

Đồng Nai, ngày 10 tháng 4 năm 2026

## BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư số: /CT-ĐGD ngày 10 tháng 4 năm 2026  
của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt).

**1. Thừa đất cần định giá:** Các thửa đất số 179, 180, tờ bản đồ số 246 xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Các thửa đất định giá được thu hồi để thực hiện dự án Trường Tiểu học Mạc Đĩnh Chi tại xã Xuân Lộc.

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

**3. Thời điểm định giá đất:** Tháng 4/2026.

**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 tháng 01 năm 2024 của Quốc hội ban hành.

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ định giá đất số 260305/HĐ-ĐGD ngày 09/3/2026 giữa Phòng Kinh tế xã Xuân Lộc và Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Tiểu học Mạc Đĩnh Chi tại xã Xuân Lộc.

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

Hồ sơ kỹ thuật thửa đất thửa 179 và thửa 180 thuộc dự án Trường Tiểu học Mạc Đĩnh Chi do Công ty TNHH tư vấn Thiết kế đo đạc Đại Thành thực hiện ngày 21/11/2023;

Công văn số 381/VPĐK.XL-TTLT ngày 22/01/2026 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Xuân Lộc về việc cung cấp thông tin các nội dung liên qua về đất (trong đó có vị trí đất) thuộc dự án Trường Tiểu học Mạc Đĩnh Chi, xã Xuân Lộc;

Công văn số 1910/VPĐK.XL ngày 10/4/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Xuân Lộc về việc xem xét lại vị trí của thửa đất ảnh hưởng dự án trường Mạc Đĩnh Chi, xã Xuân Lộc.

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

- Địa điểm khu đất định giá:

+ Thửa đất số 179, tờ bản đồ số 246 xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai không tiếp giáp đường, cách Quốc lộ 1 khoảng 250m, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 700m;

+ Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 246 xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Tiếp giáp đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1, cách Quốc lộ 1 khoảng 250m, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 700m.

- Khu đất định giá được xác định vị trí như sau:

+ Đất ở tại nông thôn Vị trí 1 – phạm vi 1 các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐDC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐDC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐDC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐDC số 250 về bên trái có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng. Có độ rộng đường từ  $\geq 3\text{m}$  đến  $< 5\text{m}$ , cách đường giao thông  $\leq 500\text{m}$ ;

+ Đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – phạm vi 1 các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐDC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐDC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐDC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐDC số 250 về bên trái có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng. Có độ rộng đường từ  $\geq 3\text{m}$  đến  $< 5\text{m}$ , cách đường giao thông  $\leq 500\text{m}$ ;

+ Đất ở tại nông thôn Vị trí 2 – phạm vi 2 Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐDC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐDC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐDC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐDC số 250 về bên trái.

- Diện tích khu đất định giá: 518,6 m<sup>2</sup>, gồm 02 thửa đất

+ Thửa 179 tờ 246: 233,3 m<sup>2</sup>.

+ Thửa 180 tờ 246: 285,3 m<sup>2</sup>.

- Hình thể: Các thửa đất thu hồi có hình thể vuông vức;

- Loại đất: đất ở tại nông thôn và đất nông nghiệp;

- Mục đích sử dụng đất:

+ Đất ở tại nông thôn: ONT

+ Đất trồng cây lâu năm (CLN).

- Thời hạn sử dụng:

+ Đối với đất ở: Lâu dài;

- Giá đất trong bảng giá đất:

Căn cứ Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định Bảng giá lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026.

\* **Bảng giá đất tại vị trí khu đất định giá:**

STT	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo bảng giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )
1	Đất trồng cây lâu năm các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐĐC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐĐC số 250 về bên trái có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng. Có độ rộng đường từ $\geq 3$ m đến $< 5$ m, cách đường giao thông $\leq 500$ m	Vị trí 1 - phạm vi 1	380.000
2	Đất trồng cây lâu năm các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐĐC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐĐC số 250 về bên trái có hiện trạng là đường đất. Có độ rộng đường từ $\geq 3$ m đến $< 5$ m, cách đường giao thông $\leq 500$ m	Vị trí 1 - phạm vi 1	304.000
3	Đất ở tại nông thôn các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐĐC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐĐC số 250 về bên trái có hiện trạng là đường đất. Có độ rộng đường từ $\geq 3$ m đến $< 5$ m, cách đường giao thông $\leq 500$ m	Vị trí 1 - phạm vi 1	1.500.000
4	Đất ở tại nông thôn Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐĐC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐĐC số 250 về bên trái	Vị trí 2 - phạm vi 2	570.000

**Kiến nghị:** Do giá đất đối với các thửa đất nông nghiệp tiếp giáp đường đất chưa được quy định cụ thể tại Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND). Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất vận dụng theo khoản 9, Điều 8 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND áp dụng giá đất của tuyến đường tiếp giáp có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng nhân với hệ số 0,8.

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

Thửa đất định giá có các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, bao gồm: vị trí, địa điểm; diện tích, hình thể được thể hiện tương tự như *phần 5 - Các thông tin về thửa đất cần định giá*.

Bên cạnh những yếu tố trên, thửa đất còn có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất như sau:

- Điều kiện giao thông: Khu đất định giá tiếp giáp đường đất và không tiếp giáp đường.
- Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện: Nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định.
- Hiện trạng môi trường, an ninh: Nằm trong khu vực dân cư.
- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất: Đầy đủ.

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

- Tình hình chung bất động sản tại tỉnh Đồng Nai: Hiện nay, thị trường bất động sản tại Đồng Nai đang bước vào chu kỳ tăng trưởng mới, đang trên đà phục hồi và sẽ sôi động trở lại nhờ các tác động tích cực từ chính sách, cải cách hành chính, đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật như Cảng hàng không quốc tế Long Thành, các tuyến đường nối các địa phương với sân bay Long Thành, Đường vành đai 3 - Thành phố Hồ Chí Minh và các tuyến đường cao tốc: Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, Dầu Giây - Phan Thiết, Bến Lức - Long Thành, Biên Hòa - Vũng Tàu... Dự kiến tuyến đường sắt tốc độ cao, đường sắt đô thị cũng sẽ được ưu tiên đầu tư nhanh trong thời gian tới để kết nối các tỉnh, thành trong khu vực Đông Nam Bộ. Điều này sẽ mở thêm các hành lang mới để phát triển các dự án bất động sản.

- Tình hình bất động sản tại xã Xuân Lộc: Thị trường bất động sản đã dần ổn định và cho thấy sự tích cực trong tăng trưởng, các cơ sở hạ tầng đang được đầu tư, đặc biệt là khu du lịch núi Chứa Chan đang trong quá trình xây dựng. Tuy nhiên, do trước đây các nhà đầu tư đã đầu tư trong thời kỳ sốt đất, giá đất đã đạt đỉnh nên tình trạng các nhà đầu tư rao bán cắt lỗ, giảm giá vẫn đang diễn ra. Dẫn đến, giá đất trong giai đoạn này không có sự biến động nhiều. Ngoài ra, cung nhiều hơn cầu, mức giá rao bán cao nhưng để đi đến giao dịch thành công thì giá sau thương lượng thấp hơn nhiều. Có nhiều tài sản được rao bán trong thời gian dài nhưng chưa được giao dịch thành công.

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Đối với nguồn thông tin từ “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất”, căn cứ giá đất thu thập theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 và Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025, đơn vị tư vấn thu thập thông tin được hình thành trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước tại khu vực định giá đất và khu vực lân cận, với nguồn thông tin từ Văn phòng Đăng ký đất đai, đơn vị tư vấn thu thập chọn ra 09 thông tin hợp đồng phù hợp, cụ thể như sau:

Stt	Tờ BĐ số	Thửa đất số	DT đất ONT (m <sup>2</sup> )	DT đất CLN, CHN (m <sup>2</sup> )	Đơn giá đất ONT theo QĐ (đ/m <sup>2</sup> )	Đơn giá đất CLN, CHN theo QĐ (đ/m <sup>2</sup> )	Giá BĐS theo bảng giá đất (đồng)	Giá BĐS được ghi trong hợp đồng (đồng)	Giá trị CTXD ước tính tại thời điểm chuyển nhượng	Giá đất được ghi trong hợp đồng (sau khi trừ CTXD) (đồng)	Đơn giá đất (bình quân) theo hợp đồng chuyển nhượng (đ/m <sup>2</sup> )	Đơn giá đất (bình quân) theo bảng giá đất (đ/m <sup>2</sup> )
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) = (4)x(6) + (5)x(7)	(9)	(10)	(11) = (9) - (10)	(12) = (11) / ((4) + (5))	(13) = (8) / ((4) + (5))
1	17 (nay là tờ 252)	4	0,0	298,8	-	135.000	40.338.000	100.000.000	314.387.212	-214.387.212	-717.494	135.000
2	12 (nay là tờ 247)	183	0,0	305,3	-	150.000	45.795.000	50.000.000	244.673.010	-194.673.010	-637.645	150.000
3	12 (nay là tờ 247)	185	0,0	320,2	-	150.000	48.030.000	100.000.000	238.107.863	-138.107.863	-431.317	150.000
4	17 (nay là tờ 252)	8	100,0	187,7	700.000	135.000	95.339.500	150.000.000	442.520.772	-292.520.772	-1.016.756	331.385
5	12 (nay là tờ 247)	176	50,0	144,1	1.200.000	135.000	79.453.500	150.000.000	424.115.411	-274.115.411	-1.412.238	409.343
6	17 (nay là tờ 252)	25	84,0	146,7	1.200.000	150.000	122.805.000	100.000.000	0	100.000.000	433.463	532.315
7	16 (nay là tờ 251)	211	30,0	128,6	550.000	120.000	31.932.000	100.000.000	321.485.629	-221.485.629	-1.396.505	201.337
8	16 (nay là tờ 251)	305	100,0	366,1	550.000	120.000	98.932.000	100.000.000	482.323.045	-382.323.045	-820.260	212.255
9	254	179	331,8	0,0	550.000	-	182.490.000	100.000.000	0	100.000.000	301.386	550.000

\* Ghi chú: Giá trị công trình xây dựng được tính toán tại phụ lục kèm theo báo cáo

- Theo kết quả tổng hợp trên, có 09/09 hợp đồng có giá trị thấp hơn giá quy định của bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

=> Với sự chênh lệch như trên, đơn vị tư vấn nhận thấy các thửa đất có giá trị thấp hơn so với giá đất tại bảng giá đất là chưa phản ánh đúng với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường.

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

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

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

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

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

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

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

**Nhận xét:** Khu đất cần định giá gồm các thửa đất số 179, 180 tờ bản đồ số 246 xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Các thửa đất định giá được thu hồi để thực hiện dự án Trường Tiểu học Mạc Đĩnh Chi tại xã Xuân Lộc. Sau khi rà soát và khảo sát thị trường bất động sản tại khu vực định giá tại xã Xuân Lộc, có đủ 03 trường hợp chuyển nhượng là đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm và đất ở tại nông thôn có vị trí tương đồng với các thửa đất cần định giá. Do đó, có đủ cơ sở để đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất.

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

**Nhận xét:** Khu đất cần định giá có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp. Như phân tích ở trên, thửa đất cần định giá có đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh. Bên cạnh đó, sau khi phân tích và điều tra, thửa đất trên ko tạo ra bất kỳ các khoản thu nhập hay chi phí từ việc sử dụng đất. Vì vậy, đơn vị tư vấn không áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất.

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

**Nhận xét:** Như phân tích ở trên, trường hợp thửa đất yêu cầu định giá đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, không đủ điều kiện áp dụng phương pháp thu nhập. Bên cạnh đó, khu đất cần định giá được thu hồi để thực hiện dự án Trường Tiểu học Mạc Đĩnh Chi tại xã Xuân Lộc, nên việc xác định các thông tin đầu vào và tỷ lệ để ước tính tổng doanh thu và chi phí phát triển của thửa đất này không còn phù hợp và không thực hiện được. Vì vậy, đơn vị tư vấn không áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất.

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

**Nhận xét:** Khu đất cần định giá gồm các thửa đất số 179, 180 tờ bản đồ số 246 xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Các thửa đất định giá được thu hồi để thực hiện dự án Trường Tiểu Học Mạc Đĩnh Chi tại xã Xuân Lộc. Như phân tích ở trên, thửa đất cần định giá có đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh. Vì vậy, đơn vị tư vấn không áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất.

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

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

## **9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp so sánh:**

Để đảm bảo nguyên tắc định giá đất (căn cứ Khoản 1, Điều 158, Luật đất đai 2024) về tính thị trường, tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục, tính trung thực khách quan, công khai minh bạch cũng như đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và chủ đầu tư, đơn vị tư vấn đề xuất:

Đối với thông tin giá đầu vào để định giá đất cụ thể cho dự án Trường Tiểu học

Mạc Đĩnh Chi tại xã Xuân Lộc được áp dụng theo điểm c, khoản 3, điều 158 Luật Đất đai, bằng cách sử dụng giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát bằng phiếu thu thập thông tin để làm căn cứ áp dụng phương pháp định giá đất theo quy định.

Đối với việc xác định đơn giá đất ở tại nông thôn: trong trường hợp các thửa đất so sánh là thửa đất có mục đích sử dụng đa mục đích, do khu vực tài sản thu thập chủ yếu là đất để xây dựng nhà ở hoặc hàng quán kinh doanh nhỏ lẻ, quy hoạch sử dụng đất là đất ở nên đơn vị tư vấn đề xuất cộng thêm chi phí chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với phần diện tích đất nông nghiệp còn lại của thửa đất để xác định giá trị thửa đất thuần mục đích sử dụng đất ở, từ đó xác định đơn giá đất ở cho thửa đất so sánh.

**9.1. Xác định giá thị trường đất trồng cây lâu năm của thửa đất số 180, tờ bản đồ số 246 xã Xuân Lộc vị trí 1-phạm vi 1 các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐĐC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐĐC số 250 về bên trái có hiện trạng là đường đất. Có độ rộng đường từ  $\geq 3\text{m}$  đến  $< 5\text{m}$ , cách đường giao thông  $\leq 500\text{m}$ .**

#### **9.1.1. Thông tin của thửa đất cần định giá:**

**Giả định:** Thửa đất cần định giá A là thửa đất 180 tờ bản đồ số 246, xã Xuân Lộc, có mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, có diện tích là  $285,3 \text{ m}^2$ , tiếp giáp đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1, có hiện trạng là đường đất, cách Quốc lộ 1 khoảng 250m, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 700m, có hình thể vuông vức, nằm trong khu vực cấp nước tốt, cấp điện ổn định, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm định giá là tháng 4/2026

Sau khi rà soát các trường hợp chuyển nhượng trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước, đơn vị tư vấn không thu thập đủ thông tin tài sản là đất nông nghiệp vị trí 1-phạm vi 1 các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐĐC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐĐC số 250 về bên trái.

Qua khảo sát thực tế, tham khảo thông tin tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, Đơn vị tư vấn nhận thấy các tài sản là đất nông nghiệp vị trí 1-phạm vi 1 các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái và các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết giáo xứ Russeykeo đến Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái có điều kiện tự nhiên, điều kiện về kinh tế - xã hội và khả năng sinh lợi tương đồng với các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái đến hết ranh

thửa đất số 15, tờ BĐĐC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐĐC số 250 về bên trái.

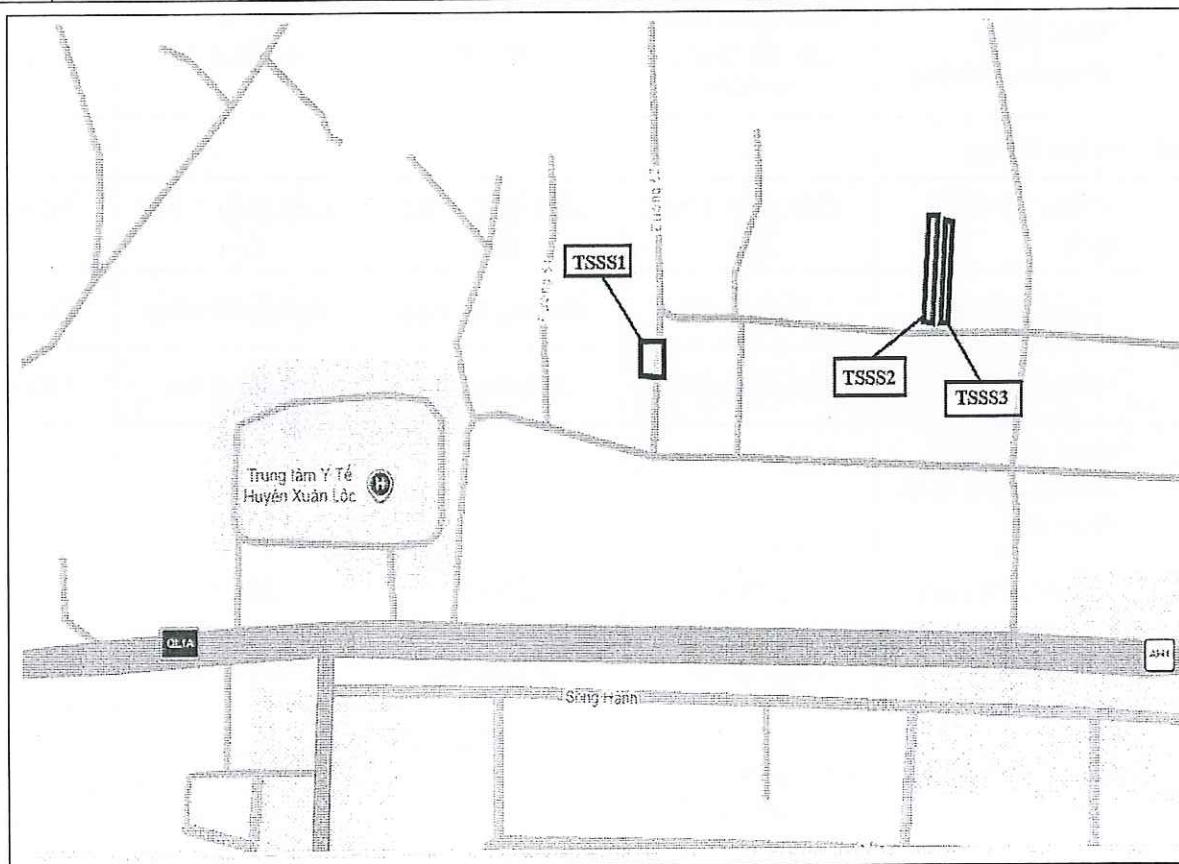
Do đó, Đơn vị tư vấn sử dụng thông tin chuyên nhượng của 03 tài sản là đất nông nghiệp vị trí 1-phạm vi 1 các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái và các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết giáo xứ Russeykeo đến Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái làm cơ sở để xác định mức giá của tài sản định giá.

Đơn vị tư vấn đã điều tra 03 trường hợp chuyên nhượng làm cơ sở xác định giá đất (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm – phiếu điều tra 1, 2, 3).

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

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất, thông tin về giá	
1	Phiếu điều tra số 1: + Người được điều tra: Bùi Khắc Bình + Vị trí đất: Vị trí 1-phạm vi 1 Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái đến Hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái + Hiện trạng: Có tài sản gắn liền với đất; đường bê tông	Số thửa	4
		Tờ bản đồ	17 (nay là tờ 252)
		Diện tích đất	298,8
		MĐSD	HNK
		Đ/c thửa đất	xã Suối Cát (nay là xã Xuân Lộc)
		Thời điểm chuyển nhượng	21/05/2025
		Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	480.000.000
2	Phiếu điều tra số 2: + Người được điều tra: Nguyễn Trịnh Thảo Vy + Vị trí đất: Vị trí 1-phạm vi 1 Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Hết giáo xứ Russeykeo đến Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái + Hiện trạng: Có tài sản gắn liền với đất; đường bê tông	Số thửa	183
		Tờ bản đồ	12 (nay là tờ 247)
		Diện tích đất	305,3
		MĐSD	CLN
		Đ/c thửa đất	xã Suối Cát (nay là xã Xuân Lộc)
		Thời điểm chuyển nhượng	31/08/2024
		Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	400.000.000

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất, thông tin về giá	
3	Phiếu điều tra số 3: + Người được điều tra: Nguyễn Thị Hồng Hạnh + Vị trí đất: Vị trí 1-phạm vi 1 Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Hết giáo xứ Russeykeo đến Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐDC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐDC số 252 về bên trái + Hiện trạng: Có tài sản gắn liền với đất; đường bê tông	Số thửa	185
		Tờ bản đồ	12 (nay là tờ 247)
		Diện tích đất	320,2
		MĐSD	CLN
		Đ/c thửa đất	xã Suối Cát (nay là xã Xuân Lộc)
		Thời điểm chuyển nhượng	12/11/2025
		Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	400.000.000



***Sơ đồ vị trí các thửa đất so sánh***

### **9.1.2. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:**

#### **9.1.2.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh**

Khảo sát, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất nông nghiệp đã chuyển nhượng trên thị trường trong thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá và có khoảng cách gần nhất với thửa đất cần định giá.

Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	<b>Mục đích sử dụng</b>	Đất nông nghiệp	Đất nông nghiệp	Đất nông nghiệp	Đất nông nghiệp
2	<b>Vị trí, địa điểm</b>	Tiếp giáp đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1, cách Quốc lộ 1 khoảng 250m, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 700m	Tiếp giáp đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1, cách Quốc lộ 1 khoảng 200m, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 300m	Tiếp giáp đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1, cách Quốc lộ 1 khoảng 200m, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 400m	Tiếp giáp đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1, cách Quốc lộ 1 khoảng 200m, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 400m
3	<b>Thời điểm chuyển nhượng</b>	Thời điểm định giá đất tháng 04/2026	21/05/2025	31/08/2024	12/11/2025
4	<b>Giao thông</b>				
	- Mặt tiền tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt tiền	Tiếp giáp 1 mặt tiền	Tiếp giáp 1 mặt tiền	Tiếp giáp 1 mặt tiền
	- Loại đường	Đường đất	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	- Độ rộng đường	Khoảng 3m	Khoảng 3m	Khoảng 3m	Khoảng 3m
5	<b>Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể</b>				
	- Diện tích (m <sup>2</sup> )	285,3	298,8	305,3	320,2
	- Hình thể	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
6	<b>Tài sản gắn liền với đất</b>	Không có tài sản gắn liền với đất	Nhà 1 tầng, diện tích 100,0m <sup>2</sup> , tỷ lệ hao mòn 43,3%	Nhà 1 tầng, diện tích 90,0m <sup>2</sup> , tỷ lệ hao mòn 50,0%	Nhà 1 tầng, diện tích 92,0m <sup>2</sup> , tỷ lệ hao mòn 53,3%
7	<b>Tính pháp lý về quyền sử dụng đất</b>	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	<b>Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)</b>		480.000.000	400.000.000	400.000.000

**9.1.2.2. Xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng của các thửa đất so sánh. (Chi tiết xem phụ lục kèm theo)**

**a. Thửa đất so sánh số 01:** Căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh số 01 tại thời điểm chuyển nhượng là 5.544.748 đồng/m<sup>2</sup>, giá trị xây dựng mới của công trình xây dựng gắn liền với thửa đất so sánh số 01 tại thời điểm chuyển nhượng là:

$$100,0 \text{ m}^2 \times 5.544.748 \text{ đồng/m}^2 = 554.474.800 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng:

$$554.474.800 \text{ đồng} \times 43,3\% = 240.087.588 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng của thửa đất so sánh số 01 là:

$$554.474.800 \text{ đồng} - 240.087.588 \text{ đồng} = 314.387.212 \text{ đồng.}$$

**b. Thửa đất so sánh số 02:** Căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh số 02 tại thời điểm chuyển nhượng là 5.437.178 đồng/m<sup>2</sup>, giá trị xây dựng mới của công trình xây dựng gắn liền với thửa đất so sánh số 02 tại thời điểm chuyển nhượng là:

$$90,0 \text{ m}^2 \times 5.437.178 \text{ đồng/m}^2 = 489.346.020 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng:

$$489.346.020 \text{ đồng} \times 50,0\% = 244.673.010 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng của thửa đất so sánh số 02 là:

$$489.346.020 \text{ đồng} - 244.673.010 \text{ đồng} = 244.673.010 \text{ đồng.}$$

**c. Thửa đất so sánh số 03:** Căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh số 03 tại thời điểm chuyển nhượng là 5.542.032 đồng/m<sup>2</sup>, giá trị xây dựng mới của công trình xây dựng gắn liền với thửa đất so sánh số 03 tại thời điểm chuyển nhượng là:

$$92,0 \text{ m}^2 \times 5.542.032 \text{ đồng/m}^2 = 509.866.944 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng:

$$509.866.944 \text{ đồng} \times 53,3\% = 271.759.081 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng của thửa đất so sánh số 03 là:

$$509.866.944 \text{ đồng} - 271.759.081 \text{ đồng} = 238.107.863 \text{ đồng.}$$

### 9.1.2.3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh:

a. Xác định giá đất của thửa đất so sánh số 1:

$$\frac{(480.000.000 - 314.387.212) \text{ đồng}}{298,8 \text{ m}^2} = 554.260 \text{ đồng/m}^2$$

b. Xác định giá đất của thửa đất so sánh số 2:

$$\frac{(400.000.000 - 244.673.010) \text{ đồng}}{305,3 \text{ m}^2} = 508.768 \text{ đồng/m}^2$$

c. Xác định giá đất của thửa đất so sánh số 3:

$$\frac{(400.000.000 - 238.107.863) \text{ đồng}}{320,2 \text{ m}^2} = 505.597 \text{ đồng/m}^2$$

### 9.1.2.4. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá:

a) Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- Thửa đất Tiếp giáp đường bê tông lợi thế hơn thửa đất tiếp giáp đường đất là 10%;

b) Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m <sup>2</sup> )	285,3	298,8	305,3	320,2
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất (đồng)		480.000.000	400.000.000	400.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		314.387.212	244.673.010	238.107.863
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		165.612.788	155.326.990	161.892.137
5	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )		554.260	508.768	505.597

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Loại đường	Đường đất	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-50.382	-46.247	-45.959
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> )		503.878	462.521	459.638
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	475.346			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-5,66%	2,77%	3,42%

**Kết luận:** Đơn giá thị trường đất trồng cây lâu năm của thửa đất số 180, tờ bản đồ số 246 xã Xuân Lộc có hiện trạng là đường đất là 475.346 đồng/m<sup>2</sup>; làm tròn 475.000 đồng/m<sup>2</sup>.

**9.2. Xác định giá thị trường đất ở tại nông thôn của thửa đất số 180, tờ bản đồ số 246 xã Xuân Lộc vị trí 1-phạm vi 1 các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐDC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐDC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐDC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐDC số 250 về bên trái có hiện trạng là đường đất. Có độ rộng đường từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông ≤500m.**

#### **9.2.1. Thông tin của thửa đất cần định giá:**

**Giá định:** Thửa đất cần định giá B là thửa đất 180 tờ bản đồ số 246, xã Xuân Lộc, có mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, có diện tích là 285,3 m<sup>2</sup>, tiếp giáp đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1, có hiện trạng là đường đất, cách Quốc lộ 1 khoảng 250m, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 700m, có hình thể vuông vức, nằm trong khu vực cấp nước tốt, cấp điện ổn định, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm định giá là tháng 4/2026

Sau khi rà soát các trường hợp chuyển nhượng trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước, đơn vị tư vấn không thu thập đủ thông tin tài sản đất ở tại nông thôn vị trí 1-phạm vi 1 các tuyến đường giao thông không đầu

nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐĐC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐĐC số 250 về bên trái.

Qua khảo sát thực tế, tham khảo thông tin tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, Đơn vị tư vấn nhận thấy các tài sản là đất ở tại nông thôn vị trí 1-phạm vi 1 các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái và các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết giáo xứ Russeykeo đến Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái có điều kiện tự nhiên, điều kiện về kinh tế - xã hội và khả năng sinh lợi tương đồng với các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐĐC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐĐC số 250 về bên trái.

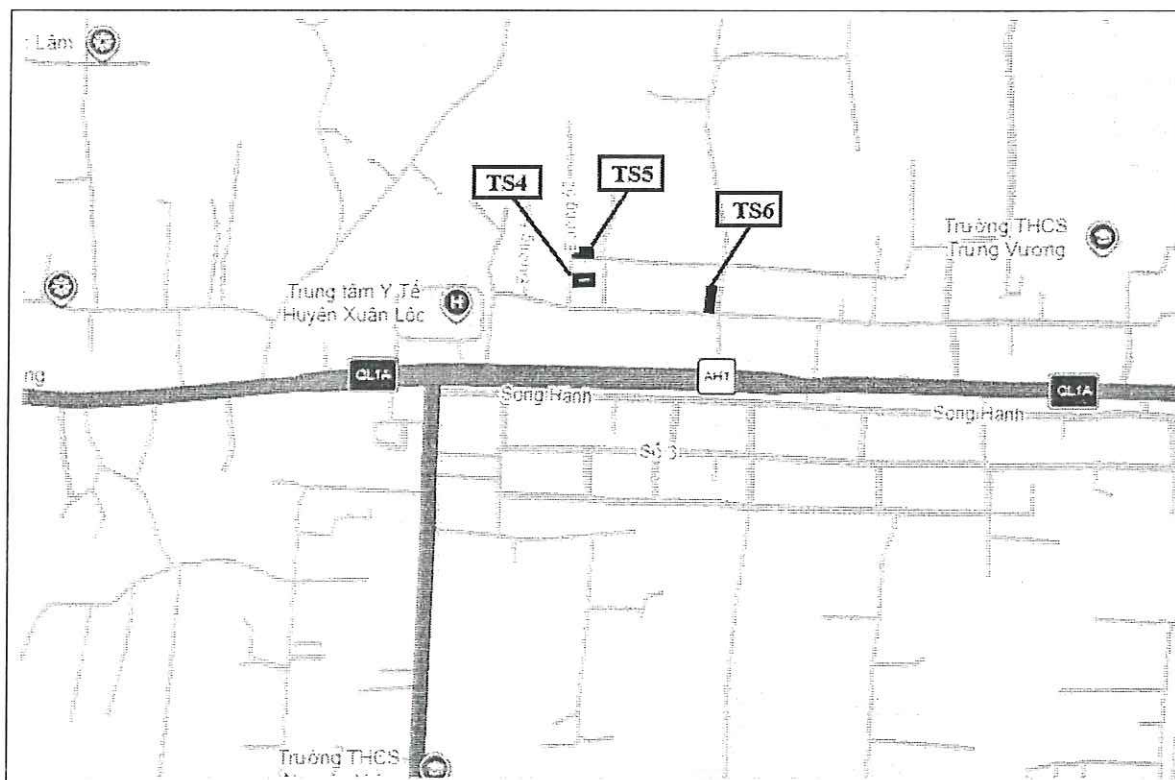
Do đó, Đơn vị tư vấn sử dụng thông tin chuyển nhượng của 03 tài sản là đất ở tại nông thôn vị trí 1-phạm vi 1 các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái và các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết giáo xứ Russeykeo đến Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái làm cơ sở để xác định mức giá của tài sản định giá.

Đơn vị tư vấn đã điều tra 03 trường hợp chuyển nhượng làm cơ sở xác định giá đất (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm – phiếu điều tra 4, 5, 6).

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

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất, thông tin về giá	
1	Phiếu điều tra số 4: + Người được điều tra: Nguyễn Kỳ Phú + Vị trí đất: Vị trí 1-phạm vi 1 Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái đến Hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái + Hiện trạng: Có tài sản gắn liền với đất; đường bê tông	Số thửa	8
		Tờ bản đồ	17 (nay là tờ 252)
		Diện tích đất	287,7
		Đất ở	100,0
		Đất CLN	187,7
		Đ/c thửa đất	xã Suối Cát (nay là xã Xuân Lộc)
		Thời điểm chuyển nhượng	27/02/2025
		Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	780.000.000

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất, thông tin về giá	
2	Phiếu điều tra số 5: + Người được điều tra: Nguyễn Phi Thân + Vị trí đất: Vị trí 1-phạm vi 1 Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐDC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐDC số 252 về bên trái đến Hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐDC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐDC số 251 về bên trái + Hiện trạng: Có tài sản gắn liền với đất; đường bê tông	Số thửa	176
		Tờ bản đồ	12 (nay là tờ 247)
		Diện tích đất	194,1
		Đất ở	50,0
		Đất HNK	144,1
		Đ/c thửa đất	xã Suối Cát (nay là xã Xuân Lộc)
		Thời điểm chuyển nhượng	20/03/2025
Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	650.000.000		
3	Phiếu điều tra số 6: + Người được điều tra: Võ Văn Hưng + Vị trí đất: Vị trí 1-phạm vi 1 Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Hết giáo xứ Russeykeo đến Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐDC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐDC số 252 về bên trái + Hiện trạng: Không có tài sản gắn liền với đất; đường bê tông	Số thửa	178
		Tờ bản đồ	18 (nay là tờ 253)
		Diện tích đất	230,7
		Đất ở	84,0
		Đất HNK	146,7
		Đ/c thửa đất	xã Suối Cát (nay là xã Xuân Lộc)
		Thời điểm chuyển nhượng	17/05/2025
Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	270.000.000		



**Sơ đồ vị trí các thửa đất so sánh**

## 9.2.2. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

### 9.2.2.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

Khảo sát, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở tại nông thôn đã chuyển nhượng trên thị trường trong thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá và có khoảng cách gần nhất với thửa đất cần định giá.

Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá B	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5	Thửa đất so sánh số 6
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở + NN	Đất ở + NN	Đất ở + NN
2	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1, cách Quốc lộ 1 khoảng 250m, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 700m	Tiếp giáp đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1, cách Quốc lộ 1 khoảng 200m, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 300m	Tiếp giáp đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1, cách Quốc lộ 1 khoảng 200m, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 300m	Tiếp giáp đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1, cách Quốc lộ 1 khoảng 200m, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 300m
3	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá đất tháng 04/2026	27/02/2025	20/03/2025	17/05/2025

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá B	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5	Thửa đất so sánh số 6
4	<b>Giao thông</b>				
	- Mặt tiền tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt tiền	Tiếp giáp 1 mặt tiền	Tiếp giáp 2 mặt tiền	Tiếp giáp 1 mặt tiền
	- Loại đường	Đường đất	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	- Độ rộng đường	Khoảng 3m	Khoảng 3m	Khoảng 3m	Khoảng 3m
5	<b>Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể</b>				
	- Diện tích (m <sup>2</sup> )	285,3	287,7	194,1	230,7
	Đất ở		100,0	50,0	84,0
	Đất nông nghiệp		187,7	144,1	146,7
	- Mặt tiền (m)	12,8	12,6	8,0	7,0
	- Chiều sâu (m)	22,0	24,0	24,0	35,0
	- Hình thể	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
6	<b>Tài sản gắn liền với đất</b>	Không có tài sản gắn liền với đất	Nhà 1 tầng, diện tích 150,0m <sup>2</sup> , tỷ lệ hao mòn 46,7%	Nhà 1 tầng, diện tích 100,0m <sup>2</sup> , tỷ lệ hao mòn 23,3%	Không có tài sản gắn liền với đất
7	<b>Tính pháp lý về quyền sử dụng đất</b>	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	<b>Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)</b>		<b>780.000.000</b>	<b>650.000.000</b>	<b>270.000.000</b>

**9.2.2.2. Xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng của các thửa đất so sánh. (Chi tiết xem phụ lục kèm theo)**

**a. Thửa đất so sánh số 04:** Căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh số 04 tại thời điểm chuyển nhượng là 5.534.969 đồng/m<sup>2</sup>, giá trị xây dựng mới của công trình xây dựng gắn liền với thửa đất so sánh số 04 tại thời điểm chuyển nhượng là:

$$150,0 \text{ m}^2 \times 5.534.969 \text{ đồng/m}^2 = 830.245.350 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng:

$$830.245.350 \text{ đồng} \times 46,7\% = 387.724.578 \text{ đồng.}$$

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

$$830.245.350 \text{ đồng} - 387.724.578 \text{ đồng} = 442.520.772 \text{ đồng.}$$

**b. Thửa đất so sánh số 05:** Căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh số 05 tại thời điểm chuyển nhượng là 5.529.536 đồng/m<sup>2</sup>, giá trị xây dựng mới của công trình xây dựng gắn liền với thửa đất so sánh số 05 tại thời điểm chuyển nhượng là:

$$100,0 \text{ m}^2 \times 5.529.536 \text{ đồng/m}^2 = 552.953.600 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng:

$$552.953.600 \text{ đồng} \times 23,3\% = 128.838.189 \text{ đồng.}$$

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

$$552.953.600 \text{ đồng} - 128.838.189 \text{ đồng} = 424.115.411 \text{ đồng.}$$

#### **9.2.2.3. Xác định chi phí chuyển mục đích sử dụng đất:**

a. Xác định chi phí chuyển mục đích 187,7 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn của thửa đất so sánh số 04:

$$(1.500.000 - 380.000) \text{ đồng/m}^2 \times 187,7 \text{ m}^2 = 210.224.000 \text{ đồng}$$

b. Xác định chi phí chuyển mục đích 144,1 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm sang đất ở tại nông thôn của thửa đất so sánh số 05:

$$(1.500.000 - 380.000) \text{ đồng/m}^2 \times 144,1 \text{ m}^2 = 161.392.000 \text{ đồng}$$

c. Xác định chi phí chuyển mục đích 146,7 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm sang đất ở tại nông thôn của thửa đất so sánh số 06:

$$(1.500.000 - 380.000) \text{ đồng/m}^2 \times 146,7 \text{ m}^2 = 164.304.000 \text{ đồng}$$

#### **9.2.2.4. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh:**

a. Xác định giá đất của thửa đất so sánh số 4:

$$\frac{(780.000.000 - 442.520.772 + 210.224.000) \text{ đồng}}{287,7 \text{ m}^2} = 1.903.730 \text{ đồng/m}^2$$

b. Xác định giá đất của thửa đất so sánh số 5:

$$\frac{(650.000.000 - 424.115.411 + 161.392.000) \text{ đồng}}{194,1 \text{ m}^2} = 1.995.243 \text{ đồng/m}^2$$

c. Xác định giá đất của thửa đất so sánh số 6:

$$\frac{(270.000.000 + 164.304.000) \text{ đồng}}{230,7 \text{ m}^2} = 1.882.549 \text{ đồng/m}^2$$

**9.2.2.5. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá:**

a) Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- Thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền lợi thế hơn thửa đất tiếp giáp 1 mặt tiền là 10%;
- Thửa đất Tiếp giáp đường bê tông lợi thế hơn thửa đất tiếp giáp đường đất là 10%;
- Thửa đất có mặt tiền tiếp giáp 8m kém lợi thế hơn thửa đất có mặt tiền tiếp giáp 12,8m là 05%.

b) Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá B	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5	Thửa đất so sánh số 6
1	Diện tích (m <sup>2</sup> )	285,3	287,7	194,1	230,7
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất (đồng)		780.000.000	650.000.000	270.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		442.520.772	424.115.411	0
4	Chi phí chuyển mục đích (đồng/m <sup>2</sup> )		210.224.000	161.392.000	164.304.000
5	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		547.703.228	387.276.589	434.304.000
6	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )		<b>1.903.730</b>	<b>1.995.243</b>	<b>1.882.549</b>
7	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
7.1	Giao thông				
7.1.1	Số mặt tiền tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt tiền	Tiếp giáp 1 mặt tiền	Tiếp giáp 2 mặt tiền	Tiếp giáp 1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100%	100%	110%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-9,09%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		0	-181.368	0
7.2	Loại đường	Đường đất	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-173.049	-181.368	-171.124

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá B	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5	Thửa đất so sánh số 6
7.3	Mặt tiền	12,8	12,6	8,0	7,0
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		0	104.950	99.022
8	<b>Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m<sup>2</sup>)</b>		<b>1.730.681</b>	<b>1.737.457</b>	<b>1.810.447</b>
	<b>Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.759.528</b>			
	<b>Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh</b>		1,67%	1,27%	-2,81%

**Kết luận:** Đơn giá thị trường đất ở tại nông thôn của thửa đất số 180, tờ bản đồ số 246 xã Xuân Lộc có hiện trạng là đường đất là 1.759.528 đồng/m<sup>2</sup>; làm tròn 1.760.000 đồng/m<sup>2</sup>.

**9.3. Xác định giá thị trường đất ở tại nông thôn của thửa đất số 179, tờ bản đồ số 246 xã Xuân Lộc vị trí 2-phạm vi 2 Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐĐC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐĐC số 250 về bên trái.**

#### **9.3.1. Thông tin của thửa đất cần định giá:**

**Giả định:** Thửa đất cần định giá C là thửa đất 179 tờ bản đồ số 246, xã Xuân Lộc, có mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn, có diện tích là 233,3 m<sup>2</sup>, không tiếp giáp đường, thuộc vị trí 2-phạm vi 2 Quốc lộ 1, cách Quốc lộ 1 khoảng 250m, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 700m, có hình thể vuông vức, nằm trong khu vực cấp nước tốt, cấp điện ổn định, hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm định giá là tháng 4/2026

Sau khi rà soát các trường hợp chuyển nhượng trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước, đơn vị tư vấn không thu thập đủ thông tin tài sản đất ở tại nông thôn vị trí 2-phạm vi 2 Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐĐC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐĐC số 250 về bên trái.

Qua khảo sát thực tế, tham khảo thông tin tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, Đơn vị tư vấn nhận thấy các tài sản là đất ở tại nông thôn vị trí 2-phạm vi 2 Quốc lộ 1 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái đến Hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái và Quốc lộ 1 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐĐC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐĐC số 250 về bên trái đến Hết ranh thửa đất số 57, tờ BĐĐC số 249 về bên phải và hết ranh thửa đất số 59, tờ BĐĐC số 249 về bên trái có điều kiện tự nhiên, điều kiện về kinh tế - xã hội và khả năng sinh lợi tương đồng với Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐĐC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐĐC số 250 về bên trái.

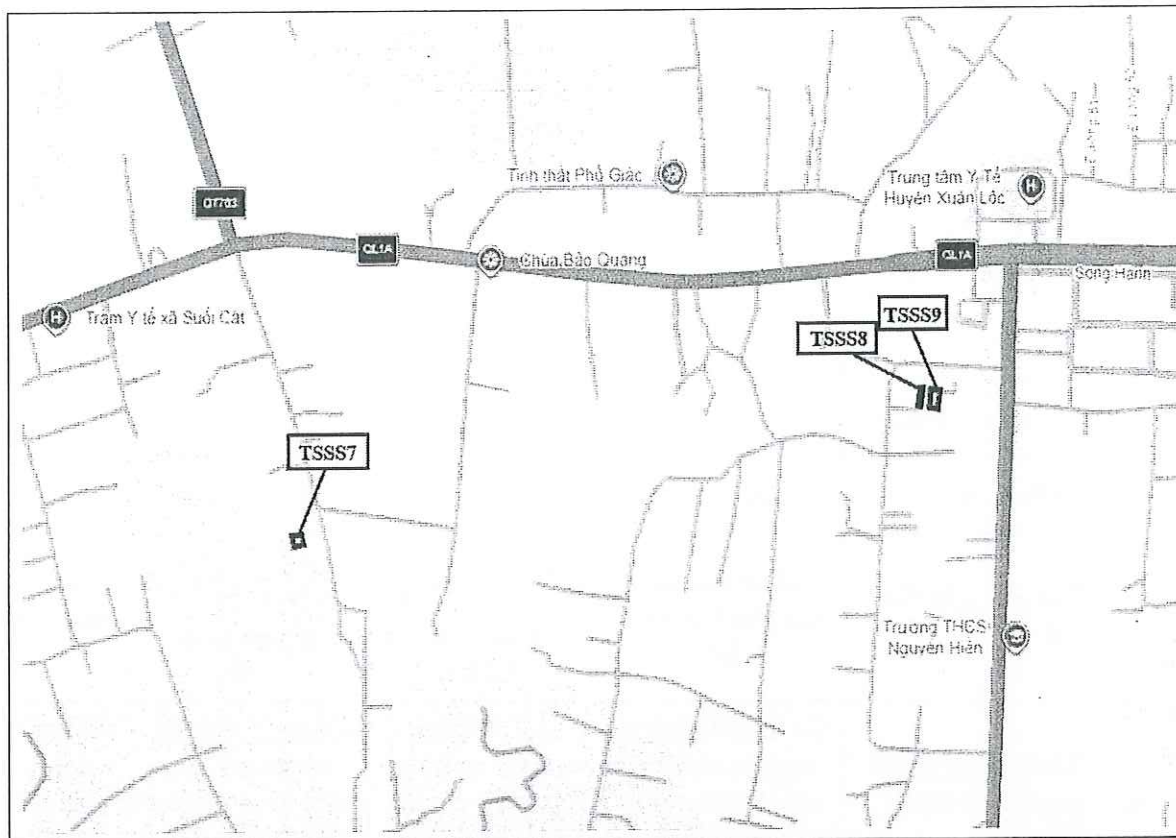
Do đó, Đơn vị tư vấn sử dụng thông tin chuyên nhượng của 03 tài sản là đất ở tại nông thôn vị trí 2-phạm vi 2 Quốc lộ 1 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái đến Hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái và Quốc lộ 1 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐĐC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐĐC số 250 về bên trái đến Hết ranh thửa đất số 57, tờ BĐĐC số 249 về bên phải và hết ranh thửa đất số 59, tờ BĐĐC số 249 về bên trái làm cơ sở để xác định mức giá của tài sản định giá.

Đơn vị tư vấn đã điều tra 03 trường hợp chuyên nhượng làm cơ sở xác định giá đất (đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm – phiếu điều tra 7, 8, 9).

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

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất, thông tin về giá	
1	Phiếu điều tra số 7: + Người được điều tra: Nguyễn Anh Tuấn + Vị trí đất: Vị trí 2-phạm vi 2 Quốc lộ 1 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái đến Hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái + Hiện trạng: Có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	211
		Tờ bản đồ	16 (nay là tờ 251)
		Diện tích đất	158,6
		Đất ở	30,0
		Đất CLN	128,6
		Đ/c thửa đất	xã Suối Cát (nay là xã Xuân Lộc)
		Thời điểm chuyển nhượng	08/07/2025
		Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	440.000.000

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất, thông tin về giá	
2	Phiếu điều tra số 8: + Người được điều tra: Hồ Thị Tuyết + Vị trí đất: Vị trí 2-phạm vi 2 Quốc lộ 1 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái đến Hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái + Hiện trạng: Có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	305
		Tờ bản đồ	16 (nay là tờ 251)
		Diện tích đất	466,1
		Đất ở	100,0
		Đất HNK	366,1
		Đ/c thửa đất	xã Suối Cát (nay là xã Xuân Lộc)
		Thời điểm chuyển nhượng	11/11/2025
		Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	800.000.000
3	Phiếu điều tra số 9: + Người được điều tra: Trần Việt Hưng + Vị trí đất: Vị trí 2-phạm vi 2 Quốc lộ 1 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐĐC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐĐC số 250 về bên trái đến Hết ranh thửa đất số 57, tờ BĐĐC số 249 về bên phải và hết ranh thửa đất số 59, tờ BĐĐC số 249 về bên trái + Hiện trạng: Có tài sản gắn liền với đất	Số thửa	179
		Tờ bản đồ	254
		Diện tích đất	331,8
		Đất ở	331,8
		Đất NN	0,0
		Đ/c thửa đất	xã Xuân Lộc
		Thời điểm chuyển nhượng	11/09/2025
		Giá trị thửa đất chuyển nhượng (đồng)	300.000.000



**Sơ đồ vị trí các thửa đất so sánh**

### 9.3.2. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

#### 9.3.2.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

Khảo sát, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở tại nông thôn đã chuyển nhượng trên thị trường trong thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá và có khoảng cách gần nhất với thửa đất cần định giá.

Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá C	Thửa đất so sánh số 7	Thửa đất so sánh số 8	Thửa đất so sánh số 9
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở + NN	Đất ở + NN	Đất ở
2	Vị trí, địa điểm	Không tiếp giáp đường, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 700m	Không tiếp giáp đường, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 500m	Không tiếp giáp đường, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 500m	Không tiếp giáp đường, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 1.800m
3	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá đất tháng 04/2026	08/07/2025	11/11/2025	11/09/2025

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá C	Thửa đất so sánh số 7	Thửa đất so sánh số 8	Thửa đất so sánh số 9
4	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích (m <sup>2</sup> )	233,3	158,6	466,1	331,8
	Đất ở		30,0	100,0	331,8
	Đất nông nghiệp		128,6	366,1	0,0
	- Hình thể	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
5	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Nhà 1 tầng, diện tích 60,0m <sup>2</sup> , tỷ lệ hao mòn 3,3%	Nhà 1 tầng, diện tích 90,0m <sup>2</sup> , tỷ lệ hao mòn 3,3%	Không có tài sản gắn liền với đất
6	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		440.000.000	800.000.000	300.000.000

**9.3.2.2. Xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng của các thửa đất so sánh. (Chi tiết xem phụ lục kèm theo)**

**a. Thửa đất so sánh số 07:** Căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh số 07 tại thời điểm chuyển nhượng là 5.540.945 đồng/m<sup>2</sup>, giá trị xây dựng mới của công trình xây dựng gắn liền với thửa đất so sánh số 07 tại thời điểm chuyển nhượng là:

$$60,0 \text{ m}^2 \times 5.540.945 \text{ đồng/m}^2 = 332.456.700 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng:

$$332.456.700 \text{ đồng} \times 3,3\% = 10.971.071 \text{ đồng.}$$

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

$$332.456.700 \text{ đồng} - 10.971.071 \text{ đồng} = 321.485.629 \text{ đồng.}$$

**b. Thửa đất so sánh số 08:** Căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh số 08 tại thời điểm chuyển nhượng là 5.542.032

đồng/m<sup>2</sup>, giá trị xây dựng mới của công trình xây dựng gắn liền với thửa đất so sánh số 08 tại thời điểm chuyển nhượng là:

$$90,0 \text{ m}^2 \times 5.542.032 \text{ đồng/m}^2 = 498.782.880 \text{ đồng.}$$

+ Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng:

$$498.782.880 \text{ đồng} \times 3,3\% = 16.459.835 \text{ đồng.}$$

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

$$498.782.880 \text{ đồng} - 16.459.835 \text{ đồng} = 482.323.045 \text{ đồng.}$$

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

a. Xác định chi phí chuyển mục đích 128,6 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn của thửa đất so sánh số 07:

$$(570.000 - 171.000) \text{ đồng/m}^2 \times 128,6 \text{ m}^2 = 51.311.400 \text{ đồng}$$

b. Xác định chi phí chuyển mục đích 366,1 m<sup>2</sup> đất trồng cây hằng năm sang đất ở tại nông thôn của thửa đất so sánh số 08:

$$(570.000 - 171.000) \text{ đồng/m}^2 \times 366,1 \text{ m}^2 = 146.073.900 \text{ đồng}$$

### 9.3.2.4. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh:

a. Xác định giá đất của thửa đất so sánh số 7:

$$\frac{(440.000.000 - 321.485.629 + 51.311.400) \text{ đồng}}{158,6 \text{ m}^2} = 1.070.780 \text{ đồng/m}^2$$

b. Xác định giá đất của thửa đất so sánh số 8:

$$\frac{(800.000.000 - 482.323.045 + 146.073.900) \text{ đồng}}{466,1 \text{ m}^2} = 994.960 \text{ đồng/m}^2$$

c. Xác định giá đất của thửa đất so sánh số 9:

$$\frac{300.000.000 \text{ đồng}}{331,8 \text{ m}^2} = 904.159 \text{ đồng/m}^2$$

**9.3.2.5. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá:**

a) Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đơn vị tư vấn đề xuất như sau:

- Thửa đất không tiếp giáp đường, cách Quốc lộ 1 khoảng 500m, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 1.800m kém lợi thế hơn thửa đất không tiếp giáp đường, cách Quốc lộ 1 khoảng 250m, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 700m là 05%;

b) Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá C	Thửa đất so sánh số 7	Thửa đất so sánh số 8	Thửa đất so sánh số 9
1	Diện tích (m <sup>2</sup> )	233,3	158,6	466,1	331,8
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất (đồng)		440.000.000	800.000.000	300.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		321.485.629	482.323.045	0
4	Chi phí chuyển mục đích (đồng/m <sup>2</sup> )		51.311.400	146.073.900	0
5	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng (đồng)		169.825.771	463.750.855	300.000.000
6	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )		<b>1.070.780</b>	<b>994.960</b>	<b>904.159</b>
7	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
7.1	Vị trí	Không tiếp giáp đường, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 700m	Không tiếp giáp đường, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 500m	Không tiếp giáp đường, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 500m	Không tiếp giáp đường, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 1.800m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		0	0	47.559
8	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> )		<b>1.070.780</b>	<b>994.960</b>	<b>951.718</b>
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	<b>1.005.820</b>			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-6,07%	1,09%	5,68%

**Kết luận:** Đơn giá thị trường đất ở tại nông thôn của thửa đất số 179, tờ bản đồ số 246 xã Xuân Lộc không tiếp giáp đường là 1.005.820 đồng/m<sup>2</sup>; làm tròn **1.006.000 đồng/m<sup>2</sup>**.

#### 9.4. Kết quả xác định giá đất:

Qua rà soát, phân tích xác định các yếu tố khác biệt và mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất của các tài sản so sánh với tài sản định giá. Sau khi điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các tài sản so sánh và tài sản định giá đã xác định được mức giá đất cho tài sản định giá như sau:

Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo bảng giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá đất định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Chênh lệch	
					Mức giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Thửa 180, tờ bản đồ 246, xã Xuân Lộc - Đất trồng cây lâu năm, tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐDC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐDC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐDC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐDC số 250 về bên trái có hiện trạng là đường đất. Có độ rộng đường từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông ≤500m	Vị trí 1 - phạm vi 1	380.000	475.000	95.000	25,00%
2	Thửa 180, tờ bản đồ 246, xã Xuân Lộc - Đất ở tại nông thôn, tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐDC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐDC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐDC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐDC số 250 về bên trái có hiện trạng là đường đất. Có độ rộng đường từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông ≤500m	Vị trí 1 - phạm vi 1	1.500.000	1.760.000	260.000	17,33%



Stt	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo bảng giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá đất định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Chênh lệch	
					Mức giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
3	Thửa đất số 179, tờ bản đồ số 246, xã Xuân Lộc - Đất ở tại nông thôn Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐDC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐDC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐDC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐDC số 250 về bên trái	Vị trí 2 - phạm vi 2	570.000	1.006.000	436.000	76,49%

**ĐỊNH GIÁ VIÊN**



**Phạm Minh Trung**

Chứng chỉ ĐGD số: 07900121

**GIÁM ĐỐC**



**Hồ Nguyễn Ngọc Phương**

Thẻ TĐV về giá số: IX14.1177

Số: /CT-ĐGD

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

**DỰ THẢO**

## CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Xuân Lộc

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Quốc hội ban hành.

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ định giá đất số 260305/HĐ-ĐGD ngày 09/3/2026 giữa Phòng Kinh tế xã Xuân Lộc và Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Tiểu học Mạc Đĩnh Chi tại xã Xuân Lộc.

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

**2. Thời điểm định giá đất:** Tháng 4/2026.

**3. Cơ sở định giá đất.**

Hồ sơ kỹ thuật thửa đất thửa 179 và thửa 180 thuộc dự án Trường Tiểu học Mạc Đĩnh Chi do Công ty TNHH tư vấn Thiết kế đo đạc Đại Thành thực hiện ngày 21/11/2023;

Công văn số 381/VPĐK.XL-TTLLT ngày 22/01/2026 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Xuân Lộc về việc cung cấp thông tin các nội dung liên qua về đất (trong đó có vị trí đất) thuộc dự án Trường Tiểu học Mạc Đĩnh Chi, xã Xuân Lộc;

Công văn số 1910/VPĐK.XL ngày 10/4/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Xuân Lộc về việc xem xét lại vị trí của thửa đất ảnh hưởng dự án trường Mạc Đĩnh Chi, xã Xuân Lộc.

#### 4. Thông tin của khu đất cần định giá.

- Địa điểm khu đất định giá:

+ Thửa đất số 179, tờ bản đồ số 246 xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai không tiếp giáp đường, cách Quốc lộ 1 khoảng 250m, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 700m;

+ Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 246 xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Tiếp giáp đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1, cách Quốc lộ 1 khoảng 250m, cách trung tâm y tế, chợ, các tiện ích trong khu vực khoảng 700m.

- Khu đất định giá được xác định vị trí như sau:

+ Đất ở tại nông thôn Vị trí 1 – phạm vi 1 các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐĐC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐĐC số 250 về bên trái có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng. Có độ rộng đường từ  $\geq 3$ m đến  $< 5$ m, cách đường giao thông  $\leq 500$ m;

+ Đất trồng cây lâu năm Vị trí 1 – phạm vi 1 các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐĐC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐĐC số 250 về bên trái có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng. Có độ rộng đường từ  $\geq 3$ m đến  $< 5$ m, cách đường giao thông  $\leq 500$ m;

+ Đất ở tại nông thôn Vị trí 2 – phạm vi 2 Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐĐC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐĐC số 250 về bên trái.

- Diện tích khu đất định giá: 518,6 m<sup>2</sup>, gồm 02 thửa đất

+ Thửa 179 tờ 246: 233,3 m<sup>2</sup>.

+ Thửa 180 tờ 246: 285,3 m<sup>2</sup>.

- Hình thể: Các thửa đất thu hồi có hình thể vuông vức;

- Loại đất: đất ở tại nông thôn và đất nông nghiệp;

- Mục đích sử dụng đất:

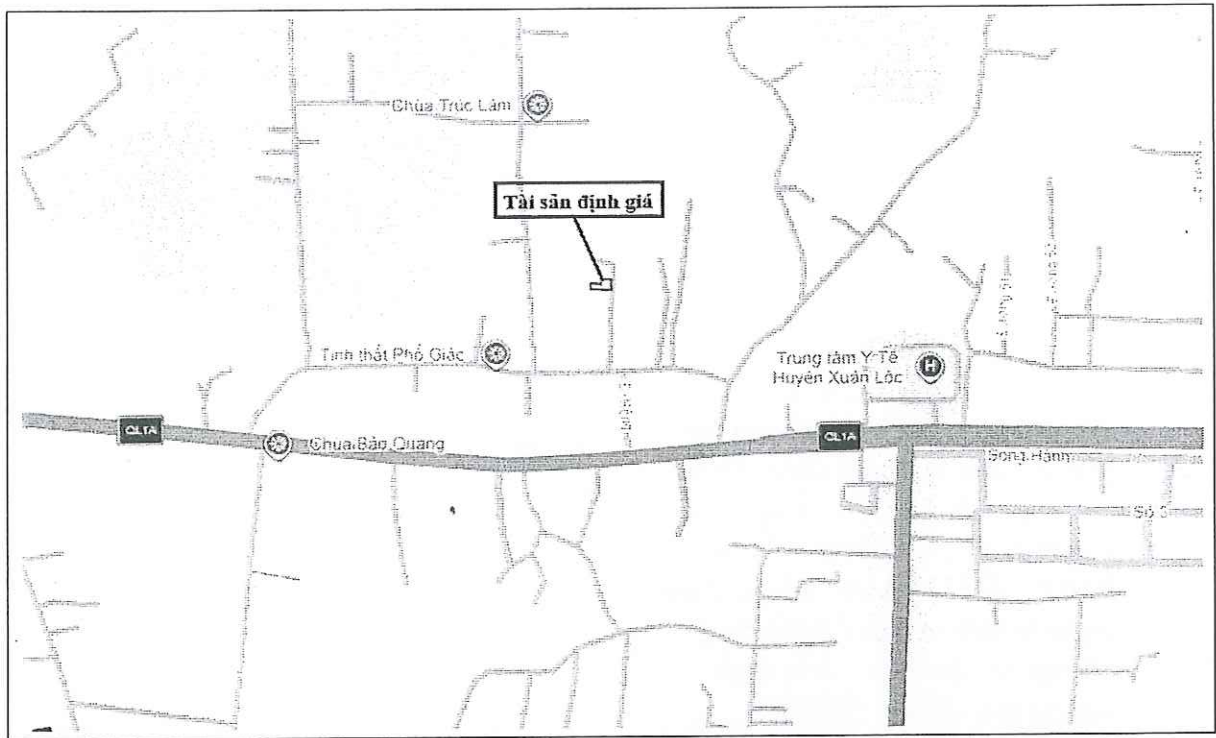
+ Đất ở tại nông thôn: ONT

+ Đất trồng cây lâu năm (CLN).

- Thời hạn sử dụng:

+ Đối với đất ở: Lâu dài;

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



*\* Sơ đồ vị trí thửa đất định giá*

### 5. Phương pháp định giá đất:

Áp dụng phương pháp định giá đất là **phương pháp so sánh**.

### 6. Kết quả xác định giá đất:

Qua rà soát, phân tích xác định các yếu tố khác biệt và mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất của các tài sản so sánh với tài sản định giá. Sau khi điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các tài sản so sánh và tài sản định giá đã xác định được mức giá đất cho tài sản định giá như sau:

STT	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo bảng giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá đất định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Chênh lệch	
					Mức giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Thửa 180, tờ bản đồ 246, xã Xuân Lộc - Đất trồng cây lâu năm, tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐDC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐDC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐDC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐDC số 250 về bên trái có hiện trạng là đường đất. Có độ rộng đường từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông ≤500m	Vị trí 1 - phạm vi 1	380.000	475.000	95.000	25,00%



STT	Tên tài sản	Vị trí	Giá đất theo bảng giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá đất định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Chênh lệch	
					Mức giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
2	Thửa 180, tờ bản đồ 246, xã Xuân Lộc - Đất ở tại nông thôn, tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐDC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐDC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐDC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐDC số 250 về bên trái có hiện trạng là đường đất. Có độ rộng đường từ ≥3m đến <5m, cách đường giao thông ≤500m	Vị trí 1 - phạm vi 1	1.500.000	1.760.000	260.000	17,33%
3	Thửa đất số 179, tờ bản đồ số 246, xã Xuân Lộc - Đất ở tại nông thôn Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐDC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐDC số 251 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐDC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐDC số 250 về bên trái	Vị trí 2 - phạm vi 2	570.000	1.006.000	436.000	76,49%

**ĐỊNH GIÁ VIÊN**

**GIÁM ĐỐC**

**Phạm Minh Trung**  
*Chứng chỉ định giá đất số: 07900121*

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



## PHỤ LỤC

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

### Căn cứ Pháp lý:

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

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

Quyết định số 200/QĐ-SXD ngày 11/9/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 08 năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 58/QĐ-SoXD ngày 10/3/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 01 và tháng 02 năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 105/QĐ-SoXD ngày 09/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 03 và Quý I năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

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

Quyết định số 476/QĐ-SoXD ngày 29/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 07, 08, 09 và quý III (từ khu vực 1 đến khu vực 11) năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 476/QĐ-SoXD ngày 29/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 07, 08, 09 và quý III (từ khu vực 1 đến khu vực 11) năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

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

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

- Nhà 1 tầng tường bao xây gạch, mái tôn là: 5.184.000 đồng/m<sup>2</sup>;
- Hệ số vùng Đông Nam Bộ – vùng 5 là: 1,048.

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

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

Tại thời điểm chuyển nhượng là tháng 11/2025, đơn vị tư vấn tìm hiểu chưa ban hành chỉ số giá xây dựng tại thời điểm định giá. Vì vậy, đơn vị tư vấn tiến hành xác định đơn giá xây dựng cho công trình xây dựng trên đất theo tháng 9/2025 theo Quyết định số

476/QĐ-SoXD ngày 29/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 07, 08, 09 và quý III (từ khu vực 1 đến khu vực 11) năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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

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

STT	Thời điểm chuyển nhượng	CSGXD tại thời điểm chuyển nhượng so với năm 2020	CSGXD quý IV-2024 so với năm 2020	CSGXD tại thời điểm chuyển nhượng so với quý IV-2024
1	Tháng 08/2024	117,35	117,26	100,08%
2	Tháng 02/2025	119,47		101,88%
3	Tháng 03/2025	119,35		101,78%
4	Tháng 05/2025	119,67		102,06%
5	Tháng 07/2025	119,59		101,99%
6	Tháng 09/2025	119,62		102,01%

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

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

Tài sản	Tờ	Thửa	Địa điểm xây dựng	Năm xây dựng	Thời điểm chuyển nhượng	Niên hạn sử dụng	Thời gian đã sử dụng	số năm còn lại	Tỷ lệ hao mòn tại thời điểm chuyển nhượng	Diện tích sàn xây dựng	Suất vốn đầu tư	Hệ số vùng	CSGXD tại thời điểm chuyển nhượng so với quý IV-2023	Đơn giá xây dựng	Giá trị xây dựng mới của CTXD tại thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hao mòn của CTXD tại thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hiện tại của CTXD tại thời điểm chuyển nhượng	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
TS01	17 (nay là tờ 252)	4	Nhà 1 tầng tường bao xây gạch, mái tôn	100,0	2012	2025	30	13	43,3%	100,0	5.184.000	1,048	102,06%	5.544.748	554.474.800	240.087.588	314.387.212	
TS02	12 (nay là tờ 247)	183	Nhà 1 tầng tường bao xây gạch, mái tôn	90,0	2009	2024	30	15	50,0%	90,0	5.184.000	1,048	100,08%	5.437.178	489.346.020	244.673.010	244.673.010	
TS03	12 (nay là tờ 247)	185	Nhà 1 tầng tường bao xây gạch, mái tôn	92,0	2009	2025	30	16	53,3%	92,0	5.184.000	1,048	102,01%	5.542.032	509.866.944	271.759.081	238.107.863	
TS04	17 (nay là tờ 252)	8	Nhà 1 tầng tường bao xây gạch, mái tôn	150,0	2011	2025	30	14	46,7%	150,0	5.184.000	1,048	101,88%	5.534.969	830.245.350	387.724.578	442.520.772	
TS05	12 (nay là tờ 247)	176	Nhà 1 tầng tường bao xây gạch, mái tôn	100,0	2018	2025	30	7	23,3%	100,0	5.184.000	1,048	101,78%	5.529.536	552.953.600	128.838.189	424.115.411	



Tài sản	Tờ	Thửa	Đặc điểm	Diện tích xây dựng	Năm xây dựng	Năm chuyển nhượng	Thời điểm chuyển nhượng	Niên hạn sử dụng	Thời gian đã sử dụng	số năm còn lại	Tỷ lệ hao mòn tại thời điểm chuyển nhượng	Diện tích sàn xây dựng	Suất vốn đầu tư	Hệ số vùng	CSGXD tại thời điểm chuyển nhượng so với quý IV-2023	Đơn giá xây dựng	Giá trị xây dựng mới của CTXD tại thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hao mòn của CTXD tại thời điểm chuyển nhượng	Giá trị hiện tại của CTXD tại thời điểm chuyển nhượng
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	
TS07	16 (nay là tờ 251)	211	Nhà 1 tầng tường bao xây gạch, mái tôn	60,0	2024	2025	07/2025	30	1	29	3,3%	60,0	5.184.000	1,048	101,99%	5.540.945	332.456.700	10.971.071	321.485.629
TS08	16 (nay là tờ 251)	305	Nhà 1 tầng tường bao xây gạch, mái tôn	90,0	2024	2025	11/2025	30	1	29	3,3%	90,0	5.184.000	1,048	102,01%	5.542.032	498.782.880	16.459.835	482.323.045

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

Phiếu số	Tên người sử dụng đất	Thửa đất số	Tờ BĐ số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tên đường, khu vực	Vị trí đất	Thời điểm chuyển nhượng	Giá bán BDS (1.000đ)	Giá đất chuyển nhượng (1.000đ/m <sup>2</sup> )	Giá đất trong bảng giá đất hiện hành (1.000đ/m <sup>2</sup> )	So sánh (10)/(11)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1	Bùi Khắc Bình	4	17 (nay là tờ 252)	298,8	Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái đến Hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái	VT1-PV1	21/05/2025	480.000	554	380	145,9%
2	Nguyễn Trịnh Thảo Vy	183	12 (nay là tờ 247)	305,3	Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Hết giao xứ Russeykeo đến Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái	VT1-PV1	31/08/2024	400.000	509	380	133,9%
3	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	185	12 (nay là tờ 247)	320,2	Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Hết giao xứ Russeykeo đến Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái	VT1-PV1	12/11/2025	400.000	506	380	133,1%

Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



Đồng Nai, ngày 10 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

(Ký và ghi rõ họ tên)

Phạm Minh Trung



**BẢNG THÔNG KÊ PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT**  
 (Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số	Tên người sử dụng đất	Thửa đất số	Tờ BĐ số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tên đường, khu vực	Vị trí đất	Thời điểm chuyển nhượng	Giá bán BĐS (1.000đ)	Giá đất chuyển nhượng (1.000đ/m <sup>2</sup> )	Giá đất trong bảng giá đất hiện hành (1.000đ/m <sup>2</sup> )	So sánh (10)/(11)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
4	Nguyễn Kỳ Phú	8	17 (nay là tờ 252)	287,7	Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐDC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐDC số 252 về bên trái đến Hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐDC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐDC số 251 về bên trái	VT1-PV1	27/02/2025	780.000	1.904	1.500	126,9%
5	Nguyễn Phi Thân	176	12 (nay là tờ 247)	194,1	Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐDC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐDC số 252 về bên trái đến Hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐDC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐDC số 251 về bên trái	VT1-PV1	20/03/2025	650.000	1.995	1.500	133,0%
6	Võ Văn Hưng	178	18 (nay là tờ 253)	230,7	Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Các tuyến đường giao thông đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Hết giáp xứ Russeykeo đến Hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐDC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐDC số 252 về bên trái	VT1-PV1	17/05/2025	270.000	1.883	1.500	125,5%

Phiếu số	Tên người sử dụng đất	Thửa đất số	Tờ BĐ số	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tên đường, khu vực	Vị trí đất	Thời điểm chuyển nhượng	Giá bán BĐS (1.000đ)	Giá đất chuyển nhượng (1.000đ/m <sup>2</sup> )	Giá đất trong bảng giá đất hiện hành (1.000đ/m <sup>2</sup> )	So sánh (10)/(11)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
7	Nguyễn Anh Tuấn	211	16 (nay là tờ 251)	158,6	Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái	VT2-PV2	08/07/2025	440.000	1.071	570	187,9%
8	Hồ Thị Tuyết	305	16 (nay là tờ 251)	466,1	Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 88, tờ BĐĐC số 252 về bên phải và hết ranh thửa đất số 159, tờ BĐĐC số 252 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐĐC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐĐC số 251 về bên trái	VT2-PV2	11/11/2025	800.000	995	570	174,6%
9	Trần Việt Hưng	179	254	331,8	Quốc lộ 1 đoạn từ hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐĐC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐĐC số 250 về bên trái đến hết ranh thửa đất số 57, tờ BĐĐC số 249 về bên phải và hết ranh thửa đất số 59, tờ BĐĐC số 249 về bên trái	VT2-PV2	11/09/2025	300.000	904	570	158,6%

**Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

Đồng Nai, ngày tháng 04 năm 2026

**Người lập biểu**

(Ký và ghi rõ họ tên)



Hồ Nguyễn Ngọc Phương

Phạm Minh Trung

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

**BIÊN BẢN LÀM VIỆC**

V/v việc khảo sát giá đất tại khu vực  
Xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

Hôm nay, ngày ..01.. tháng ..4.. năm 2026, tại Phòng Kinh tế xã Xuân Lộc

**I. Thành phần:**

- Ông (bà): ..Nguyễn Tuấn Hiệp..... Đại diện ..PTP kinh tế'.....
- Ông (bà): ..Huỳnh Tấn Phát..... Đại diện ..CV phòng kinh tế'.....
- Ông (bà): ..Phạm Minh Trung..... Đại diện .. Cty Sen Việt.....
- Ông (bà): ..... Đại diện .....

**II. Nội dung:**

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Quốc hội ban hành.

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 11 tháng 12 năm 2025 Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ định giá đất số 260305/HĐ-ĐGD ngày 09/3/2026 giữa Phòng Kinh tế xã Xuân Lộc và Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt về việc Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Tiểu học Mạc Đĩnh Chi tại xã Xuân Lộc.

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

Hôm nay, Công ty Cổ phần thẩm định giá Sen Việt tiến hành khảo sát giá đất chuyển nhượng thực tế của các hộ gia đình, cá nhân đã giao dịch thành công trên thị



trường tại khu vực định giá và khu vực lân cận (*danh sách kèm theo*); trong quá trình khảo sát có mời Phòng Kinh tế xã Xuân Lộc cùng phối hợp và xác nhận.

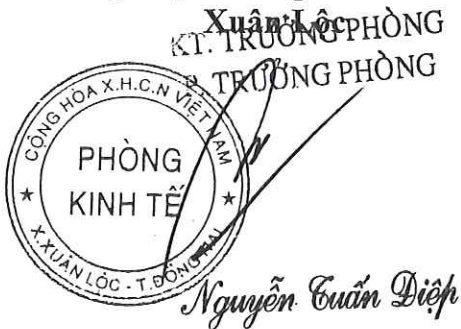
Qua quá trình khảo sát giá đất tại thực tế, các hộ gia đình, cá nhân theo danh sách trên có cung cấp giá chuyển nhượng thực tế, giá đất chuyển nhượng thực tế đã giao dịch thành công được các hộ gia đình, cá nhân cung cấp cao hơn so với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt ghi nhận ý kiến về giá đất giao dịch thực tế của các hộ gia đình, cá nhân nêu trên, dưới sự chứng kiến của Phòng Kinh tế xã Xuân Lộc.

- Giá đất chuyển nhượng thực tế sau khi khảo sát được thống kê thể hiện trên phiếu thu thập thông tin về thửa đất (*tại mẫu số 31 và mẫu số 32 kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025*) theo từng thửa đất đã khảo sát làm căn cứ để Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt tính toán, xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Tiểu học Mạc Đĩnh Chi tại xã Xuân Lộc.

Biên bản kết thúc cùng ngày, có thông qua cho các thành phần tham dự cùng nghe và thống nhất ký tên xác nhận./.

**Đại diện Phòng Kinh tế xã**



**Đại diện Đơn vị tư vấn**

  
Phạm Minh Trung

  
Huỳnh Tài Phát

Trưởng ấp Việt Kỳ 1  


Trưởng ấp Thuận Hải 1. Trần Văn Hòa

  
Trần Công -

**Danh sách các thửa đất so sánh phục vụ việc định giá đất  
tại xã Xuân Lộc**

**Dự án: Trường Tiểu học Mạc Đĩnh Chi tại xã Xuân Lộc**

*(Kèm theo biên bản làm việc ngày...6.1... tháng ...5... năm 2026)*

STT	Số tờ (cũ)	Số tờ (mới)	Số thửa	DT	Loại đất	Vị trí	Ngày chuyển nhượng	Ghi chú
1	11	246	319	576,5	CLN	1	11/12/2024	
2	20	255	10	205,7	HNK	1	23/10/2025	
3	14	249	180	191,0	HNK	1	14/06/2024	
4	10	245	420	509,5	HNK	1	08/08/2024	
5	15	250	20	364,8	ONT+HNK	1	27/08/2025	
6	16	251	8	297,5	CLN	1	29/12/2025	
7	15	250	151	264,4	ONT+HNK	1	23/04/2024	
8	5	271	428	285,0	ONT+CLN	1	06/09/2025	
9	14	249	162	411,8	ONT+HNK	1	02/08/2025	
10	12	247	16	6.591,6	ONT+CLN	2	04/11/2024	
11	11	246	280	4.488,7	ONT+CLN	2	04/03/2025	
12	16	251	211	158,6	ONT+CLN	2	08/07/2025	
13	16	251	305	466,1	CLN	2	11/11/2025	
14	19	254	179	331,8	ONT	2	11/09/2025	
15	17	252	4	298,8	HNK	1	21/05/2025	
16	12	247	183	305,3	CLN	1	31/08/2024	
17	12	247	185	320,2	CLN	1	12/11/2025	
18	10	245	549	1.602,6	HNK	1	04/04/2025	
19	17	252	8	287,7	ONT+CLN	1	27/02/2025	
20	12	247	176	194,1	ONT+HNK	1	20/03/2025	
21		53	25-1	192,5	ONT+HNK	1	25/08/2025	
22	18	253	178	230,7	ONT+HNK	1	11/06/2024	
23	17	252	25	280,6	ONT+HNK	1	17/05/2025	





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

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

Số: 85 /CV-SV

Đồng Nai, ngày 01 tháng 4 năm 2026

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



Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Xuân Lộc

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ định giá đất số 260305/HĐ-ĐGD ngày 09/3/2026 giữa Phòng Kinh tế xã Xuân Lộc và Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt về việc Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Tiểu học Mạc Đĩnh Chi tại xã Xuân Lộc.

Công ty Cổ phần thẩm định giá Sen Việt là đơn vị được lựa chọn để thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Trường Tiểu học Mạc Đĩnh Chi tại xã Xuân Lộc.

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

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

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

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

Trân trọng!

Xác nhận của

Phòng Kinh tế xã Xuân Lộc

KI. TRƯỞNG PHÒNG  
TRƯỞNG PHÒNG



Nguyễn Tuấn Diệp

GIÁM ĐỐC



Hồ Nguyễn Ngọc Phương



**Danh sách các thửa đất so sánh phục vụ việc định giá đất  
tại xã Xuân Lộc**

**Dự án: Trường Tiểu học Mạc Đĩnh Chi tại xã Xuân Lộc**

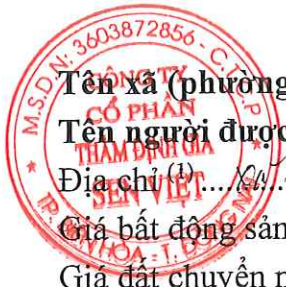
(Kèm theo Công văn số 1000/ĐKĐA /CV-SV, ngày 01 tháng 1 năm 2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt)

STT	Số tờ (cũ)	Số tờ (mới)	Số thửa	DT	Loại đất	Vị trí	Ngày chuyển nhượng	Ghi chú
1	11	246	319	576,5	CLN	1	11/12/2024	
2	20	255	10	205,7	HNK	1	23/10/2025	
3	14	249	180	191,0	HNK	1	14/06/2024	
4	10	245	420	509,5	HNK	1	08/08/2024	
5	15	250	20	364,8	ONT+HNK	1	27/08/2025	
6	16	251	8	297,5	CLN	1	29/12/2025	
7	15	250	151	264,4	ONT+HNK	1	23/04/2024	
8	5	271	428	285,0	ONT+CLN	1	06/09/2025	
9	14	249	162	411,8	ONT+HNK	1	02/08/2025	
10	12	247	16	6.591,6	ONT+CLN	2	04/11/2024	
11	11	246	280	4.488,7	ONT+CLN	2	04/03/2025	
12	16	251	211	158,6	ONT+CLN	2	08/07/2025	
13	16	251	305	466,1	CLN	2	11/11/2025	
14	19	254	179	331,8	ONT	2	11/09/2025	
15	17	252	4	298,8	HNK	1	21/05/2025	
16	12	247	183	305,3	CLN	1	31/08/2024	
17	12	247	185	320,2	CLN	1	12/11/2025	
18	10	245	549	1.602,6	HNK	1	04/04/2025	
19	17	252	8	287,7	ONT+CLN	1	27/02/2025	
20	12	247	176	194,1	ONT+HNK	1	20/03/2025	
21		53	25-1	192,5	ONT+HNK	1	25/08/2025	
22	18	253	178	230,7	ONT+HNK	1	11/06/2024	
23	17	252	25	280,6	ONT+HNK	1	17/05/2025	



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

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)



Tên xã (phường): Xã Xuân Lộc

Tên người được điều tra: Bùi Khai Minh

Địa chỉ (1): Xã Xuân Lộc, Cầu; thời điểm chuyển nhượng/trúng đầu giá: 21/5/2025

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đất giá: 680 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đầu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc ..... đồng/m<sup>2</sup>

Nguồn thông tin: Người mua

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: 17/25; thửa đất số: 4; diện tích: 298,8 m<sup>2</sup>

- Địa chỉ thửa đất (2): Xã Xuân Lộc (nay là xã Xuân Lộc)

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

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

không tiếp giáp lộ .

- Mục đích sử dụng (3): HDK

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

- Địa hình: hilly, phẳng

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

- Thông tin khác (nếu có): .....

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

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

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

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

- Tài sản khác (nếu có): Nhà cấp 4, đất 1000m<sup>2</sup>, năm 2025

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

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

Đồng Nai, ngày 01 tháng 04 năm 2026

**Người điều tra**  
(Ký và ghi rõ họ tên)

**Phạm Minh Trung**

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





Mẫu số 30

## PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường): ..... Xã Xuân Lạc.....  
Tên người được điều tra: ..... Nguyễn Đình Kiều Vy.....  
Địa chỉ (1) ..... Xã Suối Cát.....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... 21/11/2024.....  
Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đất giá: ..... 100..... triệu đồng/bất động sản  
Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc ..... đồng/m<sup>2</sup>  
Nguồn thông tin: ..... Nguyễn Văn Hùng.....

### 1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 12 (A.4.7); thửa đất số: 18,3; diện tích: 300,3 m<sup>2</sup>
- Địa chỉ thửa đất (2): Xã Suối Cát (nay là Xã Xuân Lạc)
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....
- Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ , tiếp giáp tỉnh lộ , tiếp giáp huyện lộ , tiếp giáp xã lộ , không tiếp giáp lộ .
- Mục đích sử dụng (3): CLN
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): .....
- Địa hình: Bằng phẳng
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....
- Thông tin khác (nếu có): .....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): .....
- Năm trồng (nuôi trồng): .....
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình: .....
- năm xây dựng: .....
- giá trị của công trình xây dựng: ..... triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): Mũ cấp 4, PT: 90,0 m<sup>2</sup>, nam xe: 2019

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

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

Đông Nai, ngày 01 tháng 04 năm 2026

Người điều tra  
(Ký và ghi rõ họ tên)

Phạm Minh Trung

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





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

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường): ..... xã Quỳ Lưu .....  
 Tên người được điều tra: ..... Nguyễn Thị Thủy .....  
 Địa chỉ (1) ..... xã Quỳ Lưu .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 12/11/2025  
 Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đất giá: ..... 400 ..... triệu đồng/bất động sản  
 Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc ..... đồng/m<sup>2</sup>  
 Nguồn thông tin: ..... Người mua .....

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: 12 (A.4.7.); thửa đất số: 185; diện tích: 320,2 m<sup>2</sup>
- Địa chỉ thửa đất (2): xã Suối Cát (nay là xã Quỳ Lưu)
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....
- Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ , tiếp giáp tỉnh lộ , tiếp giáp huyện lộ , tiếp giáp xã lộ , không tiếp giáp lộ .
- Mục đích sử dụng (3): CN
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): .....
- Địa hình: .....
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....
- Thông tin khác (nếu có): .....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): .....; Năm trồng (nuôi trồng): .....
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình: .....; năm xây dựng: .....; giá trị của công trình xây dựng: ..... triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): Nhà cấp 4, 120 m<sup>2</sup>, Mảnh XP: 120/2

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

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

Đồng Nai, ngày 01. tháng 04. năm 2026

**Người điều tra**  
(Ký và ghi rõ họ tên)

**Phạm Minh Trung**

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





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

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

- Nhà ở: Loại nhà:.....; cấp nhà: ..4.....; năm xây dựng:.....2011.....
- Diện tích xây dựng: 117,0 m<sup>2</sup>; số tầng: ...1.....; diện tích sàn sử dụng: 117,0 m<sup>2</sup>
- Tài sản khác (nếu có):.....

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

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

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

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

Đồng Nai, ngày ..01 tháng ...11 năm 2026

**Người điều tra**

(Ký và ghi rõ họ tên)



**Phạm Minh Trung**

#### **Ghi chú:**

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



Phiếu số 5.

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

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: ..... Xã Xuân Lễ .....

Tên người được điều tra: ..... Nguyễn Phú Thuận .....

- Địa chỉ (1): ..... Xã Phú Cát .....

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... 6.500 ..... triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc ..... đồng/m<sup>2</sup>

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ..... đồng/m<sup>2</sup>

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....

- Nguồn thông tin: ..... Nguyễn Thuận .....

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: 12(248); thửa đất số: 126; diện tích: 194,1 m<sup>2</sup>.

- Địa chỉ thửa đất (2): ..... Xã Phú Cát (nay là Xã Xuân Lễ) .....

- Kích thước mặt tiền: 8,0 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 24,0 m

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

- Mục đích sử dụng đất: ..... ANTT HNK (50,0 m<sup>2</sup> + 144,1 m<sup>2</sup>) .....

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: .....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: ..... m; + Trung tâm thương mại, chợ: 300 m

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

+ Cơ sở y tế: 300 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: 5,0 m; cấp đường: .....; kết cấu mặt đường: .....;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: .....;

+ Điều kiện về cấp điện: .....;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: .....

+ Hạ tầng không gian: .....

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: .....

+ Hạ tầng môi trường: .....

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

- Thời hạn sử dụng đất: .....

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

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

- Nhà ở: Loại nhà:.....; cấp nhà: .....<sup>4</sup>.....; năm xây dựng:.....<sup>2018</sup>.....
- Diện tích xây dựng:.....<sup>1010</sup>..... m<sup>2</sup>; số tầng:.....<sup>1</sup>.....; diện tích sàn sử dụng:.....<sup>1010</sup>..... m<sup>2</sup>
- Tài sản khác (nếu có):.....

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

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

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

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

Đồng Nai, ngày <sup>01</sup>... tháng ...<sup>01</sup>... năm 2026

**Người điều tra**

(Ký và ghi rõ họ tên)



**Phạm Minh Trung**

#### Ghi chú:

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



## PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: ..... Xã Xuân Lộc .....

Tên người được điều tra: ..... Võ Văn Thủy .....

Địa chỉ (1): ..... Xã Xuân Lộc .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 11/1/2014

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... 2.70 ..... triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/ thửa hoặc ..... đồng/m<sup>2</sup>

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ..... đồng/m<sup>2</sup>

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....

- Nguồn thông tin: ..... Người mua .....

### 1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 18(257)..; thửa đất số: ..... 178 .....; diện tích: ..... 230,8 ..... m<sup>2</sup>.

- Địa chỉ thửa đất (2): ..... Xã Xuân Lộc (nay là xã Xuân Lộc) .....

- Kích thước mặt tiền: ..... 7,0 ..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: ..... 37,0 ..... m

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

- Mục đích sử dụng đất: ..... ONT-HNLC (840 m<sup>2</sup> + 146,8 m<sup>2</sup>) .....

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: ..... / .....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: ..... / ..... m; + Trung tâm thương mại, chợ: ..... 300 ..... m

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

+ Cơ sở y tế: ..... 300 ..... 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: ..... 3 ..... m; cấp đường: ..... / .....; kết cấu mặt đường: ..... / .....; tiếp giáp với mặt đường: ..... / .....

+ Điều kiện về cấp thoát nước: ..... / .....

+ Điều kiện về cấp điện: ..... / .....

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ..... / .....

+ Hạ tầng không gian: ..... / .....

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ..... / .....

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ..... / .....

+ Hạ tầng môi trường: ..... / .....

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

- Thời hạn sử dụng đất: ..... / .....

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

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

- Nhà ở: Loại nhà: .....; cấp nhà: .....; năm xây dựng: .....
- Diện tích xây dựng: ..... m<sup>2</sup>; số tầng: .....; diện tích sàn sử dụng: ..... m<sup>2</sup>
- Tài sản khác (nếu có): .....

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

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

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

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

Đồng Nai, ngày ..../.. tháng ... năm 2026

**Người điều tra**

(Ký và ghi rõ họ tên)



**Phạm Minh Trung**

#### **Ghi chú:**

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



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

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: ..... Xã Xuân Lộc .....

Tên người được điều tra: ..... Nguyễn Anh Tuấn .....

- Địa chỉ (1): ..... Xã Xuân Lộc .....

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... 440 ..... triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc ..... đồng/m<sup>2</sup>

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ..... đồng/m<sup>2</sup>

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....

- Nguồn thông tin: ..... Người mua .....

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: ..... 16(2/1) .....; thửa đất số: ..... 211 .....; diện tích: ..... 128,6 ..... m<sup>2</sup>.

- Địa chỉ thửa đất (2): ..... Xã Xuân Lộc (nay là Xã Xuân Lộc) .....

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

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

- Mục đích sử dụng đất: ..... ĐNT + CN (30,0 m<sup>2</sup> + 128,6 m<sup>2</sup>) .....

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: .....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: ..... m; + Trung tâm thương mại, chợ: ..... 200 ..... m

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

+ Cơ sở y tế: ..... 100 ..... m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: ..... m

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

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

+ Điều kiện về cấp thoát nước: ..... m<sup>2</sup> .....

+ Điều kiện về cấp điện: ..... m<sup>2</sup> .....

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: .....

+ Hạ tầng không gian: .....

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: .....

+ Hạ tầng môi trường: .....

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

- Thời hạn sử dụng đất: .....

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

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

- Nhà ở: Loại nhà:.....; cấp nhà: ...4.....; năm xây dựng: ...2024.....
- Diện tích xây dựng: ...60,0 m<sup>2</sup>; số tầng: ...1.....; diện tích sàn sử dụng: ...60,0 m<sup>2</sup>
- Tài sản khác (nếu có):.....

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


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

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

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

Đồng Nai, ngày ...01/ tháng ... năm 2026

**Người điều tra**  
(Ký và ghi rõ họ tên)



**Phạm Minh Trung**

#### **Ghi chú:**

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



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

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: ..... Xã Xuân Lộc .....

Tên người được điều tra: ..... Hs Tấn Tuyết' .....

Địa chỉ (1): ..... Xã Xuân Lộc .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 11/11/2015

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... 800 ..... triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc ..... đồng/m<sup>2</sup>

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ..... đồng/m<sup>2</sup>

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....

- Nguồn thông tin: ..... Người mua .....

**1. Các thông tin về thửa đất**

- Tờ bản đồ số: 16(251)...; thửa đất số: ..... 305 .....; diện tích: ..... 466,1 .....m<sup>2</sup>.

- Địa chỉ thửa đất (2): ..... xã Suối Cát (nay là xã Xuân Lộc) .....

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

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

- Mục đích sử dụng đất: ..... ONT + HNK (100,0 m<sup>2</sup> + 366,1 m<sup>2</sup>) .....

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: ..... / .....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: ..... / ..... m; + Trung tâm thương mại, chợ: ..... (100) ..... m

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

+ Cơ sở y tế: ..... (100) ..... m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: ..... / ..... m

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

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

+ Điều kiện về cấp thoát nước: ..... / .....; .....

+ Điều kiện về cấp điện: ..... / .....; .....

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ..... / .....

+ Hạ tầng không gian: ..... / .....

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ..... / .....

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ..... / .....

+ Hạ tầng môi trường: ..... / .....

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

- Thời hạn sử dụng đất: ..... / .....

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

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

- Nhà ở: Loại nhà:.....; cấp nhà: ...4.....; năm xây dựng: ...2024.....
- Diện tích xây dựng: 9,0,0 m<sup>2</sup>; số tầng: ...1.....; diện tích sàn sử dụng: ...9,0,0 m<sup>2</sup>
- Tài sản khác (nếu có):.....

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

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

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

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

Đồng Nai, ngày ..01.. tháng ...11.. năm 2026

**Người điều tra**  
(Ký và ghi rõ họ tên)



**Phạm Minh Trung**

#### Ghi chú:

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



## PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: ..... Xã Xuân Lộc .....  
 Tên người được điều tra: ..... Phạm Việt Thủy .....  
 - Địa chỉ (1): ..... Xã Xuân Lộc .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 11/1/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... 300 ..... triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc ..... đồng/m<sup>2</sup>

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ..... đồng/m<sup>2</sup>

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....

- Nguồn thông tin: ..... Người mua .....

### 1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ..... 254 .....; thửa đất số: ..... 109 .....; diện tích: ..... 3.31,8 ..... m<sup>2</sup>.

- Địa chỉ thửa đất (2): ..... Xã Xuân Lộc .....

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

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

- Mục đích sử dụng đất: ..... 01/1 .....

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: .....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: ..... m; + Trung tâm thương mại, chợ: ..... 1100 ..... m

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

+ Cơ sở y tế: ..... 1800 ..... m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: ..... m

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

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

+ Điều kiện về cấp thoát nước: ..... m<sup>2</sup> .....

+ Điều kiện về cấp điện: ..... m<sup>2</sup> .....

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: .....

+ Hạ tầng không gian: .....

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: .....

+ Hạ tầng môi trường: .....

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

- Thời hạn sử dụng đất: .....

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

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

- Nhà ở: Loại nhà:.....; cấp nhà: ..... ; năm xây dựng:.....
- Diện tích xây dựng: ..... m<sup>2</sup>; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng:..... m<sup>2</sup>
- Tài sản khác (nếu có):.....

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

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

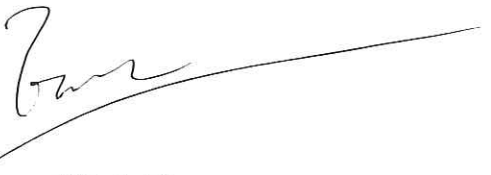
### 2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

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

Đồng Nai, ngày 01 tháng ... 1/ năm 2026

**Người điều tra**

(Ký và ghi rõ họ tên)



**Phạm Minh Trung**

#### **Ghi chú:**

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

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

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

Chúng tôi gồm có:

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

Bà: **NGUYỄN THỊ MỸ TRANG**, sinh ngày: 12/02/1985

Căn cước công dân số: 0461 8501 0472 cấp ngày 12/08/2021 tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Chứng minh nhân dân số: 271 688 089

Thường trú tại: Ấp Thọ Phước, xã Xuân Thọ, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

Cùng chồng là ông: **PHẠM LINH**, sinh ngày: 22/12/1980

Căn cước công dân số: 0460 8000 5664 cấp ngày 12/08/2021 tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Thường trú tại: Ấp Thọ Phước, xã Xuân Thọ, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

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

Ông: **BÙI KHẮC BÌNH**, sinh ngày: 18/02/1971

Căn cước công dân số: 0700 7100 4717 cấp ngày 12/08/2021 tại Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội

Thường trú tại: Ấp Việt Kiều, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

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

**ĐIỀU 1**

**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

Bên A chuyển nhượng cho Bên B quyền sử dụng đất của Bên A căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **DG 289785**, số vào sổ cấp GCN: **CS 09837** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 19/07/2022, cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 4
- Tờ bản đồ số: 17
- Địa chỉ: xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: 298,8 m<sup>2</sup> (Hai trăm chín mươi tám phẩy tám mét vuông)  
Trong đó: Diện tích được cấp: 298,8 m<sup>2</sup>, Không được cấp: 0,0m<sup>2</sup>
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 27/12/2070
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

**ĐIỀU 2**

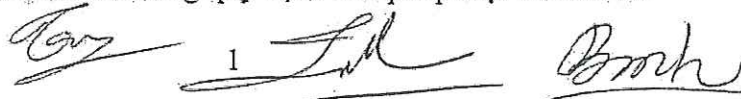
**GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: **100.000.000 VNĐ** (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng Việt Nam).
2. Thời điểm và phương thức thanh toán: Hai bên thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phương thức và thời hạn mà hai bên đã thỏa thuận trước khi ký hợp đồng này và không có sự chứng kiến của công chứng viên.

**ĐIỀU 3**

**VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

1. Bên A giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng các giấy tờ về quyền sử dụng đất cho Bên B tại thời điểm Bên B thanh toán đầy đủ hết số tiền chuyển nhượng nêu trên cho Bên A. Việc bàn giao phải tuân thủ đúng quy định của pháp luật về đất đai.





2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bên A có trách nhiệm phối hợp với Bên B thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

#### ĐIỀU 4

### TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ VÀ PHÍ LIÊN QUAN

Thuế thu nhập cá nhân, Lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do các bên chịu trách nhiệm nộp theo quy định pháp luật.

#### ĐIỀU 5

### QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CÁC BÊN

1. Quyền và nghĩa vụ của bên A:

1.1. Quyền của Bên A:

- a) Yêu cầu Bên B thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận;
- b) Yêu cầu Bên B nhận đất theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng;
- c) Yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên B gây ra;
- d) Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

1.2. Nghĩa vụ của Bên A:

- a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;
- b) Chuyển giao đất cho Bên B đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận;
- c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

2.1. Quyền của Bên B:

- a) Yêu cầu Bên A cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng;
- b) Yêu cầu Bên A giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận;
- c) Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên A gây ra;
- d) Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ Bên A;

2.2. Nghĩa vụ của Bên B:

- a) Thanh toán tiền cho Bên A theo thời hạn và phương thức thỏa thuận;
- b) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- c) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

#### ĐIỀU 6

### 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 7

### 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:

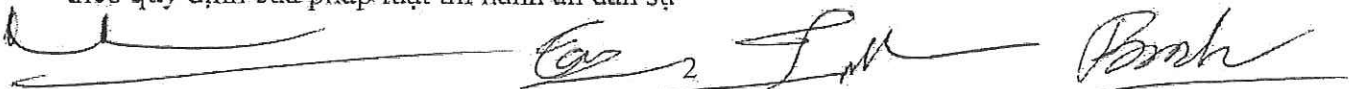
1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

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

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

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



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

d) Không thể chấp, bảo lãnh, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác;

1.4. Giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu trên là bản chính duy nhất;

1.5. Không còn bất kỳ giấy tờ nào về quyền sử dụng đất nêu trên;

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

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 hiện trạng và tình trạng pháp lý của thửa đất nêu trên, kể cả các giấy tờ về quyền sử dụng đất, đồng ý nhận và không có khiếu nại gì về việc công chứng hợp đồng này;

2.3. Phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch (nếu có), Bên B cam kết chấp hành theo các quy định của nhà nước;

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

3. Hai bên cùng cam đoan:

a) Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối;

b) Tại thời điểm ký kết hợp đồng, hai bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật;

c) Các bên cam đoan đã xem xét tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và xác nhận đối tượng của hợp đồng là có thật và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

d) Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng; nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại, thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

## ĐIỀU 8

### ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Hai bên cam kết việc ký kết Hợp đồng này không nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản. Nếu có căn cứ xác định việc ký kết hợp đồng nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản, hợp đồng này sẽ vô hiệu.

2. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này phải lập thành văn bản trước khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng và phải được công chứng mới có giá trị để thực hiện.

3. Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng này, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này.

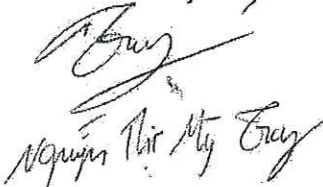
**BÊN A**

(Ký và ghi rõ họ tên)

Chúng tôi đã đọc hiểu rõ và đồng ý ✓

  
PHAN LINH



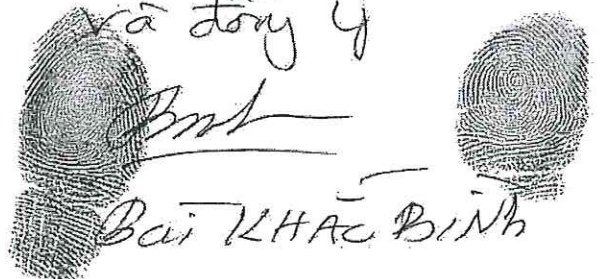
  
Nguyễn Thị Mỹ Trang

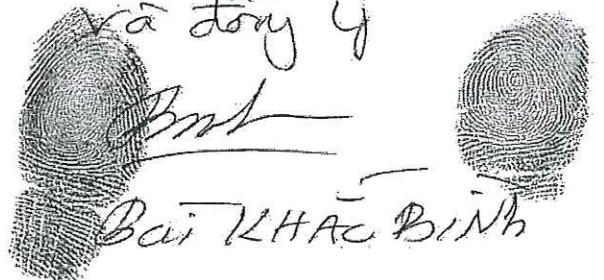


  
**BÊN B**

(Ký và ghi rõ họ tên)

Tôi đã đọc và hiểu rõ  
và đồng ý ✓

  
Bai KHACH BINH



C. T. T.  
ÔNG  
LƯNG  
THÀNH

## LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 21 tháng 05 năm 2025 (Ngày hai mươi một, tháng năm, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm);

Tại Văn phòng Công chứng Vũ Trung Thành, địa chỉ: Số 177A đường Hùng Vương, thị trấn Gia Ray, huyện Xuân lộc, tỉnh Đồng Nai;

Tôi - **VŨ TRUNG THÀNH**, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật.

### CHỨNG NHẬN:

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

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

Bà: **NGUYỄN THỊ MỸ TRANG**, sinh ngày: 12/02/1985

Căn cước công dân số: 0461 8501 0472 cấp ngày 12/08/2021 tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Chứng minh nhân dân số: 271 688 089

Thường trú tại: Ấp Thọ Phước, xã Xuân Thọ, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

Cùng chồng là ông: **PHẠM LINH**, sinh ngày: 22/12/1980

Căn cước công dân số: 0460 8000 5664 cấp ngày 12/08/2021 tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Thường trú tại: Ấp Thọ Phước, xã Xuân Thọ, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

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

Ông: **BÙI KHẮC BÌNH**, sinh ngày: 18/02/1971

Căn cước công dân số: 0700 7100 4717 cấp ngày 12/08/2021 tại Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội

Thường trú tại: Ấp Việt Kiều, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký vào từng trang đồng thời ký và điểm chỉ vào trang 03 (ba) 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 03 (ba) 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 02 (hai) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Vũ Trung Thành, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng: ...0.0.4.0.7.5..., quyển số: 05/2025 TP/CC-SCC/HĐGD./.



*Vũ Trung Thành*



## HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

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

Ông : PHAN XUÂN TUYẾN  
Sinh ngày : 01/01/1966  
CCCD số : 060066007414 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 22/06/2022  
CMND cũ số : 271911805.  
Và vợ là bà : ĐINH THỊ HÀ  
Sinh năm : 1968  
CMND số : 272696880 cấp tại CA tỉnh Đồng Nai ngày 12/09/2014.  
Cùng hộ khẩu thường trú : Ấp Việt Kiều, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

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

Bà : NGUYỄN TRỊNH THẢO VY  
Sinh ngày : 27/03/1994  
CCCD số : 075194008544 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 30/05/2022.  
Hộ khẩu thường trú : Tổ 3, Ấp Việt Kiều, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

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

### ĐIỀU 1




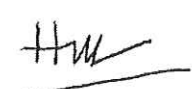
#### QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

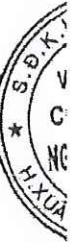
Quyền sử dụng đất của Bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 077313, số vào sổ cấp GCN: CS 04254 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/12/2014, cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 183; - Tờ bản đồ số : 12;
- Địa chỉ thửa đất : Ấp Việt Kiều, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;
- Diện tích : 305,3m<sup>2</sup>, (bằng chữ: Ba trăm lẻ năm phẩy ba mét vuông);  
Trong đó: Diện tích được cấp: 305,3m<sup>2</sup>, Không được cấp: 0,0 m<sup>2</sup>
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng : Đến ngày 01/07/2044;
- Nguồn gốc sử dụng : Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất;
- Ghi chú : Thửa đất có 34,4m<sup>2</sup> đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông.

### ĐIỀU 2

#### GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN



1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này do hai bên tự thỏa thuận là: 50.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng Việt Nam*).
2. Phương thức thanh toán: Do hai bên tự thỏa thuận.
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên.

### **ĐIỀU 3**

#### **VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

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

### **ĐIỀU 4**

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

1. Thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do: Bên B chịu trách nhiệm nộp.
2. Phí và thù lao công chứng do hai bên thỏa thuận 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:
  - a) Những thông tin về nhân thân, về quyền sử dụng 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) Tại thời điểm giao kết hợp đồng này: thửa đất không có tranh chấp, khiếu nại; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
  - d) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
  - đ) Thực hiện đúng và đầy đủ 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, không bị ép buộc;
  - d) Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.
3. Hai bên cùng cam kết:



Đã xem xét, tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý, đặc điểm, hiện trạng của thửa đất không thay đổi, đúng như mô tả trong hợp đồng, tự chịu trách nhiệm về tài liệu, giấy tờ đã cung cấp và không đề nghị Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Quốc Huy xác minh hoặc yêu cầu giám định.

### ĐIỀU 7 ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG


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

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

**Bên A**


(Ký và ghi rõ họ tên, điểm chỉ)

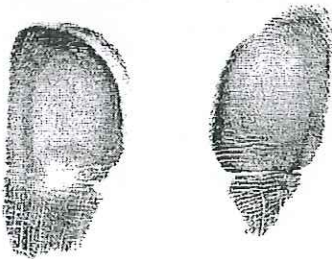
Tôi đã đọc và đồng ý

  
Phan Xuân Tuyên



Tôi đã đọc và đồng ý


  
Sinh Chi Hà



**Bên B**

(Ký và ghi rõ họ tên, điểm chỉ)

Tôi đã đọc và đồng ý

  
Nguyễn Trình Thác Uy



Đ:4  
N PH  
NG C  
YÊN Q  
LỘC



## LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 31 tháng 08 năm 2024 (ngày ba mươi mốt, tháng tám, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn).

Tại Văn phòng công chứng Nguyễn Quốc Huy, địa chỉ: Số 259 đường Trần Phú, thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Tôi **Nguyễn Quốc Huy**, 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 XUÂN TUYẾN**  
Sinh ngày : 01/01/1966  
CCCD số : 060066007414 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 22/06/2022  
CMND cũ số : 271911805.  
Và vợ là bà : **ĐINH THỊ HÀ**  
Sinh năm : 1968  
CMND số : 272696880 cấp tại CA tỉnh Đồng Nai ngày 12/09/2014.  
Cùng hộ khẩu thường trú : Ấp Việt Kiều, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

#### Bên nhận chuyển nhượng (Bên B):

Bà : **NGUYỄN TRỊNH THẢO VY**  
Sinh ngày : 27/03/1994  
CCCD số : 075194008544 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 30/05/2022.  
Hộ khẩu thường trú : Tổ 3, Ấp Việt Kiều, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

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

- Văn bản công chứng này được lập thành 03 (ba) bản chính, mỗi bản chính gồm 03 (ba) tờ, 04 (bốn) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản chính, 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Nguyễn Quốc Huy, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng: 1148, quyền số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.



## HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

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

Ông : **TRẦN VĂN HẠN**  
Sinh năm : 10/03/1988  
CCCD : 0930 8800 3565 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 27/12/2021  
Thường trú tại : Ấp 8, xã Vị Thắng, huyện Vị Thủy, Tỉnh Hậu Giang.  
Nay là : xã Vị Thủy, Tp Cần Thơ.  
Cùng vợ là : **NGUYỄN THỊ HỒNG CÚC**  
Sinh năm : 01/01/1985  
Căn cước số : 1391 8500 0015 do Bộ công an cấp ngày 31/12/2024  
Thường trú tại : Ấp 8, xã Vị Thắng, huyện Vị Thủy, Tỉnh Hậu Giang.  
Nay là : xã Vị Thủy, Tp Cần Thơ.

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

Bà : **NGUYỄN THỊ HỒNG HẠNH**  
Sinh năm : 09/09/1981  
CCCD : 0751 8100 7948 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 09/07/2022  
Thường trú tại : Ấp Việt Kiều 1, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các thoả thuận sau đây:

### ĐIỀU 1

#### QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Là quyền sử dụng đất của Bên A căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 961965 số vào sổ cấp CS06356 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 09/12/2016 cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 185  
- Tờ bản đồ số : 12  
- Địa chỉ : xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.  
Nay là : xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.  
- Diện tích : 320,2 m<sup>2</sup> (Ba trăm hai mươi phẩy hai mét vuông)  
- Trong đó : Diện tích được cấp: 320,2 m<sup>2</sup> Không được cấp: 0,0m<sup>2</sup>  
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng.  
- Mục đích sử dụng : Đất trồng cây lâu năm  
- Thời hạn sử dụng : Đến ngày 01/07/2044  
- Nguồn gốc sử dụng : Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

### ĐIỀU 2

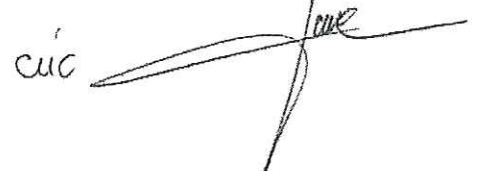
#### GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG

#### THỜI ĐIỂM VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: **100.000.000 VNĐ (Một trăm triệu đồng Việt Nam).**
- Thời điểm và phương thức thanh toán: Bên B thanh toán cho Bên A bằng tiền mặt và giao một lần ngay sau khi Hợp đồng này được công chứng;
- Việc thanh toán số tiền nêu trên 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 giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng các giấy tờ về quyền sử dụng đất cho Bên B tại thời điểm Bên B thanh toán đầy đủ hết số tiền chuyển nhượng nêu trên cho Bên A. Việc bàn giao phải tuân thủ đúng quy định của pháp luật về đất đai

2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bên A có trách nhiệm phối hợp với Bên B thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

### ĐIỀU 4

#### TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ VÀ PHÍ LIÊN QUAN

Thuế thu nhập cá nhân, Lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do hai bên chịu trách nhiệm nộp theo quy định pháp luật

### ĐIỀU 5

#### QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CÁC BÊN

1. Quyền và nghĩa vụ của bên A:

1.1. Quyền của Bên A:

- Yêu cầu Bên B thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận;
- Yêu cầu Bên B nhận đất theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng;
- Yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên B gây ra;
- Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

1.2. Nghĩa vụ của Bên A:

- Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;
- Chuyển giao đất cho Bên B đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận;
- Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

2.1. Quyền của Bên B:

a) Yêu cầu Bên A cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng;

b) Yêu cầu Bên A giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận;

c) Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên A gây ra;

d) Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ Bên A;

2.2. Nghĩa vụ của Bên B:

a) Thanh toán tiền cho Bên A theo thời hạn và phương thức thỏa thuận;

b) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

### ĐIỀU 6

#### PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

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

### ĐIỀU 7

#### 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;

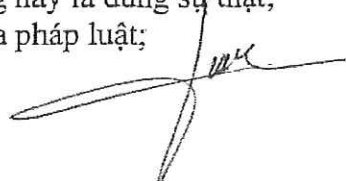
1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển quyền theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:



hạnh 2

cúc



Đ  
VĂN  
ÔNG  
VŨ TH  
VĂN

a) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

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

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

d) Không thế chấp, bảo lãnh, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác;

1.4. Giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu trên là bản chính duy nhất;

1.5. Không còn bất kỳ giấy tờ nào về quyền sử dụng đất nêu trên;

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

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 hiện trạng và tình trạng pháp lý của thửa đất nêu trên, kể cả các giấy tờ về quyền sử dụng đất, đồng ý nhận và không có khiếu nại gì về việc công chứng hợp đồng này;

2.3. Phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch (nếu có), Bên B cam kết chấp hành theo các quy định của nhà nước;

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

3. Hai bên cùng cam đoan:

a) Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối;

b) Tại thời điểm ký kết hợp đồng, hai bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật;

c) Các bên cam đoan đã xem xét tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và xác nhận đối tượng của hợp đồng là có thật và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

d) Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng; nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại, thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

## ĐIỀU 8

### ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

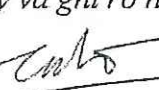
1. Hai bên công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Hai bên cam kết việc ký kết Hợp đồng này không nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản. Nếu có căn cứ xác định việc ký kết hợp đồng nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản, hợp đồng này sẽ vô hiệu.

2. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này phải lập thành văn bản trước khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng và phải được công chứng mới có giá trị để thực hiện.

3. Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng này, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này.


**BÊN A**

(Ký và ghi rõ họ tên)

  
Trần Văn Hân  
Cục  
Nguyễn Thị Hồng Cục

**BÊN B**

(Ký và ghi rõ họ tên)

  
Nguyễn Thị Hồng Hân

## LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 12 tháng 11 năm 2025 (Ngày mười hai, tháng mười một, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm),

Tại trụ sở Văn phòng Công chứng Vũ Trung Thành, số 177A, đường Hùng Vương, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

Tôi: .....*Đào Thị Kim Liên*..... công chứng viên, trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

### CHỨNG NHẬN:

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

#### BÊN A:

Ông : **TRẦN VĂN HẠN**  
Sinh năm : 10/03/1988  
CCCD : 0930 8800 3565 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 27/12/2021  
Thường trú tại : Ấp 8, xã Vị Thắng, huyện Vị Thủy, Tỉnh Hậu Giang.  
Nay là : xã Vị Thủy, Tp Cần Thơ.  
Cùng vợ là : **NGUYỄN THỊ HỒNG CÚC**  
Sinh năm : 01/01/1985  
Căn cước số : 1391 8500 0015 do Bộ công an cấp ngày 31/12/2024  
Thường trú tại : Ấp 8, xã Vị Thắng, huyện Vị Thủy, Tỉnh Hậu Giang.  
Nay là : xã Vị Thủy, Tp Cần Thơ.

#### BÊN B:

Bà : **NGUYỄN THỊ HỒNG HẠNH**  
Sinh năm : 09/09/1981  
CCCD : 0751 8100 7948 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 09/07/2022  
Thường trú tại : Ấp Việt Kiều 1, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

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

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

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

- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng trước sự chứng kiến của tôi vào ngày 12 tháng 11 năm 2025 (Ngày mười hai, tháng mười một, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm); chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;

- Văn bản công chứng này được lập thành 03 (ba) bản gốc, mỗi bản gốc gồm 04 tờ, 04 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản gốc; 01 (một) bản gốc lưu tại Văn phòng công chứng Vũ Trung Thành, tỉnh Đồng Nai

Số công chứng .....0-1-1-2-2.....



*Đào Thị Kim Liên*

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

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

Chúng tôi gồm có:

**Bên chuyển nhượng** (sau đây gọi là bên A).

**Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt - sinh năm 1960**

Căn cước công dân số 079160026727 cấp ngày 12/08/2021 nơi cấp Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ thường trú: ấp Việt Kiều, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

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

**Ông Nguyễn Kỳ Phú - sinh năm 1973**

Căn cước công dân số 046073008989 cấp ngày 16/01/2022 nơi cấp Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ thường trú: ấp Việt Kiều, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

**Cùng sử dụng đất với:**

**Bà Trịnh Ngọc Mai - sinh năm 1966**

Căn cước công dân số 095166006627 cấp ngày 12/08/2021 nơi cấp Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ thường trú: ấp Thọ Phước, xã Xuân Thọ, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

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

**ĐIỀU 1**

**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo giấy chứng nhận Quyền Sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 953802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/11/2015. cụ thể như sau:

a. Thửa đất số: 8

- Tờ bản đồ số: 17

b. Địa chỉ thửa đất: xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

c. Diện tích: 287,7m<sup>2</sup> (bằng chữ: Hai trăm tám mươi bảy phẩy bảy mét vuông).

Trong đó: Diện tích được cấp: 287,7m<sup>2</sup>; Không được cấp: 0,0m<sup>2</sup>.

d. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

e. Mục đích sử dụng:

+ Đất ở tại nông thôn: 100m<sup>2</sup>

+ Đất trồng cây lâu năm: 187,7m<sup>2</sup>

f. Thời hạn sử dụng đất:

+ Đất ở tại nông thôn: Lâu dài

+ Đất trồng cây lâu năm: sử dụng đến ngày 31/07/2044



g. Nguồn gốc sử dụng :

- Nhận thừa kế đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 100,0m<sup>2</sup>.

- Nhận thừa kế đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 187,7m<sup>2</sup>

## ĐIỀU 2

### GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 150.000.000 đồng

(bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán: Bằng 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 xong hồ sơ.

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 B** chịu trách nhiệm nộp.

## ĐIỀU 5

### PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

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

## ĐIỀU 6

### CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

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

1. Bên A cam đoan:

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

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

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thửa đất không có tranh chấp;

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

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

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

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

**Bên A:** Cam kết quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này là tài sản của cá nhân có tên giao kết trong hợp đồng này do nhận thừa kế, ngoài ra không còn thành viên nào khác và chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có thành viên nào khác tranh chấp./.

**Bên B:** Cam kết đây là tài sản do bên B nhận chuyển nhượng và cùng đồng sử dụng chung với nhau, ngoài ra không còn bất cứ thành viên nào khác (ranh giới thửa đất do chúng tôi tự xác định)/.

#### ĐIỀU 8

#### ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

**Bên A**

(Ký và ghi rõ họ tên)(11)

Nguyễn Thị Minh Nguyệt

**Bên B**

(Ký và ghi rõ họ tên) (11)

Trịnh Ngọc Mai

Nguyễn Kế Phú



**LỜI CHỨNG THỰC CỦA PHÓ CHỦ TỊCH  
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ SUỐI CÁT**

Ngày 27 tháng 02 năm 2025 (Ngày hai mươi bảy, tháng hai, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm).

Tại: UBND xã Suối Cát – huyện Xuân Lộc – tỉnh Đồng Nai.

Tôi: Nguyễn Văn Có - Phó Chủ tịch ủy ban nhân dân xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

**CHỨNG THỰC:**

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

**Bên A là:**

**Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt - sinh năm 1960**

Căn cước công dân số 079160026727 cấp ngày 12/08/2021 nơi cấp Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ thường trú: ấp Việt Kiều, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

**Bên B là:**

**Ông Nguyễn Kỳ Phú - sinh năm 1973**

Căn cước công dân số 046073008989 cấp ngày 16/01/2022 nơi cấp Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ thường trú: ấp Việt Kiều, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

**Cùng sử dụng đất với:**

**Bà Trịnh Ngọc Mai - sinh năm 1966**

Căn cước công dân số 095166006627 cấp ngày 12/08/2021 nơi cấp Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ thường trú: ấp Thọ Phước, xã Xuân Thọ, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

- 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 ký vào hợp đồng này trước mặt bà Nguyễn Thị Thúy là Công chức Tư pháp - Hộ tịch là người tiếp nhận hồ sơ

- Hợp đồng này được lập thành 04 bản chính (Mỗi bản chính gồm 02(hai) tờ, 03(ba) trang và 01 trang chứng thực, cấp cho:

+ **Bên A: 01 bản chính;**

+ **Bên B: 02 bản chính;**

Lưu tại UBND xã 01(một) bản chính.

Số: 59/2025, quyển số 01/2025,SCT/HĐ,GD/

Người tiếp nhận hồ sơ



Nguyễn Thị Thúy



**PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Có

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

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

Chúng tôi gồm có:

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

Ông: **VÕ TRUNG THÀNH**, sinh ngày: 02/08/1989

Căn cước công dân số: 0750 8900 6483 cấp ngày 12/04/2022 tại Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội

Chứng minh nhân dân số: 271 973 433

Thường trú tại: Ấp Việt Kiều, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

Và bà: **HỒ THỊ MINH THƠ**, sinh ngày: 20/02/1991

Căn cước công dân số: 0771 9100 4400 cấp ngày 05/05/2022 tại Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội

Chứng minh nhân dân số: 273 421 753

Thường trú tại: Ấp Việt Kiều, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

*Chúng tôi là vợ chồng nhưng đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 367/2023/QĐST-HNGD do Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/11/2023*

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

Ông: **NGUYỄN PHI THÂN**, sinh ngày: 19/01/1986

Căn cước công dân số: 0750 8600 3385 cấp ngày 25/08/2022 tại Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội

Thường trú tại: Ấp Suối Cát 1, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

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

**ĐIỀU 1**

**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

Bên A chuyển nhượng cho Bên B quyền sử dụng đất của Bên A căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CP 228919**, số vào sổ cấp GCN: **CS 06904** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/08/2018, cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 176

- Tờ bản đồ số: 12

- Địa chỉ: xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

- Diện tích: 194,1 m<sup>2</sup> (Một trăm chín mươi bốn phẩy một mét vuông)

Trong đó: Diện tích được cấp: 194,1 m<sup>2</sup>, Không được cấp: 0,0m<sup>2</sup>

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 50,0 m<sup>2</sup>

Đất trồng cây hàng năm khác 144,1 m<sup>2</sup>

- Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài;

Đất trồng cây hàng năm khác: sử dụng đến ngày 30/04/2028

- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 50,0 m<sup>2</sup>

Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 144,1 m<sup>2</sup>

## ĐIỀU 2

### GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: **150.000.000 VNĐ** (Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng Việt Nam).

2. Thời điểm và phương thức thanh toán: Hai bên thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phương thức và thời hạn mà hai bên đã thỏa thuận trước khi ký hợp đồng này và không có sự chứng kiến của công chứng viên.

## ĐIỀU 3

### VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng các giấy tờ về quyền sử dụng đất cho Bên B tại thời điểm Bên B thanh toán đầy đủ hết số tiền chuyển nhượng nêu trên cho Bên A. Việc bàn giao phải tuân thủ đúng quy định của pháp luật về đất đai.

2. Bên A có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bên B có trách nhiệm phối hợp với Bên A thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

## ĐIỀU 4

### TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ VÀ PHÍ LIÊN QUAN

Thuế thu nhập cá nhân, Lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do các bên chịu trách nhiệm nộp theo quy định pháp luật.

## ĐIỀU 5

### QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CÁC BÊN

1. Quyền và nghĩa vụ của bên A:

1.1. Quyền của Bên A:

- a) Yêu cầu Bên B thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận;
- b) Yêu cầu Bên B nhận đất theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng;
- c) Yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên B gây ra;
- d) Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

1.2. Nghĩa vụ của Bên A:

- a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;
- b) Chuyển giao đất cho Bên B đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận;
- c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

2.1. Quyền của Bên B:

- a) Yêu cầu Bên A cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng;

QUẢN LÝ VÀ CỐ VỮ

b) Yêu cầu Bên A giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận;

c) Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên A gây ra;

d) Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ Bên A;

2.2. Nghĩa vụ của Bên B:

a) Thanh toán tiền cho Bên A theo thời hạn và phương thức thỏa thuận;

b) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

c) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

#### ĐIỀU 6

#### PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

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

#### ĐIỀU 7

#### 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 quyền theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

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

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

d) Không thế chấp, bảo lãnh, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác;

1.4. Giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu trên là bản chính duy nhất;

1.5. Không còn bất kỳ giấy tờ nào về quyền sử dụng đất nêu trên;

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

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 hiện trạng và tình trạng pháp lý của thửa đất nêu trên, kê cả các giấy tờ về quyền sử dụng đất, đồng ý nhận và không có khiếu nại gì về việc công chứng hợp đồng này;

2.3. Phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch (nếu có), Bên B cam kết chấp hành theo các quy định của nhà nước;

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

3. Hai bên cùng cam đoan:

a) Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối;

b) Tại thời điểm ký kết hợp đồng, hai bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật;

c) Các bên cam đoan đã xem xét tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và xác nhận đối tượng của hợp đồng là có thật và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

d) Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng; nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại, thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

### ĐIỀU 8

#### ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Hai bên cam kết việc ký kết Hợp đồng này không nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản. Nếu có căn cứ xác định việc ký kết hợp đồng nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản, hợp đồng này sẽ vô hiệu.






2. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này phải lập thành văn bản trước khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng và phải được công chứng mới có giá trị để thực hiện.

3. Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng này, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này.

**BÊN A**

(Ký và ghi rõ họ tên)

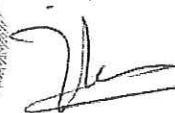


Chúng tôi đã đọc hiểu nó và đồng ý

  
Võ Trung Thành  
  
  
  
  
Hồ Thị Minh Thế

**BÊN B**

(Ký và ghi rõ họ tên)

Tôi đã đọc hiểu nó và đồng ý

  
Nguyễn Phi Thân  
  






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



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

Chúng tôi gồm có:

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

Ông : **HỒ HOÀNG THIÊN** Sinh ngày: 26/06/1976  
Căn cước công dân số : 049076000484 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 20/03/2023.  
Địa chỉ thường trú : 442/119/43, Quốc lộ 1A, khu phố 3, phường An Phú Đông, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ông : **VÕ VĂN HÙNG** Sinh ngày: 02/07/1975  
Căn cước công dân số : 052075012718 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 12/08/2021.  
Địa chỉ thường trú : ấp Việt Kiều, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

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

**ĐIỀU 1**

**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

Quyền sử dụng đất của Bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CM 701989**, số vào sổ cấp GCN: **CS 06690** do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/03/2018, cụ thể như sau:

- Thửa đất số : **178**; - Tờ bản đồ số : **18**;
- Địa chỉ thửa đất : xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;
- Diện tích : **230,7m<sup>2</sup>**, (bằng chữ: Hai trăm ba mươi bảy mét vuông);  
Trong đó: Diện tích được cấp: **230,7m<sup>2</sup>**, Không được cấp: **0 m<sup>2</sup>**
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất ở tại nông thôn: 84m<sup>2</sup>; Đất trồng cây hàng năm khác: 146,7m<sup>2</sup>;
- Thời hạn sử dụng : Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: sử dụng đến ngày 01/07/2064;
- Nguồn gốc sử dụng : Nhận thừa kế đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 84m<sup>2</sup>; Nhận thừa kế đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 146,7m<sup>2</sup>;
- Ghi chú : Thửa đất có 37,9m<sup>2</sup> diện tích thuộc quy hoạch Đường số 2.



**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: 100.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm triệu đồng Việt Nam*).
2. Phương thức thanh toán: Do hai bên tự thỏa thuận.
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật, ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên.

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

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

**ĐIỀU 4****TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ,  
PHÍ VÀ THÙ LAO CÔNG CHỨNG**

1. Thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do: Bên B chịu trách nhiệm nộp.
2. Phí và thù lao công chứng do hai bên thỏa thuận 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:
  - a) Những thông tin về nhân thân, về quyền sử dụng đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
  - b) Thừa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
  - c) Tại thời điểm giao kết hợp đồng này: thừa đất không có tranh chấp, khiếu nại; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
  - d) Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
  - đ) Thực hiện đúng và đầy đủ 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, không bị ép buộc;

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

3. Hai bên cùng cam đoan đã xem xét, tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế, cùng xác nhận đối tượng của hợp đồng là có thật, đặc điểm, tình trạng thửa đất không thay đổi, còn nguyên vẹn như đã được mô tả trong hợp đồng, tự chịu trách nhiệm về tài liệu, giấy tờ đã cung cấp và không đề nghị Công chứng viên Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy thẩm tra, xác minh hoặc yêu cầu giám định.

**ĐIỀU 7**

**ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG**

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

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

**Bên A**

(Ký và ghi rõ họ tên, điểm chỉ)

Tôi đã đọc và đồng ý

*[Handwritten signature]*

Lê Hoàng Thiến



**Bên B**

(Ký và ghi rõ họ tên, điểm chỉ)

Tôi đã đọc và đồng ý

*[Handwritten signature]*

Võ Văn Huyền



*[Handwritten signature]*

PHÒNG  
CÔNG CHỨNG  
VŨ THỤY VY  
ĐC.T.

## LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 11 tháng 06 năm 2024 (ngày mười một, tháng sáu, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn).

Tại Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy, địa chỉ: Số 89 - 91, đường Trần Phú, khu phố 6, thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Tôi **Võ Thanh Bình**, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

### CHỨNG NHẬN:

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

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

Ông : **HỒ HOÀNG THIÊN** Sinh ngày: 26/06/1976  
 Căn cước công dân số : 049076000484 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 20/03/2023.  
 Địa chỉ thường trú : 442/119/43, Quốc lộ 1A, khu phố 3, phường An Phú Đông, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ông : **VÕ VĂN HÙNG** Sinh ngày: 02/07/1975  
 Căn cước công dân số : 052075012718 cấp tại Cục Cảnh sát QLHC về TTXH ngày 12/08/2021.  
 Địa chỉ thường trú : ấp Việt Kiều, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

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

Số công chứng: .....2213....., quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.



**Võ Thanh Bình**

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

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

Chúng tôi gồm có:

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

Bà: **HUỶNH THỊ THANH TRÚC**, sinh ngày: 30/12/1982

Căn cước công dân số: 094182021785 do Cục cảnh sát cấp ngày 25/08/2023

Thường trú tại: ấp Suối Cát 1, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (cũ)  
nay đổi thành: ấp Suối Cát 1, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

*Cùng đồng sử dụng đất với*

Bà: **HUỶNH THỊ HỒNG TRINH**, sinh ngày 19/06/2020

Theo trích lục khai sinh số: 161/TLKS -BS do UBND xã Xuân Hoà, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/06/2020

Thường trú tại: ấp Suối Cát 1, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (cũ)  
nay đổi thành: ấp Suối Cát 1, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

*Do bà Huỳnh Thị Hồng Trinh là người chưa thành niên nên có mẹ ruột làm đại diện theo pháp luật là:*

Bà: **HUỶNH THỊ THANH TRÚC**, sinh ngày: 30/12/1982

Căn cước công dân số: 094182021785 do Cục cảnh sát cấp ngày 25/08/2023

Thường trú tại: ấp Suối Cát 1, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (cũ)  
nay đổi thành: ấp Suối Cát 1, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

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

Ông: **NGUYỄN ANH TUẤN**, sinh ngày: 28/04/1986

Căn cước công dân số: 075086016154 do Cục cảnh sát cấp ngày 12/08/2021

Thường trú tại: ấp Phụng Vỹ, xã Xuân Thành, tỉnh Đồng Nai

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

**ĐIỀU 1**

**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

Bên A đồng ý chuyển nhượng Bên B quyền sử dụng đất của Bên A căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số **AA 01869379, AA 01869380**, số vào sổ cấp GCN: **VP 4664, VP 4665** do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/04/2025, cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 211 - Tờ bản đồ số : 16 - Diện tích: 158,6 m<sup>2</sup>
- Loại đất: Đất ở tại nông thôn 30 m<sup>2</sup>; Đất trồng cây lâu năm 128,6 m<sup>2</sup>
- Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm 15/10/2043
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung
- Địa chỉ: xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (cũ) nay đổi thành: xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

**ĐIỀU 2**


**GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: **100.000.000 VNĐ** (bằng chữ: Một trăm triệu đồng Việt Nam)

2. Thời điểm và phương thức thanh toán: Hai bên đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phương thức và thời hạn mà hai



1







d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

## ĐIỀU 6

### PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

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

## ĐIỀU 7

### 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 quyền theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

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

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

d) Không thế chấp, bảo lãnh, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác;

1.4. Giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu trên là bản chính duy nhất;

1.5. Không còn bất kỳ giấy tờ nào về quyền sử dụng đất nêu trên;

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

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 hiện trạng và tình trạng pháp lý của thửa đất nêu trên, kể cả các giấy tờ về quyền sử dụng đất, đồng ý nhận và không có khiếu nại gì về việc công chứng hợp đồng này;

2.3. Phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch (nếu có), Bên B cam kết chấp hành theo các quy định của nhà nước;

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

3. Hai bên cùng cam đoan:

a) Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối;

b) Tại thời điểm ký kết hợp đồng, hai bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật;

10  
N  
IG  
UN  
10

c) Các bên cam đoan đã xem xét tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và xác nhận đối tượng của hợp đồng là có thật và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

d) Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng; nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại, thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

## ĐIỀU 8 ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG


1. Hai bên công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Hai bên cam kết việc ký kết Hợp đồng này không nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản. Nếu có căn cứ xác định việc ký kết hợp đồng nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản, hợp đồng này sẽ vô hiệu.

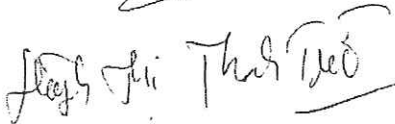
2. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này phải lập thành văn bản trước khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng và phải được công chứng mới có giá trị để thực hiện.

3. Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng này, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này.

**BÊN A**

(Ký và ghi rõ họ tên)

Tôi Đỗ Đức Hải  
là đồng ý  



  
Đỗ Đức Hải



**BÊN B**

(Ký và ghi rõ họ tên)

Tôi đã đọc hiểu rõ  
và đồng ý

  
Nguyễn Anh Tuấn



## LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 08 tháng 07 năm 2025 (Ngày tám, tháng bảy, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm),

Tại trụ sở Văn phòng Công chứng Vũ Trung Thành, số 177A, đường Hùng Vương, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

Tôi: **VŨ TRUNG THÀNH** - công chứng viên, trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

### CHỨNG NHẬN:

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

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

Bà: **HUỲNH THỊ THANH TRÚC**, sinh ngày: 30/12/1982

Căn cước công dân số: 094182021785 do Cục cảnh sát cấp ngày 25/08/2023

Thường trú tại: ấp Suối Cát 1, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (cũ) nay đổi thành: ấp Suối Cát 1, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

*Cùng đồng sử dụng đất với*

Bà: **HUỲNH THỊ HỒNG TRINH**, sinh ngày 19/06/2020

Theo trích lục khai sinh số: 161/TLKS -BS do UBND xã Xuân Hoà, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/06/2020

Thường trú tại: ấp Suối Cát 1, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (cũ) nay đổi thành: ấp Suối Cát 1, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

*Do bà Huỳnh Thị Hồng Trinh là người chưa thành niên nên có mẹ ruột làm đại diện theo pháp luật là:*

Bà: **HUỲNH THỊ THANH TRÚC**, sinh ngày: 30/12/1982

Căn cước công dân số: 094182021785 do Cục cảnh sát cấp ngày 25/08/2023

Thường trú tại: ấp Suối Cát 1, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (cũ) nay đổi thành: ấp Suối Cát 1, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

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

Ông: **NGUYỄN ANH TUẤN**, sinh ngày: 28/04/1986

Căn cước công dân số: 075086016154 do Cục cảnh sát cấp ngày 12/08/2021


Thường trú tại: ấp Phụng Vỹ, xã Xuân Thành, tỉnh Đồng Nai

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

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

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

- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung, đã ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng trước sự chứng kiến của tôi vào ngày 08 tháng 07 năm 2025 (Ngày tám, tháng bảy, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm); chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;



- Văn bản công chứng này được lập thành 03 (ba) bản gốc, mỗi bản chính gồm 05 (năm) tờ, 06 (sáu) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản gốc; 01 (một) bản gốc lưu tại Văn phòng công chứng Vũ Trung Thành, tỉnh Đồng Nai

Số công chứng ..... /2025/CCGD.

005947

CÔNG CHỨNG VIÊN



*Vũ Trung Thành*

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

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

Chúng tôi gồm có:

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

Bà: **HỒ THỊ PHÚC** Sinh ngày 20/02/1959

Căn cước công dân số: 0461 5900 8870 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp, cấp ngày 20/8/2021

Thường trú tại: ấp Việt Kiều 1, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Cùng chồng là ông: **NGUYỄN DUY VINH QUANG** Sinh ngày 01/01/1957

Căn cước công dân số: 0510 5700 3685 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp, cấp ngày 31/8/2021

Thường trú tại: ấp Việt Kiều 1, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

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

Bà: **HỒ THỊ TUYẾT** Sinh ngày 01/03/1956

Căn cước công dân số: 0461 5600 8459 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp, cấp ngày 19/8/2021

Thường trú tại: ấp Việt Kiều 1, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

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

**ĐIỀU 1**

**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

Bên A chuyển nhượng cho Bên B quyền sử dụng đất của Bên A căn cứ theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CI 531470**, số vào sổ cấp GCN: CS 06503 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày **22/06/2017**, cập nhật biến động ngày **09/10/2017**, ngày **05/01/2021**, ngày **27/02/2024** cụ thể như sau:

- Thừa đất số: 305

- Tờ bản đồ số: 16

- Địa chỉ: xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc (nay là xã Xuân Lộc), tỉnh Đồng Nai

- Diện tích: 466,1m<sup>2</sup> ( *Bằng chữ: Bốn trăm sáu mươi sáu phẩy một mét vuông*).

Trong đó: Diện tích được cấp: 466,1m<sup>2</sup>, Không được cấp: 0,0 m<sup>2</sup>

- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/10/2043

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

**Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:**

Chuyển mục đích sử dụng 100 m<sup>2</sup> từ Đất trồng cây lâu năm thành Đất ở tại nông thôn (Vị trí ranh giới chuyển mục đích được xác định theo bản đồ trích đo địa chính số 2719/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Xuân Lộc kiểm tra ngày 24/7/2017) theo quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 08/9/2017; hồ sơ số



26452.000797.CM.009, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Xuân Lộc xác nhận ngày 09/10/2017.

## ĐIỀU 2

### GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng của các thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: **100.000.000 VNĐ** (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng Việt Nam)
2. Thời điểm và phương thức thanh toán: Hai bên thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phương thức và thời hạn mà hai bên đã thỏa thuận trước khi ký hợp đồng này và không có sự chứng kiến của công chứng viên.

## ĐIỀU 3

### VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng các giấy tờ về quyền sử dụng đất cho Bên B tại thời điểm Bên B thanh toán đầy đủ hết số tiền chuyển nhượng nêu trên cho Bên A. Việc bàn giao phải tuân thủ đúng quy định của pháp luật về đất đai.
2. Bên A 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 VÀ PHÍ LIÊN QUAN

Thuế thu nhập cá nhân, Lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do các bên chịu trách nhiệm nộp theo quy định pháp luật.

## ĐIỀU 5

### QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CÁC BÊN

1. Quyền và nghĩa vụ của bên A:
  - 1.1. Quyền của Bên A:
    - a) Yêu cầu Bên B thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận;
    - b) Yêu cầu Bên B nhận đất theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng;
    - c) Yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên B gây ra;
    - d) Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;
  - 1.2. Nghĩa vụ của Bên A:
    - a) Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;
    - b) Chuyển giao đất cho Bên B đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận;
    - c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
    - d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:
  - 2.1. Quyền của Bên B:
    - a) Yêu cầu Bên A cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng;
    - b) Yêu cầu Bên A giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận;
    - c) Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên A gây ra;
    - d) Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ Bên A;
  - 2.2. Nghĩa vụ của Bên B:
    - a) Thanh toán tiền cho Bên A theo thời hạn và phương thức thỏa thuận;

 2  

- b) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- c) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

#### ĐIỀU 6

### 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 hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### ĐIỀU 7

### CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

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 quyền theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

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

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

d) Không thế chấp, bảo lãnh, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác;

1.4. Giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu trên là bản chính duy nhất;

1.5. Không còn bất kỳ giấy tờ nào về quyền sử dụng đất nêu trên;

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

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 hiện trạng và tình trạng pháp lý của thửa đất nêu trên, kể cả các giấy tờ về quyền sử dụng đất, đồng ý nhận và không có khiếu nại gì về việc công chứng hợp đồng này;

2.3. Phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch (nếu có), Bên B cam kết chấp hành theo các quy định của nhà nước;

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

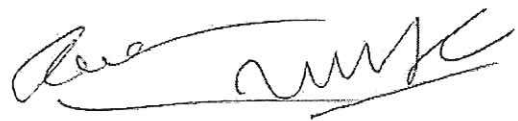
3. Hai bên cùng cam đoan:

a) Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối;

b) Tại thời điểm ký kết hợp đồng, hai bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật;



3



c) Các bên cam đoan đã xem xét tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và xác nhận đối tượng của hợp đồng là có thật và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

d) Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng; nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại, thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

**ĐIỀU 8**

**ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG**

1. Hai bên công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Hai bên cam kết việc ký kết Hợp đồng này không nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản. Nếu có căn cứ xác định việc ký kết hợp đồng nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản, hợp đồng này sẽ vô hiệu.

2. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này phải lập thành văn bản trước khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng và phải được công chứng mới có giá trị để thực hiện.

3. Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng này, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này.

**BÊN A**

(Ký và ghi rõ họ tên)

Chúng tôi đã đọc, hiểu rõ và đồng ý



*Nguyễn Đăng Việt*



*Hồ Thị Phước*



**BÊN B**

(Ký và ghi rõ họ tên)

Tôi đã đọc hiểu rõ và đồng ý

*Nguyễn Thị Tuyết*

*Hồ Thị Tuyết*



47  
HỒ  
CH  
QT  
T

*Nguyễn Thị Tuyết*

## LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 11 tháng 11 năm 2025 (Ngày mười một, tháng mười một, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm),

Tại trụ sở Văn phòng Công chứng Vũ Trung Thành, số 177A, đường Hùng Vương, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

Tôi: ..... *Đào Thị Kim Liên* ..... - Công chứng viên, trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật.

### CHỨNG NHẬN:

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

#### BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

Bà: **HỒ THỊ PHÚC** Sinh ngày 20/02/1959

Căn cước công dân số: 0461 5900 8870 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp, cấp ngày 20/8/2021

Thường trú tại: ấp Việt Kiều 1, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Cùng chồng là ông: **NGUYỄN DUY VINH QUANG** Sinh ngày 01/01/1957

Căn cước công dân số: 0510 5700 3685 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp, cấp ngày 31/8/2021

Thường trú tại: ấp Việt Kiều 1, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

#### BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

Bà: **HỒ THỊ TUYẾT** Sinh ngày 01/03/1956

Căn cước công dân số: 0461 5600 8459 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp, cấp ngày 19/8/2021

Thường trú tại: ấp Việt Kiều 1, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

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

- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng trước sự chứng kiến của tôi vào ngày 11 tháng 11 năm 2025 (Ngày mười một, tháng mười một, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm); chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;

- Văn bản công chứng này được lập thành 03 (ba) bản gốc, mỗi bản gốc gồm 05 (năm) tờ, 05 (năm) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản gốc; 01 (một) bản gốc lưu tại Văn phòng công chứng Vũ Trung Thành, tỉnh Đồng Nai

Số công chứng ..... 011179 /2025/CCGD.





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

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

Chúng tôi gồm có:

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

Ông: **BÙI VŨ EM**, sinh ngày: 01/01/1987

Căn cước công dân số: 091087006972 do Cục cảnh sát cấp ngày 31/08/2021

Thường trú tại: ấp Suối Cát 1, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

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

Ông: **TRẦN VIỆT HÙNG**, sinh ngày: 03/03/1982

Căn cước công dân số: 093082013623 do Cục cảnh sát cấp ngày 15/01/2023

Thường trú tại: ấp Suối Cát 1, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

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

**ĐIỀU 1**

**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

Bên A đồng ý chuyển nhượng Bên B quyền sử dụng đất của Bên A căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CA 216086**, số vào sổ cấp GCN: **CS 04428** do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/05/2015, cập nhật biến động ngày 26/05/2016, 17/06/2016 và ngày 22/07/2025, cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 179
- Tờ bản đồ số : 254
- Địa chỉ: xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: 331,8 m<sup>2</sup> (bằng chữ: Ba trăm ba mươi một 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: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

**ĐIỀU 2**

**GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

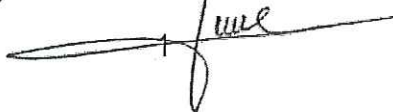
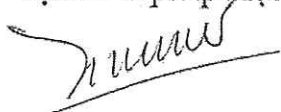
1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: **100.000.000 VNĐ** (bằng chữ: Một trăm triệu đồng Việt Nam).

2. Thời điểm và phương thức thanh toán: Hai bên đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phương thức và thời hạn mà hai bên đã thoả thuận trước khi ký hợp đồng này và không có sự chứng kiến của công chứng viên.

**ĐIỀU 3**

**VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

1. Bên A giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng các giấy tờ về quyền sử dụng đất cho Bên B tại thời điểm Bên B thanh toán đầy đủ hết số tiền chuyển nhượng nêu trên cho Bên A. Việc bàn giao phải tuân thủ đúng quy định của pháp luật về đất đai.



2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Bên A có trách nhiệm phối hợp với Bên B thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

#### ĐIỀU 4

#### TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ VÀ PHÍ LIÊN QUAN

Thuế thu nhập cá nhân, Lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do hai bên chịu trách nhiệm nộp theo quy định pháp luật

#### ĐIỀU 5

#### QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CÁC BÊN

1. Quyền và nghĩa vụ của bên A:

1.1. Quyền của Bên A:

a) Yêu cầu Bên B thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận;

b) Yêu cầu Bên B nhận đất theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên B gây ra;

d) Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

1.2. Nghĩa vụ của Bên A:

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

b) Chuyển giao đất cho Bên B đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận;

c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

2.1. Quyền của Bên B:

a) Yêu cầu Bên A cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng;

b) Yêu cầu Bên A giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận;

c) Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên A gây ra;

d) Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ Bên A;

2.2. Nghĩa vụ của Bên B:

a) Thanh toán tiền cho Bên A theo thời hạn và phương thức thỏa thuận;

b) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

#### ĐIỀU 6

#### PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

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

**ĐIỀU 7**  
**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 quyền theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

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

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

d) Không thế chấp, bảo lãnh, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc thực hiện nghĩa vụ khác;

1.4. Giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu trên là bản chính duy nhất;

1.5. Không còn bất kỳ giấy tờ nào về quyền sử dụng đất nêu trên;

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

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 hiện trạng và tình trạng pháp lý của thửa đất nêu trên, kể cả các giấy tờ về quyền sử dụng đất, đồng ý nhận và không có khiếu nại gì về việc công chứng hợp đồng này;

2.3. Phần diện tích ngoài chủ quyền, vi phạm quy hoạch (nếu có), Bên B cam kết chấp hành theo các quy định của nhà nước;

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

3. Hai bên cùng cam đoan:

a) Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối;

b) Tại thời điểm ký kết hợp đồng, hai bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật;

c) Các bên cam đoan đã xem xét tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và xác nhận đối tượng của hợp đồng là có thật và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

d) Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng; nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại, thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).

**ĐIỀU 8**  
**ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG**


1. Hai bên công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Hai bên cam kết việc ký kết Hợp đồng này không nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản. Nếu có căn cứ xác định việc ký kết hợp đồng nhằm trốn tránh nghĩa vụ về tài sản, hợp đồng này sẽ vô hiệu.

2. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ hợp đồng này phải lập thành văn bản trước khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng và phải được công chứng mới có giá trị để thực hiện.

3. Hai bên đã tự đọc lại hợp đồng này, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này.

**BÊN A**

(Ký và ghi rõ họ tên)

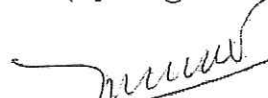
  
Đài Vũ Em

Tôi đã đọc hiểu rõ và đồng ý



**BÊN B**

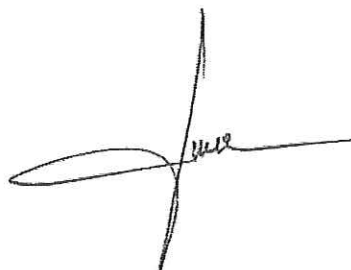
(Ký và ghi rõ họ tên)

  
- Võ Văn Việt Hùng

Tôi đã đọc hiểu rõ và đồng ý



PH  
3 CI  
UNG



## LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 11 tháng 09 năm 2025 (Bằng chữ: ngày mười một, tháng chín, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm),

Tại trụ sở Văn phòng Công chứng Vũ Trung Thành, số 177A, đường Hùng Vương, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

Tôi: **ĐÀO THỊ KIM LIÊN** - công chứng viên, trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

### CHỨNG NHẬN:

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

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

Ông: **BUI VŨ EM**, sinh ngày: 01/01/1987

Căn cước công dân số: 091087006972 do Cục cảnh sát cấp ngày 31/08/2021

Thường trú tại: ấp Suối Cát 1, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

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

Ông: **TRẦN VIỆT HÙNG**, sinh ngày: 03/03/1982

Căn cước công dân số: 093082013623 do Cục cảnh sát cấp ngày 15/01/2023

Thường trú tại: ấp Suối Cát 1, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;

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

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

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

- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung, đã ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng trước sự chứng kiến của tôi vào ngày 11 tháng 09 năm 2025 (Ngày mười một, tháng chín, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm); chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;

- Văn bản công chứng này được lập thành 03 (ba) bản gốc, mỗi bản gốc gồm 05 tờ, 05 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản gốc; 01 (một) bản gốc lưu tại Văn phòng công chứng Vũ Trung Thành, tỉnh Đồng Nai

Số công chứng ..... 008483 .....



Đào Thị Kim Liên



VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI  
TỈNH ĐỒNG NAI  
CHI NHÁNH XUÂN LỘC

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

Số: 181.../VPĐK.XL-TTLT

Xuân Lộc, ngày 01 tháng 01 năm 2026

V/v cung cấp thông tin các nội dung liên quan về đất (trong đó có vị trí đất) thuộc dự án Trường TH Mạc Đĩnh Chi, xã Xuân Lộc

Kính gửi: Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai- CN Xuân Lộc

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân Lộc nhận được văn bản số 18/TTPTQĐ-XL ngày 19/01/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai- CN Xuân Lộc về việc cung cấp thông tin các nội dung liên quan về đất đai để thực hiện dự án Trường Tiểu học Mạc Đĩnh Chi.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ và căn cứ Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026, Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong bảng giá trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Nay, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân Lộc cung cấp thông tin các nội dung liên quan về đất (trong đó có vị trí) của 02 hồ sơ thuộc dự án (có danh sách kèm theo) chuyển đến Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai- CN Xuân Lộc thẩm tra các nội dung liên quan về đất theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu - VT. (Đạt - Lan)

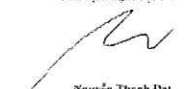
KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC




Bùi Anh Tài

**DANH SÁCH XÁC ĐỊNH NGUỒN GỐC VÀ VỊ TRÍ ĐẤT TẠI XÃ XUÂN LỘC**  
 (Kèm theo công văn số 324 /VPĐK ngày 22-04-2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân Lộc về việc cung cấp các thông tin liên quan về đất thuộc dự án Trường Tiểu học Mạc Đĩnh Chi, Xã Xuân Lộc

STT	Họ và tên	Số thửa (mới)	Số tờ (mới)	Số thửa (cũ)	Số tờ (cũ)	Số tờ (thêm và mới)	Diện tích	Mục đích sử dụng đất	Xã	Tình trạng pháp lý	Tên đường	Vị trí
1	Ông Nguyễn Hòa và bà Đàm Thị Tâm	179	11			246	233,3	ONT	xã Xuân Lộc	Cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Hòa và bà Đàm Thị Tâm	Quốc lộ 1 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐDC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐDC số 251 về bên trái đến Hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐDC số 250 và bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐDC số 250 về bên trái	
2	Hộ ông Đai Văn Nhật	180	11	1870	3	246	235,3	ONT+CLN	xã Xuân Lộc	Cấp giấy chứng nhận cho bà ông Đai Văn Nhật	Các tuyến đường giao thông địa phương nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐDC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐDC số 251 về bên trái đến Hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐDC số 250 và bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐDC số 250 về bên trái có tiền trang bị đường nhựa, bề tổng xi măng, có bề rộng từ >=3m đến <3m, các đường giao thông <=500m	1 (Kết cấu đường theo hiện trạng, phạm vi theo hồ sơ kỹ thuật)

Xác định nguồn gốc đất  
  
 Nguyễn Thanh Đạt

Xác định vị trí thửa đất  
  
 Nguyễn Thị Lan

KT. GIÁM ĐỐC  
 PHÓ GIÁM ĐỐC  
  
 Bùi Anh Tài

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TỈNH ĐỒNG NAI Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
**CHI NHÁNH XUÂN LỘC**

Số: 1940.../VPĐK.XL

Xuân Lộc, ngày 10...tháng...năm 2026

V/v xem xét lại vị trí của thửa đất ảnh hưởng dự án Trường TH Mạc Đĩnh Chi, xã Xuân Lộc

Kính gửi: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai - CN Xuân Lộc.

Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 11 (tờ bản đồ số 246 mới), xã Xuân Lộc của ông Bùi Văn Nhứt được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân Lộc cung cấp vị trí tại văn bản số 381/VPĐK.XL.TTLT ngày 22/01/2026

Tuy nhiên qua rà soát có sai sót đối với việc xác định vị trí. Do vậy, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân Lộc điều chỉnh lại vị trí của ông Bùi Văn Nhứt cụ thể:

- Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 246 mới có vị trí: Các tuyến đường giao thông không đầu nối trực tiếp ra Quốc lộ 1 đoạn từ Hết ranh thửa đất số 74, tờ BĐDC số 251 về bên phải và hết ranh thửa đất số 151, tờ BĐDC số 251 về bên trái đến Hết ranh thửa đất số 15, tờ BĐDC số 250 về bên phải và hết ranh thửa đất số 131, tờ BĐDC số 250 về bên trái có hiện trạng là đường nhựa, bê tông xi măng: Có bề rộng từ  $\geq 3m$  đến  $< 5m$ , cách đường giao thông  $\leq 500m$  - Đất ở tại nông thôn vị trí 01; Đất trồng cây lâu năm vị trí 01 (Kết cấu đường theo hiện trạng, phạm vi thửa đất theo hồ sơ kỹ thuật)

Nay, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân Lộc thông tin đến Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai - CN Xuân Lộc thẩm tra lại các nội dung có liên quan về đất theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu - VT(Lan)-

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Bùi Anh Tài**



# HỒ SƠ KỸ THUẬT THỪA ĐẤT

Dự án: Trường tiểu học Mạc Đĩnh Chi

Tờ bản đồ địa chính số: 11

Xã: Suối Cát

3. Mục đích sử dụng: ONT+CLN

Số hiệu mảnh bản đồ địa chính cơ sở:

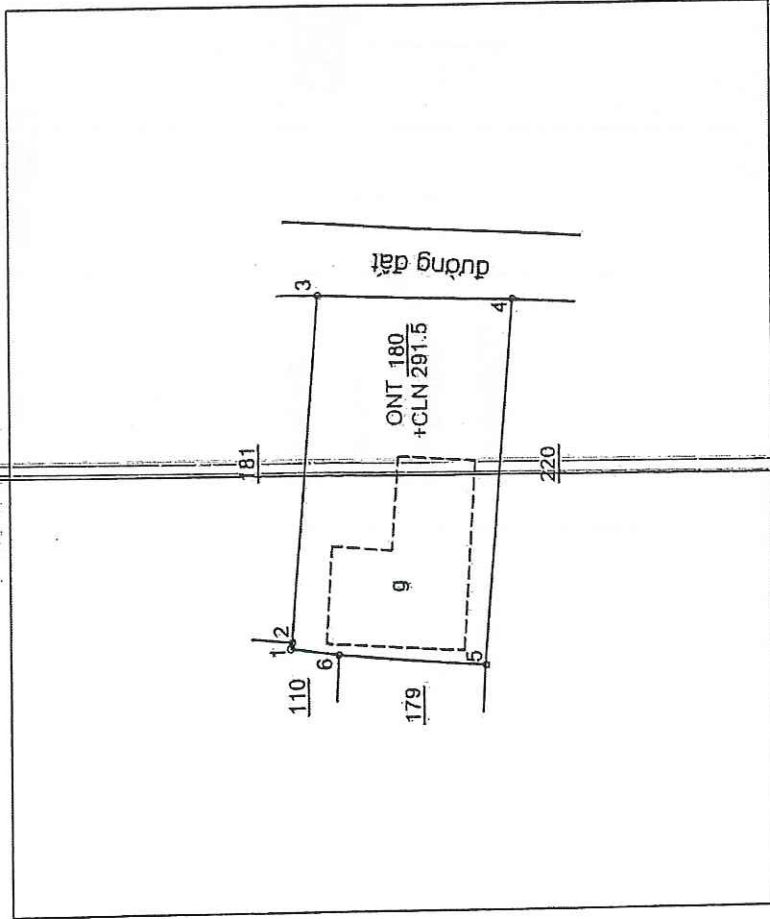
Huyện: Xuân Lộc

Tỉnh: Đồng Nai

4. Tên chủ sử dụng: Hệ ông Bùi Văn Nhứt

5. Địa chỉ: ấp Suối Cát 1, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

5. SƠ ĐỒ THỪA ĐẤT



Số hiệu góc thửa	X (m)	Y (m)	S (m)
1	1206572.142	457683.153	0.39
2	1206572.078	457683.542	22.06
3	1206570.252	457705.528	12.74
4	1206557.521	457705.149	23.27
5	1206559.461	457681.964	9.60
6	1206569.032	457682.713	3.14
1	1206572.142	457683.153	

## GHI CHÚ:

- Vị trí ranh giới, thông tin thửa đất được xác định theo bản vẽ 1413/2023 do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đo đạc Đại Thành thực hiện ngày 14/1/2023 được VPĐKKĐ tỉnh Đồng Nai ký xác nhận ngày 20/1/2023
- + Diện tích nằm trong ranh dự án Trường tiểu học Mạc Đĩnh Chi, xã Suối Cát là: 291.5m<sup>2</sup>
- + Diện tích còn lại là: 0.0m<sup>2</sup>
- Thửa đất này được trích vẽ theo yêu cầu của Ban quản lý dự án huyện Xuân Lộc
- Bản vẽ này chỉ phục vụ cho việc đến bù giải tỏa, ngoài ra không sử dụng vào mục đích khác

Ngày 21 tháng 11 năm 2023

Đơn vị thực hiện: Công ty TNHH

Tư Vấn Thiết kế Đo Đạc Đại Thành

GIÁM ĐỐC



HOÀNG LUẬT

# HỒ SƠ KỸ THUẬT THỪA ĐẤT

Dự án: Trường tiểu học Mạc Đình Chi

Tờ bản đồ địa chính số: 11

Xã: Suối Cát

- Số hiệu thửa đất: 179
- Địa chỉ thửa đất:
- Mục đích sử dụng: ONT

5. SƠ ĐỒ THỪA ĐẤT

4. Tên chủ sử dụng: Ông Nguyễn Rõ và

bà Đàm Thị Tâm

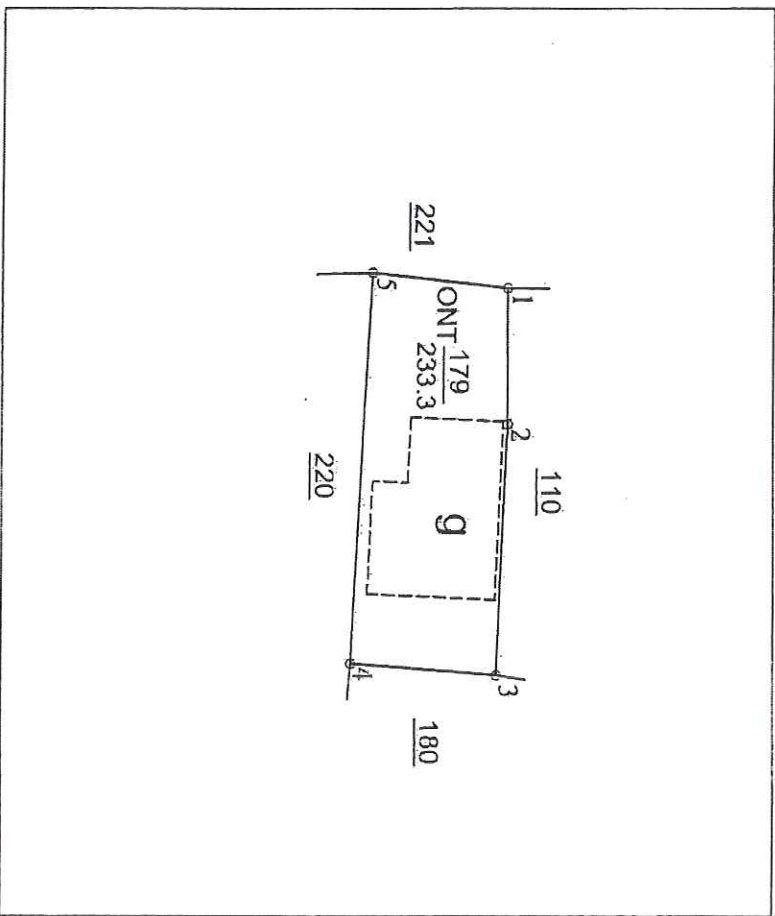
Số hiệu mảnh bản đồ địa chính cơ sở:

Huyện: Xuân Lộc

5. Địa chỉ: ấp Suối Cát 1, xã Suối Cát, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

6. BẢNG KÊ TOẠ ĐỘ

Tỉnh: Đồng Nai



Số hiệu góc thửa	X (m)	Y (m)	S (m)
1	1206569.741	457658.058	8.64
2	1206569.785	457666.695	16.04
3	1206569.032	457682.713	9.60
4	1206559.461	457681.964	24.90
5	1206560.833	457657.099	8.96
1	1206569.741	457658.058	8.96

## GHI CHÚ:

- Vị trí ranh giới, thông tin thửa đất được xác định theo bản vẽ 14/13/2023 do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đo đạc Đại Thành thực hiện ngày 14/11/2023 được VPĐKĐĐ lĩnh Đồng Nai ký xác nhận ngày 20/11/2023
- Diện tích nằm trong ranh dự án Trường tiểu học Mạc Đình Chi, xã Suối Cát là: 233.3m<sup>2</sup>
- Diện tích còn lại là: 0.0m<sup>2</sup>
- Thửa đất này được trích vẽ theo yêu cầu của Ban quản lý dự án huyện Xuân Lộc
- Bản vẽ này chỉ phục vụ cho việc đền bù giải tỏa, ngoài ra không sử dụng vào mục đích khác

Ngày 21 tháng 11 năm 2023

Đơn vị thực hiện: Công ty TNHH

Tư vấn Thiết kế Đo đạc Đại Thành

Thiết kế Đo đạc

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ ĐO ĐẠC ĐẠI THÀNH

QUẬN 1, TP. HOÀNG PHƯƠNG

HOANG LUAT



HOANG LUAT