



CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Số: 79-3-2/CT-ĐGD-DNVC ngày 18 tháng 4 năm 2025

- Khách hàng : Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi
- Thời điểm thẩm định giá : Tháng 3 năm 2025
- 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 THƯ 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 3 năm 2025

3. Cơ sở 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 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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;
- Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Quy định chỉ tiêu cụ thể, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất;
- Văn bản số 4120/CNTPQN ngày 18/12/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi về việc cung cấp thông tin theo nội dung Công văn số 206/CV-DNVC ngày 13/12/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng;
- Văn bản số 4249/CNTPQN ngày 19/12/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi về việc cung cấp thông tin theo nội dung Công văn số 208/CV-DNVC ngày 17/12/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng;
- Văn bản số 4403/CNTPQN ngày 27/12/2024 của Văn phòng Đăng ký 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;
- Văn bản số 1290/CNTPQN ngày 28/02/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi về việc cung cấp thông tin theo nội dung Công văn số 21/CV-DNVC ngày 26/02/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng;
- 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);

- Văn bản số 34/TNMT ngày 17/01/2025 về việc rà soát, hoàn thiện Phương án giá đất cụ thể thuộc dự án Đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi và các Phương án giá đất các dự án còn lại thuộc các gói thầu do Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng thực hiện;

- Văn bản số 01/TGV ngày 26/02/2025 của Tổ giúp việc Hội đồng giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi về việc rà soát, hoàn thiện Phương án giá đất cụ thể đối với đất ở để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các Dự án;

- Văn bản số 91/TNMT ngày 27/02/2025 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi về việc rà soát, hoàn thiện Phương án giá đất cụ thể đối với đất ở để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

- Văn bản số 134/TNMT ngày 19/3/2025 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi về việc rà soát, hoàn thiện Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên đại bàn thành phố;

- Thông báo số 10/TB-HĐTĐGD ngày 04/4/2025 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 ở);

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 (gồm đất nông nghiệp cùng thửa với đất ở và đất nông nghiệp thuần 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 (gồm đất nông nghiệp cùng thửa với đất ở và đất nông nghiệp thuần BHK): 4.654 m².

+ Đối với Phương án giá đất đợt này là chỉ xác định đối với đất ở của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

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

STT	Tên đơn vị hành chính, loại đất, vị trí cần định giá	Giá đất theo QĐ số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)
I	Xã Tịnh An	

STT	Tên đơn vị hành chính, loại đất, vị trí cần định giá	Giá đất theo QĐ số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)
I	Đất ở tại nông thôn	
c	Đất ở tại nông thôn (ONT), Khu vực 1 - Vị trí 6	2.900.000
e	Đất ở tại nông thôn (ONT), Khu vực 3 - Vị trí 1	1.300.000
II	Phường Trương Quang Trọng	
1	Đất ở tại đô thị	
a	Đất ở đô thị (ODT), đường phố loại 3, vị trí 1	4.900.000
b	Đất ở đô thị (ODT), đường phố loại 3, vị trí 2	4.600.000
c	Đất ở đô thị (ODT), đường phố loại 3, vị trí 3	3.600.000

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 ở thời hạn sử dụng: Lâu dài.

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.

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, vị trí cần định giá	Giá đất đề xuất (đồng/m ²)	Bằng chữ
I	Xã Tịnh An		
1	Đất ở tại nông thôn		
a	Đất ở tại nông thôn (ONT), Khu vực 1 - Vị trí 6	2.990.000	Hai triệu, chín trăm chín mươi nghìn đồng trên một mét vuông
b	Đất ở tại nông thôn (ONT), Khu vực 3 - Vị trí 1	1.470.000	Một triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn đồng trên một mét vuông
II	Phường Trương Quang Trọng		
1	Đất ở tại đô thị		
a	Đất ở đô thị (ODT), đường phố loại 3, vị trí 1	2.964.000	Hai triệu, chín trăm sáu mươi bốn nghìn đồng trên một mét vuông
b	Đất ở đô thị (ODT), đường phố loại 3, vị trí 2	2.178.200	Hai triệu, một trăm bảy mươi tám nghìn, hai trăm đồng trên một mét vuông

STT	Tên đơn vị hành chính, loại đất, vị trí cần định giá	Giá đất đề xuất (đồng/m ²)	Bảng chữ
c	Đất ở đô thị (ODT), đường phố loại 3, vị trí 3	1.373.700	Một triệu, ba trăm bảy mươi ba nghìn, bảy trăm 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:

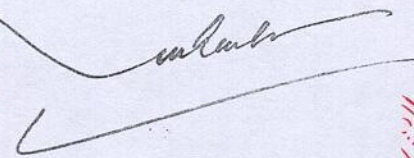
- Kết quả định giá đất chỉ sử dụng cho mục đích đã được nêu tại mục 1 của Chứng thư định giá đất.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin liên quan đến tài sản định giá đất đã cung cấp cho Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng trong quá trình định giá đất.
- Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng phát hành 01 bản gốc và 07 bản chính: giao khách hàng 06 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 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





Đà Nẵng, ngày 18 tháng 4 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 79-3-2/CT-ĐGD-DNVC ngày 18 tháng 4 năm 2025)

1. Thừa 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.

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 3 năm 2025.

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 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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-HĐTĐGDĐ 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;



- Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Quy định chỉ tiêu cụ thể, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất;

- Văn bản số 4120/CNTPQN ngày 18/12/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi về việc cung cấp thông tin theo nội dung Công văn số 206/CV-DNVC ngày 13/12/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng;

- Văn bản số 4249/CNTPQN ngày 19/12/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi về việc cung cấp thông tin theo nội dung Công văn số 208/CV-DNVC ngày 17/12/2024 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng;

- Văn bản số 4403/CNTPQN ngày 27/12/2024 của Văn phòng Đăng ký 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;

- Văn bản số 1290/CNTPQN ngày 28/02/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi về việc cung cấp thông tin theo nội dung Công văn số 21/CV-DNVC ngày 26/02/2025 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 Đồng 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);

- Văn bản số 34/TNMT ngày 17/01/2025 về việc rà soát, hoàn thiện Phương án giá đất cụ thể thuộc dự án Đường Hoàng Sa - Dốc Sỏi và các Phương án giá đất các dự án còn lại thuộc các gói thầu do Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng thực hiện;

- Văn bản số 01/TGV ngày 26/02/2025 của Tổ giúp việc Hội đồng giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi về việc rà soát, hoàn thiện Phương án giá đất cụ thể đối với đất ở để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện các Dự án;

- Văn bản số 91/TNMT ngày 27/02/2025 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi về việc rà soát, hoàn thiện Phương án giá đất cụ thể đối với đất ở để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

- Văn bản số 134/TNMT ngày 19/3/2025 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi về việc rà soát, hoàn thiện Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên đại bàn thành phố;

- Thông báo số 10/TB-HĐTĐGD ngày 04/4/2025 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 ở);

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 (gồm đất nông nghiệp cùng thửa với đất ở và đất nông nghiệp thuần 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 (gồm đất nông nghiệp cùng thửa với đất ở và đất nông nghiệp thuần BHK): 4.654 m².

+ Đối với Phương án giá đất đợt này là chỉ xác định đối với đất ở của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

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

STT	Tên đơn vị hành chính, loại đất, vị trí cần định giá	Giá đất theo QĐ số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND Tỉnh (đồng/m ²)
I	Xã Tịnh An	
1	Đất ở tại nông thôn	
a	Đất ở tại nông thôn (ONT), Khu vực 1 - Vị trí 6	2.900.000
b	Đất ở tại nông thôn (ONT), Khu vực 3 - Vị trí 1	1.300.000
II	Phường Trương Quang Trọng	
1	Đất ở tại đô thị	
a	Đất ở đô thị (ODT), đường phố loại 3, vị trí 1	4.900.000
b	Đất ở đô thị (ODT), đường phố loại 3, vị trí 2	4.600.000
c	Đất ở đô thị (ODT), đường phố loại 3, vị trí 3	3.600.000

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 ở thời hạn sử dụng: Lâu dài.

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:

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

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;
- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
- Hiện trạng môi trường, an ninh;
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện 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 13 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:

STT	Địa phương	Loại đất	Tổng cộng (giao dịch)
01	Xã Tịnh An (Tất cả các vị trí)	Đất ở tại nông thôn	99
02	Phường Trương Quang Trọng (Tất cả các vị trí)	Đất ở tại đô thị	808

- Qua số liệu tổng hợp việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ: Thời điểm giao dịch gần nhất, có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất là chưa phản ánh hết được thực tế diễn biến thị trường giao dịch bất động sản, phải kết hợp tất cả các điều kiện trên để xác định được giá đất phản ánh mức giá tương đồng với giá trị thị trường để đề xuất và tính toán cho phù hợp.

- Kết quả khảo sát thị trường tại xã Tịnh An, phường Trương Quang Trọng cho thấy tình hình chuyển nhượng trong các năm 2023, 2024 và 2025 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 liền kề 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 như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất so sánh} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất so sánh} - \text{Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$$

- 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:

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

- 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 các phương pháp định giá được miêu tả tại phụ lục đính kèm)

9.2. Kết quả xác định giá đất đề xuất:

STT	Tên đơn vị hành chính, loại đất, vị trí cần định giá	Giá đất đề xuất (đồng/m ²)	Bảng chữ
I	Xã Tịnh An		
1	Đất ở tại nông thôn		
a	Đất ở tại nông thôn (ONT), Khu vực 1 - Vị trí 6	2.990.000	Hai triệu, chín trăm chín mươi nghìn đồng trên một mét vuông
b	Đất ở tại nông thôn (ONT), Khu vực 3 - Vị trí 1	1.470.000	Một triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn đồng trên một mét vuông
II	Phường Trương Quang Trọng		
1	Đất ở tại đô thị		
a	Đất ở đô thị (ODT), đường phố loại 3, vị trí 1	2.964.000	Hai triệu, chín trăm sáu mươi bốn nghìn đồng trên một mét vuông

STT	Tên đơn vị hành chính, loại đất, vị trí cần định giá	Giá đất đề xuất (đồng/m ²)	Bảng chữ
b	Đất ở đô thị (ODT), đường phố loại 3, vị trí 2	2.178.200	Hai triệu, một trăm bảy mươi tám nghìn, hai trăm đồng trên một mét vuông
c	Đất ở đô thị (ODT), đường phố loại 3, vị trí 3	1.373.700	Một triệu, ba trăm bảy mươi ba nghìn, bảy trăm 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.

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 tương đồng so với Bảng giá đất điều chỉnh 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.

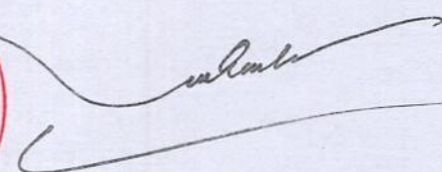
Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất được lập thành 06 bản: 01 bản gốc và 05 bản chính kèm theo Chứng thư định giá đất số 79-3-2/CT-ĐGD-DNVC ngày 18/4/2025 tại Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng; Phát hành cho khách hàng 06 bản chính; lưu tại Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng 01 bản gốc và 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

Phụ lục 01: Kết quả điều tra, khảo sát, tính toán và đề xuất giá đất trên địa bàn xã Tịnh An

I. Kết quả điều tra, khảo sát, tính toán và đề xuất giá đất đối với các thửa đất thuộc Khu vực 1 - vị trí 6 - Đất mặt tiền đường rộng từ 3m trở lên nối và cách QL 24B không quá 100m đoạn thuộc xã Tịnh An:

Qua khảo sát, thu thập thông tin đối với các thửa đất thuộc Khu vực 1 - vị trí 6 trên địa bàn xã Tịnh An chỉ phát sinh 1 giao dịch và giá đất kê khai thấp hơn rất nhiều so với giá đất quy định trong Bảng giá đất hiện hành, Giá đất này chưa phản ánh đúng giá trị thực tế, 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 sử dụng các thông tin thuộc các vị trí khác lân cận với tài sản cần định giá, trong cùng khu vực xã và có các điều kiện tương đồng với tài sản cần định giá. Căn cứ theo giá trị kê khai trong Hợp đồng chuyển nhượng phù hợp với số liệu tư vấn đã thống kê, các điều kiện tương đồng với tài sản cần định giá, tư vấn nhận định nguồn thông tin lân cận này đảm bảo số lượng và nguyên tắc điều chỉnh để xác định giá đất theo phương pháp so sánh tại Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP. Do đó Tư vấn sử dụng các thông tin này, áp dụng phương so sánh để xác định giá đất đối với loại Đất ở

I.1. Kết quả khảo sát thị trường:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất so sánh 01	Thửa đất so sánh 02	Thửa đất so sánh 03
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Địa chỉ	Thửa đất số 739, tờ bản đồ số 20, thôn Long Bàn, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi	Thửa đất số 706, tờ bản đồ số 23, thôn Ngọc Thạch, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi	Thửa đất số 707, tờ bản đồ số 23, thôn Ngọc Thạch, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi
4	Thời điểm chuyển nhượng / trúng đấu giá	Tháng 9/2024	Tháng 4/2024	Tháng 4/2024
5	Vị trí	Khu vực 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thôn Long Bàn, Tân Mỹ, Ngọc Thạch (trừ xóm Tân Lập, thôn Ngọc Thạch và thôn An Phú) rộng từ 3m trở lên không thuộc các diện trên. Cách TSDG khoảng 2.000m	Khu vực 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thôn Long Bàn, Tân Mỹ, Ngọc Thạch (trừ xóm Tân Lập, thôn Ngọc Thạch và thôn An Phú) rộng từ 3m trở lên không thuộc các diện trên. Cách TSDG khoảng 1.500m	Khu vực 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thôn Long Bàn, Tân Mỹ, Ngọc Thạch (trừ xóm Tân Lập, thôn Ngọc Thạch và thôn An Phú) rộng từ 3m trở lên không thuộc các diện trên. Cách TSDG khoảng 1.500m
6	Giao thông	1mt đường 3m	1mt đường 3m	1mt đường 3m
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
	- Diện tích (m ²)	100,2	106,3	106,8
	- Hình thể	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
8	Tài sản gắn liền với đất	Không có	Không có	Không có

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất so sánh 01	Thửa đất so sánh 02	Thửa đất so sánh 03
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	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực thấp trũng, Hạ tầng chưa hoàn thiện đồng bộ, Khu vực cấp thoát nước bình thường, cấp điện ổn định	Khu vực thấp trũng, Hạ tầng chưa hoàn thiện đồng bộ, Khu vực cấp thoát nước bình thường, cấp điện ổn định	Khu vực thấp trũng, Hạ tầng chưa hoàn thiện đồng bộ, Khu vực cấp thoát nước bình thường, cấp điện ổn định
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)	160.000.000	150.000.000	150.000.000

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

Căn cứ theo hướng dẫn tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 và Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Quy định chỉ tiêu cụ thể, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất hướng dẫn về 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. Tư vấn đề xuất điều chỉnh một số yếu tố khi xác định giá đất của thửa đất cần định giá so với các thửa đất so sánh.

I.2.1. 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.

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

- Các tuyến đường nối từ đường giao thông chính của khu vực sẽ thuận lợi hơn nhiều về giao thông, sinh hoạt so với các tuyến đường nội bộ trong khu dân cư hiện hữu, phải di chuyển qua nhiều tuyến đường nội bộ nếu muốn di chuyển. TSDG tọa lạc tại Khu vực 1 - vị trí 6 - Đất mặt tiền đường rộng từ 3m trở lên nối và cách QL 24B không quá 100m đoạn thuộc xã Tịnh An, TSSS01, TSSS02 và TSSS03 tọa lạc tại Khu vực 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thôn Long Bàn, Tân Mỹ, Ngọc Thạch (trừ xóm Tân Lập, thôn Ngọc Thạch và thôn An Phú) rộng từ 3m trở lên không thuộc các diện trên. Do đó Tư vấn đánh giá TSDG thuận lợi hơn các TSSS01, TSSS02 và TSSS03 là 30%.

- Giá đất của TSDG là 100% thì giá đất của các TSSS01, TSSS02 và TSSS03 là 70%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS01, TSSS02 và TSSS03 là:

$$\frac{100\% - 70\%}{70\%} = 42,86\%$$

b. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về Hiện trạng hạ tầng:

- TSDG tọa lạc gần được Quốc lộ 24B, Khu vực cao ráo, Hạ tầng chưa hoàn thiện đồng bộ, Khu vực cấp thoát nước bình thường, cấp điện ổn định, TSSS01, TSSS02 và TSSS03 tọa lạc tại Khu vực thấp trũng, Hạ tầng chưa hoàn thiện đồng bộ, Khu vực cấp thoát nước bình thường, cấp điện ổn định trong các thôn Long Bàn, Ngọc Thạch. Do đó Tư vấn đánh giá TSDG thuận lợi hơn các TSSS01, TSSS02 và TSSS03 là 15%.

- Giá đất của TSDG là 100% thì giá đất của các TSSS01, TSSS02 và TSSS03 là 85%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS01, TSSS02 và TSSS03 là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

c. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về Điều kiện sinh lời:

- TSDG tọa lạc Khu vực Gần chợ Gò, cách quốc lộ 24B không quá 100m, thuận lợi cho việc sinh hoạt, giao thông đi lại, TSSS01, TSSS02 và TSSS03 tọa lạc tại Khu vực Xa chợ, xa Quốc lộ 24B, không thuận lợi cho nhu cầu ở cũng như giao thông. Do đó Tư vấn đánh giá TSDG thuận lợi hơn các TSSS01, TSSS02 và TSSS03 là 15%.. Do đó Tư vấn đánh giá TSDG thuận lợi hơn các TSSS01, TSSS02 và TSSS03 là 30%.

- Giá đất của TSDG là 100% thì giá đất của các TSSS01, TSSS02 và TSSS03 là 70%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS01, TSSS02 và TSSS03 là:

$$\frac{100\% - 70\%}{70\%} = 42,86\%$$

I.2.2. 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)		100,2	106,3	106,8
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		160.000.000	150.000.000	150.000.000
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)		160.000.000	150.000.000	150.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng /trúng đấu giá (đồng/m ²)		1.596.806	1.411.101	1.404.494
6	Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu vực 1 - vị trí 6 - Đất mặt tiền đường rộng từ 3m trở lên nổi và cách QL 24B không quá 100m đoạn thuộc xã Tịnh An	Khu vực 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thôn Long Bàn, Tân Mỹ, Ngọc Thạch (trừ xóm Tân Lập, thôn Ngọc Thạch và thôn An Phú) rộng từ 3m trở lên không thuộc các diện trên	Khu vực 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thôn Long Bàn, Tân Mỹ, Ngọc Thạch (trừ xóm Tân Lập, thôn Ngọc Thạch và thôn An Phú) rộng từ 3m trở lên không thuộc các diện trên	Khu vực 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thôn Long Bàn, Tân Mỹ, Ngọc Thạch (trừ xóm Tân Lập, thôn Ngọc Thạch và thôn An Phú) rộng từ 3m trở lên không thuộc các diện trên
	Tỷ lệ	100%	70%	70%	70%
	Tỷ lệ điều chỉnh		42,86%	42,86%	42,86%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		684.346	604.757	601.926
6.2	Độ rộng đường	đường rộng 3m	đường rộng 3m	đường rộng 3m	đường rộng 3m
	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	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	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
6.4	Diện tích (m ²)		100,2	106,3	106,8
	Đánh giá	Dự án có phạm vi thu hồi lớn, thu hồi nhiều thửa đất với nhiều diện tích kích thước khác nhau, do đó tư vấn nhận định về yếu tố này được xem như là tương đồng cho mục đích thu hồi đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.5	Hình thể	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.6	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cao ráo, Hạ tầng chưa hoàn thiện đồng bộ, Khu vực cấp thoát nước bình thường, cấp điện ổn định	Khu vực thấp trũng, Hạ tầng chưa hoàn thiện đồng bộ, Khu vực cấp thoát nước bình thường, cấp điện ổn định	Khu vực thấp trũng, Hạ tầng chưa hoàn thiện đồng bộ, Khu vực cấp thoát nước bình thường, cấp điện ổn định	Khu vực thấp trũng, Hạ tầng chưa hoàn thiện đồng bộ, Khu vực cấp thoát nước bình thường, cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	85%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		17,65%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		<u>281.789</u>	<u>249.018</u>	<u>247.852</u>
6.7	Điều kiện sinh lợi	Gần chợ Gò, cách quốc lộ 24B không quá 100m, thuận lợi cho việc sinh hoạt, giao thông đi lại	Xa chợ, xa Quốc lộ 24B, không thuận lợi cho nhu cầu ở cũng như giao thông	Xa chợ, xa Quốc lộ 24B, không thuận lợi cho nhu cầu ở cũng như giao thông	Xa chợ, xa Quốc lộ 24B, không thuận lợi cho nhu cầu ở cũng như giao thông
	Tỷ lệ	100%	70%	70%	70%
	Tỷ lệ điều chỉnh		42,86%	42,86%	42,86%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		<u>684.346</u>	<u>604.757</u>	<u>601.926</u>
6.8	Chỉ tiêu về quy hoạch	Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.9	Điều kiện về an ninh và môi trường	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.10	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		3.247.287	2.869.633	2.856.199
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	2.990.000			

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
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-7,9%	4,2%	4,7%

I.2.3. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của TSDG} = \frac{3.247.287 \text{ đồng/m}^2 + 2.869.633 \text{ đồng/m}^2 + 2.856.199 \text{ đồng/m}^2}{3} = 2.990.000 \text{ đồng/m}^2$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS01 là:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TSDG / TSSS01} = \frac{2.990.000 \text{ đồng/m}^2 - 3.247.287 \text{ đồng/m}^2}{3.247.287 \text{ đồng/m}^2} \times 100\% = -7,9\%$$

Tương tự có tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS02 và TSSS03 lần lượt là 4,2% và 4,7%.

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 đối với các thửa đất thuộc Khu vực 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thôn Long Bàn, Tân Mỹ, Ngọc Thạch (trừ xóm Tân Lập, thôn Ngọc Thạch và thôn An Phú) rộng từ 3m trở lên không thuộc các diện trên

Qua khảo sát, thu thập thông tin đối với các thửa đất thuộc Khu vực 3 - vị trí 1 trên địa bàn xã Tịnh An có phát sinh 52 giao dịch, có 47 giao dịch có giá đất kê khai (300.000-1.000.000 đồng/m²) thấp hơn rất nhiều so với giá đất quy định trong Bảng giá đất hiện hành. Giá đất này chưa phản ánh đúng giá trị thực tế, 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, 02 số giao dịch thì có mức biến động lớn, không đảm bảo, chỉ có 3 thông tin 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 sử dụng các thông tin này, áp dụng phương so sánh để xác định giá đất đối với loại Đất ở.

II.1. Kết quả khảo sát thị trường:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Địa chỉ	Thửa đất số 739, tờ bản đồ số 20, thôn Long Bàn, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi	Thửa đất số 706, tờ bản đồ số 23, thôn Ngọc Thạch, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi	Thửa đất số 707, tờ bản đồ số 23, thôn Ngọc Thạch, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi
4	Thời điểm chuyển nhượng / trúng đấu giá	Tháng 9/2024	Tháng 4/2024	Tháng 4/2024
5	Vị trí	Khu vực 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thôn Long Bàn, Tân Mỹ, Ngọc Thạch	Khu vực 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thôn Long Bàn, Tân Mỹ, Ngọc Thạch	Khu vực 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thôn Long Bàn, Tân Mỹ, Ngọc Thạch

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
		(trừ xóm Tân Lập, thôn Ngọc Thạch và thôn An Phú) rộng từ 3m trở lên không thuộc các diện trên. Cách TSDG khoảng 2.000m	(trừ xóm Tân Lập, thôn Ngọc Thạch và thôn An Phú) rộng từ 3m trở lên không thuộc các diện trên. Cách TSDG khoảng 1.500m	(trừ xóm Tân Lập, thôn Ngọc Thạch và thôn An Phú) rộng từ 3m trở lên không thuộc các diện trên. Cách TSDG khoảng 1.500m
6	Giao thông	1mt đường 3m	• 1mt đường 3m	1mt đường 3m
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
	- Diện tích (m ²)	100,2	106,3	106,8
	- Hình thể	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
8	Tài sản gắn liền với đất	Không có	Không có	Không có
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	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng chưa hoàn thiện đồng bộ, Khu vực cấp thoát nước bình thường, cấp điện ổn định	Hạ tầng chưa hoàn thiện đồng bộ, Khu vực cấp thoát nước bình thường, cấp điện ổn định	Hạ tầng chưa hoàn thiện đồng bộ, Khu vực cấp thoát nước bình thường, cấp điện ổn định
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)	160.000.000	150.000.000	150.000.000

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

Căn cứ theo hướng dẫn tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 và Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Quy định chỉ tiêu cụ thể, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất hướng dẫn về 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. Tư vấn đề xuất điều chỉnh một số yếu tố khi xác định giá đất của thửa đất cần định giá so với các thửa đất so sánh.

II.2.1. 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.

Các tài sản so sánh và định giá có các yếu tố tương đồng cao, do đó giá đất cần định giá bằng bình quân giá đất của các tài sản so sánh.

II.2.2. 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)		100,2	106,3	106,8
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		160.000.000	150.000.000	150.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		160.000.000	150.000.000	150.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng /trúng đấu giá (đồng/m ²)		1.596.806	1.411.101	1.404.494

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	Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu vực 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thôn Long Bàn, Tân Mỹ, Ngọc Thạch (trừ xóm Tân Lập, thôn Ngọc Thạch và thôn An Phú) rộng từ 3m trở lên không thuộc các diện trên	Khu vực 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thôn Long Bàn, Tân Mỹ, Ngọc Thạch (trừ xóm Tân Lập, thôn Ngọc Thạch và thôn An Phú) rộng từ 3m trở lên không thuộc các diện trên	Khu vực 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thôn Long Bàn, Tân Mỹ, Ngọc Thạch (trừ xóm Tân Lập, thôn Ngọc Thạch và thôn An Phú) rộng từ 3m trở lên không thuộc các diện trên	Khu vực 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thôn Long Bàn, Tân Mỹ, Ngọc Thạch (trừ xóm Tân Lập, thôn Ngọc Thạch và thôn An Phú) rộng từ 3m trở lên không thuộc các diện trên
	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	Độ rộng đường	đường rộng 3m	đường 3m	đường 3m	đường 3m
	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	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	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
6.4	Diện tích (m ²)		100,2	106,3	106,8
	Đánh giá	Dự án có phạm vi thu hồi lớn, thu hồi nhiều thửa đất với nhiều diện tích kích thước khác nhau, do đó tư vấn nhận định về yếu tố này được xem như là tương đồng cho mục đích thu hồi đất			
	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
6.5	Hình thể	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	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
6.6	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện ổn định, cấp thoát nước bình thường	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện ổn định, cấp thoát nước bình thường	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện ổn định, cấp thoát nước bình thường	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện ổn định, cấp thoát nước bình thường
	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
6.7	Chỉ tiêu về quy hoạch	Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được
	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
6.8	Điều kiện về an ninh và môi trường	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

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
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.9	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		1.596.806	1.411.101	1.404.494
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	1.470.000		.	
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-7,9%	4,2%	4,7%

II.2.3. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của TSDG} = \frac{1.596.806 \text{ đồng/m}^2 + 1.411.101 \text{ đồng/m}^2 + 1.404.494 \text{ đồng/m}^2}{3} = 1.470.000 \text{ đồng/m}^2$$

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

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TSDG / TSSS1} = \frac{1.470.000 \text{ đồng/m}^2 - 1.596.806 \text{ đồng/m}^2}{1.596.806 \text{ đồng/m}^2} \times 100\% = -7,9\%$$

Tương tự có tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS2 và TSSS3 lần lượt là 4,2% và 4,7%.

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).

Phụ lục 02: Kết quả điều tra, khảo sát, tính toán và đề xuất giá đất trên địa bàn phường Trương Quang Trọng

I. Kết quả điều tra, khảo sát, tính toán và đề xuất giá đất đối với các thửa đất thuộc Đường loại 3 – vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 3m đến dưới 5m không thuộc các diện trên:

Qua khảo sát, thu thập thông tin đối với các thửa đất thuộc Đường loại 3 – vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 3m đến dưới 5m không thuộc các diện trên tại phường Trương Quang Trọng có phát sinh 23 giao dịch, có 21 giao dịch có mức giá từ 600.000-2.100.000 đồng/m², giá đất kê khai trong Hợp đồng đa số chuyển nhượng thấp hơn nhiều so với giá đất quy định trong Bảng giá đất hiện hành, thông tin này chưa phản ánh đúng giá trị thực tế, có 02 giao dịch thì có mức biến động lớn, 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, chỉ có 1 thông tin phù hợp với giá đất phổ biến 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 sử dụng thêm các thông tin thuộc các vị trí khác lân cận với tài sản cần định giá, trong cùng khu vực xã và có các điều kiện tương đồng với tài sản cần định giá. Căn cứ theo giá trị kê khai trong Hợp đồng chuyển nhượng phù hợp với số liệu tư vấn đã thống kê, các điều kiện tương đồng với tài sản cần định giá, tư vấn nhận định nguồn thông tin lân cận này đảm bảo số lượng và nguyên tắc điều chỉnh để xác định giá đất theo phương pháp so sánh tại Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP. Do đó Tư vấn sử dụng các thông tin này, áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất đối với loại Đất ở

I.1. Kết quả khảo sát thị trường:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Địa chỉ	Thửa đất số 110 tờ bản đồ số 23, TDP Quyết Thắng A, phường Trương Quang Trọng thành phố Quảng Ngãi	Thửa đất số 394 tờ bản đồ số 22, TDP Trường Thọ Đông B, phường Trương Quang Trọng thành phố Quảng Ngãi	Thửa đất số 615, tờ bản đồ số 27, TDP Trường Thọ Tây B, phường Trương Quang Trọng thành phố Quảng Ngãi
4	Thời điểm chuyển nhượng / trúng đấu giá	Tháng 2/2024	Tháng 1/2024	Tháng 8/2024
5	Vị trí	Đường loại 2 - vị trí 3 (Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 5m đến dưới 7m không thuộc các diện trên). Xa trung tâm thành phố, cách TSDG 5.500m	Đường loại 2 - vị trí 3 (Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 5m đến dưới 7m không thuộc các diện trên). Xa trung tâm thành phố, cách TSDG 5.500m	Đường loại 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 3m đến dưới 5m không thuộc các diện trên. Gần trung tâm thành phố, cách TSDG 4.500m
6	Giao thông	1 mặt tiền đường rộng 6,5m	1 mặt tiền đường rộng 6m	1 mặt tiền đường rộng 3m
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
	- Diện tích (m ²)	144,0	108,9	97,3
	- Hình thể	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
8	Tài sản gắn liền với đất	Không có	Không có	Không có

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
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	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)	410.000.000	310.000.000	300.000.000

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

Căn cứ theo hướng dẫn tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 và Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Quy định chi tiêu cụ thể, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất hướng dẫn về 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. Từ vấn đề xuất điều chỉnh một số yếu tố khi xác định giá đất của thửa đất cần định giá so với các thửa đất so sánh.

I.2.1. 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.

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

- Qua khảo sát thực tế các vị trí kiệt hẻm có khoảng cách gần với đường, khu dân cư đông đúc, gần trung tâm sẽ có giá trị cao hơn. TSDG, TSSS6 tọa lạc tại Đất mặt tiền đường nội thành, gần trung tâm thành phố, các vị trí thuận lợi hơn TSSS4 và TSSS5 tọa lạc tại đường nội thành, cách xa trung tâm phường và các vị trí thuận lợi khoảng 2.000m. Từ vấn đánh giá TSDG, TSSS6 lợi thế hơn TSSS4 và TSSS5 là 10%.

- Giá đất của TSDG, TSSS6 là 100% thì giá đất của các TSSS4, TSSS5 là 90%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS4 và TSSS5 là:

$$\frac{100\% - 90\%}{90\%} = 11,11\%$$

b. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về Độ rộng đường:

- Các thửa đất tiếp giáp với đường có độ rộng càng lớn sẽ càng lợi thế hơn. TSDG, TSSS6 tiếp giáp đường 3m, TSSS4 và TSSS5 tiếp giáp với đường quy hoạch rộng 6-6,5m. Từ vấn đánh giá TSDG, TSSS6 kém lợi thế hơn TSSS4 và TSSS5 là 10%.

- Giá đất của TSDG, TSSS6 là 100% thì giá đất của các TSSS4, TSSS5 là 110%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS4 và TSSS5 là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9,09\%$$

I.2.2. 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)		144,0	108,9	97,3

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
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		410.000.000	310.000.000	300.000.000
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)		410.000.000	310.000.000	300.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng /trúng đấu giá (đồng/m ²)		2.847.222	2.846.648	3.083.248
6	Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Đất mặt tiền đường nội thành. Gần trung tâm phường	Đất mặt tiền đường nội thành. Xa trung tâm thành phố, cách TSDG 5.500m	Đất mặt tiền đường nội thành. Xa trung tâm thành phố, cách TSDG 5.500m	Đất mặt tiền đường nội thành. Gần trung tâm phường, Cách TSDG khoảng 4.500m
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		316.358	316.294	0
6.2	Độ rộng đường	đường rộng 3m	đường rộng 6,5m	đường rộng 6m	đường rộng 3m
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-258.838	-258.786	0
6.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	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
6.4	Diện tích (m ²)		100,0	76,4	100,0
	Đánh giá	Dự án có phạm vi thu hồi lớn, thu hồi nhiều thửa đất với nhiều diện tích kích thước khác nhau, do đó tư vấn nhận định về yếu tố này được xem như là tương đồng cho mục đích thu hồi đất			
	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
6.5	Hình thể	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	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
6.6	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường
	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
6.7	Chỉ tiêu về quy hoạch	Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

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
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.8	Điều kiện về an ninh và môi trường	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	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
6.9	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất
	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/m ²)		2.904.742	2.904.156	3.083.248
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	2.964.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		2,0%	2,1%	-3,9%

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

$$\text{Giá đất của TSDG} = \frac{2.904.742 \text{ đồng/m}^2 + 2.904.156 \text{ đồng/m}^2 + 3.083.248 \text{ đồng/m}^2}{3} = 2.964.000 \text{ đồng/m}^2$$

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

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TSDG / TSSS4} = \frac{2.964.000 \text{ đồng/m}^2 - 2.904.742 \text{ đồng/m}^2}{2.904.742 \text{ đồng/m}^2} \times 100\% = 2,0\%$$

Tương tự có tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS5 và TSSS6 lần lượt là 2,1% và -3,9%.

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 đối với các thửa đất thuộc Đường Loại 3 - vị trí 2 - Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 2m đến dưới 3m không thuộc các diện trên:

Qua khảo sát, thu thập thông tin đối với các thửa đất thuộc Đường Loại 3 - vị trí 2 - Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 2m đến dưới 3m không thuộc các diện trên tại phường Trương Quang Trọng có phát sinh 25 giao dịch, các thông tin có mức giá từ 1.200.000–2.400.000đồng/m², giá đất kê khai trong Hợp đồng này biến động lớn qua các mức giá dẫn đến 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, Qua số liệu tư vấn nhận thấy các mức giá từ 1.700.000-

2.200.000 đồng/m² được người dân kê khai phổ biến và phù hợp với nhận định thị trường và đảm bảo 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 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 ở.

II.1. Kết quả khảo sát thị trường:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Địa chỉ	Thửa đất số 300, tờ bản đồ số 24, TDP Trường Thọ Đông B, phường Trương Quang Trọng thành phố Quảng Ngãi	Thửa đất số 429, tờ bản đồ số 21, TDP Quyết Thắng B, phường Trương Quang Trọng thành phố Quảng Ngãi	Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 24, TDP Trường Thọ Đông B, phường Trương Quang Trọng thành phố Quảng Ngãi
4	Thời điểm chuyển nhượng / trúng đấu giá	Tháng 12/2023	Tháng 8/2024	Tháng 10/2023
5	Vị trí	Đường Loại 3 - vị trí 2 - Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 2m đến dưới 3m không thuộc các diện trên. Cách TSDG 4.500m	Đường Loại 3 - vị trí 2 - Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 2m đến dưới 3m không thuộc các diện trên. cách TSDG 5.500m	Đường Loại 3 - vị trí 2 - Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 2m đến dưới 3m không thuộc các diện trên. cách TSDG 5.000m
6	Giao thông	1 mặt tiền đường cắt 2m	1 mặt tiền đường 3m	1 mặt tiền đường 2m
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
	- Diện tích (m ²)	91,2	96,3	99,3
	- Hình thể	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
8	Tài sản gắn liền với đất	Không có	Không có	Không có
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	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)	200.000.000	200.000.000	200.000.000

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

Căn cứ theo hướng dẫn tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 và Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Quy định chỉ tiêu cụ thể, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất hướng dẫn về 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. Tư vấn đề xuất điều chỉnh một số yếu tố khi xác định giá đất của thửa đất cần định giá so với các thửa đất so sánh.

II.2.1. 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.

b. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về Độ rộng đường:

- Các thửa đất tiếp giáp với đường có độ rộng càng lớn sẽ càng lợi thế hơn. TSDG tiếp giáp với đường rộng khoảng 2,5m, TSSS7 tiếp giáp đường cắt rộng 2m, TSSS8 tiếp giáp với đường rộng 3m và TSSS9 tiếp giáp với đường rộng 2m. Tư vấn đánh giá TSDG lợi thế hơn TSSS7 là 10% và TSSS9 là 5% và kém lợi thế so với TSSS8 lần lượt là 5%.

- Giá đất của TSDG là 100% thì giá đất của các TSSS7, TSSS8 và TSSS9 là 90%, 105% và 95%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS7 là:

$$\frac{100\% - 90\%}{90\%} = 11,11\%$$

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS8 là:

$$\frac{100\% - 105\%}{105\%} = -4,76\%$$

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS9 là:

$$\frac{100\% - 95\%}{95\%} = 5,26\%$$

II.2.2. Ước tính giá của thửa đất cần định giá:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích (m ²)		91,2	96,3	99,3
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng, trúng đấu giá (đồng)		200.000.000	200.000.000	200.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyên nhượng/trúng đấu giá (đồng)		200.000.000	200.000.000	200.000.000
5	Giá đất chuyên nhượng /trúng đấu giá (đồng/m ²)		2.192.982	2.076.843	2.014.099
6	Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Đường Loại 3 - vị trí 2 - Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 2m đến dưới 3m không thuộc các diện trên	Đường Loại 3 - vị trí 2 - Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 2m đến dưới 3m không thuộc các diện trên	Đường Loại 3 - vị trí 2 - Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 2m đến dưới 3m không thuộc các diện trên	Đường Loại 3 - vị trí 2 - Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 2m đến dưới 3m không thuộc các diện trên
	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	Độ rộng đường	mặt tiền Đường rộng khoảng 2,5m	1 mặt tiền đường cắt 2m	1 mặt tiền đường 3m	1 mặt tiền đường 2m
	Tỷ lệ	100%	90%	105%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	-4,76%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		243.640	-98.858	105.942
6.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.4	Diện tích (m ²)		91,2	96,3	99,3
	Đánh giá	Dự án có phạm vi thu hồi lớn, thu hồi nhiều thửa đất với nhiều diện tích kích thước khác nhau, do đó tư vấn nhận định về yếu tố này được xem như là tương đồng cho mục đích thu hồi đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.5	Hình thể	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.6	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.7	Chỉ tiêu về quy hoạch	Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.8	Điều kiện về an ninh và môi trường	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
6.9	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		2.436.622	1.977.985	2.120.041
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	2.178.200			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-10,6%	10,1%	2,7%

II.2.3. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất} = \frac{2.436.622 \text{ đồng/m}^2 + 1.977.985 \text{ đồng/m}^2 + 2.120.041 \text{ đồng/m}^2}{3} = 2.178.200$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS7 là:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TSDG / TSSS7} = \frac{2.178.200 \text{ đồng/m}^2 - 2.436.622 \text{ đồng/m}^2}{2.436.622 \text{ đồng/m}^2} \times 100\% = -10,6\%$$

Tương tự có tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS8 và TSSS9 lần lượt là 10,1% và 2,7%.

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 đối với các thửa đất thuộc Đường Loại 3 - vị trí 3 - Đất ở các vị trí khác còn lại:

Qua khảo sát, thu thập thông tin đối với các thửa đất thuộc Đường Loại 3 - vị trí 3 - Đất ở các vị trí khác còn lại tại phường Trương Quang Trọng có phát sinh 11 giao dịch, trong đó có 11 giao dịch là có kê khai từ 500.000-3.000.000đồng/m², giá đất kê khai trong Hợp đồng này biến động lớn qua các mức giá dẫn đến 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, Qua số liệu tư vấn nhận thấy các mức giá từ 1.200.000-1.500.000 đồng/m² được người dân kê khai phổ biến và phù hợp với nhận định thị trường và đảm bảo 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 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 ở.

III.1. Kết quả khảo sát thị trường:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất so sánh 10	Thửa đất so sánh 11	Thửa đất so sánh 12
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Địa chỉ	Thửa đất số 526, tờ bản đồ số 22, Quyết Thắng 2, phường Trương Quang Trọng thành phố Quảng Ngãi	Thửa đất số 352, tờ bản đồ số 24, TDP Trường Thọ Tây C, phường Trương Quang Trọng thành phố Quảng Ngãi	Thửa đất số 440, tờ bản đồ số 39, TDP Liên Hiệp 1A, phường Trương Quang Trọng thành phố Quảng Ngãi
4	Thời điểm chuyển nhượng / trúng đấu giá	Tháng 5/2024	Tháng 10/2024	Tháng 8/2023
5	Vị trí	Đường Loại 3 - vị trí 3 - Đất ở các vị trí khác còn lại. cách TSDG 5.500m	Đường Loại 3 - vị trí 3 - Đất ở các vị trí khác còn lại. cách TSDG 5.000m	Đường Loại 3 - vị trí 3 - Đất ở các vị trí khác còn lại. cách TSDG 1.000m
6	Giao thông	1 mặt tiền đường 3m	1 mặt tiền đường cắt 3m	1 mặt tiền đường 2m
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
	- Diện tích (m ²)	100	125,1	83,9
	- Hình thể	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
8	Tài sản gắn liền với đất	Không có	Không có	Không có
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

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất so sánh 10	Thửa đất so sánh 11	Thửa đất so sánh 12
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)	150.000.000	190.000.000	110.000.000

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

Căn cứ theo hướng dẫn tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 và Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Quy định chỉ tiêu cụ thể, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất hướng dẫn về 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. Tư vấn đề xuất điều chỉnh một số yếu tố khi xác định giá đất của thửa đất cần định giá so với các thửa đất so sánh.

III.2.1. 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.

a. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về Độ rộng đường:

- Các thửa đất tiếp giáp với đường có độ rộng càng lớn sẽ càng lợi thế hơn. TSDG, TSSS12 tiếp giáp với đường rộng khoảng 1,5-2m, TSSS10 tiếp giáp đường 3m, TSSS11 tiếp giáp với đường cắt 3m. Tư vấn đánh giá TSDG, TSSS12 kém lợi thế hơn TSSS11 là 10% và TSSS11 là 5%.

- Giá đất của TSDG, TSSS12 là 100% thì giá đất của TSSS10 và TSSS11 lần lượt là 110% và 105%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS10 là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9,09\%$$

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS11 là:

$$\frac{100\% - 105\%}{105\%} = -4,76\%$$

III.2.2. Ước tính giá của thửa đất cần định giá:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 10	Thửa đất so sánh 11	Thửa đất so sánh 12
1	Diện tích (m ²)		100,0	125,1	83,9
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		150.000.000	190.000.000	110.000.000
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)		150.000.000	190.000.000	110.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 10	Thửa đất so sánh 11	Thửa đất so sánh 12
5	Giá đất chuyển nhượng /trúng đấu giá (đồng/m ²)		1.500.000	1.518.785	1.311.085
6	Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Đường Loại 3 - vị trí 3 - Đất ở các vị trí khác còn lại	Đường Loại 3 - vị trí 3 - Đất ở các vị trí khác còn lại	Đường Loại 3 - vị trí 3 - Đất ở các vị trí khác còn lại	Đường Loại 3 - vị trí 3 - Đất ở các vị trí khác còn lại
	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	Độ rộng đường	đường rộng 1,5m	1 mặt tiền đường 3m	1 mặt tiền đường cắt 3m	1 mặt tiền đường 2m
	Tỷ lệ	100%	110%	105%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-4,76%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-136.350	-72.294	0
6.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	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
6.4	Diện tích (m ²)		100,0	125,1	83,9
	Đánh giá	Dự án có phạm vi thu hồi lớn, thu hồi nhiều thửa đất với nhiều diện tích kích thước khác nhau, do đó tư vấn nhận định về yếu tố này được xem như là tương đồng cho mục đích thu hồi đất			
	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
6.5	Hình thể	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	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
6.6	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường	Hạ tầng chưa hoàn thiện, Cấp điện, cấp thoát nước bình thường
	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
6.7	Chi tiêu về quy hoạch	Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được
	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
6.8	Điều kiện về an ninh và môi trường	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	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
6.9	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng đến	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng	Không có các yếu tố khác ảnh hưởng

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 10	Thửa đất so sánh 11	Thửa đất so sánh 12
	tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương	giá đất	đến giá đất	đến giá đất	đến giá đất
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		1.363.650	1.446.491	1.311.085
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	1.373.700			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,7%	-5,0%	4,8%

III.2.3. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của TSDG} = \frac{1.363.650 \text{ đồng/m}^2 + 1.446.491 \text{ đồng/m}^2 + 1.311.085 \text{ đồng/m}^2}{3} = 1.373.700 \text{ đồng/m}^2$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS10 là:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TSDG / TSSS10} = \frac{1.373.700 \text{ đồng/m}^2 - 1.363.650 \text{ đồng/m}^2}{1.363.650 \text{ đồng/m}^2} \times 100\% = 0,7\%$$

Tương tự có tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS11 và TSSS12 lần lượt là -5,0% và 4,8%.

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:

1. Đất ở:



Phiếu số: 01

Mẫu số 03



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(áp dụng đối với Đất phi nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Tịnh An

Tên người được điều tra: Phan Ngọc Ninh

- Địa chỉ⁽¹⁾: xã Tịnh An; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: Tháng 09/2024

- Giá trị bất động sản chuyển nhượng: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: 160.000 triệu đồng/thửa hoặc 1.596.806 đồng/m²

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 20; thửa đất số: 739; diện tích: 100,2m².

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

- Kích thước mặt tiền: 5,51m; kích thước chiều sâu thửa đất: 18,5m.

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt tiền Khu vực 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thôn Long Bàn, Tân Mỹ, Ngọc Thạch (trừ xóm Tân Lập, thôn Ngọc Thạch và thôn An Phú) rộng từ 3m trở lên không thuộc các diện trên;

- Điều kiện về cấp thoát nước: Bình thường;

- Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

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

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

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

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

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

Ngày 26 tháng 02 năm 2025

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 Nguyễn Thị Thúy Lan, địa chỉ: 217 Phan Bội Châu, phường Lạc Hồng Phong, thành phố Quang Ngãi, tỉnh Quang Ngãi trước mặt công chứng viên, 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 có:

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

Họ tên: **PHAN NGỌC SINH** Sinh ngày: 10/12/1976
Căn cước công dân số: 021088014843 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXN ngày 28/06/2021.
Nơi thường trú: xã Tịnh An, thành phố Quang Ngãi, tỉnh Quang Ngãi.
Vợ và là bà: **ĐỖ THỊ TƯỜNG VI** Sinh ngày: 18/11/1980
Căn cước công dân số: 051183002753 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXN ngày 22/4/2021.
Nơi thường trú: phường Trương Quang Trọng, thành phố Quang Ngãi, tỉnh Quang Ngãi.

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

Họ tên: **TRAN QUỐC DŨNG** Sinh ngày: 29/10/1978
Căn cước công dân số: 051072017141 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXN ngày 09/08/2021.
Vợ và là bà: **TRƯƠNG THỊ THU THUY** Sinh ngày: 10/10/1974
Căn cước công dân số: 051174001368 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXN ngày 13/04/2021.
Cùng nơi thường trú: xã Tịnh An, thành phố Quang Ngãi, tỉnh Quang Ngãi.

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

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của Bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **D1/680326** có vào sổ cấp GCN/VP/17154 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Quang Ngãi cấp ngày 01/6/2023, cụ thể như sau:

Thửa đất số: **739** Tờ bản đồ số: **20**
- Địa chỉ thửa đất: xã Tịnh An, thành phố Quang Ngãi, tỉnh Quang Ngãi
- Diện tích: **100,2 m²** (đang chủ: *Một trăm phẩy hai mét vuông*)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất
- Ghi chú : Không.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này do hai bên tự thỏa thuận là: 160.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi triệu đồng Việt Nam).
2. Phương thức thanh toán: Sau khi Hợp đồng được công chứng xong, bên B giao đủ số tiền như thỏa trên cho bên A.
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất của bên A cho bên B ngay sau khi hợp đồng được công chứng.
2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

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

1. Thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do: Bên A chịu trách nhiệm nộp.
2. Phí và thủ lao công chứng do Bên B chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

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

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

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

1. Bên A cam đoan:

- 1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- 1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- 1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - a) Thửa đất không có tranh chấp;

2
Thủy

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

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

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

2. Bên B cam đoan:

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

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

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

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

ĐIỀU 7

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên đã biết rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hợp pháp pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này, đã đọc lại Hợp đồng, đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng, ký tên và đóng dấu vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên.

2. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy Lâm, tỉnh Quảng Ngãi chứng nhận.

Bên A

Bên B

(Ký, thêm chữ và ghi rõ họ tên)

(Ký, thêm chữ và ghi rõ họ tên)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

(CHỖ ĐÓNG DẤU VÀ CHỮ KÝ)

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 28 tháng 09 năm 2024 (ngày hai mươi tám, tháng chín, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn).

Tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy Lan, địa chỉ: Số 217 Phan Bội Châu, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Tôi Nguyễn Thị Thùy Lan, 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):

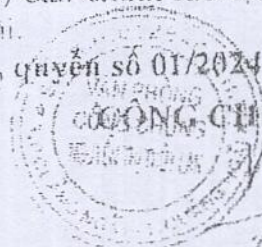
Ông : PHAN NGỌC NINH Sinh ngày: 10/12/1988
Căn cước công dân số : 051088014543 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 28/06/2021.
Nơi thường trú : xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
Và vợ là bà : ĐO THỊ TƯỜNG VI Sinh ngày: 18/11/1988
Căn cước công dân số : 051188002755 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 22/4/2021.
Nơi thường trú : phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên B):

Ông : TRẦN QUỐC ĐỒNG Sinh ngày: 29/12/1972
Căn cước công dân số : 051072017141 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 09/08/2021.
Và vợ là bà : TRƯƠNG THỊ THU THỦY Sinh ngày: 10/10/1974
Căn cước công dân số : 051174001365 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 13/04/2021.
Cùng nơi thường trú : xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- 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 từng trang, ký và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 04 (bốn) tờ, 04 (bốn) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản chính, 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy Lan, tỉnh Quảng Ngãi.

Số công chứng: ...0.0.2.2...0... quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.



VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
TỈNH QUẢNG NGÃI
CHÍNH HÀNH THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

SG 8584 TC 11/20

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quảng Ngãi, ngày 01 tháng 10 năm 2024

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

Khởi gửi: Chi cục Thuế Khu vực Quảng Ngãi - Sơn Tịnh

I. THÔNG TIN VỀ HỒ SƠ TỰ TỨC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

1.1. Mã hồ sơ: 1148.38.6.1-241001-0009

1.2. Ngày nhận hồ sơ: 01/10/2024

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

2.1. Tên: Ông Trần Quốc Dũng, nam sinh 1972

2.2. Địa chỉ: xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

2.3. Số điện thoại liên hệ: 0911.111.111 (nếu có)

2.4. Mã số thuế (nếu có):

2.5. Văn bản nhân thân pháp nhân: CC/CD

Số 051072017141, ngày cấp: 01/10/2024, nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về TTXH

2.6. Loại tài sản cần xác định nghĩa vụ tài chính: Chuyển nhượng

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

3.1. Thông tin về đất

3.1.1. Tầm đất: 739; Tầm độ sâu: 20;

3.1.2. Địa chỉ tại: xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

3.1.3. Vị trí theo Bản đồ địa chính

Đường đoạn đường khu vực: Tịnh An - Khu vực 3/Đất mặt tiền đường nội thôn Long Bôn, Tân Mỹ, Ngọc Thạch (trước xóm Tân Lập, thôn Ngọc Thạch và thôn An Phú) rộng từ 3m trở lên không thuộc các diện trên

Vị trí thửa đất: Vị trí 1

Chiều dài của thửa đất (nếu có):

Chiều rộng của thửa đất (nếu có):

3.1.1 Diện tích thửa đất (m²): 100,23.1.2 Diện tích sử dụng chung (m²): 100,2

- Diện tích sử dụng riêng (m^2): -/-

- 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): -/-

3.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

3.1.6. Mục đích sử dụng đất ⁽¹⁰⁾: **ONT (Đất ở tại nông thôn)**

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

3.1.7. Thời hạn sử dụng đất: **Lâu dài**

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

3.1.9. Giá đất ⁽¹¹⁾: **GiaDatThua**

3.1.10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất ⁽¹²⁾: Giấy chứng nhận VP 17154 cấp ngày 01/06/2023

3.2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất

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

3.2.2. Diện tích xây dựng (m^2): -/-

3.2.3. Diện tích sàn xây dựng/ diện tích sử dụng (m^2): -/-

3.2.4. Diện tích sở hữu chung (m^2): -/-; Diện tích sở hữu riêng (m^2): -/-;

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

3.2.6. Nguồn gốc: -/-

3.2.7. Thời hạn sở hữu đến: -/- năm.

IV. THÔNG TIN VỀ NHU CẦU GHI NỢ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

- Tiền sử dụng đất: -/-

- Lệ phí trước bạ: -/-

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT NỘP ⁽¹³⁾

Nơi nhận:

- Như trên:

- Lưu: VT,

MSHS:

KT, GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC *Đan*



Nguyễn Hồng Sơn

Nguyễn Việt Thanh

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

1. Thừa đất:

- a. Thừa đất số: 739, tờ bản đồ số: 20,
- b. Diện tích: 100.2m²,
- c. Loại đất: Đất ở tại nông thôn (ONT),
- d. Thời hạn sử dụng: Lâu dài,
- e. Hình thức sử dụng: Sử dụng chung,
- f. Địa chỉ: xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi,
- g. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất,

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Ghi chú: -/-

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



Số thửa	Tọa độ VN-2000	Diện tích	Đơn vị
1	167553.74	58974.32	m ²
2	167550.23	58974.82	m ²
3	167547.71	58974.01	m ²
4	167544.27	58974.84	m ²
5	167544.83	58974.86	m ²
6	167539.34	58974.39	m ²
7	167543.73	58974.32	m ²

Quảng Ngãi, ngày 15 tháng 10 năm 2024
CHI NHANH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC


Nguyễn Hồng Sơn

Số văn số cấp Giấy chứng nhận: CN/448

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

Ông Trần Quốc Đông, CCCD: 051072317141

V/v: Bà Trương Thị Thuý, CCCD: 051174091565

01/09/2025

Phiếu số: 02

Mẫu số 03



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Áp dụng đối với Đất phi nông nghiệp

Tên xã (phường, thị trấn): Tịnh An

Tên người được điều tra: Đỗ Văn Thuận

- Địa chỉ⁽¹⁾: xã Tịnh An; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: Tháng 05/2024

- Giá trị bất động sản chuyển nhượng: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: 150.000 triệu đồng/thửa hoặc 1.411.101 đồng/m²

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 23; thửa đất số: 706; diện tích: 106,3m².

- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: thôn Ngọc Thạch, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi

- Kích thước mặt tiền: 6,19m; kích thước chiều sâu thửa đất: 15,9m.

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt tiền Khu vực 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thôn Long Bàn, Tân Mỹ, Ngọc Thạch (trừ xóm Tân Lập, thôn Ngọc Thạch và thôn An Phú) rộng từ 3m trở lên không thuộc các diện trên;

- Điều kiện về cấp thoát nước: Bình thường;

- Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

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

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

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

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

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

Ngày 26 tháng 02 năm 2025

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 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 THÀNH**
Sinh năm : 1965
Căn cước công dân số : 051065011541, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 22/6/2022.
Nơi thường trú tại : Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Ông : **ĐỖ VĂN THUẬN**
Sinh năm : 1989
Căn cước công dân số : 051089004193, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/8/2021.
Nơi thường trú tại : Xã Tịnh An, 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 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 CT 998837, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 16550, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 06/7/2022, chính lý sang tên ông Trần Thành ngày 07/5/2024; cụ thể như sau:

- Thừa đất số : 706
- Tờ bản đồ số : 23
- Địa chỉ : Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
- Diện tích : 106,3m², (bằng chữ: Một trăm linh sáu phẩy ba mét vuông)
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất ở tại nông thôn
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng : Nhận thừa kế đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này do hai bên tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật là: **150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng Việt Nam).**

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

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

4. Công chứng viên đã giải thích kỹ việc hai bên tự thỏa thuận, 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 đầy 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 chứng nhận, nếu quá thời hạn 30 ngày mà bên B không thực hiện 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 THỦ LAO 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 liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này do bên B chịu trách nhiệm nộp.

Phí công chứng và thủ lao công chứng liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng 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 đầy đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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;

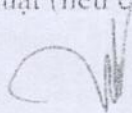
c) Yêu cầu bên B nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Nghĩa vụ của bên A:

a) Bàn giao quyền sử dụng đất kèm theo hồ sơ cho bên B theo đúng thỏa thuận nêu 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 thủ lao công chứng liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có).



Thỏa

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 nêu 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 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận nêu 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 nêu tại Điều 3 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 việc 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 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:

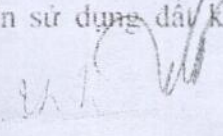
1. Bên A cam đoan:

- 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 có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; thửa đất không có quyết định thu hồi 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;
- 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:

- 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 với 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 có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; thửa đất

 Thuận

không có quyết định thu hồi 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;

e) 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; 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.

3. Từng bên đã đọc hợp đồng, đã hiểu, đã 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, tỉnh Quảng Ngãi chứng nhận.

BÊN A

(ký và ghi rõ họ tên)

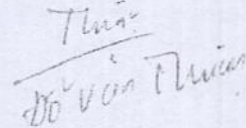
Tôi đã đọc và đồng ý


Trần Thành

BÊN B

(ký và ghi rõ họ tên)

Tôi đã đọc và đồng ý


Đỗ Văn Thuận



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 10 tháng 5 năm 2024 (ngày mười, tháng năm, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn).

Tại 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 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 THÀNH**
Sinh năm : 1965
Căn cước công dân số : 051065011541, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 22/6/2022.
Nơi thường trú tại : Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên B):

Ông : **ĐỖ VĂN THUẬN**
Sinh năm : 1989
Căn cước công dân số : 051089004193, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/8/2021.
Nơi thường trú tại : Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;

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

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

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

Số công chứng quyền số 05/2024TP/CC-SJC/HDGD

CÔNG CHỨNG VIÊN



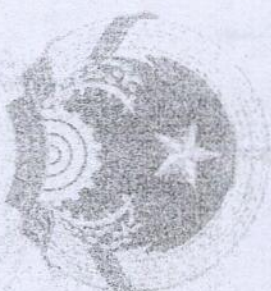
Ngô Văn Hiền

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

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



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



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

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

Họ bà: **Phạm Thị Ưu**
Năm sinh: 1941, CCCD số: 051141000270
Địa chỉ thường trú: Xã Tịnh An, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi

CT 998837

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 706, tờ bản đồ số: 23,
- b) Địa chỉ: xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi,
- c) Diện tích: 106,3m², (bằng chữ: Một trăm linh sáu phẩy ba mét vuông),
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
- đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn,
- e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài,
- g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất,

2. Nhà ở: -/-

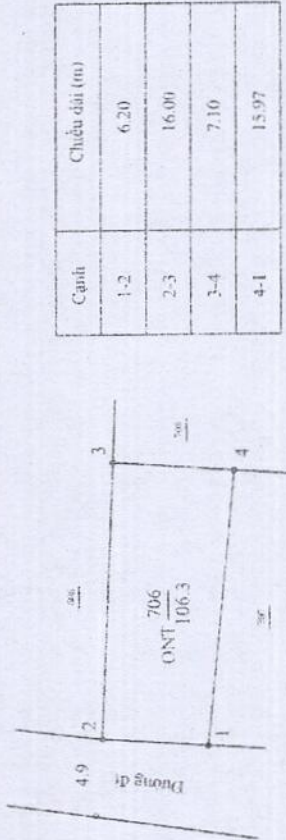
3. Công trình xây dựng khác: -/-

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



Quảng Ngãi, ngày 06 tháng 7, 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/6550

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

Đã thừa kế cho ông Tiên Thành, sinh năm 1965, 07/15/2024
CCCD số 051065011541, địa chỉ xã Tịnh An
thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
Hộ số 50 50 20 091 TK CC 1 1

Trưởng Thị trấn Tịnh

Phiếu số: 03



Mẫu số 03

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

Tên xã (phường, thị trấn): Tịnh An

Tên người được điều tra: Đỗ Văn Thuận

- Địa chỉ⁽¹⁾: xã Tịnh An; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: Tháng 05/2024

- Giá trị bất động sản chuyển nhượng: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: 150.000 triệu đồng/thửa hoặc 1.404.494 đồng/m²

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 23; thửa đất số: 707; diện tích: 106,8m².

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: thôn Ngọc Thạch, xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi

- Kích thước mặt tiền: 6,19m; kích thước chiều sâu thửa đất: 15,9m.

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt tiền Khu vực 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thôn Long Bàn, Tân Mỹ, Ngọc Thạch (trừ xóm Tân Lập, thôn Ngọc Thạch và thôn An Phú) rộng từ 3m trở lên không thuộc các diện trên;

- Điều kiện về cấp thoát nước: Bình thường;

- Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

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

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

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

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

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

Ngày 26 tháng 02 năm 2025

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 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 THÀNH**
Sinh năm : 1965
Căn cước công dân số : 051065011541, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 22/6/2022.
Nơi thường trú tại : Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Ông : **ĐỖ VĂN THUẬN**
Sinh năm : 1989
Căn cước công dân số : 051089004193, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/8/2021.
Nơi thường trú tại : Xã Tịnh An, 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 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 CT 998838, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 16549, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 06/7/2022, chính lý sang tên ông Trần Thành ngày 07/5/2024; cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 707
- Tờ bản đồ số : 23
- Địa chỉ : Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
- Diện tích : 106,8m². (bằng chữ: Một trăm linh sáu phẩy tám mét vuông)
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất ở tại nông thôn
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng : Nhận thừa kế đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này do hai bên tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật là: **150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng Việt Nam).**

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

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

Trần Thành

Đỗ Văn Thuận

VIỆT NAM, THỊ XÃ TỊNH AN, THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI

4. Công chứng viên đã giải thích kỹ việc hai bên tự thỏa thuận, 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 đầy 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 chứng nhận, nếu quá thời hạn 30 ngày mà bên B không thực hiện 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 THÙ LAO 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 liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này do bên B chịu trách nhiệm nộp.

Phí công chứng và thù lao công chứng liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng 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 đầy đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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;

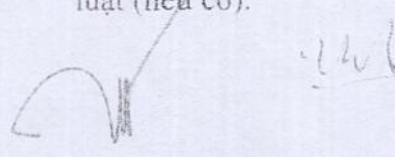
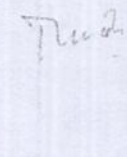
c) Yêu cầu bên B nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Nghĩa vụ của bên A:

a) Bàn giao quyền sử dụng đất kèm theo hồ sơ cho bên B theo đúng thỏa thuận nêu 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 nêu 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 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận nêu 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 nêu tại Điều 3 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 việc 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 trong thời kỳ hôn nhân theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8 CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

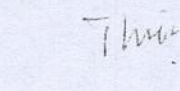
Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

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 có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; thửa đất không có quyết định thu hồi 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;
- 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:

- 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 với 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 có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; thửa đất

A.D
VĂN PHÒNG
CÔNG CHỨNG
NGOẠI VỊ
ĐIỀU 8

không có quyết định thu hồi 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;

e) 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; 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.

3. Từng bên đã đọc hợp đồng, đã hiểu, đã 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, tỉnh Quảng Ngãi chứng nhận.

BÊN A

(ký và ghi rõ họ tên)

Tôi đã đọc và đồng ý

Chữ
T. R. S. H. H.

BÊN B

(ký và ghi rõ họ tên)

Tôi đã đọc và đồng ý

Thủ
Đ. V. H. H.

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 10 tháng 5 năm 2024 (ngày mười, tháng năm, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn).

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

Tôi Ngô Văn Hiên....., 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 THÀNH

Sinh năm : 1965

Căn cước công dân số : 051065011541, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 22/6/2022.

Nơi thường trú tại : Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên B):

Ông : ĐỖ VĂN THUẬN

Sinh năm : 1989

Căn cước công dân số : 051089004193, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/8/2021.

Nơi thường trú tại : Xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

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

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

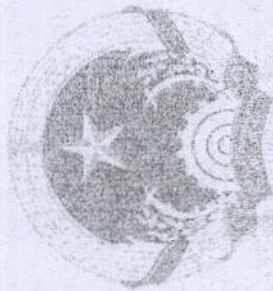
- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 03 tờ, 05 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền, tỉnh Quảng Ngãi.

Số công chứng quyền số 05/2024TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN



Ngô Văn Kiên



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

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

Họ bà: Phạm Thị Ưu

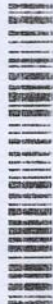
Năm sinh: 1941, CCCD số: 051141000270

Địa chỉ thường trú: Xã Tịnh An, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi

CT 998838

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

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



2123222203092

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 707, tờ bản đồ số: 23,
- b) Địa chỉ: xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi,
- c) Diện tích: 106,8m², (bằng chữ: Một trăm linh sáu phẩy tám mét vuông),
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
- đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn,
- e) Thời hạn sử dụng: Đất ở lâu dài,
- g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất,

2. Nhà ở: -/-

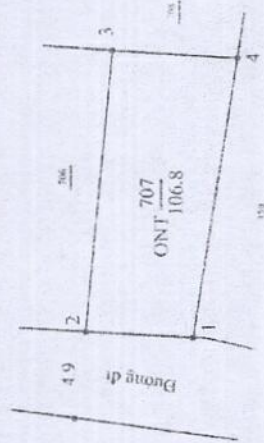
3. Công trình xây dựng khác: -/-

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



Cạnh	Chiều dài (m)
1-2	6.20
2-3	15.97
3-4	7.20
4-1	16.00

Quảng Ngãi, ngày 08 tháng 7... 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/6543

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

08/15/2024

Tờ thửa kế cho ông Trần Văn Sinh, sinh năm 1965, CCCN số: CS/065011541, địa chỉ xã Tịnh An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, theo hồ sơ số: 20/09.2.TK.001.1

Sinh Thị Thu Hằng

Phiếu số: 04

Mẫu số 03



PHIẾU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với Đất phi nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Trương Quang Trọng

Tên người được điều tra: Trần Quốc Việt

- Địa chỉ⁽¹⁾: huyện Sơn Tịnh; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: Tháng 02/2024

- Giá trị bất động sản chuyển nhượng: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: 410 triệu đồng/thửa hoặc 2.847.222 đồng/m²

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 23; thửa đất số: 110; diện tích: 144,0m².

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Quyết Thắng A, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi

- Kích thước mặt tiền: 6,00m; kích thước chiều sâu thửa đất: 24,02m.

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 6,5m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt tiền Đường loại 2 - vị trí 3 - Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 5m đến dưới 7m không thuộc các diện trên;

- Điều kiện về cấp thoát nước: Bình thường;

- Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

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

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

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

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

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

Ngày 19 tháng 03 năm 2025

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 Phạm Xuân Thu, tỉnh Quảng Ngãi, chúng tôi gồm có:

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

Ông : **TRẦN QUỐC VIỆT** Sinh ngày: 20/5/1981
Căn cước công dân số : 051081005832 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 16/8/2021 (Giấy CMND số: 212157035).
Nơi thường trú : xã Tịnh Bình, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.
Và vợ là bà : **NGUYỄN THỊ MỸ THUYỀN** Sinh ngày: 21/12/1985
Căn cước công dân số : 051185012186 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 05/10/2022 (Giấy CMND số: 212605579).
Nơi thường trú : phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Ông : **LÊ VĂN TRƯỜNG** Sinh ngày: 20/7/1979
Căn cước công dân số : 038079007952 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 17/6/2021.
Nơi thường trú : xã Triệu Thành, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
Bà : **HUỲNH THỊ NGÀ** Sinh ngày: 20/4/1983
Căn cước công dân số : 051183015976 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 22/9/2021.
Nơi thường trú : xã Hành Thiện, huyện Nghĩa Hành, tỉnh Quảng Ngãi.

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

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Bên A chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng thửa đất theo: "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số **ĐC/197843**, số vào sổ cấp GCN: **CS 15835** do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 30/6/2021, thuộc quyền sử dụng đất của Bên A, cụ thể:

- Thửa đất số : 110 Tờ bản đồ số: 23
- Địa chỉ thửa đất : phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
- Diện tích : 144m², (bằng chữ: Một trăm bốn mươi bốn mét vuông)
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài

(Signature of Bên A)

(Signature of Bên B)

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
- Ghi chú: Không.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá trị quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 là: 410.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm mười triệu đồng Việt Nam).
2. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng chuyển khoản hoặc tiền mặt.
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.

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 thửa đất 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

1. 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.
2. Lệ phí trước bạ 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

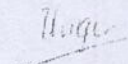
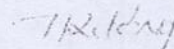
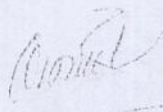
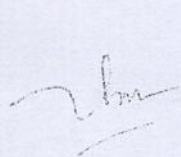
Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện đề yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

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

1. Bên A cam đoan:



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

b. Đã khai đúng, 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; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; thửa đất không nằm trong khu quy hoạch phải thu hồi đất, thửa đất không có quyết định thu hồi của cấp có thẩm quyền; Thửa đất không dùng để bảo đảm cho bất kỳ một nghĩa vụ về tài sản nào; 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 thỏa 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 là người được nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

c. Bên B đã xem xét kỹ thửa đất chuyển nhượng (tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất là có thật; thửa đất không có quyết định thu hồi của cơ quan có thẩm quyền; Thửa đất không nằm trong khu quy hoạch phải thu hồi đất), giấy tờ nêu tại điều 1 của hợp đồng này và không yêu cầu xác minh, giám định;

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

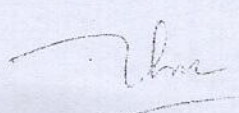
e. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

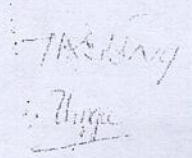
3. Các bên cam đoan:

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 yêu cầu Công chứng viên xác minh thêm vấn đề gì khác, cũng như không có bất kỳ khiếu nại gì liên quan đến việc chứng nhận hợp đồng này trong những nội dung nêu trên.

b. Nếu thửa đất có tranh chấp; quyền sử dụng đất bị kê biên để bảo đảm thi hành án; thửa đất nằm trong khu quy hoạch phải thu hồi đất, thửa đất có quyết định thu hồi của cấp có thẩm quyền; Thửa đất đã dùng để bảo đảm một nghĩa vụ về tài sản; việc chuyển nhượng nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản của bên A, hợp đồng này không được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đăng ký thì hợp đồng này được hủy bỏ, hai bên hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; bên nào có lỗi phải bồi thường cho bên kia.

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.

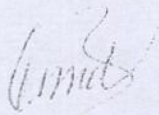
2. Từng bên đã đọc Hợp đồng, đã hiểu rõ và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng, ký (và điểm chỉ vào bản Hợp đồng lưu tại Văn phòng công chứng Phạm Xuân Thu) vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.

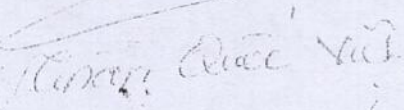
3. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm Hợp đồng này được công chứng.

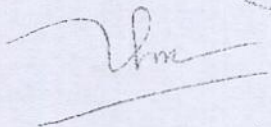
Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên)

Chúng tôi đã đọc
và đồng ý!







Nguyễn Thị Mỹ Huyền

Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên)

Chúng tôi đã
đọc và đồng ý

Thống

Lê Văn Thống

Thống

Thống Thị Ngọc

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 28 tháng 02 năm 2024 (ngày hai mươi tám, tháng hai, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn).

Tại Văn phòng công chứng Phạm Xuân Thu, địa chỉ: 353 Nguyễn Công Phương, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Tôi Phạm Xuân Thu, 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 thửa đất số 110, tờ bản đồ số 23, diện tích thửa đất 144m², địa chỉ: phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi được giao kết giữa:

Bên chuyển nhượng (Bên A):

Ông : **TRẦN QUỐC VIỆT** Sinh ngày: 20/5/1981
Căn cước công dân số : 051081005832 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 16/8/2021 (Giấy CMND số: 212157035).
Nơi thường trú : xã Tịnh Bình, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.
Và vợ là bà : **NGUYỄN THỊ MỸ THUYỀN** Sinh ngày: 21/12/1985
Căn cước công dân số : 051185012186 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 05/10/2022 (Giấy CMND số: 212605579).
Nơi thường trú : phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Bên nhận chuyển nhượng (Bên B):

Ông : **LÊ VĂN TRƯỜNG** Sinh ngày: 20/7/1979
Căn cước công dân số : 038079007952 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 17/6/2021.
Nơi thường trú : xã Triệu Thành, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
Bà : **HUỖNH THỊ NGÀ** Sinh ngày: 20/4/1983
Căn cước công dân số : 051183015976 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 22/9/2021.
Nơi thường trú : xã Hành Thiện, huyện Nghĩa Hành, 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;

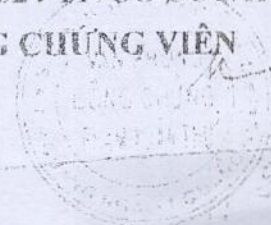
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã 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 Phạm Xuân Thu, tỉnh Quảng Ngãi.

Số công chứng:10.3.8....., quyển số 01/2024 TP/CC-SEC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN



Phạm Xuân Thu

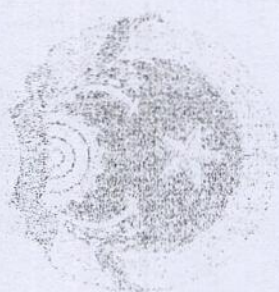
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được cư trú, ở xã hoặc thị
trường bất kỳ nơi đâu trong Giấy chứng nhận khi bị mất hoặc hư
cơng cụ hoặc bị mất giấy chứng nhận phải báo ngay với cơ quan cấp Giấy

2 1 1 7 2 2 1 1 6 4 7 6 3

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



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỬ DỤNG NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC CỦA LÊ VĂN DẮT

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

Ông: **Trần Quốc Việt**

Năm sinh: **1981**, CMND số: **212157035**

Địa chỉ thường trú: **Xã Tịnh Bình, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.**

Bà: **Nguyễn Thị Mỹ Thuận**

Năm sinh: **1985**, CMND số: **212605579**

Địa chỉ thường trú: **Xã Hành Trung, huyện Nghĩa Hành, tỉnh Quảng Ngãi.**

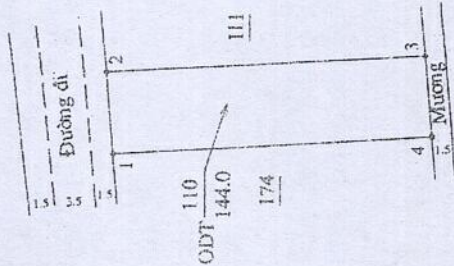
ĐC 197843

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 110, tờ bản đồ số: 23
 - b) Địa chỉ: Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
 - c) Diện tích: 144m² (bằng chữ: Một trăm bốn mươi bốn mét vuông)
 - d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 - e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
 - f) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
 - g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
2. Nhà ở: -/-
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



Cạnh	Chiều dài (m)
1-2	6.00
2-3	24.01
3-4	6.00
4-1	24.02

Quảng Ngãi, ngày 30 tháng 06 năm 2021
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH QUẢNG NGÃI
Q. GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đức Trung

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

Phiếu số: 05

Mẫu số 03



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với Đất phi nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Trương Quang Trọng

Tên người được điều tra: Bùi Thị Kim Hạnh

- Địa chỉ⁽¹⁾: huyện Sơn Tịnh; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: Tháng 01/2024

- Giá trị bất động sản chuyển nhượng: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: 310 triệu đồng/thửa hoặc 2.846.648 đồng/m²

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 22; thửa đất số: 394; diện tích: 108,9m².

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: TDP Trường Thọ Đông B, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi

- Kích thước mặt tiền: 4,99m; kích thước chiều sâu thửa đất: 21,95m.

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 6m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt tiền Đường loại 2 - vị trí 3 - Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 5m đến dưới 7m không thuộc các diện trên;

- Điều kiện về cấp thoát nước: Bình thường;

- Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

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

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

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

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

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

Ngày 19 tháng 03 năm 2025

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 Phi Thanh, tổ dân phố Liên Hiệp, phường
Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, chúng tôi có mặt:

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

Họ và tên: **NGUYỄN VĂN PHƯƠNG**
Năm sinh: 1988
Chức vụ công dân: 0510.8800.1053 cấp tại Cơ quan sát quản lý
hành chính về trật tự xã hội
Nơi thường trú tại xã Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi
Cùng vợ là bà: **TRẦN THỊ THU HÀ**
Năm sinh: 1987
Chức vụ công dân: 0511.8700.1971 cấp tại Cơ quan sát quản lý
hành chính về trật tự xã hội
Nơi thường trú tại xã Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi

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

Họ và tên: **BÙI THỊ KIM HẠNH**
Năm sinh: 1985
Chức vụ công dân: 0511.8800.9474 cấp tại Cơ quan sát quản lý
hành chính về trật tự xã hội
Nơi thường trú tại xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng
Ngãi

Bên B tự nguyện kết tư 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:

ĐIỀU 1

CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Bên A chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng thửa đất theo "Giấy chấp
nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số
DD 590244, số vào sổ cấp GCN: CS 16773 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh
Quảng Ngãi cấp ngày 28/02/2022 và được cơ quan có thẩm quyền đăng ký thụ
độc ngày 15/01/2024, cụ thể:

- Thửa đất: 01
- Lô thửa đất: 02
- Địa chỉ: phường Trương Quang Trọng, thành phố
Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
- Diện tích: 108,9m² (Một trăm linh tám phẩy chín
mười vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

Hội đồng sự dụng
Nguyễn Văn A

Hội đồng sự dụng

Nguyễn Văn B
Nhận (SDD) như giao đất có 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 310 triệu đồng Việt Nam (ba trăm mười triệu đồng Việt Nam).

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

3. Việc 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 thửa 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.

ĐIỀU 4

Việc nộp thuế và lệ phí

Thuế, phí, lệ phí và các khoản chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm của bên B và hai bên tự chịu trách nhiệm thực hiện.

ĐIỀU 5

Phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu phát sinh tranh chấp, các bên đồng ý nhận thẩm lượng giải quyết theo 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 tại 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 bao 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;

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 nên 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, chưa đất có quyết định thu hồi của cấp có thẩm quyền, đã được bao 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 ghi 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

Ông Lê Văn Hưng

Ông Lê Văn Hưng

Ông Lê Văn Hưng

Ông Lê Văn Hưng

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 10 tháng 01 năm 2024 (ngày mười sáu tháng một năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn).

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

Tôi **HỒ VĂN DŨNG**, công chứng viên, trong phạm vi chức 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: **NGUYỄN VĂN PHƯƠNG**
Năm sinh: 1988
Căn cước công dân số: 0510 8860 1053 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Nơi thường trú tại: xã Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quang Ngãi
Cung và là: **TRẦN THỊ THU HẸ**
Năm sinh: 1987
Căn cước công dân số: 0511 8700 1971 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Nơi thường trú tại: xã Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quang Ngãi

BÊN B:

Bà: **BÙI THỊ KIM HẠNH**
Năm sinh: 1985
Căn cước công dân số: 0511 8590 9474 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Nơi thường trú tại: xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quang 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 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 và (dấu điểm chỉ vào ban lưu) trong Hợp đồng đúng là chữ ký và (dấu điểm chỉ vào ban lưu) của các bên nêu trên;

Văn bản công chứng này được lập thành 05 (năm) bản chính, mỗi bản chính gồm 03 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 Quang Ngãi.



Số công chứng

0207

Quyển số 01 2024/TP.CC - SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIỆN

HỒ VĂN DŨNG

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

1. Thừa đất:

- a) Lưu đất số: 394 - tờ bản đồ số: 22
 b) Địa chỉ: Phường Trưng Vương, thành phố Quảng Ngãi
 c) Diện tích: 103,9m², (bằng chữ: Một trăm linh tám phẩy chín mét vuông)
 d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
 e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
 g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

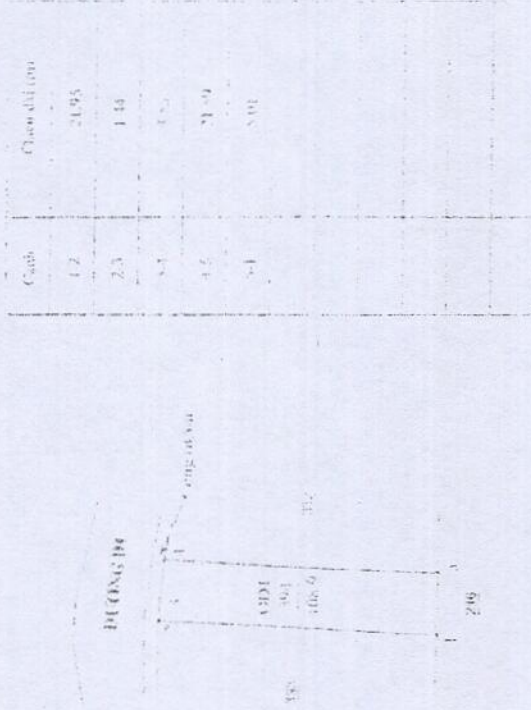
2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:



11. Số đo thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Quảng Ngãi, ngày 11 tháng 12 năm 2021
 SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH QUẢNG NGÃI

KT. GIÁM ĐỐC
 PHÓ GIÁM ĐỐC

[Signature]

Đỗ Sáu

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Loại bỏ thửa đất (bản đồ thửa đất) của thửa đất số 104/04/2021
 Loại bỏ thửa đất (bản đồ thửa đất) của thửa đất số 104/04/2021
 Loại bỏ thửa đất (bản đồ thửa đất) của thửa đất số 104/04/2021

[Signature]

Nội dung đơn đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận tại cơ quan
có thẩm quyền

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

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

Ông: Phạm Văn Thống

Năm sinh: 1982, CMND số: 212430209

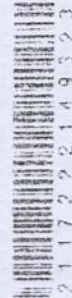
Địa chỉ thường trú: Xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi

Bà: Đỗ Thị Minh Toán

Năm sinh: 1983, CMND số: 212033379

Địa chỉ thường trú: Xã Bình Thạnh, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi

Người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu
nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (nếu có):
Ông: Phạm Văn Thống



2117222149323

DD590244

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
TỈNH QUẢNG NGÃI
CHI NHÁNH CHI NHÁNH VPĐK ĐẤT ĐAI
TP QUẢNG NGÃI
Số 767 PC13/ĐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Quảng Ngãi, ngày 19 tháng 01 năm 2024

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN ĐI NẠC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI
Kính gửi: **Chỉ đạo, Phòng Khu vực Quảng Ngãi – Sơn Tịnh**

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

- 1.1. Tên: **Bùi Thị Kim Hạnh, năm sinh 1985**
1.2. Địa chỉ: **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: **---**
Số CCCD: **051185009474**, 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 GẮN LIÊN VỚI ĐẤT

- 2.1. Thông tin về đất
- 2.1.1. Thửa đất số: **394**; Tờ bản đồ số: **22**;
2.1.2. Địa chỉ thửa đất: **phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi**;
2.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:
- Đường: **Phường Trương Quang Trọng - Đường loại 2**
- Đoạn đường: **Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 5m đến dưới 7m không thuộc các diện trên**
- Vị trí: **Vị trí 3**
- Chiều sâu của thửa đất (nếu có): **---**
- Loại nền (nếu có): **---**
- Chiều rộng nền (nếu có): **---**
- 2.1.4. Diện tích thửa đất (m²): **108,9**
- Diện tích sử dụng chung thửa đất: **---**
- Diện tích sử dụng riêng thửa đất: **108,9**
- 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 đất 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 có thu tiền sử dụng đất**
- 2.1.6. Mục đích sử dụng đất: **ODT (Đất ở tại đô thị)**
Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích: **---**
- 2.1.7. Thời hạn sử dụng đất: **Lâu dài**
- 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 trung bình: **---**
- Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất: **---**
- 2.1.11. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: **Giấy chứng nhận C/S16773 cấp ngày 28/02/2022**

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: -/-

IV. GIẤY TỜ KÈM THEO ⁽¹⁴⁾

Theo Quyết định 17/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

Nơi nhận:

- Như trên

- Lưu hồ sơ

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Phiếu số: 06

Mẫu số 03



PHIẾU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với Đất phi nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Trương Quang Trọng

Tên người được điều tra: Lê Thị Diệu Thoa

- Địa chỉ⁽¹⁾: huyện Sơn Tịnh; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: Tháng 08/2024

- Giá trị bất động sản chuyển nhượng: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: 300 triệu đồng/thửa hoặc 3.083.248 đồng/m²

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 27; thửa đất số: 615; diện tích: 97,3m².

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: TDP Trường Thọ Tây B, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi

- Kích thước mặt tiền: 5,8m; kích thước chiều sâu thửa đất: 20,52m.

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt tiền Đường loại 3 - vị trí 1 - Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 3m đến dưới 5m không thuộc các diện trên;

- Điều kiện về cấp thoát nước: Bình thường;

- Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

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

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

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

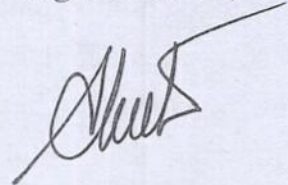
2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

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

Ngày 19 tháng 03 năm 2025

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 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 : **NGUYỄN TẤN TRUNG**
Ngày tháng năm sinh : 12/05/1986
Căn cước công dân số : 051086000460, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 17/02/2021.
Chứng minh nhân dân số : 212338928.
Nơi thường trú tại : Phường Quảng Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
Cùng vợ là bà : **NGUYỄN THỊ TƯỜNG VY**
Ngày tháng năm sinh : 10/07/1989
Căn cước công dân số : 051189005977, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 20/08/2021.
Nơi thường trú tại : Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Ông : **NGUYỄN THÀNH**
Sinh ngày : 30/12/1987
Căn cước công dân số : 051087001837, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 08/02/2023.
Nơi thường trú tại : Xã Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.
Cùng vợ là bà : **LÊ THỊ DIỆU THOA**
Sinh ngày : 22/12/1988
Căn cước công dân số : 051188014976, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 30/09/2021.
Nơi thường trú tại : Xã Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các điều kiện 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 DH/587955, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS/17702, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 09/09/2022; cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 615
- Tờ bản đồ số : 27
- Địa chỉ : Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
- Diện tích : 97,3m² (bằng chữ : Chín mươi bảy phẩy ba mét vuông)
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng

(Handwritten signatures and stamps)

- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng : Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 do hai bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật là **300.000.000 đồng (Ba trăm 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.

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 thu 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);

2. Nghĩa vụ của Bên B:

a) Tra 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 thu lao công chứng 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.

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;

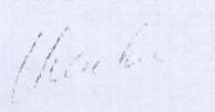
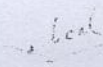
c. Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất;

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;

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

f. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa 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 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 cung sắc 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.

3. Tất cả các 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, tỉnh Quảng Ngãi chứng nhận.

BÊN A

(ký và ghi rõ họ tên)

[Handwritten signature and stamp of Bên A]

BÊN B

(ký và ghi rõ họ tên)

[Handwritten signature and stamp of Bên B]

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 17 tháng 08 năm 2024 (ngày mười bảy, tháng tám, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn).

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

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

CHỨNG NHẬN:

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

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên A):

Ông : **NGUYỄN TAN TRUNG**
Ngày tháng năm sinh : 12-05-1986
Căn cước công dân số : 051086000460, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 17-02-2021.
Chứng minh nhân dân số : 212338928.
Nơi thường trú tại : Phường Quang Phú, thành phố Quang Ngãi, tỉnh Quang Ngãi.
Cung vợ là bà : **NGUYỄN THỊ TUƠNG VY**
Ngày tháng năm sinh : 10-07-1989
Căn cước công dân số : 051189005977, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 20-08-2021.
Nơi thường trú tại : Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quang Ngãi, tỉnh Quang Ngãi.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên B):

Ông : **NGUYỄN THÀNH**
Sinh ngày : 30-12-1987
Căn cước công dân số : 051087001837, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 08-02-2023.
Nơi thường trú tại : Xã Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quang Ngãi.
Cung vợ là bà : **LÊ THỊ DIỆU THOA**
Sinh ngày : 22-12-1988
Căn cước công dân số : 051188014976, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 30-09-2021.
Nơi thường trú tại : Xã Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quang Ngãi.

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

- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 03 tờ, 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 Quang Ngãi.

Số công chứng quyền số 08/2024TP/CC-SCC/HDGD

CÔNG CHỨNG VIÊN

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

1. Thina dār:

- a) Thửa đất số: 615, tờ bản đồ số: 27,
 - b) Địa chỉ: phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi,
 - c) Diện tích: 97,3m² (bằng chữ: Chín mươi bảy phẩy ba mét vuông),
 - d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
 - e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị,
 - f) Thời hạn sử dụng: Lâu dài,
 - g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có 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. Gai chấu: /-

25/09/2024

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

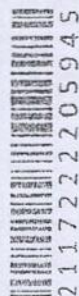
1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Ông: Nguyễn Tân Trung

Năm sinh: 1986, CMND số: 212338928

Địa chỉ thường trú: phường Quảng Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, xây vào hoặc bỏ
sống bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư
hỏng, Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



2117222205945

DH 587955

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
TỈNH QUẢNG NGÃI
CHI NHÁNH VPĐK ĐẤT ĐAI
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

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

Quảng Ngãi, ngày 21 tháng 08 năm 2024

Số: 7489/PC/HĐC*

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 VỀ HỒ SƠ THU TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI:

- 1.1. Mã hồ sơ⁽²⁾: H48.38.6.1-240819-0034
1.2. Ngày nhận hồ sơ⁽³⁾: 19/08/2024

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

- 2.1. Tên⁽¹⁾: Ông Nguyễn Thành, Năm Sinh 1987
2.2. Địa chỉ⁽⁵⁾: xã Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi
2.3. Số điện thoại liên hệ: -/-, Email (nếu có): -/-
2.4. Mã số thuế (nếu có): -/-
2.5. Giấy tờ nhân thân pháp nhân⁽⁴⁾: CCCD
Số 051087001837, ngày cấp: -/-, nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về TTXH
2.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính⁽⁷⁾: Chuyển nhượng

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

3.1. Thông tin về đất:

- 3.1.1. Thửa đất số: 615; Tờ bản đồ số: 27;
3.1.2. Địa chỉ tại⁽⁸⁾: phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi;
3.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:
- Đường đoạn đường khu vực: Phường Trương Quang Trọng - Đường loại 3/Đất mặt tiền đường
nội thành rộng từ 3m đến dưới 5m không thuộc các diện trên
- Vị trí thửa đất⁽⁹⁾: Vị trí 1
- Chiều sâu của thửa đất (nếu có): -/-
- Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): -/-
- Loại hẻm (nếu có): -/-
3.1.4. Diện tích thửa đất: 97,3m²
- Diện tích sử dụng chung: 97,3m²
- 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 đất ngoài hạn mức: -/-m²

3.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: **Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất**

3.1.6. Mục đích sử dụng đất ⁽¹⁰⁾: **ODT (Đất ở tại đô thị)**

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

3.1.7. Thời hạn sử dụng đất: **Lâu dài**

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

3.1.9. Giá đất ⁽¹¹⁾:

3.1.10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất ⁽¹²⁾: **Giấy chứng nhận ĐH 587955 cấp ngày 09/09/2022**

3.2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất

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

3.2.2. Diện tích xây dựng: -/-m²;

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

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

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

3.2.6. Nguồn gốc: -/-

3.2.7. Thời hạn sở hữu đến: -/- năm.

3.2.8. Năm hoàn công: -/-

3.2.9. Kết cấu: -/-

IV. THÔNG TIN VỀ NHU CẦU GHI NỢ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH:

- Tiền sử dụng đất: -/-

- Lệ phí trước bạ: -/-

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT NỘP: ⁽¹³⁾

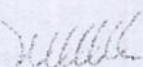
Nơi nhận: 

- Như trên;

- Lưu VT (Nhất)

GIÁM ĐỐC

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



Phiếu số: 07

Mẫu số 03



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với Đất phi nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Trương Quang Trọng

Tên người được điều tra: Nguyễn Văn Thê

- Địa chỉ⁽¹⁾: p. Trương Quang Trọng, thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: Tháng 12/2023

- Giá trị bất động sản chuyển nhượng: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: 200 triệu đồng/thửa hoặc 2.192.982 đồng/m²

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 24; thửa đất số: 300; diện tích: 91,2m².

- Địa chỉ thửa đất (3): TDP Trường Thọ Đông B, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi

- Kích thước mặt tiền: 5,69m; kích thước chiều sâu thửa đất: 16,64m.

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 2m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt Đường Loại 3 - vị trí 2 - Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 2m đến dưới 3m không thuộc các diện trên

- Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt;

- Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

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

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

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

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

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

Ngày 19 tháng 03 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn Đình Thành

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A) (1):

Ông : **BẠCH VĂN DIỆP**
Ngày tháng năm sinh : 07/02/1974
Căn cước công dân : 211923052
Hộ khẩu thường trú : Xã Bình Hải, huyện Bình Sơn, tỉnh
Quảng Ngãi

Bà : **VÕ THỊ LÝ**
Ngày tháng năm sinh : 03/06/1985
Chứng minh nhân dân số : 212 609 541
Hộ khẩu thường trú : Xã Bình Hải, huyện Bình Sơn, tỉnh
Quảng Ngãi

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B) (1):

Ông : **NGUYỄN VĂN THẾ**
Ngày tháng năm sinh : 14/04/1964
Căn cước công dân : 0510 6401 5393
Hộ khẩu thường trú : phường Trương Quang Trọng, thành
phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

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

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS 18171 số phát hành: ĐK 730516 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 08/02/2023 cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 300 Tờ bản đồ số: 24
- Địa chỉ thửa đất: Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
- Diện tích: 91,2m² (bằng chữ: Chín mươi một phẩy hai mét vuông).
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSD đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 200.000.000 đồng (bằng chữ: Hai trăm triệu đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt.

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

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm khi UBND Phường Trưng Quang Trọng ký xác nhận.

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

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

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

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu 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 một thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

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

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thửa đất không có tranh chấp;

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

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

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

2. Bên B cam đoan:

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

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

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

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

ĐIỀU 7

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên đã được Chủ tịch UBND phường Trương Quang Trọng giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc chứng thực.

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

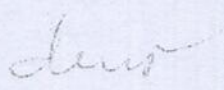
3. Hai bên đã đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt của Chủ tịch UBND phường Trương Quang Trọng.

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

Bên A

Bên B


Bach van Diap
lý
vô tư lý


Nguyễn Văn Chi

LỜI CHỨNG CỦA PHÓ CHỦ TỊCH

Ngày 19 tháng 12 năm 2023 (Bằng chữ: Ngày mười chín, tháng mười hai, năm hai nghìn không trăm hai mươi ba). Tại UBND phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Tôi **Tôn Hoài Vũ** là phó Chủ tịch UBND phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

CHỨNG THỰC

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

Bên A:

Ông

: **BẠCH VĂN DIỆP**

Cần cước công dân

: 211923052

Bà

: **VÔ THỊ LÝ**

Chứng minh nhân dân số

: 212 609 1985

Bên B:

Ông

: **NGUYỄN VĂN THẾ**

Cần cước công dân

: 0510 6401 5393

- Các bên tham gia hợp đồng cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng.

- Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu và chứng thực, các bên tham gia hợp đồng minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã cùng ký/điểm chỉ (7) vào hợp đồng này trước mặt bà **Tôn Thị Thu Hiền** là người tiếp nhận hồ sơ

Hợp đồng này được lập thành 04 bản chính (mỗi bản chính gồm 04 tờ, 04 trang), cấp cho:

+ Ông Bạch Văn Diệp: 01 (một) bản chính;

+ Ông Nguyễn Văn Thế : 02(hai) bản chính;

Lưu tại UBND phường Trương Quang Trọng: 01 (một) bản chính.

Số chứng thực 230 quyền số 01/2023 - SCT/HD/GD

Người tiếp nhận hồ sơ ký

Người thực hiện chứng thực ký

PHÓ CHỦ TỊCH

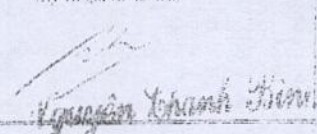

Tôn Thị Thu Hiền


Tôn Hoài Vũ

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

Mẫu số 09/ĐK1

ĐƠN ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG
ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

PHẦN CHỈ CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ
Đã kiểm tra nội dung đơn đầy đủ, rõ ràng,
thống nhất với giấy tờ xuất trình.
Vào sổ tiếp nhận hồ sơ số: Quyển:
Ngày 20/10/2023.
Người nhận hồ sơ
(Ký và ghi rõ họ tên)


Kính gửi: Sở TN MT Tỉnh Quảng Ngãi

I. PHẦN KÊ KHAI CỦA NGƯỜI ĐĂNG KÝ

(Xem hướng dẫn viết đơn trước khi kê khai; không tẩy xóa, sửa chữa trên đơn)

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất

1.1. Tên (viết chữ in hoa): **ÔNG NGUYỄN VĂN THIE**

Sinh năm: 1964 CCCD số: 0510 6401 5393

1.2. Địa chỉ⁽¹⁾: TDP Trường Thọ Tây C, phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi

2. Giấy chứng nhận đã cấp

2.1. Số vào sổ cấp GCN: CS 18171

2.2. Số phát hành GCN: DK 730516

2.3. Ngày cấp: 08/02/2023

3. Nội dung biến động về:

3.1. Nội dung trên GCN trước khi biến động:

Họ và tên: **ÔNG BẠCH VĂN DIỆP**

Thửa đất: 300, Tờ bản đồ số: 24

Địa chỉ thửa đất: phường Trương Quang Trọng, TP
Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

3.2. Nội dung sau khi biến động:

Họ và tên: **ÔNG NGUYỄN VĂN THIE**

Thửa đất: 300, Tờ bản đồ số: 24

Địa chỉ thửa đất: phường Trương Quang Trọng,
TP Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

4. Lý do biến động: Nhận chuyển nhượng (diện tích: 91,2m²),

* Tổng diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng do nhận chuyển quyền và đã đăng ký chuyển quyền:

- Từ ngày 01/7/2007 đến trước ngày 01/7/2014 làm² (Mục đích sử dụng đấtm²)

- Từ ngày 01/7/2014 đến nay làm²; Diện tíchm² (Mục đích sử dụng đấtm²)

* Thuộc tỉnh (Thành phố Trung ương):

5. Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với thửa đất đăng ký biến động

6. Giấy tờ liên quan đến nội dung thay đổi nộp kèm theo đơn này gồm có:

- Giấy chứng nhận đã cấp:

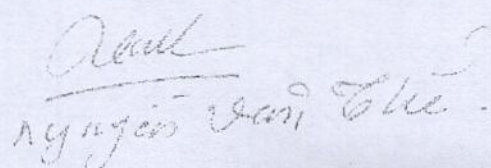
Tôi ☒ có nhu cầu cấp GCN mới

☐ không có nhu cầu cấp GCN mới

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

Quảng Ngãi, ngày 20 tháng 10 năm 2023

Người viết đơn


Nguyễn Văn Thie



GIẤY CHỨNG NHẬN
CỘNG ĐỒNG ĐẤT

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

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

Ông: Bạch Văn Diệp

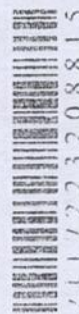
Năm sinh: 1974, CMND số: 211923052

Địa chỉ thường trú: xã Bình Hải, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi

DK 730516

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

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



211/223208815

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

1. Thừa đất:

- Thửa đất số: 300, tờ bản đồ số: 24.
- Địa chỉ: phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
- Diện tích: 91,2m² (bằng chữ: Chín mươi một phẩy hai mét vuông).
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Nhà ở: -/-
- Công trình xây dựng khác: -/-
- Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
- Cây lâu năm: -/-
- Chỉ chú: -/-

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



Cao độ	Chiều dài (m)
1-2	12,24
2-3	3,31
3-4	5,69
4-5	16,64
5-6	1,35
6-7	4,14
7-8	0,13

Quảng Ngãi, ngày 08 tháng 02 năm 2023
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH QUẢNG NGÃI

K.T. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Đỗ Sáu

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



PHIẾU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với Đất phi nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Trương Quang Trọng

Tên người được điều tra: Đặng Phú Lộc

- Địa chỉ⁽¹⁾: huyện Sơn Tịnh, thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: Tháng 8/2024

- Giá trị bất động sản chuyển nhượng: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: 200 triệu đồng/thửa hoặc 2.076.843 đồng/m²

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 21; thửa đất số: 429; diện tích: 96,3m².

- Địa chỉ thửa đất (3): Quyết Thắng B, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi

- Kích thước mặt tiền: 4,5m; kích thước chiều sâu thửa đất: 21,75m.

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt Đường Loại 3 - vị trí 2 - Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 2m đến dưới 3m không thuộc các diện trên

- Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt;

- Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

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

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

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

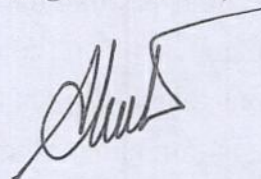
2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

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

Ngày 19 tháng 03 năm 2025

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 Nguyễn Thị Thùy Lan, địa chỉ: 217 Phan Bội Châu, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, trước mặt Công chứng viên, 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, chúng tôi gồm có:

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

Ông : **DẠNG PHÚ LỘC** Sinh ngày: 05/03/1961
Căn cước công dân số : 051061001201 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
Bà : **CAO THỊ MINH THU** Sinh ngày: 17/06/1971
Căn cước công dân số : 051171002218 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
Cùng nơi thường trú : thôn Trường Xuân, xã Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Ông : **ĐÀO THỜI LÂM RIN** Sinh ngày: 20/01/1989
Căn cước công dân số : 051089017248 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
Nơi thường trú : xã Bình Tân Phú, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

(Cả văn bản thỏa thuận tài sản riêng do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy Lan, tỉnh Quảng Ngãi chứng nhận kèm theo)

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

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của Bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **DE 286310**, số vào sổ cấp GCN: **CS 16869** do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 18/3/2022, cụ thể như sau:

- Thửa đất số : **429** Tờ bản đồ số: **21**
- Địa chỉ thửa đất : phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
- Diện tích : **96,3 m²**, (bằng chữ: Chín mươi sáu phẩy ba mét vuông)
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng : Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất
- Ghi chú : Không.

(Chữ ký và đóng dấu của các bên và công chứng viên)

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này do hai bên tự thỏa thuận là: 200.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng Việt Nam*).
2. Phương thức thanh toán: Sau khi Hợp đồng được công chứng xong, bên B giao đủ số tiền như thỏa thuận trên cho bên A.
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất của bên A cho bên B ngay sau khi hợp đồng được công chứng.
2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

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

1. Thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do: Bên A chịu trách nhiệm nộp.
2. Phí và thủ lao công chứng do Bên B chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

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

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

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

1. Bên A cam đoan:
 - 1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
 - 1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
 - 1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - a) Thửa đất không có tranh chấp;
 - b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
 - 1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
 - 1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

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

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

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

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

ĐIỀU 7

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này, đã đọc lại Hợp đồng, đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng, ký tên và điểm chỉ vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên.

2. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy Lan, tỉnh Quảng Ngãi chứng nhận./.

Bên A

(Ký/điểm chỉ và ghi rõ họ tên)

Bên B

(Ký/điểm chỉ và ghi rõ họ tên)

King tá to học qđ đồng ý

Coi đã đọc và đồng ý

Đang Văn Sơn
(TRÖ PHAI)

Tham gia
Lưu Văn Lâm
(TRÖ PHAI)

Chức
Chức
(TRÖ PHAI)

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 16 tháng 08 năm 2024 (ngày mười sáu, tháng tám, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn)

Tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy Lan, địa chỉ: Số 217 Phan Bội Châu, phường Lê Hồng Phong, thành Phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Tôi **Nguyễn Thị Thùy Lan**, 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 : **ĐẶNG PHÚ LỘC** Sinh ngày: 05/03/1961
Căn cước công dân số : 051061001201 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
Bà : **CAO THỊ MINH THU** Sinh ngày: 17/06/1971
Căn cước công dân số : 051171002218 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
Cùng nơi thường trú : thôn Trường Xuân, xã Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên B):

Ông : **ĐÀO THỚI LÂM RIN** Sinh ngày: 20/01/1989
Căn cước công dân số : 051089017248 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
Nơi thường trú : xã Bình Tân Phú, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

(Có văn bản thỏa thuận tài sản riêng do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy Lan, tỉnh Quảng Ngãi chứng nhận kèm theo)

- 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 từng trang, ký và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;

- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 04 (bốn) tờ, 0-1 (một) 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 Nguyễn Thị Thùy Lan, tỉnh Quảng Ngãi.

Số công chứng:002240, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HDGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

Nguyễn Thị Thùy Lan



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC Gắn liền với đất

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

Ông: Đặng Phú Lộc

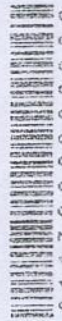
Năm sinh: 1961, CCCD số: 051061001201

Địa chỉ thường trú: Xã Tịnh Hòa, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.

ĐE 286310

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

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



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

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
TỈNH QUẢNG NGÃI
CHI NHÁNH THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
Số: 7698/PCTTDC

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

Quảng Ngãi, ngày 29 tháng 08 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 HỒ SƠ THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI 1.1. Mã hồ sơ ⁽²⁾ : H48.38.6.1-240828-0045 1.2. Ngày nhận hồ sơ ⁽³⁾ : 28/08/2024
II. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT 2.1. Tên ⁽⁴⁾ : Ông Đào Thới Lâm Rin, năm sinh 1989 2.1. Địa chỉ ⁽⁵⁾ : xã Bình Tân Phú, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi 2.3. Số điện thoại liên hệ: -/-; Email (nếu có): -/- 2.4. Mã số thuế (nếu có): -/- 2.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân ⁽⁶⁾ : Số CCCD: 051089017248, ngày cấp: -/-, nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về TTXH 2.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính ⁽⁷⁾ : Chuyển nhượng
III. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT 3.1. Thông tin về đất 3.1.1. Thửa đất số: 429; Tờ bản đồ số: 21; 3.1.2. Địa chỉ tại ⁽⁸⁾ : phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; 3.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất: - Đường/Đoạn đường/Khu vực: Phường Trương Quang Trọng - Đường loại 3/Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 2m đến dưới 3m không thuộc các diện trên - Vị trí thửa đất ⁽⁹⁾ : Vị trí 2 - Chiều sâu của thửa đất (nếu có): -/- - Chiều rộng hẻm (Nếu có): -/- 3.1.4. Diện tích thửa đất (m ²): 96,3 - Diện tích sử dụng chung (m ²): -/- - Diện tích sử dụng riêng (m ²): 96,3 - 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): -/- 3.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 3.1.6. Mục đích sử dụng đất ⁽¹⁰⁾ : ODT (Đất ở tại đô thị) Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích: -/- 3.1.7. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài 3.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày: -/- 3.1.9. Giá đất ⁽¹¹⁾ : 3.1.10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất ⁽¹²⁾ : Giấy chứng nhận CS16869 cấp ngày 18/03/2022
3.2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất 3.2.1. Loại nhà ở, công trình: -/-; cấp hạng nhà ở, công trình: -/- 3.2.2. Diện tích xây dựng (m ²): -/- 3.2.3. Diện tích sàn xây dựng (m ²): -/-

3.2.4. Diện tích sở hữu chung (m ²): -/-; Diện tích sở hữu riêng (m ²): -/-
3.2.5. Số tầng: -/-; trong đó, số tầng nổi: -/- tầng, số tầng hầm: -/- tầng
3.2.6. Nguồn gốc: -/-
3.2.7. Thời hạn sở hữu đến: -/-
3.2.8. Năm hoàn công: -/-
3.2.9. Kết cấu: -/-
IV. THÔNG TIN VỀ NHU CẦU GHI NỢ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH
- Tiền sử dụng đất: -/-
- Lệ phí trước bạ: -/-
V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT NỢP ^(1,2)

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu hồ sơ (Thành Mỹ)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hùng Tiến



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với Đất phi nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Trương Quang Trọng

Tên người được điều tra: Nguyễn Anh Tiến

- Địa chỉ⁽¹⁾: phường Trương Quang Trọng, thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: Tháng 10/2023

- Giá trị bất động sản chuyển nhượng: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: 200 triệu đồng/thửa hoặc 2.014.099 đồng/m²

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 24; thửa đất số: 101; diện tích: 99,3m².

- Địa chỉ thửa đất (3): Quyết Thắng B, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi

- Kích thước mặt tiền: 5,43m; kích thước chiều sâu thửa đất: 18,38m.

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 2m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt Đường Loại 3 - vị trí 2 - Đất mặt tiền đường nội thành rộng từ 2m đến dưới 3m không thuộc các diện trên

- Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt;

- Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

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

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

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

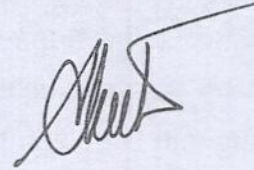
2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

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

Ngày 19 tháng 03 năm 2025

Người điều tra

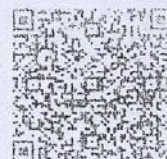
(Ký và ghi rõ họ tên)



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 Hiền, 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 ANH TIỀN**
Sinh năm : 1978
Căn cước công dân số : 051078004928, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 01/06/2021.
Chứng minh nhân dân số : 212163027, do Công an tỉnh Quảng Ngãi cấp.
Nơi thường trú tại : Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
Cùng vợ là bà : **MAI THỊ BÍCH LIÊN**
Sinh năm : 1986
Căn cước công dân số : 051186011821, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 01/06/2021.
Chứng minh nhân dân số : 212726088, do Công an tỉnh Quảng Ngãi cấp.
Nơi thường trú tại : Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Bà : **NGUYỄN THỊ HẢO**
Sinh năm : 1996
Căn cước công dân số : 051196009943, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 20/08/2021.
Nơi thường trú tại : Xã Tịnh Thọ, huyện Sơn Tịnh, 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 CM 854670, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 06204, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 30/12/2017, thuộc quyền sử dụng đất của Bên A, cụ thể như sau:

- Thừa đất số : 101
- Tờ bản đồ số : 24
- Địa chỉ : Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
- Diện tích : 99,3m²
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng

L. Huyền

VPCP Ngô Văn Hiền, số ĐT: 0916643133

- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng : Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 6.5m²; Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: 93.0m².

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: 200.000.000 đồng (Hai trăm 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, tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

VIỆC NỘP THUẾ VÀ LỆ PHÍ

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.

Lệ phí 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 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:

giao

[Signature]

thời

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;

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 quan 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) 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.

d) 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);

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) 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;

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 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; thửa đất không chuyển nhượng hoặc hứa chuyển nhượng cho ai, không đảm bảo bất kỳ nghĩa vụ về tài sản nào;

đ. 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:

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. 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 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, tỉnh Quảng Ngãi chứng nhận.

BÊN A

(ký và ghi rõ họ tên)

Chúng tôi đã đọc và đồng ý
Bên A
Nguyễn Văn Hiền

BÊN B

(ký và ghi rõ họ tên)

Tôi đã đọc và đồng ý
Bên B
Nguyễn Văn Hiền

Nguyễn Văn Hiền

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 04 tháng 10 năm 2023 (ngày bốn, tháng mười, năm hai nghìn không trăm hai mươi ba), tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền, số 125 đường Lê Trung Đình, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Tôi : - 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 này được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên A):

Ông : NGUYỄN ANH TIẾN
Sinh năm : 1978
Căn cước công dân số : 051078004928, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 01/06/2021.
Chứng minh nhân dân số : 212163027, do Công an tỉnh Quảng Ngãi cấp.
Nơi thường trú tại : Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
Cùng vợ là bà : MAI THỊ BÍCH LIÊN
Sinh năm : 1986
Căn cước công dân số : 051186011821, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 01/06/2021.
Chứng minh nhân dân số : 212726088, do Công an tỉnh Quảng Ngãi cấp.
Nơi thường trú tại : Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên B):

Bà : NGUYỄN THỊ HẢO
Sinh năm : 1996
Căn cước công dân số : 051196009943, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 20/08/2021.
Nơi thường trú tại : Xã Tịnh Thọ, 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;

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

- 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;

- 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 Hiền) 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 Hiền, tỉnh Quảng Ngãi.

Số công chứng: Quyền số: 10/2023/TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN



3.2. Thông tin thửa đất cấp GCN:

Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng
101	24	99,3	Riêng	ODT	Lâu dài	Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 6,3m ² . Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 93,0m ²

Sau khi Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh kỳ GCN thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm thu hồi GCNQSD đất theo quy định. Đồng thời có trách nhiệm cập nhật chính lý vào hồ sơ địa chính, chuyển thông tin cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Quang Ngãi kính trình /.

Nơi Nhận: *[Signature]*
Văn phòng Đs,DD tỉnh
Tân An (P.V. Hải)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



[Signature]
Nguyễn Văn Biên

PHIẾU TRÌNH

V/v đăng ký biến động và cấp GCNQSD đất đối với hồ sơ của bà Nguyễn Thị Hào, địa chỉ thửa đất tại phường Trương Quang Trọng, TP Quảng Ngãi.

Chỉ nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Quảng Ngãi tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động và đề nghị cấp GCNQSD đất mới của bà Nguyễn Thị Hào. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chỉ nhánh đã tổ chức kiểm tra, thẩm định hồ sơ, kết quả như sau:

1. Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Ngày 30/12/2017, ông Nguyễn Anh Tiến và bà Mai Thị Bích Liên được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSD đất số vào sổ CS06204, thửa đất số 101, tờ bản đồ số 24, bản đồ năm 2016, phường Trương Quang Trọng, diện tích 99,3m² ODT.

Bà Nguyễn Thị Hào nhận chuyển nhượng QSD đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Ngô Văn Hiến chứng, công chứng số 10998, ngày 4/10/2023.

Nay đề nghị cấp GCN QSD đất do: nhận chuyển nhượng.

2. Kết quả kiểm tra, thẩm định hồ sơ:

2.1. Kết quả kiểm tra:

Diện tích thửa đất hiện nay không thay đổi so với diện tích cấp GCN.

Thửa đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không có Dơn ngăn chặn.

2.2. Đối chiếu thông tin thu hồi đất:

Vị trí thửa đất chưa có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.

2.3. Cơ sở pháp lý:

Căn cứ theo quy định tại Điều 167, Điều 168 Luật đất đai 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thì hồ sơ đủ điều kiện thực hiện đăng ký biến động và cấp GCNQSD đất mới.

3. Kiến nghị:

Căn cứ khoản 3 Điều 1 Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ, Chỉ nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai kính trình Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh ký hồ sơ cụ thể như sau:

3.1. Thông tin chủ sử dụng đất:

Họ và tên	Năm sinh	Số CCCD/CMND	Địa chỉ thường trú
Bà Nguyễn Thị Hào	1996	051196009943	Xã Tịnh Thoa, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi

Nội dung thay đổi 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



QUỐC HỘI VIỆT NAM
CỘNG HÒA VIỆT NAM

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC LÀM NỀN TẢNG ĐẤT

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

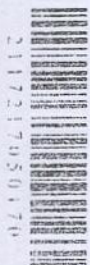
Ông : Nguyễn Anh Tiến

Sinh năm: 1978 , Số CMND: 212163027

Địa chỉ thường trú: Phường Trưng Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
và bà : Mai Thị Bích Liên

Sinh năm: 1986 , Số CMND: 212726088

Địa chỉ thường trú: Phường Trưng Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi



2117217050170

CM 834670

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

1. Thửa đất:

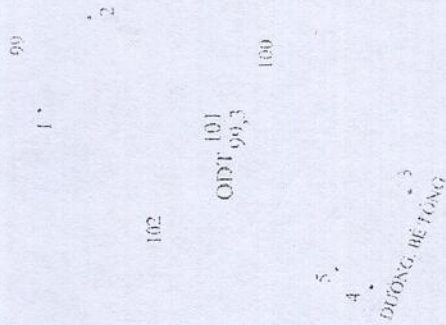
- a) Thửa đất số: 101, tờ bản đồ số: 24
- b) Địa chỉ: Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
- c) Diện tích: 99,3 m² (bằng chữ: Chín mươi chín phẩy ba mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- f) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 6,3 m²

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: 93,0 m²

- 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

B



Số hiệu thửa	Chiều dài (m)
1	5,31
2	18,38
3	5,34
4	1,96
5	17,03

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 12 năm 2017

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH QUẢNG NGÃI

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Phí Quang Hiến



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với Đất phi nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Trương Quang Trọng

Tên người được điều tra: Bùi Công Minh

- Địa chỉ⁽¹⁾: phường Trương Quang Trọng, thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: Tháng 5/2024

- Giá trị bất động sản chuyển nhượng: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: 150 triệu đồng/thửa hoặc 1.500.000 đồng/m²

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

1. Các thông tin về thửa đất:

- Tờ bản đồ số: 22; thửa đất số: 526; diện tích: 100,0m².

- Địa chỉ thửa đất (3): Quyết Thắng 2, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi

- Kích thước mặt tiền: 5,0m; kích thước chiều sâu thửa đất: 20,0m.

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt Đường Loại 3 - vị trí 3 - Đất ở các vị trí khác còn lại.

- Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt;

- Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

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

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²
- Tài sản khác (nếu có):

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

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

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

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

Ngày 19 tháng 03 năm 2025

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 Phi Thanh, tổ dân phố Liên Hiệp II, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, chúng tôi gồm có:
BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (SAU ĐÂY GỌI LÀ BÊN A):

Ông : **BÙI CÔNG MINH**
Năm sinh : 1998
Căn cước công dân số : 0510 9800 4020 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Nơi thường trú tại : phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Bên A là chủ quyền sử dụng đối với thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này
BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (SAU ĐÂY GỌI LÀ BÊN B):

Bà : **PHẠM THỊ LỜI**
Năm sinh : 1987
Căn cước công dân số : 0511 8700 4776 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Nơi thường trú tại : phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, 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

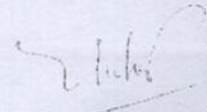
Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1

THỪA ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Bên A chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng thửa đất theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số **DD 558586**, số vào sổ cấp GCN: CS 16719 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 16/02/2022 và được cơ quan có thẩm quyền đăng ký thay đổi ngày 31/01/2024. cụ thể:

- Thửa đất số : 526
- Tờ bản đồ số : 22
- Địa chỉ : phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
- Diện tích : 100m² (Một trăm mét vuông)
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài



- Nguồn gốc sử dụng : Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có 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 150.000.000 đồng Việt Nam (bằng chữ: Một trăm năm triệu đồng Việt Nam).

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

3. Việc 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 thửa 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.

ĐIỀU 4

VIỆC NỘP THUẾ VÀ LỆ PHÍ

Thuế, phí, lệ phí và các khoản chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm của bên nào thì bên đó chịu trách nhiệm thực hiện.

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

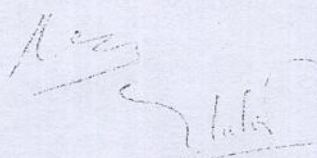
CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

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;

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

Tên đã được đồng ý

[Signature]

Ban Công Nhân

BÊN B

Tên đã được đồng ý

[Signature]

Thưa Ông Bà

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 17 tháng 5 năm 2024 (ngày mười bảy tháng năm năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn).

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

: **BÙI CÔNG MINH**

Năm sinh

: 1998

Căn cước công dân số

: 0510 9800 4020 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Nơi thường trú tại

: phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

BÊN B:

Bà

: **PHẠM THỊ LỜI**

Năm sinh

: 1987

Căn cước công dân số

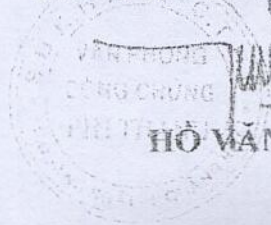
: 0511 8700 4776 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Nơi thường trú tại

: phường Trương Quang Trọng, 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 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 và (dấu điểm chỉ vào bản lưu) trong Hợp đồng đúng là chữ ký và (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 03 tờ, 05 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 1713 , quyền số 05/2024TP/CC - SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

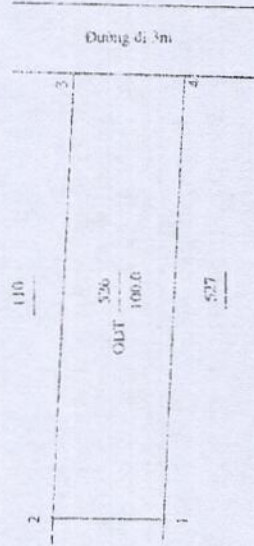

HỒ VĂN DŨNG

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 526, tờ bản đồ số: 22
b) Địa chỉ: Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
c) Diện tích: 100m², (bằng chữ: Một trăm mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
g) Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có 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:

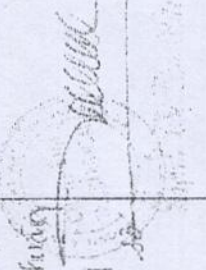


111. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Cạnh	Chiều dài (m)
1-2	5,00
2-3	20,00
3-4	5,00
4-1	20,00

Quảng Ngãi, ngày 16 tháng 02, năm 2022
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH QUẢNG NGÃI
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC


Đỗ Sáu

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho ông Bùi Công Minh, CCDD số 0510.980C-0000, địa chủ tự nguyện Trường Cao đẳng Trung, Miền, phố Cường Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Theo số 05/10980C-0000.	31/01/2024 



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ CỬ VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

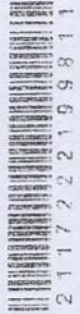
Bà: Bùi Thị Minh Hải

Năm sinh: 1993, CMND số: 212764814

Địa chỉ thường trú: Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nguồn được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc hồ sơ bị mất hoặc bị thay đổi nội dung nào trong Giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc bị thay đổi nội dung phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



2117222199811

DD 558586

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

(Áp dụng đối với Đất phi nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Trương Quang Trọng**Tên người được điều tra:** Lê Thị Thuý Ánh

- Địa chỉ⁽¹⁾: phường Trương Quang Trọng, thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: Tháng 10/2024
- Giá trị bất động sản chuyển nhượng: triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng: 190 triệu đồng/thửa hoặc 1.518.785 đồng/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

1. Các thông tin về thửa đất:

- Tờ bản đồ số: 24; thửa đất số: 352; diện tích: 125,1m².
- Địa chỉ thửa đất (3): TDP Trường Thọ Tây C, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi
- Kích thước mặt tiền: 5,92m; kích thước chiều sâu thửa đất: 21,0m.
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
- + Trung tâm hành chính:m; + Trung tâm thương mại, chợ:m;
- + Cơ sở giáo dục:m; + Cơ sở thể dục, thể thao:m;
- + Cơ sở y tế:m; + Công viên, khu vui chơi giải trí:m.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:
 - Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt Đường Loại 3 - vị trí 3 - Đất ở các vị trí khác còn lại.
 - Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt;
 - Điều kiện về cấp điện: Ổn định;
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
 - + Hạ tầng giao thông công cộng:
 - + Hạ tầng không gian:
 - + Hạ tầng cung cấp dịch vụ:
 - + Hạ tầng văn hóa, thể thao:
 - + Hạ tầng môi trường:
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:
- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất**2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở**

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

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

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

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

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

Ngày 19 tháng 03 năm 2025

Người điều tra

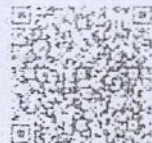
(Ký và ghi rõ họ tên)



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 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)

Họ : **LÊ THỊ THÚY ANH**
Sinh ngày : 06/05/1982
Căn cước công dân số : 051182001049, cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội ngày 26/03/2021.
Chứng minh nhân dân số : 212127359.
Nơi thường trú tại : Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quang Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
Cùng chồng là ông : **VÕ MINH CHÍNH**
Sinh ngày : 20/03/1982
Căn cước công dân số : 051082016483, cấp tại Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội ngày 26/05/2022.
Nơi thường trú tại : Xã Tịnh Khê, thành phố Quang Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Ông : **MAI ĐỨC THỊNH**
Sinh ngày : 09/10/1992
Căn cước công dân số : 051092017746, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 06/11/2023.
Nơi thường trú tại : Phường Quảng Phú, thành phố Quang Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
Cùng vợ là bà : **LÊ THỊ BÍCH KIỀU**
Sinh ngày : 04/02/1986
Căn cước công dân số : 051186013478, cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội ngày 04/05/2021.
Nơi thường trú tại : Xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các điều khoản 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 DE/229128, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS/16968, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 06/04/2022; cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 352
- Tờ bản đồ số : 24
- Địa chỉ : Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quang Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
- Diện tích : 125.1m² (bằng chữ: Một trăm hai mươi lăm phẩy một mét vuông)

[Handwritten signatures and stamps]

- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng : 100 năm
- Nguồn gốc sử dụng : Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 do hai bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật là **190.000.000 đồng (Một trăm chín 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.

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 chờ bàn giao cho bên B;

c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, lệ phí trước bạ, phí công chứng và thủ tục 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 đại diện 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).

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 thủ tục công chứng 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 Đại diện 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;

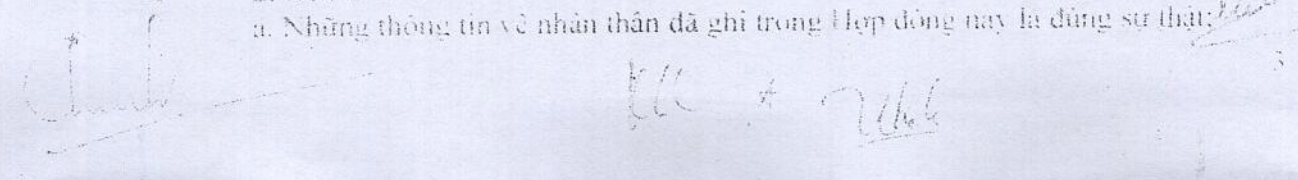
d. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này, thửa đất không tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất không có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; thửa đất không chuyển nhượng, không hứa chuyển nhượng, không đảm bảo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

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

f. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa 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 đang bao 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;

đ. 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 cố thổ, đúng đặc điểm, hiện trạng ghi đã mô tả trong Hợp đồng và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giải 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 chữ ký 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, tỉnh Quảng Ngãi chứng nhận.

BÊN A

(ký và ghi rõ họ tên)

BÊN B

(ký và ghi rõ họ tên)

Chứng từ đi đến công chứng
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]

Chứng từ đi đến công chứng
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 30 tháng 10 năm 2024 (ng ty ba mươi, tháng mười, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn).

Tại trụ sở Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiến, địa chỉ số 123 Đường Lê Trọng Định, phường Trại Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

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

CHỨNG NHẬN:

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

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên A):

Bà : **LÊ THỊ THUY ANH**
Sinh ngày : 06/05/1982
Căn cước công dân số : 051182001049, cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội ngày 26/03/2021.
Chứng minh nhân dân số : 212127359.
Nơi thường trú tại : Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
Cung chồng là ông : **VŨ MINH CHÍNH**
Sinh ngày : 20/05/1982
Căn cước công dân số : 051082016483, cấp tại Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội ngày 26/05/2022.
Nơi thường trú tại : Xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên B):

Ông : **MAI ĐỨC THỊNH**
Sinh ngày : 09/10/1992
Căn cước công dân số : 051092017746, do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 06/11/2023.
Nơi thường trú tại : Phường Quảng Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
Cung vợ là bà : **LÊ THỊ BÍCH KIỆT**
Sinh ngày : 04/02/1986
Căn cước công dân số : 051186013478, cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội ngày 04/05/2021.
Nơi 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 và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật:

- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này:

- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

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

- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 03 tờ, 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.....quyển số 10/2024TP/CC-SC/HDGD

CÔNG CHỨNG VIÊN

Tên.....

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

1. Thửa đất:

- Thửa đất số: 352, tờ bản đồ số: 24
- Địa chỉ: Phường Trường Quang, Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
- Diện tích: 125,1m² (bằng chữ: Một trăm ba mươi năm phẩy sáu mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Hội bàn sử dụng: Lân đất
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

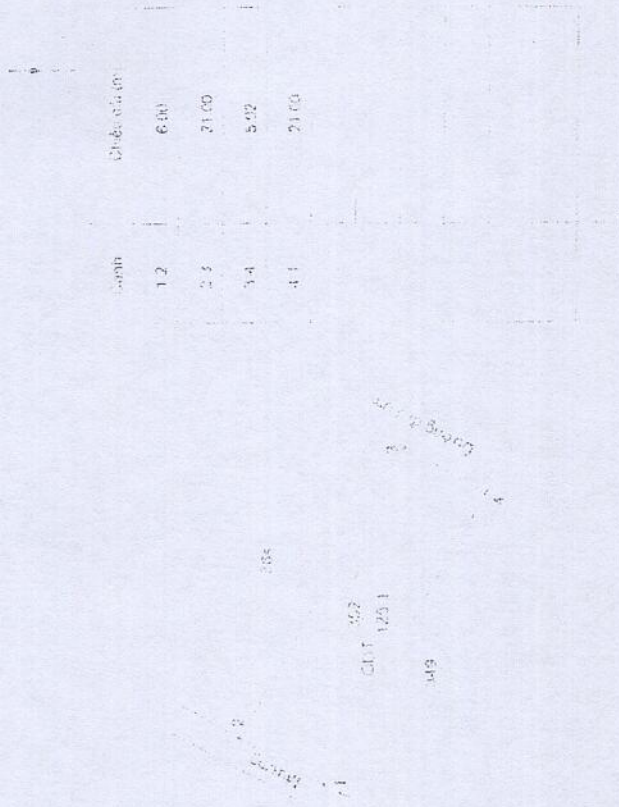
3. Công trình xây dựng khác:

4. Rừng sản xuất và rừng trồng:

5. Cây lâu năm:

6. Ghi chú:

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



Quảng Ngãi, ngày 16 tháng 04 năm 2022
SỐ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH QUẢNG NGÃI

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
05/02/2022
Kính

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền



CHỖ CHỮ KÝ VÀ CHỮ ĐÓNG

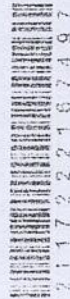
1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Hà: Lê Thị Thủy Anh

Năm sinh: 1982, CMND số: 212127359

Địa chỉ thường trú: Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Người được cấp văn bằng này phải chịu trách nhiệm chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và các quy định khác có liên quan.



2117222167497

HL 229128

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
TỈNH QUẢNG NGÃI
CHI NHÁNH THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số 9359/PCTTĐC

Quảng Ngãi, ngày 06 tháng 11 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 VỀ HỒ SƠ THU TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

1.1. Mã hồ sơ: H48.38.6.1-241030-0060

1.2. Ngày nhận hồ sơ: 30/10/2024

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

2.1. Tên: Ông Mai Đức Thịnh, năm sinh 1992

2.2. Địa chỉ: phường Quang Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

2.3. Số điện thoại liên hệ: /-, Email (nếu có): /-

2.4. Mã số thuế (nếu có): /-

2.5. Giấy tờ nhân thân pháp nhân: CCCD

Số 051092017746, ngày cấp: /-, nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về TTXH

2.6. Loại thu tục cần xác định nghĩa vụ tài chính: Chuyển nhượng

III. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GAN LIÊN VỚI ĐẤT

3.1. Thông tin về đất:

3.1.1. Thửa đất số: 352; Tờ bản đồ số: 24.

3.1.2. Địa chỉ tại: phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

3.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất

- Đường đoạn đường khu vực: Phường Trương Quang Trọng - Đường loại 3/Đất ở các vị trí khác còn lại

- Vị trí thửa đất: Vị trí 3

- Chiều sâu của thửa đất (nếu có): /-

- Chiều rộng của ngõ hẻm (nếu có): /-

3.1.4 Diện tích thửa đất (m²): 125,1

- Diện tích sử dụng chung (m²): 125,1

- Diện tích sử dụng riêng (m²): -/-
- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất nền thuê đất (m²): -/-
- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất nền thuê đất (m²): -/-
- Diện tích đất trong hạn mức (m²): -/-
- Diện tích đất ngoài hạn mức (m²): -/-

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

3.1.6. Mục đích sử dụng đất⁽¹⁾: ODT (Đất ở tại đô thị)

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

3.1.7. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

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

3.1.9. Giá đất⁽²⁾: -/-

3.1.10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất⁽³⁾: Giấy chứng nhận CS 16968 cấp ngày 06/04/2022

3.2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất

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

3.2.2. Diện tích xây dựng (m²): -/-

3.2.3. Diện tích sàn xây dựng/ diện tích sử dụng (m²): -/-

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

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

3.2.6. Nguồn gốc: -/-

3.2.7. Thời hạn sở hữu đến: -/- năm.

IV. THÔNG TIN VỀ NHU CẦU GHI NỢ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

- Tiền sử dụng đất: -/-

- Lệ phí trước bạ: -/-

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT NỘP⁽⁴⁾

Nơi nhận: *Độc lập*

Tên: *Độc lập*

Chức vụ: *Độc lập*

MST: *Độc lập*

K.T. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

[Signature]

[Signature]



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với Đất phi nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Trương Quang Trọng

Tên người được điều tra: Trần Hữu Hoàng

- Địa chỉ⁽¹⁾: phường Trương Quang Trọng, thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: Tháng 08/2023

- Giá trị bất động sản chuyển nhượng: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: 110 triệu đồng/thửa hoặc 1.311.085 đồng/m²

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

1. Các thông tin về thửa đất:

- Tờ bản đồ số: 39; thửa đất số: 440; diện tích: 83,9m².

- Địa chỉ thửa đất (3): TDP Liên Hiệp 1A, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi

- Kích thước mặt tiền: 4,09m; kích thước chiều sâu thửa đất: 21,12m.

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

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 2m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt Đường Loại 3 - vị trí 3 - Đất ở các vị trí khác còn lại.

- Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt;

- Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

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

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

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

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

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

Ngày 19 tháng 03 năm 2025

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 Hiền, 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 : **TRẦN HỮU HOÀNG**
Sinh năm : 1975
CCCD số : 051075011551, do cục cảnh sát quản lý hành
chính về trật tự xã hội cấp ngày 15/05/2022
CMND số : 211933905
Nơi thường trú : Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng
Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Bà : **DƯƠNG THỊ THANH THỦY**
Sinh năm : 1993
CCCD số : 051193009744, do cục cảnh sát quản lý hành
chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/08/2021
Nơi thường trú : Xã Tịnh Long, thành phố 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 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 CO 338470, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 11730, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 26/07/2018 ; đã chỉnh lý sang tên ngày 02/10/2018 ; cụ thể như sau:

- Thừa đất số : 440
- Tờ bản đồ số : 39
- Địa chỉ : Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
- Diện tích : 83,9m²
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu tại Điều 1 do hai bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật là 110.000.000 đồng (Một trăm mười 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 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 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, tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

VIỆC NỘP THUẾ VÀ LỆ PHÍ

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.

Lệ phí 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 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;

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) 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.

d) 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);

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) 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.

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 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;

đ. 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:

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; tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất không có Quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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 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, tỉnh Quảng Ngãi chứng nhận.

BÊN A

(ký và ghi rõ họ tên)

Trần Văn Hoàng

Trần Văn Hoàng

Trần Văn Hoàng

BÊN B

(ký và ghi rõ họ tên)

Trần Văn Hoàng

Trần Văn Hoàng

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 16 tháng 08 năm 2023 (ngày mười sáu, tháng tám, 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, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật.

CHỨNG NHẬN:

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

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên A):

Ông : **TRẦN HỮU HOÀNG**
Sinh năm : 1975
CCCD số : 051075011551, do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 15/05/2022
CMND số : 211933905
Nơi thường trú : Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (bên B):

Bà : **DUƠNG THỊ THANH THÚY**
Sinh năm : 1993
CCCD số : 051193009744, do cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/08/2021
Nơi thường trú : Xã Tịnh Long, 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;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái với đạo đức xã hội;
- 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;
- 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

Số công chứng: Quyền số: 08/2023/TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN



Ngô Văn Hiến

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 440, tờ bản đồ số: 39
 b) Địa chỉ: Phường Trưng Vương Quận Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
 c) Diện tích: 83,9m² (bằng chữ: Tám mươi ba phẩy chín mét vuông)
 d) Hình thức sử dụng: Sử dụng trống
 e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
 g) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
 h) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

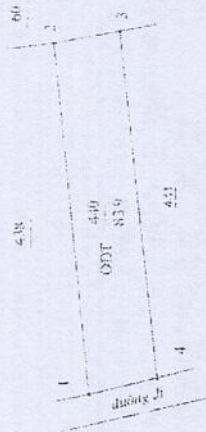
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Gai khác:

Cấp	Thước đo (m)
1-2	31,12
2-3	3,95
3-4	20,88
4-1	4,05



Quảng Ngãi, ngày 26 tháng 7 năm 2018
 SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH QUẢNG NGÃI

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

(Signature)
 Nguyễn Đức Trung

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

(Handwritten text: Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý...)

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

02/01/2018

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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

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

Ông: Trần Văn Vĩnh

Năm sinh: 1949, CMND số: 210160329

Địa chỉ thường trú: Phường Trưng Trắc, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh
Quảng Ngãi.

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sử dụng, tẩy xóa hoặc bỏ
sơ bộ bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận, khi bị mất hoặc hư
hỏng Giấy chứng nhận phải thay báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



CO 338470

THÔNG BÁO

**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 ở)**

Theo đề nghị của phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố tại Tờ trình số 99b/TTr-TNMT ngày 03/4/2025 về việc phương án 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; Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố (gọi tắt là *Hội đồng*) đã tổ chức phiên họp Hội đồng ngày 04/4/2025, do ông Trà Thanh Danh, Chủ tịch UBND thành phố, Chủ tịch Hội đồng chủ trì, với sự tham dự của các thành viên Hội đồng (*Ông Phạm Tuấn Hùng - Đội trưởng Đội Thuế liên huyện Quảng Ngãi – Sơn Tịnh – Tư Nghĩa – Mộ Đức - Thành viên: Vắng mặt*); Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng và chuyên viên phòng Tài chính – Kế hoạch thành phố thuộc thành viên của Tổ giúp việc Hội đồng để 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.

Sau khi nghe Tổ giúp việc Hội đồng trình bày Báo cáo kết quả thẩm định số 10/BC-TGV ngày 04/4/2025; ý kiến thống nhất của các thành viên Hội đồng; ông Trà Thanh Danh - Chủ tịch UBND thành phố - Chủ tịch UBND thành phố - Chủ tịch Hội đồng kết luận ý kiến của tập thể Hội đồng (*thống nhất 100%*) về kết quả thẩm định Phương án giá đất cụ thể đối với đất ở 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:

1. Khái quát chung về dự án và thông tin khu đất cần định giá

Dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà được UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại Quyết định số 3365/QĐ-UBND ngày 21/7/2023 với các nội dung chính:

- Chủ đầu tư: Ban QLDA ĐTXD & PTQĐ thành phố.
- Nhóm dự án: Nhóm B.
- Địa điểm xây dựng: Phường Trương Quang Trọng và xã Tịnh An, TP Quảng Ngãi.
- Tổng mức đầu tư: 70.386.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy mươi tỷ, ba trăm tám mươi sáu triệu đồng*).

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn ngân sách tỉnh và ngân sách thành phố.

- Thời gian thực hiện dự án: 2023 – 2026.

- Về diện tích, kích thước, hình thể, loại đất: Thể hiện theo các tờ bản đồ địa chính 17, 18 phường Trương Quang Trọng và tờ bản đồ số 4, 5, 8, 9, 26 xã Tịnh An, thuộc tờ bản đồ địa chính khu đất dự án do Công ty CP tư vấn xây dựng và Thương mại Tân Thịnh Đông thực hiện. Tổng số thửa đất cần xác định giá của dự án là 96 thửa; với tổng diện tích cần xác định giá đất cụ thể là: 18.756,4 m². Trong đó:

+ 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: 4.654 m².

+ Xã Tịnh An: 59 thửa, với diện tích 11.891,3 m²; Trong đó: Đất ở nông thôn: 133,8 m²; đất nông nghiệp: 11.757,5 m².

- Vị trí, loại đất cần xác định giá đất cụ thể (Đất ở):

* Xã Tịnh An:

+ Đất ở tại nông thôn, Khu vực 1 - Vị trí 6.

+ Đất ở tại nông thôn, Khu vực 3 - Vị trí 1.

* Phường Trương Quang Trọng:

+ Đất ở tại đô thị, đường phố loại 3 - Vị trí 1.

+ Đất ở tại đô thị, đường phố loại 3 - Vị trí 2.

+ Đất ở tại đô thị, đường phố loại 3 - Vị trí 3.

2. Nguyên tắc và nội dung thẩm định:

Việc thẩm định Phương án giá đất cụ thể đối với đất ở để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà với các nội dung cụ thể như sau:

a) Nội dung thẩm định bao gồm việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin.

b) Việc định giá đất đảm bảo nguyên tắc theo quy định tại Khoản 1 - Điều 158 - Luật Đất đai năm 2024 trong xây dựng phương án giá đất.

c) Việc xác định phương pháp và điều kiện áp dụng định giá đất theo quy định tại các Khoản 6, 9 - Điều 158 - Luật Đất đai năm 2024 và Khoản 2 - Điều 33 - Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất (gọi tắt là Nghị định 71).

d) Tính phù hợp của các thông tin đầu vào, số liệu về thửa đất, giá đất thị trường đưa vào tính toán trong xây dựng phương án giá đất; thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; các yếu tố so sánh điều chỉnh mức giá, giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất; chi phí tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất; doanh

thu phát triển và tổng chi phí phát triển của thửa đất cần định giá và kết quả định giá đất theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7 và Điều 8 - Chương II - Nghị định 71.

3. Kết quả thẩm định:

Phương án giá đất cụ thể đối với đất ở để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà theo đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 99b/TTr-TNMT ngày 03/4/2025 và Báo cáo thẩm định số 10/BC-TGV ngày 04/4/2025 của Tổ giúp việc, cụ thể:

a) Tuân thủ nguyên tắc định giá đất theo quy định tại Khoản 1 - Điều 158 - Luật Đất đai năm 2024 trong xây dựng phương án giá đất.

b) Phương pháp xác định giá đất: Đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh.

c) Trình tự, thủ tục định giá đất: Thực hiện đảm bảo theo quy định tại Điều 33 - Nghị định 71.

- Thống nhất lựa chọn nguồn thông tin cung cấp từ Văn phòng Đăng ký đất đai theo thứ tự ưu tiên quy định tại Điểm a - Khoản 3 - Điều 4 - Nghị định 71 (*Cơ sở dữ liệu Quốc gia về đất đai, Cơ sở dữ liệu Quốc gia về giá, Văn phòng Đăng ký đất đai, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản, thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát*) vì lý do đến nay Cơ sở dữ liệu Quốc gia về đất đai, về giá chưa đảm bảo nên không thể truy xuất thông tin.

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp được quy định tại Khoản 1 - Điều 8 - Nghị định 71. Hiện nay, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã ban hành Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 Quy định một số chỉ tiêu cụ thể, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất (*Có hiệu lực từ ngày 01/3/2025*). Do đó, đề nghị đơn vị tư vấn rà soát, cập nhật phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở.

d) Kết quả thu thập thông tin:

* Xã Tịnh An:

03 tài sản so sánh 1, 2, 3 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn xã Tịnh An (*thuộc Khu vực 3 – Vị trí 1*) để xác định giá đất ở tại nông thôn (*Khu vực 1 – Vị trí 6; Khu vực 3 – Vị trí 1*) thuộc xã Tịnh An thực hiện Dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà. Thời gian phát sinh giao dịch của 03 tài sản so sánh lần lượt là tháng 9/2024, tháng 4/2024 đảm bảo điều kiện trong khoảng thời gian là 24 tháng theo quy định tại Khoản 4 - Điều 158 – Luật Đất đai năm 2024 và gần kề với thời điểm thẩm định giá.

- Đối với đất ở thuộc Khu vực 1, vị trí 6:

03 tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng; thời hạn sử dụng đất, độ rộng đường, số mặt đường tiếp giáp; tương đồng về diện tích, hình thể, điều kiện về an ninh và môi trường, các yếu tố ảnh hưởng khác theo quy định tại Khoản 1 - Điều 8 - Nghị định 71. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh do khác biệt về vị trí, hiện trạng các yếu tố hạ tầng, điều kiện sinh lợi so với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn cần phân tích cơ sở để đưa ra các tỷ lệ điều chỉnh. Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với các giá đất ước tính theo thửa đất so sánh 1, 2, 3 lần lượt là -7,9%, 4,2% và 4,7% (*không quá 15%*) đảm bảo theo quy định tại Khoản 8 - Điều 4 - Nghị định 71. Do đó, thông tin đầu vào 03 tài sản so sánh là phù hợp với tài sản cần định giá.

- Đối với đất ở thuộc Khu vực 3, vị trí 1:

03 tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất, vị trí, độ rộng đường, số mặt đường tiếp giáp, tương đồng về diện tích, hình thể, hiện trạng các yếu tố hạ tầng, điều kiện về an ninh và môi trường, các yếu tố khác theo quy định tại Khoản 1 - Điều 8 - Nghị định 71. Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với các giá đất ước tính theo thửa đất so sánh 1, 2, 3 lần lượt là -7,9%, 4,2% và 4,7% (*không quá 15%*) đảm bảo theo quy định tại Khoản 8 - Điều 4 - Nghị định 71. Do đó, thông tin đầu vào 03 tài sản so sánh là phù hợp với tài sản cần định giá.

* Phường Trương Quang Trọng:

- Đối với đất ở thuộc đường loại 3, vị trí 1:

03 tài sản so sánh 4, 5, 6 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn phường Trương Quang Trọng (*TSSS 4, 5 thuộc Đường loại 2 – Vị trí 3; TSSS 6 thuộc Đường loại 3 – Vị trí 1*) để xác định giá đất ở tại đô thị (*Đường loại 3 – Vị trí 1*) thuộc phường Trương Quang Trọng thực hiện Dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà. Thời gian phát sinh giao dịch của 03 tài sản so sánh lần lượt là tháng 02/2024, tháng 01/2024 và tháng 8/2024 đảm bảo điều kiện trong khoảng thời gian là 24 tháng theo quy định tại Khoản 4 - Điều 158 – Luật Đất đai năm 2024 và gần kề với thời điểm thẩm định giá.

03 tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng; thời hạn sử dụng đất; số mặt đường tiếp giáp; tương đồng về diện tích, hình thể, hiện trạng các yếu tố hạ tầng, điều kiện về an ninh và môi trường, các yếu tố khác theo quy định tại Khoản 1 - Điều 8 - Nghị định 71. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh giá của thửa đất so sánh số 4, 5 do khác biệt vị trí, độ rộng đường so với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn cần phân tích cơ sở để đưa ra các tỷ lệ điều chỉnh. Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với các giá đất ước tính theo thửa đất so sánh 4, 5, 6 lần lượt là 2,0%, 2,1% và -3,9% (*không quá 15%*) đảm bảo theo quy định tại Khoản 8 - Điều 4 - Nghị định 71. Do đó, thông tin đầu vào 03 tài sản so sánh là phù hợp với tài sản cần định giá.

- Đối với đất ở thuộc đường loại 3, vị trí 2:

03 tài sản so sánh 7, 8, 9 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn phường Trương Quang Trọng (*thuộc Đường loại 3 – Vị trí 2*) để xác định giá đất ở tại đô thị (*Đường loại 3 – Vị trí 2*) thuộc phường Trương Quang Trọng thực hiện Dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà. Thời gian phát sinh giao dịch của 03 tài sản so sánh lần lượt là tháng 12/2023, tháng 8/2024 và tháng 10/2023 đảm bảo điều kiện trong khoảng thời gian là 24 tháng theo quy định tại Khoản 4 - Điều 158 – Luật Đất đai năm 2024 và gần kề với thời điểm thẩm định giá.

03 tài sản so sánh có cùng vị trí; mục đích sử dụng; thời hạn sử dụng đất, số mặt đường tiếp giáp; tương đồng về diện tích, hình thể, hiện trạng các yếu tố hạ tầng, điều kiện về an ninh và môi trường, các yếu tố khác theo quy định tại Khoản 1 - Điều 8 - Nghị định 71. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh do khác biệt độ rộng đường so với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn cần phân tích cơ sở để đưa ra các tỷ lệ điều chỉnh. Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với các giá đất ước tính theo thửa đất so sánh 7, 8, 9 lần lượt là -10,6%, 10,1% và 2,7% (*không quá 15%*) đảm bảo theo quy định tại Khoản 8 - Điều 4 - Nghị định 71. Do đó, thông tin đầu vào 03 tài sản so sánh là phù hợp với tài sản cần định giá.

- Đối với đất ở thuộc đường loại 3, vị trí 3:

03 tài sản so sánh 10, 11, 12 được đơn vị tư vấn thu thập trên địa bàn phường Trương Quang Trọng (*thuộc Đường loại 3 – Vị trí 3*) để xác định giá đất ở tại đô thị (*Đường loại 3 – Vị trí 3*) thuộc phường Trương Quang Trọng thực hiện Dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà. Thời gian phát sinh giao dịch của 03 tài sản so sánh lần lượt là tháng 5/2024, tháng 10/2024 và tháng 8/2023 đảm bảo điều kiện trong khoảng thời gian là 24 tháng theo quy định tại Khoản 4 - Điều 158 – Luật Đất đai năm 2024 và gần kề với thời điểm thẩm định giá.

03 tài sản so sánh có cùng vị trí; mục đích sử dụng; thời hạn sử dụng đất, số mặt đường tiếp giáp; tương đồng về diện tích, hình thể, hiện trạng các yếu tố hạ tầng, điều kiện về an ninh và môi trường, các yếu tố khác theo quy định tại Khoản 1 - Điều 8 - Nghị định 71. Đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh giá của thửa đất so sánh 10, 11 do khác biệt về độ rộng đường so với thửa đất cần định giá. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn cần phân tích cơ sở để đưa ra các tỷ lệ điều chỉnh. Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với các giá đất ước tính theo thửa đất so sánh 10, 11, 12 lần lượt là 0,7%, -5,0% và 4,8% (*không quá 15%*) đảm bảo theo quy định tại Khoản 8 - Điều 4 - Nghị định 71. Do đó, thông tin đầu vào 03 tài sản so sánh là phù hợp với tài sản cần định giá.

e) Kết quả xác định giá:

TT	Loại đất và vị trí cần định giá	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
I	Xã Tịnh An	
1	Đất ở nông thôn thuộc Khu vực 1 - Vị trí 6	2.990.000
2	Đất ở nông thôn thuộc Khu vực 3 - Vị trí 1	1.470.000
II	Phường Trương Quang Trọng	
1	Đất ở đô thị thuộc Đường loại 3 - Vị trí 1	2.964.000
2	Đất ở đô thị thuộc Đường loại 3 - Vị trí 2	2.178.200
3	Đất ở đô thị thuộc Đường loại 3 - Vị trí 3	1.373.700

f) Căn cứ kết quả thẩm định của Hội đồng, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất; đồng thời, trình Chủ tịch UBND thành phố quyết định giá đất cụ thể khi đảm bảo các điều kiện liên quan.

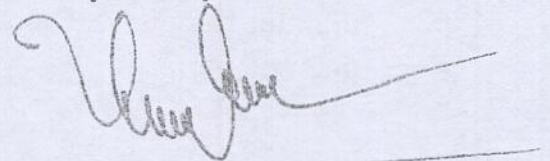
Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, đơn vị tư vấn xác định giá đất (*Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng*) chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính đầy đủ, chính xác, đúng quy định về trình tự, thủ tục, nội dung xác định giá đất và nội dung của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, đề xuất giá đất cụ thể theo quy định pháp luật hiện hành.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất nêu trên để Phòng Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Ông Trà Thanh Danh, CT UBND thành phố, Chủ tịch HĐTĐGD cụ thể;
- Thành viên Hội đồng;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Ban QLDA ĐTXD & PTQĐ TP;
- Lưu VT, TCKH (HĐTĐGD).

**TM. HỘI ĐỒNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG**



**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN
Trà Thanh Danh**