CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Số: 056/2025/1740 ngày 08/09/2025)

Tên khách hàng	:	**Phòng Kinh tế xã Trảng Bom**
Tài sản định giá đất	:	**Giá đất trồng cây lâu năm (CLN), đất thương mại dịch vụ (TMD) và đất ở tại dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.**
Thời điểm định giá đất	:	**Tháng 08/2025.**

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ MHD (MHD VALUATION COMPANY LIMITED)
52 Trần Bình Trọng, P. 5
Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
(028) 3515 3516
(028) 3517 1512
info@mhd.com.vn
www.mhd.com.vn

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ MHD	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số 056/2025/1740	*TP.HCM, ngày 08 tháng 09 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 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Hợp đồng thuê dịch vụ tư vấn giá đất số 03250229/2025/HĐKT-MHD ngày 25/03/2025 được ký kết giữa phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Trảng Bom (nay là phòng Kinh tế xã Trảng Bom) và Công ty TNHH Thẩm định giá MHD;

1. **Mục đích định giá đất:** Xác định giá đất cụ thể để phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.
2. **Thời điểm định giá đất:** Tháng 08/2025.
3. **Cơ sở định giá đất:**

– Quyết định số 3876/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 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 Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

– Văn bản số 471/TTPTQĐ ngày 19/12/2024 của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Trảng Bom về việc đề nghị tham mưu UBND huyện lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể để thực hiện dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom; đính kèm danh sách thửa đất đề nghị xác định giá đất cụ thể.

– Văn bản thẩm định số 1579/HĐTĐGĐ ngày 05/09/2025 Về việc thẩm định Phương án giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh

(đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai);

- Các thông báo thu hồi đất;
- Các căn cứ pháp lý khác.

4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá:

- ***Tài sản định giá***: Tài sản được yêu cầu định giá là các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau là đất trồng cây lâu năm (CLN), đất thương mại dịch vụ (TMD) và đất ở tại dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- ***Vị trí***: Tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.
- ***Đặc điểm thửa đất, khu đất cần định giá***:
- ***Khu vực định giá:*** thuộc dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất dự kiến thu hồi là 5.136,5 m2 (theo danh sách các thửa đất đề nghị xác định vị trí).
- ***Loại đất thu hồi để thực hiện dự án:*** Đất trồng cây lâu năm (CLN), đất thương mại dịch vụ (TMD) và đất ở.
- ***Giá đất trong bảng giá đất:*** Căn cứ Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai và 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 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, quy định cụ thể như sau:
    + Đất nông nghiệp được xác định dựa trên vị trí như sau:
        - Vị trí 1: Áp dụng đối với các thửa đất mặt tiền đường phố.
        - Vị trí 2: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
            - ✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng ≥5m, cách đường phố ≤600m;
            - ✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường phố ≤500m.
        - Vị trí 3: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
            - ✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng ≥5m, cách đường phố > 600m;

- ✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường phố từ >400m đến ≤600m.
- ✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng <3m, cách đường phố ≤200m.

➢ Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại đô thị.

+ Đất phi nông nghiệp được xác định dựa trên tuyến đường và vị trí như sau:

➢ Vị trí 1: Áp dụng đối với các thửa đất mặt tiền đường phố.

➢ Vị trí 2: Áp dụng đối với các trường hợp sau:

- ✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng ≥5m, cách đường phố ≤600m;
- ✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường phố ≤500m.

➢ Vị trí 3: Áp dụng đối với các trường hợp sau:

- ✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng ≥5m, cách đường phố > 600m;
- ✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường phố từ >400m đến ≤600m.
- ✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng <3m, cách đường phố ≤200m.

➢ Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại đô thị.

+ Theo đó, Căn cứ Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai và 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 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai; căn cứ hồ sơ được cung cấp kết hợp với khảo sát thực tế có thể phân loại vị trí, khu vực định giá cụ thể như sau:

STT	Mục đích sử dụng đất	Khu vực	Theo Quyết định 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai	
			Vị trí	Giá đất *(đồng/m²)*
1	Đất ở	Đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ trụ sở Hội người mù đến cây xăng Thành Thái	Vị trí 1	11.000.000
2		Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành)	Vị trí 1	10.000.000

STT	Mục đích sử dụng đất	Khu vực	Theo Quyết định 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai	
			Vị trí	Giá đất *(đồng/m²)*
3	TMD	Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành)	Vị trí 1	7.000.000
4	CLN	Thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom)	Vị trí 1	250.000

5. **Phương pháp định giá đất:** Áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh
6. **Kết quả xác định giá đất:**

Trên cơ sở hồ sơ tài liệu do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thị trường và áp dụng các phương pháp tính toán, đơn vị tư vấn thông báo kết quả định giá cho mục đích phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng như sau:

STT	Mục đích sử dụng đất	Khu vực	Theo Quyết định 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai		Giá đất đề xuất *(đồng/m²)*	Hệ số điều chỉnh giá đất
			Vị trí	Giá đất *(đồng/m²)*		
1	Đất ở	Đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ trụ sở Hội người mù đến cây xăng Thành Thái	Vị trí 1	11.000.000	21.905.000	**1,9914**
2		Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành)	Vị trí 1	10.000.000	19.914.000	**1,9914**
3	TMD	Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành)	Vị trí 1	7.000.000	13.940.000	**1,9914**
4	CLN	Thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom)	Vị trí 1	250.000	4.709.000	**18,8353**

Ghi chú:

– *Đối với các 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 theo điểm a, khoản 7, Điều 5, Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai 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 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.*

Chứng thư định giá đất được phát hành thành 6 (sáu) bản, cấp cho quý khách hàng 5 (năm) bản, lưu tại Công ty TNHH Thẩm định giá MHD 01 (một) bản. Mọi hình thức sao chép Chứng thư xác định giá đất nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD đều là hành vi vi phạm pháp luật.

Trợ lý	Định giá viên	Giám đốc
Nguyễn Triệu Phương Nam	**Bùi Quỳnh** *Chứng chỉ định giá đất* *Số chứng chỉ: 07340120*	**Trần Khánh Du** *Chứng chỉ định giá đất* *Số chứng chỉ: 10530122*

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ MHD	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.HCM, ngày 08 tháng 09 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 056/2025/1740 ngày 08/09/2025)

1. Thửa đất, khu đất cần định giá: Khu đất định giá bao gồm đất trồng cây lâu năm (CLN), đất thương mại dịch vụ (TMD) và đất ở tại dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể để phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.

3. Thời điểm định giá đất: Tháng 08/2025.

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Hồ sơ Pháp lý Công ty MHD:

– Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0312231570 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 11/04/2013; đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 26/01/2022;

– Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ Thẩm định giá số 056/TĐG do Bộ Tài Chính cấp ngày 14/9/2015; cấp lại lần thứ 6 ngày 19/11/2021;

– Thẻ Thẩm Định Viên về giá do Bộ Tài Chính cấp;

– Chứng chỉ định giá bất động sản do Bộ Tài nguyên – Môi trường cấp.

4.2. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

– Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

– Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất;

– Nghị định 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.

– Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

– Hợp đồng thuê dịch vụ tư vấn giá đất số 03250229/2025/HĐKT-MHD ngày 25/03/2025 được ký kết giữa phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Trảng Bom (nay là phòng Kinh tế xã Trảng Bom) và Công ty TNHH Thẩm định giá MHD.

4.3. Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá:

- Quyết định số 3876/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 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 Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.
- Văn bản số 471/TTPTQĐ ngày 19/12/2024 của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Trảng Bom về việc đề nghị tham mưu UBND huyện lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể để thực hiện dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom; đính kèm danh sách thửa đất đề nghị xác định giá đất cụ thể.
- Văn bản thẩm định số 1579/HĐTĐGĐ ngày 05/09/2025 Về việc thẩm định Phương án giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai);
- Các thông báo thu hồi đất;
- Các căn cứ pháp lý khác.

4.4. Các quy định khác có liên quan:

- Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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.
- Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai 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 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

5.1. Đặc điểm chung:

Tài sản được yêu cầu định giá là các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau là đất trồng cây lâu năm (CLN), đất thương

mại dịch vụ (TMD) và đất ở tại dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.

5.2. Vị trí địa lý/ địa điểm: Tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

5.3. Đặc điểm thửa đất, khu đất cần định giá:

Khu vực định giá: thuộc dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất dự kiến thu hồi là 5.136,5 m^2 (theo danh sách các thửa đất đề nghị xác định vị trí).

Loại đất thu hồi để thực hiện dự án: Đất trồng cây lâu năm (CLN), đất thương mại dịch vụ (TMD) và đất ở.

Giá đất trong bảng giá đất: Căn cứ Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai và 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 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, quy định cụ thể như sau:

– Đất nông nghiệp được xác định dựa trên vị trí như sau:
  + Vị trí 1: Áp dụng đối với các thửa đất mặt tiền đường phố.
  + Vị trí 2: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
    ✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng ≥5m, cách đường phố ≤600m;
    ✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường phố ≤500m.
  + Vị trí 3: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
    ✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng ≥5m, cách đường phố > 600m;
    ✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường phố từ >400m đến ≤600m.
    ✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng <3m, cách đường phố ≤200m.
  + Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại đô thị.

– Đất phi nông nghiệp được xác định dựa trên tuyến đường và vị trí như sau:
  + Vị trí 1: Áp dụng đối với các thửa đất mặt tiền đường phố.
  + Vị trí 2: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
    ✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng ≥5m, cách đường phố ≤600m;
    ✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường phố ≤500m.
  + Vị trí 3: Áp dụng đối với các trường hợp sau:
    ✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng ≥5m, cách đường phố > 600m;

✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng từ ≥3m đến <5m, cách đường phố từ >400m đến ≤600m.

✓ Các thửa đất mặt tiền hẻm có bề rộng <3m, cách đường phố ≤200m.

+ Vị trí 4: Các thửa đất còn lại tại đô thị.

– Theo đó, Căn cứ Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai và 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 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai; căn cứ hồ sơ được cung cấp kết hợp với khảo sát thực tế có thể phân loại vị trí, khu vực định giá cụ thể như sau:

STT	Mục đích sử dụng đất	Khu vực	Theo Quyết định 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai	
			Vị trí	Giá đất *(đồng/m²)*
1	Đất ở	Đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ trụ sở Hội người mù đến cây xăng Thành Thái	Vị trí 1	11.000.000
2		Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành)	Vị trí 1	10.000.000
3	TMD	Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành)	Vị trí 1	7.000.000
4	CLN	Thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom)	Vị trí 1	250.000

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

6.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp:

– Vị trí thửa đất, khu đất: Căn cứ vào khả năng sinh lợi, các tuyến đường được phân thành 4 vị trí, trong đó vị trí 1 sẽ có khả năng sinh lợi, mức độ thuận lợi cao nhất, có giá cao nhất và giảm dần cho các vị trí tiếp theo từ vị trí 2, vị trí 3 và cuối cùng là vị trí 4.

– Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Các thửa đất thu hồi/ ảnh hưởng là toàn bộ thửa đất, hoặc một phần của thửa đất, do đó, phần diện tích thu hồi/ ảnh hưởng có kích thước và hình thể không giống nhau.

– Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: Thửa đất, khu đất có các thông số tốt hơn về hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì có giá trị cao hơn và ngược lại.

– Hiện trạng môi trường, an ninh: Thửa đất, khu đất tại khu vực có chất lượng môi trường tốt hơn, tình hình an ninh ổn định hơn thì có giá trị cao hơn và ngược lại.

– Thời hạn sử dụng đất: Đất ở có thời hạn sử dụng lâu dài nên yếu tố không ảnh hưởng đến giá đất.

6.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp:

– Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Căn cứ vào khả năng sinh lợi, các tuyến đường được phân thành 4 vị trí, trong đó vị trí 1 sẽ có khả năng sinh lợi, mức độ thuận lợi cao nhất, có giá cao nhất và giảm dần cho các vị trí tiếp theo từ vị trí 2, vị trí 3 và cuối cùng là vị trí 4

– Địa hình: Địa hình bằng phẳng tạo điều kiện thoát nước tốt, đất đai màu mỡ hơn, tạo điều kiện canh tác, áp dụng cơ giới hóa nông nghiệp. Những nơi có địa hình dốc, nước chảy bề mặt nhiều, xói mòn gia tăng, tốn nhiều chi phí đầu tư vào đất hơn, hạn chế khả năng canh tác. Do vậy giá đất tại khu vực có địa hình bằng phẳng tốt hơn so với khu vực có địa hình dốc.

– Thời hạn sử dụng đất: đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền nên không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 158, Luật đất đai 2024.

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

7.1. Đánh giá tình hình điều tra, tổng hợp thông tin:

– Căn cứ theo Điểm c Khoản 2 và Điểm a, Điểm b, Điểm c Khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai 2024 thì thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều 158 Luật Đất đai 2024 bao gồm:

+ Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá: Căn cứ Điều 165 Luật Đất đai 2024 và Khoản 4 Điều 6 Chương II Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31/07/2024 thì Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai có bao gồm Dữ liệu thuộc tính giá đất, Dữ liệu thuộc tính giá đất này gồm dữ liệu về quyết định giá đất, dữ liệu về bảng giá đất, dữ liệu về giá thửa đất, dữ liệu về thửa đất chuẩn, dữ liệu về thửa đất cụ thể.

+ 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:

- Trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất đơn vị tư vấn thu thập được các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cung cấp bởi Văn phòng đăng ký đất đai, đủ tin cậy để được sử dụng làm thông tin đầu vào để xác định giá đất.
- Tuy nhiên, nhiều giao dịch có hợp đồng chuyển nhượng có thông tin giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn với thực tế, trong đó nguyên

nhân chủ yếu là giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng thỏa thuận trong hợp đồng có giá trị thấp hơn thực tế để phục vụ mục đích cá nhân. Do đó, trong thực tế, giá đất ghi trong hợp đồng không phải lúc nào cũng phản ánh đúng giá trị thị trường.

- Qua thực tế điều tra, khảo sát, trong khoảng 24 tháng tính đến thời điểm định giá, một số loại đất tại Khu vực, vị trí không có thông tin giao dịch, hoặc thông tin giao dịch có hợp đồng chuyển nhượng không phản ánh đúng giá đất thị trường (quá cao hoặc quá thấp). Căn cứ theo Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 và 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai giá đất tại xã Trảng Bom của nhiều tuyến đường có đơn giá bằng nhau. Do đó, MHD thu thập thông tin giá đất từ các tuyến đường khác trên địa bàn huyện Trảng Bom, có vị trí, mục đích sử dụng đất, tình trạng pháp lý tương đồng với khu vực tài sản định giá để ước tính giá đất.

+ 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 3 Điều 158: Đơn vị tư vấn có thu thập được thông tin về giá đất từ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không áp dụng điểm này.

7.2. Kết quả điều tra và tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất:

– Khu vực định giá gồm có 03 loại đất: Đất trồng cây lâu năm, đất ở và đất thương mại dịch vụ; kết quả điều tra thu thập thông tin như sau:

+ Đối với đất ở: gồm 2 TSĐG và đơn vị tư vấn không thu thập đủ các thông tin về giá đất tại cùng khu vực, vị trí có giá ghi trên hợp đồng phù hợp với nguyên tắc định giá tại Khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

+ Đối với đất thương mại dịch vụ: gồm 1 TSĐG và đơn vị tư vấn không thu thập đủ các thông tin về giá đất tại cùng khu vực, vị trí có giá ghi trên hợp đồng phù hợp với nguyên tắc định giá tại Khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

+ Đối với đất nông nghiệp: gồm 1 TSĐG và đơn vị tư vấn không thu thập đủ các thông tin về giá đất tại cùng khu vực, vị trí có giá ghi trên hợp đồng phù hợp với nguyên tắc định giá tại Khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

– Với tình hình giao dịch hạn chế của thị trường hiện nay, để chứng minh hệ số tương quan giữa đất trồng cây lâu năm và đất trồng cây hàng năm theo thị trường gặp rất nhiều khó khăn. Tuy nhiên, 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 và đất trồng cây hàng năm), chỉ phân biệt đất ở và đất nông nghiệp. Ngoài ra, căn cứ Phụ lục 1, phụ lục 2 ban hành kèm theo Quyết định 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai, giá đất trồng cây lâu năm (CLN), đất trồng cây hàng năm (BHK, LUC) tại cùng 1 địa bàn xã, thị trấn là bằng nhau; do đó, theo đánh giá khách quan và

nhận định thực tế khu vực định giá đất, đơn vị tư vấn đề nghị ước tính giá đất trồng cây lâu năm và đất trồng cây hàng năm bằng nhau.

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

8.1. Các nguyên tắc được sử dụng để định giá đất:

Căn cứ khoản 1, Điều 158 của Luật đất đai 2024 quy định về nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất, việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

8.2. Phương pháp định giá đất:

Căn cứ khoản 5, Điều 158 của Luật đất đai 2024, các phương pháp định giá đất bao gồm:

- Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các 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, đã 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 thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;
- Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;
- Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;

Căn cứ khoản 5, Điều 158 của Luật đất đai 2024, thì điều kiện áp dụng các phương pháp cụ thể như sau:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

Trường hợp định giá như đã trình bày, thuộc 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; bên cạnh đó, các thửa đất có các đặc điểm về hình dáng, kích thước, diện tích sử dụng, diện tích thu hồi là khác nhau. Do đó, việc so sánh để đưa ra giá đất cho từng thửa đất là khó khả thi, kèm theo đó sẽ tạo ra mặt bằng giá khác nhau nếu điều chỉnh cho từng thửa đất, khiến giá đất các thửa liền kề nhau có thể có mức giá khác nhau, dễ phát sinh so bì, khiếu kiện trọng công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Vì vậy, với đặc điểm, tính chất của tài sản định giá như đã trình bày, kết hợp cùng với nguồn thông tin, dữ liệu, tài liệu liên quan có thể thu thập được, đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để ước tính giá đất của TSĐG.

Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: Căn cứ Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP, thì trình tự, nội dung xác định hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm các bước sau:

" 1. Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất, khu vực quy định trong bảng giá đất, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng, thông tin giá đất trong bảng giá đất.

2. Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai cho từng vị trí đất, khu vực.

- *Trường hợp thửa đất lựa chọn để thu thập thông tin có tài sản gắn liền với đất thì thực hiện chiết trừ giá trị tài sản gắn liền với đất để xác định giá đất của thửa đất theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 4 của Nghị định này.*

3. Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:

- *Thống kê giá đất thu thập được theo từng vị trí đất, khu vực.*
- *Trường hợp giá đất thu thập theo từng vị trí đất, khu vực mà nhiều thửa đất có tính tương đồng nhất định về giá đất nếu có trường hợp giá đất quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này trước khi xác định giá đất thị trường.*
- *Giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.*

4. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

- *Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng loại đất, vị trí đất, khu vực bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất, khu vực đó.*

5. Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất được xác định như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \text{Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá} \times \text{Hệ số điều chỉnh giá đất''}$$

8.3. Áp dụng nguyên tắc định giá đất:

Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường: Quá trình khảo sát thu thập thông tin, đơn vị tư vấn ưu tiên thu thập các thông tin tương đồng về mục đích sử dụng đất, vị trí, thời hạn sử dụng đất và có cùng giá đất trong bảng giá đất nhà nước với tài sản cần định giá.

- Mục đích sử dụng đất: Thửa đất, khu đất cần định giá có mục đích sử dụng đất gồm đất ở và đất nông nghiệp; do đó, để tiến hành định giá, đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát các thửa đất so sánh có cùng mục đích sử dụng như thửa đất, khu đất cần định giá. Cụ thể, đối với đất nông nghiệp, thẩm định viên khảo sát các thửa đất đều có mục đích là đất nông nghiệp, đối với đất ở đơn vị tư vấn khảo sát các thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở, trường hợp thông tin đất ở hạn chế, đơn vị tư vấn mở rộng khảo sát các thửa đất ở có xen cài đất nông nghiệp, trước khi so sánh, đơn vị tư vấn tính toán chiết trừ phần đất nông nghiệp để ước tính giá đất ở của thửa đất so sánh tại thời điểm chuyển nhượng.
- Thời hạn sử dụng đất: Đối với đất ở là lâu dài, còn đối với nông nghiệp các thửa đất định giá và khảo sát đều là đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền nên không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 158, Luật đất đai;
- Thông tin đầu vào để định giá đất: Giá đất được ghi trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thu thập và được sử dụng làm thông tin đầu vào để định giá đất cho khu vực định giá là đủ tin cậy và đảm bảo nguyên tắc định giá theo Khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai 2024.

Trên cơ sở các nguồn thông tin thu thập được, việc áp dụng nguyên tắc định giá cho thửa đất khu đất định giá như sau:

- Vị trí định giá có đủ thông tin về giá đất: Thực hiện đúng trình tự, nội dung xác định hệ số điều chỉnh giá đất tại Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP.
- Vị trí định giá hạn chế thông tin về giá đất: Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, 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*" được xác định giá đất theo nguyên tắt sau:
  - Đối với tuyến đường hạn chế thông tin về giá đất: Trong cùng nhóm đất nông nghiệp hoặc nhóm đất phi nông nghiệp, giữa các loại đất (có cùng vị trí, khu vực, tuyến đường), được điều chỉnh từ giá đất của loại đất này (đã được xác định) sang giá đất của loại đất khác theo chênh lệch tỷ lệ chênh lệch của giá đất trong Bảng giá đất. Riêng đối với đất nông nghiệp, đơn vị tư vấn tiến hành mở rộng thu thập thông tin giá đất nông nghiệp, xác định hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp tại địa bàn khác (có điều kiện tương tự về khu dân cư, hạ tầng kỹ thuật), trên cơ sở tỷ lệ chênh lệch giá đất nông nghiệp giữa 2 địa bàn theo giá thị trường tương đồng với tỷ lệ chênh lệch giá đất nông nghiệp trong Bảng giá đất thì đơn vị tư vấn đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp đã được xác định để tính giá đất nông nghiệp thị trường của tài sản định giá.
  - Đối với các vị trí đất còn lại trên cùng tuyến đường: Tỷ lệ chênh lệch giá đất giữa vị trí 1, vị trí 2, vị trí 3, và vị trí 4 theo giá thị trường tương đồng với tỷ lệ chênh lệch giá đất trong Bảng giá đất. Căn cứ theo Nguyên tắc định giá tại Khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, để đảm bảo theo nguyên tắc thị trường và hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư thì đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất của vị trí đất đã được xác định tính cho các vị trí đất còn lại.

Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất: Qua đặc điểm tài sản, đặc điểm thị trường và mục đích thẩm định giá, đơn vị tư vấn có đánh giá, phân tích để lựa chọn phương pháp định giá cũng như trình bày về trình tự, thủ tục định giá đất như đã nêu ở trên.

Đảm bảo tính độc lập và khách quan:

- Tuân thủ quy tắc đạo đức nghề nghiệp: Không để cho bất kỳ yếu tố nào tác động đến kết quả định giá, bảo đảm tính khách quan, trung thực;
- Tránh xung đột lợi ích: Không tham gia vào các dự án có liên quan đến khách hàng hoặc đối tác có thể ảnh hưởng đến kết quả định giá;
- Công khai thông tin: Cung cấp đầy đủ thông tin cho khách hàng về quá trình định giá, các giả định và phương pháp sử dụng.

Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất: Trong quá trình thực hiện, đơn vị tư vấn thu thập thông tin các dự án tương tự, lân cận đã thực hiện bồi thường, thông tin giá đất thị trường, các thông tin liên quan khác đến giá đất để từ đó đề xuất phương án giá phù hợp, đảm bảo kết hợp hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và người dân/ tổ chức sử dụng đất bị thu hồi thực hiện dự án.

9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng:

9.1. Giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ trụ sở Hội người mù đến cây xăng Thành Thái - vị trí 1:

❖ **Thu thập thông tin:**

– Căn cứ theo Khoản 2 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ thì Đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm b khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai 2024 đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin giá đất phù hợp thị trường tại tuyến đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ trụ sở Hội người mù đến cây xăng Thành Thái - vị trí 1.

– Tuy nhiên, như đã nêu ở mục 7.1, đơn vị tư vấn tiến hành mở rộng điều tra khảo sát những tuyến đường lân cận trên địa bàn xã Trảng Bom thì thu thập được thêm 3 thông tin tương đồng với tuyến đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ trụ sở Hội người mù đến cây xăng Thành Thái - vị trí 1 và có cùng đơn giá đất nhà nước là: 11.000.000 đồng/m^2 cụ thể như sau:

STT	Đặc điểm	Giao dịch 1	Giao dịch 2	Giao dịch 3
1	**Nguồn thông tin**	Hợp đồng mua bán, phiếu khảo sát thu thập thông tin	Hợp đồng mua bán, phiếu khảo sát thu thập thông tin	Hợp đồng mua bán, phiếu khảo sát thu thập thông tin
2	**Thời điểm chuyển nhượng**	Tháng 1/2024	Tháng 1/2024	Tháng 4/2024
3	**Địa chỉ**	Thửa đất số 110, tờ bản đồ số 16, Thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai	Thửa đất số 111, tờ bản đồ số 16, Thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai	Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 15, Thị trấn Trảng Bom, (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai
4	**Khu vực, vị trí**	Đường Hùng Vương đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Ngô Quyền - vị trí 1	Đường Hùng Vương đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Ngô Quyền - vị trí 1	Đường Hùng Vương đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Ngô Quyền - vị trí 1
5	**Pháp lý**	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

STT	Đặc điểm	Giao dịch 1	Giao dịch 2	Giao dịch 3
6	**Mục đích sử dụng đất**	Đất ở	Đất ở	Đất ở
7	**Diện tích đất (m^2)**	103,0	103,0	150,5
8	**Tài sản gắn liền với đất**	Đất trống	Nhà phố	Nhà phố
8.1	*Diện tích SXD (m^2)*		*642,00*	*398,48*
8.2	*CLCL (%)*		60%	35%
8.3	*Đơn giá CTXD (đồng/m^2)*		6.023.000	3.490.000
8.4	Giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)		2.320.059.600	486.743.320
9	**Hiện trạng các yếu tố hạ tầng**	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
10	**Giá bất động sản chuyển nhượng (đồng)**	1.700.000.000	4.300.000.000	5.000.000.000
11	**Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)**	1.700.000.000	1.979.940.400	4.513.256.680
12	**Giá đất (đồng/m^2)**	16.504.854	19.222.722	29.988.416
13	**Trung bình (đồng/m^2)**	**21.905.331**		

❖ **Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:**

– Căn cứ Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: *"Giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó"*. Vì vậy, đơn vị tư vấn lấy bình quân số học các mức giá để xác định giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ trụ sở Hội người mù đến cây xăng Thành Thái - vị trí 1 như sau:

$$\text{Giá đất thị trường} = \frac{16.504.854 + 19.222.722 + 29.988.416}{3} = 21.905.331 \text{ đồng/m}^2$$

❖ **Xác định hệ số điều chỉnh giá đất:**

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: *"Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng loại đất, vị trí đất, khu vực bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất, khu vực đó"*.

– Căn cứ giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ trụ sở Hội người mù đến cây xăng Thành Thái - vị trí 1 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 và giá đất thị trường đã xác định được. Hệ số điều chỉnh giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ trụ sở Hội người mù đến cây xăng Thành Thái - vị trí 1, xác định cụ thể như sau:

STT	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND *(đồng/m²)*	Giá đất đề xuất *(đồng/m²)*	Hệ số điều chỉnh giá đất *(đã làm tròn)*
1	Đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ trụ sở Hội người mù đến cây xăng Thành Thái	Vị trí 1	11.000.000	21.905.331	**1,9914**

❖ **Xác định giá đất tài sản định giá**

– Căn cứ khoản 5 điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: *"Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất, khu vực được xác định như sau: Giá đất của thửa đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá x Hệ số điều chỉnh giá đất"*. Theo đó, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ trụ sở Hội người mù đến cây xăng Thành Thái - vị trí 1 như sau:

STT	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND *(đồng/m²)*	Hệ số điều chỉnh giá đất	Giá đất đề xuất *(đồng/m²)* *(đã làm tròn)*
1	Đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ trụ sở Hội người mù đến cây xăng Thành Thái	Vị trí 1	11.000.000	1,9914	**21.905.000**

9.2. Giá đất ở tiếp giáp Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành) - vị trí 1:

❖ **Thu thập thông tin:**

– Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn thu thập được 3 thông tin chuyển nhượng đất ở tương đồng với tuyến đường Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành) - vị trí 1. Tuy nhiên, qua đánh giá, đối chiếu mức giá đất ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng với thông tin thị trường và các giá đất đã phê duyệt của các dự án lân cận, đơn vị tư vấn nhận thấy các giao dịch này có giá đất quá thấp so với mặt bằng chung, cụ thể như sau:

STT	Số thửa	Số tờ	Diện Tích (m²)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Tuyến đường	Năm	Đơn giá
1	29	42	52,70	500.000.000	Đường Trường Chinh đoạn từ Quốc lộ 1 đến đường 2 tháng 9	2023	9.487.666
2	29	42	52,70	510.000.000	Đường Trường Chinh đoạn từ Quốc lộ 1 đến đường 2 tháng 9	2023	9.677.419
3	171	41	13,60	70.000.000	Đường 30/4 đoạn từ Quốc lộ 1 đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa	2024	5.147.059
Đơn giá trung bình: 8.104.048							
Hệ số điều chỉnh giá đất: 0,81							

– Căn cứ theo điểm b, khoản 3, điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: *"Trường hợp giá đất thu thập theo từng vị trí đất, khu vực mà nhiều thửa đất có tính tương đồng nhất định về giá đất nếu có trường hợp giá đất quá cao hoặc quá thấp so với mặt bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này trước khi xác định giá đất thị trường"*, do đó, đơn vị tư vấn không sử dụng các thông tin này để ước tính giá đất thị trường.

❖ **Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:**

– Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, 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*".

– Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất ở tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ trụ sở Hội người mù đến cây xăng Thành Thái - vị trí 1 là: **1,9914 lần** làm chuẩn để tính cho giá đất ở tiếp giáp Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành) - vị trí 1 cụ thể:

- Giá đất ở tiếp giáp Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành) - vị trí 1 = 1,9914 x 10.000.000 = 19.914.000 đồng/m^2.

Kết luận: Giá đất ở tiếp giáp Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành) - vị trí 1:

STT	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND *(đồng/m^2)*	Giá đất đề xuất *(đồng/m^2)*	Hệ số điều chỉnh giá đất *(đã làm tròn)*
1	Đất ở tiếp giáp Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành)	Vị trí 1	10.000.000	19.914.000	**1,9914**

9.3. Giá đất thương mại dịch vụ tiếp giáp Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành) - vị trí 1:

❖ **Thu thập thông tin:**

– Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin chuyển nhượng đất đất thương mại dịch vụ tiếp giáp Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành) - vị trí 1.

❖ **Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:**

– Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, 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".

– Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy hệ số điều chỉnh giá đất ở tiếp giáp Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành) - vị trí 1 là: **1,9914 lần** làm chuẩn để tính cho giá đất thương mại dịch vụ tiếp giáp Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành) - vị trí 1 cụ thể:

- Giá đất thương mại dịch vụ tiếp giáp Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành) - vị trí 1 = 1,9914 x 7.000.000 = 13.940.000 đồng/m^2 (đã làm tròn).

– **Kết luận:** Giá đất thương mại dịch vụ tiếp giáp Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành):

STT	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND *(đồng/m^2)*	Giá đất đề xuất *(đồng/m^2)*	Hệ số điều chỉnh giá đất *(đã làm tròn)*
1	Đất thương mại dịch vụ tiếp giáp Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành)	Vị trí 1	7.000.000	13.940.000	**1,9914**

9.4. Giá đất trồng cây lâu năm - vị trí 1 thuộc địa giới hành chính thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom):

❖ **Thu thập thông tin:**

– Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá, đơn vị tư vấn thu thập được 2 thông tin chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm - vị trí 1 thuộc địa giới hành chính thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom). Tuy nhiên, qua đánh giá, đối chiếu mức giá đất ghi nhận tại hợp đồng chuyển nhượng với thông tin thị trường và các giá đất đã phê duyệt của các dự án lân cận, đơn vị tư vấn nhận thấy các giao dịch này có giá đất quá thấp so với mặt bằng chung, cụ thể như sau:

STT	Số thửa	Số tờ	Diện Tích (m^2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thị trấn nay là xã	Năm	Vị trí	Đơn giá
1	419	36	223,60	50.000.000	Trảng Bom	2023	VT1	223.614
2	420	36	366,00	100.000.000	Trảng Bom	2023	VT1	273.224
Đơn giá trung bình: 248.419								
Hệ số điều chỉnh giá đất: 0,99								

– Căn cứ theo điểm b, khoản 3, điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: *"Trường hợp giá đất thu thập theo từng vị trí đất, khu vực mà nhiều thửa đất có tính tương đồng nhất định về giá đất nếu có trường hợp giá đất quá cao hoặc quá thấp so với mặt*

bằng chung thì loại bỏ thông tin giá đất này trước khi xác định giá đất thị trường", do đó, đơn vị tư vấn không sử dụng các thông tin này để ước tính giá đất thị trường.

– Vì vậy đơn vị tư vấn mở rộng thêm thông tin các tuyến đường có giá đất tương đồng nhất với TSĐG, từ đó đơn vị tư vấn thu thập được thêm thông tin giá đất trồng cây lâu năm và trồng cây hằng năm tại đường nhóm 1 - vị trí 1 thuộc địa giới hành chính xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom), cụ thể như sau:

STT	Đặc điểm	Giao dịch 4	Giao dịch 5
1	**Nguồn thông tin**	Hợp đồng mua bán, phiếu khảo sát thu thập thông tin	Hợp đồng mua bán, phiếu khảo sát thu thập thông tin
2	**Thời điểm chuyển nhượng**	Tháng 02/2024	Tháng 06/2024
3	**Địa chỉ**	Thửa đất số 609, tờ bản đồ số 29, Xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai	Thửa đất số 608, tờ bản đồ số 29, Xã Sông Trầu, (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai
4	**Khu vực, vị trí**	Đường nhóm 1 - vị trí 1	Đường nhóm 1 - vị trí 1
5	**Pháp lý**	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
6	**Mục đích sử dụng đất**	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
7	**Diện tích đất (m^2)**	156,7	154,0
8	**Tài sản gắn liền với đất**	Đất trống	Đất trống
9	**Hiện trạng các yếu tố hạ tầng**	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
10	**Giá bất động sản chuyển nhượng (đồng)**	800.000.000	200.000.000
11	**Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)**	800.000.000	200.000.000
12	**Giá đất (đồng/m^2)**	5.105.297	1.298.701
13	**Trung bình (đồng/m^2)**	**3.201.999**	

❖ **Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực:**

– Căn cứ Điểm c Khoản 3 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: *"Giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất, khu vực đó"*. Vì vậy, đơn vị tư vấn lấy bình quân số

học các mức giá để xác định giá đất trồng cây lâu năm tiếp giáp đường nhóm 1 - vị trí 1 thuộc địa giới hành chính xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) như sau:

$$\text{Giá đất thị trường} = \frac{5.105.297 + 1.298.701}{2} = 3.201.999 \text{ đồng/m}^2$$

– Theo khoản 1, Điều 21, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, 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*".

– Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lấy giá đất trồng cây lâu năm tiếp giáp đường nhóm 1 - vị trí 1 thuộc địa giới hành chính xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) làm chuẩn để tính cho giá đất trồng cây lâu năm - vị trí 1 thuộc địa giới hành chính thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), theo tỷ lệ chênh lệch 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:

- Giá đất trồng cây lâu năm - vị trí 1 thuộc địa giới hành chính thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) = Giá đất trồng cây lâu năm tiếp giáp đường nhóm 1 - vị trí 1 thuộc địa giới hành chính xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) * Giá đất trồng cây lâu năm - vị trí 1 thuộc địa giới hành chính thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) theo QĐ 86/QĐ-UBND / Giá đất trồng cây lâu năm tiếp giáp đường nhóm 1 - vị trí 1 thuộc địa giới hành chính xã Sông Trầu (nay là xã Trảng Bom) theo QĐ 86/QĐ-UBND.

– Như vậy:

- Giá đất trồng cây lâu năm - vị trí 1 thuộc địa giới hành chính thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) = 3.201.999*250.000/170.000 = 4.708.822 đồng/m^2.

❖ **Xác định hệ số điều chỉnh giá đất:**

– Căn cứ Khoản 4 Điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: "*Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo từng loại đất, vị trí đất, khu vực bằng cách lấy giá đất thị trường chia cho giá đất trong bảng giá đất tại vị trí đất, khu vực đó*".

– Căn cứ giá đất trồng cây lâu năm - vị trí 1 thuộc địa giới hành chính thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) 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 và giá đất thị trường đã xác định được. Hệ số điều chỉnh giá đất đất trồng cây lâu năm - vị trí 1 thuộc địa giới hành chính thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), xác định cụ thể như sau:

STT	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND *(đồng/m²)*	Giá đất đề xuất *(đồng/m²)*	Hệ số điều chỉnh giá đất *(đã làm tròn)*
1	Đất trồng cây lâu năm thuộc địa giới hành chính thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom)	Vị trí 1	250.000	4.708.822	**18,8353**

❖ **Xác định giá đất tài sản định giá**

– Căn cứ khoản 5 điều 7 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ: *"Giá đất của thửa đất cần định giá tại từng vị trí đất, khu vực được xác định như sau: Giá đất của thửa đất cần định giá = Giá đất trong bảng giá đất của thửa đất cần định giá x Hệ số điều chỉnh giá đất"*. Theo đó, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất trồng cây lâu năm - vị trí 1 thuộc địa giới hành chính thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) như sau:

STT	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo QĐ 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND *(đồng/m²)*	Hệ số điều chỉnh giá đất	Giá đất đề xuất *(đồng/m²)* *(đã làm tròn)*
1	Đất trồng cây lâu năm thuộc địa giới hành chính thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom)	Vị trí 1	250.000	18,8353	**4.709.000**

10. Kết quả định giá đất:

Trên cơ sở hồ sơ tài liệu do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thị trường và áp dụng các phương pháp tính toán, đơn vị tư vấn thông báo kết quả định giá cho mục đích phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng như sau:

STT	Mục đích sử dụng đất	Khu vực	Theo Quyết định 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai		Giá đất đề xuất *(đồng/m²)*	Hệ số điều chỉnh giá đất
			Vị trí	Giá đất *(đồng/m²)*		
1	Đất ở	Đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ trụ sở Hội người mù đến cây xăng Thành Thái	Vị trí 1	11.000.000	21.905.000	**1,9914**
2		Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành)	Vị trí 1	10.000.000	19.914.000	**1,9914**
3	TMD	Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành)	Vị trí 1	7.000.000	13.940.000	**1,9914**

STT	Mục đích sử dụng đất	Khu vực	Theo Quyết định 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai		Giá đất đề xuất *(đồng/m²)*	Hệ số điều chỉnh giá đất
			Vị trí	Giá đất *(đồng/m²)*		
4	CLN	Thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom)	Vị trí 1	250.000	4.709.000	**18,8353**

Ghi chú:

– *Đối với các 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 theo điểm a, khoản 7, Điều 5, Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai 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 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.*

11. Những lưu ý và hạn chế về kết quả xác định giá đất:

Báo cáo Thuyết minh này được lập một cách độc lập, khách quan, trung thực và tuân thủ các nguyên tắc, tiêu chuẩn và quy định pháp lý hiện hành về định giá. Đơn vị tư vấn không có bất cứ quyền và lợi ích nào liên quan đến tài sản định giá, có thể làm xung đột lợi ích trong quá trình thực thi nhiệm vụ;

Mức giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm định giá, với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Trong trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi có thể làm cho các mức giá nêu trên thay đổi;

Kết quả định giá đất trên chỉ phục vụ cho mục đích làm cơ sở để cơ quan chức năng xác định giá bồi thường khi khách hàng hội đủ các điều kiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành;

Kết quả xác định giá đất trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn còn một số hạn chế nhất định do độ rộng của thị trường giao dịch, tính minh bạch của thị trường.... Do đó, trong quá trình sử dụng kết quả, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giá đất lưu ý xem xét.

Những thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu và các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản định giá do khách hàng cung cấp không thuộc trách nhiệm của định giá viên và công ty MHD.

Thuyết minh Báo cáo kết quả xác định giá đất được phát hành 6 bản chính kèm theo Chứng thư định giá đất số 056/2025/1740 ngày 08/09/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD.

Trợ lý	Định giá viên	Giám đốc
Nguyễn Triệu Phương Nam	**Bùi Quỳnh** *Chứng chỉ định giá đất* *Số chứng chỉ: 07340120*	**Trần Khánh Du** *Chứng chỉ định giá đất* *Số chứng chỉ: 10530122*

Phụ lục 1: Danh sách các thửa đất thu hồi dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

STT	Họ và tên	Số tờ	Số thửa	Diện tích thu hồi	Loại đất thu hồi	Vị trí	Thời hạn sử dụng
1	Trần Thị Ánh Tuyết	32	22a	160,80	Đất phi nông ngiệp	Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành).	Chưa cấp sổ
2	Nguyễn Thị Thơm, Nguyễn Thị Hồng, Nguyễn Hà Thanh Tâm	20	281	686,10	Đất ở +CLN	- Đất ở tại đô thị: Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Đất nông nghiệp: Vị trí 1	Chưa cấp sổ
3	Huỳnh Văn Cường	32	21a	96,6	Đất phi nông ngiệp	Thửa đất có 2 mặt tiền gồm: - Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Vị trí 1 đường Nguyễn Hoàng (đoạn từ Quốc lộ 1 đến đường Hùng Vương).	Chưa cấp sổ
4	Nguyễn Thanh Bình	32	32	189,00	Đất ở +CLN	- Đất ở tại đô thị: Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Đất nông nghiệp: Vị trí 1	Đất ở Lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến năm 2053
5	Nguyễn Long Phụng ((Nguyễn Thị Ngọc Lan là đại diện)	32	10	168,10	Đất ở +CLN	- Đất ở tại đô thị: Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Đất nông nghiệp: Vị trí 1	Lâu dài
6	Nguyễn Thị Thu Hương	32	34	154,9	Đất ở +CLN	- Đất ở tại đô thị: Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Đất nông nghiệp: Vị trí 1	Đất ở Lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến năm 2053
7	Nguyễn Thị Ngọc Lan	32	33	168,00	Đất ở +CLN	- Đất ở tại đô thị: Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Đất nông nghiệp: Vị trí 1	Đất ở Lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến năm 2053

STT	Họ và tên	Số tờ	Số thửa	Diện tích thu hồi	Loại đất thu hồi	Vị trí	Thời hạn sử dụng
8	Phạm Thị Ngọc	20	283	251,3	Đất ở +CLN	- Đất ở tại đô thị: Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Đất nông nghiệp: Vị trí 1	Lâu dài
		20	266	316,7	Đất ở +CLN	- Đất ở tại đô thị: Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Đất nông nghiệp: Vị trí 1	Lâu dài
9	Lê Phi Hùng	20	282	109,9	Đất ở	Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành)	Lâu dài
10	Ngân hàng chính sách xã hội huyện Trảng Bom	29	782	429,8	TMD	Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành)	Chưa cấp sổ
11	UBND thị trấn Trảng Bom	23	157	18,3	Đất phi nông ngiệp	Thửa đất có 3 mặt tiền gồm: - Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Vị trí 1 đường Nguyễn Huệ (đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến đường Ngô Quyền và đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Văn Linh). - Vị trí 1 đường Nguyễn Văn Linh.	Chưa cấp sổ
		29	781	284,3	Đất phi nông ngiệp	Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành).	Chưa cấp sổ

STT	Họ và tên	Số tờ	Số thửa	Diện tích thu hồi	Loại đất thu hồi	Vị trí	Thời hạn sử dụng
12	Trung tâm Dịch vụ công ích	23	154	52,00	Đất phi nông ngiệp	Thửa đất có 2 mặt tiền gồm: - Vị trí 1 đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ trụ sỡ Hội người mù đến cây xăng Thành Thái. - Vị trí 1 đường Nguyễn Huệ (đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến đường Ngô Quyền và đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Văn Linh).	Chưa cấp sổ
13	Văn phòng UBND thị trấn Trảng Bom	32	42(9)	264,7	Đất phi nông ngiệp	Thửa đất có 2 mặt tiền gồm: - Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Vị trí 1 đường Nguyễn Hoàng (đoạn từ Quốc lộ 1 đến đường Hùng Vương).	Lâu dài
14	Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai	29	13	1786,0	CLN	Vị trí 1	15/10/2043
Tổng cộng				**5.136,5**			

SƠ ĐỒ TỔNG TỂ VỊ TRÍ TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ

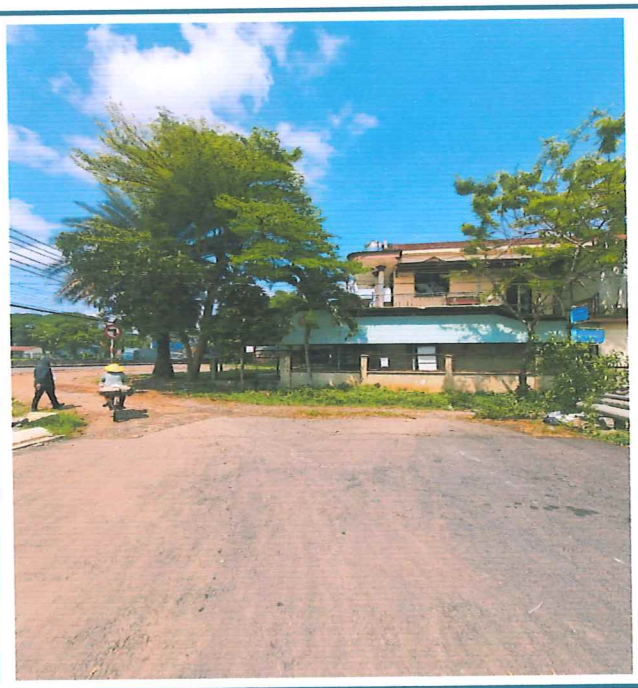
SƠ ĐỒ CHI TIẾT VỊ TRÍ TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ

MỘT SỐ HÌNH ẢNH VỀ TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ

Hình 1: Tổng quan dự án

Hình 2: Tổng quan dự án

Hình 3: Tổng quan dự án



Hình 4: Tổng quan dự án

ỦY BAN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẢNG BOM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3716/QĐ-UBND	*Trảng Bom, ngày 31 tháng 7 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BOM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

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

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, ban hành Quy định về việc phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Thực hiện Nghị Quyết số 14/NQ-HĐND ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Hội

đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai, Quyết định chủ trương đầu tư và điều chỉnh chủ trương đầu tư một số dự án nhóm B, nhóm C trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; trong đó có dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Thực hiện Quyết định số 2896/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, về việc triển khai thực hiện Nghị Quyết số 14/NQ-HĐND ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai đối với dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Thực hiện Quyết định số 3635/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, phê duyệt dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Thực hiện Quyết định số 3521/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Xét đề nghị của Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 2763/TTr-TNMT ngày 24 tháng 7 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Kế hoạch số 16/KH-TTPTQĐ ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện, thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện, Ủy ban nhân dân thị trấn Trảng Bom phối hợp với Chủ đầu tư, đơn vị có chức năng đo đạc và các tổ chức, cá nhân có liên quan để thực hiện Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm và Thông báo thu hồi đất theo đúng quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Thủ trưởng các Phòng, Ban: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính Kế hoạch, Kinh tế, Quản lý Đô thị, Lao động thương binh và xã hội, Thanh tra huyện, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Trảng Bom, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện, Ban Quản lý dự án huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Trảng Bom và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Q. Chủ tịch, các Phó CT.UBND huyện;
- Chánh, các Phó Chánh VP.UBND huyện;
- Cổng thông tin điện tử huyện (đăng tin);
- Lưu: VT-TH.

THỦY

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đỗ Ngọc Nam

UBND HUYỆN TRẢNG BOM **TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT** Số: 471 /TTPTQĐ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Trảng Bom, ngày 19 tháng 12 năm 2024*

V/v Đề nghị tham mưu UBND huyện lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể để thực hiện dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (Đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

Kính gửi: Phòng Tài nguyên và Môi trường.

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

Căn cứ Quyết định số 4324/QĐ-UBND ngày 17/10/2023 của UBND huyện về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất huyện Trảng Bom;

Thực hiện Quyết định số 3876/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND huyện về việc phê duyệt Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc kiểm đếm để thực hiện dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (Đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

Thực hiện Văn bản số 4978/UBND-THKT ngày 12/4/2024 của UBND huyện về việc triển khai thực hiện Văn bản số 3747/UBND-KTNS ngày 10/4/2024 của UBND tỉnh.

Trung tâm Phát triển quỹ đất chuyển thông tin và hồ sơ đến phòng Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường tại dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (Đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, cụ thể:

- Bản đồ thu hồi (01 bộ phô tô).
- Hồ sơ kỹ thuật thửa đất (01 bộ phô tô).
- Thông báo thu hồi đất (01 bộ phô tô).
- Biên bản kiểm đếm (01 bộ phô tô).
- Danh sách các thửa đất thu hồi (diện tích, vị trí, mục đích sử dụng).

Để đảm bảo tiến độ và thời gian thực hiện các bước tiếp theo của dự án, Trung tâm Phát triển quỹ đất rất mong nhận được sự phối hợp của phòng Tài nguyên và Môi trường.

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó CT.UBH (Thay báo cáo);
- Văn phòng HĐND&UBND huyện;
- Giám đốc, các Phó Giám đốc;
- Lưu: VT + TBT (Đ/c Sửu).

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT HUYỆN TRẢNG BOM

Nguyễn Văn Tài

Địa chỉ: Số 171D, đường Nguyễn Huệ, khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

DANH SÁCH CÁC THỬA ĐẤT ĐỀ NGHỊ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

(Đính kèm Văn bản số 471 /TTPTQĐ ngày 19 /12/2024 của Trung tâm Phát triển quỹ đất)

Dự án: Đường Nguyễn Hữu Cảnh (Đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

Stt	Họ và tên	Số tờ	Số thửa	Diện tích thu hồi	Loại đất thu hồi	Vị trí
1	Trần Thị Ánh Tuyết	32	22a	160,8	Đất phi nông nghiệp	Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành).
2	Nguyễn Thị Thơm, Nguyễn Thị Hồng, Nguyễn Hà Thanh Tâm	20	281	686,1	ODT+CLN	- Đất ở tại đô thị: Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Đất nông nghiệp: Vị trí 1
3	Huỳnh Văn Cường	32	21a	96,6	Đất phi nông nghiệp	Thửa đất có 2 mặt tiền gồm: - Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Vị trí 1 đường Nguyễn Hoàng (đoạn từ Quốc lộ 1 đến đường Hùng Vương).
4	Nguyễn Thanh Bình	32	32	189	ODT+CLN	- Đất ở tại đô thị: Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Đất nông nghiệp: Vị trí 1
5	Nguyễn Long Phụng ((Nguyễn Thị Ngọc Lan là đại diện)	32	10	168,1	ODT+CLN	- Đất ở tại đô thị: Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Đất nông nghiệp: Vị trí 1
6	Nguyễn Thị Thu Hương	32	34	154,9	ODT+CLN	- Đất ở tại đô thị: Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Đất nông nghiệp: Vị trí 1
7	Nguyễn Thị Ngọc Lan	32	33	168	ODT+CLN	- Đất ở tại đô thị: Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Đất nông nghiệp: Vị trí 1
8	Phạm Thị Ngọc	20	283	251,3	ODT+CLN	- Đất ở tại đô thị: Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Đất nông nghiệp: Vị trí 1
		20	266	316,7	ODT+CLN	- Đất ở tại đô thị: Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Đất nông nghiệp: Vị trí 1
9	Lê Phi Hùng	20	282	109,9	ODT	Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành)
10	Ngân hàng chính sách xã hội huyện Trảng Bom	29	782	429,8	TMD	Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành)

stt	Hộ và tên	Số tờ	Số thửa	Diện tích thu hồi	Loại đất thu hồi	Vị trí
1	UBND thị trấn Trảng Bom	23	157	18,3	Đất phi nông nghiệp	Thửa đất có 3 mặt tiền gồm: - Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Vị trí 1 đường Nguyễn Huệ (đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến đường Ngô Quyền và đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Văn Linh). - Vị trí 1 đường Nguyễn Văn Linh.
		29	781	284,3	Đất phi nông nghiệp	Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành).
2.	Trung tâm Dịch vụ công ích	23	154	52	Đất phi nông nghiệp	Thửa đất có 2 mặt tiền gồm: - Vị trí 1 đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ trụ sở Hội người mù đến cây xăng Thành Thái. - Vị trí 1 đường Nguyễn Huệ (đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến đường Ngô Quyền và đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Nguyễn Văn Linh).
3.	Văn phòng UBND thị trấn Trảng Bom	32	42(9)	264,7	Đất phi nông nghiệp	Thửa đất có 2 mặt tiền gồm: - Vị trí 1 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành). - Vị trí 1 đường Nguyễn Hoàng (đoạn từ Quốc lộ 1 đến đường Hùng Vương).
4	Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai	29	13	1786,0	CLN	Vị trí 1

UBND HUYỆN TRẢNG BOM **PHÒNG NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 187 /NNMT	*Trảng Bom, ngày 09 tháng 04 năm 2025*

V/v phối hợp khảo sát hiện trạng xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Kính gửi:

-UBND xã Đồi 61

-UBND thị trấn Trảng Bom

Phòng Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện hợp đồng thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại các dự án trên địa bàn huyện. Bao gồm những dự án sau:

1. Dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

2. Dự án đường Vườn Ngô, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom.

Để Công ty Cổ phần thẩm định giá MHD hoàn thành tốt việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh, thị trấn Trảng Bom và Dự án đường Vườn Ngô, xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, phòng Nông nghiệp và Môi trường đề nghị UBND xã Đồi 61 và UBND thị trấn Trảng Bom cùng tham gia phối hợp và hỗ trợ Đơn vị tư vấn trong quá trình điều tra khảo sát xây dựng giá đất cụ thể.

Trân trọng./.

Nơi nhận: - Như trên; - Lưu: VT (Yến)	**KT. TRƯỞNG PHÒNG** **PHÓ PHÒNG** PHÒNG NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG **Bùi Xuân Hoàn**

UBND XÃ TRẢNG BOM **HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1579 /HĐTĐGĐ	*Trảng Bom, ngày 05 tháng 9 năm 2025*

VĂN BẢN THẨM ĐỊNH

Về việc thẩm định Phương án giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai)

Kính gửi: Phòng Kinh tế.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Trảng Bom nhận được Văn bản số 206/KT ngày 25/8/2025, Tờ trình số 64/TTr-KT ngày 25/8/2025 của Phòng Kinh tế v/v đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

Ngày 27/8/2025, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Trảng Bom đã tổ chức họp để thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

Trên cơ sở nội dung Văn bản số 206/KT ngày 25/8/2025, Tờ trình số 64/TTr-KT ngày 25/8/2025 của Phòng Kinh tế thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai); dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và dự thảo Chứng thư định giá đất số 056/2025/Dự thảo lần 4 ngày 25/8/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD và các hồ sơ có liên quan. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án thẩm định phương án giá đất

1. Các căn cứ pháp lý thẩm định phương án giá đất:

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 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 31/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của

Chính phủ quy định giá đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc 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 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai 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.

2. Hồ sơ đề nghị thẩm định Phương án giá đất

- Tờ trình số 64/TTr-KT ngày 25/8/2025 của phòng Kinh tế về việc đề nghị Thẩm định giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

- Văn bản số 206/KT ngày 25/8/2025 về việc đề nghị họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

- Báo cáo thuyết minh xây dựng Phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất số 056/2025/dự thảo lần 4 ngày 25/8/2025 của Công ty TNHH thẩm định giá MHD.

- Hồ sơ định giá đất cụ thể.

3. Các thông tin về dự án để thẩm định phương án giá đất:

- Diện tích đất định giá: Khoảng 5.136,5 m^2.

- Mục đích sử dụng đất: đất ở; đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, đất thương mại dịch vụ.

- Mục đích thẩm định giá đất: xác định giá đất để bồi thường khi Nhà

nước thu hồi đất để thực hiện dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).

- Vị trí đất:

+ Đất nông nghiệp được xác định vị trí 1.

+ Đất ở và đất TMD được xác định dựa trên nhựa từ đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ trụ sở Hội người mù đến cây xăng Thành Thái và Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành) (thị trấn Trảng Bom) (nay là xã Trảng Bom): vị trí 1.

- Thời điểm định giá: tháng 8/2025.

II. Nội dung thẩm định phương án giá đất

1. Phương pháp định giá đất: 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 áp dụng **phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất** để thực hiện định giá đất.

2. Về giá đất cụ thể:

Trên cơ sở xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đường Nguyễn Hữu Cảnh (đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến Nguyễn Huệ), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai), Phòng Kinh tế trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Trảng Bom tại Văn bản số 206/KT ngày 25/8/2025, Tờ trình số 64/TTr-KT ngày 25/8/2025 theo kết quả thẩm định tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất số 056/2025/Dự thảo lần 4 ngày 25/8/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD, cụ thể như sau:

STT	Mục đích sử dụng đất	Khu vực	Theo Quyết định 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai		Giá đất định giá *(đồng/m²)*	Hệ số điều chỉnh giá đất
			Vị trí	Giá đất *(đồng/m²)*		
1	Đất ở	Đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ trụ sở Hội người mù đến cây xăng Thành Thái	Vị trí 1	11.000.000	21.905.000	**1,9914**
2		Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường	Vị trí 1	10.000.000	19.914.000	**1,9914**

STT	Mục đích sử dụng đất	Khu vực	Theo Quyết định 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai		Giá đất định giá *(đồng/m²)*	Hệ số điều chỉnh giá đất
			Vị trí	Giá đất *(đồng/m²)*		
		Song hành)				
3	TMD	Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành)	Vị trí 1	7.000.000	13.940.000	**1,9914**
4	CLN	Thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom)	Vị trí 1	250.000	4.698.000	**18,7935**

Ghi chú:

Đối với các 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 theo điểm a, khoản 7, Điều 5, Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai 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 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

3. Về vị trí thửa đất:

Vị trí thửa đất được xác định để tính tiền bồi thường được thực hiện theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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 và Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 về của Uỷ ban nhân dân tỉnh Đồng Nai việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 05 năm, giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai.

III. Kết quả biểu quyết và kiến nghị của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể

Qua ý kiến trao đổi, phân tích, đánh giá, nhận định của các thành viên; ý kiến giải trình của đơn vị tư vấn và các quy định hiện hành. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Trảng Bom thống nhất như sau :

- Về phương pháp định giá đất: Thống nhất phương pháp hệ số điều chỉnh.

- Về giá đất cụ thể: Thống nhất với giá đất định giá. Tuy nhiên, đối với giá đất nông nghiệp Hội đồng thẩm định thống nhất bỏ thông tin xác định giá đất có Hợp đồng giao dịch là đất trồng lúa vì không cùng mục đích sử dụng đất với loại đất cần định giá. Do đó, Hội đồng thống nhất về mức giá đất bình quân của 02 thông tin giá đất còn lại tại chứng thư dự thảo *(Có kèm theo Phiếu ý kiến của các Thành viên)*, cụ thể như sau:

STT	Mục đích sử dụng đất	Khu vực	Theo Quyết định 56/2022/QĐ-UBND và 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai		Giá đất định giá *(đồng/m²)*	Hệ số điều chỉnh giá đất
			Vị trí	Giá đất *(đồng/m²)*		
1	Đất ở	Đường Nguyễn Hữu Cảnh, đoạn từ trụ sở Hội người mù đến cây xăng Thành Thái	Vị trí 1	11.000.000	21.905.000	**1,9914**
2		Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành)	Vị trí 1	10.000.000	19.914.000	**1,9914**
3	TMD	Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường Song hành)	Vị trí 1	7.000.000	13.940.000	**1,9914**
4	CLN	Thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom)	Vị trí 1	250.000	4.709.000	**18,8353**

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xã Thông báo đến Phòng Kinh tế được biết và liên hệ đơn vị tư vấn để sớm hoàn chỉnh Chứng thư thẩm định giá đất gửi Phòng Kinh tế trình Chủ tịch UBND xã phê duyệt phương án giá đất theo đúng quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT.UBND xã;
- Chánh phó VP. HĐND &UBND xã;
- Thành viên HĐ TĐGĐCT xã;
- Phòng Kinh tế;
- Lưu: VT.

Thuỷ

TM. HỘI ĐỒNG
CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ TRẢNG BOM T. ĐỒNG NAI

CHỦ TỊCH UBND XÃ
Lê Ngọc Tiên

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Kèm theo số 0 Trảng Bom, ngày	VĂN PHÒNG ĐKĐĐ T.ĐN CHI NHÁNH TRẢNG BOM GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH TRẢNG BOM Nguyễn Văn Thành
Ngày 14 tháng 1 năm 2021 Chuyển nhượng cho ông Vũ Thanh Liêm, năm sinh 1976, CMND số 271251499, địa chỉ: ấp Quảng Phát, xã Quảng Tiến, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, theo hồ sơ số 006495.CN.002. Mã vạch 2624821000052	VĂN PHÒNG ĐKĐĐ T.ĐN CHI NHÁNH TRẢNG BOM GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH TRẢNG BOM Nguyễn Văn Thành
Ngày 17 tháng 01 năm 2024 Chuyển nhượng cho ông Trần Văn Tạo, năm sinh 1985, CCCD số 037085013328 và bà Phạm Thị Hiền, năm sinh 1986, CCCD số 037186012962, địa chỉ: tổ 5B, khu phố 5, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, theo hồ sơ số 006493.CN.005. Mã vạch 2624824000104	VĂN PHÒNG ĐKĐĐ T.ĐN CHI NHÁNH TRẢNG BOM GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH TRẢNG BOM Nguyễn Văn Thành

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

2624612481938

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Bà: Nguyễn Thị Đào

Năm sinh 1979, CMND số: 024795152

Địa chỉ thường trú: ấp trung Đông, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh

BG 799919

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 110 Tờ bản đồ số: 16

b) Địa chỉ: thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

c) Diện tích: 103m2 (bằng chữ: một trăm lẻ ba mét vuông)

Trong đó: Diện tích đã được cấp: 103m2, Không được cấp: 0m2

d) Hình thức sử dụng: riêng: 103 m2, chung: Không m2

e) Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị.

f) Thời hạn sử dụng đất: lâu dài.

g) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận QSDD từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

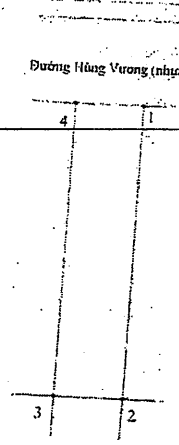
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Thửa đất được trích sao địa chính.

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Số hiệu đỉnh thửa	Tọa độ VN-2000		Chiều dài (m)
	X	Y	
1	1211680,54	418527,40	
2	1211659,07	418527,09	21,47
3	1211659,10	418522,09	5,00
4	1211680,57	418522,40	21,47
1	1211680,54	418527,40	5,00

Tỷ lệ trích vẽ: 1/300

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho: Ông: Nguyễn Hiệp Hưng. Năm sinh 1985, CMND số: 271872116, nơi cấp: Đồng Nai, Địa chỉ thường trú: ấp Bắc Hòa, xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai và vợ là bà: Hoàng Trượng Thanh. Năm sinh 1984, CMND số: 100988567, nơi cấp: Quảng Ninh, Địa chỉ thường trú: Khu 4, xã Hải Hoà, thị xã Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh theo hồ sơ số 26248.127760.CN.VP./	11 - 2 - 2015 GIÁM ĐỐC Đoàn Văn Nhuần

Ngày 18 tháng 9 năm 2013

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BOM

KT.CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Vũ Thị Minh Châu

Số vào sổ cấp GCN: CH.C/1186

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 110 **Tờ bản đồ số:** 16

Số phát hành GCN: BG 799919 **Số vào sổ cấp GCN:** CH 01186

~~Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý~~	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Ngày 20 tháng 01 năm 2021 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất (theo hợp đồng số BHA202179820257/01/HDTC) tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Đồng Nai - PGD Biên Hòa, địa chỉ: 39 Đường Đồng Khởi, phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo hồ sơ số 006493.TC.003./.	VĂN PHÒNG ĐKĐĐ T.ĐN CHI NHÁNH TRẢNG BOM KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Văn Đính
Ngày 13 tháng 01 năm 2024 Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 20/01/2021 theo hồ sơ số 006493.XC.004. Mã vạch 2624824000089./.	VĂN PHÒNG ĐKĐĐ T.ĐN CHI NHÁNH TRẢNG BOM KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Dương Anh Trung

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

Trang bổ sung số: .....

CP 131969 CS 07727

VI- nhữ

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
(Chuyển tiếp Trang bổ sung số: .....)	

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 110 **Tờ bản đồ số:** 16

Số phát hành GCN: BG 799919 **Số vào sổ cấp GCN:** 01186

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng QSDĐ tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa theo hồ sơ số 26248.128064.TC.VP.	
Ngày 06 tháng 01 năm 2021 Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 20/05/2015 theo hồ sơ số 006493.XC.001 Mã vạch 2624821000022	VĂN PHÒNG ĐKĐĐ T.ĐN CHI NHÁNH TRẢNG BOM GIÁM ĐỐC

Trang bổ sung số: 01

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới cả giá trị pháp lý

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

CHI NHÁNH TRẢNG BOM

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Tại trụ sở Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai.
Chúng tôi gồm có:

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

Ông : **VŨ THANH LIÊM**
Sinh năm : 1976
Căn cước công dân số : **075076018197** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Chứng minh nhân dân cũ số : 271251499
Hộ chiếu số : C5150888 do Cục quản lý xuất nhập cảnh cấp
Cùng vợ là : **NGUYỄN THỊ TỐ UYÊN**
Sinh năm : 1978
Căn cước công dân số : **077178004675** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Hộ chiếu số : C1101137 do Cục quản lý xuất nhập cảnh cấp
Cùng địa chỉ thường trú : ấp Quảng Phát, xã Quảng Tiến, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Ông **Vũ Thanh Liêm**, sinh năm **1976**, Căn cước công dân số **075076018197-271251499**, cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH (Chứng minh nhân dân cũ số: 271251499) địa chỉ ấp Quảng Phát, xã Quảng Tiến, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai hành động nhân danh cá nhân và là người đại diện theo Hợp đồng ủy quyền theo Theo văn bản công chứng số **16.12/2023/HĐUQ** do Lãnh sự Mai Liên của Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại Vancouver, Canada, và đã được Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày **11/01/2024**, số công chứng **000405**, quyển số 16/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, Ông **Vũ Thanh Liêm** cam kết hợp đồng ủy quyền nêu trên còn hiệu lực pháp luật và hoàn toàn chịu trách nhiệm về cam kết này.

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

Ông : **TRẦN VĂN TẠO**
Sinh năm : 1985
Căn cước công dân số : **037085013328** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Cùng vợ là : **PHẠM THỊ HIỀN**
Sinh năm : 1986
Căn cước công dân số : **037186012962** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Cùng địa chỉ thường trú : Tổ 5B, khu phố 5, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B các tài sản sau :

1. 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 **BG 799919**, do UBND huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cấp ngày **12/09/2013**, cụ thể như sau:

- Thửa đất số: **110** Tờ bản đồ số: **16**
- Địa chỉ thửa đất: **thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**
- Diện tích: **103 m²** (bằng chữ: *Một trăm lẻ ba mét vuông*)

Trong đó: Diện tích được cấp: 103 m², Không được cấp: 0 m²

- Hình thức sử dụng: Riêng: 103 m² Chung: không m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận QSDĐ từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ghi chú:

Thửa đất được trích sao địa chính

2. Quyền sở hữu, sử dụng căn nhà và thửa 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 **BU 217317**, do UBND huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cấp ngày **14/07/2014**, cụ thể như sau:

a. Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: **111** Tờ bản đồ số: **16**
- Địa chỉ thửa đất: **thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**
- Diện tích: **103 m²** (bằng chữ: *Một trăm lẻ ba mét vuông*)

Trong đó: Diện tích được cấp: 103 m² Không được cấp: 0 m²

- Hình thức sử dụng: Riêng: 103 m² Chung: không m²
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

b. Nhà ở:

- Địa chỉ: **thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.**
- Diện tích xây dựng: 103 m² Diện tích sàn: 642 m²
- Kết cấu: Tường gạch, khung sàn BTCT, mái BTCT
- Cấp (hạng): Cấp 3 Số tầng: 6
- Năm hoàn thành xây dựng: 2014 Thời hạn sở hữu: _/_

Ghi chú:

Cấp đổi từ giấy CNQSDĐ số AC 651866.

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này là **6.000.000.000** đồng *(bằng chữ: Sáu tỷ Đồng Việt Nam)*. Cụ thể như sau:

Giá chuyển nhượng tài sản 01 là: **1.700.000.000** đồng (bằng chữ: *Một tỷ bảy trăm triệu* đồng Việt Nam)

Giá chuyển nhượng tài sản 02 là: **4.300.000.000** đồng (bằng chữ: *Bốn tỷ ba trăm triệu* đồng Việt Nam)

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 ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3
VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI 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 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 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng.

2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với 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 do bên chuyển nhượng nộp.

Lệ phí trước bạ, phí công chứng do bên nhận chuyển nhượng 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 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 tài sản gắn liền với đất đó 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 và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp;

b. Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để đảm bảo 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 thỏa 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 và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

2.3. Việc giao kết hợp đồng này là 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.

3. Các bên cam kết tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này có thật vào thời điểm các bên tham gia ký kết hợp đồng và không đề nghị Công chứng viên ký tên dưới đây xác minh.

ĐIỀU 7
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

Hợp đồng này được lập thành **06** *(Sáu)* bản chính, có giá trị pháp lý như nhau. Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai lưu một bản chính.

Bên A	**Bên B**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký và ghi rõ họ tên)*

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, Ngày **15/01/2024** *(ngày Mười lăm tháng Một năm Hai nghìn không trăm hai mươi bốn)*, Tại trụ sở Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ: Số 680 Nguyễn Ái Quốc, phường Hố Nai, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Tôi *Hoàng Thị Liên*, 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 và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:

Ông : **VŨ THANH LIÊM**
Sinh năm : 1976
Căn cước công dân số : **075076018197** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Chứng minh nhân dân cũ số : 271251499
Hộ chiếu số : C5150888 do Cục quản lý xuất nhập cảnh cấp
Cùng vợ là : **NGUYỄN THỊ TỐ UYÊN**
Sinh năm : 1978
Căn cước công dân số : **077178004675** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Hộ chiếu số : C1101137 do Cục quản lý xuất nhập cảnh cấp
Cùng địa chỉ thường trú : ấp Quảng Phát, xã Quảng Tiến, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Ông **Vũ Thanh Liêm**, sinh năm **1976**, Căn cước công dân số **075076018197-271251499**, cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH (Chứng minh nhân dân cũ số: 271251499) địa chỉ ấp Quảng Phát, xã Quảng Tiến, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai hành động nhân danh cá nhân và là người đại diện theo Hợp đồng ủy quyền theo Theo văn bản công chứng số **16.12/2023/HĐUQ** do Lãnh sự Mai Liên của Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại Vancouver, Canada, và đã được Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày **11/01/2024**, số công chứng **000405**, quyển số 16/2024 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông **Vũ Thanh Liêm** cam kết hợp đồng ủy quyền nêu trên còn hiệu lực pháp luật và hoàn toàn chịu trách nhiệm về cam kết này.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:

Ông : **TRẦN VĂN TẠO**
Sinh năm : 1985
Căn cước công dân số : **037085013328** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Cùng vợ là : **PHẠM THỊ HIỀN**
Sinh năm : 1986
Căn cước công dân số : **037186012962** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Cùng địa chỉ thường trú : Tổ 5B, khu phố 5, 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, 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 06 *(Sáu)* bản chính, mỗi bản chính gồm 03 tờ, 06 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 05 *(Năm)* bản chính; 01 (*Một*) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng 00055, quyển số 16/2024 TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN

S.Y.H.D:03-C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG HOÀNG LONG
TP. BIÊN HÒA - ĐỒNG NAI

Hoàng Thị Liên

Người ký: Phạm Thanh Hà
Nội dung: Trắng báo nghĩa vụ tài chính
Cơ quan: Chi cục Thuế khu vực Trảng Bom - Thống Nhất
Thời gian: 19/01/2024 14:47:07

Mẫu số: 03/TB-BĐS-TNCN

CỤC THUẾ TỈNH ĐỒNG NAI
CHI CỤC THUẾ KHU VỰC
TRẢNG BOM - THỐNG NHẤT

Số: LTB2471308-TK0001490/TB-CCT

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

Trảng Bom, ngày 19 tháng 01 năm 2024

THÔNG BÁO NỘP TIỀN

Về thuế thu nhập cá nhân với cá nhân chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản

[X] Thông báo lần đầu [ ] Thông báo điều chỉnh, bổ sung

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Thuế thu nhập cá nhân và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ hồ sơ và phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 588/PCDT ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, hoặc căn cứ Hồ sơ khai thuế thu nhập cá nhân của người nộp thuế;

Chi cục Thuế khu vực Trảng Bom - Thống Nhất xác định và thông báo tiền thuế thu nhập cá nhân phải nộp như sau:

I. THÔNG TIN VỀ NGƯỜI NỘP THUẾ

1. Tên người nộp thuế: **Vũ Thanh Liêm**
2. Mã số thuế: **3601640627**
3. Địa chỉ: **ấp Quảng Phát, xã Quảng Tiến, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**
4. Điện thoại: **0908765272** ; Email:

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

1. Thông tin về đất:

1.1. Thửa đất số (số hiệu thửa đất): **110**; Tờ bản đồ số (số hiệu): **16**

1.2. Địa chỉ: **thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Thị trấn Trảng Bom, Huyện Trảng Bom, Đồng Nai**

1.2.1. Số nhà: Tòa nhà:

Ngõ/Hẻm:

Đường/Phố:

Thôn/Xóm/Ấp:

1.2.2. Phường/Xã: **Thị trấn Trảng Bom**

1.2.3. Quận/Huyện: **Huyện Trảng Bom**

1.2.4. Tỉnh/Thành phố: **Đồng Nai**

1.3. Loại đất; vị trí đất theo Bảng giá đất:

1.3.1. Đường/đoạn đường/khu vực:

- Đường Hùng Vương/Đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Ngô Quyền

1.3.2. Loại đất, vị trí đất (1,2,3,4....):

- Loại đất 1: **Đất ở đô thị** Vị trí 1: **Vị trí 1** Diện tích (m2): **103**

1.4. Hệ số đất:

2. Thông tin về nhà ở, tài sản gắn liền với đất

2.1. Nhà ở

2.1.1. Loại nhà ở: , cấp hạng nhà ở:

2.1.1.1. Nhà ở riêng lẻ:

2.1.1.2. Nhà chung cư:

2.1.2. Năm hoàn công:

Công chức tính thuế: Trần Thị Mỹ Dung

2.2. Công trình xây dựng

2.2.1. Chủ dự án (Chủ đầu tư):

Địa chỉ dự án, công trình:

2.2.2. Diện tích xây dựng (m2):

2.2.3. Diện tích sàn xây dựng (m2):

2.2.4. Hệ số phân bổ (nếu có):

3. Bất động sản khác gắn liền với đất:

Loại bất động sản gắn liền với đất:

4. Giá trị bất động sản chuyển nhượng; thừa kế, quà tặng theo giá do Ủy ban nhân dân quy định:

4.1. Giá trị đất:

Loại đất	Vị trí	Diện tích	Đơn giá do UBND quy định	Hệ số phân bổ (nếu có)	Giá trị đất theo giá do UBND quy định
[4.1.1]	[4.1.2]	[4.1.3]	[4.1.4]	[4.1.5]	[4.1.6] = [4.1.3] x [4.1.4] x [4.1.5]
Đất ở đô thị	Vị trí 1	103	11.000.000	1	1.133.000.000
Cộng					**1.133.000.000**

4.2. Giá trị nhà ở, tài sản gắn liền với đất:

4.2.1. Nhà ở:

Loại nhà	Cấp nhà	Diện tích sàn xây dựng	Đơn giá do UBND quy định	Tỷ lệ còn lại của nhà (%)	Giá trị theo giá do UBND quy định
[4.2.1.1]	[4.2.1.2]	[4.2.1.3]	[4.2.1.4]	[4.2.1.5]	[4.2.1.6] = [4.2.1.3] x [4.2.1.4] x [4.2.1.5]
Cộng					**0**

4.2.2. Công trình xây dựng:

Diện tích sàn xây dựng	Đơn giá do UBND quy định	Giá trị theo giá do UBND quy định
[4.2.2.1]	[4.2.2.2]	[4.2.2.3] = [4.2.2.1] x [4.2.2.2]
Cộng		**0**

4.2.3. Bất động sản khác gắn liền với đất theo giá trị do Ủy ban nhân dân quy định: **0 đồng**

4.2.4. Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng; thừa kế, quà tặng theo giá do UBND quy định: **1.133.000.000 đồng**

4.2.5. Tổng giá trị thực tế bất động sản chuyển nhượng : **1.700.000.000 đồng**

III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế

1.1. Trường hợp cá nhân khai tách giá trị nhà, đất chuyển nhượng:

Loại bất động sản	Giá trị bất động sản chuyển nhượng thực tế	Giá trị bất động sản chuyển nhượng theo giá do UBND quy định	Giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế
[1.1.1]	[1.1.2]	[1.1.3]	[1.1.4]
Đất	1.700.000.000	1.133.000.000	1.700.000.000
Nhà ở			Tổng: 0 Nhà ở: 0 Công trình xây dựng: 0
Công trình xây dựng	0		
Bất động sản khác			

Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế	**1.700.000.000**

1.2. Trường hợp cá nhân không khai tách giá trị nhà, đất chuyển nhượng:

- Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng thực tế:
- Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng theo giá do UBND quy định:
- Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế:

1.3. Trường hợp cơ quan thuế ấn định thuế:

Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế:

2. Tổng thu nhập được miễn, giảm thuế (đối với cá nhân được miễn, giảm thuế theo Điều 4, Điều 5 Luật Thuế thu nhập cá nhân)

STT	Họ và tên	Mã số thuế	Tỷ lệ sở hữu (%)	Thu nhập được miễn, giảm thuế	Lý do miễn, giảm thuế	
	[2.1]	[2.2]	[2.3]	[2.4]	Cá nhân được miễn với nhà ở, đất ở duy nhất	Lý do miễn khác
Tổng cộng				0		

3. Số thuế thu nhập cá nhân phải nộp từ chuyển nhượng bất động sản:

3.1. Số thuế thu nhập cá nhân phát sinh: **34.000.000 đồng**

3.2. Số thuế thu nhập cá nhân được miễn, giảm: **0 đồng**

3.3. Số thuế thu nhập cá nhân phải nộp: **34.000.000 đồng**

4. Số thuế phát sinh phải nộp với thừa kế, quà tặng là bất động sản:

5. Chi tiết số thuế phải nộp của các đồng chủ sở hữu (nếu có):

Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

STT	Họ và tên	Mã số thuế	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số thuế được miễn, giảm	Số thuế phải nộp
	[5.1]	[5.2]	[5.3]	[5.4]	[5.5]
1	Vũ Thanh Liêm	3601640627	100	0	34.000.000
Tổng cộng				0	**34.000.000**

6. 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 khi nộp tiền vào ngân sách nhà nước)

1. Tên người nộp thuế: **Vũ Thanh Liêm**

2. Mã số thuế: **3601640627**

3. Tài khoản thu ngân sách nhà nước của kho bạc nhà nước: KBNN Trảng Bom - Đồng Nai mở tại ngân hàng: Ngân hàng Agribank CN Trảng Bom, Ngân hàng VietcomBank; Ngân hàng VietinBank.

4. Tên cơ quan quản lý thu: Chi cục Thuế khu vực Trảng Bom - Thống Nhất, Mã cơ quan quản lý thu:

5. Tên Chương: Hộ gia đình, cá nhân, Mã Chương: 757

6. Tên nội dung kinh tế (Tiểu mục): Thuế TN từ chuyển nhượng, thừa kế, qùa tặng bất động sản, Mã Tiểu mục: 1006

7. Tên địa bàn hành chính: Huyện Trảng Bom, Mã địa bàn hành chính: 737

8. Mã định danh hồ sơ (nếu có): LTB2471308-TK0001490

Trường hợp người nộp thuế chậm nộp tiền thuế vào ngân sách nhà nước sau thời hạn nộp theo thông báo này thì ngoài số tiền thuế phải nộp, người nộp thuế phải tự xác định số tiền chậm nộp (= số ngày chậm nộp x 0,03%); 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 Chi cục Thuế khu vực Trảng Bom - Thống Nhất theo số điện thoại: 02513.866.245, địa chỉ: KP 3, TT Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai để được hướng dẫn cụ thể.

Công chức tính thuế: Trần Thị Mỹ Dung

Chi cục Thuế khu vực Trảng Bom - Thống Nhất thông báo để người nộp thuế được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:
- Vũ Thanh Liêm;
- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất;
- Các bộ phận liên quan;
- Lưu: VT, bộ phận ban hành TB.

KT. CHI CỤC TRƯỞNG
PHÓ CHI CỤC TRƯỞNG

Phạm Thanh Hà

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Ngày 12 tháng 01 năm 2021 Chuyển nhượng cho ông Vũ Thanh Liêm, năm sinh 1976, CMND số 271251499, địa chỉ: ấp Quảng Phát, xã Quảng Tiến, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; theo hồ sơ số 006492.CN.002, Mã vạch 26248210001229 ngày 15/01/2021	VĂN PHÒNG ĐKĐĐ T.ĐN CHI NHÁNH TRẢNG BOM GIÁM ĐỐC Nguyễn Văn Thành
Ngày 17 tháng 01 năm 2024 Chuyển nhượng cho ông Trần Văn Tạo, năm sinh 1985, CCCD số 037085013328 và bà Phạm Thị Hiền, năm sinh 1986, CCCD số 037186012962, địa chỉ: tổ 5B, khu phố 5, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; theo hồ sơ số 006492.CN.005, Mã vạch 26248240001039	VĂN PHÒNG ĐKĐĐ T.ĐN CHI NHÁNH TRẢNG BOM GIÁM ĐỐC Nguyễn Văn Thành

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

26248014220005

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Ông: Nguyễn Hiệp Hưng

Năm sinh 1985, CMND số: 271872116

Bà: Hoàng Trương Thanh

Năm sinh 1984, CMND số: 100988567

Địa chỉ thường trú: xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

BU 217317

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 110 Tờ bản đồ số: 16

b) Địa chỉ thửa đất: thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

c) Diện tích: 103m2, (bằng chữ: một trăm lẻ ba mét vuông)

Trong đó: Diện tích được cấp: 103m2, Không được cấp: 0m2

d) Hình thức sử dụng: riêng: 103 m2, chung: Không m2.

e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

f) Thời hạn sử dụng đất: lâu dài.

g) Nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở:

a) Địa chỉ: thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

b) Diện tích xây dựng: 103 m2, c) Diện tích sàn: 642 m2

d) Kết cấu: Tường gạch, khung sàn BTCT, mái BTCT

d) Cấp (Hạng): Cấp 3 , e) Số tầng: 6

g) Năm hoàn thành xây dựng: 2014 , h) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

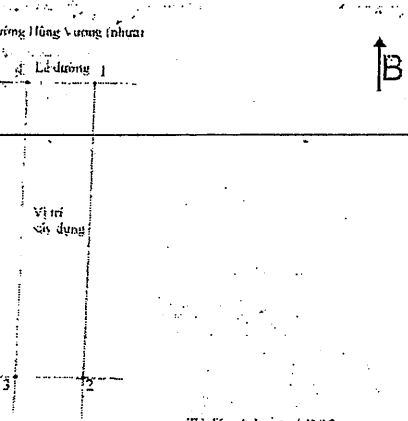
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Cấp đổi từ giấy CNQSDĐ số AC 651866.

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Tỷ lệ trích đo: 1/300

Số hiệu đỉnh thửa	Tọa độ VN-2000 X	Y	Chiều dài (m)
1	1211680,51	418532,40	
2	1211659,04	418532,08	21,47
3	1211659,07	418527,09	5,00
4	1211680,54	418527,40	21,47
1	1211680,51	418532,40	5,00

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa theo hồ sơ số 26248.127260.TC.VPĐ.	CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TRẢNG BOM Dương Kim Quang

Ngày 14 tháng 7 năm 2014

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BOM

KT.CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Vũ Thị Minh Châu

Số vào sổ cấp GCN: CH.04449

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI TRẢNG BOM

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT TRẢNG

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 111 **Tờ bản đồ số:** 16

Số phát hành GCN: BU 217317 **Số vào sổ cấp GCN:** CH 01619

~~Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý~~	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Ngày 06 tháng 01 năm 2021 Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 14/08/2014 theo hồ sơ số 006492.XC.001. Mã vạch 2624821000021./.	VĂN PHÒNG ĐKĐĐ T.ĐN CHI NHÁNH TRẢNG BOM GIÁM ĐỐC
Ngày 21 tháng 01 năm 2021 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (theo hợp đồng số BHA202179820257/02/HDTC) tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - CN Đồng Nai - PGD Biên Hòa, địa chỉ: 39 Đường Đồng Khởi, phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo hồ sơ số 006492.TC.003./.	VĂN PHÒNG ĐKĐĐ T.ĐN CHI NHÁNH TRẢNG BOM KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Văn Đính
Ngày 13 tháng 01 năm 2024 Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 21/01/2021 theo hồ sơ số 006492.XC.004. Mã vạch 2624824000088./.	VĂN PHÒNG ĐKĐĐ T.ĐN CHI NHÁNH TRẢNG BOM KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Dương Kim Trung

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

Trang bổ sung số:.....

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
	(Chuyển tiếp Trang bổ sung số: ...)

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Tại trụ sở Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai.
Chúng tôi gồm có:

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

Ông : **VŨ THANH LIÊM**
Sinh năm : 1976
Căn cước công dân số : **075076018197** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Chứng minh nhân dân cũ số : 271251499
Hộ chiếu số : C5150888 do Cục quản lý xuất nhập cảnh cấp
Cùng vợ là : **NGUYỄN THỊ TỐ UYÊN**
Sinh năm : 1978
Căn cước công dân số : **077178004675** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Hộ chiếu số : C1101137 do Cục quản lý xuất nhập cảnh cấp
Cùng địa chỉ thường trú : ấp Quảng Phát, xã Quảng Tiến, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Ông **Vũ Thanh Liêm**, sinh năm **1976**, Căn cước công dân số **075076018197-271251499**, cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH (Chứng minh nhân dân cũ số: 271251499) địa chỉ ấp Quảng Phát, xã Quảng Tiến, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai hành động nhân danh cá nhân và là người đại diện theo Hợp đồng ủy quyền theo Theo văn bản công chứng số **16.12/2023/HĐUQ** do Lãnh sự Mai Liên của Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại Vancouver, Canada, và đã được Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày **11/01/2024**, số công chứng **000405**, quyển số 16/2024 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông **Vũ Thanh Liêm** cam kết hợp đồng ủy quyền nêu trên còn hiệu lực pháp luật và hoàn toàn chịu trách nhiệm về cam kết này.

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

Ông : **TRẦN VĂN TẠO**
Sinh năm : 1985
Căn cước công dân số : **037085013328** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Cùng vợ là : **PHẠM THỊ HIỀN**
Sinh năm : 1986
Căn cước công dân số : **037186012962** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Cùng địa chỉ thường trú : Tổ 5B, khu phố 5, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B các tài sản sau :

1. 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 BG 799919, do UBND huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/09/2013, cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 110 Tờ bản đồ số: 16
- Địa chỉ thửa đất: **thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**
- Diện tích: **103** m^2 (bằng chữ: *Một trăm lẻ ba mét vuông*)

Trong đó: Diện tích được cấp: 103 m^2, Không được cấp: 0 m^2

- Hình thức sử dụng: Riêng: 103 m^2 Chung: không m^2
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận QSDĐ từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ghi chú :

Thửa đất được trích sao địa chính

2. Quyền sở hữu, sử dụng căn nhà và thửa 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 BU 217317, do UBND huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/07/2014, cụ thể như sau:

a. Quyền sử dụng đất:

- Thửa đất số: 111 Tờ bản đồ số: 16
- Địa chỉ thửa đất: **thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**
- Diện tích: **103** m^2 (bằng chữ: *Một trăm lẻ ba mét vuông*)

Trong đó: Diện tích được cấp: 103 m^2 Không được cấp: 0 m^2

- Hình thức sử dụng: Riêng: 103 m^2 Chung: không m^2
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

b. Nhà ở:

- Địa chỉ: **thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.**
- Diện tích xây dựng: 103 m^2 Diện tích sàn: 642 m^2
- Kết cấu: Tường gạch, khung sàn BTCT, mái BTCT
- Cấp (hạng): Cấp 3 Số tầng: 6
- Năm hoàn thành xây dựng: 2014 Thời hạn sở hữu: /_

Ghi chú:

Cấp đổi từ giấy CNQSDĐ số AC 651866.

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này là **6.000.000.000** đồng *(bằng chữ: Sáu tỷ Đồng Việt Nam)*. Cụ thể như sau:

Giá chuyển nhượng tài sản 01 là: **1.700.000.000** đồng (bằng chữ: *Một tỷ bảy trăm triệu* đồng Việt Nam)

Giá chuyển nhượng tài sản 02 là: **4.300.000.000** đồng (bằng chữ: *Bốn tỷ ba trăm triệu* đồng Việt Nam)

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 ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3
VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI 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 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 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng.

2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với 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 do bên chuyển nhượng nộp.

Lệ phí trước bạ, phí công chứng do bên nhận chuyển nhượng 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 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 tài sản gắn liền với đất đó 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 và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp;

b. Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để đảm bảo 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 thỏa 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 và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

2.3. Việc giao kết hợp đồng này là 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.

3. Các bên cam kết tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này có thật vào thời điểm các bên tham gia ký kết hợp đồng và không đề nghị Công chứng viên ký tên dưới đây xác minh.

ĐIỀU 7
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

Hợp đồng này được lập thành 06 *(Sáu)* bản chính, có giá trị pháp lý như nhau. Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai lưu một bản chính.

Bên A	**Bên B**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký và ghi rõ họ tên)*
Liêm	Tạo
Vũ Thanh Liêm	Trần Văn Tạo
	Hoa
	Phạm Thị Hoa

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, Ngày **15/01/2024** *(ngày Mười lăm tháng Một năm Hai nghìn không trăm hai mươi bốn)*, Tại trụ sở Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ: Số 680 Nguyễn Ái Quốc, phường Hố Nai, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Tôi *Hoàng Thị Liên*, 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 và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:

Ông	: **VŨ THANH LIÊM**
Sinh năm	: 1976
Căn cước công dân số	: **075076018197** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Chứng minh nhân dân cũ số	: 271251499
Hộ chiếu số	: C5150888 do Cục quản lý xuất nhập cảnh cấp
Cùng vợ là	: **NGUYỄN THỊ TỐ UYÊN**
Sinh năm	: 1978
Căn cước công dân số	: **077178004675** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Hộ chiếu số	: C1101137 do Cục quản lý xuất nhập cảnh cấp
Cùng địa chỉ thường trú	: ấp Quảng Phát, xã Quảng Tiến, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Ông **Vũ Thanh Liêm**, sinh năm **1976**, Căn cước công dân số **075076018197-271251499**, cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH (Chứng minh nhân dân cũ số: 271251499) địa chỉ ấp Quảng Phát, xã Quảng Tiến, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai hành động nhân danh cá nhân và là người đại diện theo Hợp đồng ủy quyền theo Theo văn bản công chứng số **16.12/2023/HĐUQ** do Lãnh sự Mai Liên của Tổng Lãnh sự quán Việt Nam tại Vancouver, Canada, và đã được Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày **11/01/2024**, số công chứng **000405**, quyển số 16/2024 TP/CC-SCC/HĐGD. Ông **Vũ Thanh Liêm** cam kết hợp đồng ủy quyền nêu trên còn hiệu lực pháp luật và hoàn toàn chịu trách nhiệm về cam kết này.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:

Ông	: **TRẦN VĂN TẠO**
Sinh năm	: 1985
Căn cước công dân số	: **037085013328** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Cùng vợ là	: **PHẠM THỊ HIỀN**
Sinh năm	: 1986
Căn cước công dân số	: **037186012962** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Cùng địa chỉ thường trú	: Tổ 5B, khu phố 5, 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, 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 **06** *(Sáu)* bản chính, mỗi bản chính gồm **03** tờ, **06** trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ **05** *(Năm)* bản chính; **01** (*Một*) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng 0 0 0 5 5 3, quyển số **16/2024** TP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

S.Đ.K.H.Đ: 0.3 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG HOÀNG LONG
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

Hoàng Thị Liên

Người ký: Phạm Thanh Hà
Nội dung: Thông báo nghĩa vụ tài chính
Địa điểm: Chi cục Thuế khu vực Trảng Bom - Thống Nhất
Thời gian: 29/01/2024 13:52:36

Mẫu số: 03/TB-BDS-TNCN

CỤC THUẾ TỈNH ĐỒNG NAI
CHI CỤC THUẾ KHU VỰC
TRẢNG BOM - THỐNG NHẤT

Số: LTB2471308-TK0001908/TB-CCT

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

Trảng Bom, ngày 29 tháng 01 năm 2024

THÔNG BÁO NỘP TIỀN

Về thuế thu nhập cá nhân với cá nhân chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản

[X] Thông báo lần đầu [ ] Thông báo điều chỉnh, bổ sung

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Thuế thu nhập cá nhân và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ hồ sơ và phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 589/PCDT ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, hoặc căn cứ Hồ sơ khai thuế thu nhập cá nhân của người nộp thuế;

Chi cục Thuế khu vực Trảng Bom - Thống Nhất xác định và thông báo tiền thuế thu nhập cá nhân phải nộp như sau:

I. THÔNG TIN VỀ NGƯỜI NỘP THUẾ

1. Tên người nộp thuế: **Vũ Thanh Liêm**
2. Mã số thuế: **3601640627**
3. Địa chỉ: **Ấp Quảng PhátX.Quảng Tiến, H.Trảng Bom, T.Đồng Nai**
4. Điện thoại: **0908765272** ; Email:

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

1. Thông tin về đất:

1.1. Thửa đất số (số hiệu thửa đất): **111**; Tờ bản đồ số (số hiệu): **16**

1.2. Địa chỉ: **thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Thị trấn Trảng Bom, Huyện Trảng Bom, Đồng Nai**

1.2.1. Số nhà: Tòa nhà:

Ngõ/Hẻm:

Đường/Phố:

Thôn/Xóm/Ấp:

1.2.2. Phường/Xã: **Thị trấn Trảng Bom**

1.2.3. Quận/Huyện: **Huyện Trảng Bom**

1.2.4. Tỉnh/Thành phố: **Đồng Nai**

1.3. Loại đất, vị trí đất theo Bảng giá đất:

1.3.1. Đường/đoạn đường/khu vực:

- **Đường Hùng Vương/Đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Ngô Quyền**

1.3.2. Loại đất, vị trí đất (1,2,3,4...):

- Loại đất 1: **Đất ở đô thị** Vị trí 1: **Vị trí 1** Diện tích (m2): **103**

1.4. Hệ số đất:

2. Thông tin về nhà ở, tài sản gắn liền với đất

2.1. Nhà ở

2.1.1. Loại nhà ở: **Nhà ở riêng lẻ** , cấp hạng nhà ở: **Nhà cấp 3**

2.1.1.1. Nhà ở riêng lẻ:

- Loại 1: **Nhà cấp 3 hệ số H1 - Mái ngói, tôn có sê nô hoặc ô văng bê tông cốt thép**

Cấp nhà ở: **Nhà cấp 3**

Diện tích sàn xây dựng (m2): **642**

2.1.1.2. Nhà chung cư:

2.1.2. Năm hoàn công: **2014**

2.2. Công trình xây dựng

2.2.1. Chủ dự án (Chủ đầu tư):

Địa chỉ dự án, công trình:

2.2.2. Diện tích xây dựng (m2):

2.2.3. Diện tích sàn xây dựng (m2):

2.2.4. Hệ số phân bổ (nếu có):

3. Bất động sản khác gắn liền với đất:

Loại bất động sản gắn liền với đất:

4. Giá trị bất động sản chuyển nhượng; thừa kế, quà tặng theo giá do Ủy ban nhân dân quy định:

4.1. Giá trị đất:

Loại đất	Vị trí	Diện tích	Đơn giá do UBND quy định	Hệ số phân bổ (nếu có)	Giá trị đất theo giá do UBND quy định
[4.1.1]	[4.1.2]	[4.1.3]	[4.1.4]	[4.1.5]	[4.1.6] = [4.1.3] x [4.1.4] x [4.1.5]
Đất ở đô thị	Vị trí 1	103	11.000.000	1	1.133.000.000
Cộng					**1.133.000.000**

4.2. Giá trị nhà ở, tài sản gắn liền với đất:

4.2.1. Nhà ở:

Loại nhà	Cấp nhà	Diện tích sàn xây dựng	Đơn giá do UBND quy định	Tỷ lệ còn lại của nhà (%)	Giá trị theo giá do UBND quy định
[4.2.1.1]	[4.2.1.2]	[4.2.1.3]	[4.2.1.4]	[4.2.1.5]	[4.2.1.6] = [4.2.1.3] x [4.2.1.4] x [4.2.1.5]
Nhà ở riêng lẻ	Nhà cấp 3	642	6.023.000	60	2.320.059.600
Cộng					**2.320.059.600**

4.2.2. Công trình xây dựng:

Diện tích sàn xây dựng	Đơn giá do UBND quy định	Giá trị theo giá do UBND quy định
[4.2.2.1]	[4.2.2.2]	[4.2.2.3] = [4.2.2.1] x [4.2.2.2]
Cộng		0

4.2.3. Bất động sản khác gắn liền với đất theo giá trị do Ủy ban nhân dân quy định: **0 đồng**

4.2.4. Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng; thừa kế, quà tặng theo giá do UBND quy định: **3.453.059.600 đồng**

4.2.5. Tổng giá trị thực tế bất động sản chuyển nhượng : **4.300.000.000 đồng**

III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế

1.1. Trường hợp cá nhân khai tách giá trị nhà, đất chuyển nhượng:

Loại bất động sản	Giá trị bất động sản chuyển nhượng thực tế	Giá trị bất động sản chuyển nhượng theo giá do UBND quy định	Giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế
[1.1.1]	[1.1.2]	[1.1.3]	[1.1.4]
Đất	1.133.000.000	1.133.000.000	1.133.000.000

Nhà ở	3.167.000.000 (Nhà ở)	2.320.059.600	Tổng: 3.167.000.000 Nhà ở: 0 Công trình xây dựng: 0
Công trình xây dựng			
Bất động sản khác			
Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế			4.300.000.000

1.2. Trường hợp cá nhân không khai tách giá trị nhà, đất chuyển nhượng:

- Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng thực tế:
- Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng theo giá do UBND quy định:
- Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế:

1.3. Trường hợp cơ quan thuế ấn định thuế:

Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế:

2. Tổng thu nhập được miễn, giảm thuế (đối với cá nhân được miễn, giảm thuế theo Điều 4, Điều 5 Luật Thuế thu nhập cá nhân)

STT	Họ và tên	Mã số thuế	Tỷ lệ sở hữu (%)	Thu nhập được miễn, giảm thuế	Lý do miễn, giảm thuế	
	[2.1]	[2.2]	[2.3]	[2.4]	Cá nhân được miễn với nhà ở, đất ở duy nhất	Lý do miễn khác
Tổng cộng				0		

3. Số thuế thu nhập cá nhân phải nộp từ chuyển nhượng bất động sản:

3.1. Số thuế thu nhập cá nhân phát sinh: **86.000.000 đồng**

3.2. Số thuế thu nhập cá nhân được miễn, giảm: **0 đồng**

3.3. Số thuế thu nhập cá nhân phải nộp: **86.000.000 đồng**

4. Số thuế phát sinh phải nộp với thừa kế, quà tặng là bất động sản:

5. Chi tiết số thuế phải nộp của các đồng chủ sở hữu (nếu có):

Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

STT	Họ và tên	Mã số thuế	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số thuế được miễn, giảm	Số thuế phải nộp
	[5.1]	[5.2]	[5.3]	[5.4]	[5.5]
1	Vũ Thanh Liêm	3601640627	100	0	86.000.000
Tổng cộng				0	86.000.000

6. 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 khi nộp tiền vào ngân sách nhà nước)

1. Tên người nộp thuế: **Vũ Thanh Liêm**
2. Mã số thuế: **3601640627**
3. Tài khoản thu ngân sách nhà nước của kho bạc nhà nước: KBNN Trảng Bom - Đồng Nai mở tại ngân hàng: Ngân hàng Agribank CN Trảng Bom, Ngân hàng VietcomBank; Ngân hàng VietinBank.
4. Tên cơ quan quản lý thu: Chi cục Thuế khu vực Trảng Bom - Thống Nhất, Mã cơ quan quản lý thu:
5. Tên Chương: Hộ gia đình, cá nhân, Mã Chương: 757
6. Tên nội dung kinh tế (Tiểu mục): Thuế TN từ chuyển nhượng, thừa kế, qùa tặng bất động sản, Mã Tiểu mục: 1006
7. Tên địa bàn hành chính: Huyện Trảng Bom, Mã địa bàn hành chính: 737
8. Mã định danh hồ sơ (nếu có): LTB2471308-TK0001908

Trường hợp người nộp thuế chậm nộp tiền thuế vào ngân sách nhà nước sau thời hạn nộp theo thông báo này thì ngoài số tiền thuế phải nộp, người nộp thuế phải tự xác định số tiền chậm nộp (= số ngày chậm nộp x 0,03%); nộp đầy đủ tiền thuế phải nộp và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước.

Công chức tính thuế: Nguyễn Thị Ngọc Trinh

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với Chi cục Thuế khu vực Trảng Bom - Thống Nhất theo số điện thoại: 02513.866.245, địa chỉ: KP 3, TT Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai để được hướng dẫn cụ thể.

Chi cục Thuế khu vực Trảng Bom - Thống Nhất thông báo để người nộp thuế được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:
- Vũ Thanh Liêm;
- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất;
- Các bộ phận liên quan;
- Lưu: VT, bộ phận ban hành TB.

KT. CHI CỤC TRƯỞNG
PHÓ CHI CỤC TRƯỞNG

Phạm Thanh Hà

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

2624624000446

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

GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Ông: Lê Xuân Cường

Năm sinh 1969, CCCD số 036069009202
Địa chỉ thường trú: Ấp Bưng Cơ, xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

DO 886045

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 288 Tờ bản đồ số: 15

b) Địa chỉ: thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

c) Diện tích: 150,5m² (bằng chữ: một trăm năm mươi phẩy năm mét vuông)

Trong đó: Diện tích được cấp: 150,5m², Không được cấp: 0,0m²

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở:

a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ ,

b) Diện tích xây dựng: 129,74 m², c) Diện tích sàn: 398,48 m²,

d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng,

đ) Cấp (Hạng): Cấp 4, e) Thời hạn sở hữu: -/-

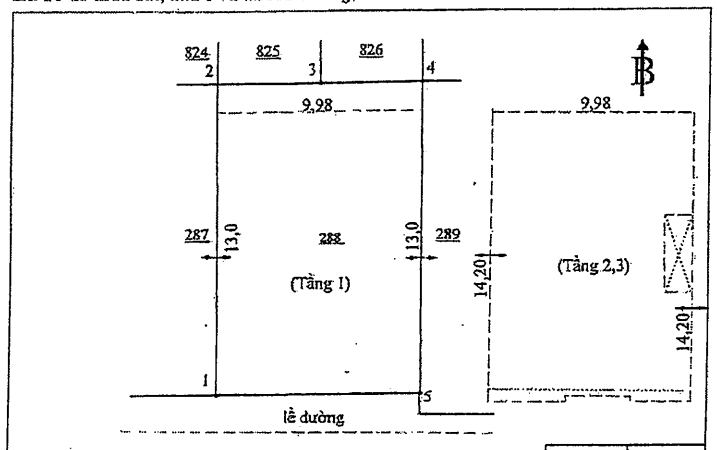
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Số hiệu đỉnh thửa	Chiều dài (m)
1	
2	15,06
3	5,01
4	5,00
5	15,09
1	9,96

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Đồng Nai, Ngày 01 tháng 04 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI

KT.GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

Trịnh Quốc Dũng

Số vào sổ cấp GCN: VP 11882

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (*bên A*):

Bà : **TRẦN THỊ TỈNH**, Sinh năm: 1973
CCCD số : **0791 7300 0352** nơi cấp Cục cảnh sát QLHC về TTXH.
CMND số : 022 478 447
Thường trú : phường 12, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (*bên B*):

Ông : **LÊ XUÂN CƯỜNG**; Sinh năm: 1969
CCCD số : **0360 6900 9202** nơi cấp Cục cảnh sát QLHC về TTXH.
Thường trú : ấp Bưng Cơ, xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1:
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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: **BG 601984** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/9/2011, cụ thể như sau:

Thửa đất:

- Thửa đất số: 288 Tờ bản đồ số: 15
- Địa chỉ: thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: 150,5m² (bằng chữ: một trăm năm mươi phẩy năm mét vuông)
  Trong đó: Diện tích được cấp: 150,5m², Không được cấp: 0m²
- Hình thức sử dụng: riêng: 150,5m², chung: Không m²
- 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.

Nhà ở:

Địa chỉ: thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
Diện tích xây dựng: 129,74m² Diện tích sàn: 398,48m²
Kết cấu: Bê tông cốt thép
Cấp (Hạng): Cấp 4 Số tầng: 3
Năm hoàn thành xây dựng: 2011 Thời hạn sở hữu: Lâu dài

Ghi chú: Thửa đất được trích sao địa chính.

ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1.Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: **5.000.000.000** đồng (Năm 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.

ĐIỀU 3 :
VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI 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 hai bên ký kết hợp đồng này.

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với 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 và tài sản gắn liền với 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 và tài sản gắn liền với 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 và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với 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 và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với 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	Bên B
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký và ghi rõ họ tên)*
Chu Thị Tình	Tô Xuân Quang

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 21 tháng 03 năm 2024 (ngày hai mươi mốt, tháng ba, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn)

Tại Văn phòng công chứng Vũ Văn Của, 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 CỦA** 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 và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (*bên A*):

Bà : **TRẦN THỊ TỈNH**, Sinh năm: 1973

CCCD số : **0791 7300 0352** nơi cấp Cục cảnh sát QLHC về TTXH.

CMND số : 022 478 447

Thường trú : phường 12, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (*bên B*):

Ông : **LÊ XUÂN CƯỜNG**; Sinh năm: 1969

CCCD số : **0360 6900 9202** nơi cấp Cục cảnh sát QLHC về TTXH.

Thường trú : ấp Bưng Cơ, xã Lộc An, huyện Long Thành, 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 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 Vũ Văn Của, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng: **809** quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN

S.Đ.K.H.ĐẦU-C.T.H.D VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VŨ VĂN CỦA T. TRẢNG BOM T. ĐỒNG NAI

VŨ VĂN CỦA

Mẫu số: 03/TB-BĐS-TNCN

CỤC THUẾ TỈNH ĐỒNG NAI
CHI CỤC THUẾ KHU VỰC
TRẢNG BOM - THỐNG NHẤT

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

Số: LTB2471308-TK0005721/TB-CCT

Trảng Bom, ngày 11 tháng 04 năm 2024

THÔNG BÁO NỘP TIỀN

Về thuế thu nhập cá nhân với cá nhân chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản

[X] Thông báo lần đầu [ ] Thông báo điều chỉnh, bổ sung

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Thuế thu nhập cá nhân và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ hồ sơ và phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 2475/PCDT ngày 03 tháng 04 năm 2024 của Cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, hoặc căn cứ Hồ sơ khai thuế thu nhập cá nhân của người nộp thuế;

Chi cục Thuế khu vực Trảng Bom - Thống Nhất xác định và thông báo tiền thuế thu nhập cá nhân phải nộp như sau:

I. THÔNG TIN VỀ NGƯỜI NỘP THUẾ

1. Tên người nộp thuế: **Trần Thị Tình**
2. Mã số thuế: **0304619585**
3. Địa chỉ: **24/180 Phan Huy Ích, P.12, Q.Gò Vấp, TP.Hồ Chí Minh**
4. Điện thoại: **0989596647** ; Email:

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

1. Thông tin về đất:

1.1. Thửa đất số (số hiệu thửa đất): **288**; Tờ bản đồ số (số hiệu): **15**

1.2. Địa chỉ: **thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Thị trấn Trảng Bom, Huyện Trảng Bom, Đồng Nai**

1.2.1. Số nhà: Tòa nhà:

Ngõ/Hẻm:

Đường/Phố:

Thôn/Xóm/Ấp:

1.2.2. Phường/Xã: **Thị trấn Trảng Bom**

1.2.3. Quận/Huyện: **Huyện Trảng Bom**

1.2.4. Tỉnh/Thành phố: **Đồng Nai**

1.3. Loại đất, vị trí đất theo Bảng giá đất:

1.3.1. Đường/đoạn đường/khu vực:

- **Đường Hùng Vương/Đoạn từ đường Nguyễn Hoàng đến đường Ngô Quyền**

1.3.2. Loại đất, vị trí đất (1,2,3,4....):

- Loại đất 1: **Đất ở đô thị** Vị trí 1: **Vị trí 1** Diện tích (m2): **150,5**

1.4. Hệ số đất:

2. Thông tin về nhà ở, tài sản gắn liền với đất

2.1. Nhà ở

2.1.1. Loại nhà ở: **Nhà ở riêng lẻ** , cấp hạng nhà ở: **Nhà cấp 4**

2.1.1.1. Nhà ở riêng lẻ:

- Loại 1: **Nhà cấp 4 hệ số H1 - Mái ngói, tôn có sê nô hoặc ô văng bê tông cốt thép**

Cấp nhà ở: **Nhà cấp 4**

Diện tích sàn xây dựng (m2): **398,48**

2.1.1.2. Nhà chung cư:

2.1.2. Năm hoàn công: **2011**

2.2. Công trình xây dựng

2.2.1. Chủ dự án (Chủ đầu tư):

Địa chỉ dự án, công trình:

2.2.2. Diện tích xây dựng (m2):

2.2.3. Diện tích sàn xây dựng (m2):

2.2.4. Hệ số phân bổ (nếu có):

3. Bất động sản khác gắn liền với đất:

Loại bất động sản gắn liền với đất:

4. Giá trị bất động sản chuyển nhượng; thừa kế, quà tặng theo giá do Ủy ban nhân dân quy định:

4.1. Giá trị đất:

Loại đất	Vị trí	Diện tích	Đơn giá do UBND quy định	Hệ số phân bổ (nếu có)	Giá trị đất theo giá do UBND quy định
[4.1.1]	[4.1.2]	[4.1.3]	[4.1.4]	[4.1.5]	[4.1.6] = [4.1.3] x [4.1.4] x [4.1.5]
Đất ở đô thị	Vị trí 1	150,5	11.000.000	1	1.655.500.000
Cộng					**1.655.500.000**

4.2. Giá trị nhà ở, tài sản gắn liền với đất:

4.2.1. Nhà ở:

Loại nhà	Cấp nhà	Diện tích sàn xây dựng	Đơn giá do UBND quy định	Tỷ lệ còn lại của nhà (%)	Giá trị theo giá do UBND quy định
[4.2.1.1]	[4.2.1.2]	[4.2.1.3]	[4.2.1.4]	[4.2.1.5]	[4.2.1.6] = [4.2.1.3] x [4.2.1.4] x [4.2.1.5]
Nhà ở riêng lẻ	Nhà cấp 4	398,48	3.490.000	35	486.743.320
Cộng					**486.743.320**

4.2.2. Công trình xây dựng:

Diện tích sàn xây dựng	Đơn giá do UBND quy định	Giá trị theo giá do UBND quy định
[4.2.2.1]	[4.2.2.2]	[4.2.2.3] = [4.2.2.1] x [4.2.2.2]
Cộng		**0**

4.2.3. Bất động sản khác gắn liền với đất theo giá trị do Ủy ban nhân dân quy định: **0 đồng**

4.2.4. Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng; thừa kế, quà tặng theo giá do UBND quy định: **2.142.243.320 đồng**

4.2.5. Tổng giá trị thực tế bất động sản chuyển nhượng : **5.000.000.000 đồng**

III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế

1.1. Trường hợp cá nhân khai tách giá trị nhà, đất chuyển nhượng:

Loại bất động sản	Giá trị bất động sản chuyển nhượng thực tế	Giá trị bất động sản chuyển nhượng theo giá do UBND quy định	Giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế
[1.1.1]	[1.1.2]	[1.1.3]	[1.1.4]
Đất	1.655.500.000	1.655.500.000	1.655.500.000

Nhà ở	3.344.500.000 (Nhà ở)	486.743.320	Tổng: 3.344.500.000 Nhà ở: 0 Công trình xây dựng: 0
Công trình xây dựng			
Bất động sản khác			
Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế			**5,000.000.000**

1.2. Trường hợp cá nhân không khai tách giá trị nhà, đất chuyển nhượng:

- Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng thực tế:
- Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng theo giá do UBND quy định:
- Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế:

1.3. Trường hợp cơ quan thuế ấn định thuế:

Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế:

2. Tổng thu nhập được miễn, giảm thuế (đối với cá nhân được miễn, giảm thuế theo Điều 4, Điều 5 Luật Thuế thu nhập cá nhân)

STT	Họ và tên	Mã số thuế	Tỷ lệ sở hữu (%)	Thu nhập được miễn, giảm thuế	Lý do miễn, giảm thuế	
					Cá nhân được miễn với nhà ở, đất ở duy nhất	Lý do miễn khác
	[2.1]	[2.2]	[2.3]	[2.4]		
Tổng cộng				0		

3. Số thuế thu nhập cá nhân phải nộp từ chuyển nhượng bất động sản:

3.1. Số thuế thu nhập cá nhân phát sinh: **100.000.000 đồng**

3.2. Số thuế thu nhập cá nhân được miễn, giảm: **0 đồng**

3.3. Số thuế thu nhập cá nhân phải nộp: **100.000.000 đồng**

4. Số thuế phát sinh phải nộp với thừa kế, quà tặng là bất động sản:

5. Chi tiết số thuế phải nộp của các đồng chủ sở hữu (nếu có):

Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

STT	Họ và tên	Mã số thuế	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số thuế được miễn, giảm	Số thuế phải nộp
	[5.1]	[5.2]	[5.3]	[5.4]	[5.5]
1	Trần Thị Tình	0304619585	100	0	100.000.000
Tổng cộng				0	100.000.000

6. 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 khi nộp tiền vào ngân sách nhà nước)

1. Tên người nộp thuế: **Trần Thị Tình**
2. Mã số thuế: **0304619585**
3. Tài khoản thu ngân sách nhà nước của kho bạc nhà nước: KBNN Trảng Bom - Đồng Nai mở tại ngân hàng: Ngân hàng Agribank CN Trảng Bom, Ngân hàng VietcomBank; Ngân hàng VietinBank.
4. Tên cơ quan quản lý thu: Chi cục Thuế khu vực Trảng Bom - Thống Nhất, Mã cơ quan quản lý thu:
5. Tên Chương: Hộ gia đình, cá nhân, Mã Chương: 757
6. Tên nội dung kinh tế (Tiểu mục): Thuế TN từ chuyển nhượng, thừa kế, qùa tặng bất động sản, Mã Tiểu mục: 1006
7. Tên địa bàn hành chính: Huyện Trảng Bom, Mã địa bàn hành chính: 737
8. Mã định danh hồ sơ (nếu có): LTB2471308-TK0005721

Trường hợp người nộp thuế chậm nộp tiền thuế vào ngân sách nhà nước sau thời hạn nộp theo thông báo này thì ngoài số tiền thuế phải nộp, người nộp thuế phải tự xác định số tiền chậm nộp (= số ngày chậm nộp x

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với Chi cục Thuế khu vực Trảng Bom - Thống Nhất theo số điện thoại: 02513.866.245, địa chỉ: KP 4, TT Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai để được hướng dẫn cụ thể.

Chi cục Thuế khu vực Trảng Bom - Thống Nhất thông báo để người nộp thuế được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:
- Trần Thị Tính;
- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất;
- Các bộ phận liên quan;
- Lưu: VT, bộ phận ban hành TB.

KT. CHI CỤC TRƯỞNG
PHÓ CHI CỤC TRƯỞNG

Phạm Thanh Hà

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 609 **Tờ bản đồ số:** 29

Số phát hành GCN: DI834068 **Số vào sổ cấp GCN:** CS26949

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Ngày 11 tháng 04 năm 2023 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: Số 61 Đường Đồng Khởi, Khu phố 3, phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo hồ sơ số 010787.TC.005. Mã vạch 2626323001033./.	GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI Lê Thanh Tuấn
Ngày 25 tháng 01 năm 2024 Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 11/04/2023 theo hồ sơ số 010787.XC.006. Mã vạch 2626324000247./.	VĂN PHÒNG ĐKĐĐ T.ĐN CHI NHÁNH TRẢNG BOM KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH TRẢNG BOM Dương Kim Trung

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

Trang bổ sung số: 01

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
	(Chuyển tiếp Trang bổ sung số: .....)

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 609 Tờ bản đồ số: 29

b) Địa chỉ: xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

c) 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: 0,0m²

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 30/04/2070.

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

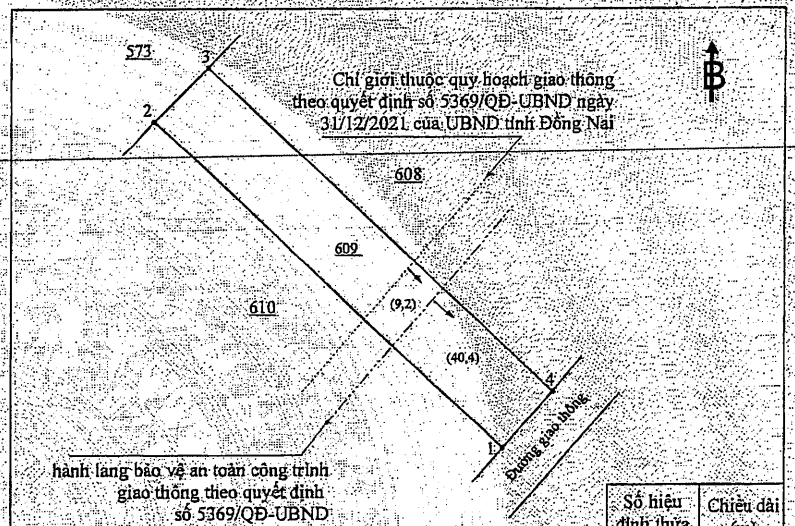
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Thửa đất có 40,4m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông theo quyết định số 5369/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Số hiệu đỉnh thửa	Chiều dài (m)
1	
2	31,48
3	5,00
4	31,22
1	5,00

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Ngày 21 tháng 02 năm 2024 Chuyển nhượng cho ông Trần Văn Điểm, năm sinh 1987, CCCD số 034087009523, địa chỉ: ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; theo hồ sơ số 010787.CN.007. Mã vạch 262632400041 2/.	VĂN PHÒNG ĐKĐĐ T.ĐN CHI NHÁNH TRẢNG BOM GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH TRẢNG BOM Nguyễn Văn Thành

Đồng Nai, Ngày 21 tháng 4 năm 2022

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI

TUQ.GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Đình Nghĩa

Số vào sổ cấp GCN: CS 26944

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

"Kèm theo Giấy chứng nhận này có Trang bổ sung số 01"

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

2626322007675

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Ông: Thái Thanh Tuấn

Năm sinh 1991, CCCD số 075091006061

Địa chỉ thường trú: Ấp Phú Sơn, xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

DI 834068

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 : **THÁI THANH TUẤN**
Sinh ngày : 22/03/1991
Căn cước công dân số : 075091006061 cấp ngày 16/03/2022 tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Nơi cư trú tại : ấp Phú Sơn, Bắc Sơn, Trảng Bom, Đồng Nai

(Đính kèm Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân)

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

Ông : **TRẦN VĂN ĐIỀM**
Sinh ngày : 02/05/1987
Căn cước công dân số : 034087009523 cấp ngày 29/03/2022 tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Nơi cư trú tại : tổ 6, ấp Hoà Bình, xã Giang Điền, 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 căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 834068, Số vào sổ cấp GCN: CS26949 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/11/2022, cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 609
- Tờ bản đồ số : 29
- Địa chỉ thửa đất : xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích : 156,7 m^2 (Một trăm năm mươi sáu phẩy bảy mét vuông)
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất trồng cây lâu năm
- Thời hạn sử dụng : Đến ngày 30/04/2070
- 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 40,4m^2 đất thuộc hàng lang bảo vệ an toàn công trình giao thông theo quyết định số 5369/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Bằng hợp đồng này cùng với những cam kết sau đây bên A đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho bên B và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của bên A nêu trên.

Đặc điểm thửa đất theo Hợp đồng này đã được bên A thông báo cho bên B biết. Bên B đã xem xét cẩn thận, biết rõ tình trạng hiện hữu thửa đất và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng.

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: 800.000.000 đồng (bằng chữ: Tám trăm triệu đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán: tiền mặt hoặc chuyển khoản (bằng tiền Việt Nam đồng).

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 ngay khi hợp đồng này được Công chứng viên Văn phòng công chứng Vũ Thị Hồng Thủy 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, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do hai bên thoả thuận chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng:

1.1. Quyền của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất

a. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng.

b. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

c. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên nhận chuyển nhượng gây ra.

d. Các quyền khác trong hợp đồng.

1.2. Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất

a. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

b. Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

c. Giao các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng theo đúng thỏa thuận.

d Phối hợp cùng với bên nhận chuyển nhượng hoàn thành các thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho bên B;

e. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

f. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

g. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng:

2.1. Quyền của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

a. Yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng.

b. Yêu cầu bên chuyển nhượng làm thủ tục và giao các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng.

c. Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

d. Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra.

e. Các quyền khác trong hợp đồng.

2.2. Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

a. Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

b. Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất chuyển nhượng.

c. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

d. Thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

e. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

G. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

ĐIỀU 6
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, 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 7
CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

1. Bên A cam đoan:

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

b. Thửa đất không có tranh chấp;

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

d. Việc giao kết Hợp đồng này trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận theo quy định pháp luật , không bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép;

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

2. Bên B cam đoan:

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

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

c. Việc giao kết Hợp đồng này trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận theo quy định pháp luật , không bị lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép.

3. Bên A và bên B cùng cam đoan:

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại khoản 1 Điều 2 hợp đồng này là giá chuyển nhượng thực tế do hai bên tự thỏa thuận. Đồng thời hai bên đã được Công chứng viên giải thích rõ các quy định pháp luật có liên quan về thuế và xử lý vi phạm pháp luật đối với hành vi trốn thuế và gian lận thuế.

ĐIỀU 8
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

2. Hai bên cam đoan thực hiện nghiêm túc theo quy định của pháp luật về thuế đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

3. Từng bên đã đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.

Bên A	**Bên B**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký và ghi rõ họ tên)*
Thanh Tuấn	Trần Văn Đàm

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, Ngày 03 tháng 02 năm 2024 (ngày ba tháng hai năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn),

Tại Văn phòng Công chứng Vũ Thị Hồng Thúy, địa chỉ: số 269, đường Bùi Văn Hòa, phường An Bình,thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, (địa chỉ cũ :1297 đường Bùi Văn Hòa, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai),

Tôi **VŨ THỊ HỒNG THÚY**, 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:

Ông	: **THÁI THANH TUẤN**
Sinh ngày	: 22/03/1991
Căn cước công dân số	: 075091006061 cấp ngày 16/03/2022 tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Nơi cư trú tại	: ấp Phú Sơn, Bắc Sơn, Trảng Bom, Đồng Nai

Bên nhận chuyển nhượng:

Ông	: **TRẦN VĂN ĐIỀM**
Sinh ngày	: 02/05/1987
Căn cước công dân số	: 034087009523 cấp ngày 29/03/2022 tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Nơi cư trú tại	: tổ 6, ấp Hoà Bình, xã Giang Điền, 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 phù hợp theo quy định của pháp luật;
- Các bên 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, điểm chỉ vào trang số 3 (ba) của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng này đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên.
- Văn bản công chứng này được lập thành 3 bản chính, mỗi bản chính gồm 4 tờ, 4 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Vũ Thị Hồng Thúy, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng .....000280....., quyển số 02/2024TP/CC - SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

S.Đ.K.H.Đ:50-C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG VŨ THỊ HỒNG THÚY
TP.BIÊN HÒA-T.ĐỒNG NAI

Vũ Thị Hồng Thúy

Mẫu số 01/LCHS

(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)** ------- Số: 1322/PCDT	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ---------- *Đồng Nai, ngày 21 tháng 02 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 Trần Văn Điểm, năm sinh 1987

1.2. Địa chỉ [2], Ấp Hòa BìnhX.Giang Điền, H.Trảng Bom, T.Đồng Nai

1.3. Số điện thoại liên hệ: 0888223203 Email (nếu có):

1.4. Mã số thuế (nếu có):

1.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân [3]: Chứng minh nhân dân

Số 034087009523; ngày cấp: ; nơi cấp Cục trưởng 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: 19/02/2024

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

2.1. Thông tin về đất

2.1.1. Thửa đất số: 609; Tờ bản đồ số: 29;

2.1.2. Địa chỉ tại [5]: xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

2.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:

- Đường/đoạn đường/khu vực: Xã Sông Trầu Các đường nhóm 1
- Vị trí thửa đất[6]: Đất trồng cây lâu năm:156,7 - 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: 156,7 m^2

- Diện tích sử dụng chung: 0 m^2
- Diện tích sử dụng riêng: 156,7 m^2
- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 156,7 m^2
- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất (tiền thuê đất): m^2
- Diện tích đất trong hạn mức: m^2
- Diện tích đất ngoài hạn mức: m^2
- Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: m^2

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: 156,7

Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:

2.1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ổn 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: m^2;
2.2.3. Diện tích sàn xây dựng: m^2;
2.2.4. Diện tích sở hữu chung: m^2; Diện tích sở hữu riêng: m^2;
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: m^2;
- Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất xây dựng công trình ngầm [12]:

2.2. Đối với thuê đất có mặt nước
- Diện tích đất: m^2;
- Diện tích mặt nước: m^2;
- 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: m^2;
c) Mục đích sử dụng mặt nước: m^2;
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: Đoàn Thị Anh
Người kiểm tra: Nguyễn Hùng Cường

GIÁM ĐỐC

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH BẮC NINH
CHI NHÁNH THẢNG BOM

Nguyễn Văn Thịnh

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 608 **Tờ bản đồ số:** 29

Số phát hành GCN: DH 259902 **Số vào sổ cấp GCN:** CS 26849

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Ngày 10 tháng 03 năm 2023 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất (theo hợp đồng số 030.23/48.06-BDS) tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa, địa chỉ: Số 22, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo hồ sơ số 010950.TC.006./.	VĂN PHÒNG ĐKĐĐ T.ĐN CHI NHÁNH TRẢNG BOM KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH TRẢNG BOM Nguyễn Văn Đinh
Ngày 06 tháng 6 năm 2024 Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 10/03/2023 theo hồ sơ số 010950.XC.007. Mã vạch 2626324001344./.	**VĂN PHÒNG ĐKĐĐ T.ĐN** **CHI NHÁNH TRẢNG BOM** **KT.GIÁM ĐỐC** **PHÓ GIÁM ĐỐC** CHI NHÁNH TRẢNG BOM **Dương Kim Trung**

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

Trang bổ sung số: .....

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
(Chuyển tiếp Trang bổ sung số: .....)	

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 608 Tờ bản đồ số: 29

b) Địa chỉ: xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

c) Diện tích: 154,0m² (bằng chữ: một trăm năm mươi bốn phẩy không mét vuông)

Trong đó: Diện tích được cấp: 154,0m², Không được cấp: 0,0m²

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 30/04/2070.

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

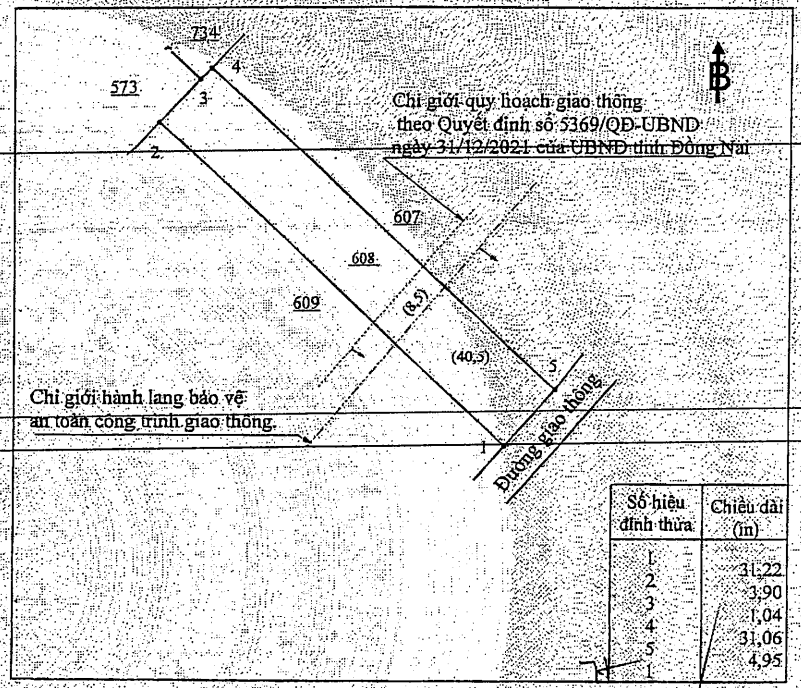
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Thửa đất có 40.5 m2 đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông.

II. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Số hiệu đỉnh thửa	Chiều dài (m)
1	
2	31,22
3	3,90
4	1,04
5	31,06
1	4,95

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Ngày 14 tháng 02 năm 2023 Chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Tuấn, năm sinh 1980, CCCD số 034080016306, địa chỉ: Mỹ Thạnh, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh bà Rịa Vũng Tàu; theo hồ sơ số 010950.CN.005. Mã vạch 2626323000436./.	VĂN PHÒNG ĐK.QĐ T.ĐN CHI NHÁNH TRẢNG BOM GIÁM ĐỐC Nguyễn Văn Thanh

Đồng Nai, Ngày 11 tháng 11 năm 2022

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI

TUQ.GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Đình Nghĩa

Số vào sổ cấp GCN: CS 26798

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Ngày 1 tháng 7 năm 2024 Chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Oanh, năm sinh 1988, CCCD số 036188015387, địa chỉ: Xóm Duyên Hồng, xã Giao Nhân, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định; theo hồ sơ số 010949.CN.008. Mã vạch 2626324001560.	VĂN PHÒNG ĐKĐĐ T.ĐN CHI NHÁNH TRẢNG BOM GIÁM ĐỐC Nguyễn Văn Thành

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

2626322007779

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

GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Bà: Đào Thị Hạnh

Năm sinh 1990, CCCD số 034190000608
Địa chỉ thường trú: ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

DH 259902

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 TUẤN** Sinh năm: 1980
CCCD số : 034080016306 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH.
Cùng vợ là bà : **ĐÀO THỊ CÚC** Sinh năm: 1992
CCCD số : 034192015392 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH.
Cùng địa chỉ thường trú : Kp Mỹ Thạnh, Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Bà : **VŨ THỊ OANH** Sinh năm: 1988
CCCD số : 036188015387 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH.
Địa chỉ thường trú : Xóm Duyên Hòa, Giao Nhân, Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

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 **DH 259902**, số vào sổ cấp GCN: **CS 26849** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/11/2022, cập nhật thay đổi ngày 24/02/2023, cụ thể như sau:

- Thửa đất số : **608**; - Tờ bản đồ số : **29**;
- Địa chỉ thửa đất : xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Diện tích : **154,0m²**, (*bằng chữ: Một trăm năm mươi bốn phẩy không mét vuông*);

Trong đó: Diện tích được cấp: **154,0m²**, Không được cấp: **0 m²**

- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng : Đến ngày 30/04/2070;
- Nguồn gốc sử dụng : Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất;
- Ghi chú : Thửa đất có 40,5m² đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình 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 do hai bên tự thỏa thuận là: 200.000.000 đồng (*Bằng chữ: **Hai 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;

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.

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	**Bên B**
(Ký và ghi rõ họ tên, điểm chỉ)	*(Ký và ghi rõ họ tên, điểm chỉ)*
Tuấn	Vũ Thị Oanh
Phạm Văn Tuấn	
Âu	
Đào Thị Âu	

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 20 tháng 06 năm 2024 (*ngày hai mươi, tháng sáu, 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	: **PHẠM VĂN TUÂN**	Sinh năm: 1980
CCCD số	: 034080016306 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH.	
Cùng vợ là bà	: **ĐÀO THỊ CÚC**	Sinh năm: 1992
CCCD số	: 034192015392 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH.	
Cùng địa chỉ thường trú	: Kp Mỹ Thạnh, Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.	

Bên nhận chuyển nhượng (Bên B):

Bà	: **VŨ THỊ OANH**	Sinh năm: 1988
CCCD số	: 036188015387 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH.	
Địa chỉ thường trú	: Xóm Duyên Hòa, Giao Nhân, Giao Thủy, tỉnh Nam Định.	

- 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: .....2399....., quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BÌNH AN

CÔNG CHỨNG VIÊN

Hoàng Minh Khởi

Mẫu số 01/LCHS

(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)** ------- Số: 5646/PCDT	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ---------- *Đồng Nai, ngày 5 tháng 7 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]: Bà Vũ Thị Oanh, năm sinh 1988

1.2. Địa chỉ [2] , Xóm Duyên HòaX.Giao Nhân, H.Giao Thủy, T.Nam Định

1.3. Số điện thoại liên hệ: 0357492651 Email (nếu có):

1.4. Mã số thuế (nếu có):

1.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân [3]: Căn cước công dân

Số 036188015387; 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: 24/06/2024

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

2.1. Thông tin về đất

2.1.1. Thửa đất số: 608; Tờ bản đồ số: 29;

2.1.2. Địa chỉ tại [5]: xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

2.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:

- Đường/đoạn đường/khu vực: Xã Sông Trầu Các đường nhóm I
- Vị trí thửa đất[6]: Đất trồng cây lâu năm:154 - 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: 154 m^2

- Diện tích sử dụng chung: 0 m^2
- Diện tích sử dụng riêng: 154 m^2
- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 154 m^2
- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất (tiền thuê đất): m^2
- Diện tích đất trong hạn mức: m^2
- Diện tích đất ngoài hạn mức: m^2
- Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: m^2

2.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2.1.6. Mục đích sử dụng đất[7]: Đất trồng cây lâu năm: 154

Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:

2.1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ổn 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: m^2;
2.2.3. Diện tích sàn xây dựng: m^2;
2.2.4. Diện tích sở hữu chung: m^2; Diện tích sở hữu riêng: m^2;
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: m^2;
- Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất xây dựng công trình ngầm [12]:

2.2. Đối với thuê đất có mặt nước
- Diện tích đất: m^2;
- Diện tích mặt nước: m^2;
- 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: m^2;
c) Mục đích sử dụng mặt nước: m^2;
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: Vũ Minh Tú
Người kiểm tra: Nguyễn Hùng Cường

GIÁM ĐỐC

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH BẮC NINH
CHI NHÁNH TRẢNG BOM

Nguyễn Văn Thành