

Số: 879/CT-ĐGD

Đồng Nai, ngày 28 tháng 10 năm 2025

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Trảng Bom

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Quốc hội;
Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 06 năm 2024 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, luật nhà ở số 27/2023/QH15, luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính Phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Hợp đồng tư vấn định giá đất số 250918/HĐ-ĐGD, ngày 09/9/2025 giữa Phòng Kinh tế xã Trảng Bom và Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt về việc tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường Đình Quang Ân tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

1. Mục đích định giá: Xác định giá đất phục vụ mục đích tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Thời điểm xác định giá đất: Tháng 10/2025.

3. Cơ sở định giá đất:

Căn cứ Quyết định số 3783/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện dự án đường Đình Quang Ân tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Căn cứ Phiếu cung cấp thông tin thửa đất của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom các ngày 17/01/2024; 25/01/2024; 02/4/2024; 04/4/2024; 05/4/2024; 08/4/2024; 24/4/2024; 02/5/2024; 31/5/2024; 28/6/2024; 17/8/2024; 16/9/2024; 17/9/2024; 02/10/2024;

Căn cứ trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 3636/2022 tỷ lệ 1:500 do Công ty TNHH tư vấn thiết kế đo đạc Đại Thành thực hiện ngày 03/11/2022, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 15/11/2022;



Các Thông báo Thu hồi đất từ số 258/TB-UBND đến số 368/TB-UBND ngày 11/9/2023 của UBND huyện Trảng Bom về việc Thu hồi đất để thực hiện dự án đường Đinh Quang Ân tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Thông báo số 171/TB-UBND ngày 06/6/2024 của UBND huyện Trảng Bom về việc điều chỉnh Thông báo số 304/TB-UBND ngày 11/9/2023 của UBND huyện Trảng Bom;

Thông báo số 172/TB-UBND ngày 06/6/2024 của UBND huyện Trảng Bom về việc điều chỉnh Thông báo số 366/TB-UBND ngày 11/9/2023 của UBND huyện Trảng Bom.

4. Thông tin của khu đất cần định giá:

- Vị trí:

*** Đất nông nghiệp**

+ Vị trí 1 đất trồng cây lâu năm Đường Đinh Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ);

+ Vị trí 1 đất trồng rừng sản xuất Đường Đinh Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ);

+ Vị trí 1 đất trồng cây lâu năm Đường Trương Văn Bang;

+ Vị trí 1 đất trồng cây lâu năm Đường Lê Duẩn;

*** Đất phi nông nghiệp:**

+ Vị trí 1 đất ở tại nông thôn Đường Đinh Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ);

+ Vị trí 1 đất ở tại nông thôn Đường Trương Văn Bang;

+ Vị trí 1 đất ở tại nông thôn Đường Lê Duẩn;

- **Địa điểm:** Khu đất định giá dạng tuyến tại đường Đinh Quang Ân hiện hữu có điểm đầu tiếp giáp với đường Lê Duẩn và điểm cuối tiếp giáp với đường Trương Văn Bang tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- **Diện tích định giá:** khoảng 737,3 m²

- **Kích thước:** Khu đất thu hồi gồm nhiều thửa đất có kích thước khác nhau.

- **Hình thể:** Khu đất thu hồi gồm nhiều thửa đất có hình thể khác nhau.

- Mục đích sử dụng:

+ Đất trồng cây lâu năm (CLN);

+ Đất trồng rừng sản xuất (RSX);

+ Đất ở tại nông thôn (ONT).

- **Loại đất:** Đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp.

- Thời hạn sử dụng:

+ Đối với đất ở: Lâu dài;

+ Đối với đất nông nghiệp: Đối với từng thửa đất thu hồi có thời hạn sử dụng khác nhau, không căn cứ thời hạn sử dụng đất để điều chỉnh yếu tố ảnh hưởng;



***Sơ đồ vị trí tài sản định giá**

5. Phương pháp định giá đất.

Áp dụng phương pháp định giá đất là phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

6. Kết quả xác định giá đất.

Qua khảo sát, thu thập thông tin để xác định hệ số điều chỉnh giá đất căn cứ vào giá đất thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội cụ thể tại địa phương và giá đất trong bảng giá đất, đơn vị tư vấn đã xác định được giá đất của các thửa đất ở tại nông thôn và đất nông nghiệp gồm: đất trồng cây lâu năm, đất rừng trồng sản xuất tại xã Trảng Bom, thời điểm định giá tháng 10/2024 cụ thể như sau:

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đ/m ²)
I.	Đất phi nông nghiệp				
1	Đất ở Đường Lê Duẩn				
1.1	Tiếp giáp 1 mặt tiền	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	7.500.000	1,93	14.475.000
1.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	7.500.000	2,12	15.900.000
2	Đất ở Đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ)				
2.1	Tiếp giáp 1 mặt tiền	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	4.300.000	2,28	9.804.000
2.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	4.300.000	2,50	10.750.000



Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đ/m ²)
3	Đất ở Đường Trương Văn Bang				
3.1	Tiếp giáp 1 mặt tiền	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	6.000.000	2,26	13.560.000
3.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	6.000.000	2,49	14.940.000
II.	Đất nông nghiệp				
1	Đất trồng cây lâu năm Đường Lê Duẩn				
1.1	Tiếp giáp 1 mặt tiền	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000	10,94	2.735.000
1.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000	12,04	3.010.000
2	Đất trồng cây lâu năm Đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ)				
2.1	Tiếp giáp 1 mặt tiền	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000	10,94	2.735.000
2.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000	12,04	3.010.000
3	Đất rừng trồng sản xuất Đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ)				
3.1	Tiếp giáp 1 mặt tiền	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	230.000	10,94	2.516.200
4	Đất trồng cây lâu năm Đường Trương Văn Bang				
4.1	Tiếp giáp 1 mặt tiền	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000	10,94	2.735.000
4.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000	12,04	3.010.000

Định giá viên

Giám đốc



Phạm Minh Trung

Chứng chỉ ĐGD số: 07900121



Hồ Nguyễn Ngọc Phương

Chứng chỉ ĐGD số: 06060120

Đồng Nai, ngày 28 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư số: 879/CT-ĐGD ngày 28 tháng 10 năm 2025
của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt).

1. Khu đất cần định giá: Các thửa đất thu hồi để thực hiện dự án đường Đình Quang Ân tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất phục vụ mục đích bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Thời điểm định giá đất: Tháng 10/2025.

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Quốc hội;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 06 năm 2024 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, luật nhà ở số 27/2023/QH15, luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính Phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Hợp đồng tư vấn định giá đất số 250918/HĐ-ĐGD, ngày 09/9/2025 giữa Phòng Kinh tế xã Trảng Bom và Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt về việc tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường Đình Quang Ân tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

4.2. Căn cứ pháp lý của khu đất cần định giá:

Căn cứ Quyết định số 3783/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện dự án đường Đình Quang Ân tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Căn cứ Phiếu cung cấp thông tin thửa đất của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Trảng Bom các ngày 17/01/2024; 25/01/2024; 02/4/2024; 04/4/2024; 05/4/2024; 08/4/2024; 24/4/2024; 02/5/2024; 31/5/2024; 28/6/2024; 17/8/2024; 16/9/2024; 17/9/2024; 02/10/2024;

Căn cứ trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 3636/2022 tỷ lệ 1:500 do Công ty TNHH tư vấn thiết kế đo đạc Đại Thành thực hiện ngày 03/11/2022, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 15/11/2022;

Các Thông báo Thu hồi đất từ số 258/TB-UBND đến số 368/TB-UBND ngày 11/9/2023 của UBND huyện Trảng Bom về việc Thu hồi đất để thực hiện dự án đường Đinh Quang Ân tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Thông báo số 171/TB-UBND ngày 06/6/2024 của UBND huyện Trảng Bom về việc điều chỉnh Thông báo số 304/TB-UBND ngày 11/9/2023 của UBND huyện Trảng Bom;

Thông báo số 172/TB-UBND ngày 06/6/2024 của UBND huyện Trảng Bom về việc điều chỉnh Thông báo số 366/TB-UBND ngày 11/9/2023 của UBND huyện Trảng Bom.

5. Các thông tin về khu đất cần định giá:

- Vị trí:

*** Đất nông nghiệp**

+ Vị trí 1 đất trồng cây lâu năm Đường Đinh Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ);

+ Vị trí 1 đất trồng rừng sản xuất Đường Đinh Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ);

+ Vị trí 1 đất trồng cây lâu năm Đường Trương Văn Bang;

+ Vị trí 1 đất trồng cây lâu năm Đường Lê Duẩn;

*** Đất phi nông nghiệp:**

+ Vị trí 1 đất ở tại nông thôn Đường Đinh Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ);

+ Vị trí 1 đất ở tại nông thôn Đường Trương Văn Bang;

+ Vị trí 1 đất ở tại nông thôn Đường Lê Duẩn;

- **Địa điểm:** Khu đất định giá dạng tuyến tại đường Đinh Quang Ân hiện hữu có điểm đầu tiếp giáp với đường Lê Duẩn và điểm cuối tiếp giáp với đường Trương Văn Bang tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- **Diện tích định giá:** khoảng 737,3 m²

- **Kích thước:** Khu đất thu hồi gồm nhiều thửa đất có kích thước khác nhau.

- **Hình thể:** Khu đất thu hồi gồm nhiều thửa đất có hình thể khác nhau.

- Mục đích sử dụng:

- + Đất trồng cây lâu năm (CLN);
- + Đất trồng rừng sản xuất (RSX);
- + Đất ở tại nông thôn (ONT).

- Loại đất: Đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp.

- Thời hạn sử dụng:

- + Đối với đất ở: Lâu dài;
- + Đối với đất nông nghiệp: Đối với từng thửa đất thu hồi có thời hạn sử dụng khác nhau, không căn cứ thời hạn sử dụng đất để điều chỉnh yếu tố ảnh hưởng;

- Giá đất trong bảng giá đất:

Căn cứ Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 ban hành quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quy định kèm theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Công văn số 1271/UBND-KTNS, ngày 21/07/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc áp dụng bảng giá đất kể từ ngày 01/07/2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

*** Giá đất theo quy định tại xã Trảng Bom, huyện Trảng Bom**

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)
I.	Đất phi nông nghiệp		
1	Đất ở tại nông thôn Đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ)	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	4.300.000
2	Đất ở tại nông thôn Đường Trương Văn Bang	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	6.000.000
3	Đất ở tại nông thôn Đường Lê Duẩn	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	7.500.000

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)
II.	Đất nông nghiệp		
1	Đất trồng cây lâu năm Đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ)	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000
2	Đất rừng trồng sản xuất Đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ)	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	230.000
3	Đất trồng cây lâu năm Đường Trương Văn Bang	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000
4	Đất trồng cây lâu năm Đường Lê Duẩn	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000

6. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của khu đất cần định giá:

- Khu đất định giá có các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, bao gồm: vị trí, địa điểm; diện tích, hình thể, mục đích sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình xây dựng và thời hạn sử dụng đất được thể hiện tương tự như *phần 5 - Các thông tin về khu đất cần định giá*.

- Điều kiện về giao thông: Đường nhựa;
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định;
- Hiện trạng môi trường, an ninh: tốt;
- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất: Đầy đủ;

7. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất:

- Tình hình chung bất động sản tại tỉnh Đồng Nai: Tín hiệu khó khăn của thị trường bất động sản bắt đầu bùng mạnh và lan rộng vào thời điểm cuối năm 2022. Bước sang năm 2023, khó khăn bao trùm toàn thị trường bất động sản. Tình trạng nhà đầu tư rao bán cắt lỗ, giảm giá diễn ra rầm rộ. Trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước, Đơn vị tư vấn nhận thấy hiện nay thị trường bất động sản đang trầm lắng, không còn tình trạng mua bán sôi động như những năm thị trường sôi động trước đây. Dẫn đến, giá đất trong giai đoạn này (đầu năm 2023 đến nay) không có sự biến động nhiều. Ngoài ra, cung nhiều hơn cầu, mức giá rao bán cao nhưng để đi đến giao dịch thành công thì giá sau thương lượng thấp hơn nhiều. Có

hiều tài sản được rao bán trong thời gian dài nhưng chưa được giao dịch thành công.

- Khu vực các thửa đất yêu cầu định giá đất thuộc dạng tuyến và nằm ở trung tâm xã Trảng Bom, trong khu vực đông dân cư, thuận lợi về giao thông và các tiện ích khác, hiện nay một số cơ sở hạ tầng cũng đang được đầu tư, giá đất tương đối cao so với các khu vực còn lại.

- Các tài sản định giá đất thuộc dự án nêu trên đối với từng vị trí tương đồng về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, an ninh, môi trường sống.

- Qua khảo sát thị trường khu vực định giá, người dân tại đây giao dịch không phân biệt loại đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm), chỉ phân biệt đất ở và đất nông nghiệp. Vì vậy, đơn vị tư vấn xác định đất trồng cây lâu năm tại khu vực định giá có đặc điểm kinh tế xã hội tương đồng nhau, có cùng một mức giá thị trường.

- Về thông tin đầu vào để định giá đất, căn cứ Khoản 3, Điều 158 Luật đất đai 2024 quy định “Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;

d) Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất.”

+ Theo đó, “cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá” hiện nay chưa hoàn chỉnh, đơn vị tư vấn chưa tiếp cận, khai thác được nguồn thông tin này.

+ Đối với nguồn thông tin từ “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất”, căn cứ giá đất thu thập theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 và Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025, đơn vị tư vấn khảo sát, thu thập thông tin được hình thành trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất (tháng 10/2025) trở về trước tại khu vực định giá đất và khu vực lân cận tại xã Trảng Bom, với nguồn thông tin từ Văn phòng Đăng ký đất đai, đơn vị tư vấn thu thập chọn ra 12 thông tin hợp đồng phù hợp, cụ thể như sau:

Stt	Tờ ĐD số	Thửa đất số	DT đất ONT (m ²)	DT đất CLN, CHN (m ²)	Đơn giá đất ONT theo QĐ (Đ/m ²)	Đơn giá đất CLN, CHN theo QĐ (Đ/m ²)	Giá BĐS theo bảng giá đất (đồng)	Giá BĐS được ghi trong hợp đồng (đồng)	Giá trị CTXD ước tính tại thời điểm chuyển nhượng	Giá đất theo HĐCN (sau khi trừ CTXD) (đồng)	Đơn giá đất (bình quân) theo HĐCN (đ/m ²)	Đơn giá đất (bình quân) theo bảng giá đất (đ/m ²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) = (4)x(6) + (5)x(7)	(9)	(10)	(11) = (9) - (10)	(12) = (11) / (4) + (5)	(13) = (8) / (4) + (5)
1	9	1630	118,7	0,0	7.500.000	250.000	890.250.000	800.000.000	0	800.000.000	6.739.680	7.500.000
2	4	650	125,0	0,0	7.500.000	250.000	937.500.000	900.000.000	0	900.000.000	7.200.000	7.500.000
3	4	630	125,0	0,0	7.500.000	250.000	937.500.000	800.000.000	0	800.000.000	6.400.000	7.500.000
4	15	352	185,5	0,0	4.500.000	250.000	834.750.000	2.000.000.000	191.376.977	1.808.623.023	9.749.989	4.500.000
5	42	297	156,7	0,0	4.300.000	250.000	673.810.000	680.000.000	271.560.100	408.439.900	2.606.509	4.300.000
6	47	34	250,0	81,3	4.300.000	250.000	1.095.325.000	1.100.000.000	388.132.360	711.867.640	2.148.710	3.306.142
7	9	928	117,5	0,0	6.000.000	250.000	705.000.000	710.000.000	0	710.000.000	6.042.553	6.000.000
8	9	1145	117,6	0,0	6.000.000	250.000	705.600.000	700.000.000	0	700.000.000	5.952.381	6.000.000
9	9	930	117,5	0,0	6.000.000	250.000	705.000.000	500.000.000	0	500.000.000	4.255.319	6.000.000
10	3	758	0,0	2.003,6	-	220.000	440.792.000	400.000.000	215.591.563	184.408.437	92.039	220.000
11	3	849	0,0	269,7	-	220.000	59.334.000	59.000.000	208.448.646	-149.448.646	-554.129	220.000
12	3	358	0,0	927,8	-	220.000	204.116.000	100.000.000	0	100.000.000	107.782	220.000

(Trong đó: Giá trị CTXD ước tính được xác định cụ thể tại Phụ lục – Kèm theo báo cáo thuyết minh).

- Theo kết quả tổng hợp trên, có 10/12 hợp đồng sau khi chiết trừ giá trị tài sản gắn liền với đất có giá trị thấp hơn giá theo Quyết định 86/2024/QĐUBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai. Sự chênh lệch này là chưa phản ánh đúng với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường.

- Do đó, để đảm bảo nguyên tắc định giá đất (căn cứ Khoản 1, Điều 158, Luật đất đai 2024) về tính thị trường, tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục, tính trung thực khách quan, công khai minh bạch cũng như đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và chủ đầu tư. Đơn vị tư vấn đã phối hợp với phòng Kinh tế xã Trảng Bom để tiến hành thu thập thông tin qua điều tra, khảo sát (Kèm theo xác nhận của phòng Kinh tế xã Trảng Bom về việc xác nhận đơn vị tư vấn có xuống địa phương để điều tra, khảo sát giá thị trường).

- Đơn vị tư vấn đã chọn điều tra và thu thập thông tin giá đất của các thửa đất đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước và có thời điểm chuyển nhượng và khoảng cách gần nhất với khu đất cần định giá để xác định đơn giá của khu đất cần định giá do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phỏng vấn trực tiếp.

- Qua quá trình khảo sát giá đất thực tế cùng phòng Kinh tế xã Trảng Bom, ghi nhận đa số giá đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân là thấp hơn so với giá chuyển nhượng thực tế.

- Với mục đích định giá đất là “Xác định giá đất phục vụ mục đích bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất”, và thực tế như phân tích ở trên, nếu áp dụng “Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” sẽ dẫn đến việc phân tích, xác định giá thấp hơn giá giao dịch chuyển nhượng thực tế trên thị trường, gây ra sự không đồng thuận từ người sử dụng đất, gây khó khăn trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để triển khai dự án.

- Do khu vực dự án yêu cầu định giá đất thuộc khu vực đông dân cư, nhu cầu sử dụng đất chủ yếu để ở hoặc kinh doanh nhỏ lẻ, hầu như không có nhu cầu về khai thác, canh tác nông nghiệp, vì vậy đặc điểm chung của các thửa đất thuộc khu vực này là các thửa đất có diện tích nhỏ, mục đích sử dụng là đất ở hoặc đất hỗn hợp (bao gồm đất ở và đất nông nghiệp) trong cùng thửa đất là chủ yếu, hầu như không có các thửa đất là đất thuần nông nghiệp và đất ở. Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin:

Đối với đất ở tại đô thị, đơn vị tư vấn không thu thập đủ số lượng thửa đất thuần đất ở (100% diện tích thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị);

Vì vậy đơn vị tư vấn kiến nghị:

- Đối với thông tin giá đầu vào để định giá đất cụ thể cho dự án đường Đình Quang Ân tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai áp dụng theo điểm c, khoản 3, điều 158 Luật Đất đai, bằng cách sử dụng giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát bằng phiếu thu thập thông tin để làm căn cứ áp dụng phương pháp định giá đất theo quy định;

- Đối với việc xác định đơn giá đất ở tại nông thôn: trong trường hợp các thửa đất thu thập là thửa đất có mục đích sử dụng hỗn hợp, do khu vực tài sản thu thập chủ yếu là đất để xây dựng nhà ở hoặc hàng quán kinh doanh nhỏ lẻ, quy hoạch sử dụng đất là đất ở nên đơn vị tư vấn đề xuất cộng thêm chi phí chuyển mục đích từ đất nông nghiệp

sang đất ở đối với phần diện tích đất nông nghiệp còn lại của thửa đất để xác định giá trị thửa đất thuần mục đích sử dụng đất ở, từ đó xác định đơn giá đất ở cho thửa đất thu thập.

- Đối với các thửa đất tiếp giáp 02 mặt tiền trở lên, Căn cứ điểm a, khoản 7 Điều 1 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai “*Đối với thửa đất có 2 mặt tiền đường phố (hoặc đường giao thông chính) trở lên thì xác định giá theo đường có mức giá cao nhất và nhân với hệ số 1,1*”. Đơn vị tư vấn đề xuất, trên cùng một tuyến đường, các thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền có đơn giá cao hơn các thửa đất tiếp giáp 1 mặt tiền là 1,1 lần.

8. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất:

Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật đất đai 2024 quy định về “Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất”:

- **Phương pháp so sánh:** được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá.

Nhận xét: Dự án “Đường Đình Quang Ân tại xã Trảng Bom” là dự án dạng tuyến, phần đất thu hồi là một phần các thửa đất liền kề nhau, có hình dạng, kích thước khác nhau. Việc định giá cụ thể cho từng thửa đất sẽ kèm theo việc tìm 03 tài sản so sánh để áp dụng phương pháp so sánh cho từng thửa đất cần định giá, đây là công việc khó có thể thực hiện, không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh. Ngoài ra trong cùng dự án mà các thửa đất cùng mục đích sử dụng, liền kề (cùng vị trí đất) được xác định thành nhiều mức giá khác nhau là không phù hợp. Vì vậy, việc áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất thị trường là không phù hợp.

- **Phương pháp thu nhập:** được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

Nhận xét: Các thửa đất định giá có mục đích sử dụng là đất ở và đất nông nghiệp thuộc quyền sử dụng của cá nhân hộ gia đình. Đối với loại đất nông nghiệp, người dân sử dụng, canh tác nhỏ lẻ theo nhu cầu của hộ gia đình, không có ghi nhận số liệu cụ thể, rõ ràng về thu nhập cũng như chi phí từ việc sử dụng đất. Do đó đơn vị tư vấn không thể áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất.

- **Phương pháp thặng dư:** Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án.

Nhận xét: Như phân tích ở trên, trường hợp các thửa đất yêu cầu định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng khu đất cần

định giá được thu hồi để thực hiện dự án Đường Đình Quang Ân tại xã Trảng Bom, nên việc xác định các thông tin đầu vào và tỷ lệ để ước tính tổng doanh thu và chi phí phát triển của các thửa đất này không còn phù hợp và không thực hiện được. Vì vậy, đơn vị tư vấn không áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất.

- **Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất:** được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

Nhận xét: Khu đất cần định giá bao gồm nhiều thửa đất nông nghiệp, đất ở liền kề nhau được Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án Đường Đình Quang Ân tại xã Trảng Bom. Do phần diện tích thu hồi gồm nhiều thửa đất có hình dáng, kích thước, quy mô khác nhau nên không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh. Vì vậy, đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá thị trường khu đất định giá là phù hợp.

Kết luận: Căn cứ Khoản 2, Điều 33, Nghị định 71/NĐ-CP ngày 27/06/2014 quy định về giá đất:

Căn cứ vào mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá, đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, các thông tin đã thu thập được, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất lựa chọn **phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất** để thực hiện định giá đất.

9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất:

9.1. Xác định giá thị trường vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Lê Duẩn tại xã Trảng Bom:

9.1.1. Xác định giá thị trường vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Lê Duẩn – tiếp giáp 1 mặt tiền:

9.1.1.1. Khảo sát thu thập thông tin của thửa đất thu thập:

Sau khi rà soát các trường hợp chuyển nhượng trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin tài sản là vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Lê Duẩn tại xã Trảng Bom.

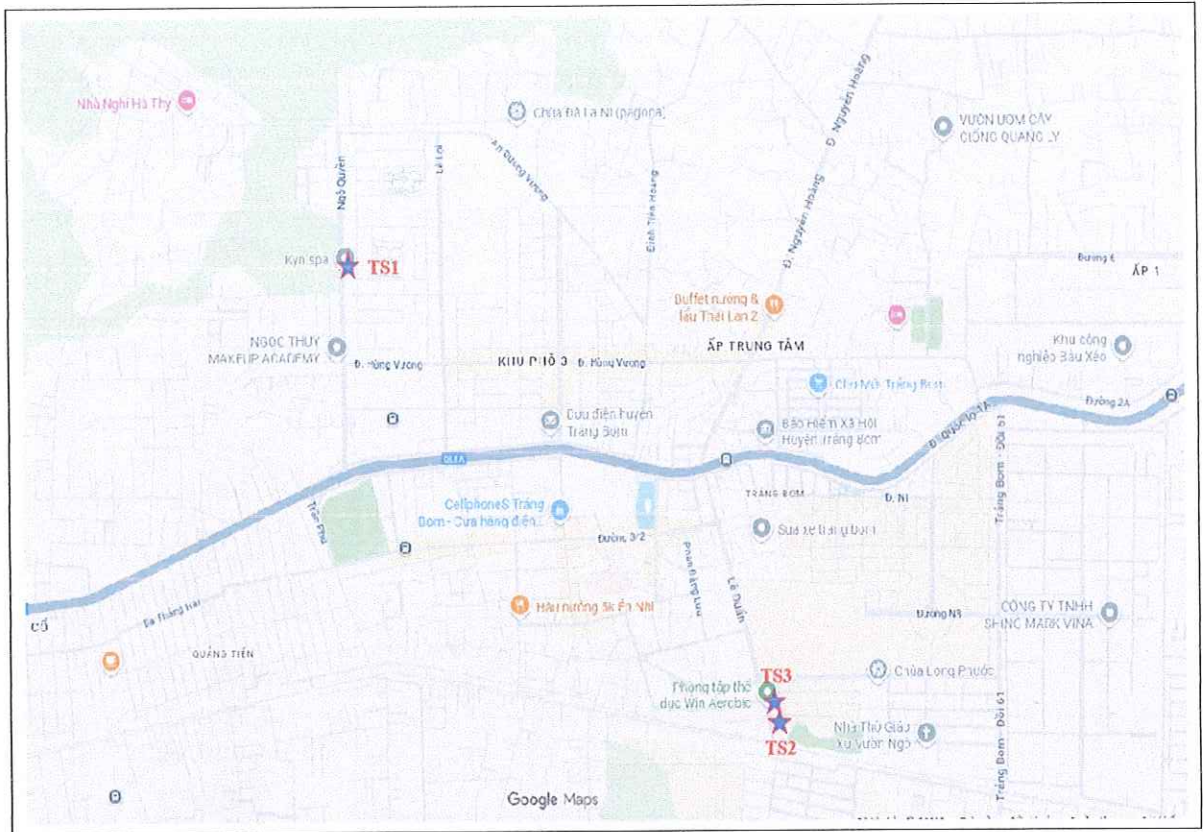
Qua khảo sát thực tế, tham khảo thông tin tại khu vực định giá và khu vực lân cận, đơn vị tư vấn nhận thấy các tài sản là vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Ngô Quyền tại xã Trảng Bom và đường Lê Duẩn tại xã An Viễn có điều kiện tự nhiên, điều kiện về kinh tế - xã hội và khả năng sinh lợi tương đồng với đường Lê Duẩn tại xã Trảng Bom.

Do đó, đơn vị tư vấn sử dụng thông tin chuyển nhượng của 03 tài sản là vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Ngô Quyền tại xã Trảng Bom và đường Lê Duẩn tại xã An Viễn làm cơ sở để xác định mức giá của tài sản định giá.

Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt đã điều tra và thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất nông nghiệp đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá (tháng 10/2025) trở về trước:

*** Bảng tổng hợp thông tin thửa đất thu thập**

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất, thông tin về giá	
1	Phiếu điều tra số 01: + Người được điều tra: Trần Văn Chiến + Vị trí đất: VT1 Đường Ngô Quyền + Hiện trạng: Không có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	1630
		Tờ bản đồ	9
		Diện tích đất	118,7
		ONT	118,7
		NN	0,0
		Đ/c thửa đất	Xã Trảng Bom
		Thời điểm chuyển nhượng	04/08/2025
		Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	1.750.000.000
2	Phiếu điều tra số 02: + Người được điều tra: Mai Đình Lợi + Vị trí đất: VT1 Đường Lê Duẩn + Hiện trạng: Không có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	650
		Tờ bản đồ	4
		Diện tích đất	125,0
		ONT	125,0
		NN	0,0
		Đ/c thửa đất	Xã An Viễn
		Thời điểm chuyển nhượng	22/05/2024
		Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	1.780.000.000
3	Phiếu điều tra số 03: + Người được điều tra: Lê Thị Hồng Mãi + Vị trí đất: VT1 Đường Lê Duẩn + Hiện trạng: Không có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	630
		Tờ bản đồ	4
		Diện tích đất	125,0
		ONT	125,0
		NN	0,0
		Đ/c thửa đất	Xã An Viễn
		Thời điểm chuyển nhượng	06/09/2024
		Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	1.800.000.000



*** Sơ đồ vị trí thông tin thu thập**

9.1.1.2. Xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng:

Các tài sản thu thập không có tài sản gắn liền với đất để xác định giá trị

9.1.1.3. Xác định chi phí chuyển mục đích sử dụng đất:

Các tài sản thu thập không có đất nông nghiệp để xác định chi phí chuyển mục đích sử dụng đất.

9.1.1.4. Xác định giá đất của các tài sản thu thập:

a. Xác định giá đất của thửa đất thu thập số 01:

$$\frac{1.750.000.000 \text{ đồng}}{118,7 \text{ m}^2} = 14.743.050 \text{ đồng/m}^2$$

b. Xác định giá đất của thửa đất thu thập số 02:

$$\frac{1.780.000.000 \text{ đồng}}{125,0 \text{ m}^2} = 14.240.000 \text{ đồng/m}^2$$

c. Xác định giá đất của thửa đất thu thập số 03:

$$\frac{1.800.000.000 \text{ đồng}}{125,0 \text{ m}^2} = 14.400.000 \text{ đồng/m}^2$$

* Bảng tổng hợp thông tin về giá đất thị trường:

STT	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất		Thông tin về giá	
1	Phiếu điều tra số 01: + Người được điều tra: Trần Văn Chiến + Vị trí đất: VT1 Đường Ngô Quyền + Hiện trạng: Không có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	1630	Thời điểm chuyển nhượng:	04/08/2025
		Tờ bản đồ	9	Giá BĐS chuyển nhượng (đồng)	1.750.000.000
		Tổng diện tích	118,7	Giá trị tài sản trên đất (đồng)	0
		ONT	118,7	CP chuyển MĐSD đất (đồng)	0
		NN	0,0	Giá trị phần đất ODT (đồng)	1.750.000.000
		Đ/c thửa đất	Xã Trảng Bom	Đơn giá (đ/m ²)	14.743.050
2	Phiếu điều tra số 02: + Người được điều tra: Mai Đình Lợi + Vị trí đất: VT1 Đường Lê Duẩn + Hiện trạng: Không có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	650	Thời điểm chuyển nhượng:	22/05/2024
		Tờ bản đồ	4	Giá BĐS chuyển nhượng (đồng)	1.780.000.000
		Tổng diện tích	125,0	Giá trị tài sản trên đất (đồng)	0
		ONT	125,0	CP chuyển MĐSD đất (đồng)	0
		NN	0	Giá trị phần đất ODT (đồng)	1.780.000.000
		Đ/c thửa đất	Xã An Viễn	Đơn giá (đ/m ²)	14.240.000
3	Phiếu điều tra số 03: + Người được điều tra: Lê Thị Hồng Mãi + Vị trí đất: VT1 Đường Lê Duẩn + Hiện trạng: Không có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	630	Thời điểm chuyển nhượng:	06/09/2024
		Tờ bản đồ	4	Giá BĐS chuyển nhượng (đồng)	1.800.000.000
		Tổng diện tích	125,0	Giá trị tài sản trên đất (đồng)	0
		ONT	125,0	CP chuyển MĐSD đất (đồng)	0
		NN	0	Giá trị phần đất ODT (đồng)	1.800.000.000
		Đ/c thửa đất	Xã An Viễn	Đơn giá (đ/m ²)	14.400.000

9.1.1.5. Xác định giá đất thị trường:

Giá đất thị trường được thống kê theo vị trí 1 đất ở đường Ngô Quyền tại xã Trảng Bom và đường Lê Duẩn tại xã An Viễn từ 03 hợp đồng giao dịch chuyển nhượng thành công của 03 thửa đất (phiếu điều tra 01, 02, 03) tập trung vào một khoảng giá, nên giá đất thị trường được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất của các thửa đất thu thập số 01, 02, 03. Vì vậy, đơn vị tư vấn tiến hành xác định giá đất thị trường tại vị trí định giá như sau:

Giá đất thị trường của từng vị trí đất được xác định như sau:

$$\text{Giá đất thị trường} = \frac{14.743.050 + 14.240.000 + 14.400.000}{3} = 14.461.017 \text{ đồng/m}^2$$

Vậy giá đất thị trường vị trí 1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50) đất ở tại nông thôn đường Lê Duẩn – tiếp giáp 1 mặt tiền tại xã Trảng Bom là: **14.461.017 đồng/m²**

9.1.1.6. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất:

Căn cứ Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về giá đất trong bảng giá đất và giá đất thị trường, hệ số điều chỉnh giá đất được xác định cụ thể như sau:

Hệ số điều chỉnh giá vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Lê Duẩn – tiếp giáp 1 mặt tiền tại xã Trảng Bom được xác định bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất:

Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Giá đất thị trường (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Làm tròn
Đất ở tại nông thôn Đường Lê Duẩn - tiếp giáp 1 mặt tiền	1	7.500.000	14.461.017	1,9281	1,93

9.1.1.7. Xác định giá đất tài sản định giá:

Giá đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất x Hệ số điều chỉnh

Vậy giá đất cần định giá vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Lê Duẩn – tiếp giáp 1 mặt tiền tại xã Trảng Bom là:

Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đ/m ²)
Đất ở tại nông thôn Đường Lê Duẩn - tiếp giáp 1 mặt tiền	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	7.500.000	1,93	14.475.000

9.1.2. Xác định giá thị trường vị trí 1 đất ở đường Lê Duẩn - tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính.

9.1.2.1. Xác định giá thị trường:

Qua khảo sát thực tế tại khu vực định giá và khu vực lân cận tại xã Trảng Bom, đơn vị tư vấn nhận thấy tại các tuyến đường thuộc địa bàn xã Trảng Bom đối với các thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền sẽ thoáng mát, rộng rãi, đi lại thuận tiện và kinh doanh buôn bán tốt hơn các thửa đất tiếp giáp 1 mặt tiền. Mặt khác, đơn vị tư vấn được người dân tại đây cung cấp thông tin, đối với các thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền có đơn giá cao hơn các thửa đất tiếp giáp 1 mặt tiền tại thời điểm khảo sát.

Căn cứ điểm a, khoản 7 Điều 1 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai “*Đối với thửa đất có 2 mặt tiền đường phố (hoặc đường giao thông chính) trở lên thì xác định giá theo đường có mức giá cao nhất và nhân với hệ số 1,1*”.

Đơn vị tư vấn xác định giá thị trường vị trí 1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50) đất ở đường Lê Duẩn - tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính bằng cách lấy đơn giá thị trường vị trí 1 đất ở tiếp giáp 1 mặt tiền nhân với hệ số 1,1, như sau:

Tên tài sản	Vị trí	Giá đất thị trường tiếp giáp 1 mặt tiền (đ/m ²)	Hệ số	Giá đất thị trường tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính (đ/m ²)
Đất ở tại nông thôn Đường Lê Duẩn	1	14.461.017	1,1	15.907.119

9.1.2.2. Xác định hệ số điều chỉnh.

Căn cứ Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về giá đất trong bảng giá đất và giá đất thị trường, hệ số điều chỉnh giá đất được xác định cụ thể như sau:

Hệ số điều chỉnh giá vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Lê Duẩn - tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính tại xã Trảng Bom được xác định bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất

Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Giá đất thị trường (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Làm tròn
Đất ở tại nông thôn Đường Lê Duẩn - tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1	7.500.000	15.907.119	2,1209	2,12

9.1.2.3. Xác định giá đất tài sản định giá

Giá đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất x Hệ số điều chỉnh

Vậy giá đất cần định giá vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Lê Duẩn - tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính tại xã Trảng Bom là:

Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đ/m ²)
Đất ở tại nông thôn Đường Lê Duẩn - tiếp giáp 2 mặt tiền	1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	7.500.000	2,12	15.900.000

9.2. Xác định giá thị trường vị trí 1 đất ở tại nông thôn Đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ) tại xã Trảng Bom:

9.2.1. Xác định giá thị trường vị trí 1 đất ở tại nông thôn Đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ) – tiếp giáp 1 mặt tiền:

9.2.1.1. Khảo sát thu thập thông tin của thửa đất thu thập:

Sau khi rà soát các trường hợp chuyển nhượng trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước, đơn vị tư vấn không thu thập đủ thông tin tài sản là vị trí 1 đất ở đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ) tại xã Trảng Bom.

Qua khảo sát thực tế, tham khảo thông tin tại khu vực định giá và khu vực lân cận, đơn vị tư vấn nhận thấy các tài sản là vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Trần Nhật Duật tại xã Trảng Bom có điều kiện tự nhiên, điều kiện về kinh tế - xã hội và khả năng sinh lợi tương đồng với đường Đình Quang Ân tại xã Trảng Bom.

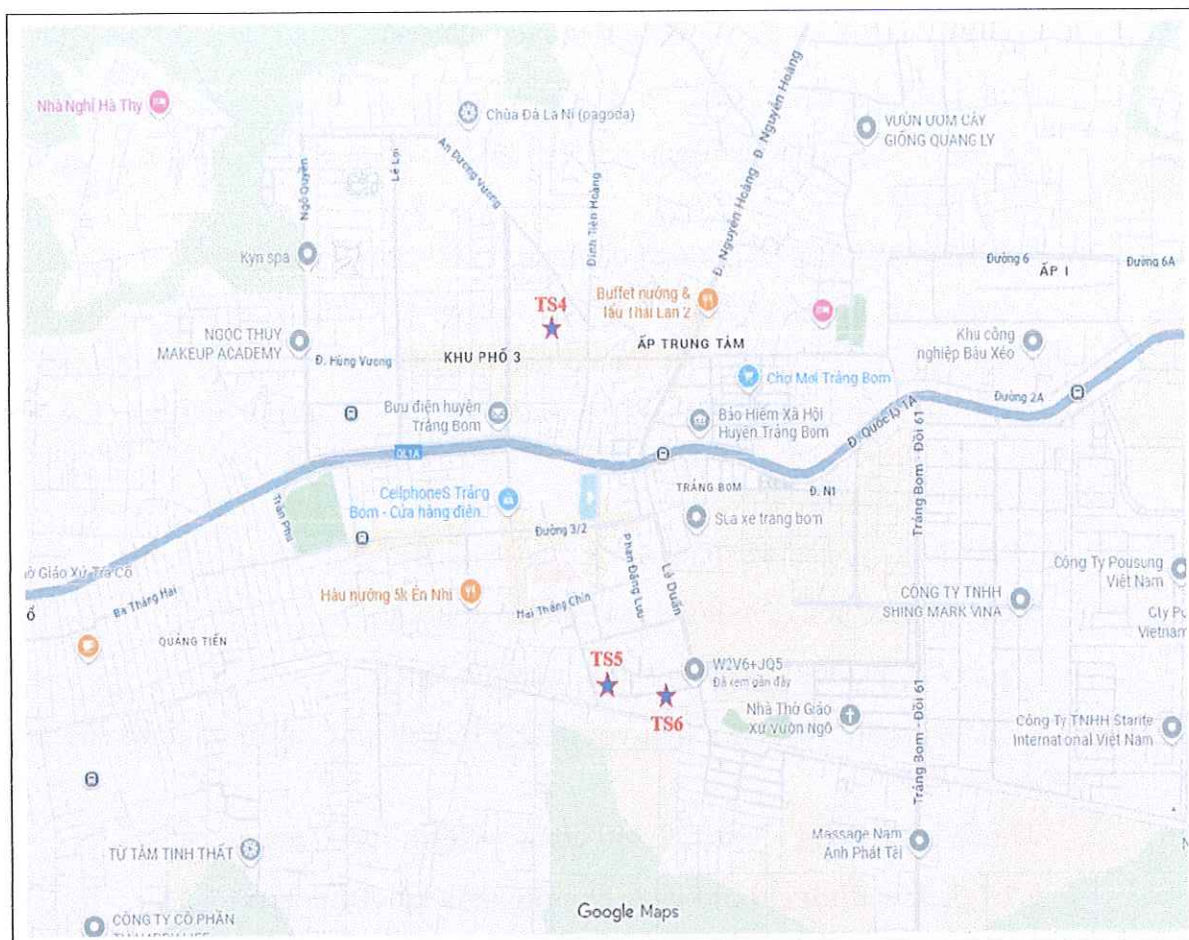
Do đó, đơn vị tư vấn sử dụng thông tin chuyển nhượng của 01 tài sản là vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Trần Nhật Duật tại xã Trảng Bom làm cơ sở để xác định mức giá của tài sản định giá.

Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt đã điều tra và thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất nông nghiệp đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá (tháng 10/2025) trở về trước:

* Bảng tổng hợp thông tin thửa đất thu thập

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất, thông tin về giá	
1	Phiếu điều tra số 04: + Người được điều tra: Phạm Văn Tọa + Vị trí đất: VT1 Đường Trần Nhật Duật + Hiện trạng: Có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	352
		Tờ bản đồ	15
		Diện tích đất	185,5
		ONT	185,5
		NN	0,0

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất, thông tin về giá	
		Đ/c thửa đất	Xã Trảng Bom
		Thời điểm chuyển nhượng	08/05/2025
		Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	2.000.000.000
2	Phiếu điều tra số 05: + Người được điều tra: Trương Đình Việt + Vị trí đất: VT1 Đường Đình Quang Ân + Hiện trạng: Có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	297
		Tờ bản đồ	42
		Diện tích đất	156,7
		ONT	156,7
		NN	0,0
		Đ/c thửa đất	Xã Trảng Bom
		Thời điểm chuyển nhượng	30/12/2024
		Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	1.650.000.000
3	Phiếu điều tra số 06: + Người được điều tra: Bùi Thị Hải Yến + Vị trí đất: VT1 đường Đình Quang Ân + Hiện trạng: Có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	34
		Tờ bản đồ	47
		Diện tích đất	331,3
		ONT	250,0
		CLN	81,3
		Đ/c thửa đất	Xã Trảng Bom
		Thời điểm chuyển nhượng	24/07/2025
		Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	4.300.000.000



** Sơ đồ vị trí thông tin thu thập*

9.2.1.2. Xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng: (Chi tiết xem phụ lục kèm theo)

a. Thửa đất thu thập số 04: Căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với tài sản gắn liền với đất của thửa đất thu thập số 04 tại thời điểm chuyển nhượng là 5.544.748 đồng/m², giá trị xây dựng mới của công trình xây dựng gắn liền với thửa đất thu thập số 04 tại thời điểm chuyển nhượng là:

$$45,0 \text{ m}^2 \times 5.544.748 \text{ đồng/m}^2 = 249.513.660 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng:

$$249.513.660 \text{ đồng} \times 23,3\% = 58.136.683 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng của thửa đất thu thập số 04 là:

$$249.513.660 \text{ đồng} - 58.136.683 \text{ đồng} = 191.376.977 \text{ đồng.}$$

b. Thửa đất thu thập số 05: Căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với tài sản gắn liền với đất của thửa đất thu thập số 05 tại thời điểm chuyển nhượng là 5.431.202 đồng/m², giá trị xây dựng mới của công trình xây dựng gắn liền với thửa đất thu thập số 05 tại thời điểm chuyển nhượng là:

$$100,0 \text{ m}^2 \times 5.431.202 \text{ đồng/m}^2 = 543.120.200 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng:

$$543.120.200 \text{ đồng} \times 50,0\% = 271.560.100 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng của thửa đất thu thập số 05 là:

$$543.120.200 \text{ đồng} - 271.560.100 \text{ đồng} = 271.560.100 \text{ đồng.}$$

c. Thửa đất thu thập số 06: Căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với tài sản gắn liền với đất của thửa đất thu thập số 06 tại thời điểm chuyển nhượng là 5.544.748 đồng/m², giá trị xây dựng mới của công trình xây dựng gắn liền với thửa đất thu thập số 06 tại thời điểm chuyển nhượng là:

$$140,0 \text{ m}^2 \times 5.544.748 \text{ đồng/m}^2 = 776.264.720 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng:

$$776.264.720 \text{ đồng} \times 50,0\% = 388.132.360 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng của thửa đất thu thập số 06 là:

$$776.264.720 \text{ đồng} - 388.132.360 \text{ đồng} = 388.132.360 \text{ đồng.}$$

9.2.1.3. Xác định chi phí chuyển mục đích sử dụng đất:

Xác định chi phí chuyển mục đích 81,3 m² đất trồng cây hàng năm sang đất ở tại nông thôn của thửa đất thu thập số 06:

$$(4.500.000 - 250.000) \text{ đồng/m}^2 \times 81,3 \text{ m}^2 = 329.265.000 \text{ đồng}$$

9.2.1.4. Xác định giá đất của các tài sản thu thập:

a. Xác định giá đất của thửa đất thu thập số 04:

$$\frac{(2.000.000.000 - 191.376.977) \text{ đồng}}{185,5 \text{ m}^2} = 9.749.989 \text{ đồng/m}^2$$

b. Xác định giá đất của thửa đất thu thập số 05:

$$\frac{(1.650.000.000 - 271.560.100) \text{ đồng}}{156,7 \text{ m}^2} = 8.796.681 \text{ đồng/m}^2$$

c. Xác định giá đất của thửa đất thu thập số 06:

$$\frac{(4.300.000.000 - 388.132.360 + 329.265.000) \text{ đồng}}{331,3 \text{ m}^2} = 10.813.772 \text{ đồng/m}^2$$

* Bảng tổng hợp thông tin về giá đất thị trường:

STT	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất		Thông tin về giá	
1	Phiếu điều tra số 04: + Người được điều tra: Phạm Văn Tọa + Vị trí đất: VT1 Đường Trần Nhật Duật + Hiện trạng: Có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	352	Thời điểm chuyển nhượng:	08/05/2025
		Tờ bản đồ	15	Giá BĐS chuyển nhượng (đồng)	2.000.000.000
		Tổng diện tích	185,5	Giá trị tài sản trên đất (đồng)	191.376.977
		ONT	185,5	CP chuyển MỠSD đất (đồng)	0
		NN	0,0	Giá trị phần đất ODT (đồng)	1.808.623.023
		Đ/c thửa đất	Xã Trảng Bom	Đơn giá (đ/m ²)	9.749.989
2	Phiếu điều tra số 05: + Người được điều tra: Trương Đình Việt + Vị trí đất: VT1 Đường Đình Quang Ân + Hiện trạng: Có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	297	Thời điểm chuyển nhượng:	30/12/2024
		Tờ bản đồ	42	Giá BĐS chuyển nhượng (đồng)	1.650.000.000
		Tổng diện tích	156,7	Giá trị tài sản trên đất (đồng)	271.560.100
		ONT	156,7	CP chuyển MỠSD đất (đồng)	0
		NN	0	Giá trị phần đất ODT (đồng)	1.378.439.900
		Đ/c thửa đất	Xã Trảng Bom	Đơn giá (đ/m ²)	8.796.681
3	Phiếu điều tra số 06: + Người được điều tra: Bùi Thị Hải Yên + Vị trí đất: VT1 đường Đình Quang Ân + Hiện trạng: Có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	34	Thời điểm chuyển nhượng:	24/07/2025
		Tờ bản đồ	47	Giá BĐS chuyển nhượng (đồng)	4.300.000.000
		Tổng diện tích	331,3	Giá trị tài sản trên đất (đồng)	388.132.360
		ONT	250,0	CP chuyển MỠSD đất (đồng)	329.265.000
		CLN	81,3	Giá trị phần đất ODT (đồng)	3.582.602.640
		Đ/c thửa đất	Xã Trảng Bom	Đơn giá (đ/m ²)	10.813.772

9.2.1.5. Xác định giá đất thị trường:

Giá đất thị trường được thông kê theo vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ), đường Trần Nhật Duật tại xã Trảng Bom từ 03 hợp đồng giao dịch chuyển nhượng thành công của 03 thửa đất (phiếu điều tra 04, 05, 06) tập trung vào một khoảng giá, nên giá đất thị trường được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất của các thửa đất thu thập số 04, 05, 06. Vì vậy, đơn vị tư vấn tiến hành xác định giá đất thị trường tại vị trí định giá như sau:

Giá đất thị trường của từng vị trí đất được xác định như sau:

$$\text{Giá đất thị trường} = \frac{9.749.989 + 8.796.681 + 10.813.772}{3} = 9.786.814 \text{ đồng/m}^2$$

Vậy giá đất thị trường vị trí 1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50) đất ở đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ) – tiếp giáp 1 mặt tiền tại xã Trảng Bom là: **9.786.814 đồng/m²**

9.2.1.6. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất:

Căn cứ Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về giá đất trong bảng giá đất và giá đất thị trường, hệ số điều chỉnh giá đất được xác định cụ thể như sau:

Hệ số điều chỉnh giá vị trí 1 đất ở đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ) – tiếp giáp 1 mặt tiền tại xã Trảng Bom được xác định bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất:

Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Giá đất thị trường (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Làm tròn
Đất ở tại nông thôn Đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ) - tiếp giáp 1 mặt tiền	1	4.300.000	9.786.814	2,2760	2,28

9.2.1.7. Xác định giá đất tài sản định giá:

Giá đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất x Hệ số điều chỉnh

Vậy giá đất cần định giá vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ) – tiếp giáp 1 mặt tiền tại xã Trảng Bom là:

Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đ/m ²)
Đất ở tại nông thôn Đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ) - tiếp giáp 1 mặt tiền	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	4.300.000	2,28	9.804.000

9.2.2. Xác định giá thị trường vị trí 1 đất ở đường Đinh Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ) - tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính.

9.2.2.1. Xác định giá thị trường:

Qua khảo sát thực tế tại khu vực định giá và khu vực lân cận tại xã Trảng Bom, đơn vị tư vấn nhận thấy tại các tuyến đường thuộc địa bàn xã Trảng Bom đối với các thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền sẽ thoáng mát, rộng rãi, đi lại thuận tiện và kinh doanh buôn bán tốt hơn các thửa đất tiếp giáp 1 mặt tiền. Mặt khác, đơn vị tư vấn được người dân tại đây cung cấp thông tin, đối với các thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền có đơn giá cao hơn các thửa đất tiếp giáp 1 mặt tiền tại thời điểm khảo sát.

Căn cứ điểm a, khoản 7 Điều 1 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai “*Đối với thửa đất có 2 mặt tiền đường phố (hoặc đường giao thông chính) trở lên thì xác định giá theo đường có mức giá cao nhất và nhân với hệ số 1,1*”.

Đơn vị tư vấn xác định giá thị trường vị trí 1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50) đất ở tại nông thôn đường Đinh Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ) - tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính bằng cách lấy đơn giá thị trường vị trí 1 đất ở tiếp giáp 1 mặt tiền nhân với hệ số 1,1, như sau:

Tên tài sản	Vị trí	Giá đất thị trường tiếp giáp 1 mặt tiền (đ/m ²)	Hệ số	Giá đất thị trường tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính (đ/m ²)
Đất ở tại nông thôn Đường Đinh Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ)	1	9.786.814	1,1	10.765.495

9.2.2.2. Xác định hệ số điều chỉnh.

Căn cứ Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về giá đất trong bảng giá đất và giá đất thị trường, hệ số điều chỉnh giá đất được xác định cụ thể như sau:

Hệ số điều chỉnh giá vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Đinh Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ) - tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính tại xã Trảng Bom được xác định bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất

Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Giá đất thị trường (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Làm tròn
Đất ở tại nông thôn Đường Đinh Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ) - tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1	4.300.000	10.765.495	2,5036	2,50

9.2.2.3. Xác định giá đất tài sản định giá

Giá đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất x Hệ số điều chỉnh

Vậy giá đất cần định giá vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Đinh Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ) - tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính tại xã Trảng Bom là:

Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đ/m ²)
Đất ở tại nông thôn Đường Đinh Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ) - tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	4.300.000	2,50	10.750.000

9.3. Xác định giá thị trường vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Trương Văn Bang tại xã Trảng Bom:

9.3.1. Xác định giá thị trường vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Trương Văn Bang – tiếp giáp 1 mặt tiền tại xã Trảng Bom:

9.3.1.1. Khảo sát thu thập thông tin của thửa đất thu thập:

Sau khi rà soát các trường hợp chuyển nhượng trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin tài sản là vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Trương Văn Bang tại xã Trảng Bom.

Qua khảo sát thực tế, tham khảo thông tin tại khu vực định giá và khu vực lân cận, đơn vị tư vấn nhận thấy các tài sản là vị trí 1 đất ở đường Hưng Đạo Vương tại xã Trảng Bom có điều kiện tự nhiên, điều kiện về kinh tế - xã hội và khả năng sinh lợi tương đồng với đường Trương Văn Bang tại xã Trảng Bom.

Do đó, đơn vị tư vấn sử dụng thông tin chuyển nhượng của 03 tài sản là vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Hưng Đạo Vương tại xã Trảng Bom làm cơ sở để xác định mức giá của tài sản định giá.

Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt đã điều tra và thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất nông nghiệp đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá (tháng 10/2025) trở về trước:

*** Bảng tổng hợp thông tin thửa đất thu thập**

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất, thông tin về giá	
1	Phiếu điều tra số 07: + Người được điều tra: Trương Chí Tâm + Vị trí đất: VT1 Đường Hung Đạo Vương + Hiện trạng: Không có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	928
		Tờ bản đồ	9
		Diện tích đất	117,5
		ONT	117,5
		NN	0,0
		Đ/c thửa đất	Xã Trảng Bom
		Thời điểm chuyển nhượng	06/06/2025
		Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	1.550.000.000
2	Phiếu điều tra số 08: + Người được điều tra: Lê Thị Như Quỳnh + Vị trí đất: VT1 Đường Hung Đạo Vương + Hiện trạng: Không có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	1145
		Tờ bản đồ	9
		Diện tích đất	117,6
		ONT	117,6
		NN	0,0
		Đ/c thửa đất	Xã Trảng Bom
		Thời điểm chuyển nhượng	02/04/2025
		Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	1.630.000.000
3	Phiếu điều tra số 09: + Người được điều tra: Nguyễn Thị Lan + Vị trí đất: VT1 Đường Hung Đạo Vương + Hiện trạng: Không có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	930
		Tờ bản đồ	9
		Diện tích đất	117,5
		ONT	117,5
		NN	0,0
		Đ/c thửa đất	Xã Trảng Bom
		Thời điểm chuyển nhượng	02/08/2025
		Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	1.600.000.000



** Sơ đồ vị trí thông tin thu thập*

9.3.1.2. Xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng:

Các tài sản thu thập không có tài sản gắn liền với đất để xác định giá trị

9.3.1.3. Xác định chi phí chuyển mục đích sử dụng đất:

Các tài sản thu thập không có đất nông nghiệp để xác định chi phí chuyển mục đích sử dụng đất

9.3.1.4. Xác định giá đất của các tài sản thu thập:

a. Xác định giá đất của thửa đất thu thập số 07:

$$\frac{1.550.000.000 \text{ đồng}}{117,5 \text{ m}^2} = 13.191.489 \text{ đồng/m}^2$$

b. Xác định giá đất của thửa đất thu thập số 08:

$$\frac{1.630.000.000 \text{ đồng}}{117,6 \text{ m}^2} = 13.860.544 \text{ đồng/m}^2$$

c. Xác định giá đất của thửa đất thu thập số 09:

$$\frac{1.600.000.000 \text{ đồng}}{117,5 \text{ m}^2} = 13.617.021 \text{ đồng/m}^2$$

*** Bảng tổng hợp thông tin về giá đất thị trường:**

STT	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất		Thông tin về giá	
		Số thửa		Thời điểm chuyển nhượng:	
1	Phiếu điều tra số 07: + Người được điều tra: Trương Chí Tâm + Vị trí đất: VT1 Đường Hung Đạo Vương + Hiện trạng: Không có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	928	Thời điểm chuyển nhượng:	06/06/2025
		Tờ bản đồ	9	Giá BĐS chuyển nhượng (đồng)	1.550.000.000
		Tổng diện tích	117,5	Giá trị tài sản trên đất (đồng)	0
		ONT	117,5	CP chuyển MĐSD đất (đồng)	0
		NN	0,0	Giá trị phần đất ODT (đồng)	1.550.000.000
		Đ/c thửa đất	Xã Trảng Bom	Đơn giá (đ/m ²)	13.191.489
2	Phiếu điều tra số 08: + Người được điều tra: Lê Thị Như Quỳnh + Vị trí đất: VT1 Đường Hung Đạo Vương + Hiện trạng: Không có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	1145	Thời điểm chuyển nhượng:	02/04/2025
		Tờ bản đồ	9	Giá BĐS chuyển nhượng (đồng)	1.630.000.000
		Tổng diện tích	117,6	Giá trị tài sản trên đất (đồng)	0
		ONT	117,6	CP chuyển MĐSD đất (đồng)	0
		NN	0	Giá trị phần đất ODT (đồng)	1.630.000.000
		Đ/c thửa đất	Xã Trảng Bom	Đơn giá (đ/m ²)	13.860.544
3	Phiếu điều tra số 09: + Người được điều tra: Nguyễn Thị Lan + Vị trí đất: VT1 Đường Hung Đạo Vương + Hiện trạng: Không có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	930	Thời điểm chuyển nhượng:	02/08/2025
		Tờ bản đồ	9	Giá BĐS chuyển nhượng (đồng)	1.600.000.000
		Tổng diện tích	117,5	Giá trị tài sản trên đất (đồng)	0
		ONT	117,5	CP chuyển MĐSD đất (đồng)	0
		NN	0	Giá trị phần đất ODT (đồng)	1.600.000.000
		Đ/c thửa đất	Xã Trảng Bom	Đơn giá (đ/m ²)	13.617.021

9.3.1.4. Xác định giá đất thị trường:

Giá đất thị trường được thống kê theo vị trí 1 đất ở đường Hưng Đạo Vương tại xã Trảng Bom từ 03 hợp đồng giao dịch chuyển nhượng thành công của 03 thửa đất (phiếu điều tra 07, 08, 09) tập trung vào một khoảng giá, nên giá đất thị trường được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất của các thửa đất thu thập số 07, 08, 09. Vì vậy, đơn vị tư vấn tiến hành xác định giá đất thị trường tại vị trí định giá như sau:

Giá đất thị trường của từng vị trí đất được xác định như sau:

$$\text{Giá đất thị trường} = \frac{13.191.489 + 13.860.544 + 13.617.021}{3} = 13.556.351 \text{ đồng/m}^2$$

Vậy giá đất thị trường vị trí 1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50) đất ở tại nông thôn đường Trương Văn Bang – tiếp giáp 1 mặt tiền tại xã Trảng Bom là: **13.556.351 đồng/m²**

9.3.1.5. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất:

Căn cứ Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về giá đất trong bảng giá đất và giá đất thị trường, hệ số điều chỉnh giá đất được xác định cụ thể như sau:

Hệ số điều chỉnh giá vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Trương Văn Bang – tiếp giáp 1 mặt tiền (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50) tại xã Trảng Bom được xác định bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất:

Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Giá đất thị trường (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Làm tròn
Đất ở tại nông thôn Đường Trương Văn Bang - tiếp giáp 1 mặt tiền	1	6.000.000	13.556.351	2,2594	2,26

9.3.1.6. Xác định giá đất tài sản định giá:

Giá đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất x Hệ số điều chỉnh

Vậy giá đất cần định giá vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Trương Văn Bang – tiếp giáp 1 mặt tiền tại xã Trảng Bom là:

Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đ/m ²)
Đất ở tại nông thôn Đường Trương Văn Bang - tiếp giáp 1 mặt tiền	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	6.000.000	2,26	13.560.000

9.3.2. Xác định giá thị trường vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Trương Văn Bang - tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính.

9.3.2.1. Xác định giá thị trường:

Qua khảo sát thực tế tại khu vực định giá và khu vực lân cận tại xã Trảng Bom, đơn vị tư vấn nhận thấy tại các tuyến đường thuộc địa bàn xã Trảng Bom đối với các thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền sẽ thoáng mát, rộng rãi, đi lại thuận tiện và kinh doanh buôn bán tốt hơn các thửa đất tiếp giáp 1 mặt tiền. Mặt khác, đơn vị tư vấn được người dân tại đây cung cấp thông tin, đối với các thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền có đơn giá cao hơn các thửa đất tiếp giáp 1 mặt tiền tại thời điểm khảo sát.

Căn cứ điểm a, khoản 7 Điều 1 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai “*Đối với thửa đất có 2 mặt tiền đường phố (hoặc đường giao thông chính) trở lên thì xác định giá theo đường có mức giá cao nhất và nhân với hệ số 1,1*”.

Đơn vị tư vấn xác định giá thị trường vị trí 1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50) đất ở đường Trương Văn Bang - tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính bằng cách lấy đơn giá thị trường vị trí 1 đất ở tiếp giáp 1 mặt tiền nhân với hệ số 1,1, như sau:

Tên tài sản	Vị trí	Giá đất thị trường tiếp giáp 1 mặt tiền (đ/m ²)	Hệ số	Giá đất thị trường tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính (đ/m ²)
Đất ở tại nông thôn Đường Trương Văn Bang	1	13.556.351	1,1	14.911.986

9.3.2.2. Xác định hệ số điều chỉnh.

Căn cứ Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về giá đất trong bảng giá đất và giá đất thị trường, hệ số điều chỉnh giá đất được xác định cụ thể như sau:

Hệ số điều chỉnh giá vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Trương Văn Bang - tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính tại xã Trảng Bom được xác định bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất

Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Giá đất thị trường (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Làm tròn
Đất ở tại nông thôn Đường Trương Văn Bang - tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1	6.000.000	14.911.986	2,4853	2,49

9.3.2.3. Xác định giá đất tài sản định giá

Giá đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất x Hệ số điều chỉnh

Vậy giá đất cần định giá vị trí 1 đất ở tại nông thôn đường Trương Văn Bang - tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính tại xã Trảng Bom là:

Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đ/m ²)
Đất ở tại nông thôn Đường Trương Văn Bang - tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	6.000.000	2,49	14.940.000

9.4. Xác định giá thị trường vị trí 1 đất trồng cây lâu năm đường Lê Duẩn, đường Trương Văn Bang, đường Đinh Quang Ân; đất rừng trồng sản xuất đường Đinh Quang Ân tại xã Trảng Bom:

9.4.1. Xác định giá thị trường vị trí 1 đất trồng cây lâu năm đường Lê Duẩn, đường Trương Văn Bang, đường Đinh Quang Ân – tiếp giáp 1 mặt tiền tại xã Trảng Bom:

Nhận xét: Qua khảo sát thị trường tại các tuyến đường: Đường Lê Duẩn, Đường Đinh Quang Ân, đường Trương Văn Bang tại thị trấn Trảng Bom, đơn vị tư vấn nhận thấy các tài sản là đất nông nghiệp vị trí 1 tại các tuyến đường này thuộc vị trí lân cận dự án đi qua có điều kiện tự nhiên, điều kiện về kinh tế - xã hội và khả năng sinh lời tương đồng nhau, đơn giá giao dịch thực tế được người dân cung cấp cùng vị trí 1 tại 03 tuyến đường này không chênh lệch nhiều. Vì vậy đơn vị tư vấn xác định giá thị trường đất nông nghiệp vị trí 1 của 03 tuyến đường này bằng nhau.

Sau khi rà soát các trường hợp chuyển nhượng trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin tài sản là đất nông nghiệp vị trí 1 đường Lê Duẩn, đường Đinh Quang Ân, đường Trương Văn Bang cũng như các đường lân cận có điều kiện tự nhiên, điều kiện về kinh tế - xã hội và khả năng sinh lợi tương đồng tại thị trấn Trảng Bom.

Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định như sau: “Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại”.

Đơn vị tư vấn đề xuất: để tính toán giá đất thị trường vị trí 1 đất trồng cây lâu năm các đường Lê Duẩn, đường Đinh Quang Ân, đường Trương Văn Bang bằng cách sử dụng giá đất thị trường vị trí 1 đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hằng năm (đường nhóm I) tại xã An Viễn nhân với tỷ lệ chênh lệch giá đất vị trí 1 đất trồng cây lâu năm tại thị trấn Trảng Bom so với vị trí 1 đất trồng cây lâu năm tại xã An Viễn tại Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 và Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai.

9.4.1.1. Xác định giá thị trường vị trí 1 đất trồng cây lâu năm đường tỉnh 777 (đường nhóm I) – tiếp giáp 1 mặt tiền tại xã An Viễn:

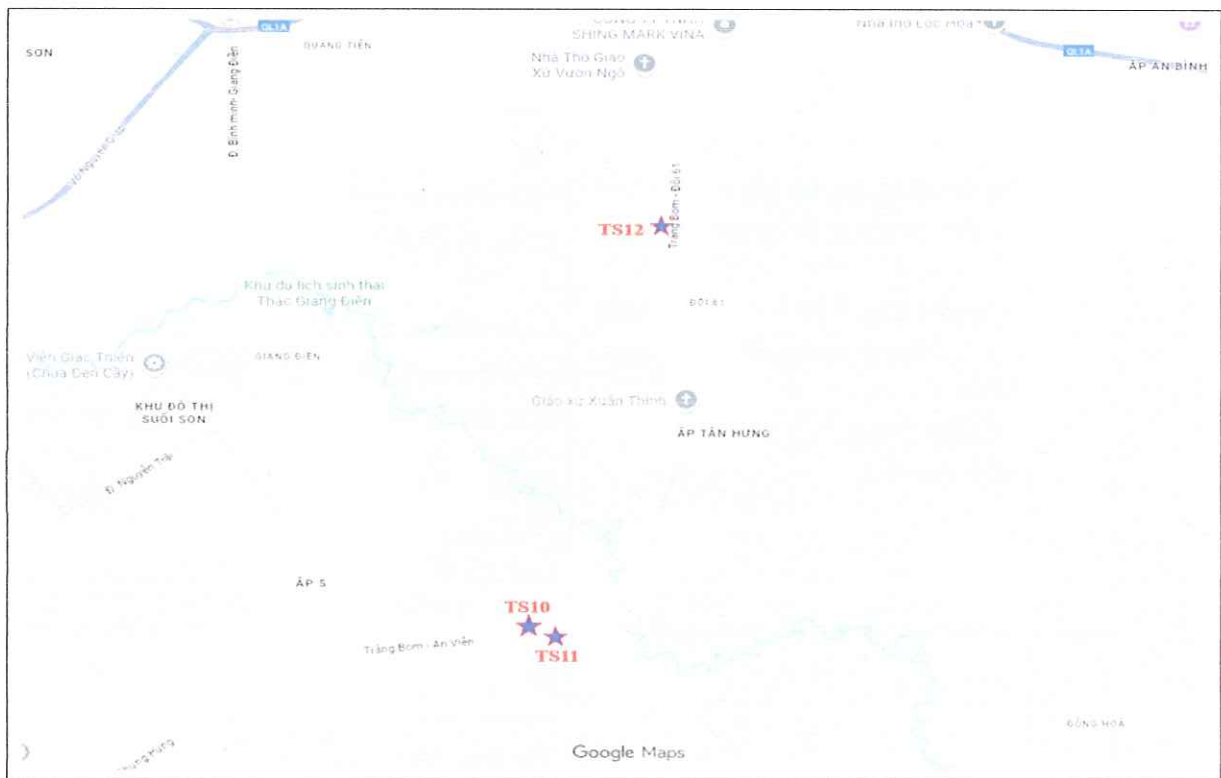
9.4.1.1.1. Khảo sát thu thập thông tin của thửa đất thu thập:

Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt đã điều tra và thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất nông nghiệp đã chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá (tháng 10/2025) trở về trước:

*** Bảng tổng hợp thông tin thửa đất thu thập**

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất, thông tin về giá	
1	Phiếu điều tra số 10: + Người được điều tra: Vũ Ngọc Uy + Vị trí đất: Vị trí 1 đường tỉnh 777 (đường nhóm I) tại xã An Viễn + Hiện trạng: Có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	758
		Tờ bản đồ	3
		Diện tích đất	2.003,6
		Loại đất	HNK
		Đ/c thửa đất	Xã An Viễn
		Thời điểm chuyển nhượng	20/12/2024
		Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	4.800.000.000
2	Phiếu điều tra số 11: + Người được điều tra: Lê Thị Trúc Ly + Vị trí đất: Vị trí 1 đường tỉnh 777 (đường nhóm I) tại xã An Viễn + Hiện trạng: Có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	849
		Tờ bản đồ	3
		Diện tích đất	269,7
		Loại đất	HNK
		Đ/c thửa đất	Xã An Viễn
		Thời điểm chuyển nhượng	01/11/2024
		Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	900.000.000
3	Phiếu điều tra số 12: + Người được điều tra: Trần Khánh Lâm + Vị trí đất: Vị trí 1 đường tỉnh 777 (đường nhóm I) tại xã Đồi 61, nay là xã An Viễn	Số thửa	358
		Tờ bản đồ	3
		Diện tích đất	927,8

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất, thông tin về giá	
	+ Hiện trạng: Không có tài sản gắn liền với đất	Loại đất	CLN
		Đ/c thửa đất	Xã An Viễn
		Thời điểm chuyển nhượng	31/05/2024
		Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	2.200.000.000



** Sơ đồ vị trí thông tin thu thập*

9.4.1.1.2. Xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng: (Chi tiết xem phụ lục kèm theo)

a. Thửa đất thu thập số 10: Căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với tài sản gắn liền với đất của thửa đất thu thập số 10 tại thời điểm chuyển nhượng là 5.431.202 đồng/m², giá trị xây dựng mới của công trình xây dựng gắn liền với thửa đất thu thập số 10 tại thời điểm chuyển nhượng là:

$$85,0 \text{ m}^2 \times 5.431.202 \text{ đồng/m}^2 = 461.652.170 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng:

$$461.652.170 \text{ đồng} \times 53,3\% = 246.060.607 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng của thửa đất thu thập số 10 là:

$$461.652.170 \text{ đồng} - 246.060.607 \text{ đồng} = 215.591.563 \text{ đồng.}$$

b. Thừa đất thu thập số 11: Căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với tài sản gắn liền với đất của thửa đất thu thập số 11 tại thời điểm chuyển nhượng là 5.431.745 đồng/m², giá trị xây dựng mới của công trình xây dựng gắn liền với thửa đất thu thập số 11 tại thời điểm chuyển nhượng là:

$$72,0 \text{ m}^2 \times 5.431.745 \text{ đồng/m}^2 = 391.085.640 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng:

$$391.085.640 \text{ đồng} \times 46,7\% = 182.636.994 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng của thửa đất thu thập số 11 là:

$$391.085.640 \text{ đồng} - 182.636.994 \text{ đồng} = 208.448.646 \text{ đồng.}$$

9.4.1.1.3. Xác định giá đất của các tài sản thu thập:

a. Xác định giá đất của thửa đất thu thập số 10:

$$\frac{(4.800.000.000 - 215.591.563) \text{ đồng}}{2.003,6 \text{ m}^2} = 2.288.086 \text{ đồng/m}^2$$

b. Xác định giá đất của thửa đất thu thập số 11:

$$\frac{(900.000.000 - 208.448.646) \text{ đồng}}{269,7 \text{ m}^2} = 2.564.150 \text{ đồng/m}^2$$

c. Xác định giá đất của thửa đất thu thập số 12:

$$\frac{2.200.000.000 \text{ đồng}}{927,8 \text{ m}^2} = 2.371.201 \text{ đồng/m}^2$$

*** Bảng tổng hợp thông tin về giá đất thị trường:**

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất		Thông tin về giá	
		Số thửa		Thời điểm chuyển nhượng:	
1	Phiếu điều tra số 10: + Người được điều tra: Vũ Ngọc Uy + Vị trí đất: Vị trí 1 đường tỉnh 777 (đường nhóm I) tại xã An Viễn + Hiện trạng: Có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	758	Thời điểm chuyển nhượng:	20/12/2024
		Tờ bản đồ	3	Giá BĐS chuyển nhượng (đồng)	4.800.000.000
		Diện tích đất	2.003,6	Giá trị tài sản trên đất (đồng)	215.591.563
		Loại đất	HNK	Giá trị đất NN (đồng)	4.584.408.437
		Đ/c thửa đất	Xã An Viễn	Đơn giá (đ/m ²)	2.288.086

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất		Thông tin về giá	
		Số thửa	849	Thời điểm chuyển nhượng:	01/11/2024
2	Phiếu điều tra số 11: + Người được điều tra: Lê Thị Trúc Ly + Vị trí đất: Vị trí 1 đường tỉnh 777 (đường nhóm I) tại xã An Viễn + Hiện trạng: Có tài sản gắn liền với đất	Tờ bản đồ	3	Giá BĐS chuyển nhượng (đồng)	900.000.000
		Diện tích đất	269,7	Giá trị tài sản trên đất (đồng)	208.448.646
		Loại đất	HNK	Giá trị đất NN (đồng)	691.551.354
		Đ/c thửa đất	Xã An Viễn	Đơn giá (đ/m ²)	2.564.150
		Số thửa	358	Thời điểm chuyển nhượng:	31/05/2024
3	Phiếu điều tra số 12: + Người được điều tra: Trần Khánh Lâm + Vị trí đất: Vị trí 1 đường tỉnh 777 (đường nhóm I) tại xã Đồi 61, nay là xã An Viễn + Hiện trạng: Không có tài sản gắn liền với đất	Tờ bản đồ	3	Giá BĐS chuyển nhượng (đồng)	2.200.000.000
		Diện tích đất	927,8	Giá trị tài sản trên đất (đồng)	0
		Loại đất	CLN	Giá trị đất NN (đồng)	2.200.000.000
		Đ/c thửa đất	Xã An Viễn	Đơn giá (đ/m ²)	2.371.201

9.4.1.1.4. Xác định giá đất thị trường đất trồng cây lâu năm đường tỉnh 777 (đường nhóm I) tại xã An Viễn:

Giá đất thị trường được thống kê theo đất nông nghiệp vị trí 1 đường tỉnh 777 (đường nhóm I) tại xã An Viễn từ 03 hợp đồng giao dịch chuyển nhượng thành công của 03 thửa đất (phiếu điều tra 10, 11, 12) tập trung vào một khoảng giá, nên giá đất thị trường được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất của các thửa đất thu thập số 10, 11, 12. Vì vậy, đơn vị tư vấn tiến hành xác định giá đất thị trường tại vị trí định giá như sau:

Giá đất thị trường của từng vị trí đất được xác định như sau:

$$\text{Giá đất thị trường} = \frac{2.288.086 + 2.564.150 + 2.371.201}{3} = 2.407.812 \text{ đồng/m}^2$$

Vậy giá đất thị trường vị trí 1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50) đất trồng cây lâu năm đường tỉnh 777 (đường nhóm I) tại xã An Viễn là: **2.407.812 đồng/m²**

9.4.1.2. Xác định giá đất vị trí 1 đất trồng cây lâu năm đường Lê Duẩn, đường Đình Quang Ân, đường Trương Văn Bang – tiếp giáp 1 mặt tiền tại xã Trảng Bom:

9.4.1.2.1. Xác định đất giá thị trường:

Để xác định giá đất thị trường vị trí 1 đất trồng cây lâu năm đường Lê Duẩn, đường Đình Quang Ân, đường Trương Văn Bang. Đơn vị tư vấn áp dụng giá đất thị trường đất

trồng cây lâu năm đường tỉnh 777 (đường nhóm I) tại xã An Viễn được tính toán tại mục 9.4.1.1.4 nhân với tỷ lệ chênh lệch giá đất vị trí 1 đất trồng cây lâu năm tại thị trấn Trảng Bom cũ (nay là xã Trảng Bom) so với vị trí 1 đất trồng cây lâu năm tại xã An Viễn tại Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 và 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

Giá đất vị trí 1 đất trồng cây lâu năm đường Lê Duẩn, đường Đinh Quang Ân, đường Trương Văn Bang = Giá đất thị trường vị trí 1 đất trồng cây lâu năm đường tỉnh 777 (đường nhóm I) tại xã An Viễn (được tính toán tại mục 9.4.1.1.4) nhân với tỷ lệ giữa giá đất vị trí 1 đất trồng cây lâu năm tại thị trấn Trảng Bom cũ (nay là xã Trảng Bom) so với giá đất vị trí 1 đất trồng cây lâu năm đường tỉnh 777 (đường nhóm I) tại xã An Viễn theo QĐ 86/QĐ-UBND.

Giá đất vị trí 1 đất trồng cây lâu năm đường Lê Duẩn, đường Đinh Quang Ân, đường Trương Văn Bang tại xã Trảng Bom được xác định như sau:

$$\text{Giá đất thị trường} = 2.407.812 \text{ đ/m}^2 \times \frac{250.000 \text{ đ/m}^2}{220.000 \text{ đ/m}^2} = 2.736.150 \text{ đồng/m}^2$$

Vậy giá đất thị trường vị trí 1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50) đất trồng cây lâu năm đường Lê Duẩn, đường Đinh Quang Ân, đường Trương Văn Bang tại xã Trảng Bom là: **2.736.150 đồng/m²**

9.4.1.2.2. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất:

Căn cứ Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về giá đất trong bảng giá đất và giá đất thị trường, hệ số điều chỉnh giá đất được xác định cụ thể như sau:

Hệ số điều chỉnh giá vị trí 1 đất trồng cây lâu năm đường Lê Duẩn, đường Đinh Quang Ân, đường Trương Văn Bang tại xã Trảng Bom được xác định bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất:

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Giá đất thị trường (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất	Làm tròn
1	Đất trồng cây lâu năm đường Lê Duẩn tại xã Trảng Bom	1	250.000	2.736.150	10,9446	10,94
2	Đất trồng cây lâu năm đường Đinh Quang Ân tại xã Trảng Bom	1	250.000	2.736.150	10,9446	10,94
3	Đất trồng cây lâu năm đường Trương Văn Bang tại xã Trảng Bom	1	250.000	2.736.150	10,9446	10,94

9.4.1.2.3. Xác định giá đất tài sản định giá:

Giá đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất x Hệ số điều chỉnh

Vậy giá đất cần định giá vị trí 1 đất trồng cây lâu năm đường Lê Duẩn, đường Đình Quang Ân, đường Trương Văn Bang tại xã Trảng Bom là:

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất	Giá đất định giá (đ/m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm đường Lê Duẩn tại xã Trảng Bom	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000	10,94	2.735.000
2	Đất trồng cây lâu năm đường Đình Quang Ân tại xã Trảng Bom	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000	10,94	2.735.000
3	Đất trồng cây lâu năm đường Trương Văn Bang tại xã Trảng Bom	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000	10,94	2.735.000

9.4.2. Xác định giá thị trường vị trí 1 đất trồng cây lâu năm đường Lê Duẩn, đường Đình Quang Ân, đường Trương Văn Bang – tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính tại xã Trảng Bom.

9.4.2.1. Xác định giá thị trường:

Qua khảo sát thực tế tại khu vực định giá và khu vực lân cận tại xã Trảng Bom, đơn vị tư vấn nhận thấy tại các tuyến đường thuộc địa bàn xã Trảng Bom đối với các thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền sẽ thoáng mát, rộng rãi, đi lại thuận tiện và kinh doanh buôn bán tốt hơn các thửa đất tiếp giáp 1 mặt tiền. Mặt khác, đơn vị tư vấn được người dân tại đây cung cấp thông tin, đối với các thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền có đơn giá cao hơn các thửa đất tiếp giáp 1 mặt tiền tại thời điểm khảo sát.

Căn cứ điểm a, khoản 7 Điều 1 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai “*Đối với thửa đất có 2 mặt tiền đường phố (hoặc đường giao thông chính) trở lên thì xác định giá theo đường có mức giá cao nhất và nhân với hệ số 1,1*”.

Đơn vị tư vấn xác định giá thị trường vị trí 1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50) đất trồng cây lâu năm đường Lê Duẩn, đường Đình Quang Ân, đường Trương Văn Bang – tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính tại xã Trảng Bom bằng cách lấy đơn giá thị trường đất nông nghiệp vị trí 1 - tiếp giáp 1 mặt tiền nhân với tỷ lệ đất 2 mặt tiền so với 1 mặt tiền, như sau:

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất thị trường tiếp giáp 1 mặt tiền (đ/m ²)	Hệ số	Giá đất thị trường tiếp giáp 2 mặt tiền (đ/m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm đường Lê Duẩn tại xã Trảng Bom- tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	2.736.150	1,1	3.009.765
2	Đất trồng cây lâu năm đường Trương Văn Bang tại xã Trảng Bom- tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	2.736.150	1,1	3.009.765
3	Đất trồng cây lâu năm đường Đinh Quang Ân tại xã Trảng Bom- tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	2.736.150	1,1	3.009.765

9.4.2.2. Xác định hệ số điều chỉnh.

Căn cứ Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về giá đất trong bảng giá đất và giá đất thị trường, hệ số điều chỉnh giá đất được xác định cụ thể như sau:

Hệ số điều chỉnh giá vị trí 1 đất trồng cây lâu năm đường Lê Duẩn, đường Đinh Quang Ân, đường Trương Văn Bang – tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính tại xã Trảng Bom được xác định bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Giá đất thị trường (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Làm tròn
1	Đất trồng cây lâu năm đường Lê Duẩn tại xã Trảng Bom- tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1	250.000	3.009.765	12,0391	12,04
2	Đất trồng cây lâu năm đường Trương Văn Bang tại xã Trảng Bom- tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1	250.000	3.009.765	12,0391	12,04
3	Đất trồng cây lâu năm đường Đinh Quang Ân tại xã Trảng Bom- tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1	250.000	3.009.765	12,0391	12,04

9.4.2.3. Xác định giá đất tài sản định giá

Giá đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất x Hệ số điều chỉnh

Vậy giá đất cần định giá vị trí 1 đất trồng cây lâu năm đường Lê Duẩn, đường Đình Quang Ân, đường Trương Văn Bang – tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính tại xã Trảng Bom là:

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đ/m ²)
1	Đất trồng cây lâu năm đường Lê Duẩn tại xã Trảng Bom-tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000	12,04	3.010.000
2	Đất trồng cây lâu năm đường Trương Văn Bang tại xã Trảng Bom-tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000	12,04	3.010.000
3	Đất trồng cây lâu năm đường Đình Quang Ân tại xã Trảng Bom-tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000	12,04	3.010.000

9.4.3. Xác định giá đất rừng trồng sản xuất vị trí 1 Đường Đình Quang Ân tại xã Trảng Bom:

9.4.3.1. Xác định giá thị trường:

Qua khảo sát thị trường bất động sản tại khu vực định giá đa số bất động sản giao dịch thành công là đất trồng cây lâu năm và đất trồng cây hàng năm, không có phát sinh giao dịch thành công đất đất rừng trồng sản xuất, đơn vị tư vấn không thu thập được các tài sản giao dịch thành công là đất rừng trồng sản xuất.

Do đó, để xác định đơn giá vị trí 1 đất rừng trồng sản xuất của Đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ) tại xã Trảng Bom, đơn vị tư vấn căn cứ tỷ lệ giữa đất rừng trồng sản xuất so với đất trồng cây lâu năm theo đơn giá được quy định tại Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, như sau:

Tên tài sản	Đơn giá VT1 đất CLN theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Đơn giá VT1 đất RSX theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Tỷ lệ đất NTS/CLN
Đất rừng trồng sản xuất Đường Đình Quang Ân tại xã Trảng Bom	250.000	230.000	92,0%

Vậy, đơn giá thị trường đất rừng trồng sản xuất vị trí 1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50) Đường Đinh Quang Ân tại xã Trảng Bom được xác định bằng cách lấy đơn giá thị trường đất trồng cây lâu năm vị trí 1 đường Đinh Quang Ân nhân với tỷ lệ giữa đất rừng trồng sản xuất và đất trồng cây lâu năm là:

Tên tài sản	Đơn giá thị trường VT1 đất CLN (đ/m ²)	Tỷ lệ đất RSX/CLN	Đơn giá thị trường VT1 đất RSX (đ/m ²)
Đất rừng trồng sản xuất Đường Đinh Quang Ân tại xã Trảng Bom	2.736.150	92,0%	2.517.258

9.4.3.2. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất:

Căn cứ Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về giá đất trong bảng giá đất và giá đất thị trường, hệ số điều chỉnh giá đất được xác định cụ thể như sau:

Hệ số điều chỉnh giá đất rừng trồng sản xuất vị trí 1 Đường Đinh Quang Ân tại xã Trảng Bom được xác định bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất:

Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Giá đất thị trường (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Làm tròn
Đất rừng trồng sản xuất Đường Đinh Quang Ân tại xã Trảng Bom	1	230.000	2.517.258	10,9446	10,94

9.4.3.3. Xác định giá đất tài sản định giá:

Giá đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất x Hệ số điều chỉnh

Vậy giá thị trường đất rừng trồng sản xuất vị trí 1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50) Đường Đinh Quang Ân tại xã Trảng Bom là:

Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đ/m ²)
Đất rừng trồng sản xuất Đường Đinh Quang Ân tại xã Trảng Bom	1 (Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	230.000	10,94	2.516.200

9.5. Kết quả xác định giá đất:

Qua khảo sát, thu thập thông tin để xác định hệ số điều chỉnh giá đất căn cứ vào giá đất thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội cụ thể tại địa phương và giá đất trong bảng giá đất, đơn vị tư vấn đã xác định được giá đất của các thửa đất ở tại nông thôn và đất nông nghiệp gồm: đất trồng cây lâu năm, đất rừng trồng sản xuất tại xã Trảng Bom, thời điểm định giá tháng 10/2024 cụ thể như sau:

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đ/m ²)
I.	Đất phi nông nghiệp				
1	Đất ở Đường Lê Duẩn				
1.1	Tiếp giáp 1 mặt tiền	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	7.500.000	1,93	14.475.000
1.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	7.500.000	2,12	15.900.000
2	Đất ở Đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ)				
2.1	Tiếp giáp 1 mặt tiền	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	4.300.000	2,28	9.804.000
2.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	4.300.000	2,50	10.750.000
3	Đất ở Đường Trương Văn Bang				
3.1	Tiếp giáp 1 mặt tiền	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	6.000.000	2,26	13.560.000
3.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	6.000.000	2,49	14.940.000
II.	Đất nông nghiệp				
1	Đất trồng cây lâu năm Đường Lê Duẩn				
1.1	Tiếp giáp 1 mặt tiền	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000	10,94	2.735.000
1.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000	12,04	3.010.000
2	Đất trồng cây lâu năm Đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ)				
2.1	Tiếp giáp 1 mặt tiền	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000	10,94	2.735.000
2.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000	12,04	3.010.000

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 86/2024 (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh	Giá đất định giá (đ/m ²)
3	Đất rừng trồng sản xuất Đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ)				
3.1	Tiếp giáp 1 mặt tiền	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	230.000	10,94	2.516.200
4	Đất trồng cây lâu năm Đường Trương Văn Bang				
4.1	Tiếp giáp 1 mặt tiền	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000	10,94	2.735.000
4.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường giao thông chính	1 (từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50)	250.000	12,04	3.010.000



Người lập báo cáo

Định giá viên

Giám đốc

Hồ Phúc Công

Phạm Minh Trung
Chứng chỉ ĐG số: 07900121



Hồ Nguyễn Ngọc Phương
Thẻ TDV về giá số: IX14.1177



PHỤ LỤC

Thêm theo báo cáo về cách xác định giá trị của tài sản trên đất của các tài sản thu thập)

Căn cứ Pháp lý:

Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;

Quyết định số 409/QĐ-BXD 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

Quyết định số 296/QĐ-SXD ngày 09/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 11 năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 324/QĐ-SXD ngày 25/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, Quý IV năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 237/QĐ-SoXD ngày 10/6/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 05 năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Quyết định số 79/QĐ-SoXD ngày 10/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 06 và quý II năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (Đồng Nai cũ);

Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

* Suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2024 theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng:

- Nhà 1 tầng tường bao xây gạch, mái tôn là: 5.184.000 đồng/m²;

- Nhà 2 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT, tường bao xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm là 8.225.000 đồng/m²;

- Hệ số vùng Đông Nam Bộ – vùng 5 là: 1,048.

* Niên hạn sử dụng đối với tài sản gắn liền với đất theo Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai:

- Nhà 1 tầng tường bao xây gạch, mái tôn là 30 năm;

- Nhà 2 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT, tường bao xây gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm là 50 năm;

Đơn vị tư vấn ước tính giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng tại thời điểm định giá, như sau:

*** Xác định chỉ số giá xây dựng tại thời điểm chuyển nhượng:**

STT	Thời điểm chuyển nhượng	CSGXD tại thời điểm chuyển nhượng so với năm 2020	CSGXD quý IV-2023 so với năm 2020	CSGXD tại thời điểm chuyển nhượng so với quý IV-2023
1	Tháng 11/2024	117,24	117,26	99,98%
2	Tháng 12/2024	117,22		99,97%
3	Tháng 05/2025	119,67		102,06%
4	Tháng 06/2025	119,68		102,06%

*** Xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất (CTXD) tại thời điểm chuyển nhượng:**

Chỉ chú: (9) = (7) - (6); (10) = (8) - (9); (11) = (10) / (8); (16) = (13) x (14) x (15); (17) = (12) x (16); (18) = (17) x (11); (19) = (17) - (18).

Tài sản	Tờ	Thửa	Diện tích đất xây dựng	Năm xây dựng	Thời điểm chuyển nhượng	Niên hạn sử dụng	Thời gian đã sử dụng	số năm còn lại	Tỷ lệ hao mòn tại thời điểm chuyển nhượng	Diện tích sân xây dựng	Suất vốn đầu tư	Hệ số vùng	CSGXĐ tại thời điểm chuyển nhượng so với quý IV-2023	Đơn giá xây dựng	Giá trị xây dựng mới của CTXD tại thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hao mòn của CTXD tại thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hiện tại của CTXD tại thời điểm chuyển nhượng	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
TS04	15	352	Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn	45,0	2018	2025	30	7	23	23,3%	45,0	5.184.000	1,048	102,06%	5.544.748	249.513.660	58.136.683	191.376.977
TS05	42	297	Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn	100,0	2009	2024	30	15	15	50,0%	100,0	5.184.000	1,048	99,97%	5.431.202	543.120.200	271.560.100	271.560.100
TS06	47	34	Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn	140,0	2010	2025	30	15	15	50,0%	140,0	5.184.000	1,048	102,06%	5.544.748	776.264.720	388.132.360	388.132.360
TS10	3	758	Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn	85,0	2008	2024	30	16	14	53,3%	85,0	5.184.000	1,048	99,97%	5.431.202	461.652.170	246.060.607	215.591.563
TS11	3	849	Nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn	72,0	2010	2024	30	14	16	46,7%	72,0	5.184.000	1,048	99,98%	5.431.745	391.085.640	182.636.994	208.448.646



Xã (phường, thị trấn): xã Trảng Bom
Tỉnh (TP): tỉnh Đồng Nai

BẢNG THÔNG KÊ PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

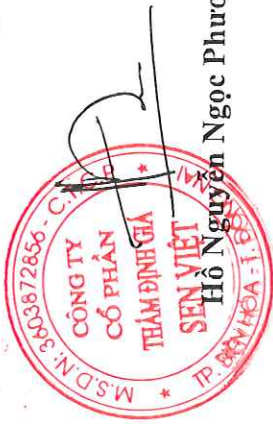
(Áp dụng đối với đất ở)

Phiếu số	Tên người sử dụng đất	Thửa đất số	Tờ BĐ số	Diện tích (m ²)	Tên đường, phố	Vị trí đất	Thời điểm chuyển nhượng	Giá bán BĐS (1.000đ)	Giá đất chuyển nhượng (1.000đ/m ²)	Giá đất trong bảng giá đất hiện hành (1.000đ/m ²)	So sánh (10)/(11) (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
1	Trần Văn Chiến	1630	9	118,7	Đường Ngô Quyền tại xã Trảng Bom	1	04/08/2025	1.750.000	14.743	7.500	196,6%
2	Mai Đình Lợi	650	4	125,0	Đường Lê Duẩn tại xã An Viễn	1	22/05/2024	1.780.000	14.240	7.500	189,9%
3	Lê Thị Hồng Mái	630	4	125,0	Đường Lê Duẩn tại xã An Viễn	1	06/09/2024	1.800.000	14.400	7.500	192,0%
4	Phạm Văn Tọa	352	15	185,5	Đường Trần Nhật Duật tại xã Trảng Bom	1	08/05/2025	2.000.000	9.750	4.500	216,7%
5	Trương Đình Việt	297	42	156,7	Đường Đình Quang Ân tại xã Trảng Bom	1	30/12/2024	1.650.000	8.797	4.300	204,6%
6	Bùi Thị Hải Yến	34	47	331,3	Đường Đình Quang Ân tại xã Trảng Bom	1	24/07/2025	4.300.000	10.814	4.300	251,5%
7	Trương Chí Tâm	928	9	117,5	Đường Hưng Đạo Vương tại xã Trảng Bom	1	06/06/2025	1.550.000	13.191	6.000	219,9%

Phiếu số	Tên người sử dụng đất	Thửa đất số	Tờ BĐ số	Diện tích (m ²)	Tên đường, phố	Vị trí đất	Thời điểm chuyển nhượng	Giá bán BĐS (1.000đ)	Giá đất chuyên nhượng (1.000đ/m ²)	Giá đất trong bảng giá đất hiện hành (1.000đ/m ²)	So sánh (10)/(11) (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
8	Lê Thị Như Quỳnh	1145	9	117,6	Đường Hưng Đạo Vương tại xã Trảng Bom	1	02/04/2025	1.630.000	13.861	6.000	231,0%
9	Nguyễn Thị Lan	930	9	117,5	Đường Hưng Đạo Vương tại xã Trảng Bom	1	02/08/2025	1.600.000	13.617	6.000	227,0%

Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



Hồ Nguyễn Ngọc Phương

Đồng Nai, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

(Ký và ghi rõ họ tên)

[Handwritten Signature]

Hồ Phúc Công

**CÔNG TY CỔ PHẦN
THẨM ĐỊNH GIÁ SEN VIỆT**

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

Số: 532 /CV-SV

Đồng Nai, ngày 30 tháng 9 năm 2025

V/v xác nhận việc khảo sát giá đất
tại khu xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Trảng Bom.

Căn cứ Hợp đồng tư vấn định giá đất số 250918/HĐ-ĐGD, ngày 09/9/2025 giữa Phòng Kinh tế xã Trảng Bom và Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt về việc tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường Đinh Quang Ân tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Công ty Cổ phần thẩm định giá Sen Việt là đơn vị được lựa chọn để thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đường Đinh Quang Ân tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Nhằm đảm bảo thông tin đầu vào để xác định giá đất cụ thể phù hợp với giá thị trường, đảm bảo tính trung thực khách quan, công khai minh bạch cũng như đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và chủ đầu tư để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án trên.

Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt có cử nhân viên đến địa phương để thực hiện công việc thu thập thông tin qua điều tra, khảo sát giá thị trường tại khu vực định giá và khu vực lân cận theo quy định (Kèm theo danh sách các thửa đất thu thập thông tin).

Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt kính đề nghị Quý cơ quan xác nhận về việc công ty có đến địa phương để thực hiện việc khảo sát giá đất nói trên.

Công ty rất mong nhận được sự hỗ trợ của quý cơ quan./.

Trân trọng!

**Xác nhận của Phòng Kinh tế
xã Trảng Bom**



Vương Đình Hiếu

GIÁM ĐỐC



Hồ Nguyễn Ngọc Phương

**Danh sách các thửa đất thu thập phục vụ việc định giá đất
tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**
Dự án: Đường Đình Quang Ân tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
(Kèm theo Công văn số: 532 /CV-SV, ngày 30 tháng 9 năm 2025)

STT	Họ và tên	Số tờ	Số thửa	Diện tích (m ²)		Tên đường	Vị trí	Thời điểm CN
				NN	ODT			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Trương Chí Tâm	9	928	0,0	117,5	Hung Đạo Vương	1	06/06/2025
2	Lê Thị Như Quỳnh	9	1145	0,0	117,6	Hung Đạo Vương	1	02/04/2025
3	Nguyễn Thị Lan	9	930	0,0	117,5	Hung Đạo Vương	1	02/08/2025
4	Nguyễn Văn Kinh	9	687	0,0	117,0	Hung Đạo Vương	1	23/05/2024
5	Phan Thị Bích Hiền	9	913	0,0	194,6	Hung Đạo Vương	1	24/07/2024
6	Ngô Xuân Kỳ	9	917	0,0	117,5	Hung Đạo Vương	1	26/07/2024
7	Nguyễn Văn Hoàn	9	931	0,0	117,5	Hung Đạo Vương	1	23/01/2025
8	Nguyễn Duy Quân	9	932	0,0	117,5	Hung Đạo Vương	1	10/04/2024
9	Lê Danh Hưng	9	1135	0,0	117,6	Hung Đạo Vương	1	13/03/2025
10	Đoàn Bích Ngọc	9	1140	0,0	117,6	Hung Đạo Vương	1	04/10/2024
11	Nguyễn Công Thành	12	762	0,0	115,3	Hung Đạo Vương	1	19/10/2024
12	Nguyễn Oanh Vân	9	1026	0,0	105,0	Hai Bà Trưng	1	29/11/2024
13	Mai Xuân Hậu	9	1183	0,0	125,0	Hai Bà Trưng	1	21/05/2025
14	Cao Văn Tân	9	1493	0,0	91,3	Nguyễn Trãi	1	03/04/2025
15	Lê Thị Hậu	9	742	0,0	101,3	Nguyễn Trãi	1	20/12/2024
16	Phạm Anh Hoàng	9	752	0,0	101,3	Nguyễn Trãi	1	16/07/2024
17	Hoàng Thị Trà My	30	75	73,3	250,0	Dương Bạch Mai	1	23/5/2024
18	Phạm Thị Yến Trang	15	352	0,0	185,0	Trần Nhật Duật	1	08/05/2025

STT	Họ và tên	Số tờ	Số thửa	Diện tích (m ²)		Tên đường	Vị trí	Thời điểm CN
				NN	ODT			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
19	Trương Đình Việt	42	297	0,0	156,7	Đình Quang Ân	1	30/12/2024
20	Bùi Thị Hải Yến	47	34	81,3	250,0	Đình Quang Ân	1	24/07/2025
21	Trần Văn Chiến	9	1630	0,0	118,7	Ngô Quyền	1	04/08/2025
22	Mai Đình Lợi	4	650	0,0	125,0	Lê Duẩn	1	22/05/2024
23	Lê Thị Hồng Mãi	4	630	0,0	125,0	Lê Duẩn	1	06/09/2024
24	Vũ Thị Sâm	9	660	0,0	118,8	Ngô Quyền	1	23/06/2025
25	Nguyễn Thị Hoàn	9	953	0,0	118,8	Ngô Quyền	1	07/03/2025
26	Võ Hoàng Long	9	967	0,0	118,8	Ngô Quyền	1	03/01/2025
27	Nguyễn Thị Thu Cúc	12	777	0,0	113,0	Ngô Quyền	1	26/06/2025
28	Nguyễn Văn Dũng	12	446	0,0	100,0	Ngô Quyền	1	15/08/2025
29	Diệp Mỹ Lợi	9	1248	0,0	101,3	Lê Lợi	1	25/08/2025
30	Trần Văn Cường	15	612	0,0	120,0	Lê Lợi	1	04/09/2025
31	Nguyễn Thị Ngọc Thảo	14	140	0,0	101,8	Lê Lợi	1	11/09/2025
32	Vũ Ngọc Uy	3	758	2003,6	0,0	Trảng Bom-An Viễn	1	20/12/2024
33	Lê Thị Trúc Ly	3	849	269,7	0,0	Trảng Bom-An Viễn	1	01/11/2024
34	Trần Khánh Lâm	3	358	927,8	0,0	Trảng Bom-An Viễn	1	31/05/2024



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Xã Mỹ Bình
Tên người được điều tra: Nguyễn Văn Cường

Địa chỉ (1): Đường Khuất Duy Tiến, H.H.; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 04/8/2025

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.750 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/ thửa hoặc đồng/m²

Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

Nguồn thông tin: Nguyễn Văn Cường

1. Các thông tin về thửa đất

Tờ bản đồ số: 9; thửa đất số: 1630; diện tích: 118,7 m².

Địa chỉ thửa đất (2): Xã Mỹ Bình

Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L , hình khác .

Mục đích sử dụng đất: ĐNT

Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m

Các yếu tố liên quan đến hạ tầng, kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: đường nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Ngõ 6 Đường

+ Điều kiện về cấp thoát nước: đường

+ Điều kiện về cấp điện: đường

Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

- Nhà ở: Loại nhà:.....; cấp nhà:.....; năm xây dựng:.....
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng:..... m²
- Tài sản khác (nếu có):.....

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác:

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng
- Diện tích:; Mật độ trồng:.....; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Đồng Nai, ngày 30. tháng 9. năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Hồ Phúc Công

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

- Nhà ở: Loại nhà:.....; cấp nhà:.....; năm xây dựng:.....
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng:..... m²
- Tài sản khác (nếu có):.....

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác:

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng
- Diện tích:; Mật độ trồng:.....; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Đồng Nai, ngày/.. tháng/.. năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Hồ Phúc Công

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Xã An Viên
 Tên người được điều tra: Lê Thị Hồng Nhung
 - Địa chỉ (1): F.D. Trưng Bùn; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 01/01/2021
 - Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.800 triệu đồng/bất động sản
 - Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²
 - Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²
 - Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
 - Nguồn thông tin: Người mua
 * Ghi chú: (1) Địa chỉ thửa đất; (2) Địa chỉ thửa đất hiện tại.

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 4; thửa đất số: 630; diện tích: 125,10 m².
 - Địa chỉ thửa đất (2): Xã An Viên
 - Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m
 - Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L , hình khác .
 - Mục đích sử dụng đất: CM
 - Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:
 - Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
 + Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m
 + Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m
 + Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m
 - Các yếu tố liên quan đến hạ tầng, kỹ thuật:
 + Điều kiện về giao thông: Độ rộng: m; cấp đường:; kết cấu mặt đường:

 + Điều kiện về cấp thoát nước:
 + Điều kiện về cấp điện:
 - Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
 + Hạ tầng giao thông công cộng:
 + Hạ tầng không gian:
 + Hạ tầng cung cấp dịch vụ:
 + Hạ tầng văn hóa, thể thao:
 + Hạ tầng môi trường:
 - Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:
 - Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

- Nhà ở: Loại nhà:...../.....; cấp nhà:...../.....; năm xây dựng:...../.....
- Diện tích xây dựng:/... m²; số tầng:...../.....; diện tích sàn sử dụng:...../... m²
- Tài sản khác (nếu có):...../.....

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác:

- Loại tài sản:/.....
- Năm xây dựng:/.....; Diện tích xây dựng:/.....
- Tài sản khác (nếu có):/.....
- Thu nhập bình quân năm:/.....
- Chi phí bình quân năm:/.....

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng
- Diện tích:/.....; Mật độ trồng:...../.....; Năm trồng:/.....
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:/.....
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:/.....

Đồng Nai, ngày/... tháng/... năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Hồ Phúc Công

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Xã Phước Bình

Tên người được điều tra: Phạm Văn Đạt

- Địa chỉ ⁽¹⁾: Đ. Phước Bình.....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 08/07/2021

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2000 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: nguồn báo

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 15; thửa đất số: 352; diện tích: 187,5 m².

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Xã Phước Bình

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L , hình khác .

- Mục đích sử dụng đất: ĐNT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: m

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng, kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: m; cấp đường:; kết cấu mặt đường:

..... không; tiếp giáp với mặt đường: không;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: không

+ Điều kiện về cấp điện: không

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: m

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

- Nhà ở: Loại nhà: *Nhà ở*.....; cấp nhà: *4*.....; năm xây dựng: *2018*.....
- Diện tích xây dựng: *45,0* m²; số tầng: *1*.....; diện tích sàn sử dụng: *45,0* m²
- Tài sản khác (nếu có):.....

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác:

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Đồng Nai, ngày *20* tháng *1* năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Hồ Phúc Công

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

- Nhà ở: Loại nhà: *Nhà ở*.....; cấp nhà: *4*.....; năm xây dựng: *2019*.....
- Diện tích xây dựng: *117*.. m²; số tầng: *1*..; diện tích sàn sử dụng: *117*.. m²
- Tài sản khác (nếu có): *✓*.....

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác:

- Loại tài sản: *✓*.....
- Năm xây dựng: *✓*.....; Diện tích xây dựng: *✓*.....
- Tài sản khác (nếu có): *✓*.....
- Thu nhập bình quân năm: *✓*.....
- Chi phí bình quân năm: *✓*.....

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng
- Diện tích: *✓*.....; Mật độ trồng: *✓*.....; Năm trồng: *✓*.....
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: *✓*.....
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất: *✓*.....

Đồng Nai, ngày *20*. tháng *09* năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Hồ Phúc Công

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Xã Trảng Bàng

Tên người được điều tra: Ông Huỳnh Văn Xuân

- Địa chỉ ⁽¹⁾: Tp. Trảng Bàng; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 24/7/2017

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 4300 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Người mua

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 48; thửa đất số: 34; diện tích: 3.31,3 m².

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Xã Trảng Bàng

- Kích thước mặt tiền: / m; kích thước chiều sâu thửa đất: / m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L , hình khác .

- Mục đích sử dụng đất: ĐNT + CN (200m² + 11,3m²)

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: /

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: / m; + Trung tâm thương mại, chợ: / m

+ Cơ sở giáo dục: / m; + Cơ sở thể dục, thể thao: / m

+ Cơ sở y tế: / m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: / m

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng, kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: / m; cấp đường: /; kết cấu mặt đường: đường nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Đường Quang Trung;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: /;

+ Điều kiện về cấp điện: /;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: /

+ Hạ tầng không gian: /

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: /

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: /

+ Hạ tầng môi trường: /

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: /

- Thời hạn sử dụng đất: /

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

- Nhà ở: Loại nhà: *Biệt thự*.....; cấp nhà:*4*.....; năm xây dựng:.....*2010*.....
- Diện tích xây dựng: *110* m²; số tầng:.....*1*.....; diện tích sàn sử dụng:.....*110* m²
- Tài sản khác (nếu có):.....*/*.....

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác:

- Loại tài sản:*/*.....
- Năm xây dựng:*/*.....; Diện tích xây dựng:*/*.....
- Tài sản khác (nếu có):*/*.....
- Thu nhập bình quân năm:*/*.....
- Chi phí bình quân năm:*/*.....

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng
- Diện tích:*/*.....; Mật độ trồng:*/*.....; Năm trồng:*/*.....
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:*/*.....
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:*/*.....

Đông Nai, ngày *21* tháng *9* năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Hồ Phúc Công

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Xã Mai Mỹ Hưng
 Tên người được điều tra: Nguyễn Chí Tân
 - Địa chỉ (1): Xã Mai Mỹ Hưng; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 06/6/2015

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 150 triệu đồng/bất động sản
 - Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²
 - Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²
 - Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
 - Nguồn thông tin: Nguyễn Văn

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 9; thửa đất số: 9.2A; diện tích: 117,5 m².
 - Địa chỉ thửa đất (2): Xã Mai Mỹ Hưng
 - Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m
 - Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L , hình khác .
 - Mục đích sử dụng đất: ĐNT
 - Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:
 - Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
 + Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m
 + Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m
 + Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m
 - Các yếu tố liên quan đến hạ tầng, kỹ thuật:
 + Điều kiện về giao thông: Độ rộng: m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: hố rãnh nhựa; tiếp giáp với mặt đường: thủy đạo đường;
 + Điều kiện về cấp thoát nước: thở;
 + Điều kiện về cấp điện: thở
 - Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
 + Hạ tầng giao thông công cộng:
 + Hạ tầng không gian:
 + Hạ tầng cung cấp dịch vụ:
 + Hạ tầng văn hóa, thể thao:
 + Hạ tầng môi trường:
 - Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:
 - Thời hạn sử dụng đất: thở

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác:

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Đồng Nai, ngày/.. tháng/.. năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Hồ Phúc Công

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: xã Phú Sơn

Tên người được điều tra: Lê Thị Nhung

Địa chỉ (1): Thị trấn Phú Sơn; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 02/4/2025

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1620 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/ thửa hoặc đồng/m²

Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

Nguồn thông tin: Người mua

1. Các thông tin về thửa đất

Tờ bản đồ số: 9; thửa đất số: 1145; diện tích: 117,6 m².

Địa chỉ thửa đất (2): xã Phú Sơn

Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L , hình khác .

Mục đích sử dụng đất: ĐNT

Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m

Các yếu tố liên quan đến hạ tầng, kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: m; cấp đường:; kết cấu mặt đường:

Ulu lu; tiếp giáp với mặt đường: thủy đạo

+ Điều kiện về cấp thoát nước: th

+ Điều kiện về cấp điện: th

Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

- Nhà ở: Loại nhà:.....; cấp nhà:.....; năm xây dựng:.....
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng:..... m²
- Tài sản khác (nếu có):.....

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác:

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng
- Diện tích:; Mật độ trồng:.....; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Đồng Nai, ngày .. tháng ... năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Hồ Phúc Công

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

- Tên xã, phường: Xã Trà My, Huyện Trà My
- Tên người được điều tra: Nguyễn Thị Lan
- Địa chỉ (1): Xã Trà My, Huyện Trà My; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 02/8/2021
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 16.000 triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: Người mua

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 9; thửa đất số: 930; diện tích: 117,5 m².
- Địa chỉ thửa đất (2): Xã Trà My, Huyện Trà My
- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L , hình khác .
- Mục đích sử dụng đất: 01/15
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
 - + Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m
 - + Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m
 - + Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng, kỹ thuật:
 - + Điều kiện về giao thông: Độ rộng: m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: 11m; tiếp giáp với mặt đường: Hẻm Đường Cầu;
 - + Điều kiện về cấp thoát nước: Hẻm
 - + Điều kiện về cấp điện: Hẻm
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
 - + Hạ tầng giao thông công cộng:
 - + Hạ tầng không gian:
 - + Hạ tầng cung cấp dịch vụ:
 - + Hạ tầng văn hóa, thể thao:
 - + Hạ tầng môi trường:
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:
- Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

- Nhà ở: Loại nhà:.....; cấp nhà:.....; năm xây dựng:.....
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng:..... m²
- Tài sản khác (nếu có):.....

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác:

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng
- Diện tích:; Mật độ trồng:.....; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Đồng Nai, ngày/.. tháng/.. năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Hồ Phúc Công

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường): Xã An Khê
 Tên người được điều tra: Ông Nguyễn Uy
 Địa chỉ (1) Xã An Khê; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 20/12/2024
 Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đất giá: 4.000 triệu đồng/bất động sản
 Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²
 Nguồn thông tin: Ngũ bộ

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 2; thửa đất số: 277; diện tích: 2.004,6 m²
- Địa chỉ thửa đất (2): Xã An Khê
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:
- Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ , tiếp giáp tỉnh lộ , tiếp giáp huyện lộ , tiếp giáp xã lộ , không tiếp giáp lộ .
- Mục đích sử dụng (3): HNL
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):
- Địa hình: biệt lập
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:
- Thông tin khác (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):; Năm trồng (nuôi trồng):
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): Một căn nhà ở xã hội, một thửa đất, một thửa ruộng, một thửa vườn, một thửa ao, một thửa rừng, một thửa đất trống

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian / Nội dung	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập					
Chi phí					

Đồng Nai, ngày 20 tháng 12 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Phúc Công

Ghi chú: - (1) Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
 - (2) Ghi rõ tên xứ đồng.
 - (3) Ghi rõ loại đất.

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT**

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường): Xã An Viễn
 Tên người được điều tra: Lê Thị Thuý Ly
 Địa chỉ⁽¹⁾ Xã An Viễn; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 01/11/2024
 Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đất giá: 9.00 triệu đồng/bất động sản
 Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²
 Nguồn thông tin: Người mua
 1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 2 ; thửa đất số: 849 ; diện tích: 249,8 m²
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Xã An Viễn
 - Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:
 Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ , tiếp giáp tỉnh lộ , tiếp giáp huyện lộ , tiếp giáp xã lộ , không tiếp giáp lộ .
- Mục đích sử dụng⁽³⁾: HNK
 - Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):
 - Địa hình: Bùn phèn
 - Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:
 - Thông tin khác (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): ; Năm trồng (nuôi trồng):
 - Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình: ;
 năm xây dựng: ; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.
 - Tài sản khác (nếu có): Nhà cấp 4 72m² Nhà XD: 2010

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian Nội dung	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập					
Chi phí					

Đông Nai, ngày 30 tháng 1 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Phúc Công

- Ghi chú:**
- (1) Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
 - (2) Ghi rõ tên xứ đồng.
 - (3) Ghi rõ loại đất.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)



Tên xã (phường): Xã An Cửu

* Tên người được điều tra: Mai Văn Lâm

Địa chỉ (1) Huyện; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 21/5/2024

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đất giá: 220 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

Nguồn thông tin: Người bán

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 5 ; thửa đất số: 37 ; diện tích: 127,8 m²
- Địa chỉ thửa đất (2): Xã An Cửu
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:
- Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ , tiếp giáp tỉnh lộ , tiếp giáp huyện lộ , tiếp giáp xã lộ , không tiếp giáp lộ .
- Mục đích sử dụng (3): CLN
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):
- Địa hình: Hilly / Valley
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:
- Thông tin khác (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): ; Năm trồng (nuôi trồng):
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình: ; năm xây dựng: ; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian Nội dung	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Thu nhập	/				
Chi phí					

Đồng Nai, ngày 10 tháng 9 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Phúc Công

- Ghi chú:
- (1) Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
 - (2) Ghi rõ tên xứ đồng.
 - (3) Ghi rõ loại đất.

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Sau đây gọi là bên A):

Ông : **ĐẶNG VĂN DŨNG**; Sinh ngày: 03/01/1970.
CCCD số : 046.070.009.577 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 29/6/2021.
CMND cũ số : 270.881.624
Cùng vợ là bà : **NGUYỄN THỊ HIỀN**; Sinh ngày: 14/8/1972.
CCCD số : 046.172.012.192 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 06/7/2021
Cùng địa chỉ : ấp Thọ Phước, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Sau đây gọi là bên B):

Ông : **TRẦN VĂN CHIẾN**; Sinh ngày: 01/01/1970.
CCCD số : 094.070.001.767 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 08/9/2022
Bà : **BÙI THỊ TRINH**; Sinh ngày: 01/01/1978.
CCCD số : 094.178.002.281 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 08/9/2022
Cùng địa chỉ : tổ 13, khu phố 2, Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai).

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Hiện bên A là chủ sử dụng Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CC 956030** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/12/2015; Địa chỉ: thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai; Cụ thể:

- Thửa đất số: 1630; Tờ bản đồ số: 9;
- Diện tích: 118,7m² (Một trăm mười tám phẩy bảy mét vuông).
Trong đó: Diện tích được cấp: 118,7m²; Không được cấp: 0,0m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Ghi chú: Công ty Cổ phần xây dựng địa ốc Long Kim Phát chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi thực hiện các thủ tục quy định tại Điều 72, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Bằng hợp đồng này bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B, bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với các điều kiện chuyển nhượng được quy định dưới đây.

ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

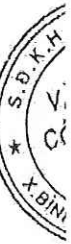
1. Giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: **800.000.000VNĐ** (Tám trăm triệu Việt Nam đồng).
2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt; trả một lần.
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên ký tên dưới đây.

ĐIỀU 3 : VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm công chứng Hợp đồng này.
2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4: TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Phí công chứng, thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thoả thuận theo Hợp đồng này do bên B chịu trách nhiệm nộp.



ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; quyền sử dụng đất là tài sản riêng hợp pháp của Bên A, ngoài bên A là chủ sử dụng quyền sử dụng đất chuyển nhượng ký tên dưới đây. Ngoài ra, quyền sử dụng đất nêu trên không thuộc sở hữu chung của bất kỳ cá nhân, tổ chức... nào khác, yêu cầu Công chứng viên công chứng hợp đồng chuyển nhượng, cam kết không thắc mắc khiếu nại về sau;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thửa đất không có tranh chấp;
b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
c) Trước thời điểm ký hợp đồng này, bên A chưa thực hiện bất cứ giao dịch nào khác liên quan đến tài sản nêu trên.

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã tự xác minh, tìm hiểu, xem xét kỹ và biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và giấy tờ về quyền sử dụng đất; Đồng ý nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên, không yêu cầu Công chứng viên thẩm tra xác minh;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.



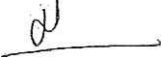

ĐIỀU 7: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

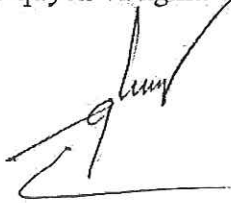

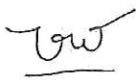

Các bên đã được Công chứng viên giải thích rõ quy định tại Văn bản số 14257/BTC-VP ngày 15/12/2021 của Bộ Tài chính, Văn bản số: 832/STP-HC&BTTP ngày 25/03/2022 của Sở Tư pháp – UBND tỉnh Đồng Nai, quy định về thuế, luật đất đai, các văn bản hướng dẫn thi hành về chính sách thuế và các chế tài phải chịu và toàn bộ nội dung cần chần chỉnh theo văn bản số 2166/STP-HC&BTTP ngày 19/7/2022 của Sở Tư Pháp tỉnh Đồng Nai cho các bên tham gia hiểu rõ.

Hai bên công nhận đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

BÊN A

BÊN B


Đặng Văn Dũng


Nguyễn Thị Hiên





Bùi Thị Trinh


LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 04 tháng 8 năm 2025 (Ngày bốn, tháng tám, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm). Tại Văn phòng công chứng Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai; Địa chỉ: Số 2220A, QL.1A, ấp An Chu, xã Bình Minh, tỉnh Đồng Nai.

Tôi Nguyễn Quốc Huy, công chứng viên, trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật.

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (bên A):

Ông : **ĐẶNG VĂN DŨNG**; Sinh ngày: 03/01/1970.
CCCD số : 046.070.009.577 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 29/6/2021.
CMND cũ số : 270.881.624
Cùng vợ là bà : **NGUYỄN THỊ HIỀN**; Sinh ngày: 14/8/1972.
CCCD số : 046.172.012.192 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 06/7/2021
Cùng địa chỉ : ấp Thọ Phước, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (bên B):

Ông : **TRẦN VĂN CHIẾN**; Sinh ngày: 01/01/1970.
CCCD số : 094.070.001.767 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 08/9/2022
Bà : **BÙI THỊ TRINH**; Sinh ngày: 01/01/1978.
CCCD số : 094.178.002.281 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 08/9/2022
Cùng địa chỉ : tổ 13, khu phố 2, Tân Biên, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai).

- Các bên đã tự nguyện giao kết Hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của Hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các thông tin và các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết Hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung, ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của Hợp đồng trước sự chứng kiến của tôi vào ngày 04 tháng 8 năm 2025 (Ngày bốn, tháng tám, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm); chữ ký và dấu điểm chỉ trong Hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản gốc, mỗi bản gốc gồm 03 (ba) tờ; 03 (ba) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản gốc; 01 (một) bản gốc lưu tại Văn phòng công chứng Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng: 4723/2025/CCGD

CÔNG CHỨNG VIÊN



Nguyễn Quốc Huy

Mẫu số 19. Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ
MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 9651/PCDT

Đồng Nai, ngày 11 tháng 8 năm 2024

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN
ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Kính gửi: Thuế cơ sở 6 tỉnh Đồng Nai

I. THÔNG TIN VỀ HỒ SƠ THỦ TỤC

1.1. Mã hồ sơ thủ tục hành chính ⁽¹⁾: H19.151-250807-0537

1.2. Ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ ⁽²⁾: 07/08/2025

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

2.1. Tên ⁽³⁾: Ông Trần Văn Chiến, năm sinh 1970 và bà Bùi Thị Trinh, năm sinh 1978

2.2. Địa chỉ ⁽⁴⁾: Tõ 13, KP.17P.Long Bình, T.Đồng Nai

2.3. Số điện thoại liên hệ: 0974533554 Email (nếu có):

2.4. Mã số thuế (nếu có):

2.5. Giấy tờ pháp nhân/Số hộ chiếu/Số định danh cá nhân ⁽⁵⁾: Căn cước công dân

Số 094070001767; ngày cấp: 08/09/2022 nơi cấp Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

2.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính ⁽⁶⁾: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

III. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

3.1. Thông tin về đất

3.1.1. Thửa đất số: 1630; Tờ bản đồ số: 9;

3.1.2. Địa chỉ tại ⁽⁷⁾: xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

3.1.3. Giá đất:

- Giá đất theo bảng giá: được xác định theo vị trí và giá đất quy định tại Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 và Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai.

+ Đất ở tại nông thôn: 118.7 - Vị trí 1 - Đường Ngô Quyền Đường Ngô Quyền, Giá đất: 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng /m²).

- Giá đất cụ thể:.....

- Giá trúng đấu giá:.....

- Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất:.....

3.1.4. Diện tích thửa đất: 118.7 m²

- Diện tích sử dụng chung: 118.7 m²

- Diện tích sử dụng riêng: 0 m²

- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 118.7 m²

- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: m²

- Diện tích đất trong hạn mức: m²

- Diện tích đất ngoài hạn mức: m²

- Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất:.....m²

3.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

3.1.6. Mục đích sử dụng đất ⁽⁸⁾: Đất ở tại nông thôn: 118.7

Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:

3.1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ổn định lâu dài

- Có thời hạn: năm. Từ ngày/...../..... đến ngày:/...../.....

Gia hạn năm. Từ ngày/...../..... đến ngày:/...../.....

3.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày :

3.1.9. Hình thức sử dụng đất ⁽⁹⁾:

3.1.10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất ⁽¹⁰⁾:

3.2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất

3.2.1. Loại nhà ở, công trình: ; cấp hạng nhà ở, công trình: ;

3.2.2. Diện tích xây dựng: m²;

3.2.3. Diện tích sàn xây dựng/diện tích sử dụng: m²;

3.2.4. Diện tích sở hữu chung: m²; Diện tích sở hữu riêng: m²;

3.2.5. Số tầng: 0 tầng; trong đó, số tầng nổi: tầng, số tầng hầm: tầng;

3.2.6. Nguồn gốc:

3.2.7. Năm hoàn thành xây dựng:.....

3.2.8. Thời hạn sở hữu đến: năm.

IV. THÔNG TIN CỤ THỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM TRONG LÒNG ĐẤT, THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC

1. Đối với thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất và không phải là đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm):

- Diện tích đất:m²

- Giá đất tính tiền thuê đất:.....

2. Đối với thuê đất có mặt nước:

- Diện tích đất:.....m²

- Diện tích mặt nước:.....m²

- Giá đất để tính tiền thuê đất của phần diện tích đất:.....

V. THÔNG TIN VỀ NHU CẦU GHI NỢ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH (chỉ áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ)

- Tiền sử dụng đất:.....

- Lệ phí trước bạ:.....

VI. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT NỘP ⁽¹²⁾

.....

Người thực hiện: Nguyễn Văn Tân

Người kiểm tra: Nguyễn Hùng Cường



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Thành

2

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi là bên A):

Ông : **Phạm Văn Dương**
Sinh năm : 1964
Căn cước công dân số : **083 064 001 235** do Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp (CMND cũ số 320511404).

Cùng vợ là bà : **Lê Thị Mai**
Sinh năm : 1966
Căn cước công dân số : **083 166 011 346** do Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp.

Cùng địa chỉ: 1056/AL, Ấp An Lợi, An Thủy, Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi là bên B):

Ông : **Mai Đình Lợi**
Sinh năm : 1990
Căn cước công dân số : **040 090 037 690** do Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp.

Địa chỉ: khu phố 4, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: **DB 437729**, số vào sổ cấp GCN: CS 08670 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày: 02/04/2021 (đăng ký thay đổi ngày 22/05/2021), cụ thể như sau:

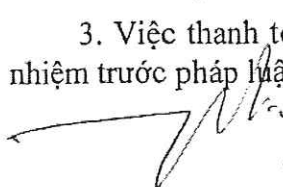
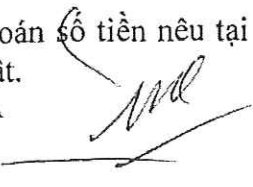
- Thửa đất số : 650
- Tờ bản đồ số : 4
- Địa chỉ thửa đất: **Xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.**
- Diện tích: **125,0 m²** (Bằng chữ: Một trăm hai mươi lăm phẩy không mét vuông)
Trong đó: Diện tích được cấp: 125,0 m²; Không được cấp: 0,0 m²
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

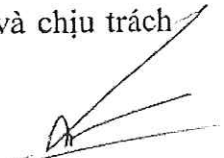
ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: **900.000.000** đồng (bằng chữ: Chín trăm triệu đồng chẵn).

2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt.

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.





ĐIỀU 3
VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm sau khi Văn phòng Công chứng chứng nhận;

2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ nhà đất và lệ phí công chứng liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do **bên B** chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6
CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thửa đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

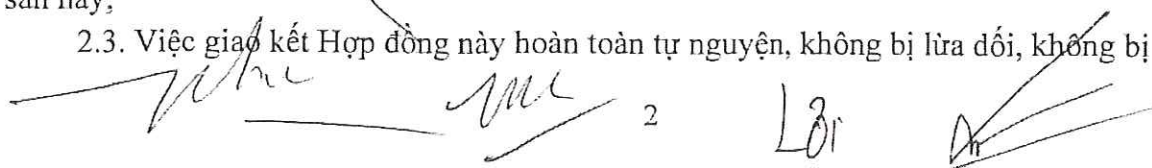
1.6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là bản chính duy nhất và hoàn toàn hợp pháp. Ngoài ra không còn bất cứ giấy tờ nào khác về quyền sở hữu sử dụng của tài sản nêu trên; Bên A cam kết sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và tính hợp pháp các giấy tờ về nhân thân, tài sản và các văn bản khác đã xuất trình theo yêu cầu của Công chứng viên mà bên A đã xuất trình trong hợp đồng này;

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là hoàn toàn hợp pháp, tài sản không bị tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, đủ điều kiện chuyển nhượng và bằng lòng nhận chuyển nhượng, đồng thời cam kết không khiếu nại gì Công chứng viên ký tên dưới đây vì Bên B đã tình nguyện nhận chuyển nhượng tài sản nêu trên, trên cơ sở đã xem xét kỹ tình trạng thực tế của tài sản này;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

 2 LỚT

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

Hai bên cam kết:

Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp về các giấy tờ về nhân thân, tài sản và các văn bản khác đã xuất trình theo yêu cầu của Công chứng viên

Tài sản chuyển nhượng là đối tượng của hợp đồng có thật vào thời điểm các bên tham gia ký kết hợp đồng và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

ĐIỀU 7 ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Hợp đồng được lập thành 04 (bốn) bản chính, lưu tại Văn phòng Công chứng một bản chính.

Bên A
(ký và ghi rõ họ tên)

Bên B
(ký và ghi rõ họ tên)

Chú tôi đã đọc, hiểu và đồng ý

Tôi đã đọc hiểu và đồng ý

Phu
Đạm Văn Hương



Cô M' Kim



Lời
mai đình lời



01:02
N PHÒNG
NG CHÚ
Ê TẬP
HÓA-T.Đ

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 22 tháng 05 năm 2024 (Ngày hai mươi hai tháng năm năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn).

Tại: Văn phòng công chứng Lê Tâm, địa chỉ: Số 1, đường Lê Quý Đôn, Khu phố 3, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Tôi: **Phạm Sang**, công chứng viên trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật.

CHỨNG NHẬN

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (bên A):

Ông : **Phạm Văn Dương**
Sinh năm : 1964
Căn cước công dân số : **083 064 001 235** do Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp (CMND cũ số 320511404)

Bà : **Lê Thị Mai**
Sinh năm : 1966
Căn cước công dân số : **083 166 011 346** do Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp.

Cùng địa chỉ: 1056/AL, Ấp An Lợi, An Thủy, Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (bên B):

Ông : **Mai Đình Lợi**
Sinh năm : 1990
Căn cước công dân số : **040 090 037 690** do Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp.

Địa chỉ: khu phố 4, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 03 tờ, 04 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Lê Tâm, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng 0.0.2.0.1.1..... quyền số 15/2024 TP/CC-SCC/HĐGD. ✓

CÔNG CHỨNG VIÊN



Phạm Sang

(Ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT)

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ
MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI
(CHI NHÁNH TRẢNG BOM)

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

Số: 4429/PCDT

Đồng Nai, ngày 25 tháng 5 năm 2024

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Kính gửi: Chi cục thuế khu vực Trảng Bom – Thống Nhất

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, MẶT NƯỚC, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

- 1.1. Tên ⁽¹⁾: Ông Mai Đình Lợi, năm sinh 1990
 1.2. Địa chỉ ⁽²⁾ Kp 4, TT. Trảng Bom, H. Trảng Bom, T. Đồng Nai
 1.3. Số điện thoại liên hệ: 0384551323 Email (nếu có):
 1.4. Mã số thuế (nếu có):
 1.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân ⁽³⁾: Chứng minh nhân dân
 Số 040090037690; ngày cấp: nơi cấp Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
 1.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính ⁽⁴⁾: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
 1.7 Thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ: 22/05/2024

II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

- 2.1. Thông tin về đất
 2.1.1. Thửa đất số: 650; Tờ bản đồ số: 4;
 2.1.2. Địa chỉ tại ⁽⁵⁾: xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
 2.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:
 - Đường/đoạn đường/khu vực: Đường Lê Duẩn đoạn qua xã Đồi 61 Đường Lê Duẩn đoạn qua xã Đồi 61
 - Vị trí thửa đất ⁽⁶⁾: Đất ở tại nông thôn: 125 - Vị trí 1
 - Chiều sâu của thửa đất (nếu có): m.
 - Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): m.
 2.1.4. Diện tích thửa đất: 125 m²
 - Diện tích sử dụng chung: 0 m²
 - Diện tích sử dụng riêng: 125 m²
 - Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 125 m²
 - Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất (tiền thuê đất): m²
 - Diện tích đất trong hạn mức: m²
 - Diện tích đất ngoài hạn mức: m²
 - Diện tích chuyên mục đích sử dụng đất: m²
 2.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
 2.1.6. Mục đích sử dụng đất ⁽⁷⁾: Đất ở tại nông thôn: 125
 Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:
 2.1.7. Thời hạn sử dụng đất:
 - Ôn định lâu dài
 - Có thời hạn:
 - Gia hạn năm. Từ ngày .../.../... đến ngày: .../.../...
 2.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày: ;
 2.1.9. Chuyển hình thức sử dụng đất ⁽⁸⁾:
 - Hình thức đang sử dụng:
 - Hình thức sau khi chuyển:
 2.1.10. Giá đất:
 - Giá đất cụ thể ⁽⁹⁾:
 - Giá trúng đấu giá:
 - Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất ⁽¹⁰⁾:
 2.1.11. Giấy tờ về quyền sử dụng đất ⁽¹¹⁾:
 2.2. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng khác
 2.2.1. Loại nhà ở, công trình: ; cấp hạng nhà ở, công trình: ;

- 2.2.2. Diện tích xây dựng: m²;
 2.2.3. Diện tích sàn xây dựng: m²;
 2.2.4. Diện tích sở hữu chung: m²; Diện tích sở hữu riêng: m²;
 2.2.5. Kết cấu: ; Số tầng nổi: ; Số tầng hầm:
 2.2.5. Nguồn gốc:
 2.2.6. Năm hoàn công: năm.
 2.2.7. Thời hạn sở hữu đến: năm.

III. THÔNG TIN CỤ THỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM, THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC, THUÊ MẶT NƯỚC

- 3.1. Đối với thuê đất xây dựng công trình ngầm
 - Diện tích thuê đất xây dựng công trình ngầm: m²;
 - Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất xây dựng công trình ngầm ⁽¹²⁾;
 3.2. Đối với thuê đất có mặt nước
 - Diện tích đất: m²;
 - Diện tích mặt nước: m²;
 - Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất ⁽¹³⁾;
 3.3. Đối với thuê mặt nước
 a) Vị trí mặt nước:
 b) Diện tích mặt nước thuê: m²;
 c) Mục đích sử dụng mặt nước: m²;
 d) Thời hạn thuê mặt nước: năm. Từ ngày .../.../..... đến ngày: .../.../.....
 đ) Hình thức thuê mặt nước: Trả tiền thuê hàng năm. Trả tiền thuê một lần

IV. THÔNG TIN VỀ ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG, GHI NỢ, ƯU ĐÃI VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ VÀO TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT (nếu có)

- 4.1. Đối với trường hợp đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất và chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (đăng ký biến động)
 4.1.1. Loại biến động:
 4.1.2. Loại tài sản biến động:
 4.2. Ghi nợ nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ)
 - Đối tượng ghi nợ:
 - Loại nghĩa vụ được ghi nợ:
 4.3. Miễn, giảm nghĩa vụ tài chính
 - Đối tượng miễn, giảm:
 - Loại nghĩa vụ được miễn, giảm:
 4.4. Các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp
 Tên của khoản được trừ:

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO ⁽¹⁴⁾

GHI CHÚ

Người thực hiện: Trần Thị Thu Hiền ✓
 Người kiểm tra: Nguyễn Hùng Cường

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Thành

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



HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

Ông : **NGUYỄN THANH SIÊM** Sinh năm: 1967
 CCCD số : 079067030725 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH.
 Địa chỉ thường trú : Tổ 16, Ấp Tân Phát, Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
 Cùng vợ là bà : **NGUYỄN THỊ KIM LÝ** Sinh năm: 1972
 CCCD số : 075172013987 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH.
 Địa chỉ thường trú : Khu Phố 2, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Bà : **LÊ THỊ HỒNG MÃI** Sinh năm: 1977
 CCCD số : 042177004451 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH.
 Địa chỉ thường trú : Tổ 6, Khu Phố 3, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của Bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **DK 648793**, số vào sổ cấp GCN: **VP 10161** do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 29/05/2023, cụ thể như sau:

- Thửa đất số : **630**; - Tờ bản đồ số : **4**;
- Địa chỉ thửa đất : xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Diện tích : **125,0m²**, (bằng chữ: *Một trăm hai mươi lăm phẩy không mét vuông*);

Trong đó: Diện tích được cấp: **125,0m²**, Không được cấp: **0 m²**

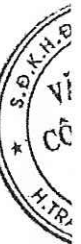
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất ở tại nông thôn;
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

Handwritten signatures and initials: B, M, ear

Handwritten signature



1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này do hai bên tự thỏa thuận là: **800.000.000** đồng (*Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng Việt Nam*).

2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản.

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất của bên A cho bên B ngay sau khi hợp đồng được công chứng.

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bên A cũng có trách nhiệm hỗ trợ và tạo mọi điều kiện cho Bên B hoàn tất các thủ tục có liên quan đến việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ, PHÍ VÀ THÙ LAO CÔNG CHỨNG

1. Thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do: Thuế thu nhập cá nhân do bên A chịu trách nhiệm nộp; lệ phí trước bạ do bên B chịu trách nhiệm nộp.

2. Phí và thù lao công chứng do Bên B chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Quyền sử dụng đất chuyển nhượng nêu trên là có thật;

b) Quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không cho thuê;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án;

The image shows three handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is the most stylized, followed by a second signature in the middle, and a third signature on the right that appears to be a name like 'Minh'.

d) Tất cả các hồ sơ, giấy tờ cung cấp khi yêu cầu công chứng hợp đồng này đều là bản chính hợp pháp được phát hành bởi các cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật để công chứng viên ký tên dưới đây trong hợp đồng này kiểm tra, đối chiếu;

e) Đảm bảo tính chính xác, trung thực và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có sự giả mạo về hồ sơ, giấy tờ khi cung cấp cho Văn phòng công chứng, cũng như các hành vi gian lận hay vi phạm pháp luật khác liên quan tới việc ký kết hợp đồng này;

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Không còn bất cứ giấy tờ nào khác về quyền sử dụng đất nêu trên; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là bản chính duy nhất và hoàn toàn hợp pháp, bên A cam kết sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi trong hợp đồng này và không đề nghị công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định;

1.6. Quyền sử dụng đất nêu trên hiện không thế chấp, bảo lãnh, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn hoặc dùng để thực hiện nghĩa vụ khác.

1.7. Trong trường hợp quyền sử dụng đất này đang cho thuê, bên A có trách nhiệm thông báo cho bên B biết về việc cho thuê và thông báo cho bên thuê biết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của các bên theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất sẽ do các bên tự thỏa thuận giải quyết ngoài phạm vi điều chỉnh của hợp đồng này;

1.8. Bên A chưa từng thực hiện bất kỳ một giao dịch nào khác có nội dung tương tự, đồng thời việc lập Hợp đồng chuyển nhượng này không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ nào đối với người thứ ba liên quan đến tài sản nêu trên, không yêu cầu công chứng viên thẩm tra xác minh và yêu cầu Công chứng viên công chứng Hợp đồng này;

1.9. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân, về nhân thân người chuyển nhượng đồng ký tên trong Hợp đồng này là chính xác, đúng sự thật;

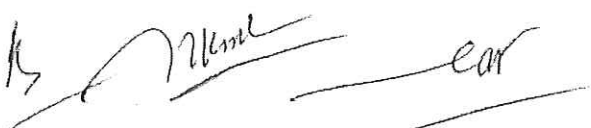
2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là hợp pháp, đúng sự thật, đất không tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đủ điều kiện chuyển nhượng và bằng lòng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, đồng thời cam kết không khiếu nại gì đối với Công chứng viên ký tên dưới đây, vì Bên B đã tình nguyện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này trên cơ sở đã xem xét kỹ tình trạng thực tế của đất này và không đề nghị công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 7

CÁC THỎA THUẬN KHÁC





3-C.T.
PHÒNG
CHỨ
NH A
BOM

1. Hai bên cam kết đã xem xét, tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và cùng xác nhận đối tượng hợp đồng là có thật, đúng đặc điểm như đã mô tả trong hợp đồng và không đề nghị công chứng viên xác minh hay giám định.

2. Hai bên cam kết tự chịu trách nhiệm pháp lý trong trường hợp quyền sử dụng đất có tranh chấp, bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền, dùng để đảm bảo nghĩa vụ hoặc vi phạm những cam kết tại điều 6 của Hợp đồng này và không khiếu nại gì về việc chứng nhận này trong các trường hợp đã nêu trên.

3. Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy Hợp đồng này phải lập thành văn bản trước khi đăng ký quyền sử dụng đất và phải được công chứng mới có giá trị pháp lý.

ĐIỀU 8

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên đã được nghe Công chứng viên Văn phòng Công chứng Bình An giải thích đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

2. Hai bên đã đọc, nghe đọc lại Hợp đồng, đã hiểu rõ và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và đã tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng này trước mặt Công chứng viên./.

Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên, điểm chỉ)

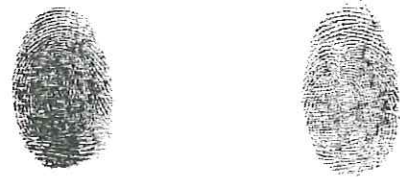
Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên, điểm chỉ)

Nguyễn Thanh Siem



Lê Chí Hồng Mai



Nguyễn Thị Kim Ly



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 06 tháng 09 năm 2024 (ngày sáu, tháng chín, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn).

Tại Văn phòng Công chứng Bình An, địa chỉ: B3 Nguyễn Hữu Cảnh, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Tôi **Hoàng Minh Khởi**, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

Bên chuyển nhượng (Bên A):

Ông : **NGUYỄN THANH SIÊM** Sinh năm: 1967
 CCCD số : 079067030725 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH.
 Địa chỉ thường trú : Tổ 16, Ấp Tân Phát, Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Cùng vợ là bà : **NGUYỄN THỊ KIM LÝ** Sinh năm: 1972
 CCCD số : 075172013987 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH.
 Địa chỉ thường trú : Khu Phố 2, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Bên nhận chuyển nhượng (Bên B):

Bà : **LÊ THỊ HỒNG MÃI** Sinh năm: 1977
 CCCD số : 042177004451 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH.
 Địa chỉ thường trú : Tổ 6, Khu Phố 3, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký từng trang, điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 03 (ba) tờ, 05 (năm) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản chính, 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng Công chứng Bình An, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng: 3 6 0 5 , quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN



CÔNG CHỨNG VIÊN
 Hoàng Minh Khởi

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ
MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI
(CHI NHÁNH TRẢNG BOM)

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

Số: 9058/PCDT

Đồng Nai, ngày 27 tháng 9 năm 2024

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN ĐỀ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Kính gửi: Chi cục thuế khu vực Trảng Bom – Thống Nhất

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, MẶT NƯỚC, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

- 1.1. Tên ⁽¹⁾: Bà Lê Thị Hồng Mãi, năm sinh 1977
 1.2. Địa chỉ ⁽²⁾: Tổ 6, KP.3(T. Trảng Bom, H.Trảng Bom, T.Đồng Nai
 1.3. Số điện thoại liên hệ: 0937465279 Email (nếu có):
 1.4. Mã số thuế (nếu có):
 1.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân ⁽³⁾: Chứng minh nhân dân
 Số 042177004451; ngày cấp: nơi cấp Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
 1.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính ⁽⁴⁾: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
 1.7 Thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ: 23/09/2024

II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

- 2.1. Thông tin về đất
 2.1.1. Thửa đất số: 630; Tờ bản đồ số: 4;
 2.1.2. Địa chỉ tại ⁽⁵⁾: xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
 2.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:
 - Đường/đoạn đường/khu vực: Đường Lê Duẩn đoạn qua xã Đồi 61 Đường Lê Duẩn đoạn qua xã Đồi 61
 - Vị trí thửa đất ⁽⁶⁾: Đất ở tại nông thôn; 125 - Vị trí 1
 - Chiều sâu của thửa đất (nếu có): m.
 - Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): m.
 2.1.4. Diện tích thửa đất: 125 m²
 - Diện tích sử dụng chung: 0 m²
 - Diện tích sử dụng riêng: 125 m²
 - Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 125 m²
 - Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất (tiền thuê đất): m²
 - Diện tích đất trong hạn mức: m²
 - Diện tích đất ngoài hạn mức: m²
 - Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: m²
 2.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
 2.1.6. Mục đích sử dụng đất ⁽⁷⁾: Đất ở tại nông thôn: 125
 Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:
 2.1.7. Thời hạn sử dụng đất:
 - Ôn định lâu dài
 - Có thời hạn:
 - Giá hạn năm. Từ ngày đến ngày:
 2.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày: ;
 2.1.9. Chuyển hình thức sử dụng đất ⁽⁸⁾:
 - Hình thức đang sử dụng:
 - Hình thức sau khi chuyển:
 2.1.10. Giá đất:
 - Giá đất cụ thể ⁽⁹⁾:
 - Giá trúng đấu giá:
 - Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất ⁽¹⁰⁾:
 2.1.11. Giấy tờ về quyền sử dụng đất ⁽¹¹⁾:
 2.2. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng khác
 2.2.1. Loại nhà ở, công trình: ; cấp hạng nhà ở, công trình: ;

- 2.2.2. Diện tích xây dựng: m²;
- 2.2.3. Diện tích sàn xây dựng: m²;
- 2.2.4. Diện tích sở hữu chung: m²; Diện tích sở hữu riêng: m²;
- 2.2.5. Kết cấu: ; Số tầng nổi: ; Số tầng hầm:
- 2.2.5. Nguồn gốc:
- 2.2.6. Năm hoàn công: năm.
- 2.2.7. Thời hạn sở hữu đến: năm.

III. THÔNG TIN CỤ THỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM, THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC, THUÊ MẶT NƯỚC

- 3.1. Đối với thuê đất xây dựng công trình ngầm
 - Diện tích thuê đất xây dựng công trình ngầm: m²;
 - Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất xây dựng công trình ngầm ⁽¹²⁾:
- 3.2. Đối với thuê đất có mặt nước
 - Diện tích đất: m²;
 - Diện tích mặt nước: m²;
 - Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất ⁽¹³⁾:
- 3.3. Đối với thuê mặt nước
 - a) Vị trí mặt nước:
 - b) Diện tích mặt nước thuê: m²;
 - c) Mục đích sử dụng mặt nước: m²;
 - d) Thời hạn thuê mặt nước: năm. Từ ngày .../.../..... đến ngày: .../.../.....
 - e) Hình thức thuê mặt nước: Trả tiền thuê hàng năm / Trả tiền thuê một lần

IV. THÔNG TIN VỀ ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG, GHI NỢ, ƯU ĐÃI VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ VÀO TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT (nếu có)

- 4.1. Đối với trường hợp đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất và chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (đăng ký biến động)
 - 4.1.1. Loại biến động:
 - 4.1.2. Loại tài sản biến động:
 - 4.2. Ghi nợ nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ)
 - Đối tượng ghi nợ:
 - Loại nghĩa vụ được ghi nợ:
 - 4.3. Miễn, giảm nghĩa vụ tài chính
 - Đối tượng miễn, giảm:
 - Loại nghĩa vụ được miễn, giảm:
 - 4.4. Các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp
- Tên của khoản được trừ:

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO ⁽¹⁴⁾

GHI CHÚ

Người thực hiện: Lê Văn Kiên ✓
 Người kiểm tra: Nguyễn Hùng Cường



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Thành

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



HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

Các thành viên hộ gia đình sử dụng đất hộ ông Phạm Văn Tọa gồm có:

- | | | |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1. Ông | : PHẠM VĂN TỌA | Sinh năm: 1972 |
| CCCD số | : 038072047982 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH (Giấy CMND cũ số: 272126608). | |
| Địa chỉ thường trú | : Tổ 5A2, Khu Phố 5, TT. Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. | |
| 2. Bà | : LÊ THỊ LĨNH | Sinh năm: 1974 |
| CCCD số | : 038174022974 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH. | |
| Địa chỉ thường trú | : Tổ 5A2, Khu Phố 5, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. | |
| 3. Ông | : PHẠM VĂN TRUNG | Sinh năm: 1997 |
| CCCD số | : 038097018616 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH. | |
| Địa chỉ thường trú | : Thôn 4, Quảng Nhân, huyện Quảng Xương, Thanh Hóa. | |
| 4. Bà | : PHẠM THỊ YẾN TRANG | Sinh ngày: 21/4/2008 |
| CCCD số | : 075308002612 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH. | |
| Địa chỉ thường trú | : Tổ 5A2, Khu Phố 5, TT. Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. | |

(Bà Phạm Thị Yến Trang, sinh ngày: 21/4/2008 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký hợp đồng này có sự đồng ý của cha mẹ là ông Phạm Văn Tọa và bà Lê Thị Linh).

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

- | | | |
|--------------------|----------------------------------------------------|----------------|
| Ông | : PHẠM KHANG SINH | Sinh năm: 1964 |
| CCCD số | : 036064021922 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH. | |
| Địa chỉ thường trú | : 21N/6 Bình Đáng, Bình Hòa, Thuận An, Bình Dương. | |

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của Bên A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CI 620803**, số vào sổ cấp GCN: **CH 04620** do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 29/01/2018 cấp cho hộ ông Phạm Văn Tọa, cụ thể như sau:

- | | | | |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| - Thừa đất số | : 352; | - Tờ bản đồ số | : 15; |
| - Địa chỉ thửa đất | : thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; | | |
| - Diện tích | : 185,5m² , (bằng chữ: <i>Một trăm tám mươi lăm phẩy năm mét vuông</i>); | | |

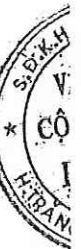
Trong đó: Diện tích được cấp: **185,5m²**,

Không được cấp: **0 m²**

- | | |
|---------------------|---------------------|
| - Hình thức sử dụng | : Sử dụng riêng |
| - Mục đích sử dụng | : Đất ở tại đô thị; |

Trang Lai *Phạm Văn Trung* *Phạm Thị Yến Trang*

Phạm Khang Sinh



- Thời hạn sử dụng : Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này do hai bên tự thỏa thuận là: **2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng Việt Nam).**
2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản.
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất của bên A cho bên B ngay sau khi hợp đồng được công chứng.
2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bên A cũng có trách nhiệm hỗ trợ và tạo mọi điều kiện cho Bên B hoàn tất các thủ tục có liên quan đến việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ, PHÍ VÀ GIÁ DỊCH VỤ THEO YÊU CẦU LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CÔNG CHỨNG

1. Thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do: Thuế thu nhập cá nhân do bên A chịu trách nhiệm nộp; lệ phí trước bạ do bên B chịu trách nhiệm nộp.
2. Phí và giá dịch vụ theo yêu cầu liên quan đến việc công chứng do Bên B chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:
 - 1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
 - 1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
 - 1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - a) Quyền sử dụng đất chuyển nhượng nêu trên là có thật;
 - b) Quyền sử dụng đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ban án quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;

d) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật;

đ) Tất cả các hồ sơ, giấy tờ cung cấp khi yêu cầu công chứng hợp đồng này đều là bản chính hợp pháp được phát hành bởi các cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật để công chứng viên ký tên dưới đây trong hợp đồng này kiểm tra, đối chiếu;

e) Đảm bảo tính chính xác, trung thực và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có sự giả mạo về hồ sơ, giấy tờ khi cung cấp cho Văn phòng công chứng, cũng như các hành vi gian lận hay vi phạm pháp luật khác liên quan tới việc ký kết hợp đồng này;

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Không còn bất cứ giấy tờ nào khác về quyền sử dụng đất nêu trên; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là bản chính duy nhất và hoàn toàn hợp pháp, bên A cam kết sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi trong hợp đồng này và không đề nghị công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định;

1.6. Quyền sử dụng đất nêu trên hiện không thế chấp, bảo lãnh, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn hoặc dùng để thực hiện nghĩa vụ khác.

1.7. Trong trường hợp quyền sử dụng đất này đang cho thuê, bên A có trách nhiệm thông báo cho bên B biết về việc cho thuê và thông báo cho bên thuê biết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của các bên theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất sẽ do các bên tự thỏa thuận giải quyết ngoài phạm vi điều chỉnh của hợp đồng này;

1.8. Bên A chưa từng thực hiện bất kỳ một giao dịch nào khác có nội dung tương tự, đồng thời việc lập Hợp đồng chuyển nhượng này không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ nào đối với người thứ ba liên quan đến tài sản nêu trên, không yêu cầu công chứng viên thẩm tra xác minh và yêu cầu Công chứng viên công chứng Hợp đồng này;

1.9. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân, về nhân thân người chuyển nhượng đồng ký tên trong Hợp đồng này là chính xác, đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là hợp pháp, đúng sự thật, đất không tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đủ điều kiện chuyển nhượng và bằng lòng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, đồng thời cam kết không khiếu nại gì đối với Công chứng viên ký tên dưới đây, vì Bên B đã tình nguyện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này trên cơ sở đã xem xét kỹ tình trạng thực tế của đất này và không đề nghị công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

Trương Văn Lou *Trương Văn Lou* *Trương Văn Lou* *Trương Văn Lou* *Trương Văn Lou*

**ĐIỀU 7
CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

1. Hai bên cam kết đã xem xét, tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và cùng xác nhận đối tượng hợp đồng là có thật, đúng đặc điểm như đã mô tả trong hợp đồng và không đề nghị công chứng viên xác minh hay giám định.

2. Hai bên cam kết chịu trách nhiệm pháp lý trong trường hợp quyền sử dụng đất có tranh chấp, bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền, dùng để đảm bảo nghĩa vụ hoặc vi phạm những cam kết tại điều 6 của Hợp đồng này và không khiếu nại gì về việc chứng nhận này trong các trường hợp đã nêu trên.

3. Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy Hợp đồng này phải lập thành văn bản trước khi đăng ký quyền sử dụng đất và phải được công chứng mới có giá trị pháp lý.

**ĐIỀU 8
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG**

1. Hai bên đã được nghe Công chứng viên Văn phòng Công chứng Bình An giải thích đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

2. Hai bên đã đọc, nghe đọc lại Hợp đồng, đã hiểu rõ và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và đã tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng này trước mặt Công chứng viên./.

Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên, điểm chỉ)

Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên, điểm chỉ)

trung
Phạm Văn Trung

Phạm Văn Toàn

Phạm Thị Yên Trang

Lê Thị Linh

Sư
Phạm Duy Sinh.

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 08 tháng 05 năm 2025 (ngày tám, tháng năm, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm).

Tại Văn phòng Công chứng Bình An, địa chỉ: B3 Nguyễn Hữu Cảnh, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Tôi **Hoàng Minh Khởi**, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

Bên chuyển nhượng (Bên A):

Các thành viên hộ gia đình sử dụng đất hộ ông Phạm Văn Tọa gồm có:

- | | | |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1. Ông | : PHẠM VĂN TỌA | Sinh năm: 1972 |
| CCCD số | : 038072047982 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH (Giấy CMND cũ số: 272126608). | |
| Địa chỉ thường trú | : Tổ 5A2, Khu Phố 5, TT. Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. | |
| 2. Bà | : LÊ THỊ LĨNH | Sinh năm: 1974 |
| CCCD số | : 038174022974 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH. | |
| Địa chỉ thường trú | : Tổ 5A2, Khu Phố 5, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. | |
| 3. Ông | : PHẠM VĂN TRUNG | Sinh năm: 1997 |
| CCCD số | : 038097018616 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH. | |
| Địa chỉ thường trú | : Thôn 4, Quảng Nhân, huyện Quảng Xương, Thanh Hóa. | |
| 4. Bà | : PHẠM THỊ YẾN TRANG | Sinh ngày: 21/4/2008 |
| CCCD số | : 075308002612 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH. | |
| Địa chỉ thường trú | : Tổ 5A2, Khu Phố 5, TT. Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. | |

(Bà **Phạm Thị Yến Trang**, sinh ngày: 21/4/2008 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký hợp đồng này có sự đồng ý của cha mẹ là ông **Phạm Văn Tọa** và bà **Lê Thị Lĩnh**).

Bên nhận chuyển nhượng (Bên B):

- | | | |
|--------------------|---------------------------------------------------------|----------------|
| Ông | : PHẠM KHANG SINH | Sinh năm: 1964 |
| CCCD số | : 036064021922 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH. | |
| Địa chỉ thường trú | : 21N/6 Bình Đáng, Bình Hòa, Thuận An, tỉnh Bình Dương. | |

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điền chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký từng trang, điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;

- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 03 (ba) tờ, 06 (sáu) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản chính, 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng Công chứng Bình An, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng:1..9.3.5....., quyển số 02/2025 TP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN



CÔNG CHỨNG VIÊN
Hoàng Minh Khôi

Số: 047069101836/TB-TBO-KĐT

Trảng Bom, ngày 7 tháng 6 năm 2025

THÔNG BÁO NỘP TIỀN

Về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Lần 1 Năm 2025 (4173/PCDT) (Thửa đất số 352, tờ số 15)

Thông báo lần đầu Thông báo từ năm thứ hai trở đi Thông báo điều chỉnh, bổ sung

Căn cứ vào thông tin kê khai của người nộp thuế và thông tin xác định của các cơ quan chức năng, cơ quan Thuế thông báo nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho người nộp thuế như sau:

I. THÔNG TIN VỀ NGƯỜI NỘP THUẾ

- Họ và tên: Phạm Văn Tọa
- Mã số thuế (nếu có): 8799215467
- Địa chỉ nhận thông báo : Tổ 5A2, Kp5, TT.Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai
- Tên Đại lý thuế (nếu có):
- Mã số thuế:
- Địa chỉ:

II. THÔNG TIN VỀ NHÀ, ĐẤT

- Địa chỉ thửa đất: Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- Vị trí thửa đất chịu thuế:
 - Loại đất: Đất ở tại đô thị
 - Tên đường/vùng: Khu tái định cư 4,7 ha thị trấn Trảng Bom.
 - Đoạn đường/khu vực: Đường Trần Nhật Duật (từ đường Hùng Vương đến hết ranh thửa đất số 562, tờ BĐĐC số 15 về bên phải và hết ranh thửa đất số 352, tờ BĐĐC số 15 về bên trái, thị trấn Trảng Bom)
 - Loại đường: đường nhựa
 - Vị trí/hạng: 1
 - Hệ số (đường/hẻm): 1,0
 - Giá 1m² đất: 4.500.000 đồng
- Diện tích chịu thuế: 185,5 m²

Trong đó:

3.1. Trong đó DT đất ở trên GCN: 185,5 m²

3.1.1. Diện tích trong hạn mức (thuế suất 0,03%)	3.1.2. Diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức (thuế suất 0,07%)	3.1.3. Diện tích vượt trên 3 lần hạn mức (thuế suất 0,15%)
185,5 m ²	m ²	m ²

3.2. Diện tích đất sản xuất, kinh doanh – tính trên diện tích sử dụng đúng mục đích: ,0 m²

3.3. Diện tích đất sử dụng không đúng mục đích hoặc chưa sử dụng theo đúng quy định: ,0 m²

3.4. Diện tích đất lấn, chiếm: ,0 m²

4. Đất ở nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở, nhà chung cư (bao gồm cả trường hợp có tầng hầm) và công trình xây dựng dưới mặt đất:

4.1. Diện tích căn hộ chịu thuế: 0,00 m²

4.2. Hệ số phân bổ tòa nhà: 0,00 m²

4.3. Diện tích đất lấn, chiếm: 0,00 m²

III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Tổng số thuế phát sinh (năm 2022 đến năm 2025): 1.001.700 đồng

Trong đó:

- 1.1 Số thuế tính cho phần diện tích đất ở trên GCN: **1.001.700 đồng**
 1.2 Số thuế tính cho phần diện tích lần chiếm: 0 đồng
 1.3 Số thuế sử dụng không đúng mục đích : 0 đồng
 1.4 Số thuế tính cho phần diện tích đất sản xuất kinh doanh: 0 đồng

2. Số thuế miễn, giảm (nếu có): 0 đồng

Lý do miễn, giảm:

3. Số thuế còn phải nộp (3) = (1) - (2): **1.001.700 đồng**
 4. Thời hạn nộp tiền thuế: Theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 18, nghị định 126/2020/NĐ-CP.
 5. Thông tin chi tiết các khoản tiền phải nộp tính đến ngày thông báo:

STT	Nội dung	Tiêu mục	Thuế phát sinh	Thuế miễn giảm	Thuế thiếu (thừa) của các kỳ trước	Số thuế đã nộp	Thuế phải nộp
1	Thu từ đất ở tại đô thị	1602	1.001.700	0		0	1.001.700
2	Tiền chậm nộp	4944	102.000				102.000
	Cộng						1.103.700

Lưu ý: Tiền chậm nộp tính đến ngày 07/6/2025

Số tiền phải nộp bằng chữ: Một triệu, một trăm lẻ ba nghìn, bảy trăm đồng chẵn..

IV. THÔNG TIN NỘP NGÂN SÁCH (Người nộp thuế, ngân hàng, kho bạc nhà nước phải ghi đầy đủ các thông tin dưới đây trên chứng từ nộp tiền khi nộp tiền vào ngân sách nhà nước) -

- Tên người nộp thuế: Phạm Văn Tọa
- Mã số thuế: 8799215467
- Tài khoản thu ngân sách nhà nước của kho bạc nhà nước: Phòng Giao dịch số 15 – Kho bạc Nhà nước Khu vực XV, mở tại ngân hàng: Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Trảng Bom.
- Tên cơ quan quản lý thu: Huyện Trảng Bom - Đội thuế liên huyện Trảng Bom – Thống Nhất;
- Mã cơ quan quản lý thu: 1095446
- Tên chương: Hộ gia đình, cá nhân, Mã chương: 857
- Tên địa bàn hành chính: , mã địa bàn hành chính:.....
- Mã định danh hồ sơ (nếu có):

Trường hợp người nộp thuế chậm nộp tiền thuế vào ngân sách nhà nước thì ngoài số tiền thuế phải nộp, người nộp thuế phải tự xác định số tiền chậm nộp (= số tiền thuế chậm nộp x số ngày chậm nộp x 0,03%/ngày); nộp đầy đủ tiền thuế phải nộp và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với Đội Thuế liên huyện Trảng Bom – Thống Nhất theo số điện thoại: 02513.866.277 địa chỉ: KDC Bàu Xéo, KP4, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom để được hướng dẫn cụ thể.

Đội Thuế liên huyện Trảng Bom – Thống Nhất thông báo để người nộp thuế được biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- Phạm Văn Tọa;
- Các bộ phận liên quan;
- Lưu: VT, QLTK.

**KT. ĐỘI TRƯỞNG
PHÓ ĐỘI TRƯỞNG**

Phạm Thanh Hà

THUẾ TỈNH ĐỒNG NAI
THUẾ CƠ SỞ 6 TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 0010725 /TB.TNCN-TCS6

Trảng Bom, ngày 11 tháng 7 năm 2025

THÔNG BÁO

Nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản
(Thông báo này thay thế thông báo số 0260625/TB.TNCN-TBO ngày 20/06/2025)

Kính gửi: Ông/ Bà:
Mã số thuế:
Địa chỉ:

Phạm văn Tọa
8799215467

Tổ 5A2, Kp5, Thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai

Căn cứ phiếu chuyển cung cấp thông tin địa chính số 4173/PCDT ngày 13/5/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Trảng Bom và văn bản số 53/VPĐK.TB-ĐKCG ngày 07/07/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Trảng Bom về việc cung cấp thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính đối với hồ sơ Chuyển nhượng của ông (bà) Phạm Khang Sinh.

Thuế cơ sở 6 tỉnh Đồng Nai thông báo số tiền thuế TNCN ông (bà) phải nộp như sau:

I. ĐẶC ĐIỂM BẤT ĐỘNG SẢN

1. Thừa đất số: Thừa đất số: 352; Tờ bản đồ số: 15
Số nhà, đường phố:
Phường/xã: Thị trấn Trảng Bom
Quận/huyện:
Tỉnh/ thành phố: Đồng Nai
2. Loại đất: ODT
3. Loại đường/khu vực: 185,5 m2 đất ODT Khu tái định cư 4,7 ha thị trấn Trảng Bom. Đường Trần Nhật Duật (từ đường Hùng Vương đến hết ranh thửa đất số 562, tờ BĐĐC số 15 về bên phải và hết ranh thửa đất số 352, tờ BĐĐC số 15 về bên trái, thị trấn Trảng Bom)
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 nhà, Đơn giá một mét sàn nhà, giá trị nhà:
8.1. Diện tích (m2)
8.2. Đơn giá (đồng/m2):
8.3. Tổng giá trị nhà (đồng):
9. Diện tích đất, Đơn giá một mét sàn đất, giá trị đất:

Loại đất	Diện tích (m2)	Đơn giá (đồng/m2)	Giá trị đất (=diện tích x đơn giá)	
Đất ở	185,5	4.500.000	834.750.000	đồng
Đất nông nghiệp	-	-	-	đồng
Đất nông nghiệp	-	-	-	đồng
Tổng			834.750.000	đồng

II. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Căn cứ xác định số thuế phải nộp
1.1. Giá chuyển nhượng bất động sản: 2.000.000.000 đồng (A1)
1.2. Giá đất, giá trị tính thuế do UBND quy định: 834.750.000 đồng (A2)
1.3. Thu nhập được miễn thuế: 2.000.000.000 đồng (A3)

CHI CỤC THUẾ KHU VỰC XV
ĐỘI THUẾ LIÊN HUYỆN
TRẢNG BOM-THỐNG NHẤT
Số: 02/00625 /TB.LPTB-TBO

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

Trảng Bom, ngày 20 tháng 6 năm 2025

THÔNG BÁO NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ, ĐẤT

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Phí, lệ phí và các văn bản hướng dẫn thi hành về lệ phí trước bạ;

Căn cứ hồ sơ và phiếu chuyển cung cấp thông tin địa chính số 4173/PCDT ngày 13/5/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Trảng Bom về việc cung cấp thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính đối với hồ sơ Chuyển nhượng của ông (bà) Phạm Khang Sinh.

Đội thuế liên huyện Trảng Bom - Thống Nhất thông báo lệ phí trước bạ nhà, đất phải nộp như sau:

I. THÔNG TIN VỀ NGƯỜI NỘP THUẾ:

1. Tên người sử dụng đất: Phạm Khang Sinh

2. Mã số thuế: 3701007231

3. Địa chỉ: 21n/6 Bình Đáng, P. Bình Hòa, TP. Thuận An, Bình Dương.

4. Điện thoại:

5. Đại lý thuế hoặc người được ủy quyền (nếu có): _____

6. Mã số thuế: _____

7. Địa chỉ: _____

II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Thông tin về đất:

1.1. Thừa đất số: Thừa đất số: 352; Tờ bản đồ số: 15; Thị trấn Trảng Bom

Tờ bản đồ số:

1.2. Địa chỉ: _____

1.3. Loại đất: ODT

1.4. Vị trí theo bảng giá đất:

1.4.1 Đường/đoạn đường/khu vực: 185,5 m² đất ODT Khu tái định cư 4,7 ha thị trấn Trảng Bom. Đường Trần Nhật Duật (từ đường Hùng Vương đến hết ranh thửa đất số 562, tờ BĐĐC số 15 về bên phải và hết ranh thửa đất số 352, tờ BĐĐC số 15 về bên trái, thị trấn Trảng Bom)

1.4.2 Vị trí (1,2,3,4...): _____

1.5. Diện tích thửa đất (m²): 185,5 m²

1.6. Đơn giá tính lệ phí trước bạ (đồng/m²): _____ ; _____ ; _____ - đ/m²

2. Thông tin về nhà ở, nhà làm việc, nhà sử dụng cho mục đích khác: _____

III. LPTB DO CƠ QUAN THUẾ TÍNH:

1. Tổng giá trị nhà, đất tính lệ phí trước bạ: 2.000.000.000 đồng

1.1. Đất (1.1 = 1.5 x 1.6): _____

1.2. Nhà (1.2 = 2.2 x 2.4 x 2,5) _____

2. Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp (đồng): 10.000.000 đồng

3. Miễn lệ phí trước bạ: _____

3.2. Số tiền được miễn: _____ đồng

4. Số tiền lệ phí trước bạ còn phải nộp: 10.000.000 đồng

Viết bằng chữ: Mười triệu đồng chẵn.

5. Thời hạn nộp tiền: Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo này.

IV. THÔNG TIN NỘP NGÂN SÁCH (Người nộp thuế, ngân hàng, kho bạc nhà nước phải ghi đầy đủ các thông tin dưới đây trên chứng từ nộp tiền vào ngân sách nhà nước)

1. Tên người nộp thuế: Phạm Khang Sinh

2. Mã số thuế: 3701007231

3. Tài khoản thu ngân sách nhà nước của kho bạc nhà nước: Phòng Giao dịch số 15 – Kho bạc Nhà nước Khu vực XV mở tại ngân hàng: Ngân hàng Agribank CN Trảng Bom; Ngân hàng Vietcombank; Ngân Hàng Vietinbank.

4. Tên cơ quan quản lý thu: Đội thuế liên huyện Trảng Bom - Thống Nhất, Mã cơ quan quản lý thu: 7111-1095446

5. Tên chương: Hộ gia đình, cá nhân, Mã chương: 757

6. Tên nội dung kinh tế, Mã tiêu mục: 2801

7. Tên địa bàn hành chính: Huyện Trảng Bom, Mã địa bàn hành chính: 737

8. Mã định danh hồ sơ/mã hồ sơ:

- Trường hợp người nộp thuế chậm nộp tiền thuế, phí, lệ phí vào ngân sách nhà nước sau thời hạn nộp theo thông báo này thì ngoài số tiền thuế, phí, lệ phí phải nộp, người nộp thuế phải tự xác định số tiền chậm nộp (= số ngày chậm nộp x 0,03%/ngày); nộp đầy đủ tiền thuế, phí, lệ phí phải nộp và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với Đội thuế liên huyện Trảng Bom-Thống Nhất theo số điện thoại 02513 866 245; Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom. Đội thuế liên huyện Trảng Bom-Thống Nhất thông báo để người nộp thuế biết thực hiện. /Ly

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO THUẾ

Ngày tháng năm 202...

KT. ĐỘI TRƯỞNG
PHÓ ĐỘI TRƯỞNG



Phạm Thanh Hà

Mẫu số: C1-02/NS

Mã hiệu: 253571701A

Số: 0665744

Không ghi vào khu vực này

GIẤY NỢ TIỀN VÀO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Tiền mặt Chuyển Khoản
Loại tiền: VND USD Khác:

Người nộp thuế: Phạm Văn Tọa..... Mã số thuế: 038072047982.....

Địa chỉ: Kp5, TT Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai

Quận/Huyện:, Tỉnh, TP:

Người nộp thay:, Mã số thuế:

Địa chỉ:

Quận/Huyện:, Tỉnh, TP:

Đề nghị NH/KBNN: NH TMCP Lọc Phát Việt Nam trích TK số: hoặc thu tiền mặt để nộp NSNN theo:

TK thu NSNN TK thu hồi hoàn thuế GTGT

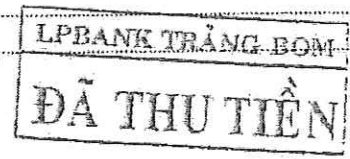
vào tài Khoản của KBNN: Phòng Giao dịch số 1 - KBNN Khu vực XXVI..... Tỉnh, TP:

Mở tại NH ủy nhiệm thu: NH TMCP Lọc Phát Việt Nam

Nộp theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền:

Kiểm toán nhà nước

Thanh tra Chính phủ



Tên cơ quan quản lý thu: Xã Trảng Bom - Thuế cơ sở 6 tỉnh Đồng Nai

Phần dành cho người nộp thuế ghi						Phần dành cho NH ủy nhiệm thu/ NH phối hợp thu/ KBNN ghi		
STT	Số tờ khai/ Số quyết định / Số thông báo/Mã định danh hồ sơ (ID)	Ký thuế/ Ngày QĐ/TB	Nội dung các Khoản nộp NSNN	Số nguyên tệ	Số tiền (VND)	Mã chương	Mã NDKT (TM)	Mã ĐBHC
1	047069101836/TB-TBO-KĐT	07/06/2025	Tiền chậm nộp các khoản khác còn lại theo quy định của pháp luật do ngành thuế quản lý. +mã thửa:352;số bản đồ:15;địa chỉ:TT Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai		102,000	857	4944	26248
2	047069101836/TB-TBO-KĐT	07/06/2025	Thu từ đất ở tại đô thị. +mã thửa:352;số bản đồ:15; địa chỉ:TT Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai		1,001,700	857	1602	26248
Tổng cộng:					1,103,700			

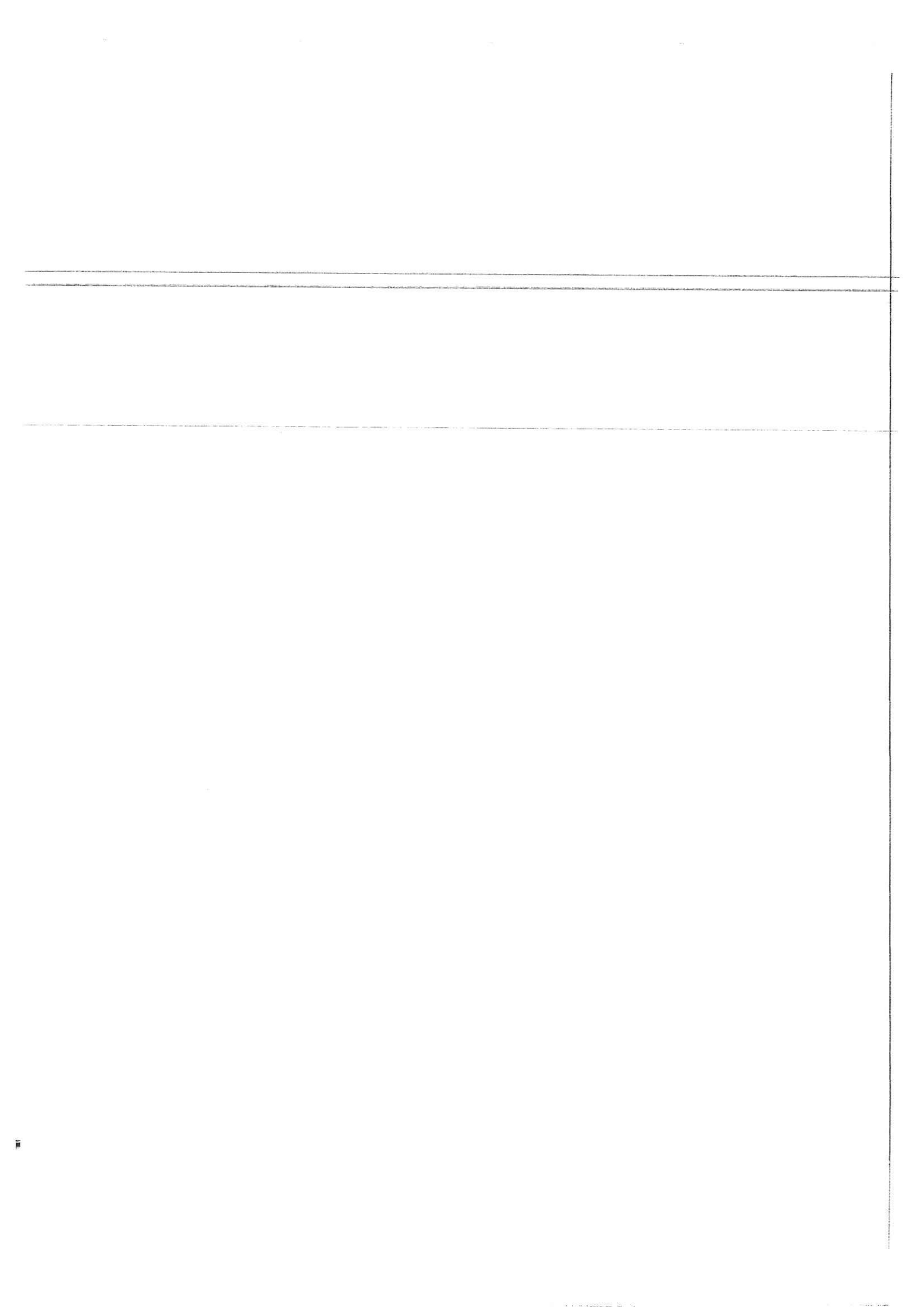
Tổng số tiền ghi bằng chữ (1): Một triệu một trăm linh ba nghìn bảy trăm đồng

PHẦN DÀNH CHO KBNN GHI KHI HẠCH TOÁN:
 Mã CQ thu: 1141750.....
 Nợ TK: VND1000116103553
 Có TK: 7111

NGƯỜI NỘP TIỀN
 Ngày... tháng... năm...
 Người nộp tiền Kế toán trưởng Thủ trưởng đơn vị Thủ quỹ Giao dịch viên Phê duyệt

(Handwritten signatures and stamps)

Phần Ngân hàng in:
 Số tham chiếu:
 <553> <PGD TRANG BOM >
 <HAIDTT> <> <>



Mẫu số: CI-02/NS

Mã hiệu: 253571701A

Số: 0665930

Không ghi vào khu vực này

GIẤY NỢP TIỀN VÀO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Tiền mặt Chuyển Khoản

Loại tiền: VND USD Khác:

Người nộp thuế: Phạm Khang Sinh..... Mã số thuế: 036064021922.....

Địa chỉ: 21n Bình Đáng, P. Bình Hòa, TP Thuận An, Bình Dương

Quận/Huyện: Tỉnh, TP:

Người nộp thay: Mã số thuế:

Địa chỉ:

Quận/Huyện: Tỉnh, TP:

Đề nghị NH/ KBNN: NH TMCP Lọc Phát Việt Nam..... hoặc thu tiền mặt để nộp NSNN theo:

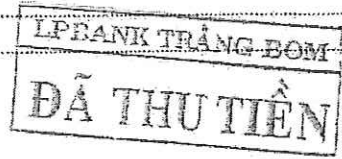
TK thu NSNN TK thu hồi hoàn thuế GTGT

vào tài Khoản của KBNN: Phòng Giao dịch số 1 - KBNN Khu vực X.M.L. Tỉnh, TP:

Mở tài NH ủy nhiệm thu: NH TMCP Lọc Phát Việt Nam.....

Nộp theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền:

- Kiểm toán nhà nước
- Thanh tra Chính phủ
- Thanh tra tài chính
- Cơ quan có thẩm quyền khác



Tên cơ quan quản lý thu: Xã Trảng Bom - Thuế cơ sở 6 tỉnh Đồng Nai.....

Phần dành cho người nộp thuế ghi						Phần dành cho NH ủy nhiệm thu/ NH phối hợp thu/ KBNN ghi		
STT	Số tờ khai/ Số quyết định / Số thông báo/ Mã định danh hồ sơ (ID)	Ký thuế/ Ngày QĐ/TB	Nội dung các Khoản nộp NSNN	Số nguyên tệ	Số tiền (VND)	Mã chương	Mã NDKT (TM)	Mã ĐBHC
1	0260625/TB.LPTB-TBO	20/06/2025	Lệ phí trước bạ nhà đất; + mã thửa: 352; số bản đồ: 15; địa chỉ: TT Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai		10,000,000	857	2801	26248
Tổng cộng:					10,000,000			

Tổng số tiền ghi bằng chữ (²): Mười triệu đồng.....

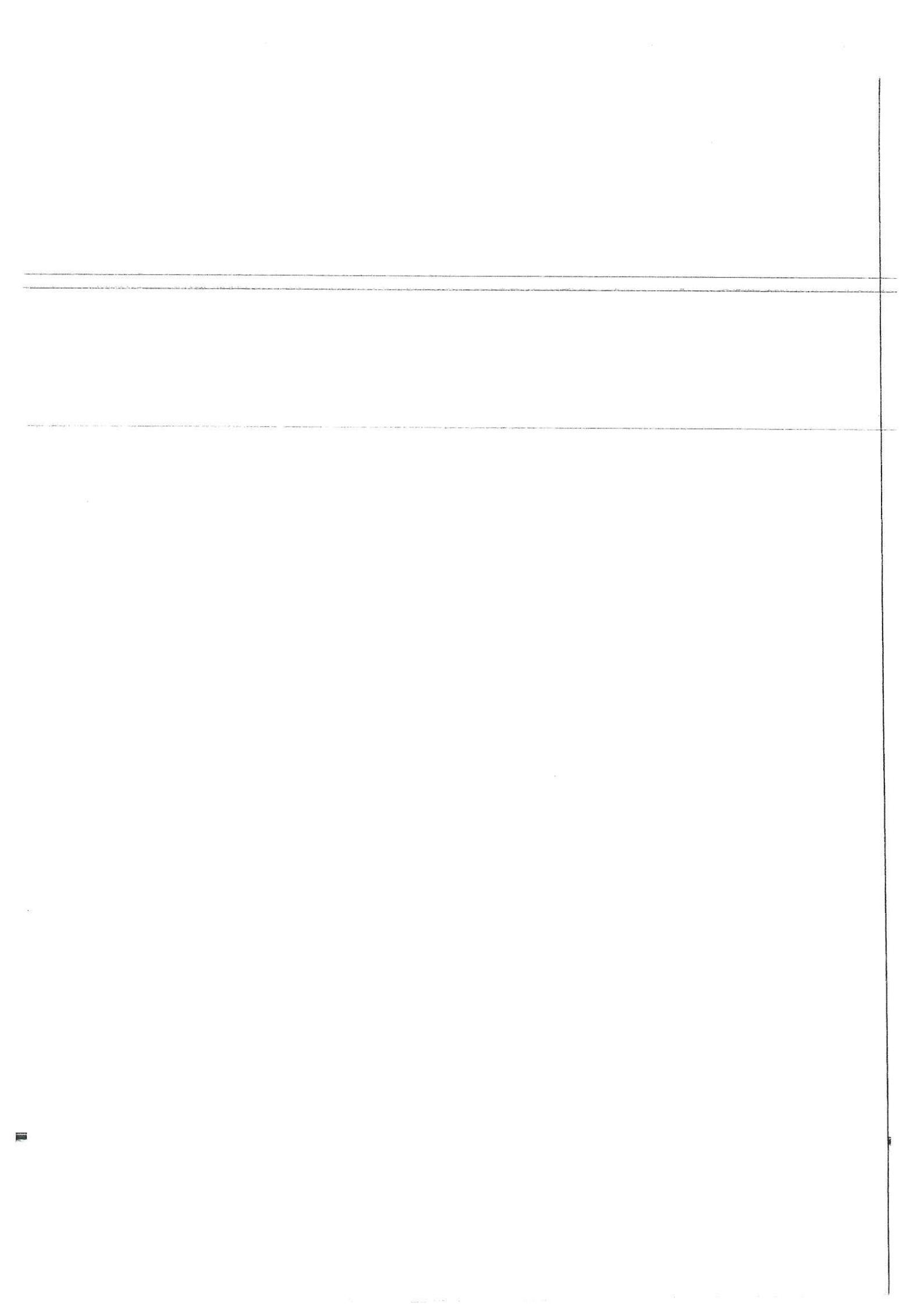
PHẦN DÀNH CHO KBNN GHI KHI HẠCH TOÁN:
 Mã CQ thu: 1141750..... Nợ TK: VND1000116103553
 Có TK: 7111

NGƯỜI NỘP TIỀN
 Ngày... tháng... năm...
 Người nộp tiền Kế toán trưởng Thủ trưởng đơn vị Thủ quỹ Giao dịch viên Phê duyệt

Phần Ngân hàng in:
 Số tham chiếu:
 <553 > <PGD TRANG BOM >
 <HAIDTT > <>

Handwritten signature: Phạm Khang Sinh

Handwritten signature: Phạm Khang Sinh



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



HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

Ông : **VŨ XUÂN BẮC** Sinh năm: 1976
 CCCD số : 034076026899 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
 (Giấy CMND cũ số: 271499840).
 Địa chỉ thường trú : Khu Phố 4, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom,
 tỉnh Đồng Nai.
 Cùng vợ là bà : **LÂM THỊ THU** Sinh năm: 1982
 CCCD số : 075182001377 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH.
 Địa chỉ thường trú : Số Nhà 68 Đình Quang Ân, Tổ 1B, Khu Phố 4, Thị trấn
 Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Ông : **TRƯƠNG ĐÌNH VIỆT** Sinh năm: 1992
 CCCD số : 075092024977 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH.
 Địa chỉ thường trú : Đường Đình Quang Ân, Tổ 1B, Khu Phố 4, TT. Trảng
 Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các
 thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của Bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền
 sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 327107, số
 vào sổ cấp GCN: CS 08788 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp
 ngày 21/05/2020, cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 297; - Tờ bản đồ số : 42;
 - Địa chỉ thửa đất : thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
 - Diện tích : 156,7m², (bằng chữ: Một trăm năm mươi sáu phẩy bảy
 mét vuông);

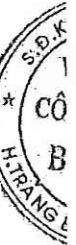
Trong đó: Diện tích được cấp: 156,7m², Không được cấp: 0 m²

- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
 - Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị.
 - Thời hạn sử dụng : Lâu dài.
 - Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền
 sử dụng đất.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này do
 hai bên tự thỏa thuận là: 680.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm tám mươi triệu
 đồng Việt Nam).



2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản.
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất của bên A cho bên B ngay sau khi hợp đồng được công chứng.

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bên A cũng có trách nhiệm hỗ trợ và tạo mọi điều kiện cho Bên B hoàn tất các thủ tục có liên quan đến việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ, PHÍ VÀ THÙ LAO CÔNG CHỨNG

1. Thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do: Thuế thu nhập cá nhân do bên A chịu trách nhiệm nộp; lệ phí trước bạ do bên B chịu trách nhiệm nộp.

2. Phí và thù lao công chứng do Bên B chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Quyền sử dụng đất chuyển nhượng nêu trên là có thật;

b) Quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không cho thuê;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án;

d) Tất cả các hồ sơ, giấy tờ cung cấp khi yêu cầu công chứng hợp đồng này đều là bản chính hợp pháp được phát hành bởi các cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật để công chứng viên ký tên dưới đây trong hợp đồng này kiểm tra, đối chiếu;

e) Đảm bảo tính chính xác, trung thực và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có sự giả mạo về hồ sơ, giấy tờ khi cung cấp cho Văn phòng công chứng, cũng

như các hành vi gian lận hay vi phạm pháp luật khác liên quan tới việc ký kết hợp đồng này;

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Không còn bất cứ giấy tờ nào khác về quyền sử dụng đất nêu trên; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là bản chính duy nhất và hoàn toàn hợp pháp, bên A cam kết sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi trong hợp đồng này và không đề nghị công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định;

1.6. Quyền sử dụng đất nêu trên hiện không thế chấp, bảo lãnh, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn hoặc dùng để thực hiện nghĩa vụ khác.

1.7. Trong trường hợp quyền sử dụng đất này đang cho thuê, bên A có trách nhiệm thông báo cho bên B biết về việc cho thuê và thông báo cho bên thuê biết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của các bên theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất sẽ do các bên tự thỏa thuận giải quyết ngoài phạm vi điều chỉnh của hợp đồng này;

1.8. Bên A chưa từng thực hiện bất kỳ một giao dịch nào khác có nội dung tương tự, đồng thời việc lập Hợp đồng chuyển nhượng này không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ nào đối với người thứ ba liên quan đến tài sản nêu trên, không yêu cầu công chứng viên thẩm tra xác minh và yêu cầu Công chứng viên công chứng Hợp đồng này;

1.9. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân, về nhân thân người chuyển nhượng đồng ký tên trong Hợp đồng này là chính xác, đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là hợp pháp, đúng sự thật, đất không tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đủ điều kiện chuyển nhượng và bằng lòng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, đồng thời cam kết không khiếu nại gì đối với Công chứng viên ký tên dưới đây, vì Bên B đã tình nguyện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này trên cơ sở đã xem xét kỹ tình trạng thực tế của đất này và không đề nghị công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

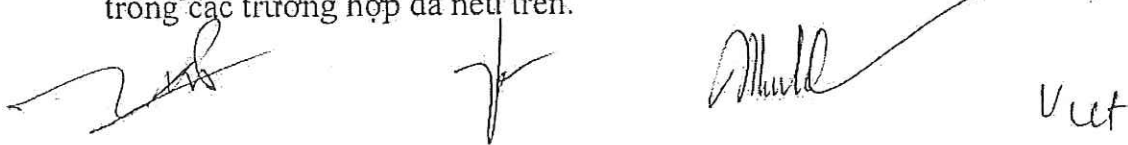
2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 7

CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Hai bên cam kết đã xem xét, tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và cùng xác nhận đối tượng hợp đồng là có thật, đúng đặc điểm như đã mô tả trong hợp đồng và không đề nghị công chứng viên xác minh hay giám định.

2. Hai bên cam kết tự chịu trách nhiệm pháp lý trong trường hợp quyền sử dụng đất có tranh chấp, bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền, dùng để đảm bảo nghĩa vụ hoặc vi phạm những cam kết tại điều 6 của Hợp đồng này và không khiếu nại gì về việc chứng nhận này trong các trường hợp đã nêu trên.



D: 1
N.PHC
G.CM
V.H.A
M.T.Đ

3. Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy Hợp đồng này phải lập thành văn bản trước khi đăng ký quyền sử dụng đất và phải được công chứng mới có giá trị pháp lý.

ĐIỀU 8

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên đã được nghe Công chứng viên Văn phòng Công chứng Bình An giải thích đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

2. Hai bên đã đọc, nghe đọc lại Hợp đồng, đã hiểu rõ và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và đã tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng này trước mặt Công chứng viên./.

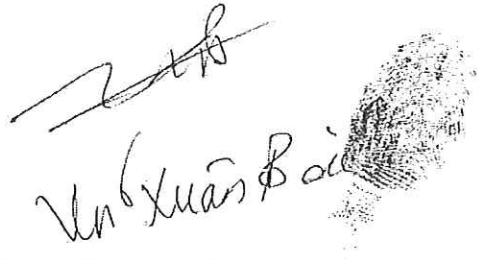
Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên, điểm chỉ)



Bên B

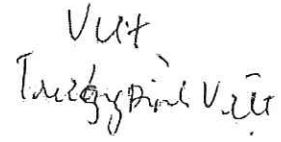
(Ký và ghi rõ họ tên, điểm chỉ)



Văn Xuân Báo



Văn Thị Thu



Vũ
Trọng Bình Vũ



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 30 tháng 12 năm 2024 (ngày ba mươi, tháng mười hai, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn).

Tại Văn phòng Công chứng Bình An, địa chỉ: B3 Nguyễn Hữu Cảnh, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Tôi **Hoàng Minh Khởi**, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

Bên chuyển nhượng (Bên A):

Ông : **VŨ XUÂN BẮC** Sinh năm: 1976
 CCCD số : 034076026899 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH (Giấy CMND cũ số: 271499840).

Địa chỉ thường trú : Khu Phố 4, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Cùng vợ là bà : **LÂM THỊ THU** Sinh năm: 1982
 CCCD số : 075182001377 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH.

Địa chỉ thường trú : Số Nhà 68 Đinh Quang Ân, Tổ 1B, Khu Phố 4, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Bên nhận chuyển nhượng (Bên B):

Ông : **TRƯƠNG ĐÌNH VIỆT** Sinh năm: 1992
 CCCD số : 075092024977 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH.

Địa chỉ thường trú : Đường Đinh Quang Ân, Tổ 1B, Khu Phố 4, TT. Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
 - Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;

- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký từng trang, điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;

- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 03 (ba) tờ, 05 (năm) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản chính, 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng Công chứng Bình An, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng:5.3.8.9....., quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.



Hoàng Minh Khởi
 CÔNG CHỨNG VIÊN

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ
MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI
(CHI NHÁNH TRĂNG BOM)


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

Số: 3141/PCDT

Đồng Nai, ngày 19 tháng 11 năm 2024

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN
ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Kính gửi: Đội Thuế liên huyện Trảng Bom - Thống Nhất

<p>I. THÔNG TIN VỀ HỒ SƠ THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI</p> <p>1.1. Mã hồ sơ ⁽²⁾: H19.31-250412-0595</p> <p>1.2. Ngày nhận hồ sơ ⁽³⁾: 12/04/2025</p>
<p>II. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT</p> <p>2.1. Tên ⁽⁴⁾: Ông Trương Đình Việt, năm sinh 1992</p> <p>2.2. Địa chỉ ⁽⁵⁾: Đường Đình Quang Ân, Tổ 1b, KP.4, TT.Trảng Bom, H.Trảng Bom, T.Đồng Nai</p> <p>2.3. Số điện thoại liên hệ: 0903031409 Email (nếu có):</p> <p>2.4. Mã số thuế (nếu có):</p> <p>2.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân ⁽⁶⁾: Căn cước công dân Số 075092024977, ngày cấp: 17/08/2022 nơi cấp Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội</p> <p>2.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính ⁽⁷⁾: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất</p>
<p>III. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT</p> <p>3.1. Thông tin về đất</p> <p>3.1.1. Thửa đất số: 297; Tờ bản đồ số: 42;</p> <p>3.1.2. Địa chỉ tại ⁽⁸⁾: thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;</p> <p>3.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:</p> <p>- Đường/đoạn đường/khu vực: Đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ) Đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ)</p> <p>- Vị trí thửa đất ⁽⁹⁾: Đất ở tại đô thị: 156.7 - Vị trí 1 </p> <p>- Chiều sâu của thửa đất (nếu có): m.</p> <p>- Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): m.</p> <p>3.1.4. Diện tích thửa đất: 156.7 m²</p> <p>- Diện tích sử dụng chung: 0 m²</p> <p>- Diện tích sử dụng riêng: 156.7 m²</p> <p>- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 156.7 m²</p> <p>- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất (tiền thuê đất): m²</p> <p>- Diện tích đất trong hạn mức: m²</p> <p>- Diện tích đất ngoài hạn mức: m²</p> <p>3.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất ở tại đô thị: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất</p>

3.1.6. Mục đích sử dụng đất ⁽¹⁰⁾: Đất ở tại đô thị: 156.7

3.1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ôn định lâu dài

- Có thời hạn: năm. Từ ngày/...../..... đến ngày:...../...../.....

Gia hạn năm. Từ ngày/...../..... đến ngày:/...../.....

3.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày ;

3.1.9. Giá đất⁽¹¹⁾:

3.1.10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất ⁽¹²⁾:

3.2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất

3.2.1. Loại nhà ở, công trình: ; cấp hạng nhà ở, công trình: ;

3.2.2. Diện tích xây dựng: m²;

3.2.3. Diện tích sàn xây dựng/diện tích sử dụng: m²;

3.2.4. Diện tích sở hữu chung: m²; Diện tích sở hữu riêng: m²;

3.2.5. Số tầng: 0 tầng; trong đó, số tầng nổi: tầng, số tầng hầm: tầng;

3.2.6. Nguồn gốc:

3.2.7. Thời hạn sở hữu đến: năm.


IV. THÔNG TIN VỀ NHU CẦU GHI NỢ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

- Tiền sử dụng đất:.....

- Lệ phí trước bạ:.....

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT NỘP ⁽¹³⁾

GHI CHÚ

Người thực hiện : Nguyễn Văn Trụ 

Người kiểm tra : Nguyễn Hùng Cường

GIAM ĐỐC



*Nguyễn Văn Thành 

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



HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

Ông : **TRƯƠNG VĂN HỒNG** Sinh ngày: 15/05/1987
 CCCD số : 030087019475 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 05/05/2021 (Giấy CMND cũ số: 271748916).
 Địa chỉ thường trú : Tổ 1A, Khu Phố 4, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là ấp 4, xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Bà : **BÙI THỊ HẢI YẾN** Sinh ngày: 30/06/1988
 CCCD số : 075188024846 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 20/08/2021.
 Địa chỉ thường trú : Tổ 5C2, Khu Phố 5, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là ấp 5, xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.

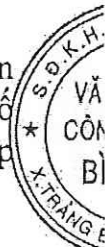
Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của Bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CU 697275**, số vào sổ cấp GCN: **CS 08535** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/01/2020, cụ thể như sau:

- Thửa đất số : **34**; - Tờ bản đồ số : **47**;
- Địa chỉ thửa đất : thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai;
- Diện tích : **331,3m²**, (bằng chữ: *Ba trăm ba mươi một phẩy ba mét vuông*);
 Trong đó: Diện tích được cấp: **331,3m²**, Không được cấp: **0 m²**
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất trồng cây lâu năm: **81,3m²**;
 Đất ở tại đô thị: **250,0m²**;;
- Thời hạn sử dụng : Đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 31/11/2043;
 Đất ở: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng : Nhận thừa kế đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất **250,0m²**;
 Nhận thừa kế đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất **81,3m²**;



ĐIỀU 2**GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này do hai bên tự thỏa thuận là: **1.100.000.000** đồng (*Bằng chữ: Một tỷ một trăm triệu đồng Việt Nam*).
2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản.
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên.

ĐIỀU 3**VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

1. Bên A có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất của bên A cho bên B ngay sau khi hợp đồng được công chứng.
2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bên A cũng có trách nhiệm hỗ trợ và tạo mọi điều kiện cho Bên B hoàn tất các thủ tục có liên quan đến việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất.

ĐIỀU 4**TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ, PHÍ VÀ****GIÁ DỊCH VỤ THEO YÊU CẦU LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CÔNG CHỨNG**

1. Thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do: Thuế thu nhập cá nhân do bên A chịu trách nhiệm nộp; lệ phí trước bạ do bên B chịu trách nhiệm nộp.
2. Phí và giá dịch vụ theo yêu cầu liên quan đến việc công chứng do Bên B chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5**PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG**

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6**CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:
 - 1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
 - 1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
 - 1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - a) Quyền sử dụng đất chuyển nhượng nêu trên là có thật;





b) Quyền sử dụng đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;

d) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật;

đ) Tất cả các hồ sơ, giấy tờ cung cấp khi yêu cầu công chứng hợp đồng này đều là bản chính hợp pháp được phát hành bởi các cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật để công chứng viên ký tên dưới đây trong hợp đồng này kiểm tra, đối chiếu;

e) Đảm bảo tính chính xác, trung thực và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có sự giả mạo về hồ sơ, giấy tờ khi cung cấp cho Văn phòng công chứng, cũng như các hành vi gian lận hay vi phạm pháp luật khác liên quan tới việc ký kết hợp đồng này;

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Không còn bất cứ giấy tờ nào khác về quyền sử dụng đất nêu trên; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là bản chính duy nhất và hoàn toàn hợp pháp, bên A cam kết sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi trong hợp đồng này và không đề nghị công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định;

1.6. Quyền sử dụng đất nêu trên hiện không thế chấp, bảo lãnh, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn hoặc dùng để thực hiện nghĩa vụ khác.

1.7. Trong trường hợp quyền sử dụng đất này đang cho thuê, bên A có trách nhiệm thông báo cho bên B biết về việc cho thuê và thông báo cho bên thuê biết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của các bên theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất sẽ do các bên tự thỏa thuận giải quyết ngoài phạm vi điều chỉnh của hợp đồng này;

1.8. Bên A chưa từng thực hiện bất kỳ một giao dịch nào khác có nội dung tương tự, đồng thời việc lập Hợp đồng chuyển nhượng này không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ nào đối với người thứ ba liên quan đến tài sản nêu trên, không yêu cầu công chứng viên thẩm tra xác minh và yêu cầu Công chứng viên công chứng Hợp đồng này;

1.9. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân, về nhân thân người chuyển nhượng đồng ký tên trong Hợp đồng này là chính xác, đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là hợp pháp, đúng sự thật, đất không tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đủ điều kiện chuyển nhượng và bằng lòng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, đồng thời cam kết không khiếu nại gì đối với Công chứng viên ký tên dưới đây, vì Bên B đã tình nguyện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này trên cơ sở đã xem xét kỹ tình

==
P
i
C
H
M.

trạng thực tế của đất này và không đề nghị công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 7

CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Hai bên cam kết đã xem xét, tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và cùng xác nhận đối tượng hợp đồng là có thật, đúng đặc điểm như đã mô tả trong hợp đồng và không đề nghị công chứng viên xác minh hay giám định.

2. Hai bên cam kết tự chịu trách nhiệm pháp lý trong trường hợp quyền sử dụng đất có tranh chấp, bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền, dùng để đảm bảo nghĩa vụ hoặc vi phạm những cam kết tại điều 6 của Hợp đồng này và không khiếu nại gì về việc chứng nhận này trong các trường hợp đã nêu trên.

3. Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy Hợp đồng này phải lập thành văn bản trước khi đăng ký quyền sử dụng đất và phải được công chứng mới có giá trị pháp lý.

ĐIỀU 8

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên đã được nghe Công chứng viên Văn phòng Công chứng Bình An giải thích đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

2. Hai bên đã đọc, nghe đọc lại Hợp đồng, đã hiểu rõ và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và đã tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng này trước mặt Công chứng viên./.

Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên, điểm chỉ)



Trương Văn Hồng





Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên, điểm chỉ)



Bùi Thị Hải Yến



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 24 tháng 7 năm 2025 (ngày hai mươi bốn, tháng bảy, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm).

Tại Văn phòng Công chứng Bình An, địa chỉ: B3 Nguyễn Hữu Cảnh, ấp 3, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Tôi **Hoàng Minh Khởi**, công chứng viên, trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

Bên chuyển nhượng (Bên A):

Ông : **TRƯƠNG VĂN HỒNG** Sinh ngày: 15/05/1987
 CCCD số : 030087019475 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 05/05/2021 (Giấy CMND cũ số: 271748916).
 Địa chỉ thường trú : Tô 1A, Khu Phố 4, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là ấp 4, xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.

Bên nhận chuyển nhượng (Bên B):

Bà : **BÙI THỊ HẢI YẾN** Sinh ngày: 30/06/1988
 CCCD số : 075188024846 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 20/08/2021.
 Địa chỉ thường trú : Tô 5C2, Khu Phố 5, Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là ấp 5, xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các thông tin và các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng này trước sự chứng kiến của tôi vào ngày 24 tháng 7 năm 2025 (ngày hai mươi bốn, tháng bảy, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm); chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản gốc, mỗi bản gốc gồm 03 (ba) tờ, 05 (năm) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản gốc, 01 (một) bản gốc lưu tại Văn phòng Công chứng Bình An, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng:3.3.1.3...../2025/CCGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN



Hoàng Minh Khởi
 CÔNG CHỨNG VIÊN
Hoàng Minh Khởi

Mẫu số 19. Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ
MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 9400/PCDT

Đồng Nai, ngày 11 tháng 8 năm 2025

**PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN
ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI**

Kính gửi: Thuế cơ sở 6 tỉnh Đồng Nai

I. THÔNG TIN VỀ HỒ SƠ THỦ TỤC

1.1. Mã hồ sơ thủ tục hành chính ⁽¹⁾: H19.151-250730-8404

1.2. Ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ ⁽²⁾: 31/07/2025

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

2.1. Tên ⁽³⁾: Bà Bùi Thị Hải Yến, năm sinh 1988

2.2. Địa chỉ ⁽⁴⁾: Tổ 5c2, Ấp 5, X.Tràng Bom, T.Đồng Nai

2.3. Số điện thoại liên hệ: 0359967005 Email (nếu có):

2.4. Mã số thuế (nếu có):

2.5. Giấy tờ pháp nhân/Số hộ chiếu/Số định danh cá nhân ⁽⁵⁾: Căn cước

Số 075188024846; ngày cấp: 20/08/2021 nơi cấp Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

2.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính ⁽⁶⁾: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

III. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

3.1. Thông tin về đất

3.1.1. Thửa đất số: 34; Tờ bản đồ số: 47;

3.1.2. Địa chỉ tại ⁽⁷⁾: xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

3.1.3. Giá đất:

- Giá đất theo bảng giá (đối với trường hợp áp dụng giá đất theo bảng giá): Được xác định theo vị trí và giá đất quy định tại Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 và Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai.

+ Đất ở tại nông thôn: 250 - Vị trí 1 - Đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ) Đường Đình Quang Ân (đường đất song song với đường Huỳnh Văn Nghệ) , Giá đất: 4.300.000 đồng (Bốn triệu ba trăm ngàn đồng /m²).

+ Đất trồng cây lâu năm: 81,3 - Vị trí 1 - Xã Trảng Bom (thị trấn Trảng Bom); Giá đất: 250.000 đồng (Hai trăm năm mươi ngàn đồng /m²).

- Giá đất cụ thể:

- Giá trúng đấu giá:

- Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất:

3.1.4. Diện tích thửa đất: 331,3 m²

- Diện tích sử dụng chung: 0 m²

- Diện tích sử dụng riêng: 331,3 m²

- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 331,3 m²

- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: m²

- Diện tích đất trong hạn mức: m²

- Diện tích đất ngoài hạn mức: m²

- Diện tích chuyên mục đích sử dụng đất:.....m²

3.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất ; Đất trồng cây lâu năm: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

3.1.6. Mục đích sử dụng đất ⁽⁸⁾: Đất ở tại nông thôn: 250; Đất trồng cây lâu năm: 81,3

Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:

3.1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ôn định lâu dài

- Có thời hạn: Đất trồng cây lâu năm: / / năm. Từ ngày/...../..... đến ngày:/...../.....

Gia hạn năm. Từ ngày/...../..... đến ngày:/...../.....

3.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày ;

3.1.9. Hình thức sử dụng đất ⁽⁹⁾:

3.1.10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất ⁽¹⁰⁾:

3.2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất

3.2.1. Loại nhà ở, công trình: ; cấp hạng nhà ở, công trình: ;

3.2.2. Diện tích xây dựng: m²;

3.2.3. Diện tích sàn xây dựng/ diện tích sử dụng: m²;

3.2.4. Diện tích sở hữu chung: m²; Diện tích sở hữu riêng: m²;

3.2.5. Số tầng: 0 tầng; trong đó, số tầng nổi: tầng, số tầng hầm: tầng;

3.2.6. Nguồn gốc:

3.2.7. Năm hoàn thành xây dựng:

3.2.8. Thời hạn sở hữu đến: năm.

IV. THÔNG TIN CỤ THỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM TRONG LÒNG ĐẤT, THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC

1. Đối với thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất và không phải là đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm):

- Diện tích đất:m²

- Giá đất tính tiền thuê đất:.....

2. Đối với thuê đất có mặt nước:

- Diện tích đất:.....m²

- Diện tích mặt nước:.....m²

- Giá đất để tính tiền thuê đất của phần diện tích đất:.....

V. THÔNG TIN VỀ NHU CẦU GHI NỢ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH (chỉ áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ)

- Tiền sử dụng đất:.....

- Lệ phí trước bạ:.....

VI. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT NỢ ⁽¹²⁾

Người thực hiện: Đồng Anh Tuấn /

Người kiểm tra: Nguyễn Hùng Cường



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Thành

7

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi là bên A):

Bà : **NGUYỄN THỊ HOA**; Sinh năm: 1971.

CCCD số : **042.171.010.792** do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp.

Thường trú : **KP. Bảo Vinh B, Bảo Vinh, Long Khánh, Đồng Nai.**

(Có Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân)

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi là bên B):

Ông : **TRƯƠNG CHÍ TÂM**; Sinh năm: 1997.

CCCD số : **075.097.014.553** do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp.

Thường trú : **Tổ 5, ấp 5, Sông Trầu, Trảng Bom, Đồng Nai.**

Và bà : **PHAN KIỀU TRINH**; Sinh năm: 2004.

CCCD số : **075.304.004.611** do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp.

Thường trú : **Tổ 1, KP. 3, TT. Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.**

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo những thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Hiện bên A là chủ sử dụng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CS 793277** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/8/2019; Cụ thể:

- Thừa đất số: **928** Tờ bản đồ số: **9**.

- Địa chỉ: thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Diện tích: **117,5m²** (Một trăm mười bảy phẩy năm mét vuông).

Trong đó: Diện tích được cấp: **117,5m²**; Không được cấp: **0,0m²**.

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

- Thời hạn sử dụng: **Lâu dài**.

- Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Bằng hợp đồng này bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B, bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với những điều kiện chuyển nhượng được quy định dưới đây.

ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: **710.000.000VNĐ** (Bảy trăm mười triệu Việt Nam đồng).

2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt; trả một lần

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên ký tên dưới đây.

ĐIỀU 3: VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thừa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm công chứng Hợp đồng này.

2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4: TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Phí công chứng, thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận theo Hợp đồng này do bên B chịu trách nhiệm nộp.



(Handwritten signatures)

(Handwritten signature)

1/k

ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; quyền sử dụng đất là tài sản riêng hợp pháp của Bên A, ngoài bên A là chủ sử dụng quyền sử dụng đất chuyển nhượng ký tên dưới đây. Ngoài ra, Quyền sử dụng đất nêu trên không thuộc sở hữu chung của bất kỳ cá nhân, tổ chức... nào khác, yêu cầu Công chứng viên công chứng hợp đồng chuyển nhượng, cam kết không thắc mắc khiếu nại về sau;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thửa đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

c) Trước thời điểm ký hợp đồng này, bên A chưa thực hiện bất cứ giao dịch nào khác liên quan đến tài sản nêu trên.

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã tự xác minh, tìm hiểu, xem xét kỹ và biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất; Đồng ý nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên, không yêu cầu Công chứng viên thẩm tra xác minh;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 7: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Các bên đã được Công chứng viên giải thích rõ quy định tại Văn bản số 14257/BTC-VP ngày 15/12/2021 của Bộ Tài chính, Văn bản số: 832/STP-HC&BTTP ngày 25/03/2022 của Sở Tư pháp – UBND tỉnh Đồng Nai, quy định về thuế, luật đất đai, các văn bản hướng dẫn thi hành về chính sách thuế, các chế tài phải chịu và toàn bộ nội dung cần chần chính theo Văn bản số 2166/STP-HC&BTTP ngày 19/7/2022 của Sở Tư Pháp tỉnh Đồng Nai cho các bên tham gia hiểu rõ.

Hai bên công nhận đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

BÊN A

BÊN B

Uhu

Nguyễn Thị Hoa

Phan Kiều Linh

Quang

Trương Chí T

PHÒNG
G CHỨ
THỊ THƯ
BOM X

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 06 tháng 06 năm 2025 (Ngày sáu, tháng sáu, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm).

Tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Thu Thủy, tỉnh Đồng Nai (Số 2220A QL1A, ấp An Chu, xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

Tôi: **Nguyễn Phúc Kỳ**, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật;

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên, được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (bên A):

Bà : **NGUYỄN THỊ HOA**; Sinh năm: 1971.

CCCD số : **042.171.010.792** do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp.

Thường trú : KP. Bảo Vinh B, Bảo Vinh, Long Khánh, Đồng Nai.

(Có Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân)

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (bên B):

Ông : **TRƯƠNG CHÍ TÂM**; Sinh năm: 1997.

CCCD số : **075.097.014.553** do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp.

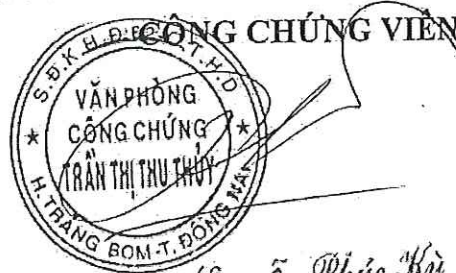
Thường trú : Tổ 5, ấp 5, Sông Trầu, Trảng Bom, Đồng Nai.

Và bà : **PHAN KIỀU TRINH**; Sinh năm: 2004.

CCCD số : **075.304.004.611** do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp.

Thường trú : Tổ 1, KP. 3, TT. Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

- Các bên đã tự nguyện giao kết Hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào Hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết Hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại và đã nghe đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung, đã ký vào từng trang của Hợp đồng và điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong Hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính (mỗi bản chính gồm 03 (ba) tờ, 03 (ba) trang), có giá trị pháp lý như nhau, người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thu Thủy, tỉnh Đồng Nai.
- Số công chứng: **3532**, quyển số **05/2025 TP/CC-SCC/HĐGD**.



Nguyễn Phúc Kỳ



.....
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ
MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI
(CHI NHÁNH TRẢNG BOM)

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

Số: 5425/PCDT

Đồng Nai, ngày 11 tháng 06 năm 2025

**PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN
ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI**

Kính gửi: Đội thuế liên huyện Trảng Bom – Thống Nhất

I. THÔNG TIN VỀ HỒ SƠ THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

1.1. Mã hồ sơ⁽²⁾: H19.31-250606-1431

1.2. Ngày nhận hồ sơ⁽³⁾: 06/06/2025

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

2.1. Tên⁽⁴⁾: Ông Trương Chí Tâm, năm sinh 1997 và bà Phan Kiều Trinh, năm sinh 2004

2.2. Địa chỉ⁽⁵⁾: Tò 5, Ấp 5X.Sông Trầu, H.Trảng Bom, T.Đồng Nai

2.3. Số điện thoại liên hệ: 0935316388 Email (nếu có):

2.4. Mã số thuế (nếu có):

2.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân⁽⁶⁾: Căn cước

Số 075097014553; ngày cấp: 08/07/2021 nơi cấp Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

2.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính⁽⁷⁾: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

III. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT


3.1. Thông tin về đất

3.1.1. Thửa đất số: 928; Tờ bản đồ số: 9;

3.1.2. Địa chỉ tại⁽⁸⁾: thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

3.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:

- Đường/đoạn đường/khu vực: Đường Hưng Đạo Vương (từ đường Hùng Vương đến đường An Dương Vương)
Đường Hưng Đạo Vương (từ đường Hùng Vương đến đường An Dương Vương)

- Vị trí thửa đất⁽⁹⁾: Đất ở tại đô thị: 117,5 - Vị trí 1 

- Chiều sâu của thửa đất (nếu có): m.

- Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): m.

3.1.4. Diện tích thửa đất: 117,5 m²

- Diện tích sử dụng chung: 117,5 m²

- Diện tích sử dụng riêng: 0 m²

- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 117,5 m²

- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất (tiền thuê đất): m²

- Diện tích đất trong hạn mức: m²

- Diện tích đất ngoài hạn mức: m²

3.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất ở tại đô thị: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

3.1.6. Mục đích sử dụng đất ⁽¹⁰⁾: Đất ở tại đô thị: 117,5

3.1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ôn định lâu dài

- Có thời hạn: năm. Từ ngày/...../..... đến ngày:/...../.....

Giá hạn năm. Từ ngày .../.../..... đến ngày: .../.../.....

3.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày ;

3.1.9. Giá đất ⁽¹¹⁾:

3.1.10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất ⁽¹²⁾:

3.2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất

3.2.1. Loại nhà ở, công trình: ; cấp hạng nhà ở, công trình: ;

3.2.2. Diện tích xây dựng: m²;

3.2.3. Diện tích sàn xây dựng/điện tích sử dụng: m²;

3.2.4. Diện tích sở hữu chung: m²; Diện tích sở hữu riêng: m²;

3.2.5. Số tầng: 0 tầng; trong đó, số tầng nổi: tầng, số tầng hầm: tầng;

3.2.6. Nguồn gốc:

3.2.7. Thời hạn sở hữu đến: năm.

IV. THÔNG TIN VỀ NHU CẦU GHI NỢ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

- Tiền sử dụng đất:.....

- Lệ phí trước bạ:.....

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT NỘP ⁽¹³⁾

GHI CHÚ

Người thực hiện : Nguyễn Thị Thanh Hiền *th*

Người kiểm tra : Nguyễn Hùng Cường



Giám Đốc

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Nguyễn Văn Thành

8

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

Bên chuyển nhượng: (sau đây gọi là bên A)

Bà: **NGUYỄN NGỌC PHƯƠNG THẢO**

Sinh năm: 1987

Căn cước công dân số: 0751 8702 5906

Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật

tự xã hội

Địa chỉ thường trú: 68/4 khu phố 3, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Bên nhận chuyển nhượng: (sau đây gọi là bên B)

Bà: **LÊ THỊ NHƯ QUỲNH**

Sinh năm: 1983

Căn cước công dân số: 0751 8300 4998

Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật

tự xã hội

Địa chỉ thường trú: tổ 8, khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số **CB 654788** do Sở Tài nguyên và Môi trường, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/12/2015, cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 1145 - Tờ bản đồ số: 9
- Địa chỉ thửa đất: thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích: 117,6m² (bằng chữ: Một trăm mười bảy phẩy sáu mét vuông)
Trong đó: Diện tích được cấp: 117,6m²; Không được cấp: 0,0m²
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 700.000.000 đồng (bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng Việt Nam).
2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm hai bên ký kết hợp đồng này.
2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

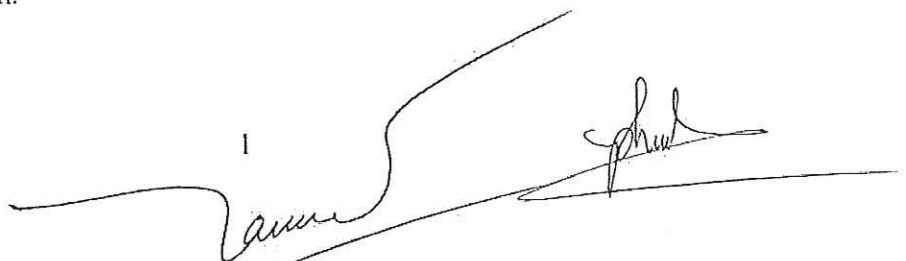
ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do hai bên tự thỏa thuận nộp theo quy định.



1





ĐIỀU 5
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6
CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thửa đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;

c) Trong thời hạn sử dụng đất;

d) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;

2.3. Đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa theo quy định Luật đất đai năm 2024 và tự chịu trách nhiệm khi đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;


2.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Bên A

(Ký, ghi rõ họ tên)


Nguyễn Ngọc Phương Thảo

Bên B

(Ký, ghi rõ họ tên)


Lê Thị Như Quỳnh

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 02 tháng 04 năm 2025 (ngày hai, tháng bốn, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm)

Tại Văn phòng công chứng Vũ Văn Cửa, tỉnh Đồng Nai, địa chỉ: số 208, đường Nguyễn Huệ, khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Tôi **VŨ VĂN CỬA** công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

Bên chuyển nhượng: (bên A)

Bà: **NGUYỄN NGỌC PHƯƠNG THẢO**

Sinh năm: 1987

Căn cước công dân số: 0751 8702 5906

Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật

tự xã hội

Địa chỉ thường trú: 68/4 khu phố 3, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Bên nhận chuyển nhượng: (bên B)

Bà: **LÊ THỊ NHƯ QUỲNH**

Sinh năm: 1983

Căn cước công dân số: 0751 8300 4998

Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật

tự xã hội

Địa chỉ thường trú: tổ 8, khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang số 02 của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 02 (hai) tờ, 03 (ba) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Vũ Văn Cửa, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng: **1215**, quyển số 01/2025TP/CC-SCC/HĐGD



CÔNG CHỨNG VIÊN

VŨ VĂN CỬA

Mẫu số 12/ĐK

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

.....
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ
MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI
(CHI NHÁNH TRẢNG BOM)

Số: 2606/PCDT

Đồng Nai, ngày 10 tháng 04 năm 2025

**PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN
ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI**

Kính gửi: Đội Thuế Liên Huyện Trảng Bom-Thống Nhất

I. THÔNG TIN VỀ HỒ SƠ THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

1.1. Mã hồ sơ ⁽²⁾: H19.31-250403-2003

1.2. Ngày nhận hồ sơ ⁽³⁾: 03/04/2025

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

2.1. Tên ⁽⁴⁾: Bà Lê Thị Như Quỳnh, năm sinh 1983

2.2. Địa chỉ ⁽⁵⁾: Tò 8, KP.3, TT.Trảng Bom, H.Trảng Bom, T.Đồng Nai

2.3. Số điện thoại liên hệ: 0906858767 Email (nếu có):

2.4. Mã số thuế (nếu có):

2.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân ⁽⁶⁾: Căn cước công dân

Số 075183004998; ngày cấp: 21/09/2022 nơi cấp Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

2.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính ⁽⁷⁾: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

III. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

3.1. Thông tin về đất

3.1.1. Thửa đất số: 1145; Tờ bản đồ số: 9;

3.1.2. Địa chỉ tại ⁽⁸⁾: thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

3.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:

- Đường/đoạn đường/khu vực: Đường Hưng Đạo Vương (từ đường Hùng Vương đến đường An Dương Vương)
Đường Hưng Đạo Vương (từ đường Hùng Vương đến đường An Dương Vương)

- Vị trí thửa đất ⁽⁹⁾: Đất ở tại đô thị: 117.6 - Vị trí 1

- Chiều sâu của thửa đất (nếu có): m.

- Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): m.

3.1.4. Diện tích thửa đất: 117.6 m²

- Diện tích sử dụng chung: 0 m²

- Diện tích sử dụng riêng: 117.6 m²

- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 117.6 m²

- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất (tiền thuê đất): m²

- Diện tích đất trong hạn mức: m²

- Diện tích đất ngoài hạn mức: m²
3.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất ở tại đô thị: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
3.1.6. Mục đích sử dụng đất ⁽¹⁰⁾: Đất ở tại đô thị: 117.6
3.1.7. Thời hạn sử dụng đất:
- Ổn định lâu dài
- Có thời hạn: năm. Từ ngày/...../..... đến ngày:/...../.....
Gia hạn năm. Từ ngày .../.../..... đến ngày: .../.../.....
3.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày ;
3.1.9. Giá đất⁽¹¹⁾;
3.1.10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất ⁽¹²⁾;

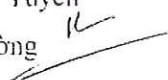
3.2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất
3.2.1. Loại nhà ở, công trình: ; cấp hạng nhà ở, công trình: ;
3.2.2. Diện tích xây dựng: m²;
3.2.3. Diện tích sàn xây dựng/diện tích sử dụng: m²;
3.2.4. Diện tích sở hữu chung: m²; Diện tích sở hữu riêng: m²;
3.2.5. Số tầng: 0 tầng; trong đó, số tầng nổi: tầng, số tầng hầm: tầng;
3.2.6. Nguồn gốc:
3.2.7. Thời hạn sở hữu đến: năm.

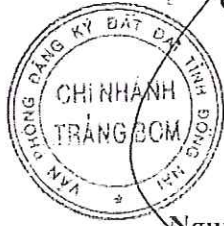
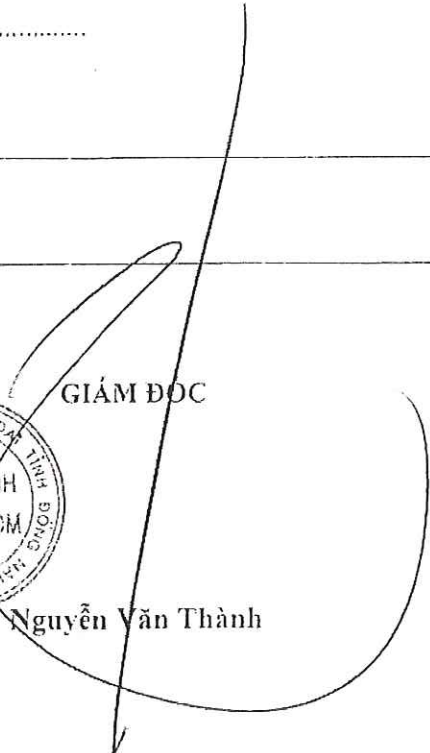
IV. THÔNG TIN VỀ NHU CẦU GHI NỢ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

- Tiền sử dụng đất:.....
- Lệ phí trước bạ:.....

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT NỘP ⁽¹³⁾

GHI CHÚ

Người thực hiện: Nguyễn Thị Kim Tuyến
Người kiểm tra: Nguyễn Hùng Cường 


GIÁM ĐỌC

Nguyễn Văn Thành

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



HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

Bên chuyên nhượng (sau đây gọi là bên A):

Ông : **NGUYỄN ĐẠI ĐỨC PHƯƠNG** Sinh ngày: 04/01/1991
 CCCD số : 079091027117 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 10/07/2021.
 Địa chỉ thường trú : 27/6/1 Đường 27, khu phố 13, phường Bình Trung, TP.Hồ Chí Minh.

Cùng vợ là bà : **VƯƠNG THỊ KIM ANH** Sinh ngày: 15/06/1993
 CCCD số : 075193009605 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 16/04/2022.

Địa chỉ thường trú : Tổ 3, Ấp Suối Tiên, xã Bàu Hàm, tỉnh Đồng Nai.

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Ông : **VƯƠNG THÀNH NGHIỆP** Sinh ngày: 09/06/1957
 CCCD số : 051057007625 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 10/05/2021.

Cùng vợ là bà : **NGUYỄN THỊ LAN** Sinh ngày: 16/11/1959
 CCCD số : 075159008527 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 06/07/2021.

Cùng địa chỉ thường trú : Ấp 3, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của Bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số **AA 01502252**, số vào sổ cấp GCN: VP 03518 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 06/05/2025, cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 930;
- Tờ bản đồ số : 9;
- Diện tích : 117,5 m²;
- Loại đất : Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài;
- Hình thức sử dụng : Sử dụng chung;
- Địa chỉ : thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai;

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này do hai bên tự thoả thuận là: **500.000.000 đồng** (Bằng chữ: *Năm trăm triệu đồng Việt Nam*).

2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản.



3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất của bên A cho bên B ngay sau khi hợp đồng được công chứng.

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bên A cũng có trách nhiệm hỗ trợ và tạo mọi điều kiện cho Bên B hoàn tất các thủ tục có liên quan đến việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ, PHÍ VÀ GIÁ DỊCH VỤ THEO YÊU CẦU LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CÔNG CHỨNG

1. Thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do: Thuế thu nhập cá nhân do bên A chịu trách nhiệm nộp; lệ phí trước bạ do bên B chịu trách nhiệm nộp.

2. Phí và giá dịch vụ theo yêu cầu liên quan đến việc công chứng do Bên B chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện đề yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Quyền sử dụng đất chuyển nhượng nêu trên là có thật;

b) Quyền sử dụng đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;

d) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật;

đ) Tất cả các hồ sơ, giấy tờ cung cấp khi yêu cầu công chứng hợp đồng này đều là bản chính hợp pháp được phát hành bởi các cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật để công chứng viên ký tên dưới đây trong hợp đồng này kiểm tra, đối chiếu;

e) Đảm bảo tính chính xác, trung thực và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có sự giả mạo về hồ sơ, giấy tờ khi cung cấp cho Văn phòng công chứng, cũng như các hành vi gian lận hay vi phạm pháp luật khác liên quan tới việc ký kết hợp đồng này;

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Không còn bất cứ giấy tờ nào khác về quyền sử dụng đất nêu trên; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là bản chính duy nhất và hoàn toàn hợp pháp, bên A cam kết sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã ghi trong hợp đồng này và không đề nghị công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định;

1.6. Quyền sử dụng đất nêu trên hiện không thế chấp, bảo lãnh, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn hoặc dùng để thực hiện nghĩa vụ khác.

1.7. Trong trường hợp quyền sử dụng đất này đang cho thuê, bên A có trách nhiệm thông báo cho bên B biết về việc cho thuê và thông báo cho bên thuê biết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của các bên theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất sẽ do các bên tự thỏa thuận giải quyết ngoài phạm vi điều chỉnh của hợp đồng này;

1.8. Bên A chưa từng thực hiện bất kỳ một giao dịch nào khác có nội dung tương tự, đồng thời việc lập Hợp đồng chuyển nhượng này không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ nào đối với người thứ ba liên quan đến tài sản nêu trên, không yêu cầu công chứng viên thẩm tra xác minh và yêu cầu Công chứng viên công chứng Hợp đồng này;

1.9. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân, về nhân thân người chuyển nhượng đồng ký tên trong Hợp đồng này là chính xác, đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là hợp pháp, đúng sự thật, đất không tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án, đủ điều kiện chuyển nhượng và bằng lòng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, đồng thời cam kết không khiếu nại gì đối với Công chứng viên ký tên dưới đây, vì Bên B đã tình nguyện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này trên cơ sở đã xem xét kỹ tình trạng thực tế của đất này và không đề nghị công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

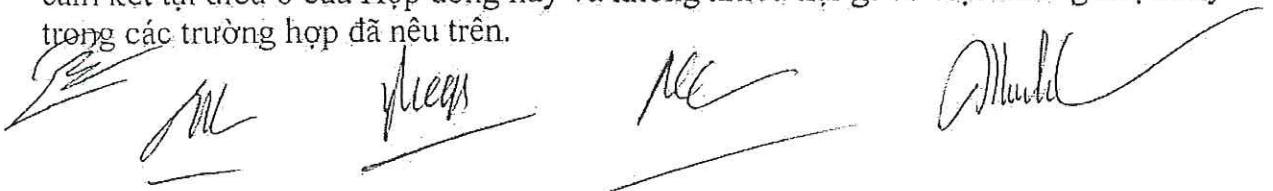
2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 7

CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Hai bên cam kết đã xem xét, tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và cùng xác nhận đối tượng hợp đồng là có thật, đúng đặc điểm như đã mô tả trong hợp đồng và không đề nghị công chứng viên xác minh hay giám định.

2. Hai bên cam kết tự chịu trách nhiệm pháp lý trong trường hợp quyền sử dụng đất có tranh chấp, bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền, dùng để đảm bảo nghĩa vụ hoặc vi phạm những cam kết tại điều 6 của Hợp đồng này và không khiếu nại gì về việc chứng nhận này trong các trường hợp đã nêu trên.



15

PH

CH

H.A

M.T

3. Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy Hợp đồng này phải lập thành văn bản trước khi đăng ký quyền sử dụng đất và phải được công chứng mới có giá trị pháp lý.

ĐIỀU 8

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên đã được nghe Công chứng viên Văn phòng Công chứng Bình An giải thích đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

2. Hai bên đã đọc, nghe đọc lại Hợp đồng, đã hiểu rõ và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và đã tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào Hợp đồng này trước mặt Công chứng viên./.

Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên, điểm chỉ)

Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên, điểm chỉ)

Nguyễn Đại Đức Phước
Vương Thành Nghiệp

Vương Thị Kim Anh

Nguyễn Văn Lan



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 02 tháng 8 năm 2025 (ngày hai, tháng tám, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm).

Tại Văn phòng Công chứng Bình An, địa chỉ: B3 Nguyễn Hữu Cảnh, ấp 3, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Tôi **Hoàng Minh Khởi**, công chứng viên, trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

Ông : **NGUYỄN ĐẠI ĐỨC PHƯƠNG** Sinh ngày: 04/01/1991
 CCCD số : 079091027117 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 10/07/2021.

Địa chỉ thường trú : 27/6/1 Đường 27, khu phố 13, phường Bình Trung, TP.Hồ Chí Minh.

Cùng vợ là bà : **VƯƠNG THỊ KIM ANH** Sinh ngày: 15/06/1993
 CCCD số : 075193009605 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 16/04/2022.

Địa chỉ thường trú : Tô 3, Ấp Suối Tiên, xã Bàu Hàm, tỉnh Đồng Nai.

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Ông : **VƯƠNG THÀNH NGHIỆP** Sinh ngày: 09/06/1957
 CCCD số : 051057007625 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 10/05/2021.

Cùng vợ là bà : **NGUYỄN THỊ LAN** Sinh ngày: 16/11/1959
 CCCD số : 075159008527 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 06/07/2021.

Cùng địa chỉ thường trú : Ấp 3, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các thông tin và các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;

- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng này trước sự chứng kiến của tôi vào ngày 02 tháng 8 năm 2025 (ngày hai, tháng tám, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm); chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;

- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản gốc, mỗi bản gốc gồm 03 (ba) tờ, 06 (sáu) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản gốc, 01 (một) bản gốc lưu tại Văn phòng Công chứng Bình An, tỉnh Đồng Nai.

Mueller

Số công chứng:3 5 0 8...../2025/CCGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN



CÔNG CHỨNG VIÊN
Hoàng Minh Khởi

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ
MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
TỈNH ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH TRẢNG BOM

Mẫu số 19/ĐK

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

Số: 9543/PCDT

Đồng Nai, ngày 6 tháng 8 năm 2025

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN
ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Kính gửi: Thuế cơ sở 6 tỉnh Đồng Nai

I. THÔNG TIN VỀ HỒ SƠ THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

1.1. Mã hồ sơ⁽²⁾: H19.151-250804-5063

1.2. Ngày nhận hồ sơ⁽³⁾: 04/08/2025

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

2.1. Tên⁽⁴⁾: Ông Vương Thành Nghiệp, năm sinh 1957 và bà Nguyễn Thị Lan, năm sinh 1959

2.2. Địa chỉ⁽⁵⁾: , Ấp 3X.Trảng Bom, T.Đồng Nai

2.3. Số điện thoại liên hệ: 0332733737 Email (nếu có):

2.4. Mã số thuế (nếu có):

2.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân⁽⁶⁾: Căn cước công dân

Số 051057007625; ngày cấp: 10/05/2021 nơi cấp Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

2.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính⁽⁷⁾: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

III. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

3.1. Thông tin về đất

3.1.1. Thửa đất số: 930; Tờ bản đồ số: 9;

3.1.2. Địa chỉ tại⁽⁸⁾: xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

3.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:

- Giá đất theo bảng giá: được xác định theo vị trí và giá đất quy định tại Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 và Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai.

+ Đất ở tại nông thôn: 117,5 - Vị trí 1 - Đường Hưng Đạo Vương (từ đường Hùng Vương đến đường An Dương Vương), giá đất: 6.000.000 (Sáu triệu đồng/m²)

- Giá đất cụ thể:.....

- Giá trúng đấu giá:.....

- Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất:.....

3.1.4. Diện tích thửa đất: 117,5 m²

- Diện tích sử dụng chung: 117,5 m²

- Diện tích sử dụng riêng: 0 m²

- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 117,5 m²

- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất (tiền thuê đất): m²

- Diện tích đất trong hạn mức: m²

- Diện tích đất ngoài hạn mức: m²

- Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất:.....m²

3.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử

dụng đất

3.1.6. Mục đích sử dụng đất ⁽¹⁰⁾: Đất ở tại nông thôn: 117,5

3.1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ôn định lâu dài

- Có thời hạn: năm. Từ ngày/...../..... đến ngày:/...../.....

Gia hạn năm. Từ ngày .../.../..... đến ngày: .../.../.....

3.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày ;

3.1.9. Hình thức sử dụng đất⁽¹¹⁾:

3.1.10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất ⁽¹²⁾:

3.2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất

3.2.1. Loại nhà ở, công trình; ; cấp hạng nhà ở, công trình; ;

3.2.2. Diện tích xây dựng: m²;

3.2.3. Diện tích sàn xây dựng/điện tích sử dụng: m²;

3.2.4. Diện tích sở hữu chung: m²; Diện tích sở hữu riêng: m²;

3.2.5. Số tầng: 0 tầng; trong đó, số tầng nổi: tầng, số tầng hầm: tầng;

3.2.6. Nguồn gốc:

3.2.7 Năm hoàn thành xây dựng:.....

3.2.8. Thời hạn sở hữu đến: năm.

IV. THÔNG TIN CỤ THỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM TRONG LÒNG ĐẤT, THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC

1. Đối với thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất và không phải là đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm):

- Diện tích đất:m²

- Giá đất tính tiền thuê đất:.....

2. Đối với thuê đất có mặt nước:

- Diện tích đất:.....m²

- Diện tích mặt nước:.....m²

- Giá đất để tính tiền thuê đất của phần diện tích đất:.....


V. THÔNG TIN VỀ NHU CẦU GHI NỢ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

- Tiền sử dụng đất:.....

- Lệ phí trước bạ:.....

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT NỢP ⁽¹³⁾

GHI CHÚ

Người thực hiện: Nguyễn Đăng Khoa 

Người kiểm tra: Nguyễn Hùng Cường

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Thành 

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

**HỢP ĐỒNG
CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Chúng tôi gồm có:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Sau đây gọi là Bên A):

- Ông: **VŨ HỮU ĐỒNG** năm sinh: 1958
- Giấy CCCD số: 0910 5800 4260 cấp tại: cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (Giấy CMND cũ số: 270 436 244)
- Cùng vợ là bà: **NGUYỄN THỊ THUỜNG** năm sinh: 1958
- Giấy CCCD số: 0751 5800 4528 cấp tại: cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (Giấy CMND cũ số: 272 028 790)
- Cùng địa chỉ: ấp 3, xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Sau đây gọi là Bên B):

- Ông: **VŨ NGỌC UY** năm sinh: 1986
- Giấy CCCD số: 0750 8600 5666 cấp tại: cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Địa chỉ: ấp 3, xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của Bên A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: **CV 652946** do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày: 15/5/2020. Số vào sổ cấp GCN số: CS 17158.

Cụ thể như sau:

- Thửa đất số: **758**
- Tờ bản đồ số: **3**
- Địa chỉ thửa đất: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- Tổng diện tích: **2003,6 m²** (Hai nghìn không trăm lẻ ba phẩy sáu mét vuông)
- Trong đó: Diện tích được cấp: 2003,6 m², Không được cấp: 0,0 m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác.
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 31/05/2070.

Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Ghi chú: Thửa đất có 136,6m² thuộc quy hoạch giao thông.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:

- Bằng số: **400,000,000 VND**
- Bằng chữ: Bốn trăm triệu Đồng Việt Nam.

(Handwritten signatures and fingerprints of the parties)

2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thừa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Bên B vào thời điểm: Sau khi Hợp đồng này được hai Bên ký kết và công chứng
2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng theo hợp đồng này:

1. Thuế thu nhập cá nhân do Bên A nộp
2. Lệ phí trước bạ do Bên B nộp
3. Lệ phí công chứng do Bên A nộp

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau:

1. Bên A cam đoan:

- Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật; Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

- a) Thửa đất không có tranh chấp;
- b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;
- c) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc; Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

- Đã tự xác minh và xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất là có thật. Biết rõ người ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng tài sản nêu trên là chủ sử dụng thực sự và duy nhất của tài sản đó, không có sử dụng chung với ai khác, không đề nghị văn phòng công chứng xác minh theo quy định của Luật công chứng;

- Sau khi ký kết và được công chứng viên chứng nhận mà bên B có thiệt hại hoặc sử dụng văn bản công chứng gây thiệt hại cho bất kỳ ai khác thì bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm và bồi thường thiệt hại nếu có.









- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc; Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

Hai Bên sau khi nghe và tự đọc lại, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này, cùng đồng ý ký tên thực hiện.


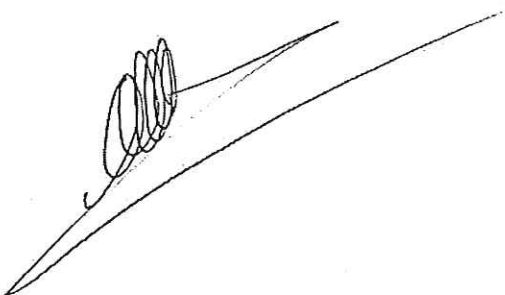
Bên A
(Ký và ghi rõ họ tên)

 
V.Đ.Đ
Mr. Hùng Anh
 
Th
Nguyễn Thị Hồng

Bên B
(Ký và ghi rõ họ tên)

uy
Vũ Ngọc uy
 

1P
GC
HAN
04

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 20 tháng 12 năm 2024 (Bằng chữ: Ngày ... hai ... Mười ... tháng
mười hai, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn).

Tại Văn phòng công chứng Đào Mạnh Hùng, địa chỉ: F259, đường Võ Thị Sáu, khu phố 7,
phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Tôi Đào Mạnh Hùng, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định
của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Sau đây gọi là Bên A):

- 1. Ông: **VŨ HỮU ĐỒNG** năm sinh: 1958
- Giấy CCCD số: 0910 5800 4260 cấp tại: cục cảnh sát quản lý hành chính về
trật tự xã hội (Giấy CMND cũ số: 270 436 244)
- 2. Cùng vợ là bà: **NGUYỄN THỊ THUỜNG** năm sinh: 1958
- Giấy CCCD số: 0751 5800 4528 cấp tại: cục cảnh sát quản lý hành chính về
trật tự xã hội (Giấy CMND cũ số: 272 028 790)
- Cùng địa chỉ: ấp 3, xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Sau đây gọi là Bên B):

- Ông: **VŨ NGỌC UY** năm sinh: 1986
- Giấy CCCD số: 0750 8600 5666 cấp tại: cục cảnh sát quản lý hành chính về
trật tự xã hội
- Địa chỉ: ấp 3, xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Khi thực hiện công chứng,

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân
sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp
pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký và điểm chỉ vào từng trang
hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng là đúng chữ ký và dấu
điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 04 (bốn)
tờ. 04 (bốn) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản
chính. 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Đào Mạnh Hùng, tỉnh Đồng Nai.

Số Công chứng: 2674 . Quyền số: 03 / 2024 : TP/CC-SCC/HĐGD

ĐÃ THU PHÍ

CÔNG CHỨNG VIÊN
 VĂN PHÒNG
 CÔNG CHỨNG
 ĐÀO MẠNH HÙNG
 TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI
 Đào Mạnh Hùng

Ghi chú: Lời chứng của Công chứng viên được thực hiện theo quy định tại TT 01/2021/TT-BTP.

.....
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ
MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI
(CHI NHÁNH TRẢNG BOM)

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

Số: 11817/PCDT

Đồng Nai, ngày 27 tháng 12 năm ... 2024

**PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN
ĐỀ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI**

Kính gửi: Chi cục thuế huyện Trảng Bom

I. THÔNG TIN VỀ HỒ SƠ THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI1.1. Mã hồ sơ ⁽²⁾: H19.31-241221-05461.2. Ngày nhận hồ sơ ⁽³⁾: 21/12/2024**II. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**2.1. Tên ⁽⁴⁾: Ông Vũ Ngọc Uy, năm sinh 19862.2. Địa chỉ ⁽⁵⁾: , Ấp 3X.An Viễn, H.Trảng Bom, T.Đồng Nai

2.3. Số điện thoại liên hệ: 09088940188 Email (nếu có):

2.4. Mã số thuế (nếu có):

2.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân ⁽⁶⁾: Chứng minh nhân dân

Số 075086005666; ngày cấp: 20/08/2021 nơi cấp Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

2.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính ⁽⁷⁾: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất**III. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**


3.1. Thông tin về đất

3.1.1. Thửa đất số: 758; Tờ bản đồ số: 3;

3.1.2. Địa chỉ tại ⁽⁸⁾: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

3.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:

- Đường/đoạn đường/khu vực: Xã An Viễn Các đường nhóm I

- Vị trí thửa đất ⁽⁹⁾: Đất trồng cây hàng năm khác:2003.60 - Vị trí 1 

- Chiều sâu của thửa đất (nếu có): m.

- Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): m.

3.1.4. Diện tích thửa đất: 2003.6 m²- Diện tích sử dụng chung: 0 m²- Diện tích sử dụng riêng: 2003.6 m²- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 2003.6 m²- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất (tiền thuê đất): m²- Diện tích đất trong hạn mức: m²- Diện tích đất ngoài hạn mức: m²

3.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

3.1.6. Mục đích sử dụng đất ⁽¹⁰⁾: Đất trồng cây hàng năm khác: 2003.60

3.1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ôn định lâu dài

- Có thời hạn: Đất trồng cây hàng năm khác: 31/05/2070 năm. Từ ngày/...../..... đến ngày:/...../.....

Gia hạn năm. Từ ngày .../.../..... đến ngày: .../.../.....

3.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày :

3.1.9. Giá đất⁽¹¹⁾:

3.1.10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất ⁽¹²⁾:

3.2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất

3.2.1. Loại nhà ở, công trình: ; cấp hạng nhà ở, công trình: ;

3.2.2. Diện tích xây dựng: m²:

3.2.3. Diện tích sàn xây dựng/diện tích sử dụng: m²:

3.2.4. Diện tích sở hữu chung: m²; Diện tích sở hữu riêng: m²;

3.2.5. Số tầng: 0 tầng; trong đó, số tầng nổi: tầng, số tầng hầm: tầng;

3.2.6. Nguồn gốc:

3.2.7. Thời hạn sở hữu đến: năm.

IV. THÔNG TIN VỀ NHU CẦU GHI NỢ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

- Tiền sử dụng đất:.....

- Lệ phí trước bạ:.....

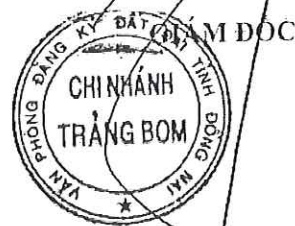
V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT NỘP ⁽¹³⁾

.....

GHI CHÚ

Người thực hiện: Lê Văn Hùng 

Người kiểm tra: Nguyễn Hùng Cường



Nguyễn Văn Thành 

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

HỢP ĐỒNG
CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Sau đây gọi là Bên A):

1. Ông: **VŨ HỮU ĐỒNG** năm sinh: 1958
- Giấy CCCD số: 0910 5800 4260 cấp tại: cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
2. Cùng vợ là bà: **NGUYỄN THỊ THƯỜNG** năm sinh: 1958
- Giấy CCCD số: 0751 5800 4528 cấp tại: cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (Giấy CMND cũ số: 272 028 790)

Cùng địa chỉ: ấp 3, xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Sau đây gọi là Bên B):

- Bà: **LÊ THỊ TRÚC LY** năm sinh: 1988
- Giấy CCCD số: 0751 8800 4790 cấp tại: cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
 - Địa chỉ: ấp Tân Thịnh, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của Bên A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: **DC 308605** do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày: 09/6/2021. Số vào sổ cấp GCN số: CS 20417.

Cụ thể như sau:

- Thửa đất số: **849**
- Tờ bản đồ số: **3**
- Địa chỉ thửa đất: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- Tổng diện tích: **269,7 m²** (Hai trăm sáu mươi chín phẩy bảy mét vuông)
- Trong đó: Diện tích được cấp: 269,7 m², Không được cấp: 0.0 m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 30/4/2048

Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Ghi chú: Thửa đất có 41,3m² đất thuộc quy hoạch giao thông theo Quyết định số 4695/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:

- Bằng số: **59,000,000 VND**
- Bằng chữ: Năm mươi chín triệu Đồng Việt Nam.

2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Bên B vào thời điểm: Sau khi Hợp đồng này được hai Bên ký kết và công chứng
2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng theo hợp đồng này:

1. Thuế thu nhập cá nhân do Bên A nộp
2. Lệ phí trước bạ do Bên B nộp
3. Lệ phí công chứng do Bên A nộp

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau:

1. Bên A cam đoan:

- Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật; Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

- a) Thửa đất không có tranh chấp;
- b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;
- c) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc; Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

- Đã tự xác minh và xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất là có thật. Biết rõ người ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng tài sản nêu trên là chủ sử dụng thực sự và duy nhất của tài sản đó, không có sử dụng chung với ai khác, không đề nghị văn phòng công chứng xác minh theo quy định của Luật công chứng;

- Sau khi ký kết và được công chứng viên chứng nhận mà bên B có thiệt hại hoặc sử dụng văn bản công chứng gây thiệt hại cho bất kỳ ai khác thì bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm và bồi thường thiệt hại nếu có.

The bottom of the document features three sets of handwritten signatures and fingerprints. From left to right: a signature with a fingerprint, a signature with a fingerprint, and a signature with a fingerprint. The signatures are in black ink, and the fingerprints are in grey ink.

- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc:
Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

Hai Bên sau khi nghe và tự đọc lại, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của
mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này,
cùng đồng ý ký tên thực hiện.

Bên A

.....

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Nguyễn Thị Hồng
K
Vũ Ngọc Diệp

Bên B

.....

Lê Thị Trúc Ly

.....

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 01 tháng 11 năm 2024 (Bằng chữ: Ngày 01 tháng 11 năm 2024) tháng
mười một, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn,
Tại Văn phòng công chứng Đào Mạnh Hùng, địa chỉ: F259, đường Võ Thị Sáu, khu phố 7,
phường Thông Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Tôi Đào Mạnh Hùng, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định
của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Sau đây gọi là Bên A):

- Ông: **VŨ HỮU ĐỒNG** năm sinh: 1958
- Giấy CCCD số: 0910 5800 4260 cấp tại: cục cảnh sát quản lý hành chính về
trật tự xã hội

- Cùng vợ là bà: **NGUYỄN THỊ THƯỜNG** năm sinh: 1958
- Giấy CCCD số: 0751 5800 4528 cấp tại: cục cảnh sát quản lý hành chính về
trật tự xã hội (Giấy CMND cũ số: 272 028 790)

Cùng địa chỉ: ấp 3, xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Sau đây gọi là Bên B):

- Bà: **LÊ THỊ TRÚC LY** năm sinh: 1988
- Giấy CCCD số: 0751 8800 4790 cấp tại: cục cảnh sát quản lý hành chính
về trật tự xã hội
- Địa chỉ: ấp Tân Thịnh, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

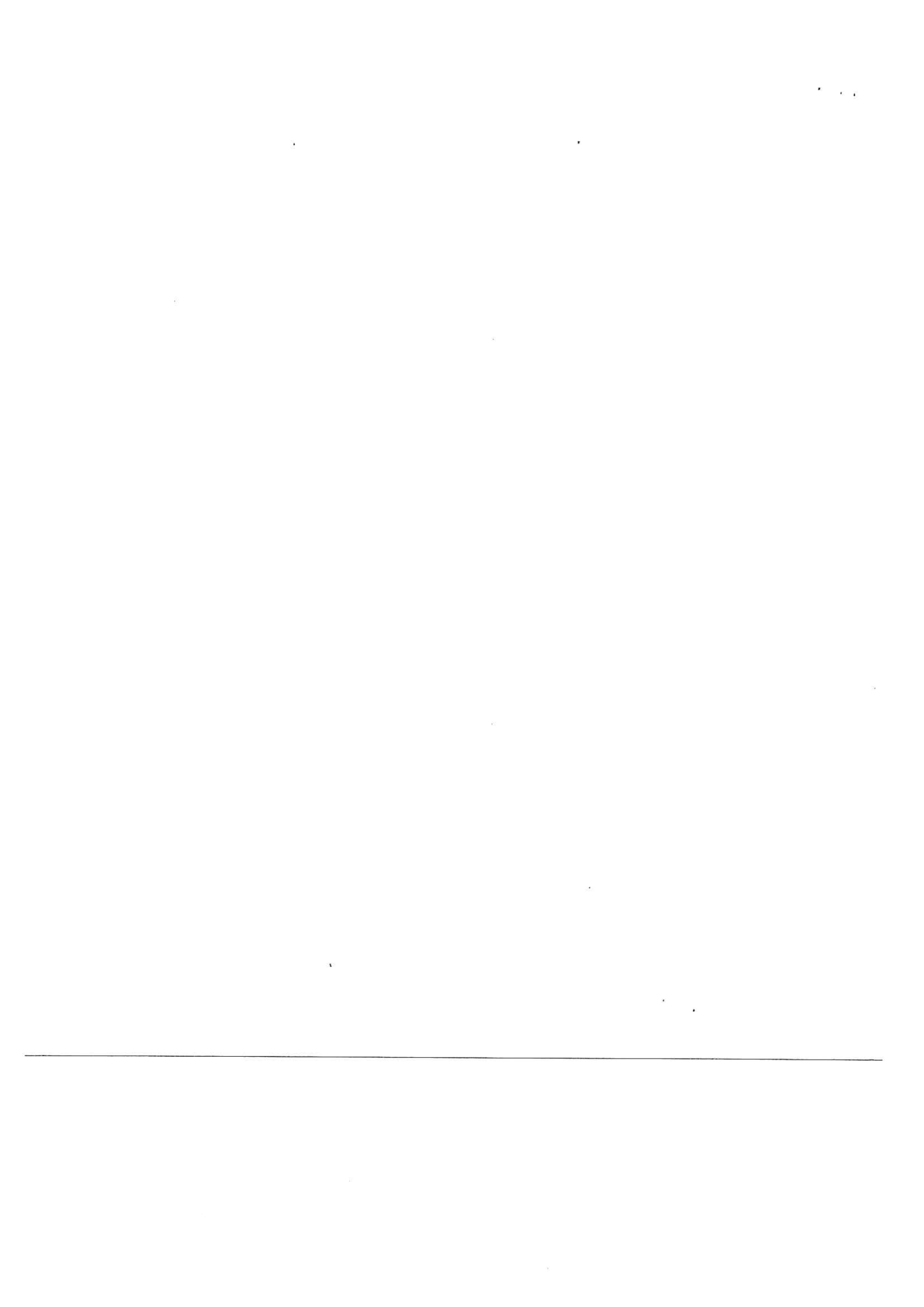
Khi thực hiện công chứng,

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký và điểm chỉ vào từng trang hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng là đúng chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 04 (bốn) tờ, 04 (bốn) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản chính, 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Đào Mạnh Hùng, tỉnh Đồng Nai.

Số Công chứng: 2291, Quyển số: 03 / 2024 :TP/CC-SCC/HĐGD



Ghi chú: Lời chứng của Công chứng viên được thực hiện theo quy định tại TT 01/2021/TT-BTP.



Mẫu số 12/ĐK

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ
MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI
(CHI NHÁNH TRĂNG BOM)

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

Số: 10314/PCDT

Đồng Nai, ngày 7... tháng 11... năm 2024

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN
ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Kính gửi: Chi cục thuế huyện Trảng Bom

I. THÔNG TIN VỀ HỒ SƠ THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

1.1. Mã hồ sơ⁽²⁾: H19.31-241105-0081

1.2. Ngày nhận hồ sơ⁽³⁾: 05/11/2024

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

2.1. Tên⁽⁴⁾: Bà Lê Thị Trúc Ly, năm sinh 1988

2.2. Địa chỉ⁽⁵⁾: Ấp Tân Thịnh X.Đồi 61, H.Trảng Bom, T.Đồng Nai

2.3. Số điện thoại liên hệ: 0908940188 Email (nếu có):

2.4. Mã số thuế (nếu có):

2.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân⁽⁶⁾: Chứng minh nhân dân

Số 075188004790; ngày cấp: 08/09/2022 nơi cấp Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

2.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính⁽⁷⁾: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

III. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

3.1. Thông tin về đất

3.1.1. Thửa đất số: 849; Tờ bản đồ số: 3;

3.1.2. Địa chỉ tại⁽⁸⁾: xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

3.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:

- Đường/đoạn đường/khu vực: Xã An Viễn Các đường nhóm I

- Vị trí thửa đất⁽⁹⁾: Đất trồng cây hàng năm khác: 269,7 - Vị trí 1

- Chiều sâu của thửa đất (nếu có): m.

- Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): m.

3.1.4. Diện tích thửa đất: 269,7 m²

- Diện tích sử dụng chung: 0 m²

- Diện tích sử dụng riêng: 269,7 m²

- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 269,7 m²

- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất (tiền thuê đất): m²

- Diện tích đất trong hạn mức: m²

- Diện tích đất ngoài hạn mức: m²

3.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

3.1.6. Mục đích sử dụng đất ⁽¹⁰⁾: Đất trồng cây hàng năm khác: 269,7

3.1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ổn định lâu dài

- Có thời hạn: Đất trồng cây hàng năm khác: __/__/__ năm. Từ ngày/...../..... đến ngày:/...../.....

Gia hạn năm. Từ ngày .../.../..... đến ngày: .../.../.....

3.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày ;

3.1.9. Giá đất⁽¹¹⁾;

3.1.10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất ⁽¹²⁾:

3.2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất

3.2.1. Loại nhà ở, công trình: ; cấp hạng nhà ở, công trình: ;

3.2.2. Diện tích xây dựng: m²;

3.2.3. Diện tích sàn xây dựng/diện tích sử dụng: m²;

3.2.4. Diện tích sở hữu chung: m²; Diện tích sở hữu riêng: m²;

3.2.5. Số tầng: 0 tầng; trong đó, số tầng nổi: tầng, số tầng hầm: tầng;

3.2.6. Nguồn gốc:

3.2.7. Thời hạn sở hữu đến: năm.

IV. THÔNG TIN VỀ NHU CẦU GHI NỢ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

- Tiền sử dụng đất:.....

- Lệ phí trước bạ:.....

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT NỘP ⁽¹³⁾

.....

GHI CHÚ

Người thực hiện: Lê Văn Kiên ✓

Người kiểm tra: Nguyễn Hùng Cường



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Thành

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

Ông: **TRẦN KHÁNH LÂM**

sinh năm: 1984

Chứng minh nhân dân số: 271 567 306

nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành

Căn cước công dân số: 075 084 002 284

chính về trật tự xã hội

Nơi thường trú: khu phố 2, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Cùng vợ là Bà: **SỬ TUYẾT ANH**

sinh năm: 1984

Chứng minh nhân dân số: 271 562 169

nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành

Căn cước công dân số: 075 184 020 475

chính về trật tự xã hội.

Nơi thường trú: khu phố 2, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Ông: **NGUYỄN VĂN HẢI**

sinh năm 1987

Căn cước công dân số: 040 087 017 161

nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành

chính về trật tự xã hội.

Nơi thường trú: xóm 3, xã Trảng Sơn, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An

Cùng vợ là Bà: **NGUYỄN THỊ HOA**

sinh năm: 1989

Căn cước công dân số: 040 189 023 363

nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành

chính về trật tự xã hội.

Nơi thường trú: xóm 3, xã Trảng Sơn, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây:



ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 570367, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 05938 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 29/10/2018, cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 358 Tờ bản đồ số: 3
 - Địa chỉ: xã Dôi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
 - Diện tích: 927,8 m² (bằng chữ: chín trăm hai mươi bảy phẩy tám mét vuông).
 - Trong đó: Diện tích được cấp: 927,8 m² Không được cấp: 0,0m²
 - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 - Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm
 - Thời hạn sử dụng: Đến ngày 31/10/2047
 - Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Ghi chú: Thửa đất có 318,4 m² nằm trong quy hoạch giao thông.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 100.000.000 đồng (bằng chữ: một trăm triệu đồng Việt Nam).
2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

(Handwritten signatures and names of the parties: Trần Khánh Lâm, Nguyễn Văn Hải, Nguyễn Thị Hoa)

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm hai bên ký kết hợp đồng này.
2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do hai bên tự thỏa thuận nộp theo quy định.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

- 1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- 1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- 1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - a) Thửa đất không có tranh chấp;
 - b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- 1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
- 1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

- 2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- 2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;
- 2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
- 2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 7

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.


Bên A

(Ký, ghi rõ họ tên)

Bên B

(Ký, ghi rõ họ tên)


Trần Khánh Lâm


Sĩ Tuyết


Nguyễn Văn Hải


Nguyễn Thị Hoa

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 31 tháng 05 năm 2024 (ngày ba mươi mốt, tháng năm, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn)

Tại Văn phòng công chứng Vũ Văn Cửa, tỉnh Đồng Nai, địa chỉ: số 208, đường Nguyễn Huệ, khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Tôi **VŨ VĂN CỬA** công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

Bên chuyển nhượng (bên A):

Ông: **TRẦN KHÁNH LÂM**

sinh năm: 1984

Chứng minh nhân dân số: 271 567 306

Căn cước công dân số: 075 084 002 284

nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành

chính về trật tự xã hội

Nơi thường trú: khu phố 2, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Cùng vợ là Bà: **SŨ TUYẾT ANH**

sinh năm: 1984

Chứng minh nhân dân số: 271 562 169

Căn cước công dân số: 075 184 020 475

nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành

chính về trật tự xã hội.

Nơi thường trú: khu phố 2, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Bên nhận chuyển nhượng (bên B):

Ông: **NGUYỄN VĂN HẢI**

sinh năm 1987

Căn cước công dân số: 040 087 017 161

nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành

chính về trật tự xã hội.

Nơi thường trú: xóm 3, xã Trảng Sơn, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An

Cùng vợ là Bà: **NGUYỄN THỊ HOA**

sinh năm: 1989

Căn cước công dân số: 040 189 023 363

nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành

chính về trật tự xã hội.

Nơi thường trú: xóm 3, xã Trảng Sơn, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;

- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;

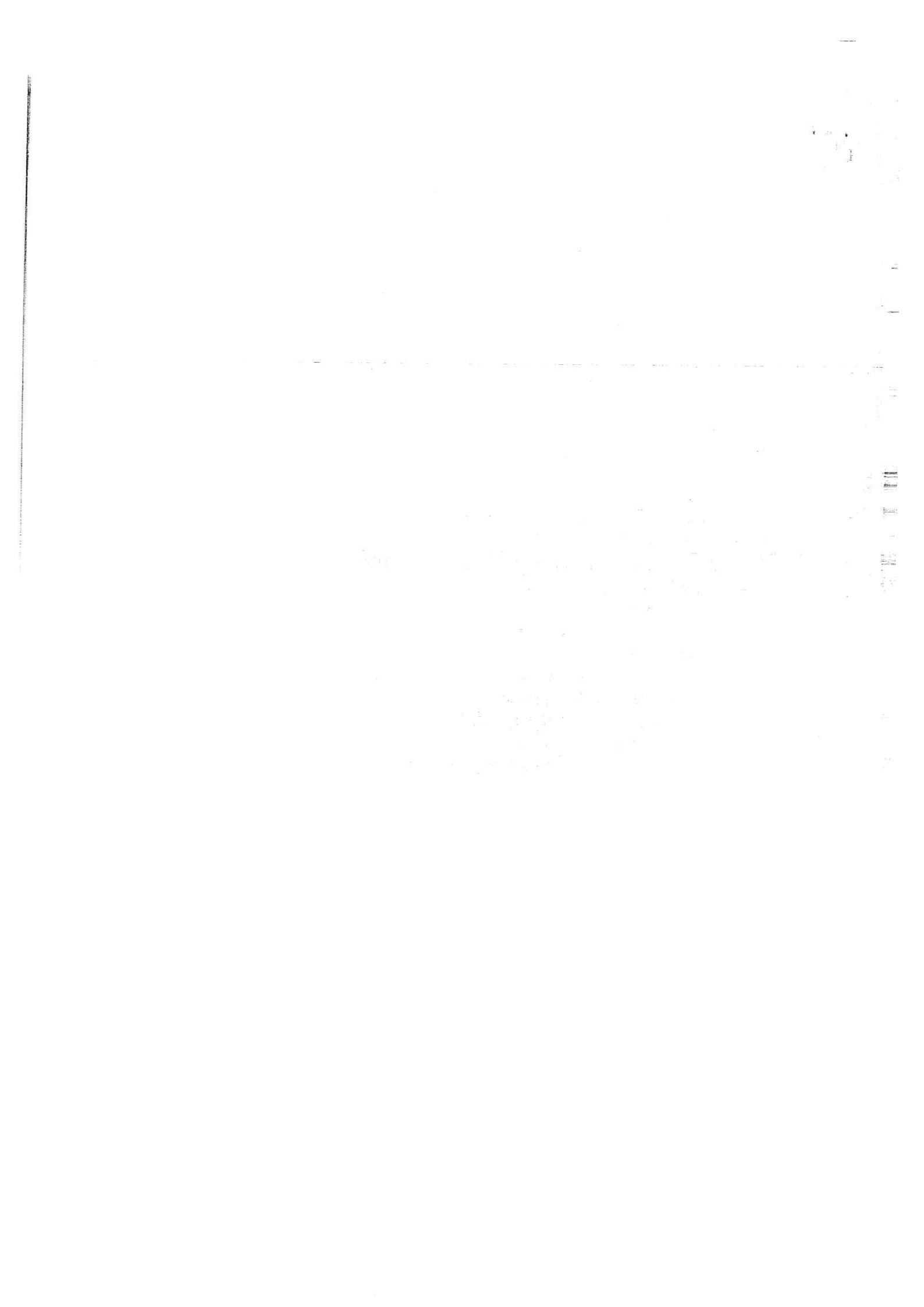
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang số 02 của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;

- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 02 (hai) tờ, 03 (ba) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Vũ Văn Cửa, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng: 1786 quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HGD





(Ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT)

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ
MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI
(CHI NHÁNH TRẢNG BOM)

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

Số: 4805/PCDT

Đồng Nai, ngày 06 tháng 06 năm 2024

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Kính gửi: Chi cục thuế khu vực Trảng Bóm – Thống Nhất

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, MẶT NƯỚC, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

- 1.1. Tên ⁽¹⁾: Ông Nguyễn Văn Hải, năm sinh 1987 và bà Nguyễn Thị Hoa, năm sinh 1989
 1.2. Địa chỉ ⁽²⁾: Xóm 3, X. Trảng Sơn, H.Đô Lương, T.Nghệ An
 1.3. Số điện thoại liên hệ: 0976532821 Email (nếu có):
 1.4. Mã số thuế (nếu có):
 1.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân ⁽³⁾: Chứng minh nhân dân Số 040087017161; ngày cấp: nơi cấp Cục cảnh sát QLHC về TTXH
 1.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính ⁽⁴⁾: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
 1.7 Thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ: 31/05/2024

II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

- 2.1. Thông tin về đất
 2.1.1. Thửa đất số: 358; Tờ bản đồ số: 3;
 2.1.2. Địa chỉ tại ⁽⁵⁾: xã Đồi 61, huyện Trảng Bóm, tỉnh Đồng Nai;
 2.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:
 - Đường/đoạn đường/khu vực: Xã Đồi 61 Các đường nhóm I
 - Vị trí thửa đất ⁽⁶⁾: Đất trồng cây lâu năm: 927.8 - Vị trí 1
 - Chiều sâu của thửa đất (nếu có): m.
 - Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): m.
 2.1.4. Diện tích thửa đất: 927.8 m²
 - Diện tích sử dụng chung: 0 m²
 - Diện tích sử dụng riêng: 927.8 m²
 - Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 927.8 m²
 - Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất (tiền thuê đất): m²
 - Diện tích đất trong hạn mức: m²
 - Diện tích đất ngoài hạn mức: m²
 - Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: m²
 2.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất
 2.1.6. Mục đích sử dụng đất ⁽⁷⁾: Đất trồng cây lâu năm: 927.8
 Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:
 2.1.7. Thời hạn sử dụng đất:
 - Ôn định lâu dài
 - Có thời hạn: Đất trồng cây lâu năm: / /
 - Gia hạn năm. Từ ngày .../.../... đến ngày: .../.../...
 2.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày: ;
 2.1.9. Chuyển hình thức sử dụng đất ⁽⁸⁾:
 - Hình thức đang sử dụng:
 - Hình thức sau khi chuyển:
 2.1.10. Giá đất:
 - Giá đất cụ thể ⁽⁹⁾:
 - Giá trúng đấu giá:
 - Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất ⁽¹⁰⁾:
 2.1.11. Giấy tờ về quyền sử dụng đất ⁽¹¹⁾:

2.2. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng khác

- 2.2.1. Loại nhà ở, công trình: ; cấp hạng nhà ở, công trình: ;

- 2.2.2. Diện tích xây dựng: m²;
- 2.2.3. Diện tích sàn xây dựng: m²;
- 2.2.4. Diện tích sở hữu chung: m²; Diện tích sở hữu riêng: m²;
- 2.2.5. Kết cấu; Số tầng nổi; Số tầng hầm;
- 2.2.5. Nguồn gốc;
- 2.2.6. Năm hoàn công: năm.
- 2.2.7. Thời hạn sở hữu đến: năm.

III. THÔNG TIN CỤ THỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM, THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC, THUÊ MẶT NƯỚC

- 3.1. Đối với thuê đất xây dựng công trình ngầm
 - Diện tích thuê đất xây dựng công trình ngầm: m²;
 - Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất xây dựng công trình ngầm ⁽¹²⁾;
- 3.2. Đối với thuê đất có mặt nước
 - Diện tích đất: m²;
 - Diện tích mặt nước: m²;
 - Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất ⁽¹³⁾;
- 3.3. Đối với thuê mặt nước
 - a) Vị trí mặt nước;
 - b) Diện tích mặt nước thuê: m²;
 - c) Mục đích sử dụng mặt nước: m²;
 - d) Thời hạn thuê mặt nước: năm. Từ ngày .../.../..... đến ngày: .../.../.....
 - e) Hình thức thuê mặt nước: Trả tiền thuê hàng năm Trả tiền thuê một lần

IV. THÔNG TIN VỀ ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG, GHI NỢ, ƯU ĐÃI VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ VÀO TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT (nếu có)

- 4.1. Đối với trường hợp đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất và chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (đăng ký biến động)
 - 4.1.1. Loại biến động;
 - 4.1.2. Loại tài sản biến động;
 - 4.2. Ghi nợ nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ)
 - Đối tượng ghi nợ;
 - Loại nghĩa vụ được ghi nợ;
 - 4.3. Miễn, giảm nghĩa vụ tài chính
 - Đối tượng miễn, giảm;
 - Loại nghĩa vụ được miễn, giảm;
 - 4.4. Các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp
- Tên của khoản được trừ:

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO ⁽¹⁴⁾

GHI CHÚ

Người thực hiện: Đồng Anh Tuấn ↙
 Người kiểm tra: Nguyễn Hùng Cường



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Thành