

CHỨNG THU ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Số: 79-3-1/CT-ĐGD-DNVC ngày 31 tháng 12 năm 2024

- Khách hàng : Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi
- Thời điểm thẩm định giá : Tháng 12 năm 2024
- Thửa đất, khu đất cần định giá : Khu đất cần định giá thuộc các thửa đất trong phạm vi dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà, địa điểm: Xã Tịnh An và phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.
- Địa điểm thẩm định giá : tỉnh Quảng Ngãi
- Mục đích thẩm định giá : Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

CHỨNG THU ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/1/2024;

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

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 13/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 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 Hợp đồng số 70/HĐTV-ĐGD ngày 14/10/2024 và Phụ lục Hợp đồng số 70-1/PLHĐ ngày 26/11/2024 Thực hiện xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trong năm 2024 (đối với 08 dự án do Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất thành phố đề xuất) giữa Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi với Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng;

1. Mục đích định giá đất:

Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà.

2. Thời điểm định giá đất:

Tháng 12 năm 2024.

3. Cơ sở định giá đất:

- Nghị quyết số 11/NQ-HĐND ngày 29/7/2022 của HĐND thành phố về việc chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà;

- Quyết định 3365/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Báo cáo nguyên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà;

- Quyết định số 915/QĐ-UBND ngày 08/9/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt bổ sung các công trình, dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Quảng Ngãi;

- Quyết định số 543/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt bổ sung các công trình, dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố Quảng Ngãi;

- Kế hoạch số 173/KH-UBND ngày 19/9/2023 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà;

- Thông báo thu hồi đất của UBND thành phố Quảng Ngãi để thực hiện dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà;

- Bản đồ địa chính khu đất do Công ty CP tư vấn xây dựng và Thương mại Tân Thịnh Đông thực hiện;

- Văn bản số 773/BQL ngày 05/7/2024 của Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố Quảng Ngãi về việc đề xuất nhu cầu giá đất cụ thể để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà (Đính kèm *Bảng thống kê các thửa đất của các Dự án cần xác định giá*);

- Quyết định số 4653/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND thành phố Quảng Ngãi Ban hành Bảng quy định vị trí đất nông nghiệp theo địa giới hành chính xã, phường trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi;

- Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố ngày 31/12/2024 về Phương án giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà (Đất nông nghiệp);

- Thông báo số 12/TB-HĐTĐGD ngày 31/12/2024 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Quảng Ngãi về Kết quả thẩm định Phương án giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án: Khu hành chính tập trung thành phố Quảng Ngãi (Đất nông nghiệp);

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

4.1. Thửa đất, khu đất cần định giá:

a. Vị trí địa lý: Khu đất cần định giá là dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà. Địa điểm: Xã Tịnh An và phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

b. Về Diện tích, kích thước, hình thể: Dự án có phạm vi thu hồi lớn, chi tiết được thể hiện theo tờ bản đồ địa chính số 17, 18 phường Trương Quang Trọng và tờ bản đồ số 4, 5, 8, 9, 26 xã Tịnh An do Công ty CP tư vấn xây dựng và Thương mại Tân Thịnh Đông. Tổng số thửa đất cần xác định giá đất cụ thể: 96 thửa; với tổng diện tích cần xác định giá đất cụ thể là: **18.756,4 m²**. (Đính kèm *Bảng danh sách tại Văn bản số 773/BQL ngày 05/7/2024 của Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố Quảng Ngãi*).

Trong đó:

+ Xã Tịnh An: 59 thửa, với diện tích 11.891,3 m²; Trong đó: Đất ở nông thôn: 133.8 m²; đất nông nghiệp (BHK, CLN, LUK, LUC): 11.757,5 m².

+ Phường Trương Quang Trọng: 37 thửa, với diện tích 6.865,1 m²; Trong đó: Đất ở đô thị: 2.211,1 m²; đất nông nghiệp (BHK): 4.654 m².

+ Đối với Phương án giá đất đợt này là chỉ xác định đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng với các loại đất trồng cây hằng năm và trồng cây lâu năm thuộc Vị trí 1 theo Quyết định số 4653/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND thành phố Quảng Ngãi.

c. Các loại đất và vị trí cần định giá

STT	Tên đơn vị hành chính, loại đất và vị trí	Giá đất tại QĐ 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất tại QĐ 18/2024/QĐ-UBND ngày 14/5/2024 của UBND Tỉnh (lần)	Mức giá đã cập nhập hệ số
I	Xã Tịnh An			
1	Đất nông nghiệp			

STT	Tên đơn vị hành chính, loại đất và vị trí	Giá đất tại QĐ 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất tại QĐ 18/2024/QĐ-UBND ngày 14/5/2024 của UBND Tỉnh (lần)	Mức giá đã cập nhập hệ số
a	Đất trồng cây hằng năm (gồm đất trồng lúa và Đất trồng cây hằng năm khác)	42.000	1,0	42.000
b	Đất trồng cây lâu năm	42.000	1,0	42.000
II	Phường Trương Quang Trọng			
1	Đất nông nghiệp			
a	Đất trồng cây hằng năm (gồm đất trồng lúa và Đất trồng cây hằng năm khác)	50.000	1,0	50.000

Ghi chú:

- Việc phân loại vị trí theo quy định tại Quyết định 4653/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND thành phố Quảng Ngãi.

d. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

e. Thời hạn sử dụng đất: Đối với 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 thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;

4.2. Tài sản khác gắn liền với đất: Chỉ xác định giá cụ thể đối với giá đất. Tài sản trên đất được xác định theo Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi là thủy sản và mức bồi thường, hỗ trợ chi phí di dời đối với vật nuôi là thủy sản khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và Quyết định 37/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng khi nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, công cộng để phát triển kinh tế - xã hội áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

5. Phương pháp định giá đất.

Áp dụng phương pháp so sánh.

6. Kết quả định giá đất:

Giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà như sau:

STT	Tên đơn vị hành chính, loại đất và vị trí	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Bằng chữ
I	Xã Tịnh An		
1	Đất nông nghiệp		
a	Đất trồng cây hằng năm (gồm đất trồng lúa và Đất trồng cây hằng năm khác) - Vị trí 1	63.000	Sáu mươi ba nghìn đồng trên một mét vuông
b	Đất trồng cây lâu năm - Vị trí 1	63.000	Sáu mươi ba nghìn đồng trên một mét vuông
II	Phường Trương Quang Trọng		
1	Đất nông nghiệp		

STT	Tên đơn vị hành chính, loại đất và vị trí	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Bảng chữ
a	Đất trồng cây hàng năm (gồm đất trồng lúa và Đất trồng cây hàng năm khác) - Vị trí 1	68.000	Sáu mươi tám nghìn đồng trên một mét vuông

(Nội dung tính toán chi tiết được mô tả tại phụ lục đính kèm)

Những lưu ý về kết quả định giá đất:

- Kết quả định giá đất chỉ sử dụng cho mục đích đã được nêu tại mục 1 của Chứng thư định giá đất.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin liên quan đến tài sản định giá đất đã cung cấp cho Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng trong quá trình định giá đất.
- Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng phát hành 01 bản gốc và 06 bản chính: giao khách hàng 05 bản chính, lưu tại Công ty 02 bản.
- Các bản sao không có xác nhận của Công chứng đều không có giá trị.

**Thẩm định viên/
Định giá viên**



Nguyễn Đình Thành

Thẻ Thẩm định viên về giá số
XIII18.2051 ngày 27/12/2018;
Chứng chỉ định giá đất số 04170119
ngày 18/11/2019

GIÁM ĐỐC



Trần Vinh Ninh

Thẻ Thẩm định viên về giá số
XIII18.2020 ngày 27/12/2018;
Chứng chỉ định giá đất số 04680119
ngày 18/12/2019

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 79-3-1/CT-ĐGD-DNVC ngày 31 tháng 12 năm 2024)

1. Thửa đất, khu đất cần định giá:

Khu đất cần định giá thuộc các thửa đất trong phạm vi dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà, địa điểm: Xã Tịnh An và phường Trưng Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

2. Mục đích định giá đất:

Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà.

3. Thời điểm định giá đất:

Tháng 12 năm 2024.

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 13/7/2024 của Chính Phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- 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;
- Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024);
- Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;
- Quyết định số 4653/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND thành phố Quảng Ngãi Ban hành Bảng quy định vị trí đất nông nghiệp theo địa giới hành chính xã, phường trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi;
- Quyết định số 5337/QĐ-UBND ngày 25/11/2024 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi;
- Quyết định số 195/QĐ-HĐTĐGD ngày 29/11/2024 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi về Ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi;

- Văn bản số 3929/CNTPQN ngày 29/11/2024 của Văn phòng Đăng kí đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi về việc cung cấp thông tin theo nội dung Công văn số 193/CV-DNVC ngày 27/11/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng;
- Văn bản số 4403/CNTPQN ngày 27/12/2024 của Văn phòng Đăng kí đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi về việc cung cấp thông tin theo nội dung Công văn số 217/CV-DNVC ngày 23/12/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng;

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

- Nghị quyết số 11/NQ-HĐND ngày 29/7/2022 của HĐND thành phố về việc chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà;
- Quyết định 3365/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Báo cáo nguyên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà;
- Quyết định số 915/QĐ-UBND ngày 08/9/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt bổ sung các công trình, dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Quảng Ngãi;
- Quyết định số 543/QĐ-UBND ngày 30/7/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt bổ sung các công trình, dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố Quảng Ngãi;
- Kế hoạch số 173/KH-UBND ngày 19/9/2023 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà;
- Thông báo thu hồi đất của UBND thành phố Quảng Ngãi để thực hiện dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà;
- Bản đồ địa chính khu đất do Công ty CP tư vấn xây dựng và Thương mại Tân Thịnh Đông thực hiện;
- Văn bản số 773/BQL ngày 05/7/2024 của Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố Quảng Ngãi về việc đề xuất nhu cầu giá đất cụ thể để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà (Đính kèm Bảng thống kê các thửa đất của Dự án cần xác định giá);
- Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố ngày 31/12/2024 về Phương án giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà (Đất nông nghiệp);
- Thông báo số 12/TB-HĐTĐGD ngày 31/12/2024 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Quảng Ngãi về Kết quả thẩm định Phương án giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà (Đất nông nghiệp);

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

5.1. Thửa đất, khu đất cần định giá:

a. Vị trí địa lý: Khu đất cần định giá là dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà, Địa điểm: Xã Tịnh An và phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

b. Về Diện tích, kích thước, hình thế:

Dự án có phạm vi thu hồi lớn, chi tiết được thể hiện theo tờ bản đồ địa chính số 17, 18 phường Trương Quang Trọng và tờ bản đồ số 4, 5, 8, 9, 26 xã Tịnh An do Công ty CP tư vấn xây dựng và Thương mại Tân Thịnh Đông. Tổng số thửa đất cần xác định giá đất cụ thể: 96

thửa; với tổng diện tích cần xác định giá đất cụ thể là: 18.756,4 m². (Đính kèm Bảng danh sách tại Văn bản số Văn bản số 773/BQL ngày 05/7/2024 của Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố Quảng Ngãi)

Trong đó:

+ Xã Tịnh An: 59 thửa, với diện tích 11.891,3 m²; Trong đó: Đất ở nông thôn: 133.8 m²; đất nông nghiệp (BHK, CLN, LUK, LUC): 11.757,5 m².

+ Phường Trương Quang Trọng: 37 thửa, với diện tích 6.865,1 m²; Trong đó: Đất ở đô thị: 2.211,1 m²; đất nông nghiệp (BHK): 4.654 m².

+ Đối với Báo cáo thuyết minh Phương án giá đất đợt này là chỉ xác định đối với đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng với các loại đất trồng cây hằng năm và trồng cây lâu năm thuộc Vị trí 1 theo Quyết định số 4653/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND thành phố Quảng Ngãi.

c. Các loại đất và vị trí cần định giá:

STT	Vị trí đất, loại đất, khu vực	Giá đất tại QĐ 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất tại QĐ 18/2024/QĐ-UBND ngày 14/5/2024 của UBND Tỉnh (lần)	Mức giá đã cập nhập hệ số
I	Xã Tịnh An			
1	Đất nông nghiệp			
a	Đất trồng cây hằng năm (gồm đất trồng lúa và Đất trồng cây hằng năm khác)	42.000	1,0	42.000
b	Đất trồng cây lâu năm	42.000	1,0	42.000
II	Phường Trương Quang Trọng			
1	Đất nông nghiệp			
a	Đất trồng cây hằng năm (gồm đất trồng lúa và Đất trồng cây hằng năm khác)	50.000	1,0	50.000

Ghi chú:

- Việc phân loại vị trí theo quy định tại Quyết định 4653/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND thành phố Quảng Ngãi.

d. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

e. Thời hạn sử dụng đất: Đối với 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 thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;

5.2. Tài sản khác gắn liền với đất: Chỉ xác định giá cụ thể đối với giá đất. Tài sản trên đất được xác định theo Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi là thủy sản và mức bồi thường, hỗ trợ chi phí di dời đối với vật nuôi là thủy sản khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và Quyết định 37/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng khi nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, công cộng để phát triển kinh tế - xã hội áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

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

- Năng suất cây trồng, vật nuôi;
- Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình;
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

7. Kết quả điều tra, tổng hợp thông tin thị trường:

- Thành phố Quảng Ngãi có 09 phường và 14 đơn vị hành chính cấp xã, trong đó giá bất động sản sôi động tại địa bàn các phường trung tâm thành phố, gần biển, có điều kiện thuận lợi về kinh doanh, giao thông như: phường Nguyễn Nghiêm, Trần Hưng Đạo, Trần Phú, Chánh Lộ, Nghĩa Chánh, Nghĩa Lộ (nơi tập trung các cơ quan hành chính, các cơ sở kinh doanh thuận lợi); giá bất động sản cao nhất tại các vị trí trung tâm thành phố và có xu hướng giảm dần về các xã phía Bắc.

- Căn cứ vào Khoản 3, Điều 158 Luật đất đai 2024 ngày 18/01/2024 quy định “Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều này bao gồm:

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

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

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

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

- Căn cứ Khoản 2, Điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định “Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định này được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước. Trường hợp thông tin có cùng thời điểm phát sinh thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau:

a) Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

b) Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản;

c) Sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản;

d) Thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát”.

- Qua số liệu giao dịch trên địa bàn Thành phố, tư vấn nhận thấy phần diện tích đất nông nghiệp nằm trong cùng thửa đất ở phát sinh rất nhiều, tuy nhiên giá trị giao dịch đất nông nghiệp này phụ thuộc rất lớn vào phần đất ở, do đó đối với các giao dịch theo hình thức này sẽ không được sử dụng để tổng hợp cũng như tính toán. Công ty đã tiến hành thu thập thông tin đầu vào về các loại đất phù hợp với mục đích của loại đất cần định giá trên địa bàn các xã, phường thuộc thành phố Quảng Ngãi theo quy định, hiện nay Cơ sở dữ liệu

quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, thì Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính đang xây dựng nên chưa đảm bảo để lấy dữ liệu từ nguồn này; Do đó, Công ty đã làm việc với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh - Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi để được hỗ trợ cung cấp thông tin giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính và được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước, số liệu giao dịch chuyển nhượng cụ thể như sau:

Qua khảo sát, thu thập thông tin:

- Đối với đất trồng cây hằng năm trên địa bàn phường Trương Quang Trọng có các thửa đất trồng cây hằng năm được giao dịch thành công, tuy nhiên số lượng giao dịch cho mỗi vùng kết quả chưa thể hiện mức phổ biến lớn và mức tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của các thửa đất so sánh là quá lớn và không đảm bảo nguyên tắc điều chỉnh khi xác định giá đất theo phương pháp so sánh (Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh không quá 15%) được quy định tại Khoản 8 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP. Do đó tư vấn kiểm tra rà soát thêm các địa bàn, khu vực lân cận để thu thập thêm nguồn thông tin. Do đặc thù vị trí của phường Trương Quang Trọng nằm cách biệt với các phường khác trên đại bàn Thành phố, do đó rà soát thêm các địa bàn lân cận như xã Tịnh Ấn Đông, Tịnh An thì nhận thấy lựa chọn thông tin trên đại bàn xã Tịnh An là phù hợp nhất vì có vị trí gần nhất và các điều kiện giao thông, hỗ trợ sản xuất nông nghiệp tương đồng nhất so với tài sản cần định giá.

- Đối với đất trồng cây lâu năm trên địa bàn xã Tịnh An không có các thửa đất trồng cây lâu năm được giao dịch thành công đảm bảo theo yêu cầu của nguồn thông tin. Do đó tư vấn kiểm tra rà soát các địa bàn, khu vực lân cận gồm các xã Tịnh Ấn Đông, Tịnh Ấn Tây, Tịnh Long thì nhận thấy lựa chọn thông tin trên đại bàn xã Tịnh Ấn Đông là phù hợp nhất vì có vị trí gần nhất và các điều kiện giao thông, hỗ trợ sản xuất nông nghiệp tương đồng nhất so với tài sản cần định giá.

STT	Địa phương	Loại đất	Hệ số (Giá đất kê khai so với Giá đất quy định trong Bảng giá tại QĐ số 11/2020 và QĐ số 17/2023)								Tổng cộng
			<=1	>1 đến <1,5 lần	Từ 1,5 đến <2 lần	Từ 2 đến <2,5 lần	Từ 2,5 đến <3 lần	Từ 3 đến <4 lần	Từ 4 đến <5 lần	Từ 5 lần trở lên	
9	phường Trương Quang Trọng	Đất trồng cây hằng năm	3	3	1	5	2	2	3	3	22
		Đất trồng cây lâu năm	Không phát sinh giao dịch								
14	Xã Tịnh An	Đất trồng cây hằng năm	4	25	29	14	11	11	2	6	102
		Đất trồng cây lâu năm	Không phát sinh giao dịch								
15	Xã Tịnh Ấn Đông	Đất trồng cây hằng năm	4	21	6	2		3			36
		Đất trồng cây lâu năm	10	9	5			2			26

+ Qua kết quả tại bảng tổng hợp, Công ty nhận thấy mức giá giao dịch được kê khai tại các hợp đồng chuyển nhượng có tần suất xuất hiện tương đối phổ biến đối với đất nông nghiệp có hệ số từ 1-1,5 và 1,5-2 lần. Qua rà soát, kiểm tra nguồn thông tin thu thập được, nhận thấy các thông tin thuộc xã Tịnh An, Tịnh Ấn Đông, có vị trí gần nhất, có các điều

kiện giao thông, hỗ trợ sản xuất nông nghiệp tương đồng nhất so với từng loại tài sản cần định giá hơn so với các nguồn thông tin khác.

- Qua rà soát, kiểm tra nguồn thông tin thu thập được, tư vấn nhận thấy:

+ Đối với các thông tin có hệ số từ 1 đến 1,5 lần và 1,5-2 lần: Các thửa đất đa số nằm ngoài hoặc gần khu dân cư, có vị trí và các điều kiện giao thông, hỗ trợ sản xuất nông nghiệp tương đồng với tài sản cần định giá, chủ yếu phục vụ cho mục đích chính là sản xuất đất nông nghiệp. Tư vấn nhận thấy nguồn thông tin này tương đồng về điều kiện, mục đích sử dụng chính hơn so với các nguồn thông tin trên.

+ Đối với các thông tin có hệ số từ 2 lần trở lên: Các thửa đất đa số nằm ở vị trí trong khu dân cư hiện hữu hoặc nằm trong quy hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng không sử dụng đúng với mục đích sử dụng đất là sản xuất nông nghiệp, người mua đất đến từ địa bàn khác và mục đích chính là mua để đầu cơ, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở rồi từ đó chuyển nhượng với mục đích sử dụng mới là đất ở.

+ Bên cạnh đó, Hệ số điều chỉnh giá đất dùng để tính tiền bồi thường trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi đối với loại đất nông nghiệp đều có hệ số bằng 1,0 (một).

Do đó việc xây dựng giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường đối với các dự án trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi khi sử dụng các thông tin có hệ số từ 1 đến 1,5 lần là phù hợp với thị trường cũng như phù hợp với giá đất phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn Thành phố, tránh có biến động lớn làm ảnh hưởng đến đời sống người dân trong vùng dự án cũng như công tác quản lý đất đai trên địa bàn Thành phố.

- Kết quả khảo sát thị trường tại phường Trương Quang Trọng và xã Tịnh An cho thấy tình hình chuyển nhượng trong các năm 2023 và 2024 không nhiều, chỉ tập trung ở một số khu vực và vị trí thuận lợi, giá trị mua bán phụ thuộc rất nhiều vào mục đích sử dụng của người mua, vị trí tọa lạc, mức độ hiểu biết về thị trường bất động sản của người bán. Tại khu vực cần định giá, trong 02 năm tính đến thời điểm định giá các thông tin giao dịch chủ yếu tập trung tại các khu dân cư, khu đô thị mới hình thành, thông tin trong khu vực thôn xóm rất ít. Một số vị trí không đủ thông tin trên địa bàn của tài sản cần định giá, Tư vấn sử dụng các thông tin của các địa bàn tương đồng lân cận để đề xuất và tính toán.

8. Lựa chọn, Áp dụng phương pháp định giá đất.

8.1. Các phương pháp định giá đất:

Các Phương pháp định giá được quy định tại Khoản 5 Điều 158 của Luật đất đai, cụ thể:

1. 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.

2. 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

liên kê tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất.

3. 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.

4. 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;

8.2. Lựa chọn phương pháp định giá đất:

Căn cứ hướng dẫn tại Khoản 6 Điều 158 Luật đất đai năm 2024 về Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất thì chỉ sử dụng các phương pháp định giá khác khi không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

Căn cứ vào đặc điểm, mục đích sử dụng đất của khu đất cần định giá, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất; kết quả khảo sát, thu thập thông tin thị trường có các thửa đất được giao dịch thành công tại vị trí của thửa đất cần định giá, giá chuyển nhượng phản ánh cơ bản giá thị trường, đảm bảo số lượng làm thông tin đầu vào để định giá;

Tư vấn sử dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

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

9.1. Trình tự, nội dung phương pháp định giá đất

Tính toán giá trị thửa đất cần định giá theo phương pháp so sánh bao gồm các bước sau:

- Bước 1: Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá.
- Bước 2: Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh
- Bước 3: Xác định giá của thửa đất so sánh:
- Bước 4: Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%)
- Nguyên tắc điều chỉnh các yếu tố:
 - + Lấy tài sản định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của tài sản so sánh theo các đặc điểm của tài sản định giá.
 - + Khi điều chỉnh giá theo sự khác biệt của một yếu tố so sánh thì cố định những yếu tố so sánh còn lại (coi như giống nhau).
 - + Những yếu tố ở tài sản so sánh kém hơn so với tài sản định giá thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng). Những yếu tố ở tài sản so sánh vượt trội hơn so với tài sản định giá thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ). Khi thực hiện điều chỉnh giá theo tỷ lệ phần trăm, nếu tài sản so sánh có yếu tố so sánh thuận lợi hơn (tốt hơn) thì trừ đi (-) còn nếu kém hơn thì cộng vào (+) một tỷ lệ % giá của tài sản so sánh.

- Bước 5: Xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá} \\ \text{theo từng thửa đất so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá đất của từng thửa đất so sánh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá} \end{array}$$

- Bước 6: Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các mức giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định tại Bước 5; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 15%.

(Nội dung tính toán chi tiết được miêu tả tại phụ lục đính kèm)

9.2. Kết quả xác định giá đất đề xuất:

STT	Vị trí đất, loại đất, khu vực	Giá đất đề xuất (đồng/m ²)	Bảng chữ
I	Xã Tịnh An		
1	Đất nông nghiệp		
a	Đất trồng cây hằng năm (gồm đất trồng lúa và Đất trồng cây hằng năm khác) - Vị trí 1	63.000	Sáu mươi ba nghìn đồng trên một mét vuông
b	Đất trồng cây lâu năm - Vị trí 1	63.000	Sáu mươi ba nghìn đồng trên một mét vuông
II	Phường Trương Quang Trọng		
1	Đất nông nghiệp		
a	Đất trồng cây hằng năm (gồm đất trồng lúa và Đất trồng cây hằng năm khác) - Vị trí 1	68.000	Sáu mươi tám nghìn đồng trên một mét vuông

9.3. Các đề xuất kèm theo phương án giá đất:

- Theo quy định, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai thì được bồi thường bằng đất có cùng mục đích thu hồi hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở. Các hộ dân bị thu hồi đất, ngoài việc được bồi thường theo quy định, nếu đủ điều kiện sẽ được hưởng các khoản hỗ trợ được quy định.

- Thời điểm bắt đầu có hiệu lực: tháng 12 năm 2024.

9.4. Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của các phương án giá đất.

- Mức giá cụ thể đề xuất phản ánh đúng với mục đích sử dụng, được xây dựng trên cơ sở điều tra giá chuyển nhượng trên thị trường, phản ánh đúng giá trị thị trường tại thời điểm định giá.

- Giá đất cụ thể đề xuất tăng so với Bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 sẽ thuận lợi cho công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cho các dự án mới. Tuy nhiên, cần đảm bảo được công tác quản lý đất đai trên địa bàn, hạn chế trường hợp khiếu nại của các hộ dân giữa các vùng dự án liên kề.

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất được lập thành 06 bản: 01 bản gốc và 05 bản chính kèm theo Chứng thư định giá đất số 79-3-1/CT-ĐGD-DNVC ngày 31/12/2024 tại Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng; Phát hành cho khách hàng 04 bản chính; lưu tại Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng 01 bản gốc và 01 bản chính ./.

Thẩm định viên/
Định giá viên

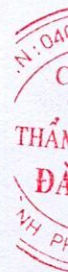


Nguyễn Đình Thành
Thẻ Thẩm định viên về giá số
XIII18.2051 ngày 27/12/2018;
Chứng chỉ định giá đất số 04170119
ngày 18/11/2019

GIÁM ĐỐC



Trần Vĩnh Ninh
Thẻ Thẩm định viên về giá số
XIII18.2020 ngày 27/12/2018;
Chứng chỉ định giá đất số 04680119
ngày 18/12/2019



PHỤ LỤC KÈM THEO BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

I. Kết quả điều tra, khảo sát, tính toán và đề xuất giá đất trên địa bàn xã Tịnh An đối với đất trồng cây hằng năm:

Qua khảo sát, thu thập thông tin đối với đất trồng cây hằng năm trên địa bàn xã Tịnh An có phát sinh 102 giao dịch, có 04 giao dịch có giá đất kê khai thấp hơn Bảng giá đất, 11 giao dịch có mức giá từ 42.000-53.000 đồng/m², giá đất kê khai trong Hợp đồng này chưa phản ánh đúng giá trị thực tế, có 56 thông tin giao dịch có mức giá chênh lệch đột biến (75.000-1.000.000 đồng/m²), không đảm bảo theo nhận định thị trường và theo nguyên tắc điều chỉnh khi xác định giá đất theo phương pháp so sánh (Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh không quá 15%) được quy định tại Khoản 8 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP, có 31 thông tin có mức phù hợp với giá đất theo nhận định thị trường (65.000-55.000đồng/m²) và theo nguyên tắc điều chỉnh khi xác định giá đất theo phương pháp so sánh tại Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP. Do đó Tư vấn lựa chọn 3 trong các thông tin trên cùng địa bàn thôn Long Bàn xã Tịnh An, lân cận với tài sản định giá để sử dụng và áp dụng phương so sánh để xác định giá đất đối với loại Đất trồng cây hằng năm.

I.1. Kết quả khảo sát thị trường:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Mục đích sử dụng	Đất trồng cây hằng năm (gồm đất trồng lúa và Đất trồng cây hằng năm khác)	Đất trồng cây hằng năm (Đất trồng cây hằng năm khác)	Đất trồng cây hằng năm (Đất trồng cây hằng năm khác)	Đất trồng cây hằng năm (Đất trồng cây hằng năm khác)
2	Thời hạn sử dụng đất		đến ngày 31/7/2067	đến ngày 31/7/2067	đến ngày 31/7/2067
3	Địa chỉ	Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi	Thửa đất số 347, tờ bản đồ số 06, thôn Long Bàn, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi	Thửa đất số 389, tờ bản đồ số 06, thôn Long Bàn, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi	Thửa đất số 518, tờ bản đồ số 6, thôn Long Bàn, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi
4	Vị trí, đặc điểm		Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km	Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km	Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km
5	Giao thông		Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi	Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi	Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi
6	Thời điểm chuyển nhượng / trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất tháng 12/2024	Tháng 01/2024	Tháng 07/2024	Tháng 11/2023
7	Vị trí đất	vị trí 1	vị trí 1	vị trí 1	vị trí 1
8	- Diện tích (m ²)		320,0	309,4	485,7
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất		Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất
10	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		20.600.000	20.000.000	30.000.000

I.2. Kết quả tính toán và đề xuất giá đất:

I.2.1. Ước tính giá đất của các thửa đất thuộc Vị trí 1:

I.2.1.1. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá.

Căn cứ theo hướng dẫn tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất chưa được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Do đó tư vấn căn cứ hướng dẫn tại Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024) và Quyết định số 4653/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND thành phố Quảng Ngãi Ban hành Bảng quy định vị trí đất nông nghiệp theo địa giới hành chính xã, phường trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi;

Các vị trí này đều thuộc vị trí 1 của loại đất nông nghiệp tương ứng, có tính tương đồng cao về các yếu tố so sánh điều chỉnh, do đó tư vấn xác định giá đất của thửa đất cần định giá bằng bình quân giá đất của các thửa đất so sánh.

I.2.1.2. Ước tính giá của thửa đất cần định giá:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích (m ²)		320,0	309,4	485,7
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		20.000.000	20.000.000	30.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		20.000.000	20.000.000	30.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng /trúng đấu giá (đồng/m ²)		62.500	64.641	61.767
6	Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Đất trồng cây hằng năm - Vị trí 1 tại xã Tịnh An	Đất trồng cây hằng năm - Vị trí 1 tại xã Tịnh An	Đất trồng cây hằng năm - Vị trí 1 tại xã Tịnh An	Đất trồng cây hằng năm - Vị trí 1 tại xã Tịnh An
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2	Đặc điểm khu đất	Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km	Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km	Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km	Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm	Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi	Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi	Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi	Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng		62.500	64.641	61.767

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	thửa đất so sánh (đồng/m ²)				
8	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	63.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,8%	-2,5%	2,0%

1.2.1.3. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của TSDG} = \frac{62.500 \text{ đồng/m}^2 + 64.641 \text{ đồng/m}^2 + 61.767 \text{ đồng/m}^2}{3} = 63.000 \text{ đồng/m}^2$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS1 là:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TSDG / TSSS1} = \frac{63.000 \text{ đồng/m}^2 - 62.500 \text{ đồng/m}^2}{62.500 \text{ đồng/m}^2} \times 100\% = 0,8\%$$

Tương tự có tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS2 và TSSS3 lần lượt là -2,5% và 2,0%.

Do đó, giá đất của TSDG bảo đảm chênh lệch với các thửa đất ước tính không quá 15% (theo Khoản 8 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024).

II. Kết quả điều tra, khảo sát, tính toán và đề xuất giá đất trên địa bàn xã Tịnh An đối với đất trồng cây lâu năm:

Qua khảo sát, thu thập thông tin đối với đất trồng cây lâu năm trên đại bàn xã Tịnh An không phát sinh giao dịch. Do đó tư vấn kiểm tra rà soát các địa bàn, khu vực lân cận có vị trí và các điều kiện tương đồng với tài sản cần định giá. Qua bảng tổng thông tin nhận thấy nguồn thông tin trên địa bàn xã Tịnh Ấn Đông là phù hợp nhất. Qua khảo sát, thu thập thông tin đối với đất trồng cây lâu năm trên đại bàn xã Tịnh Ấn Đông có phát sinh 26 giao dịch, có 10 giao dịch có giá đất kê khai thấp hơn Bảng giá đất, có 08 giao dịch có mức giá từ 43.000-52.000đồng/m², giá đất kê khai trong Hợp đồng này chưa phản ánh đúng giá trị thực tế, có 03 thông tin giao dịch có mức giá chênh lệch đột biến (82.000-135.000 đồng/m²), không đảm bảo theo nhận định thị trường và theo nguyên tắc điều chỉnh khi xác định giá đất theo phương pháp so sánh (Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh không quá 15%) được quy định tại Khoản 8 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP, có 05 thông tin có mức giá phù hợp với giá đất theo nhận định thị trường và theo nguyên tắc điều chỉnh khi xác định giá đất theo phương pháp so sánh tại Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP. Do đó Tư vấn lựa chọn 3 trong các thông tin này để sử dụng và áp dụng phương so sánh để xác định giá đất đối với loại Đất trồng cây lâu năm trên địa bàn Xã Tịnh An.

II.1. Kết quả khảo sát thị trường:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Mục đích sử dụng	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
2	Thời hạn sử dụng đất		đến ngày 31/01/2067	đến ngày 01/7/2064	đến ngày 01/7/2064
3	Địa chỉ	Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi	Thửa đất số 1196, tờ bản đồ số 15, thôn Đoàn Kết, xã Tịnh Ấn Đông,	Thửa đất số 717, tờ bản đồ số 8, thôn Độc Lập, xã Tịnh Ấn Đông, thành	Thửa đất số 448, tờ bản đồ số 11, thôn Bình Đăng, xã Tịnh Ấn Đông, thành

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
			thành phố Quảng Ngãi	phố Quảng Ngãi	phố Quảng Ngãi
4	Vị trí, đặc điểm		Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km	Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km	Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km
5	Giao thông		Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi	Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi	Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi
6	Thời điểm chuyển nhượng / trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất tháng 12/2024	Tháng 6/2023	Tháng 9/2023	Tháng 10/2023
7	Vị trí đất	vị trí 1	vị trí 1	vị trí 1	vị trí 1
8	- Diện tích (m ²)		919,5	395,0	1.015,3
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất		Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất
10	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		60.000.000	25.000.000	60.000.000

II.2. Kết quả tính toán và đề xuất giá đất:

II.2.1. Ước tính giá đất của các thửa đất thuộc Vị trí 1:

II.2.1.1. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá.

Căn cứ theo hướng dẫn tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất chưa được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Do đó tư vấn căn cứ hướng dẫn tại Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024) và Quyết định số 4653/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND thành phố Quảng Ngãi Ban hành Bảng quy định vị trí đất nông nghiệp theo địa giới hành chính xã, phường trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi;

Các vị trí này đều thuộc vị trí 1 của loại đất nông nghiệp tương ứng, có tính tương đồng cao về các yếu tố so sánh điều chỉnh, do đó tư vấn xác định giá đất của thửa đất cần định giá bằng bình quân giá đất của các thửa đất so sánh.

II.2.1.2. Ước tính giá của thửa đất cần định giá:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích (m ²)		919,5	395,0	1.015,3
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		60.000.000	25.000.000	60.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		60.000.000	25.000.000	60.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng /trúng đấu giá (đồng/m ²)		65.253	63.291	59.096
6	Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
6.1	<i>Vị trí</i>	Đất trồng cây lâu - Vị trí 1 tại xã Tịnh An	Đất trồng cây lâu - Vị trí 1 tại xã Tịnh Ấn Đông	Đất trồng cây lâu - Vị trí 1 tại xã Tịnh Ấn Đông	Đất trồng cây lâu - Vị trí 1 tại xã Tịnh Ấn Đông
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2	<i>Đặc điểm khu đất</i>	Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km	Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km	Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km	Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.3	<i>Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm</i>	Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi	Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi	Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi	Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		65.253	63.291	59.096
8	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	63.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3,5%	-0,5%	6,6%

II.2.1.3. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của TSDG} = \frac{65.253 \text{ đồng/m}^2 + 63.291 \text{ đồng/m}^2 + 59.096 \text{ đồng/m}^2}{3} = 63.000 \text{ đồng/m}^2$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS4 là:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TSDG / TSSS4} = \frac{63.000 \text{ đồng/m}^2 - 65.253 \text{ đồng/m}^2}{65.253 \text{ đồng/m}^2} \times 100\% = -3,5\%$$

Tương tự có tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS5 và TSSS6 lần lượt là -0,5% và 6,6%.

Do đó, giá đất của TSDG bảo đảm chênh lệch với các thửa đất ước tính không quá 15% (theo Khoản 8 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024).

III. Kết quả điều tra, khảo sát, tính toán và đề xuất giá đất trên địa bàn phường Trương Quang Trọng đối với đất trồng cây hằng năm:

Qua khảo sát, thu thập thông tin đối với đất trồng cây hằng năm trên địa bàn phường Trương Quang Trọng có phát sinh 22 giao dịch, có 03 giao dịch có giá đất kê khai thấp hơn Bảng giá đất, có 03 giao dịch có mức giá từ 51.000-54.000đồng/m², giá đất kê khai trong Hợp đồng này chưa phản ánh đúng giá trị thực tế, có 16 thông tin giao dịch có mức giá chênh lệch đột biến (81.000-634.000 đồng/m²), không đảm bảo theo nhận định thị trường và theo nguyên tắc điều chỉnh khi xác định giá đất theo phương pháp so sánh (Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh không quá

15%) được quy định tại Khoản 8 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP. Do đó tư vấn kiểm tra rà soát các địa bàn, khu vực lân cận có vị trí và các điều kiện tương đồng với tài sản cần định giá. Qua bảng tổng thông tin nhận thấy nguồn thông tin trên địa bàn xã Tịnh An là phù hợp nhất. Qua khảo sát, thu thập thông tin đối với đất trồng cây hằng năm trên địa bàn xã Tịnh An có phát sinh 102 giao dịch, có 04 giao dịch có giá đất kê khai thấp hơn Bảng giá đất, 11 giao dịch có mức giá từ 42.000-53.000 đồng/m², giá đất kê khai trong Hợp đồng này chưa phản ánh đúng giá trị thực tế, có 56 thông tin giao dịch có mức giá chênh lệch đột biến (75.000-1.000.000 đồng/m²), không đảm bảo theo nhận định thị trường và theo nguyên tắc điều chỉnh khi xác định giá đất theo phương pháp so sánh (Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh không quá 15%) được quy định tại Khoản 8 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP, có 31 thông tin có mức phù hợp với giá đất theo nhận định thị trường (55.000-65.000đồng/m²) và theo nguyên tắc điều chỉnh khi xác định giá đất theo phương pháp so sánh tại Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP. Do đó Tư vấn lựa chọn 3 trong các thông tin trên cùng địa bàn thôn Long Bàn xã Tịnh An, lân cận với tài sản định giá để sử dụng và áp dụng phương so sánh để xác định giá đất đối với loại Đất trồng cây hằng năm tại địa bàn phường Trương Quang Trọng.

III.1. Kết quả khảo sát thị trường:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Mục đích sử dụng	Đất trồng cây hằng năm (gồm đất trồng lúa và Đất trồng cây hằng năm khác)	Đất trồng cây hằng năm (Đất trồng cây hằng năm khác)	Đất trồng cây hằng năm (Đất trồng cây hằng năm khác)	Đất trồng cây hằng năm (Đất trồng cây hằng năm khác)
2	Thời hạn sử dụng đất		đến ngày 31/7/2067	đến ngày 31/7/2067	đến ngày 31/7/2067
3	Địa chỉ	Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi	Thửa đất số 347, tờ bản đồ số 06, thôn Long Bàn, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi	Thửa đất số 389, tờ bản đồ số 06, thôn Long Bàn, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi	Thửa đất số 518, tờ bản đồ số 6, thôn Long Bàn, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi
4	Vị trí, đặc điểm		Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km	Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km	Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km
5	Giao thông		Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi	Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi	Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi
6	Thời điểm chuyển nhượng / trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất tháng 12/2024	Tháng 01/2024	Tháng 07/2024	Tháng 11/2023
7	Vị trí đất	vị trí 1	vị trí 1	vị trí 1	vị trí 1
8	- Diện tích (m ²)		320,0	309,4	485,7
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất		Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất
10	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		20.000.000	20.000.000	30.000.000

III.2. Kết quả tính toán và đề xuất giá đất:

III.2.1. Ước tính giá đất của các thửa đất thuộc Vị trí 1:

III.2.1.1. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá.

Căn cứ theo hướng dẫn tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách

thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất chưa được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Do đó tư vấn căn cứ hướng dẫn tại Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành quy định về Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024) và Quyết định số 4653/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND thành phố Quảng Ngãi Ban hành Bảng quy định vị trí đất nông nghiệp theo địa giới hành chính xã, phường trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi;

a. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về vị trí:

- Qua dữ liệu Tổng hợp của Tư vấn, đối với các thửa đất có vị trí gần trung tâm xã phường, hoặc trung tâm thành phố, điểm dân cư tập trung dân cư hơn thì sẽ thuận lợi hơn trong giao thông cũng như trong sản xuất và tiêu thụ sản phẩm, dẫn đến giá trị đất cũng lớn hơn. Qua khảo sát tư vấn nhận thấy Tài sản định giá thuộc phường Trương Quang Trọng gần trung tâm phường, khu dân cư cũng như gần trung tâm thành phố hơn các tài sản tại xã Tịnh An. TSDG là đất trồng cây hằng năm tiếp giáp với Vị trí 1 – phường Trương Quang Trọng, TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là đất trồng cây hằng năm tiếp giáp với Vị trí 1 – xã Tịnh An. Tư vấn đánh giá TSDG lợi thế hơn các TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là 8%.

- Giá đất của TSDG là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là 92%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 92\%}{92\%} = 8,70\%$$

III.2.1.2. Ước tính giá của thửa đất cần định giá:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích (m ²)		320,0	309,4	485,7
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		20.000.000	20.000.000	30.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		20.000.000	20.000.000	30.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng /trúng đấu giá (đồng/m ²)		62.500	64.641	61.767
6	Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Đất trồng cây hằng năm - Vị trí 1 tại phường Trương Quang Trọng	Đất trồng cây hằng năm - Vị trí 1 tại xã Tịnh An	Đất trồng cây hằng năm - Vị trí 1 tại xã Tịnh An	Đất trồng cây hằng năm - Vị trí 1 tại xã Tịnh An
	Tỷ lệ	100%	92%	92%	92%
	Tỷ lệ điều chỉnh		8,70%	8,70%	8,70%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		5.435	5.621	5.371
6.2	Đặc điểm khu đất	Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km	Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km	Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km	Cách nơi tiêu thụ sản phẩm (chợ) khoảng 1km
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
6.3	Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm	Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi	Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi	Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi	Khu vực có đường giao thông xung quanh hỗ trợ phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thuận lợi
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)		67.935	70.262	67.138
8	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m²)	68.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,1%	-3,2%	1,3%

III.2.1.3. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của TSDG} = \frac{67.935 \text{ đồng/m}^2 + 70.262 \text{ đồng/m}^2 + 67.138 \text{ đồng/m}^2}{3} = 68.000 \text{ đồng/m}^2$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS1 là:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TSDG / TSSS1} = \frac{68.000 \text{ đồng/m}^2 - 67.935 \text{ đồng/m}^2}{67.935 \text{ đồng/m}^2} \times 100\% = 0,1\%$$

Tương tự có tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS2 và TSSS3 lần lượt là -3,2% và 1,3%.

Do đó, giá đất của TSDG bảo đảm chênh lệch với các thửa đất ước tính không quá 15% (theo Khoản 8 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024).

IV. Sơ đồ vị trí của khu đất cần định giá và các thửa đất so sánh:



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

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Tịnh An

Tên người được điều tra: Nguyễn Thị Nhi

Địa chỉ ⁽¹⁾: Mộ Đức; thời điểm chuyển nhượng ⁽²⁾: tháng 01/2024

Giá bất động sản chuyển nhượng: 20 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng: 62.500 đồng/m²

Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Các thông tin về thửa đất- Tờ bản đồ số: 06; thửa đất số: 347; diện tích: 320,0m²

- Địa chỉ thửa đất (3): thôn Long Bàn, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi.

- Vị trí đất: 1

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, Không tiếp giáp lộ ☐.

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hằng năm khác

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): Tốt

- Địa hình: Đồng bằng

- Đặc điểm hệ thống giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Bình thường

- Thông tin khác (nếu có):

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): ...; Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:.....; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập từ thửa đất

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

Ngày 27 tháng 12 năm 2024

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Đình Thành

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Tại Văn phòng công chứng Thủy Tùng, 27 Phạm Văn Đồng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, chúng tôi gồm có:

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

Bà	: NGUYỄN THỊ NHÌ
Sinh năm	: 1985
Căn cước công dân	: 051185005852 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Và chồng là ông	: NGUYỄN HỒNG QUÂN
Sinh năm	: 1983
Căn cước công dân	: 051083007077 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Cùng nơi thường trú	: Thị trấn Mộ Đức, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi

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

Ông	: MAI TRƯỜNG SINH
Năm sinh	: 1989
Căn cước công dân	: 049089020086 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Nơi thường trú	: Phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh

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

ĐIỀU 1:

Quyền sử dụng thửa đất chuyển nhượng

Bên A chuyển nhượng cho Bên B quyền sử dụng đất theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CK 655661, số vào sổ cấp GCN: CS 08387 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 30/12/2017; Ngày 21/10/2023 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi đã chỉnh lý, thay đổi cho bà Nguyễn Thị Nhì, cụ thể:

- Thửa đất số	: 347
- Tờ bản đồ số	: 6
- Địa chỉ	: Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
- Diện tích	: 320m ² (Ba trăm hai mươi mét vuông)
- Hình thức sử dụng	: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng	: Đất trồng cây hàng năm khác
- Thời hạn sử dụng	: 31/7/2067



- Nguồn gốc sử dụng

: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

ĐIỀU 2:

Giá trị, phương thức thanh toán

1. Giá trị quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1, hai bên tự thỏa thuận là: 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản; Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3:

Việc chuyển giao và nộp hồ sơ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất

1. Bên A có nghĩa vụ chuyển giao thửa đất và toàn bộ các giấy tờ liên quan đến tài sản nêu tại Điều 1 cho Bên B vào thời điểm Bên B thanh toán đủ tiền cho Bên A.

2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

3. Bên B có nghĩa vụ nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4:

Việc nộp thuế và lệ phí

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

ĐIỀU 5:

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 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:

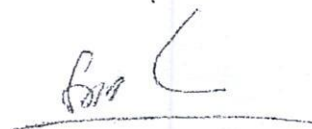
a. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

b. Đã khai đầy đủ những người có quyền sử dụng đất như đã nêu tên bên A và chịu trách nhiệm bằng tài sản riêng của bên A nếu có người kiện đòi quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

c. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại điều 1 hợp đồng này là bản chính duy nhất;

d. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

e. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất là có thật và thuộc quyền sử dụng của bên A; không có tranh chấp; thửa đất không dùng để bảo đảm cho bất kỳ một nghĩa vụ nào của bên A; việc chuyển nhượng không nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản nào của bên A.



- f. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
g. 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. Bên B đã xem xét kỹ thửa đất chuyển nhượng (tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất là có thật), giấy tờ nêu tại điều 1 của hợp đồng này và không yêu cầu xác minh, giám định;
c. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
d. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.
3. Các bên cam đoan:
- a. Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin đã ghi trong Hợp đồng này cũng như giấy tờ, hồ sơ liên quan đến tài sản và tài sản là hoàn toàn có thật, chính xác, không giả mạo; hai bên không đề nghị công chứng viên phải xác minh gì thêm, cũng như không có bất kỳ khiếu nại gì liên quan đến việc chứng nhận hợp đồng này đối với những nội dung nêu trên.
b. Nếu thửa đất có tranh chấp; thửa đất đã dùng để bảo đảm một nghĩa vụ của bên A; việc chuyển nhượng nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản của bên A, thì hợp đồng này được huỷ bỏ, hai bên hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, bên nào có lỗi phải bồi thường cho bên kia.
c. Hai bên đã được công chứng viên giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết và công chứng Hợp đồng này.

ĐIỀU 7:

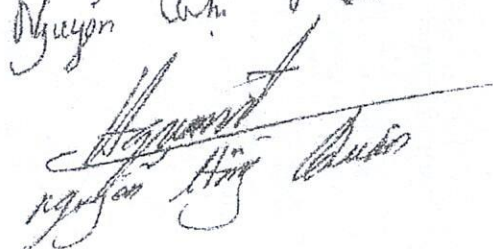
Điều khoản cuối cùng

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 đã tự 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.
Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng.

Bên A

(ký và ghi rõ họ tên)

Chung tôi đã đọc và đồng ý

Nguyễn Thị Nhi

Nguyễn Hồng Quân

Bên B

(ký và ghi rõ họ tên)

Tôi đã đọc và đồng ý

Nguyễn Quốc Bảo

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 03 tháng 01 năm 2024 (Ngày ba tháng một năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn)

Tại trụ sở Văn phòng Công chứng Thủy Tùng, địa chỉ: số 27 đường Phạm Văn Đồng, phường Nguyễn Nghiêm, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
Tôi *Lê Thị Thanh Tùng*, 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 A:

Bà : NGUYỄN THỊ NHI
Sinh năm : 1985
Căn cước công dân : 051185005852 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Và chồng là ông : NGUYỄN HỒNG QUÂN
Sinh năm : 1983
Căn cước công dân : 051083007077 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Cùng nơi thường trú : Thị trấn Mộ Đức, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi

Bên B:

Ông : MAI TRƯỜNG SINH
Năm sinh : 1989
Căn cước công dân : 049089020086 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Nơi thường trú : Phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh

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

Số công chứng 44, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.



Lê Thị Thanh Tùng

XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH QUẢNG NGÃI
CHI NHÁNH CHI NHÁNH VPĐK ĐẤT
ĐẠI TP QUẢNG NGÃI
Số: 486/PC.TTĐC

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

Quảng Ngãi, ngày 10 tháng 01 năm 2024

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI
Kính gửi: Chi cục Thuế Khu vực Quảng Ngãi – Sơn Tịnh

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, MẶT NƯỚC, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GAN LIÊN VỚI ĐẤT
1.1. Tên: Mai Trường Sinh, năm sinh 1989
1.1. Địa chỉ: Phường Linh Tây, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
1.3. Số điện thoại liên hệ: Email (nếu có):
1.4. Mã số thuế (nếu có):
1.5. Giấy tờ nhân thân (pháp nhân):
Số CCCD: 049089020086, Ngày cấp: Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về TTNN
1.6. Lý do thực cần xác định nghĩa vụ tài chính: Chuyên nhượng
II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GAN LIÊN VỚI ĐẤT
2.1. Thông tin về đất
2.1.1. Thửa đất số: 347; Tờ bản đồ số: 6;
2.1.2. Địa chỉ tại: xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi;
2.1.3. Vị trí theo Bảng ghi đất:
- Đường: Đất Nông nghiệp Thành phố Quảng Ngãi
- Đoạn đường: Khu vực các xã còn lại của thành phố Quảng Ngãi
- Vị trí:
- Chỉ số của thửa đất (nếu có):
- Loại hèm (Nếu có):
- Chiều rộng hèm (Nếu có):
2.1.4. Diện tích thửa đất (m ²): 320,0
- Diện tích sử dụng chung (m ²):
- Diện tích sử dụng riêng (m ²): 320,0
- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất tiền thuê đất (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: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
2.1.6. Mục đích sử dụng đất: HNK (Đất trồng cây hàng năm khác)
Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:
2.1.7. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 31/7/2067
2.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày:
2.1.9. Chuyển hình thức sử dụng đất:
- Hình thức đang sử dụng:

Hình thức sau khi chuyển: -/- 2.1.10. Giá đất: - Giá đất cụ thể ^(m) : -/- - Giá trúng đấu giá: -/- - Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất ^(m) : -/- 2.1.11. Giấy tờ về quyền sử dụng đất ⁽¹⁾ : Giấy chứng nhận CS 03387 cấp ngày 30/12/2017
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: -/- 2.2.6. Nguồn gốc: -/- 2.2.7. Năm hoàn công: -/- 2.2.8. Thời hạn sở hữu đến: -/-
III. THÔNG TIN CỤ THỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGÂM, THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC, THUÊ MẶT NƯỚC
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: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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: -/-
IV. GIẤY TỜ KÈM THEO ⁽¹⁴⁾
Theo Quyết định 11/2020/QĐ-UBND.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu hồ sơ

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



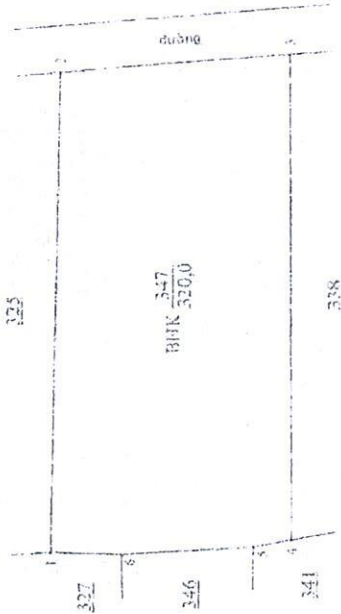
II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

- Thửa đất số: 347, tờ bản đồ số: 6
 - Địa chỉ: Xã Lập An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
 - Diện tích: 320,0 m² (Bằng chữ: Ba trăm hai mươi phẩy không mét vuông)
 - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 - Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác
 - Thời hạn sử dụng: 31/7/2067
 - Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
- Nhà ở: -/-
 - Công trình xây dựng khác: -/-
 - Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
 - Cây lâu năm: -/-
 - Glai chất: -

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

Số thửa	Chiều dài thửa (m)
1	25,37
2	12,14
3	25,78
4	7,03
5	6,99
6	3,76



IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

GIẤY CHỨNG NHẬN của cơ quan có thẩm quyền

Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc Bích, địa chỉ tại: Thị trấn Nghĩa Lộ, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi. Số: 03/USC/05852, địa chỉ tại: Thị trấn Nghĩa Lộ, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi. Số: 03/USC/05852, địa chỉ tại: Thị trấn Nghĩa Lộ, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi. Số: 03/USC/05852, địa chỉ tại: Thị trấn Nghĩa Lộ, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.

Quảng Ngãi, ngày 30 tháng 12 năm 2017
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH QUẢNG NGÃI

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đức Trung

Nội dung theo đơn và cơ sở pháp lý

Nội dung của cơ quan có thẩm quyền



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



GIẤY CHỨNG NHẬN

CƠ VU VÀ NGƯỜI SỞ HỮU

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: **Võ Di**

Năm sinh: 1936, CMND số: 216524251

Địa chỉ thường trú: Thôn Long Bân, xã Tinh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

CK 055601

Nội dung này chỉ có giá trị pháp lý khi được cấp phát bởi cơ quan có thẩm quyền và không được sử dụng để làm căn cứ cho bất kỳ hành vi nào khác.



Phiếu số: 02

Mẫu số 02



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Tịnh An

Tên người được điều tra: Trần Tiết

Địa chỉ ⁽¹⁾: xã Tịnh An; thời điểm chuyển nhượng ⁽²⁾: tháng 7/2024

Giá bất động sản chuyển nhượng: 20 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng: 64.641 đồng/m²

Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 6; thửa đất số: 389 diện tích: 309,4m²

- Địa chỉ thửa đất (3): thôn Long Bàn, Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- Vị trí đất: 1

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, Không tiếp giáp lộ ☐.

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hằng năm khác

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): Tốt

- Địa hình: Đồng bằng

- Đặc điểm hệ thống giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Bình thường

- Thông tin khác (nếu có):

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): ...; Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:

năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập từ thửa đất

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

Ngày 27 tháng 12 năm 2024

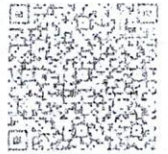
Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Đình Thành



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



HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi ký tên, điểm chỉ dưới đây, những người tự nhận thấy có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi là bên A)

Ông : **TRẦN TIẾT**
Sinh năm : 1941
Căn cước công dân số : 051041003459, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 28/09/2021.
Chứng minh nhân dân số : 210524617.
Nơi thường trú tại : Thôn Long Bàn, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
Cùng vợ là bà : **PHẦN THỊ LONG**
Sinh năm : 1940
Căn cước công dân số : 051140007847, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 24/04/2023.
Nơi thường trú tại : Thôn Long Bàn, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Ông **TRẦN TIẾT** không đọc được, không ký được vì lý do già yếu mắt mờ, tay run nên đã tự mời người làm chứng là ông **LÝ THÁI HẠ**, sinh năm: 1970, căn cước công dân số: 051070001588, do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 13/04/2021, nơi thường trú: Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Bà **PHẦN THỊ LONG** không đọc được, không ký được vì lý do già yếu mắt mờ, tay run nên đã tự mời người làm chứng là bà **PHẠM THỤY THỦY DƯƠNG**, sinh năm: 1981, căn cước công dân số: 079181019474, do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 14/06/2022, nơi thường trú: Phường Tân Thới Nhất, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ông : **HỒ NGỌC SƠN**
Sinh năm : 1994
Căn cước công dân số : 049094015345, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 29/01/2023.
Nơi thường trú tại : Thôn Tây Lộc, xã Tam Lộc, huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam.

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

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

(Handwritten signatures and stamps at the bottom of the document)

Bên A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bên B theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" Số phát hành CK 655747, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS08473, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 30/12/2017; cụ thể như sau:

- Thừa đất số : 389
- Tờ bản đồ số : 6
- Địa chỉ : Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
- Diện tích : 309,4m² (bằng chữ: Ba trăm linh chín phẩy bốn mét vuông)
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất trồng cây hàng năm khác
- Thời hạn sử dụng : 31/7/2067
- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 do hai bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán: Bằng tiền đồng Việt Nam.

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

4. Công chứng viên đã giải thích kỹ việc hai bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng này và hậu quả pháp lý của việc tự thỏa thuận về giá chuyển nhượng của hai bên.

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 với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B sau khi bên B thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A.

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày hợp đồng này được chứng nhận, nếu quá thời hạn 30 ngày mà bên B không làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì sẽ bị xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

3. Bên B tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về đăng ký đứng tên một mình đối với tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

VIỆC NỘP THUẾ, LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ, PHÍ CÔNG CHỨNG VÀ THU LAO CÔNG CHỨNG

Thuế thu nhập cá nhân liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này do Bên A chịu trách nhiệm nộp.

Lệ phí trước bạ liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này do Bên B chịu trách nhiệm nộp.

Phí công chứng và thù lao công chứng liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này do Bên A chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5



Trở phải

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Trở phải

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 6

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

1. Quyền của Bên A:

- a) Yêu cầu Bên B trả đủ tiền theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 2 của hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên B nhận bàn giao quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của hợp đồng này;
- c) Yêu cầu Bên B nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có);

2. Nghĩa vụ của Bên A:

- a) Bàn giao quyền sử dụng đất kèm theo hồ sơ cho Bên B theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;
- b) Bảo quản quyền sử dụng đất trong thời gian chưa bàn giao cho Bên B;
- c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, lệ phí trước bạ, phí công chứng và thù lao công chứng liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có);

ĐIỀU 7

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

1. Quyền của Bên B:

- a) Yêu cầu Bên A bàn giao quyền sử dụng đất kèm theo giấy tờ về quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên A phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành;
- c) Yêu cầu Bên A nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có);
- d) Bên B tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân theo quy định của pháp luật;

2. Nghĩa vụ của Bên B:

- a) Trả đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này;
- b) Nhận bàn giao quyền sử dụng đất kèm theo giấy tờ về quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận của hợp đồng này;
- c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, lệ phí trước bạ, phí công chứng và thù lao công chứng liên quan đến nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có);
- d) Thông báo cho chồng (vợ) biết việc tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về đăng ký đứng tên một mình đối với tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân theo quy định của pháp luật.

H.Đ:
VĂN
CÔNG
NGÔI
NG



Tên
Trở phải

[Signature]
Aliu

[Signature]
Li

[Signature]
Dose



Tên
Trở phải

đ) Thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật Đất đai hiện hành.

ĐIỀU 8 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:

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

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

c. Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này là bản chính duy nhất;

d. Tại thời điểm giao kết hợp đồng này, thửa đất không tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất không có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; thửa đất không chuyển nhượng, không hứa chuyển nhượng, không đảm bảo bất kỳ nghĩa vụ về tài sản nào;

d. Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;

g. 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. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;

c. Tại thời điểm giao kết hợp đồng này: bên B đã tự kiểm tra thửa đất không tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; thửa đất không có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; thửa đất không chuyển nhượng, không hứa chuyển nhượng, không đảm bảo bất kỳ nghĩa vụ về tài sản nào

d. Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;

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

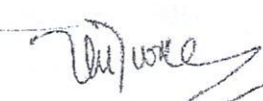
3. Hai bên cam kết: đã xem xét, tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và cùng xác nhận thửa đất chuyển nhượng là có thật, đúng đặc điểm, hiện trạng như đã mô tả trong hợp đồng và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

ĐIỀU 9 ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Công chứng viên đã giải thích rõ cho hai bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này.

2. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng viên Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền, tỉnh Quảng Ngãi và chỉ được thực hiện khi bên B chưa đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo hợp đồng này.

 **Trở phải**

 **Trở nhà**

3. Các bên giao kết đã tự đọc lại, đã nghe công chứng viên, người làm chứng đọc hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký, điểm chỉ vào Hợp đồng này trước mặt Công chứng viên.

4. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm Công chứng viên Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền, tỉnh Quảng Ngãi chứng nhận.

BÊN A

(ký và ghi rõ họ tên)



Ấp chỉ tay ông
TRẦN TIẾT



Trở phải

Trở trái



Ấp chỉ tay
Bà Phan Thị
Long



Trở phải

Trở trái

BÊN B

(ký và ghi rõ họ tên)

Tôi đọc đọc và đồng ý

Ấp

Hồ Ngọc Sơn



XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI LÀM CHỨNG

Chúng tôi tên: LÝ THÁI HÀ và PHẠM THUY THUY DƯƠNG là người làm chứng cho ông TRẦN TIẾT và bà PHAN THỊ LONG, chúng tôi đã đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng này cho ông TRẦN TIẾT và bà PHAN THỊ LONG nghe và Công chứng viên đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này, ông TRẦN TIẾT và bà PHAN THỊ LONG đã đồng ý nội dung hợp đồng và đã tự nguyện điểm chỉ từng trang vào hợp đồng này trước sự chứng kiến của chúng tôi và trước mặt Công chứng viên.

Người làm chứng

Lý Thái Hà

Phạm Thuy Thuy Dương

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 03 tháng 07 năm 2024 (ngày ba, tháng bảy, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn).

Tại trụ sở Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền, địa chỉ: số 125 đường Lê Trung Đình, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Tôi Ngô Văn Hiền công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

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

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên A):

Ông : **TRẦN TIẾT**
Sinh năm : 1941
Căn cước công dân số : 051041003459, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 28/09/2021.
Chứng minh nhân dân số : 210524617.
Nơi thường trú tại : Thôn Long Bàn, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
Cùng vợ là bà : **PHAN THỊ LONG**
Sinh năm : 1940
Căn cước công dân số : 051140007847, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 24/04/2023.
Nơi thường trú tại : Thôn Long Bàn, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên B):

Ông : **HỒ NGỌC SƠN**
Sinh năm : 1994
Căn cước công dân số : 049094015345, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 29/01/2023.
Nơi thường trú tại : Thôn Tây Lộc, xã Tam Lộc, huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam.

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

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

- Ông **TRẦN TIẾT** không đọc được, không ký được vì lý do già yếu mắt mờ, tay run nên đã tự mời người làm chứng là ông **LÝ THÁI HÀ**, sinh năm: 1970, căn cước công dân số: 051079001588, do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 13/04/2021, nơi thường trú: Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh



Quảng Ngãi, người làm chứng cam đoan có đủ điều kiện để làm chứng theo quy định của pháp luật, đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm của người làm chứng và đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên;

- Bà PHAN THỊ LONG không đọc được, không ký được vì lý do già yếu mắt mờ, tay run nên đã tự mời người làm chứng là bà PHẠM THỤY THỦY DƯƠNG, sinh năm: 1981, căn cước công dân số: 079181019474, do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 14/06/2022, nơi thường trú: Phường Tân Thới Nhất, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh, người làm chứng cam đoan có đủ điều kiện để làm chứng theo quy định của pháp luật, đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm của người làm chứng và đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên;

- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 04 tờ, 07 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 Ngô Văn Hiến, tỉnh Quảng Ngãi.

08701

Số công chứng.....quyển số 07/2024TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN



Ngô Văn Hiến

DAI DAI
DAI
PDK DAI DAI
DAI
TC

Quảng Nam ngày 12 tháng 09 năm 2024

Kính gửi: Chi cục Thuế kinh doanh Quảng Ngãi - Sơn Tịnh

1.1 Tên Bà Hồ Ngọc Sơn, năm sinh 1994

1.2 Địa chỉ: Xã Tam Lộc, Huyện Phú Ninh, Tỉnh Quảng Nam

1.1. Số điện thoại liên hệ: +84 904 110 000.

1.4. MG số thứ (Nên chỉ -)

1.5. Giấy tờ thân nhân nhập cảnh:

Số CCCTD: 049094015345, Ngày cấp: 06, Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về TTXH

1.6. Lợi ích mà cần xác định nghĩa vụ tại chính: Chuyển nhượng

2.1. Thông tin về đất

3.1.1. Thời điểm số 389: Thời điểm 0

2.1.2. Địa chỉ: xã Tĩnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

2.1.3. Vị trí theo bảng giá trị

- Đoàn: Bật Nòng nghiệp Bình phố Quang Ngai

- Đoàn đường: Khu vực che và còn lại của thành phố Quang Ngai

Veränderung

- Chiều sâu thềm đất liền cỡ - -

- Đại Nam (Mặt trời) -

• Chiều rộng của ngõ hẻm (m): --

2.1.4. Diện tích thu hoạch trên cơ sở $r = 309,4$

Điện tích sử dụng chung như sau:

Diện tích sử dụng công nghệ 349,4

Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất tiền thuế đất là $S = 1$

Điện tích không phải là đại lượng bảo toàn thì đúng là đúng.

Diện tích đất trong hợp đồng em' $\gamma_1 = 1$

Danh sách ngoại lệ như sau: 1/1-1/2-

Điện tích chuyển mạch ở chế độ dùng điện áp: 1,5V

1.5. Nhân gộc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

6. Mục đích sử dụng đất: HNK (Đất trồng cây hàng năm khác)

Đại dịch sử dụng diễn trước khi đến đến nhà của...

Thư bạn sẽ dùng để: Văn ngày 31/7/2007

1.8 Theo định luật bảo toàn cơ năng, độ biến dạng Δl của lò xo là

1.3. Clayton high-dose vs. drug dose.

Hiện thực đang sự đang... --

Đỉnh đầu san hô chĩa ngược ra.

2.1.10. Giá đất

- Giá đất cụ thể: -/-

- Giá trúng đấu giá: -/-

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

2.1.11. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận CS 08/73 cấp ngày 30/12/2017

2.2 Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng khác:

2.2.1. Cấp nhà, công trình: -/-; Loại nhà, công trình: -/-

2.2.2. Diện tích xây dựng (m²): -/-

2.2.3. Diện tích sàn xây dựng (m²): -/-

2.2.4. Diện tích sở hữu chung (m²): -/-; Diện tích sở hữu riêng (m²): -/-

2.2.5. Kết cấu: -/-

Số tầng nổi: -/-; Số tầng hầm: -/-

2.2.5. Nguồn gốc: -/-

2.2.6. Năm hoàn công: -/-

2.2.7. Thời hạn sở hữu đến: -/-

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

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: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

4.1.2. Loại tài sản biến động: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

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 trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp:

Tên các khoản trừ: -/-

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO

Theo Quyết định 11/2020/QĐ-UBND.

Những thông tin trên đã được thẩm tra xác minh là đúng thực tế và người sử dụng nhà, đất có đủ điều kiện được giao đất, thuê đất, mặt nước, chuyển mục đích sử dụng đất, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất./

Nơi nhận: *[Signature]*

- Như trên;

- Lưu: VT.

MSHS:

[Signature]
[Signature]

KT, GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



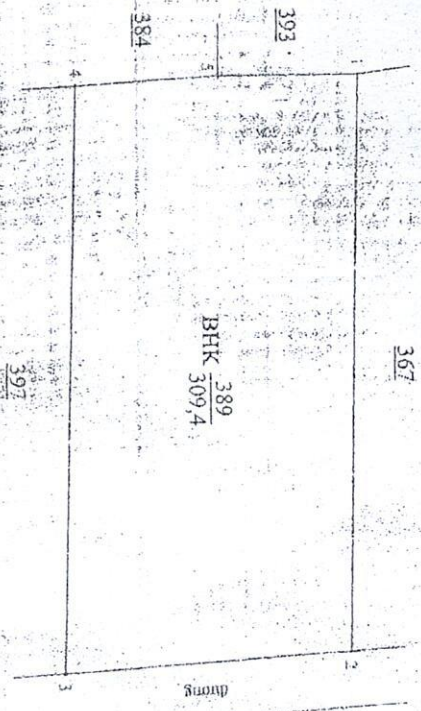
[Signature]
Nguyễn Hồng Sơn

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 389, tờ bản đồ số: 6
- b) Địa chỉ: Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
- c) Diện tích: 309,4 m² (Bằng chữ: Ba trăm linh chín phẩy bốn mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- e) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác
- f) Thời hạn sử dụng: 31/7/2067
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước 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:

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



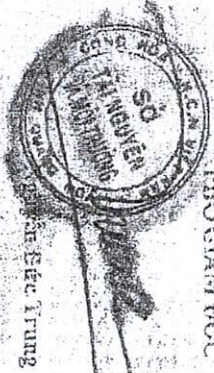
Số hiệu thửa đất	Chiều dài (m)
1	24,93
2	12,57
3	25,32
4	6,22
5	4,00

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

Quảng Ngãi, ngày 30 tháng 06 năm 2017
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH QUẢNG NGÃI

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Nội dung của cơ
quan có thẩm quyền

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

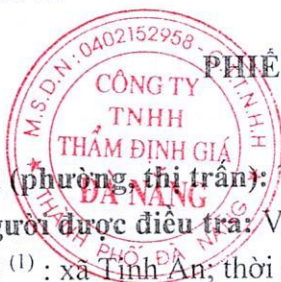


Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Ông: Trần Tiến
Năm sinh: 1941, CMND số: 710523617
Địa chỉ thường trú: Thôn Long Bản xã Lĩnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

924VCH/TH/05-2017
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

2 1 0 2 1 1 7 1 2 0 8 5 1

CK 605727

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

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Tịnh An

Tên người được điều tra: Võ Thời

Địa chỉ ⁽¹⁾: xã Tịnh An; thời điểm chuyển nhượng ⁽²⁾: Tháng 11/2023

Giá bất động sản chuyển nhượng: 30 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng: 61.767 đồng/m²

Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Các thông tin về thửa đất- Tờ bản đồ số: 06; thửa đất số: 518; diện tích: 485,7m²

- Địa chỉ thửa đất (3): thôn Long Bàn, Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- Vị trí đất: 1

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, Không tiếp giáp lộ ☐.

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hằng năm khác

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): Tốt

- Địa hình: Đồng bằng

- Đặc điểm hệ thống giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Bình thường

- Thông tin khác (nếu có):

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): ...; Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:.....; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập từ thửa đất

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

Ngày 27 tháng 12 năm 2024

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Đình Thành

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Tại Văn phòng công chứng Thủy Tùng, 27 Phạm Văn Đồng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, chúng tôi gồm có:

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

Ông : **VŨ THỜI**
Năm sinh : 1956
Chứng minh nhân dân : 210524271 cấp tại Công an tỉnh Quảng Ngãi
Căn cước công dân : 051056008312 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Nơi thường trú : Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

Tài sản được nhận thừa kế.

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

Bà : **NGUYỄN THỊ THU HOÀI**
Sinh năm : 1983
Căn cước công dân : 001183052423 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Nơi thường trú : Phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

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

ĐIỀU 1:

Quyền sử dụng thửa đất chuyển nhượng

Bên A chuyển nhượng cho Bên B quyền sử dụng đất theo "Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số DD 698986, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 16113 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 23/12/2021, cụ thể:

- Thửa đất số : 518
- Tờ bản đồ số : 6
- Địa chỉ : Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
- Diện tích : 485,7m² (Bốn trăm tám mươi lăm phẩy bảy mét vuông)
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất trồng cây hàng năm khác
- Thời hạn sử dụng : Thời hạn sử dụng đất đến ngày 31/7/2067
- Nguồn gốc sử dụng : Nhận thừa kế đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

ĐIỀU 2:

Giá trị, phương thức thanh toán

1. Giá trị quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1, hai bên tự thỏa thuận là: 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).
2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản; Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3:

Việc chuyển giao và nộp hồ sơ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất

1. Bên A có nghĩa vụ chuyển giao thửa đất và toàn bộ các giấy tờ liên quan đến tài sản nêu tại Điều 1 cho Bên B vào thời điểm Bên B thanh toán đủ tiền cho Bên A.
2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.
3. Bên B có nghĩa vụ nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4:

Việc nộp thuế và lệ phí

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

ĐIỀU 5:

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 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:
 - a. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
 - b. Đã khai đầy đủ những người có quyền sử dụng đất như đã nêu tên bên A và chịu trách nhiệm bằng tài sản riêng của bên A nếu có người kiện đòi quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
 - c. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại điều 1 hợp đồng này là bản chính duy nhất;
 - d. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;
 - e. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất là có thật và thuộc quyền sử dụng của bên A; không có tranh chấp; thửa đất không dùng để bảo đảm cho bất kỳ một nghĩa vụ nào của bên A; việc chuyển nhượng không nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản nào của bên A.
 - f. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
 - g. 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. Bên B đã xem xét kỹ thửa đất chuyển nhượng (tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất là có thật), giấy tờ nêu tại điều 1 của hợp đồng này và không yêu cầu xác minh, giám định;

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

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

3. Các bên cam đoan:

a. Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin đã ghi trong Hợp đồng này cũng như giấy tờ, hồ sơ liên quan đến tài sản và tài sản là hoàn toàn có thật, chính xác, không giả mạo; hai bên không đề nghị công chứng viên phải xác minh gì thêm, cũng như không có bất kỳ khiếu nại gì liên quan đến việc chứng nhận hợp đồng này đối với những nội dung nêu trên.

b. Nếu thửa đất có tranh chấp; thửa đất đã dùng để bảo đảm một nghĩa vụ của bên A; việc chuyển nhượng nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản của bên A, thì hợp đồng này được huỷ bỏ, hai bên hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, bên nào có lỗi phải bồi thường cho bên kia.

c. Hai bên đã được công chứng viên giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết và công chứng Hợp đồng này.

ĐIỀU 7:

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 đã tự 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.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng.

Bên A

(ký và ghi rõ họ tên)

Tôi đã đọc và đồng ý


Trần Văn A

Bên B

(ký và ghi rõ họ tên)

Tôi đã đọc và đồng ý


Nguyễn Thị Bình Hằng



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 24 tháng 11 năm 2023 (Ngày hai mươi bốn tháng mười một năm hai nghìn không trăm hai mươi ba)

Tại trụ sở Văn phòng Công chứng Thủy Tùng, địa chỉ: số 27 đường Phạm Văn Đồng, phường Nguyễn Nghiêm, thành phố Quang Ngãi, tỉnh Quang Ngãi

Tôi *Nguyễn Văn Tuấn*, 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 A:

Ông

: **VÕ THỜI**

Năm sinh

: 1956

Chứng minh nhân dân

: 210524271 cấp tại Công an tỉnh Quang Ngãi

Căn cước công dân

: 051056008312 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Nơi thường trú

: Xã Tịnh An, thành phố Quang Ngãi, tỉnh Quang Ngãi

Tài sản được nhận thừa kế.

Bên B:

Bà

: **NGUYỄN THỊ THU HOÀI**

Sinh năm

: 1983

Căn cước công dân

: 001183052423 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Nơi thường trú

: Phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

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

Số công chứng 7615, quyển số 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

2.1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận CS BĐS cấp ngày 23/12/2021

2.2. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng khác

2.2.1. Loại nhà ở, công trình: +/- cấp hạng nhà ở, công trình: +/-

2.2.2. Diện tích xây dựng (m²): +/-

2.2.3. Diện tích sàn xây dựng (m²): +/-

2.2.4. Diện tích sở hữu chung (m²): +/-; Diện tích sở hữu riêng (m²): +/-

2.2.5. Kết cấu: +/-; Số tầng nổi: +/-; Số tầng hầm: +/-

2.2.6. Nội thất: +/-

2.2.7. Nội thất khác: +/-

2.2.8. Nội thất khác: +/-

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

3.1. Đối với thuế đất xây dựng công trình ngầm

- Diện tích thuế đất xây dựng công trình ngầm tính: +/-

- Giá: Diện tích tính tiền thuế đất của phần diện tích đất xây dựng công trình ngầm: +/-

3.2. Đối với thuế đất có mặt nước

- Diện tích đất (m²): +/-

- Diện tích mặt nước (m²): +/-

- Giá đất của thửa tính tiền thuế đất của phần diện tích đất: +/-

3.3. Đối với thuế mặt nước

a) Diện tích mặt nước: +/-

b) Diện tích mặt nước thuế (m²): +/-

c) Diện tích sử dụng mặt nước: +/-

d) Diện tích mặt nước: +/-; Từ ngày: +/- đến ngày: +/-

e) Diện tích mặt nước: Diện tích mặt nước: +/-; Diện tích mặt nước: +/-

IV. THÔNG TIN VỀ ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG, GHI NÓNG, ĐẠI VỆ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC KHOẢN DƯỚI TRÚ VẠO TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUẾ 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. Đăng ký biến động: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

4.1.2. Đăng ký biến động: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

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 miễn, giảm: +/-

4.4. Các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuế đất phải nộp

- Các khoản được trừ: +/-

IV. GIẤY TỜ KÈM THEO

Theo Quyết định 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

(Chữ ký)

Phạm Văn Biên

Nơi nhận:

Nơi tiếp nhận:

Nơi tiếp nhận:

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

1. Thừa đất:

- Thửa đất số: 518, tờ bản đồ số: 6
- Địa chỉ: Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
- Diện tích: 485,7m², (bằng chữ: Bốn trăm tám mươi lăm phẩy bảy mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác
- Thời hạn sử dụng: Thời hạn sử dụng đất đến ngày 31/07/2067
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận thừa kế đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

- Nhà ở: -/-
- Công trình xây dựng khác: -/-
- Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
- Cây lâu năm: -/-
- Ghi chú:

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



Cạnh	Chiều dài (m)
1-2	24.65
2-3	10.13
3-4	9.21
4-5	25.21
5-6	10.51
6-1	9.19

Quảng Ngãi, ngày 23 tháng 12 năm 2021
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH QUẢNG NGÃI

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Đỗ Sáu

Số vào sổ cấp GCN: CS16413

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

Nội dung duy nhất và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

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

GIẤY CHỖ NHẬN

QUỐC SỞ TỰ DẠNG

CHỖ NHẬN NHÀ Ở / TẠM Ở NGƯỜI CHƠI TÊN VÀO ĐẤT

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

Ông: Võ Thời

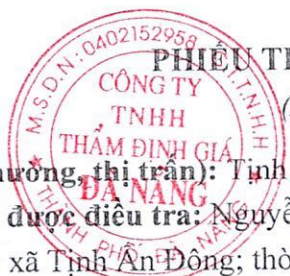
Năm sinh: 1956, CMND số: 210524271

Địa chỉ thường trú: Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

Xác nhận việc thực hiện phân công, phân cấp của cơ quan, tổ chức
có thẩm quyền và nội dung của giấy này đúng như bản lý lịch hoặc hồ
sơ của người được phân công, phân cấp

2 1 2 3 2 2 1 1 9 9 7 0 5

111 090905

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

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Tĩnh Ấn Đông**Tên người được điều tra:** Nguyễn Đình Thành**Địa chỉ ⁽¹⁾:** xã Tĩnh Ấn Đông; thời điểm chuyển nhượng ⁽²⁾: tháng 6/2023**Giá bất động sản chuyển nhượng:** 60 triệu đồng/bất động sản**Giá đất chuyển nhượng:** 65.253 đồng/m²**Nguồn thông tin:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**1. Các thông tin về thửa đất**- Tờ bản đồ số: 15; thửa đất số: 1196; diện tích: 919,5m²

- Địa chỉ thửa đất (3): thôn Đoàn Kết, xã Tĩnh Ấn Đông, thành phố Quảng Ngãi.

- Vị trí đất: 1

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, Không tiếp giáp lộ ☐.

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): Tốt

- Địa hình: Đồng bằng

- Đặc điểm hệ thống giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Bình thường

- Thông tin khác (nếu có):

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): ...; Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập từ thửa đất

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

Ngày 27 tháng 12 năm 2024

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Đình Thành



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



HỢP ĐỒNG
CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiến, số 125 đường Lê Trung Đình, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, chúng tôi gồm có:

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

Ông	: NGUYỄN ĐÌNH THIÊN
Sinh năm	: 1969
Căn cước công dân số	: 051069003520, do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/04/2021.
Nơi thường trú	: Xã Tịnh Ấn Đông, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Ông	: NGUYỄN THANH NAM
Sinh năm	: 1994
Căn cước công dân số	: 051094009170, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 28/06/2021.
Nơi thường trú	: Xã Tịnh Ấn Đông, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
Bà	: NGUYỄN THỊ MỸ HOANH
Sinh năm	: 1998
Căn cước công dân số	: 051198000600, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 13/04/2021.
Nơi thường trú	: Xã Tịnh Ấn Đông, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

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

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Bên A chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên A cho Bên B theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số phát hành DH 768191, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS11404, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 25/08/2022, cụ thể như sau:

- Thửa đất số	: 1196
- Tờ bản đồ số	: 15
- Địa chỉ	: Xã Tịnh Ấn Đông, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
- Diện tích	: 919,5m ²
- Hình thức sử dụng	: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng	: Đất trồng cây lâu năm
- Thời hạn sử dụng	: Đến ngày 31/01/2067
- Nguồn gốc sử dụng đất.	: Được tặng cho đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 do hai bên tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước Pháp luật là: 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán: Bằng tiền đồng Việt Nam.

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

4. Công chứng viên đã giải thích kỹ việc hai bên tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước Pháp luật về giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng này và hậu quả pháp lý của việc tự thỏa thuận về giá chuyển nhượng của hai bên.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B sau khi bên B thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A.

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày Hợp đồng này được công chứng, nếu quá 30 ngày mà bên B không làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì sẽ bị xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định của luật đất đai hiện hành.

3. Bên B tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc đăng ký dùng tên một mình đối với tài sản chung, tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

VIỆC NỘP THUẾ VÀ LỆ PHÍ

Thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 5

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 đề yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

1. Quyền của Bên A:

a) Yêu cầu Bên B trả đủ tiền theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 2 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên B nhận bàn giao quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của hợp đồng này;

c) Yêu cầu Bên B nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có);

2. Nghĩa vụ của Bên A:

a) Bàn giao quyền sử dụng đất kèm theo hồ sơ cho Bên B theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;

- b) Bảo quản quyền sử dụng đất trong thời gian chưa bàn giao cho Bên B;
- c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có);

ĐIỀU 7

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

1. Quyền của Bên B:

- a) Yêu cầu Bên A bàn giao quyền sử dụng đất kèm theo giấy tờ về quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên A phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- c) Yêu cầu Bên A nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có);
- d) Bên B tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tài sản chung, tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên B:

- a) Trả đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng này;
- b) Nhận bàn giao quyền sử dụng đất kèm theo giấy tờ về quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận của hợp đồng này;
- c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có);
- d) Thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật Đất đai hiện hành;
- e) Thông báo cho chồng (vợ) biết việc tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về đăng ký đứng tên một mình đối với tài sản chung, tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8

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:
 - a. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
 - b. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
 - c. Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất;
 - d. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này, thửa đất không tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất không có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; thửa đất không chuyển nhượng hoặc hứa chuyển nhượng cho ai, không đảm bảo bất kỳ nghĩa vụ về tài sản nào;
 - e. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
 - g. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:
- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
 - Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;
 - Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
 - Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này, bên B đã tự kiểm tra thửa đất không tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất không có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; thửa đất không chuyển nhượng hoặc hứa chuyển nhượng cho ai, không đảm bảo bất kỳ nghĩa vụ về tài sản nào;
 - Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

3. Hai bên cam kết: đã xem xét, tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và cùng xác nhận thửa đất chuyển nhượng là có thật, đúng đặc điểm như đã mô tả trong hợp đồng và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

ĐIỀU 9 ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

2. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ Hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng viên Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền, tỉnh Quảng Ngãi và chỉ được thực hiện khi Bên B chưa đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này.

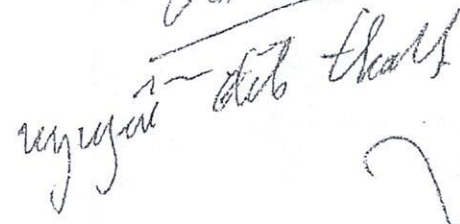
3. Từng bên đã đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký vào Hợp đồng này trước mặt Công chứng viên.

4. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm Công chứng viên Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền chứng nhận.

BÊN A

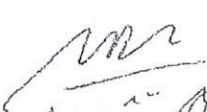
(ký và ghi rõ họ tên)

Tôi đã đọc
và đồng ý



BÊN B

(ký và ghi rõ họ tên)

Chúng tôi đã đọc và
đồng ý

Nguyễn Thị Mỹ Hoàn

Nguyễn Thanh Nam

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 20 tháng 06 năm 2023 (ngày hai mươi, tháng sáu, năm hai nghìn không trăm hai mươi ba). Tại trụ sở Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiến, số 125 đường Lê Trung Đình, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Tôi - Công chứng viên, tổng phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật.

CHUNG NHẬN:

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

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên A):

Ông : NGUYỄN DINH THANH
Sinh năm : 1969
Căn cước công dân số : 051069903520, do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/04/2021.
Nơi thường trú : Xã Tịnh An Đông, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên B):

Ông : NGUYỄN THANH NAM
Sinh năm : 1994
Căn cước công dân số : 051094009170, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 28/06/2021.
Nơi thường trú : Xã Tịnh An Đông, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
Bà : NGUYỄN THỊ MỸ HOÀNH
Sinh năm : 1998
Căn cước công dân số : 051198000600, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 13/04/2021.
Nơi thường trú : Xã Tịnh An Đông, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự 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 với đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký trong hợp đồng đúng là chữ ký (dấu điểm chỉ lưu tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiến) của các bên nêu trên.
- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 03 tờ, 05 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 Ngô Văn Hiến, tỉnh Quảng Ngãi.

Sở công chứng:

Quyển số: 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD
CÔNG CHỨNG VIÊN

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
TỈNH QUẢNG NGÃI
CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TP
QUẢNG NGÃI

Số: 5465/PCTTĐC

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

Quảng Ngãi, ngày 26 tháng 6 năm 2023

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

Kính gửi: Chi cục Thuế Khu vực Quảng Ngãi – Sơn Tịnh

I. THÔNG TIN CHUNG
1.1. Tên: Nguyễn Thanh Nam, năm sinh 1994
1.2. Địa chỉ: xã Tịnh Ấn Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
1.3. Số điện thoại liên hệ: -/-; Email (nếu có): -/-
1.4. Mã số thuế (nếu có): -/-
1.5. Giấy tờ thân nhân/pháp nhân: Số CCCD: 051094009170, Ngày cấp: -/-, Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về TTXH
1.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính: Chuyển nhượng
II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN LIÊN QUAN VỚI ĐẤT
2.1. Thông tin về đất
2.1.1. Thửa đất số: 1196; Tờ bản đồ: 15
2.1.2. Địa chỉ: xã Tịnh Ấn Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
2.1.3. Vị trí theo bảng giá đất: - Đường: Đất Nông nghiệp Thành phố Quảng Ngãi - Đoạn đường: Khu vực các xã còn lại của thành phố Quảng Ngãi - Vị trí thửa đất: Vị trí 1 - Chiều sâu thửa đất (nếu có): -/- - Loại hẻm (nếu có): -/- - Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): -/-
2.1.4. Diện tích thửa đất (nếu có) (m ²): 919,5 - Diện tích sử dụng chung (m ²): -/- - Diện tích sử dụng riêng (m ²): 919,5 - Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/ tiền thuê đất (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 ngoài hạn mức (m ²): -/- - Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất (m ²): -/-
2.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
2.1.6. Mục đích sử dụng đất: CLN (Đất trồng cây lâu năm) Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích: -/-
2.1.7. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 31/01/2067
2.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày: -/-
2.1.9. Chuyển hình thức sử dụng đất: - Hình thức đang sử dụng: -/- - Hình thức sau khi chuyển: -/-
2.1.10. Giá đất - Giá đất cụ thể: -/- - Giá trúng đấu giá: -/- - Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất: -/-

2.1.11. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận C/S 11404 cấp ngày 25/08/2022
2.2 Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng khác:
2.2.1. Cấp nhà, công trình: -/-; Loại nhà, 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: -/-
2.2.7. Thời hạn sở hữu đất: -/-
III. THÔNG TIN CỤ THE XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUẾ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM, THUẾ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC, THUẾ MẶT NƯỚC
IV. THÔNG TIN VỀ ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG, GHI NỢ, LƯU ĐẶT VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ VÀO TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUẾ 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: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất
4.1.2. Loại tài sản biến động: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
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 trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuế đất phải nộp:
Tên các khoản trừ: -/-
V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO
Theo Quyết định 11/2020/QĐ-UBND ngày 08-6-2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi

Những thông tin trên đã được thẩm tra xác minh là đúng thực tế và người sử dụng nhà, đất có đủ điều kiện được giao đất, thuê đất, mặt nước, chuyển mục đích sử dụng đất, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT,
MSHS:

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

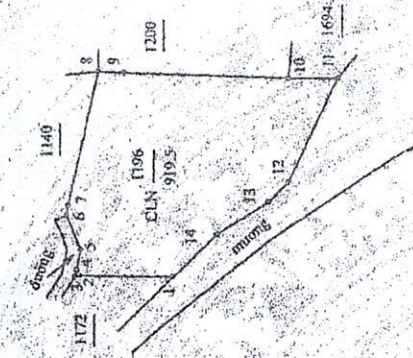
(Chữ ký và dấu)

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

1. Thừa đất:

- Thửa đất số: 1196, tờ bản đồ số: 15.
- Địa chỉ: xã Tịnh An Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
- Diện tích: 919,5m²; (hàng chữ: Chín trăm mười chín phẩy năm mét vuông).
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 31/01/2067.
- Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Nhà nước giao đất (không thu tiền sử dụng đất).
- Nhà ở: -/-
- Công trình xây dựng khác: -/-
- Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
- Cây lâu năm: -/-
- Ghi chú: -/-

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



Cạnh	Chiều dài (m)
1-2	14,27
2-3	0,61
3-4	1,01
4-5	3,20
5-6	5,65
6-7	1,48
7-8	21,25
8-9	3,93
9-10	25,12
10-11	7,53
11-12	17,73
12-13	4,21
13-14	9,21
14-1	9,25

Quảng Ngãi, ngày 25 tháng 8 năm 2022.
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH QUẢNG NGÃI

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Đỗ Sáu

Số vào sổ cấp GCN: CS/MH04

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

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 hồ sơ bị hư hỏng thì phải nộp lại Giấy chứng nhận khi bị mất hoặc hư hỏng (nếu có) trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày cấp Giấy

2 1 2 0 2 2 1 0 4 3 5 1

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



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

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

Ông: Nguyễn Đình Thanh
Năm sinh: 1969, CCCD số: 051069003520
Địa chỉ thường trú: xã Tịnh An Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

DH 768151

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

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Tĩnh Ấn Đông**Tên người được điều tra:** Đặng Văn Đệ**Địa chỉ ⁽¹⁾:** xã Tĩnh Ấn Đông; thời điểm chuyển nhượng ⁽²⁾: tháng 09/2023**Giá bất động sản chuyển nhượng:** 25 triệu đồng/bất động sản**Giá đất chuyển nhượng:** 63.291 đồng/m²**Nguồn thông tin:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**1. Các thông tin về thửa đất**- Tờ bản đồ số: 08; thửa đất số: 717; diện tích: 395,0m²

- Địa chỉ thửa đất (3): Xã Tĩnh Ấn Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- Vị trí đất: 1

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, Không tiếp giáp lộ ☐.

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): Tốt

- Địa hình: Đồng bằng

- Đặc điểm hệ thống giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Bình thường

- Thông tin khác (nếu có):

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): ...; Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập từ thửa đất

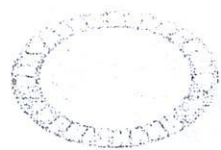
Thời gian	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	01 Chu kỳ khai thác
Nội dung				
Thu nhập				
Chi phí				

Ngày 27 tháng 12 năm 2024

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Đình Thành



-1-

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Tại Văn phòng công chứng Phi Thanh, tổ dân phố Liên Hiệp II, phường
Trương Quang Trọng, thành phố Quang Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, chúng tôi gồm có:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (SAU DÂY GỌI LÀ BÊN A):

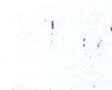
Ông	: DẶNG VĂN DỆ
Năm sinh	: 1965
Chứng minh nhân dân số	: 211 286 360 cấp tại Công an tỉnh Quảng Ngãi
Căn cước công dân số	: 0510 6500 1535 cấp tại Cục cảnh sát quan lý hành chính về trật tự xã hội
Cùng vợ là bà	: TRẦN THỊ THU
Năm sinh	: 1965
Căn cước công dân số	: 0511 6500 7461 cấp tại Cục cảnh sát quan lý hành chính về trật tự xã hội
Cùng hộ khẩu thường trú tại	: xã Tịnh An Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (SAU DÂY GỌI LÀ BÊN B):

Bà	: NGUYỄN THỊ TÚ
Năm sinh	: 1964
Căn cước công dân số	: 0511 6400 3279 cấp tại Cục cảnh sát quan lý hành chính về trật tự xã hội
Hộ khẩu thường trú tại	: xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi

Bên B tự cam kết, tự thỏa thuận tài sản chung, tài sản riêng của vợ chồng
trong thời kỳ hôn nhân theo quy định của pháp luật

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





-2-

ĐIỀU 1

THỪA ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Bên A chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng đất của bên A, thừa đất theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số **CM 729478**, số vào sổ cấp GCN: **CH 09162** do UBND thành phố Quảng Ngãi cấp ngày 30/8/2019, cụ thể:

- Thừa đất số : 717
- Tờ bản đồ số : 8
- Địa chỉ : xã Tịnh Ân Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
- Diện tích : 395,0m² (Ba trăm chín mươi lăm phẩy không mét vuông)
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng đất : Đất trồng cây lâu năm
- Thời hạn sử dụng đất : 01/7/2064
- Nguồn gốc sử dụng đất : Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

ĐIỀU 2

GIÁ TRỊ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá trị quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 do hai bên tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật là 25.000.000 đồng Việt Nam (bằng chữ: Hai mươi lăm triệu đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán: Thanh toán một lần bằng tiền mặt đồng Việt Nam

3. Việc thỏa thuận giá trị quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

4. Công chứng viên đã giải thích kỹ việc hai bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về giá trị quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng này và hậu quả pháp lý của việc tự thỏa thuận về giá trị quyền sử dụng đất của hai bên.

ĐIỀU 3

VIỆC CHUYỂN GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ chuyển giao thừa đất và toàn bộ giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 cho bên B vào thời điểm bên B thanh toán đủ số tiền cho bên A.

2. Bên B có nghĩa vụ nộp và nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Chu PC

TN



-3-

ĐIỀU 4

VIỆC NỘP THUẾ VÀ LỆ PHÍ

Thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do bên B chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, 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 đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2 Đã khai đúng, đầy đủ những người có quyền sử dụng đất như đã nêu tên bên A ghi trong hợp đồng này là có thật và chịu trách nhiệm bằng tài sản riêng của bên A nếu có người kiện đòi quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại điều 1 của hợp đồng này là bản chính duy nhất;

1.4 Quyền sử dụng đất có thật thuộc sở hữu của bên A và thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

1.5 Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a. Thửa đất không có tranh chấp;

b. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án hoặc để chấp hành các quyết định hành chính;

c. Không có quyết định thu hồi của cấp có thẩm quyền;

d. Không chuyển nhượng hoặc hứa chuyển nhượng cho ai;

e. Không bảo đảm cho bất kỳ nghĩa vụ về tài sản nào;

f. Việc chuyển nhượng không nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản của bên

A

1.6 Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;

1.7 Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả 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;

Handwritten signature of Bên A

Handwritten signature of Bên B



-4-

2.2 Bên B là người được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

2.3 Đã xem xét kỹ, biết rõ về quyền sử dụng đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất (tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất không có quyết định thu hồi của cơ quan có thẩm quyền) nêu tại điều 1 và không yêu cầu xác minh, giám định;

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

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

3. Các bên cam đoan:

3.1 Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin đã ghi trong Hợp đồng này cũng như giấy tờ, hồ sơ liên quan đến tài sản và tài sản là hoàn toàn có thật, chính xác, không giả mạo; hai bên không yêu cầu phải xác minh gì thêm, cũng như không có bất kỳ khiếu nại gì liên quan đến việc chứng nhận hợp đồng này trong những nội dung nêu trên.

3.2 Nếu thửa đất có tranh chấp; bị kê biên để đảm bảo thi hành án; thửa đất có quyết định thu hồi của cấp có thẩm quyền; đã dùng để bảo đảm nghĩa vụ về tài sản; việc chuyển nhượng nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản của bên A thì hợp đồng này được hủy bỏ, hai bên hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường.

ĐIỀU 7

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên đã được công chứng viên giải thích kỹ và 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. Từng bên đã đọc Hợp đồng, đã hiểu rõ và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng, ký (điểm chỉ vào bản lưu tại Văn phòng công chứng Phi Thanh) vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.

3. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm được công chứng viên Văn phòng công chứng Phi Thanh chứng nhận.

BÊN A

BÊN B

Chúng tôi đã đọc đồng ý
như

Huyền Thị Thu,

Đ

Đang cầm Đ

Tôi đọc và đồng ý
Tu

Nguyễn Thị Tu



-5-

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 27 tháng 9 năm 2023 (ngày hai mươi bảy tháng chín năm hai nghìn không trăm hai mươi ba).

Tại Văn phòng công chứng Phi Thanh, địa chỉ: tổ dân phố Liên Hiệp II, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Tôi **HỒ VĂN DŨNG**, 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 A:

Ông	: ĐẶNG VĂN ĐỆ
Năm sinh	: 1965
Chứng minh nhân dân số	: 211 286 360 cấp tại Công an tỉnh Quảng Ngãi
Căn cước công dân số	: 0510 6500 1535 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Cùng vợ là bà	: HUỖNH THỊ THU
Năm sinh	: 1965
Căn cước công dân số	: 0511 6500 7461 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Cùng hộ khẩu thường trú tại	: xã Tịnh An Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

BÊN B:

Bà	: NGUYỄN THỊ TỰ
Năm sinh	: 1964
Căn cước công dân số	: 0511 6400 3279 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Hộ khẩu thường trú tại	: xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi

- Các bên đã tự nguyện giao kết Hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký 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;



-6-

- Mục đích, nội dung của Hợp đồng này không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

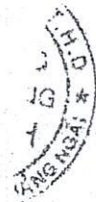
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của Hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký (dấu điểm chỉ vào bản lưu) trong Hợp đồng đúng là chữ ký (dấu điểm chỉ vào bản lưu) của các bên nêu trên;

Văn bản công chứng này được lập thành 05 (năm) bản chính, mỗi bản chính gồm 06 tờ, 06 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 04 (bốn) bản chính; 01(một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Phi Thanh, tỉnh Quảng Ngãi.

Số công chứng 3 6 4 1 , quyền số 09/2023TP/CC - SCC/HĐGD.



HỌ VĂN DŨNG



VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐẠI
TỈNH QUẢNG NGÃI
CHI NHÁNH CHI NHÁNH VPĐK ĐẤT
ĐẠI TP QUẢNG NGÃI
Số: 8769.PCT/ĐC

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

Quảng Ngãi, ngày 30 tháng 9 năm 2023

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐẠI
Kính gửi: Chi cục Thuế Khu vực Quảng Ngãi – Sơn Tịnh

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, MẶT NƯỚC, CHỦ SỞ HỮU TẠI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT
1.1. Tên ⁽¹⁾ : Nguyễn Thị Tư, năm sinh 1964
1.1. Địa chỉ ⁽²⁾ : xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi
1.3. Số điện thoại liên hệ: -/-; Email (nếu có): -/-
1.4. Mã số thuế (nếu có): -/-
1.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân ⁽³⁾ : Số CCCD: 051164003279, Ngày cấp: -/-, Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về TTXH
1.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính ⁽⁴⁾ : Chuyển nhượng
II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT
2.1. Thông tin về đất
2.1.1. Thửa đất số: 717; Tờ bản đồ số: 3;
2.1.2. Địa chỉ tại ⁽⁵⁾ : Xã Tịnh An Đông, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi;
2.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất: - Đường: Đất Nông nghiệp Thành phố Quảng Ngãi - Đoạn đường: Khu vực các xã còn lại của thành phố Quảng Ngãi - Vị trí: Vị trí 1 - Chiều sâu của thửa đất (nếu có): -/- - Loại hẻm (Nếu có): -/- - Chiều rộng hẻm (Nếu có): -/-
2.1.4. Diện tích thửa đất (m ²): 395,0 - Diện tích sử dụng chung (m ²): -/- - Diện tích sử dụng riêng (m ²): 395,0 - Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (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: 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⁾ : CLN (Đất trồng cây lâu năm) Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích: -/-
2.1.7. Thời hạn sử dụng đất: 60084
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 trung bình giá: -/- - Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất⁽¹⁰⁾: -/- 2.1.11. Giấy tờ về quyền sử dụng đất⁽¹¹⁾: Giấy chứng nhận CM 729478 cấp ngày 30/08/2019
2.2. Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng khác: 2.2.1. Loại nhà ở, công trình: -/-; cấp hạng nhà ở, công trình: -/- 2.2.2. Diện tích xây dựng (m²): -/- 2.2.3. Diện tích sàn xây dựng (m²): -/- 2.2.4. Diện tích sở hữu chung (m²): -/-; Diện tích sở hữu riêng (m²): -/- 2.2.5. Kết cấu: -/-; Số tầng nổi: -/-; Số tầng hầm: -/- 2.2.6. Nguồn gốc: -/- 2.2.7. Năm hoàn công: -/- 2.2.8. Thời hạn sở hữu đến: -/-
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
IV. THÔNG TIN VỀ ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG, CHI NỢ, ƯU ĐÃI VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ VÀO TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT (nếu có)
IV. GIẤY TỜ KÈM THEO⁽¹²⁾
Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 19/05/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu hồ sơ

GIÁM ĐỐC

(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



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

1. Thửa đất

- Tính đất số 717, tờ bản đồ số 8
- Đa chủ và thửa đất Đông, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
- Diện tích: 395,0 m² (bằng chữ: Ba trăm chín mươi lăm mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mức độ sử dụng: Đất trồng cây lâu năm
- Thời hạn sử dụng: 01/01/2064
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận CSDD và giao đất không miễn trừ sử dụng đất

2. Nhà ở

- Công trình xây dựng khác
- Rừng sản xuất là rừng trồng
- Cây lâu năm
- Giàn nho

Số thửa đất	Diện tích	Giá trị
1	24,33	12,06
2	12,06	12,06
3	12,06	12,06
4	12,06	12,06
5	12,06	12,06
6	12,06	12,06
7	12,06	12,06

Đ. Những thửa đất sau khi cấp Giấy chứng nhận

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Quảng Ngãi, ngày 01 tháng 01 năm 2013. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, Ủy ban nhân dân huyện Bình Sơn, Ủy ban nhân dân xã Bình Định



Trưởng Ủy ban nhân dân

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

GIẤY CHỨNG NHẬN

CHUYỂN SỞ HỮU NHÀ VÀ TÀI SẢN KHÁC Gắn liền với đất

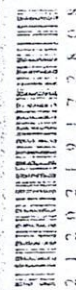
1. Người sẽ dùng đất chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Ông: Đặng Văn Dê

Sinh năm: 1965, CMND số: 211286360

Địa chỉ thường trú: Thôn Độc Lập, xã Tinh An Đông, TT. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

Nếu được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bỏ
sáng bất kỳ một dạng nào trong Giấy chứng nhận, khi bị mất hoặc hư
hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



2 1 2 0 2 1 9 1 7 2 8 0 8

CM 729478

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

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Tỉnh Ấn Đông

Tên người được điều tra: Trương Quang Nga

Địa chỉ ⁽¹⁾: xã Tịnh Ấn Đông; thời điểm chuyển nhượng ⁽²⁾: Tháng 01/2023

Giá bất động sản chuyển nhượng: 60 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng: 59.096 đồng/m²

Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Các thông tin về thửa đất- Tờ bản đồ số: 11; thửa đất số: 448; diện tích: 1.015,3m²

- Địa chỉ thửa đất (3): thôn Bình Đăng, Xã Tịnh Ấn Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- Vị trí đất: 1

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, Không tiếp giáp lộ ☐.

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): Tốt

- Địa hình: Đồng bằng

- Đặc điểm hệ thống giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Bình thường

- Thông tin khác (nếu có):

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): ...; Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:.....; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập từ thửa đất

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

Ngày 27 tháng 12 năm 2024

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Đình Thành

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (sau đây gọi là bên A)

Ông : **TRƯƠNG QUANG NGÀ**
Sinh năm : 1983
Căn cước công dân số : 051083009113 do cục cảnh sát quản lý hành chính
về trật tự xã hội cấp ngày 05/12/2021
Chứng minh nhân dân số : 212125840
Nơi thường trú : Xã Tịnh An Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh
Quảng Ngãi

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

Ông : **NGUYỄN VĂN PHƯƠNG**
Sinh năm : 1982
Căn cước công dân số : 051082001634 do cục cảnh sát quản lý hành chính
về trật tự xã hội cấp ngày 22/01/2021
Nơi thường trú : Xã Tịnh An Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh
Quảng Ngãi
Ông : **TRƯƠNG QUANG CHUNG**
Sinh năm : 1979
Căn cước công dân số : 051079014782 do cục cảnh sát quản lý hành chính
về trật tự xã hội cấp ngày 16/11/2021
Nơi thường trú : Xã Tịnh An Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh
Quảng Ngãi

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

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Bên A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" Số phát hành ĐA 910012, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 10411, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 24/12/2020; cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 448
- Tờ bản đồ số : 11
- Địa chỉ : Xã Tịnh An Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
- Diện tích : 1015,3m²
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất trồng cây lâu năm
- Thời hạn sử dụng : 01/7/2064
- Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 do hai bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán: Bằng tiền đồng Việt Nam.

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

4. Công chứng viên đã giải thích kỹ việc hai bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng này và hậu quả pháp lý của việc tự thỏa thuận về giá chuyển nhượng của hai bên.

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 với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B sau khi bên B thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A.

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày hợp đồng này được chứng nhận. Nếu quá thời hạn 30 ngày mà bên B không làm thủ tục ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì sẽ bị xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

3. Bên B tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về đăng ký đứng tên một mình đối với tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

VIỆC NỘP THUẾ, LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ, PHÍ CÔNG CHỨNG VÀ THỦ LAO CÔNG CHỨNG

Thuế thu nhập cá nhân liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này do bên A chịu trách nhiệm nộp.

Lệ phí trước bạ liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này do bên B chịu trách nhiệm nộp.

Phí công chứng và thủ lao công chứng liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này do bên A chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5

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 tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

1. Quyền của bên A:

a) Yêu cầu bên B trả đủ tiền theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 2 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu bên B nhận bàn giao quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của hợp đồng này;

c) Yêu cầu bên B nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có);

2. Nghĩa vụ của bên A:

a) Bàn giao quyền sử dụng đất kèm theo hồ sơ cho bên B theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;

b) Bảo quản quyền sử dụng đất trong thời gian chưa bàn giao cho bên B;

c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, lệ phí trước bạ, phí công chứng và thù lao công chứng liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có);

ĐIỀU 7 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

1. Quyền của bên B:

- Yêu cầu bên A bàn giao quyền sử dụng đất kèm theo giấy tờ về quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận tại Điều 6 của hợp đồng này;
- Yêu cầu bên A phối hợp cung cấp các giấy tờ có liên quan để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành;
- Yêu cầu bên A nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có);
- Bên B tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của bên B:

- Nộp đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận tại Điều 6 của hợp đồng này;
- Nhanh bàn giao quyền sử dụng đất kèm theo giấy tờ về quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận của hợp đồng này;
- Nộp đầy đủ các khoản thuế, lệ phí trước bạ, phí công chứng và thù lao công chứng liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có);
- Thông báo cho Ủy ban nhân dân xã biết việc tự chấm dứt hôn nhân theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

ĐIỀU 8 CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

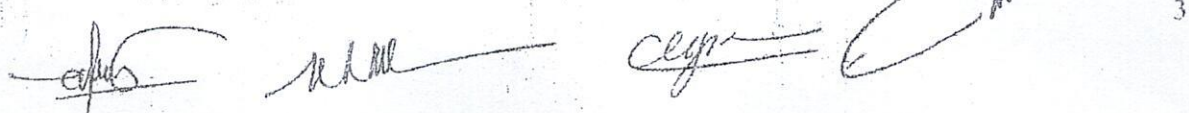
Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

Bên A cam đoan:

- Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;
- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này là bản chính duy nhất;
- Tại thời điểm giao kết hợp đồng này, thửa đất không tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất không có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; thửa đất không chuyển nhượng, không đảm bảo bất kỳ nghĩa vụ về tài sản nào;
- Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
- Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

Bên B cam đoan:

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;
- Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;



c. Tại thời điểm giao kết hợp đồng này: bên B đã tự kiểm tra thửa đất không tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; thửa đất không có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; thửa đất không chuyển nhượng, không đảm bảo bất kỳ nghĩa vụ về tài sản nào

c. Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;

d. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

3. Hai bên cam kết: đã xem xét, tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và cùng xác nhận thửa đất chuyển nhượng là có thật, đúng đặc điểm, hiện trạng như đã mô tả trong hợp đồng và không đề nghị công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

ĐIỀU 9

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Công chứng viên đã giải thích rõ cho hai bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này.

2. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng viên Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiến, tỉnh Quảng Ngãi và chỉ được thực hiện khi bên B chưa đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo hợp đồng này.

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 mặt công chứng viên.

4. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng viên Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiến, tỉnh Quảng Ngãi chứng nhận.

BÊN A

(ký và ghi rõ họ tên)

Tôi đã đọc và đồng ý

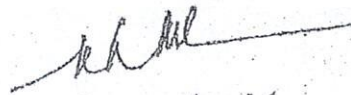


Trương Quang Nga

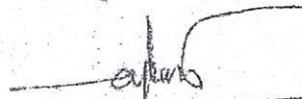
BÊN B

(ký và ghi rõ họ tên)

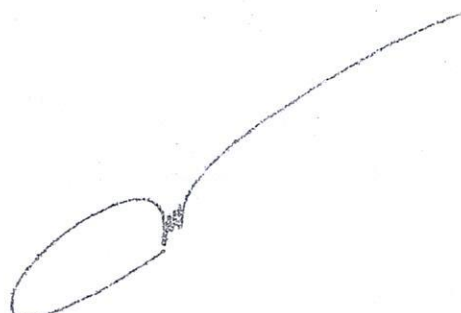
Chúng tôi đã đọc và đồng ý



Trương Quang Cường



Nguyễn Văn Phú



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 25 tháng 10 năm 2023 (ngày hai mươi lăm, tháng mười, năm hai nghìn không trăm hai mươi ba).

Tại trụ sở Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiến, địa chỉ: số 125 đường Lê Trung Đình, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Tôi Trần Tiến 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 : **TRƯƠNG QUANG NGÀ**
Sinh năm : 1983
Căn cước công dân số : 051083009113 do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 05/12/2021
Chứng minh nhân dân số : 212125840
Nơi thường trú : Xã Tịnh An Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (bên B):

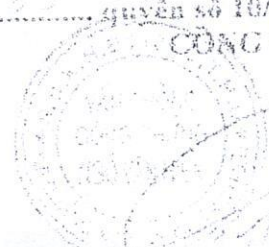
Ông : **NGUYỄN VĂN PHƯƠNG**
Sinh năm : 1982
Căn cước công dân số : 051082001634 do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 22/04/2021
Nơi thường trú : Xã Tịnh An Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
Ông : **TRƯƠNG QUANG CHUNG**
Sinh năm : 1979
Căn cước công dân số : 051079014782 do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 16/11/2021
Nơi thường trú : Xã Tịnh An Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng này trước mặt tôi: chữ ký trong hợp đồng đúng là chữ ký của các bên nêu trên;

- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 03 tờ, 05 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 Ngô Văn Hiến, tỉnh Quảng Ngãi

Số công chứng quyền số 10/2023TP/CC-SCCHDGD

CÔNG CHỨNG VIÊN



VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
TỈNH QUANG NGÃI
CHI NHÁNH CHI NHÁNH VPĐK
ĐẤT ĐAI TP QUANG NGÃI

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

Số: 9676/PCTĐC

Quang Ngai, ngày 29 tháng 10 năm 2023

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

Kính gửi: Chi cục Thuế Khu vực Quảng Ngãi – Sơn Tịnh

I. THÔNG TIN CHỨC SỞ

- 1.1. Tên: Nguyễn Văn Phương, năm sinh 1982
1.2. Địa chỉ: Xã Tịnh An Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
1.3. Số điện thoại liên hệ: -/-; Email (nếu có): -/-
1.4. Mã số thuế (nếu có): -/-
1.5. Giấy tờ thân nhân pháp nhân:
Số CCCD: 051082001634, Ngày cấp: 22/04/2021, Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về TT&XH

1.6. Loại thu nợ của xác định nghĩa vụ tài chính: Chuyển nhượng

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

2.1. Thông tin về đất

- 2.1.1. Thửa đất số: 448; Toạ độ: 11
2.1.2. Địa chỉ: Xã Tịnh An Đông, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi
2.1.3. Vị trí theo bảng giá đất:
- Đương: Đất Nông nghiệp Thành phố Quảng Ngãi
- Đoạn đường: Khu vực các xã còn lại của thành phố Quảng Ngãi
- Vị trí thửa đất: Vị trí 1
- Chiều sâu thửa đất (nếu có): -/-
- Loại hẻm (nếu có): -/-
- Chiều rộng cửa ngõ hẻm (nếu có): -/-
2.1.4. Diện tích thửa đất (nếu có) (m²): 1015,3
- Diện tích sử dụng chung (m²): 1015,3
- Diện tích sử dụng riêng (m²): -/-
- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất (tiền thuê đất) (m²): -/-
- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất (tiền thuê đất) (m²): -/-
- Diện tích đất trong hạn mức (m²): -/-
- Diện tích ngoài hạn mức (m²): -/-
- Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất (m²): -/-

2.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: 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: CLN (Đất trồng cây lâu năm)

Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích: -/-

2.1.7. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 01/7/2044

2.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày: -/-

2.1.9. Chuyển hình thức sử dụng đất:

- Hình thức đang sử dụng: -/-

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

2.1.11. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận CN 10411 cấp ngày 24/12/2020

IV. THÔNG TIN VỀ ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG, CHI NỢ, LƯU DẠI VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRÚ VÀO TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUẾ 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: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

4.1.2. Loại tài sản biến động: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

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 trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuế đất phải nộp:

Tên các khoản trừ: -/-

V. NHỮNG GIẤY TỜ Kèm theo

Theo Quyết định 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi

Những thông tin trên đã được thẩm tra xác minh là đúng thực tế và người sử dụng nhà, đất có đủ điều kiện được giao đất, thuê đất, mặt nước, chuyển mục đích sử dụng đất, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nơi nhận:

- Nhà trên:

- 1 m: VL

MSHS:

Agar
Thị Bình

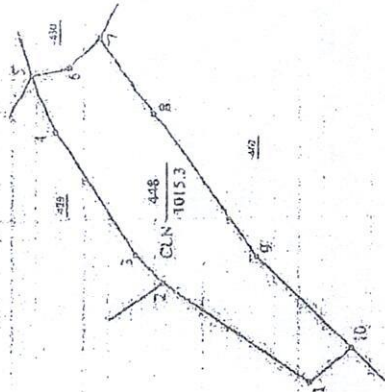
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

(Signature)

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

1. Thừa đất:

- Thửa đất số: 443, tờ bản đồ số: 11,
- Địa chỉ: Xã Tịnh An Đông, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi,
- Diện tích: 1015,3m² (bằng chữ: Một nghìn không trăm mười lăm phẩy ba mét vuông).
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung.
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm,
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 01/7/2064,
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất,
- Nhà ở: -/-
- Công trình xây dựng khác: -/-
- Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
- Cây lâu năm: -/-
- Ghi chú: -/-



Cạnh	Chiều dài (m)
1-2	30.96
2-3	6.87
3-4	25.48
4-5	11.34
5-6	6.72
6-7	7.27
7-8	16.43
8-9	30.95
9-10	22.79
10-1	9.20

Quảng Ngãi, ngày 04 tháng 04 năm 2023.
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH QUẢNG NGÃI
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Trung Cường

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

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

Ông: Nguyễn Văn Phương

Hành sinh: 1982, CCCD số 051062001634

Địa chỉ thường trú: xã Lập An, huyện Lập An, tỉnh Quảng Ngãi

Địa chỉ hiện tại: Phòng nghiên cứu và phát triển, Công ty TNHH
Pharm và Công ty TNHH Quảng Ngãi

DN 034107