



Đồng Nai, ngày ... tháng ... năm 2025

DỰ THẢO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Bình.

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản dưới luật hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.
- Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.
- Căn cứ Hợp đồng định giá đất số 062010/2025/HĐ-ĐGD ngày 20/10/2025 giữa Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Bình và Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín về việc “Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất ở tại Khu tái định cư 14,2ha phường Long Bình”.
- Căn cứ Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 012512/BC-TTA.TĐG ngày 25/12/2025 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín (tên viết tắt là TTA.).
- Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín (TTA.) phát hành Chứng thư định giá với các nội dung như sau:

A. Khách hàng yêu cầu định giá : Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Bình.
Địa chỉ: 68 Thân Nhân Trung, khu phố 8, phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai.

B. Thông tin về tài sản yêu cầu định giá :

✦ **Tài sản định giá:** : Đơn giá đất để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân được giải quyết nơi ở diện không ưu đãi tại dự án “Khu tái định cư Long Bình (14,2ha) tại phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai”. (Chi tiết xem tại mục 5 – Báo cáo này).

✦ **Địa điểm định giá :** Phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai.

1. Mục đích định giá đất: Tư vấn xác định Đơn giá đất để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân được giải quyết nơi ở diện không ưu đãi tại dự án “Khu tái định cư Long Bình (14,2ha) tại phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai”.

2. Thời điểm định giá đất: Tháng 12/2025.

3. Cơ sở định giá đất:

3.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

- Căn cứ pháp lý để định giá: Chi tiết xem tại mục 4 – Báo cáo thuyết minh.
- Hồ sơ, tài liệu liên quan do khách hàng cung cấp.
- Các thông tin, số liệu, tài liệu thu thập được.

3.2. Hồ sơ, giấy tờ pháp lý của tài sản định giá:

- Căn cứ Quyết định số 1393/QĐ-UBND ngày 07/06/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu dân cư phục vụ tái định cư thuộc phường Long Bình, thành phố Biên Hòa.
- Căn cứ Văn bản số 3580/UBND-CNN ngày 22/05/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận đầu tư phát triển nhà ở Khu dân cư phục vụ tái định cư thuộc phường Long Bình, thành phố Biên Hòa và Văn bản số 2509/UBND-ĐT ngày 31/05/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa về việc thực hiện Văn bản số 3580/UBND-CNN ngày 22/05/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Văn bản số 3287/UBND-XDCB ngày 13/05/2015 của UBND thành phố Biên Hòa về giá tạm tính chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư thuộc phường Long Bình, thành phố Biên Hòa.
- Căn cứ Văn bản số 7336/VPĐK.BH-TTLT ngày 12/10/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Biên Hòa về việc cung cấp thông tin vị trí của các thửa đất tại “Khu tái định cư Long Bình (14,2ha) tại phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai”.
- Biên bản về việc kiểm kê thực địa và nhận bàn giao ranh mốc các lô đất tái định cư tại Khu dân cư phục vụ tái định cư 14,2ha phường Long Bình giữa Công ty cổ phần Amata Việt Nam và các cơ quan, ban ngành địa phương ngày 05/6/2015.
- Các Quyết định về việc giao đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân tại phường Long Bình.

4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất (nếu có):

Tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật
Quyền sử dụng đất thuộc diện được Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân để giải quyết nơi ở diện không ưu đãi tại dự án “Khu tái định cư Long Bình (14,2ha) tại phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai”.	❖ Vị trí địa chính: Quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 230, 218, 334, 320, 180, 390, 409, 298, 160 (tổng số 09 thửa), tờ bản đồ số 7, và các thửa đất số 158, 145 (tổng số 02 thửa), tờ bản đồ số 8, phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai. ❖ Vị trí địa lý: Khu tái định cư Long Bình (14,2ha) tại phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai. Các thửa đất đều tiếp giáp đường nhựa có bề rộng mặt đường khoảng 7m (đường nội bộ Khu tái định cư Long Bình), cách đường Điều Xiển khoảng 1,3km. – Vị trí xác định theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND, ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND, ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai: Vị trí 2, đường Điều Xiển, đoạn từ Xa lộ Hà Nội đến hết thửa đất số 22, tờ BĐDC số 67, phường Long Bình. – Vị trí xác định theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND, ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai: Các đường trong Khu tái định cư Long Bình. ❖ Tổng diện tích đất: 831,9m² (11 thửa). ❖ Hình dạng và kích thước thửa đất: Các thửa đất đều vuông vức, có hình chữ nhật, chiều ngang 4,2m (riêng thửa 298, tờ 7 rộng 4,22m), chiều dài 18m (riêng thửa 298, tờ 7 dài 18,08m). ❖ Loại đất: Đất ở tại đô thị (ODT); ❖ Hiện trạng: Mặt bằng khu đất đã được san lấp bằng phẳng, các lô đất cần định giá tiếp giáp đường nhựa nội bộ khu tái định cư. Hạ tầng giao thông, hệ thống điện, nước cần bàn hoàn thiện.

5. Phương pháp định giá đất:

- Áp dụng phương pháp định giá đất: **Phương pháp hệ số điều chỉnh.**

(Xem chi tiết tại mục 8 - Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất).

6. Kết quả xác định giá đất:

- Trên cơ sở các tài liệu do Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Bình cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường kết hợp với phương pháp định giá như trên. Nay, Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín thông báo kết quả Tư vấn xác định giá đất tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân được giải quyết nơi ở diện không ưu đãi tại dự án “Khu tái định cư Long Bình (14,2ha) tại phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai” tại thời điểm tháng 12/2025 như sau:

Stt	Tên tài sản/Vị trí	Giá đất theo thị trường (đồng/m ²)	Giá đất tại Quyết định 56/2022/QĐ-UBND tỉnh (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất tại địa điểm định giá (lần)
		(1)	(2)	(3) = (1) / (2)
I	PHƯỜNG LONG BÌNH			
<i>I</i>	- Đất ở tại đô thị (ODT) - Tuyến đường: Các đường trong Khu tái định cư Long Bình. - Thửa đất tiếp giáp 01 mặt tiền đường.	18.758.000	15.400.000	1,2181

- Xem chi tiết tại mục 10 - Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

7. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả định giá:

- Chứng thư định giá này hoàn toàn được bảo mật. Chỉ bản chính và bản sao của Chứng thư và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất do TTA. cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao mà không có sao y hoặc sự đồng ý bằng văn bản của TTA. đều vi phạm pháp luật và không có giá trị pháp lý.
- Chứng thư thẩm định giá không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nào của khách hàng. Kết quả thẩm định giá thể hiện trong Chứng thư chỉ có giá trị tư vấn để các bên làm cơ sở cân nhắc và đưa ra quyết định thực hiện theo mục đích đã nêu.
- Số liệu tính toán được đơn vị tư vấn dựa trên các văn bản pháp lý hiện có đã nêu. Bất kỳ sự thay đổi, bổ sung hoặc điều chỉnh sau thời điểm định giá và khác với pháp lý đã nêu đều là yếu tố loại trừ do có ảnh hưởng làm thay đổi kết quả định giá.
- Kết quả định giá chỉ phục vụ cho một mục đích duy nhất được nêu tại *Trang 1 của Chứng thư định giá đất*. TTA không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng kết quả định giá cho những mục đích khác. Khi khách hàng sử dụng kết quả định giá được xem là khách hàng đã đồng ý và thống nhất toàn bộ nội dung đã trình bày tại Chứng thư và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất phát hành.
- Khách hàng yêu cầu định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các thông tin liên quan đến đặc điểm, pháp lý của tài sản đã cung cấp cho TTA. tại thời điểm và địa điểm định giá. Các hồ sơ, tài liệu pháp lý liên quan đến tài sản định giá đều do khách hàng cung cấp. Mọi sự sai khác, bất hợp lý (nếu có) của các hồ sơ, tài liệu nói trên so với bản gốc không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên/định giá viên/chuyên viên định giá và Công ty thẩm định giá.
- Kết quả định giá phản ánh giá trị thị trường của tài sản tại thời điểm và địa điểm định giá với các đặc điểm, tính chất như đã được mô tả; gắn liền với các giả thiết, điều kiện ràng buộc trình bày trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

- Các bên tham gia Hợp đồng định giá cần hoàn tất các thủ tục về hợp đồng theo luật định. Trong trường hợp các bên không hoàn tất các thủ tục về hợp đồng (thanh toán phí định giá và thanh lý hợp đồng) thì sẽ làm vô hiệu hiệu lực của Báo cáo và Chứng thư phát hành.
- 8. Cam kết của Định giá viên, Thẩm định viên về giá và chuyên viên định giá đất:**
- Định giá viên/Thẩm định viên về giá hành nghề, chuyên viên định giá đất cam kết về tính trung thực, khách quan, công khai, minh bạch trong các công tác: khảo sát thông tin về giá đất, thông tin về thị trường, phân tích, tính toán để xác định giá đất cụ thể.
 - TTA. với vai trò là Tổ chức tư vấn xác định giá đất. Chúng tôi cam kết về tính độc lập với Hội đồng thẩm định bằng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất. Chúng tôi không chịu bất kỳ áp lực nào từ các tổ chức/cá nhân này cũng như không có bất kỳ lợi ích về tiền, tài chính hoặc lợi ích khác mà có thể xung đột với việc cuộc định giá đất cụ thể.
- 9. Thời hạn có hiệu lực của kết quả định giá:**
- Tối đa 06 (sáu) tháng kể từ thời điểm phát hành chứng thư định giá đất.
- 10. Các tài liệu kèm theo:**
- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.
 - Các hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản yêu cầu định giá.
 - Phiếu thu thập thông tin về thửa đất *(Theo mẫu số 31 quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ)*.
- 11. Những vấn đề cần lưu ý:**
- Chứng thư được phát hành **05 bản** tiếng Việt: Cấp cho khách hàng **04 bản** và lưu tại Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín **01 bản**; tất cả các bản đều có giá trị như nhau.
 - Mọi hình thức sao chép Chứng thư định giá đất không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín đều là hành vi vi phạm pháp luật.

**CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ
TRUNG TÍN**

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

**ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
GIÁM ĐỐC**

VŨ ĐẠI DƯƠNG
Thẻ TĐV số: VII11.506

NGUYỄN NGỌC BÍCH
Thẻ TĐV số: IX14.1055

Số: 012512/BC-TTA.TĐG

Đồng Nai, ngày 25 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Dự thảo chứng thư định giá đất)

I. THÔNG TIN CHUNG:

A. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:

- ❖ Tên công ty : Tên tiếng Việt: Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín (Tên viết tắt: TTA.)
Tên tiếng Anh: Trung Tin Appraisal Joint-Stock Company;
Tên giao dịch: Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín (Trung Tin Appraisal);
- ❖ Địa chỉ : Số R41, đường D4, khu phố Vinh Thạnh, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai.
- ❖ Điện thoại : (02516) 501 589 Fax: (02516) 501 588.

B. Khách hàng yêu cầu định giá:

- ❖ Khách hàng : Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Bình.
- ❖ Địa chỉ : 68 Thân Nhân Trung, khu phố 8, phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai.

C. Nhân sự thuộc phạm vi công việc của tài sản cần định giá bao gồm:

- ❖ Giám đốc Công ty : Ông Nguyễn Ngọc Bích. Chức vụ: Giám đốc;
Thẻ TĐV về giá: IX14.1055,
Chứng chỉ định giá đất số 07510120.
Phụ trách chung.

❖ Tổ định giá

- Thẩm định viên : Ông Vũ Đại Dương – P.Giám đốc; Thẻ TĐV số: VIII1.506
Tổ trưởng
- Thành viên : Ông Phạm Phúc Huy – NV.Nghiệp vụ TĐG BĐS

II. THÔNG TIN VỀ CUỘC ĐỊNH GIÁ:

1. Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá. : Đơn giá đất để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân được giải quyết nơi ở diện không ưu đãi tại dự án “Khu tái định cư Long Bình (14,2ha) tại phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai”. (Chi tiết xem tại mục 5 – Báo cáo này).
- Địa điểm định giá : Phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai.
2. Mục đích định giá đất : Tư vấn xác định Đơn giá đất để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân được giải quyết nơi ở diện không ưu đãi tại dự án “Khu tái định cư Long Bình (14,2ha) tại phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai”.
3. Thời điểm định giá đất : Tháng 12/2025.
4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
- Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.
- Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về sử dụng đất, tiền thuê đất.
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.
- Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/07/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
- Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.
- Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ về việc 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 Văn bản hợp nhất số 81/VBHN-BNNMT ngày 17/11/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
- Căn cứ Văn bản hợp nhất số 82/VBHN-BNNMT ngày 28/11/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định về giá đất.
- Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND, ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND, ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành Quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2020-2024.
- Căn cứ Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND, ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND, ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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

- Căn cứ Quyết định số 1393/QĐ-UBND ngày 07/06/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu dân cư phục vụ tái định cư thuộc phường Long Bình, thành phố Biên Hòa.
- Căn cứ Văn bản số 3580/UBND-CNN ngày 22/05/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận đầu tư phát triển nhà ở Khu dân cư phục vụ tái định cư thuộc phường Long Bình, thành phố Biên Hòa và Văn bản số 2509/UBND-ĐT ngày 31/05/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa về việc thực hiện Văn bản số 3580/UBND-CNN ngày 22/05/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Văn bản số 3287/UBND-XDCB ngày 13/05/2015 của UBND thành phố Biên Hòa về giá tạm tính chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư thuộc phường Long Bình, thành phố Biên Hòa.

- Căn cứ Văn bản số 7336/VPĐK.BH-TTTLT ngày 12/10/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Biên Hòa về việc cung cấp thông tin vị trí của các thửa đất tại “Khu tái định cư Long Bình (14,2ha) tại phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai”.
- Biên bản về việc kiểm kê thực địa và nhận bàn giao ranh mốc các lô đất tái định cư tại Khu dân cư phục vụ tái định cư 14,2ha phường Long Bình giữa Công ty cổ phần Amata Việt Nam và các cơ quan, ban ngành địa phương ngày 05/6/2015.
- Các Quyết định về việc giao đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân tại phường Long Bình.
- Căn cứ Hợp đồng định giá đất số 062010/2025/HĐ-ĐGD ngày 20/10/2025 giữa Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Bình và Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín về việc “*Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất ở tại Khu tái định cư 14,2ha phường Long Bình*”.
- Căn cứ Công văn số 360/CV-TTA.TĐG ngày 01/12/2025 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín về việc khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin phục vụ công tác định giá đất theo Hợp đồng ký kết với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Bình.
- Căn cứ nội dung Biên bản họp Tổ giúp việc ngày 25/12/2025 về việc rà soát, kiểm tra hồ sơ, lấy ý kiến đối với phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất cho các hộ dân được giao đất ở tái định cư tại Khu tái định cư 14,2ha phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai.

5. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất (nếu có):

5.1. Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật các thửa đất thuộc dự án:

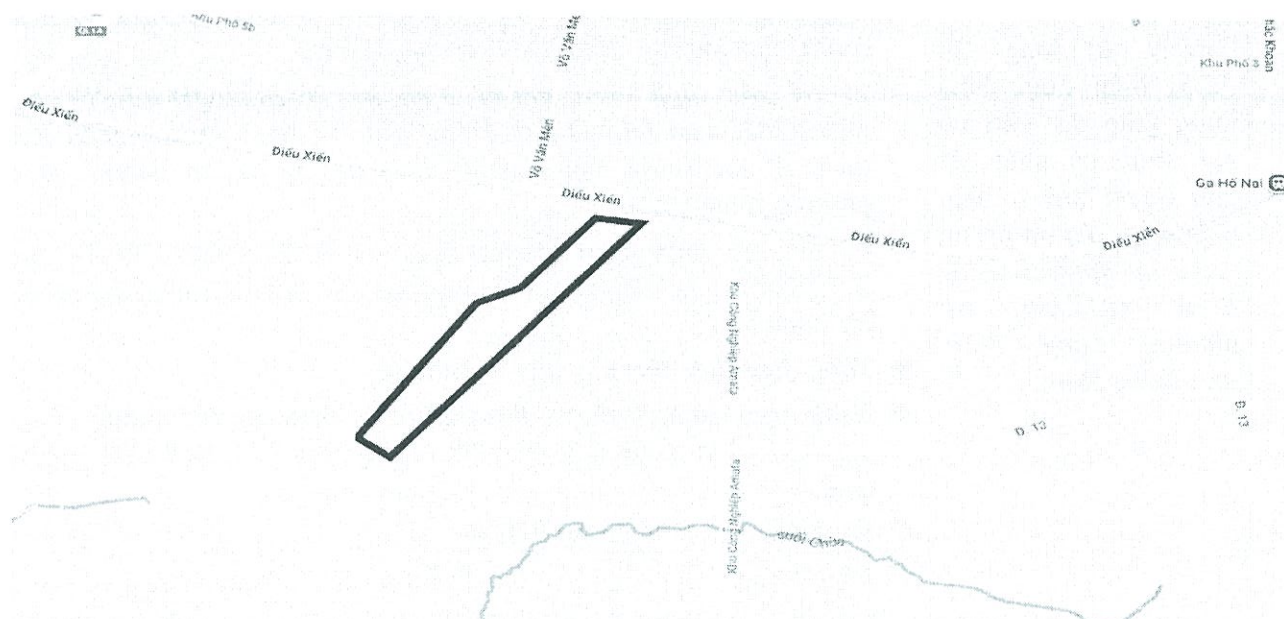
Tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật
Quyền sử dụng đất thuộc diện được Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân để giải quyết nơi ở diện không ưu đãi tại dự án “Khu tái định cư Long Bình (14,2ha) tại phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai”.	❖ Vị trí địa chính: Quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 230, 218, 334, 320, 180, 390, 409, 298, 160 (tổng số 09 thửa), tờ bản đồ số 7, và các thửa đất số 158, 145 (tổng số 02 thửa), tờ bản đồ số 8, phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai. ❖ Vị trí địa lý: Khu tái định cư Long Bình (14,2ha) tại phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai. Các thửa đất đều tiếp giáp đường nhựa có bề rộng mặt đường khoảng 7m (đường nội bộ Khu tái định cư Long Bình), cách đường Điều Xiển khoảng 1,3km. - <i>Vị trí xác định theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND, ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai:</i> Vị trí 2, đường Điều Xiển, đoạn từ Xa lộ Hà Nội đến hết thửa đất số 22, tờ BĐDC số 67, phường Long Bình. - <i>Vị trí xác định theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND, ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai:</i> Các đường trong Khu tái định cư Long Bình. ❖ Tổng diện tích đất: 831,9m² (11 thửa). ❖ Hình dạng và kích thước thửa đất: Các thửa đất đều vuông vức, có hình chữ nhật, chiều ngang 4,2m (riêng thửa 298, tờ 7 rộng 4,22m), chiều dài 18m (riêng thửa 298, tờ 7 dài 18,08m). ❖ Loại đất: Đất ở tại đô thị (ODT); ❖ Hiện trạng: Mặt bằng khu đất đã được san lấp bằng phẳng, các lô đất cần định giá tiếp giáp đường nhựa nội bộ khu tái định cư. Hạ tầng giao thông, hệ thống điện, nước căn bản hoàn thiện.

5.2. Danh sách người được giao đất thuộc Dự án:

STT	TÊN	TỜ	THỬA	PHƯỜNG (CŨ)	SỐ QUYẾT ĐỊNH GIAO ĐẤT
-----	-----	----	------	-------------	------------------------

STT	TÊN	TỜ	THỬA	PHƯỜNG (CỦ)	SỐ QUYẾT ĐỊNH GIAO ĐẤT
1	Nguyễn Văn Công	7	230	Long Bình	2555/QĐ-UBND ngày 15/07/2024
2	Trần Đức Huệ	7	218	Long Bình	2588/QĐ-UBND ngày 16/07/2024
3	Mai Văn Long	7	334	Long Bình	3401/QĐ-UBND ngày 31/07/2024
4	Vũ Thị Hồng	7	320	Long Bình	7723/QĐ-UBND ngày 31/12/2024
5	Nguyễn Tiến Dũng	7	180	Long Bình	225/QĐ-UBND ngày 18/01/2025
6	Đỗ Thị Mỹ Hạnh	7	390	Long Bình	3653/QĐ-UBND ngày 06/06/2025
7	Nghiêm Hồng Trúc	7	409	Long Bình	197/QĐ-UBND ngày 18/01/2025
8	Nguyễn Ngọc Thanh	8	158	Long Bình	201/QĐ-UBND ngày 18/01/2025
9	Trần Thị Minh Hương	7	298	Long Bình	1844/QĐ-UBND ngày 17/04/2025
10	Hoàng Văn Sơn và Đinh Thị Hoàn	8	145	Tân Biên	216/QĐ-UBND ngày 18/01/2025
11	Phạm Ngọc Tấn và Lê Thị Hải	7	160	Long Bình	600/QĐ-UBND ngày 15/09/2025

5.3. *Họa đồ vị trí dự án có quyền sử dụng đất cần định giá đất:*



Hình 1: *Họa đồ vị trí dự án công trình có quyền sử dụng đất cần định giá đất.*

5.4. **Xác định giá đất theo Bảng giá đất của UBND tỉnh theo từng Vị trí đất yêu cầu định giá:**

- Căn cứ Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND, ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND, ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Giá đất UBND tỉnh quy định cho loại đất, tuyến đường, vị trí thuộc dự án như sau:

Stt	Tên đường/nhóm đường	Giá đất tại Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND, ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)
	PHƯỜNG LONG BÌNH	
	- Đất ở tại đô thị (ODT) - Tuyến đường: Các đường trong Khu tái định cư Long Bình.	15.400.000

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

❖ Tổng quan thị trường:

- Năm 2025 được đánh giá hội tụ "thiên thời, địa lợi, nhân hòa" nhờ hành lang pháp lý vững vàng từ Luật Đất đai 2024, loại bỏ khung giá cũ và áp dụng bảng giá sát thị trường. Điều này không chỉ minh bạch hóa thị trường mà còn thúc đẩy hàng loạt dự án bị ách tắc trước đây. Từ quý 2 đến quý 4, thị trường chuyển dịch từ giai đoạn phục hồi sang cao trào, TP.HCM đang trở thành tâm điểm của sự tăng trưởng, theo số liệu từ tháng 7 năm nay tất cả các loại hình bất động sản bán, đều ghi nhận mức độ quan tâm tăng từ 10-15% so với tháng trước, trong đó, chung cư và nhà riêng dẫn đầu với mức tăng lần lượt 13% và 11%.
- Một trong những "cú hích" lớn nhất là việc sáp nhập tỉnh/thành phố từ ngày 1/7/2025, như TP.HCM với Bình Dương và Bà Rịa-Vũng Tàu. Quyết định này giải phóng quỹ đất khổng lồ cho nhà ở, văn phòng và khu công nghiệp tích hợp, tạo đà tăng giá trị BĐS dài hạn. Dọc các tuyến giao thông liên vùng, mô hình phát triển đô thị hướng giao thông được áp dụng trên 7.397 ha, với 11 điểm thí điểm quanh metro và vành đai. Xu hướng mở rộng đô thị ven đô cũng bùng nổ, với các đại đô thị "All in one" mang đến cơ hội nhà ở giá phù hợp cho người dân. Nguồn cung tăng cục bộ, dòng tiền dịch chuyển mạnh từ Bắc vào Nam, với phân khúc chung cư dẫn dắt thị trường nhờ nhu cầu ở thực.
- Về giá cả và thanh khoản, thị trường tiếp tục chứng kiến đà tăng, đặc biệt ở phân khúc nhà ở đô thị. Tại Hà Nội, giá chung cư trung bình quý 2/2025 đạt 80 triệu đồng/m², tăng 5,6% so với quý trước và 33% so với cùng kỳ 2024. TP.HCM còn cao hơn, với mức 89 triệu đồng/m², tăng 36%. Một số dự án cao cấp chạm ngưỡng 130-200 triệu đồng/m², thậm chí 400-500 triệu đồng/m² ở khu trung tâm. Tuy nhiên, tình trạng chung là sự thiếu hụt phân khúc sản phẩm giá rẻ và vừa tầm khiến người thu nhập trung bình khó tiếp cận.
- Cơ hội từ dòng vốn và tín dụng là yếu tố then chốt hỗ trợ BĐS phục hồi. Dữ liệu từ nửa đầu năm cho thấy sự khởi sắc rõ nét: GDP quý II tăng 7,96%, FDI đăng ký 7 tháng đầu năm tăng 8,4%, tạo nền tảng hỗ trợ BĐS. Mức độ quan tâm BĐS đồng loạt tăng ở hầu hết loại hình, với nguồn cung mới dự kiến thêm 25.000 sản phẩm từ các dự án mở bán quý III-IV.

❖ Về tình hình thị trường BĐS tại địa phương:

- Sau khi hợp nhất với Bình Phước, tỉnh Đồng Nai không chỉ mở rộng không gian phát triển mà còn khẳng định vị thế chiến lược của một tỉnh nằm ở cửa ngõ Đông Nam Bộ, giáp ranh Thành phố Hồ Chí Minh và kết nối thuận lợi với các tỉnh, thành lân cận. Với dân số đông, lực lượng lao động nhập cư đông cùng hàng loạt dự án hạ tầng trọng điểm đang được triển khai như: Cảng hàng không quốc tế Long Thành, Đường vành đai 3, Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu..., tạo ra nhiều cơ hội cho thị trường bất động sản (BDS) khởi sắc trở lại sau một thời gian "ngủ đông".
- Những năm qua, thị trường BĐS của Đồng Nai cũng như cả nước từng rơi vào giai đoạn trầm lắng. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ vướng mắc trong cơ chế, chính sách, bồi thường, giải phóng mặt bằng... Trong khi đó, trên thực tế, thị trường BĐS Đồng Nai có nhu cầu rất lớn, đặc biệt là phân khúc nhà ở xã hội dành cho người lao động, nhất là công chức, viên chức, công nhân. Đặc biệt, sau khi hợp nhất với tỉnh Bình Phước, nhu cầu nhà ở cho công chức, người lao động từ tỉnh Bình Phước trước đây đến trung tâm tỉnh Đồng Nai mới làm việc khá đông nên nhu cầu nhà ở, BĐS có xu hướng tăng cao.

- Do đó, chính quyền Đồng Nai đã ban hành nhiều giải pháp đồng bộ nhằm hỗ trợ thị trường BĐS phát triển lành mạnh, như: công khai quy hoạch, đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý đất đai và rà soát quỹ đất công. Cùng với đó, tỉnh chủ động phối hợp với các bộ, ngành Trung ương tháo gỡ khó khăn về cơ chế, chính sách cho các doanh nghiệp BĐS. Sự linh hoạt, đồng hành của chính quyền đã góp phần củng cố niềm tin cho nhà đầu tư, đồng thời khơi thông dòng vốn tín dụng và thu hút thêm nguồn vốn xã hội vào lĩnh vực này. Đến nay, thị trường BĐS tại Đồng Nai đang có nhiều tín hiệu tích cực. Hàng loạt dự án BĐS lớn được khởi công, động thổ hoặc tái khởi động trên địa bàn tỉnh, nhất là các dự án nhà ở xã hội hứa hẹn sẽ tạo nguồn cung nhà ở, BĐS dồi dào trên địa bàn tỉnh.
- Thời gian tới, để thị trường BĐS Đồng Nai phát triển ổn định và bền vững, ngoài việc chú trọng công tác quy hoạch; tập trung phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông đa dạng, đồng bộ, hiện đại, kết nối nội tỉnh, vùng và liên vùng, Đồng Nai cũng cần chú trọng các giải pháp tạo nguồn cung đa dạng, phù hợp với nhu cầu thực tế. Trước hết, cần đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và khu đô thị vệ tinh gắn với các khu công nghiệp. Tiếp đến, các cơ quan chức năng của tỉnh cần kiểm soát chặt chẽ quy hoạch, tránh đầu cơ đất nền; hoàn thiện khung pháp lý, tăng cường thanh tra, giám sát để thị trường vận hành minh bạch, hiệu quả...
- Với vị trí chiến lược, hạ tầng ngày càng hoàn thiện và sự quyết tâm của chính quyền, Đồng Nai đang từng bước khơi thông “mạch chảy” của thị trường BĐS. Những tín hiệu hồi phục rõ nét trong thời gian qua là cơ sở để tin rằng, thị trường BĐS Đồng Nai sẽ sớm bứt phá, đóng góp tích cực vào tăng trưởng kinh tế - xã hội của tỉnh và toàn vùng Đông Nam Bộ.

❖ Nguyên tắc định giá đất:

Căn cứ theo quy định tại Điều 158, Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024, việc định giá đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:

- *Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường:* Nguyên tắc thị trường là các quy tắc và cơ chế cơ bản điều hành cách thức hoạt động của một nền kinh tế thị trường. Các nguyên tắc này giúp các bên tham gia vào thị trường bao gồm người tiêu dùng, nhà sản xuất và nhà đầu tư đưa ra quyết định và thực hiện giao dịch.
Một số nguyên tắc cụ thể bao gồm:
 - + *Nguyên tắc thay thế:* Trong trường hợp hai hay nhiều tài sản có thể thay thế lẫn nhau trong quá trình sử dụng, thì giá trị của những tài sản đó được xác định bởi sự tác động lẫn nhau của tài sản này đến tài sản khác.
 - + *Nguyên tắc cạnh tranh:* Lợi nhuận cao vượt trội sẽ thúc đẩy cạnh tranh, đồng thời, cạnh tranh quá mức có thể làm giảm lợi nhuận và cuối cùng có thể không còn lợi nhuận. Đối với tài sản, mối quan hệ cạnh tranh cũng được quan sát giữa các tài sản với nhau và giữa tài sản này với tài sản khác. Khi tiến hành định giá, thẩm định viên cần xem xét, đánh giá tác động của yếu tố cạnh tranh đến thu nhập của tài sản, đặc biệt khi sử dụng cách tiếp cận từ thu nhập để xác định giá trị của tài sản.
 - + *Nguyên tắc cung cầu:* Giá trị của một tài sản được xác định bởi mối quan hệ cung và cầu về tài sản đó trên thị trường. Đồng thời, giá trị của tài sản đó cũng tác động đến cung và cầu về tài sản. Giá trị của tài sản thay đổi tỷ lệ thuận với cầu và tỷ lệ nghịch với cung về tài sản. Các yếu tố về đặc điểm vật lý và đặc điểm kinh tế - xã hội khác biệt với những thuộc tính của các tài sản khác cũng được phản ánh trong cung - cầu và giá trị tài sản.
 - + *Nguyên tắc phù hợp:* Tài sản cần phải phù hợp với môi trường của nó nhằm đạt được mức sinh lời tối đa hoặc mức hữu dụng cao nhất. Do đó, thẩm định viên phải phân tích xem liệu tài sản đó có phù hợp với môi trường hay không khi thẩm định viên xác định mức sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất.
- *Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất:* Đơn vị tư vấn định giá đất có nhiệm vụ lập Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và dự thảo Chứng thư định giá đất trình lên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường xem xét trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất phê duyệt, Chúng tôi thực hiện công việc theo quy trình sau:
 - + Nghiên cứu thông tin, tài liệu được cung cấp;

- + Lập kế hoạch định giá;
- + Tổ chức khảo sát hiện trạng thửa đất, khu đất cần định giá; khảo sát điều tra, thu thập các thông tin thị trường có liên quan;
- + Tổng hợp, phân tích các số liệu thu thập được từ các nguồn khác nhau, tìm ra số liệu tin cậy làm cơ sở đối chiếu và tính toán;
- + Thực hiện các phân tích, đánh giá và ước tính giá đất.
- + Lập Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và dự thảo Chứng thư định giá và gửi cho khách hàng.
- + Hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan.
- *Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch:* Định giá viên/Thẩm định viên về giá hành nghề, chuyên viên định giá đất cam kết về tính trung thực, khách quan, công khai, minh bạch trong các công tác: khảo sát thông tin về giá đất, thông tin về thị trường, phân tích, tính toán để xác định giá đất cụ thể.
- *Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bằng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất:* TTA. với vai trò là Tổ chức tư vấn xác định giá đất. Chúng tôi cam kết về tính độc lập với Hội đồng thẩm định bằng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất. Chúng tôi không chịu bất kỳ áp lực nào từ các tổ chức/cá nhân này cũng như không có bất kỳ lợi ích về tiền, tài chính hoặc lợi ích khác mà có thể xung đột với việc cuộc định giá đất cụ thể.
- *Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.*

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

7.1. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra:

- *Về vị trí của các thông tin thu thập:* Các thông tin mà Đơn vị tư vấn điều tra, khảo sát được đều là thửa đất trong Khu dân cư, tái định cư phường Long Bình, có khoảng cách trong bán kính 500m đến các thửa đất cần định giá, đồng thời gần như tương đồng toàn bộ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, phù hợp với quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 1, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025.
- *Về thời điểm giao dịch của các thông tin thu thập:* Các thông tin mà Đơn vị tư vấn điều tra, khảo sát được đều là giao dịch về QSDĐ phát sinh trong khoảng thời gian 24 tháng từ thời điểm định giá trở về trước, phù hợp với quy định tại khoản 4, Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024.
- *Về tính pháp lý của các thông tin thu thập:* Các thông tin mà Đơn vị tư vấn điều tra, khảo sát được đều là giao dịch về QSDĐ đã hoàn thành chuyển nhượng, thực hiện đủ các nghĩa vụ tài chính về đất đai, phù hợp với quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 1, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025. Ngoài ra, do những hạn chế của việc xác minh tính pháp lý mà Đơn vị tư vấn gặp phải, chúng tôi đã đưa ra các giả thiết về tính pháp lý của tài sản tại phần b, Mục 7.2 dưới đây.
- *Về độ tin cậy của nguồn thông tin:* Các thông tin mà Đơn vị tư vấn điều tra, khảo sát được đều là thông tin về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024) do tại khu vực cần định giá không có thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai hay cơ sở dữ liệu quốc gia về giá. Tuy nhiên qua rà soát, Đơn vị tư vấn nhận thấy giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn so với giá quy định trong Bảng giá đất tại Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND, ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai nên Đơn vị tư vấn sẽ thực hiện điều tra, khảo sát thông tin giao dịch thực tế của một số giao dịch trong số này để làm cơ sở tư vấn giá đất cụ thể theo quy định tại điểm c, khoản 3, Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024. Chúng tôi nêu rõ các hạn chế này tại phần b, Mục 7.2 dưới đây.

7.2. Tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất:

a. Tổng hợp thông tin thị trường:

- Các thông tin đầu vào để định giá đất là thông tin giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, thể hiện qua việc bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai bao gồm các khoản : thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ.

(Xem tiếp trang sau)

❖ Bảng thu thập thông tin về các thửa đất phát sinh giao dịch chuyển nhượng (tổng hợp thông tin trong các Hợp đồng chuyển nhượng):

Sтт	Yếu tố so sánh	Thông tin thứ 1	Thông tin thứ 2	Thông tin thứ 3	Thông tin thứ 4	Thông tin thứ 5	Thông tin thứ 6	Thông tin thứ 7
I	Nguồn thông tin khảo sát							
1	Đối tượng được điều tra, thu thập thông tin	Ông Nguyễn Viết Phương	Bà Nguyễn Thị Lương	Ông Nguyễn Văn Dân	Ông Đào Quang Sơn	Ông Nguyễn Hồ Dũng	Ông Hoàng Trọng Long và bà Nguyễn Thị Phương	Ông Hồ Hữu Phước
2	Nguồn thu thập thông tin đầu vào	Khảo sát thực tế theo thông tin Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương	Khảo sát thực tế theo thông tin Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương	Khảo sát thực tế theo thông tin Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương	Khảo sát thực tế theo thông tin Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương	Khảo sát thực tế theo thông tin Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương	Khảo sát thực tế theo thông tin Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương	Khảo sát thực tế theo thông tin Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương
3	Thời điểm điều tra, thu thập	Tháng 12/2025	Tháng 12/2025	Tháng 12/2025	Tháng 12/2025	Tháng 12/2025	Tháng 12/2025	Tháng 12/2025
II	Thông tin về thửa đất so sánh							
1	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT	ODT	ODT	ODT
+	Diện tích thửa đất (m ²)	75,6	75,6	75,6	75,6	87,7	75,6	75,9
+	Diện tích đất ở (m ²)	75,6	75,6	75,6	75,6	87,7	75,6	75,9
+	Diện tích đất NN (m ²)	-	-	-	-	-	-	-
2	Thời hạn sử dụng đất							
	Đất ở	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Đất nông nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
3	Số lượng mặt tiền	01 MT đường	01 MT đường	01 MT đường	01 MT đường	02 MT đường	01 MT đường	01 MT đường
4	Vị trí, đặc điểm của							

Stt	Yếu tố so sánh	Thông tin thứ 1	Thông tin thứ 2	Thông tin thứ 3	Thông tin thứ 4	Thông tin thứ 5	Thông tin thứ 6	Thông tin thứ 7
	thửa đất/khu đất							
a	Địa điểm hành chính	Phường Long Bình	Phường Long Bình	Phường Long Bình	Phường Long Bình	Phường Long Bình	Phường Long Bình	Phường Long Bình
b	Số thửa đất	224	118	152	178	214	109	299
c	Số tờ BĐDC	8	8	8	8	8	7	7
d	Vị trí (theo Bảng giá đất QĐ số 86/2024/QĐ-UBND tỉnh)	Các đường trong khu TĐC Long Bình	Các đường trong khu TĐC Long Bình	Các đường trong khu TĐC Long Bình	Các đường trong khu TĐC Long Bình	Các đường trong khu TĐC Long Bình	Các đường trong khu TĐC Long Bình	Các đường trong khu TĐC Long Bình
e	Vị trí (theo Bảng giá đất QĐ số 56/2022/QĐ-UBND tỉnh)	Vị trí 2 - Đường Điều Xiển (từ Xa lộ Hà Nội đến hết thửa đất số 22, tờ BĐDC số 67, phường Long Bình)	Vị trí 2 - Đường Điều Xiển (từ Xa lộ Hà Nội đến hết thửa đất số 22, tờ BĐDC số 67, phường Long Bình)	Vị trí 2 - Đường Điều Xiển (từ Xa lộ Hà Nội đến hết thửa đất số 22, tờ BĐDC số 67, phường Long Bình)	Vị trí 2 - Đường Điều Xiển (từ Xa lộ Hà Nội đến hết thửa đất số 22, tờ BĐDC số 67, phường Long Bình)	Vị trí 2 - Đường Điều Xiển (từ Xa lộ Hà Nội đến hết thửa đất số 22, tờ BĐDC số 67, phường Long Bình)	Vị trí 2 - Đường Điều Xiển (từ Xa lộ Hà Nội đến hết thửa đất số 22, tờ BĐDC số 67, phường Long Bình)	Vị trí 2 - Đường Điều Xiển (từ Xa lộ Hà Nội đến hết thửa đất số 22, tờ BĐDC số 67, phường Long Bình)
f	Giá đất trong Bảng giá đất (tại thời điểm giao dịch chuyên nhượng với loại đất tương ứng)							
f.1	Bảng giá đất QĐ số 86/2024/QĐ-UBND tỉnh)							
+	Đất ở (đồng/m ²)	15.400.000	15.400.000	15.400.000	15.400.000	15.400.000	15.400.000	15.400.000
+	Đất nông nghiệp (đồng/m ²)	-	-	-	-	-	-	-
f.2	Bảng giá đất QĐ số 56/2022/QĐ-UBND tỉnh)							

Stt	Yếu tố so sánh	Thông tin thứ 1	Thông tin thứ 2	Thông tin thứ 3	Thông tin thứ 4	Thông tin thứ 5	Thông tin thứ 6	Thông tin thứ 7
+	Đất ở (đồng/m ²)	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000
+	Đất nông nghiệp (đồng/m ²)	-	-	-	-	-	-	-
g	Vị trí địa lý tương quan							
4	Thời điểm chuyển nhượng	Ngày 12/03/2024	16/05/2024	Ngày 16/09/2025	Ngày 19/02/2025	Ngày 11/07/2024	Ngày 27/05/2024	Ngày 08/09/2025
5	Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm	Tiếp giáp đường nhựa rộng >5m	Tiếp giáp đường nhựa rộng >5m	Tiếp giáp đường nhựa rộng >5m	Tiếp giáp đường nhựa rộng >5m	Tiếp giáp đường nhựa rộng >5m	Tiếp giáp đường nhựa rộng >5m	Tiếp giáp đường nhựa rộng >5m
6	Diện tích, kích thước, hình thể							
+	Diện tích (m ²)	75,6	75,6	75,6	75,6	87,7	75,6	75,9
+	Chiều ngang mặt tiền (m)	4,2	4,2	4,2	4,2	5,5	4,2	4,2
+	Chiều sâu trung bình (m)	18	18	18	18	18	18	18
+	Hình thể	Khá cân đối	Khá cân đối	Khá cân đối	Khá cân đối	Khá cân đối	Khá cân đối	Khá cân đối
7	Tài sản gắn liền với đất	Giá trị tài sản trên đất không đáng kể	Đất trống	Đất trống	Giá trị tài sản trên đất không đáng kể	Giá trị tài sản trên đất không đáng kể	Giá trị tài sản trên đất không đáng kể	Giá trị tài sản trên đất không đáng kể
8	Tình trạng pháp lý	Đã có giấy CN QSDĐ	Đã có giấy CN QSDĐ	Đã có giấy CN QSDĐ	Đã có giấy CN QSDĐ	Đã có giấy CN QSDĐ	Đã có giấy CN QSDĐ	Đã có giấy CN QSDĐ
9	Chi tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Thời điểm khảo sát không thu thập được thông tin	Thời điểm khảo sát không thu thập được thông tin	Thời điểm khảo sát không thu thập được thông tin	Thời điểm khảo sát không thu thập được thông tin	Thời điểm khảo sát không thu thập được thông tin	Thời điểm khảo sát không thu thập được thông tin	Thời điểm khảo sát không thu thập được thông tin
10	Hiện trạng hạ tầng	Phát triển hoàn	Phát triển hoàn	Phát triển hoàn	Phát triển hoàn	Phát triển hoàn	Phát triển hoàn	Phát triển hoàn

Stt	Yếu tố so sánh	Thông tin thứ 1	Thông tin thứ 2	Thông tin thứ 3	Thông tin thứ 4	Thông tin thứ 5	Thông tin thứ 6	Thông tin thứ 7
	(cáp điện, nước, internet, thoát nước,...)	thiện	thiện	thiện	thiện	thiện	thiện	thiện
11	Hiện trạng an ninh môi trường	Tương đối tốt	Tương đối tốt	Tương đối tốt	Tương đối tốt	Tương đối tốt	Tương đối tốt	Tương đối tốt
12	Điều kiện tưới tiêu, địa hình và thổ nhưỡng	Tương đối tốt	Tương đối tốt	Tương đối tốt	Tương đối tốt	Tương đối tốt	Tương đối tốt	Tương đối tốt
13	Giá trị BĐS ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	700.000.000	650.000.000	1.000.000.000	700.000.000	800.000.000	1.000.000.000	750.000.000
14	Đơn giá BQ ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng (đồng/m ²)	9.259.259	8.597.884	13.227.513	9.259.259	9.122.007	13.227.513	9.881.423

– Tiếp theo :

Stt	Yếu tố so sánh	Thông tin thứ 8	Thông tin thứ 9	Thông tin thứ 10	Thông tin thứ 11	Thông tin thứ 12	Thông tin thứ 13
I	Nguồn thông tin khảo sát						
1	Đối tượng được điều tra, thu thập thông tin	Ông Lê Thanh Thời và bà Mai Thị Lệ Thu	Ông Tống Hải Hưng	Ông Quảng Minh Tuấn và bà Trần Thị Phương Kiều	Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai	Ông Nguyễn Xuân Hùng và bà Phạm Thị Thảo Nguyễn	Ông Trần Đức Tú và bà Phạm Thị Thu Trang
2	Nguồn thu thập thông tin đầu vào	Khảo sát thực tế theo thông tin Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương	Khảo sát thực tế theo thông tin Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương	Khảo sát thực tế theo thông tin Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương	Khảo sát thực tế theo thông tin Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương	Khảo sát thực tế theo thông tin Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương	Khảo sát thực tế theo thông tin Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương
3	Thời điểm điều tra, thu thập	Tháng 12/2025	Tháng 12/2025	Tháng 12/2025	Tháng 12/2025	Tháng 12/2025	Tháng 12/2025
II	Thông tin về thửa						

Stt	Yếu tố so sánh	Thông tin thứ 8	Thông tin thứ 9	Thông tin thứ 10	Thông tin thứ 11	Thông tin thứ 12	Thông tin thứ 13
	đất so sánh						
1	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT	ODT	ODT
+	Diện tích thửa đất (m ²)	75,6	75,6	75,6	75,6	89,2	75,6
+	Diện tích đất ở (m ²)	75,6	75,6	75,6	75,6	89,2	75,6
+	Diện tích đất NN (m ²)	-	-	-	-	-	-
2	Thời hạn sử dụng đất						
	Đất ở	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Đất nông nghiệp	-	-	-	-	-	-
3	Số lượng mặt tiền	01 MT đường	01 MT đường	01 MT đường	01 MT đường	02 MT đường	01 MT đường
4	Vị trí, đặc điểm của thửa đất/khu đất						
a	Địa điểm hành chính	Phường Long Bình	Phường Long Bình	Phường Long Bình	Phường Long Bình	Phường Long Bình	Phường Long Bình
b	Số thửa đất	227	226	184	111	393	383
c	Số tờ BĐDC	7	7	7	7	7	7
d	Vị trí (theo Bảng giá đất QĐ số 86/2024/QĐ-UBND tỉnh)	Các đường trong khu TĐC Long Bình	Các đường trong khu TĐC Long Bình	Các đường trong khu TĐC Long Bình	Các đường trong khu TĐC Long Bình	Các đường trong khu TĐC Long Bình	Các đường trong khu TĐC Long Bình
e	Vị trí (theo Bảng giá đất QĐ số 56/2022/QĐ-UBND tỉnh)	Vị trí 2 - Đường Điều Xiển (từ Xa lộ Hà Nội đến hết thửa đất số 22, tờ BĐDC số 67, phường Long Bình)	Vị trí 2 - Đường Điều Xiển (từ Xa lộ Hà Nội đến hết thửa đất số 22, tờ BĐDC số 67, phường Long Bình)	Vị trí 2 - Đường Điều Xiển (từ Xa lộ Hà Nội đến hết thửa đất số 22, tờ BĐDC số 67, phường Long Bình)	Vị trí 2 - Đường Điều Xiển (từ Xa lộ Hà Nội đến hết thửa đất số 22, tờ BĐDC số 67, phường Long Bình)	Vị trí 2 - Đường Điều Xiển (từ Xa lộ Hà Nội đến hết thửa đất số 22, tờ BĐDC số 67, phường Long Bình)	Vị trí 2 - Đường Điều Xiển (từ Xa lộ Hà Nội đến hết thửa đất số 22, tờ BĐDC số 67, phường Long Bình)
f	Giá đất trong Bảng giá đất (tại thời điểm giao dịch chuyển)						

Stt	Yếu tố so sánh <i>nhưng với loại đất tương ứng</i>	Thông tin thứ 8	Thông tin thứ 9	Thông tin thứ 10	Thông tin thứ 11	Thông tin thứ 12	Thông tin thứ 13
<i>f.1</i>	Bảng giá đất QĐ số 86/2024/QĐ-UBND (tỉnh)						
+	Đất ở (đồng/m ²)	15.400.000	15.400.000	15.400.000	15.400.000	15.400.000	15.400.000
+	Đất nông nghiệp (đồng/m ²)	-	-	-	-	-	-
<i>f.2</i>	Bảng giá đất QĐ số 56/2022/QĐ-UBND (tỉnh)						
+	Đất ở (đồng/m ²)	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000
+	Đất nông nghiệp (đồng/m ²)	-	-	-	-	-	-
g	<i>Vị trí địa lý tương quan</i>						
4	Thời điểm chuyển nhượng	Ngày 15/01/2025	Ngày 29/01/2024	Ngày 23/09/2025	Ngày 13/05/2025	Ngày 16/05/2025	Ngày 09/07/2025
5	Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm	Tiếp giáp đường nhựa rộng >5m	Tiếp giáp đường nhựa rộng >5m	Tiếp giáp đường nhựa rộng >5m	Tiếp giáp đường nhựa rộng >5m	Tiếp giáp đường nhựa rộng >5m	Tiếp giáp đường nhựa rộng >5m
6	Diện tích, kích thước, hình thể						
+	<i>Diện tích (m²)</i>	75,6	75,6	75,6	75,6	89,2	75,6
+	<i>Chiều ngang mặt tiền (m)</i>	4,2	4,2	4,2	4,2	5,5	4,2
+	<i>Chiều sâu trung bình (m)</i>	18	18	18	18	18,0	18,0
+	<i>Hình thể</i>	Khá cân đối	Khá cân đối	Khá cân đối	Khá cân đối	Khá cân đối	Khá cân đối

Stt	Yếu tố so sánh	Thông tin thứ 8	Thông tin thứ 9	Thông tin thứ 10	Thông tin thứ 11	Thông tin thứ 12	Thông tin thứ 13
7	Tài sản gắn liền với đất	Giá trị tài sản trên đất không đáng kể	Giá trị tài sản trên đất không đáng kể	Giá trị tài sản trên đất không đáng kể	Giá trị tài sản trên đất không đáng kể	Giá trị tài sản trên đất không đáng kể	Giá trị tài sản trên đất không đáng kể
8	Tình trạng pháp lý	Đã có giấy CN QSDĐ	Đã có giấy CN QSDĐ	Đã có giấy CN QSDĐ	Đã có giấy CN QSDĐ	Đã có giấy CN QSDĐ	Đã có giấy CN QSDĐ
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Thời điểm khảo sát không thu thập được thông tin	Thời điểm khảo sát không thu thập được thông tin	Thời điểm khảo sát không thu thập được thông tin	Thời điểm khảo sát không thu thập được thông tin	Thời điểm khảo sát không thu thập được thông tin	Thời điểm khảo sát không thu thập được thông tin
10	Hiện trạng hạ tầng (cấp điện, nước, internet, thoát nước,...)	Phát triển hoàn thiện	Phát triển hoàn thiện	Phát triển hoàn thiện	Phát triển hoàn thiện	Phát triển hoàn thiện	Phát triển hoàn thiện
11	Hiện trạng an ninh môi trường	Tương đối tốt	Tương đối tốt	Tương đối tốt	Tương đối tốt	Tương đối tốt	Tương đối tốt
12	Điều kiện tưới tiêu, địa hình và thổ nhưỡng	Tương đối tốt	Tương đối tốt	Tương đối tốt	Tương đối tốt	Tương đối tốt	Tương đối tốt
13	Giá trị BĐS ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	700.000.000	700.000.000	1.150.000.000	700.000.000	800.000.000	700.000.000
14	Đơn giá BQ ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng (đồng/m ²)	9.259.259	9.259.259	15.211.640	9.259.259	8.968.610	9.259.259

b. Giả thiết về việc sử dụng thông tin để áp dụng vào phương pháp định giá đất :

↓ Về hồ sơ pháp lý của tài sản cần định giá và tài sản so sánh:

- **Hồ sơ pháp lý của tài sản định giá:** TTA. (Đơn vị tư vấn) tiếp nhận các hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp/chỉ định bên thứ ba cung cấp là những bản sao, chúng tôi giả thiết rằng những hồ sơ này đều trùng khớp so với bản gốc.
- **Hồ sơ pháp lý của tài sản thu thập được dùng làm tài sản so sánh:** căn cứ điểm a, khoản 2, Điều 1, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025: “b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.”
- Các thông tin làm cơ sở lựa chọn Tài sản so sánh được Đơn vị tư vấn thu thập theo thứ tự nêu trên. Tuy nhiên thực tế cho thấy mức giá ghi trong các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đều thấp hơn so với giá tại Bảng giá do UBND tỉnh ban hành tại thời điểm chuyển nhượng nên số liệu này là không đáng tin cậy. Vì nguyên nhân này, Đơn vị tư vấn thực hiện thu thập thông tin qua điều tra, khảo sát (nội dung ưu tiên dưới cùng) để có được thông tin sát thực hơn về giá giao dịch thị trường. Chúng tôi giả thiết rằng:
- + Các chủ thể trong hợp đồng giao dịch có đầy đủ quyền công dân, hợp đồng giao dịch tuân thủ quy định pháp luật;
- + Trước khi chuyển nhượng, bên chuyển nhượng có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo Điều 37, Mục 3, Chương III Luật Đất đai 31/2024/QH15. Sau khi chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng là người sở hữu tài sản cùng các quyền về tài sản bất động sản này.
- + Tại thời điểm định giá Thửa đất/nhà xưởng không thuộc diện sẽ được chuyển MĐSD theo kế hoạch SDĐ hàng năm đã được phê duyệt; không cầm cố, thế chấp và không có tranh chấp về sở hữu.

↓ Về ưu tiên lựa chọn thông tin:

- **Thông tin thu thập liên quan đến giá đất chuyển nhượng:** Căn cứ quy định tại khoản 3, Điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm b, khoản 1, Điều 1, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/, các nguồn thông tin bao gồm:

“3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;

b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.”

- Các thông tin làm cơ sở lựa chọn Tài sản so sánh được Đơn vị tư vấn thu thập theo thứ tự nêu trên. Tuy nhiên do các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ diễn ra thường xuyên trong khi cơ sở dữ liệu về đất đai lại thường không được cập nhật kịp thời nên thông tin thu thập tại thời điểm khảo sát phục vụ định giá đất có thể trở nên lỗi thời tại thời điểm giá đất được phê duyệt hoặc thời điểm giá đất được áp dụng thực tế. Mặt khác, do đối tượng cần định giá là nhiều thửa đất khác nhau nên việc lựa chọn thửa đất so sánh gần nhất chỉ mang tính tương đối, Đơn vị tư vấn thực hiện lựa chọn thửa đất so sánh trong cùng khu vực với thửa đất cần định giá (khu tái định cư Long Bình) với các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất gần như tương đồng hoàn toàn. TTA. giả thiết rằng những thông tin mà chúng tôi khảo sát được là phù hợp để lựa chọn làm tài sản so sánh phục vụ cho các bước tính toán liên quan.

- **Thông tin thu thập liên quan đến chi phí :** Căn cứ quy định tại điểm b, khoản 4, Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm b, khoản 4, Điều 1, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/, thứ tự ưu tiên các nguồn thông tin bao gồm:

“b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;
 - Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;
 - Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.”
- Đối tượng yêu cầu định giá đất là các thửa đất thuộc diện được Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân được giải quyết nơi ở diện không ưu đãi tại dự án “*Khu tái định cư Long Bình (14,2ha) tại phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai*”. Đơn giá đất cần xác định để tính tiền sử dụng đất là đơn giá chưa có chi phí đầu tư hạ tầng trong khi hiện trạng tại thời điểm định giá thì toàn Khu tái định cư Long Bình đã được đầu tư hạ tầng tương đối hoàn chỉnh. Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng đơn giá chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng quy định tại *Văn bản số 3287/UBND-XDCB ngày 13/05/2015 của UBND thành phố Biên Hòa về giá tạm tính chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư thuộc phường Long Bình, thành phố Biên Hòa* để tính toán. TTA. giả thiết đây là phương án tối ưu tại thời điểm định giá.

✦ Về nguồn thu thập thông tin:

- Căn cứ điểm b, khoản 2, Điều 1, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025: “*Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này;*”.
- Các thông tin làm cơ sở lựa chọn Tài sản so sánh được Đơn vị tư vấn thu thập theo thứ tự nêu trên. Tuy nhiên thực tế cho thấy mức giá ghi trong các Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đều thấp hơn so với giá tại Bảng giá do UBND tỉnh ban hành tại thời điểm chuyển nhượng nên số liệu này là không đáng tin cậy và cũng không phù hợp để áp dụng tính tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân được giải quyết nơi ở diện không ưu đãi. Vì nguyên nhân này, Đơn vị tư vấn thực hiện thu thập thông tin qua điều tra, khảo sát (nội dung ưu tiên dưới cùng) để có được thông tin sát thực hơn về giá giao dịch thị trường. TTA. giả thiết đây là phương án tối ưu tại thời điểm định giá.
- ✦ **Về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:** Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phản ánh sự chênh lệch về giá giữa Tài sản cần định giá (TSDG) và các Tài sản so sánh (TĐSS) được Đơn vị tư vấn xác định theo quy định tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025. Trong nhiều trường hợp, do sự hạn chế của thông tin giao dịch trên thị trường nên Tổ thẩm định không thể khảo sát được các thông tin so sánh cập để chứng minh cho tỷ lệ điều chỉnh của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Chúng tôi áp dụng khung tỷ lệ điều chỉnh quy định tại Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 do đây là những thông số, chỉ tiêu đã được xem xét, thẩm định và phê duyệt bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Chúng tôi giả thiết đây là phương án tối ưu trong việc đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

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

Căn cứ vào danh mục tài sản, đặc điểm và mục đích định giá do khách hàng cung cấp, định giá viên/thẩm định viên/chuyên viên định giá sẽ đề xuất phương pháp định giá đất phù hợp nhất.

- Khi tiến hành định giá đất, cơ sở pháp lý bắt buộc cho sự tuân thủ được thực hiện theo hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về sử dụng đất, tiền thuê đất và Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Theo đó, định giá viên/thẩm định viên/chuyên viên định có thể áp dụng các phương pháp để thực hiện định giá như: Phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.
- Đối với từng phương pháp định giá được áp dụng, định giá viên/thẩm định viên/chuyên viên định giá cần khảo sát thông tin thị trường, lựa chọn và phân tích các thông tin thu thập một cách độc lập, khách quan nhằm làm rõ sự phù hợp thị trường tại thời điểm và địa điểm định giá. Mỗi phương pháp định giá sẽ tương ứng với cách tiếp cận khác nhau do đó định giá viên/thẩm định viên/chuyên viên định giá sẽ phải phân tích nội dung từng phương pháp trước khi kết luận lựa chọn phương pháp định giá được áp dụng.

❖ **Phương pháp so sánh:**

- *Khái niệm (căn cứ Khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024):* Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá QSDĐ mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá.
- *Điều kiện áp dụng (căn cứ Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024):* 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 định về việc áp dụng Phương pháp so sánh:* Tại khu vực yêu cầu định giá có các thửa đất có các đặc điểm về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, tính pháp lý về quyền sử dụng đất khá tương đồng với các quyền sử dụng đất cần định giá. Tuy nhiên do số lượng thửa đất cần định giá lớn (11 thửa đất) nên Đơn vị tư vấn không thể thu thập đủ số lượng thông tin cần thiết để áp dụng phương pháp so sánh đối với từng thửa nên chúng tôi nhận thấy phương pháp so sánh không đủ điều kiện để áp dụng.

❖ **Phương pháp thu nhập:**

- *Khái niệm (căn cứ Khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024):* Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;
- *Điều kiện áp dụng (căn cứ Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024):* 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 định về việc áp dụng Phương pháp thu nhập:* Thừa đất yêu cầu định giá hiện tại chưa được đầu tư xây dựng cũng chưa có phương án kinh doanh cụ thể và chưa tạo ra bất kỳ khoản thu nhập nào từ việc sử dụng đất nên không phù hợp với điều kiện áp dụng Phương pháp thu nhập.

❖ **Phương pháp thặng dư:**

- Khái niệm (*căn cứ Khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024*): Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- Điều kiện áp dụng (*căn cứ Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024*): 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 định về việc áp dụng Phương pháp thặng dư:* Các quyền sử dụng đất yêu cầu định giá chi phục vụ cho mục đích xác định đơn giá lô đất tái định cư, sử dụng để ở lâu dài, không chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố giá trị hình thành trong tương lai do thay đổi quy hoạch hoặc chuyển đổi MĐSD. Vì lý do này, Tổ định giá nhận thấy Phương pháp thặng dư không phù hợp để áp dụng định giá đất trong trường hợp này.

❖ **Phương pháp hệ số điều chỉnh:**

- Khái niệm (*căn cứ Khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024*): Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường.
- Điều kiện áp dụng (*căn cứ Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024*): 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 định về việc áp dụng Phương pháp hệ số điều chỉnh:* Do TSDG là 11 thửa đất có các đặc điểm về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, tính pháp lý về quyền sử dụng đất khá tương đồng nhau đồng thời không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh, nên phù hợp để áp dụng Phương pháp hệ số điều chỉnh.

❖ **Kết luận về lựa chọn phương pháp định giá:**

- Qua các phân tích và nhận định trên đây, TTA. nhận thấy phương pháp định giá đất phù hợp để áp dụng xác định đơn giá để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân được giải quyết nơi ở diện không ưu đãi là **Phương pháp hệ số điều chỉnh**.

9. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐƯỢC ÁP DỤNG:

9.1. Xác định giá Đất ở tại đô thị (ODT) thuộc các tuyến đường trong Khu tái định cư Long Bình, phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai (thửa đất tiếp giáp 01 mặt tiền đường):

- ❖ **Tổng hợp thông tin thị trường:** Căn cứ trên thông tin đã thu thập được liệt kê tại Mục 7.2, Đơn vị tư vấn thực hiện điều tra, khảo sát bằng các Phiếu thu thập thông tin đối với giá chuyển nhượng thực tế tại khu vực. Chúng tôi chọn ra 03 thửa đất so sánh có các thông tin tương đồng nhất về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để thực hiện việc tính toán giá đất cụ thể.

Cụ thể như sau:

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản định giá	Thửa đất so sánh 1 (Thông tin thứ 3)	Thửa đất so sánh 2 (Thông tin thứ 6)	Thửa đất so sánh 3 (Thông tin thứ 10)
I	Nguồn thông tin khảo sát				
1	Đối tượng được điều tra, thu thập thông tin		Ông Nguyễn Văn Dân	Ông Hoàng Trọng Long và bà Nguyễn Thị Phương	Ông Quảng Minh Tuấn và bà Trần Thị Phương Kiều
2	Nguồn thu thập thông tin đầu vào		<i>Khảo sát thực tế theo thông tin Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương</i>	<i>Khảo sát thực tế theo thông tin Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương</i>	<i>Khảo sát thực tế theo thông tin Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương</i>
3	Thời điểm điều tra, thu thập		Tháng 12/2025	Tháng 12/2025	Tháng 12/2025
II	Thông tin về thửa đất so sánh				
1	Mục đích sử dụng đất		ODT	ODT	ODT
+	Diện tích thửa đất (m ²)		75,6	75,6	75,6
+	Diện tích đất ở (m ²)		75,6	75,6	75,6
+	Diện tích đất phi NN (m ²)		-	-	-
+	Diện tích đất NN (m ²)		-	-	-
2	Thời hạn sử dụng đất				
	Đất ở		Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Đất nông nghiệp		-	-	-
3	Vị trí, đặc điểm của thửa đất/khu đất				
	Địa điểm hành chính	Phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai	Phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai	Phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai	Phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai
	Số thửa đất		152	109	184
	Số tờ BĐDC		8	7	7
	Vị trí (theo Bảng giá đất QĐ số 86/2024/QĐ-UBND tỉnh)	Các đường trong khu TĐC Long Bình	Các đường trong khu TĐC Long Bình	Các đường trong khu TĐC Long Bình	Các đường trong khu TĐC Long Bình
	Bảng giá đất QĐ số 86/2024/QĐ-UBND tỉnh)				
	Đất ở (đồng/(m ²))		15.400.000	15.400.000	15.400.000
	Vị trí địa lý tương quan	Thửa đất tiếp giáp đường giao thông nội bộ trong KDC Tái định cư phường Long Bình, cách	Thửa đất tiếp giáp đường giao thông nội bộ trong KDC Tái định cư phường Long Bình, cách đường Điều Xiển khoảng	Thửa đất tiếp giáp đường giao thông nội bộ trong KDC Tái định cư phường Long Bình, cách đường Điều Xiển khoảng	Thửa đất tiếp giáp đường giao thông nội bộ trong KDC Tái định cư phường Long Bình, cách đường Điều Xiển khoảng

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản định giá	Thửa đất so sánh 1 (Thông tin thứ 3)	Thửa đất so sánh 2 (Thông tin thứ 6)	Thửa đất so sánh 3 (Thông tin thứ 10)
		đường Điều Xiển khoảng 1,3km.	1,3km.	1,3km.	1,3km.
4	Thời điểm chuyển nhượng		Ngày 16/09/2025	Ngày 27/05/2024	Ngày 23/09/2025
5	Điều kiện về giao thông				
	Độ rộng đường	Bề rộng mặt đường khoảng 7m	Bề rộng mặt đường khoảng 7m	Bề rộng mặt đường khoảng 7m	Bề rộng mặt đường khoảng 7m
	Loại đường	Đường BT nhựa	Đường BT nhựa	Đường BT nhựa	Đường BT nhựa
	Số lượng MT tiếp giáp	01 mặt tiền	01 mặt tiền	01 mặt tiền	01 mặt tiền
6	Diện tích, kích thước, hình thể				
+	Diện tích (m2)	75,6	75,6	75,6	75,6
+	Chiều ngang mặt tiền (m)	4,2	4,2	4,2	4,2
+	Chiều sâu trung bình (m)	18	18,0	18,0	18,0
+	Hình thể	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
7	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
8	Tình trạng pháp lý	Đang chờ giao đất	Đã có giấy CN QSDĐ	Đã có giấy CN QSDĐ	Đã có giấy CN QSDĐ
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao tối đa: 04	Mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao tối đa: 04	Mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao tối đa: 04	Mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao tối đa: 04
10	Hiện trạng hạ tầng (cấp điện, nước, internet, thoát nước,...)	HT đường dây điện, chiếu sáng đầy đủ, cấp thoát nước đầy đủ, HT viễn thông đầy đủ, đường có vỉa hè lát gạch terazzo	HT đường dây điện, chiếu sáng đầy đủ, cấp thoát nước đầy đủ, HT viễn thông đầy đủ, đường có vỉa hè lát gạch terazzo	HT đường dây điện, chiếu sáng đầy đủ, cấp thoát nước đầy đủ, HT viễn thông đầy đủ, đường có vỉa hè lát gạch terazzo	HT đường dây điện, chiếu sáng đầy đủ, cấp thoát nước đầy đủ, HT viễn thông đầy đủ, đường có vỉa hè lát gạch terazzo
11	Hiện trạng an ninh môi trường	An ninh tốt, môi trường sống cơ bản	An ninh tốt, môi trường sống cơ bản	An ninh tốt, môi trường sống cơ bản	An ninh tốt, môi trường sống cơ bản
12	Điều kiện tưới tiêu, địa hình và thổ nhưỡng	Không ảnh hưởng	Không ảnh hưởng	Không ảnh hưởng	Không ảnh hưởng
13	Giá trị BĐS chuyển nhượng (đồng) theo khảo sát thực tế		1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000

❖ Quy ước các thuật ngữ sử dụng:

- *Yếu tố ảnh hưởng đến giá (yếu tố so sánh)*: là các yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản nói chung, trong trường hợp này được hiểu là các yếu tố khác biệt ảnh hưởng đến giá thuê nhà xưởng giữa TSDG và các TĐSS mà Tổ định giá đề xuất theo quy định tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- *Tỷ lệ chênh lệch (mức độ chênh lệch)*: là tỷ lệ chênh lệch về giá giữa TSDG và các TĐSS, được đánh giá tương ứng với từng yếu tố ảnh hưởng căn cứ theo quy định tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- *Tỷ lệ điều chỉnh*: là tỷ lệ tăng/giảm giá của các TĐSS để điều chỉnh về giá ước tính của TSDG theo từng TĐSS (giá chỉ dẫn) của TSDG, được tính toán theo công thức:

$$\text{Tỷ lệ điều chỉnh (\%)} = \frac{100\% - \text{Tỷ lệ chênh lệch của TĐSS}}{\text{Tỷ lệ chênh lệch của TĐSS}} \times 100\%$$

- *Mức điều chỉnh*: là số liệu tuyệt đối (tính bằng đơn vị đồng) dựa trên tỷ lệ điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng và đơn giá của TĐSS, được tính toán theo công thức:

$$\text{Mức điều chỉnh (đồng/m}^2\text{)} = \text{Tỷ lệ điều chỉnh (\%)} \times \text{Đơn giá của TĐSS (đồng/m}^2\text{)}$$

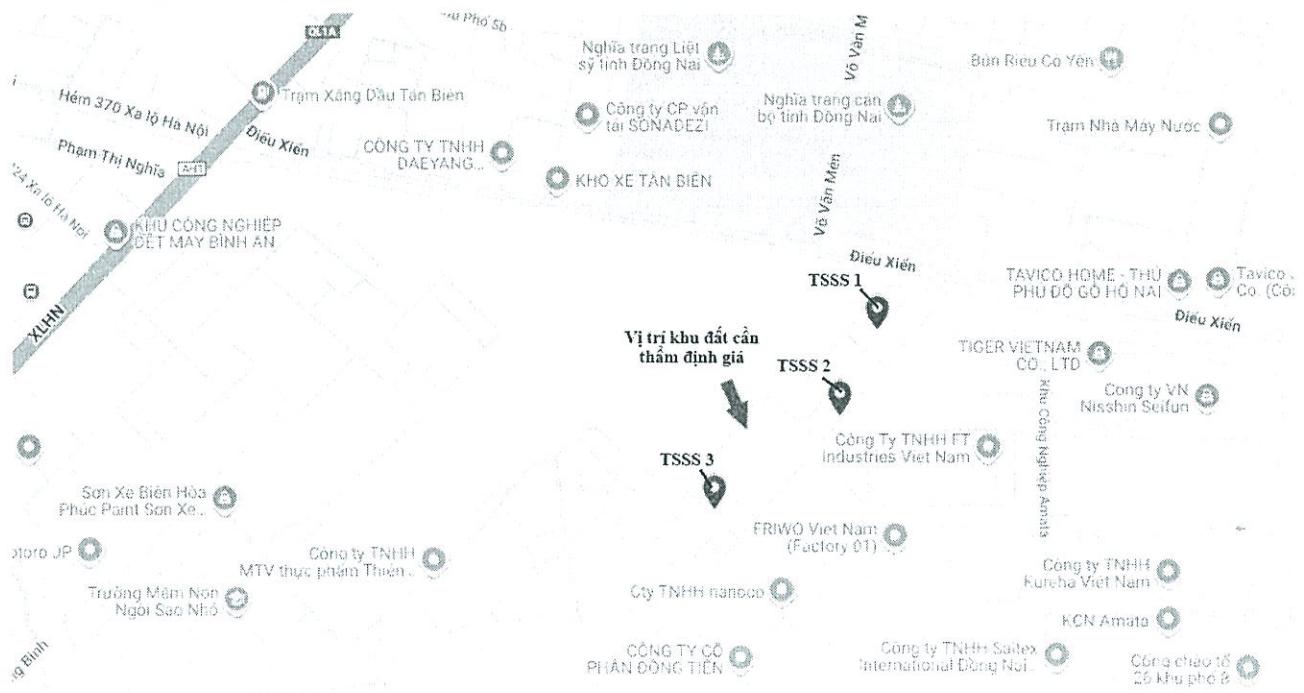
- *Giá ước tính của TSDG theo từng TĐSS*: là giá chỉ dẫn của từng TĐSS sau khi cộng/trừ mức điều chỉnh của toàn bộ các yếu tố so sánh, áp dụng theo công thức:

$$\text{Giá ước tính của TSDG theo từng TĐSS (đồng/m}^2\text{)} = \text{Đơn giá của TĐSS (đồng/m}^2\text{)} \pm \text{Toàn bộ các Mức điều chỉnh (đồng/m}^2\text{)}$$

- *Giá của TSDG*: là bình quân số học của toàn bộ các mức Giá ước tính của TSDG theo từng TĐSS ;
- *Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TSDG và giá ước tính của TSDG theo từng TĐSS*: đảm bảo không vượt quá 15%, được tính toán theo công thức:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TSDG và giá ước tính của TSDG theo từng TĐSS (\%)} = \frac{\text{Giá của TSDG} - \text{Giá ước tính của TSDG theo từng TĐSS}}{\text{Giá ước tính của TSDG theo từng TĐSS}} \times 100\%$$

❖ **Họa đồ vị trí tương quan giữa tài sản định giá và các tài sản so sánh (TĐSS):**



Hình 2: Họa đồ tương quan QSDĐ định giá với các thông tin thu thập

✚ **Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:**

- Các TĐSS cùng nằm trong Khu tái định cư phường Long Bình (14,2ha) nên hoàn toàn tương đồng với TSDG về các yếu tố: mục đích sử dụng, vị trí, điều kiện giao thông, quy hoạch xây dựng, an ninh môi trường... là các yếu tố nội vi liên quan đến đặc điểm của tài sản nên Tổ định giá nhận thấy không cần điều chỉnh các yếu tố này.
- Tuy nhiên xét trên khía cạnh pháp lý về nghĩa vụ tài chính, TSDG là đơn giá đất được Nhà nước giao đất tái định cư, **không bao gồm chi phí hạ tầng tái định cư**. Trong khi trên thực tế tại thời điểm định giá, Khu tái định cư Long Bình (14,2ha) tại phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai đã có điều kiện hạ tầng hoàn thiện và mức giá giao dịch trên thị trường thời điểm hiện tại được hiểu là đã bao gồm chi phí hạ tầng tái định cư nên Tổ định giá nhận thấy cần phải điều chỉnh yếu tố này.
- Căn cứ Văn bản số 3287/UBND-XDCB ngày 13/05/2015 của UBND thành phố Biên Hòa về giá tạm tính chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư thuộc phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, đơn giá đầu tư xây dựng hạ tầng khu tái định cư trên là: **1.083.000 đồng/m²**.
- Tổ định giá đề nghị điều chỉnh chiết trừ chi phí hạ tầng **1.083.000 đồng/m²** đối với giá bán của các TĐSS để điều chỉnh về mức giá không bao gồm chi phí hạ tầng.
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất của các Thửa đất so sánh so với Thửa đất cần định giá đều tương đồng nên không điều chỉnh.

❖ **Bảng 2: Tổng hợp mức giá điều chỉnh các yếu tố khác biệt:**

Stt	Yếu tố so sánh	TSDG	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
I	Điều chỉnh các yếu tố liên quan đến chuyển nhượng (điều chỉnh theo số tuyệt đối)				
1	Giá trị QSDĐ chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)	Cần định giá	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
	Thời điểm giao dịch.		0	0	0
	Nhận xét về giá	Các thông tin khảo sát/thu thập đã giao dịch thành công về mức giá nên tổ định giá đề nghị không điều chỉnh thêm			
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đ)		1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
2	Điều chỉnh giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có)	TTA. thực hiện chiết trừ để tách riêng giá trị phần tài sản gắn liền với đất khỏi các BĐS so sánh nhằm ước tính phần giá trị QSDĐ còn lại. Trường hợp này thửa đất là đất trống nên không điều chỉnh			
	Giá sau điều chỉnh (đồng)		1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
3	Điều chỉnh chi phí chuyển MĐSD	TTA. áp dụng đơn giá UBND tỉnh ban hành cho loại đất, vị trí tương ứng, vận dụng hướng dẫn theo quy định hiện hành để thực hiện chiết trừ chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất để quy về loại đất tương đồng cùng loại với đất cần định giá. Trường hợp này toàn bộ thửa đất là đất ở nên không điều chỉnh			
4	Điều chỉnh chi phí đầu tư vào đất (đầu tư hạ tầng khu dân cư)	Các TĐSS đã được cấp GCN QSDĐ và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp chi phí đầu tư hạ tầng theo Văn bản số 3287/UBND-KT của UBND thành phố Biên Hòa. Trong khi giá đất cụ thể cần xác định chưa bao gồm khoản chi phí này nên Tổ định giá tính chiết trừ suất đầu tư hạ tầng đã được phê duyệt là: 1.083.000 đồng/m ² .			
	Đơn giá ĐTHT		1.083.000	1.083.000	1.083.000

Stt	Yếu tố so sánh	TSDG	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Diện tích		75,6	75,6	75,6
	Chi phí ĐTHT		81.874.800	81.874.800	81.874.800
4	Giá trị QSDĐ chuyển nhượng/trúng đấu giá sau điều chỉnh (đồng)		1.418.125.200	1.418.125.200	1.418.125.200
5	Diện tích thửa đất (m ²)		75,6	75,6	75,6
6	Đơn giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá sau điều chỉnh (Đvt: đ/m ²)		18.758.270	18.758.270	18.758.270
II	Điều chỉnh các yếu tố liên quan đến đặc điểm của tài sản (điều chỉnh theo số tương đối)				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất/khu đất (tổng tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%)	Các đường trong khu TĐC Long Bình	Các đường trong khu TĐC Long Bình	Các đường trong khu TĐC Long Bình	Các đường trong khu TĐC Long Bình
6.2	Điều kiện về giao thông (tổng tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%)				
6.2.1	Độ rộng đường/cấp đường	Bề rộng mặt đường khoảng 7m	Bề rộng mặt đường khoảng 7m	Bề rộng mặt đường khoảng 7m	Bề rộng mặt đường khoảng 7m
6.2.2	Kết cấu mặt đường/loại đường	Đường BT nhựa	Đường BT nhựa	Đường BT nhựa	Đường BT nhựa
6.2.3	Số lượng mặt tiền tiếp giáp	01 mặt tiền	01 mặt tiền	01 mặt tiền	01 mặt tiền
6.3	Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất/khu đất (tổng tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%)				
6.3.1	Diện tích/Quy mô (m ²)	-	75,60	75,60	75,60
6.3.2	Hình dạng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
6.3.3	Chiều ngang thửa đất (m)	4,2	4,2	4,2	4,2
6.3.4	Chiều dài thửa đất (m)	18	18	18	18
6.4	Chỉ tiêu quy hoạch và hạ tầng (tổng tỷ lệ điều chỉnh không quá 30%)				
6.4.1	Chỉ tiêu quy hoạch (Hệ số SĐĐ, mật độ	Mật độ xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa	Mật độ xây dựng tối đa

Stt	Yếu tố so sánh	TSDG	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	XD, chỉ giới XD...)	90%, tầng cao tối đa: 04	90%, tầng cao tối đa: 04	90%, tầng cao tối đa: 04	90%, tầng cao tối đa: 04
6.4.2	Điều kiện hạ tầng	HT đường dây điện, chiếu sáng đầy đủ, cấp thoát nước đầy đủ, HT viễn thông đầy đủ, đường có vỉa hè lát gạch terazzo	HT đường dây điện, chiếu sáng đầy đủ, cấp thoát nước đầy đủ, HT viễn thông đầy đủ, đường có vỉa hè lát gạch terazzo	HT đường dây điện, chiếu sáng đầy đủ, cấp thoát nước đầy đủ, HT viễn thông đầy đủ, đường có vỉa hè lát gạch terazzo	HT đường dây điện, chiếu sáng đầy đủ, cấp thoát nước đầy đủ, HT viễn thông đầy đủ, đường có vỉa hè lát gạch terazzo
6.5	Hiện trạng môi trường, an ninh, dân cư (tổng tỷ lệ điều chỉnh không quá 15%)	An ninh tốt, môi trường sống cơ bản	An ninh tốt, môi trường sống cơ bản	An ninh tốt, môi trường sống cơ bản	An ninh tốt, môi trường sống cơ bản
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		18.758.270	18.758.270	18.758.270
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	18.758.270			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất cần định giá với giá đất của từng thửa đất so sánh		0,00%	0,00%	0,00%
	Giá đất cụ thể lựa chọn (đ/m ²)	18.758.000			

❖ **Nhận xét:**

- **Thống nhất về mức giá ước tính của TSTD:** Căn cứ theo Điều 4, Chương II tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ hướng dẫn về trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh. Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định. Cụ thể:

$$\frac{18.758.270 + 18.758.270 + 18.758.270}{3} \approx 18.758.270 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 18.758.000 (đồng/m²);

- + Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất ước tính của TSTD bình quân với TĐSS1:

$$\frac{18.758.270 - 18.758.270}{18.758.270} \approx 0,00\%$$

- + Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất ước tính của TSTD bình quân với TĐSS2:

$$\frac{18.758.270 - 18.758.270}{18.758.270} \approx 0,00\%$$

- + Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất ước tính của TSTD bình quân với TĐSS3:

$$\frac{18.758.270 - 18.758.270}{18.758.270} \approx 0,00\%$$

- Tổ định giá nhận thấy, giá đất của tài sản định giá đã xác định đảm bảo chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%, đảm bảo tính tương đồng giữa các tài sản. (Tham chiếu quy định tại khoản 8, Điều 4 tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ)
- Tỷ lệ điều chỉnh của các yếu tố khác biệt được đưa ra dựa trên nhận định chủ quan của thẩm định viên/định giá viên về sự hơn/kém lợi thế trong từng yếu tố giữa các thông tin điều tra/thu thập và tài sản định giá trên cơ sở hiểu biết và kinh nghiệm về thị trường BĐS trong khu vực tại thời điểm định giá kết hợp với việc tham khảo số liệu đối với tài sản tương tự ở các khu vực khác có tính tương đồng.
- **Kết luận:** Giá đất cụ thể đối với loại đất ở tại đô thị (ODT) thuộc các tuyến đường trong Khu tái định cư Long Bình để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân được giải quyết nơi ở diện không ưu đãi tại dự án “Khu tái định cư Long Bình (14,2ha) tại phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai” là: **18.758.000 đồng/m²**. – Chi tiết xem bảng tổng hợp, điều chỉnh mức giá như trên.

9.2. Xác định hệ số điều chỉnh giá Đất ở tại đô thị (ODT) của các quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu tái định cư Long Bình, phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai:

- Căn cứ Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND, ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND, ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Phụ lục XIV:

Stt	Tên đường/nhóm đường	Giá đất tại Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND, ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)
	PHƯỜNG LONG BÌNH	
1	- Đất ở tại đô thị (ODT) - Tuyến đường: Các đường trong Khu tái định cư Long Bình.	15.400.000

- Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo công thức:

$$\text{Hệ số điều chỉnh giá đất} = \frac{\text{Giá đất thị trường (qua khảo sát, thu thập)}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất do UBND tỉnh quy định}}$$

- **Bảng xác định hệ số điều chỉnh giá đất ở tại đô thị giữa giá đất thị trường và giá đất UBND tỉnh quy định tại Bảng giá đất như sau:**

Stt	Tên tài sản/Vị trí	Giá đất theo thị trường (đồng/m ²)	Giá đất tại Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND, ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất tại địa điểm định giá (lần)
		(1)	(2)	(3) = (1) / (2)
I	PHƯỜNG LONG BÌNH			
1	- Đất ở tại đô thị (ODT) - Tuyến đường: Các đường trong Khu tái định cư Long Bình. - Thửa đất tiếp giáp 01 mặt tiền đường.	18.758.000	15.400.000	1,2181

- Ghi chú: do giá đất chỉ dẫn là số lẻ đến hàng nghìn nên khi thực hiện phép chia cho giá đất tại QĐ UBND là số lẻ đến hàng triệu sẽ cho ra kết quả là số thập phân có ít nhất 04 chữ số sau dấu phẩy nên để đảm bảo sai số thấp nhất có thể giữa giá đất chỉ dẫn và giá đất theo hệ số điều chỉnh, Tổ định giá kiến nghị chọn Hệ số điều chỉnh là số thập phân có 04 chữ số sau dấu phẩy

10. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT:

- Trên cơ sở các tài liệu do Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Bình cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường kết hợp với phương pháp định giá như trên. Nay, Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín thông báo kết quả Tư vấn xác định giá đất tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân được giải quyết nơi ở diện không ưu đãi tại dự án “Khu tái định cư Long Bình (14,2ha) tại phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai” tại thời điểm tháng 12/2025 như sau:

Stt	Tên tài sản/Vị trí	Giá đất theo thị trường (đồng/m ²)	Giá đất tại Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND, ngày 27/12/2024 (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh giá đất tại địa điểm định giá (lần)
		(1)	(2)	(3) = (1) / (2)
I	PHƯỜNG LONG BÌNH			
I	- Đất ở tại đô thị (ODT) - Tuyến đường: Các đường trong Khu tái định cư Long Bình. - Thửa đất tiếp giáp 01 mặt tiền đường.	18.758.000	15.400.000	1,2181

- Chi tiết xác định các mức giá đất xem tại mục 9.1 và 9.2 – Báo cáo này.
- Kết quả định giá đất trên chỉ có giá trị cho quyền sử dụng đất thuộc công trình dự án có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật và hiện trạng được mô tả tại Mục 5 của Báo cáo này tại thời điểm và địa điểm định giá.
- Ghi chú: Việc xác định giá trị cụ thể của từng thửa đất làm cơ sở trong việc tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân được giải quyết nơi ở diện không ưu đãi tại dự án “Khu tái định cư Long Bình (14,2ha) tại phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai” sẽ do cơ quan có thẩm quyền tính toán, thực hiện dựa trên đơn giá cụ thể nêu trên.

11. THỜI HẠN HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ:

- Trong điều kiện bình thường, không có biến động về chính trị - kinh tế, xã hội hoặc những thay đổi lớn trong chính sách của Nhà nước, kết quả định giá trên sẽ có hiệu lực tối đa 06 tháng kể từ ngày phát hành Chứng thư. Sau thời hạn nêu trên, kết quả định giá không còn hiệu lực và phải được khảo sát, định giá lại theo giá thị trường.
- Thời điểm bắt đầu có hiệu lực của Chứng thư định giá: Thời điểm có hiệu lực của Chứng thư định giá là ngày, tháng, năm ban hành chứng thư định giá. Tuy nhiên, chúng tôi lưu ý khách hàng khi sử dụng chứng thư cho mục đích nêu trên cần xem xét đầy đủ những thay đổi về thị trường từ thời điểm phát hành chứng thư và báo cáo này đến thời điểm sử dụng.

12. ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ KÈM THEO KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ:

- Chứng thư định giá này hoàn toàn được bảo mật. Chỉ bản chính và bản sao của Chứng thư và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất do TTA. cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao mà không có sao y hoặc sự đồng ý bằng văn bản của TTA. đều vi phạm pháp luật và không có giá trị pháp lý.

- Chứng thư định giá không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nào của khách hàng. Kết quả định giá thể hiện trong Chứng thư chỉ có giá trị tư vấn để các bên làm cơ sở cân nhắc và đưa ra quyết định thực hiện theo mục đích đã nêu.
- Số liệu tính toán được đơn vị tư vấn dựa trên các văn bản pháp lý hiện có đã nêu. Bất kỳ sự thay đổi, bổ sung hoặc điều chỉnh sau thời điểm định giá và khác với pháp lý đã nêu đều là yếu tố loại trừ do có ảnh hưởng làm thay đổi kết quả định giá.
- Kết quả định giá chỉ phục vụ cho một mục đích duy nhất được nêu tại *Trang 1 của Chứng thư định giá*. TTA không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng kết quả định giá cho những mục đích khác. Khi khách hàng sử dụng kết quả định giá được xem là khách hàng đã đồng ý và thống nhất toàn bộ nội dung đã trình bày tại Chứng thư và Báo cáo phát hành.
- Khách hàng yêu cầu định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các thông tin liên quan đến đặc điểm, pháp lý của tài sản đã cung cấp cho TTA. tại thời điểm và địa điểm định giá. Các hồ sơ, tài liệu pháp lý liên quan đến tài sản định giá đều do khách hàng cung cấp. Mọi sự sai khác, bất hợp lý (nếu có) của các hồ sơ, tài liệu nói trên so với bản gốc không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và Công ty thẩm định giá.
- Kết quả định giá phản ánh giá trị thị trường của tài sản tại thời điểm và địa điểm định giá với các đặc điểm, tính chất như đã được mô tả; gắn liền với các giả thiết, điều kiện ràng buộc trình bày trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.
- Các bên tham gia Hợp đồng định giá cần hoàn tất các thủ tục về hợp đồng theo luật định. Trong trường hợp các bên không hoàn tất các thủ tục về hợp đồng (thanh toán phí định giá và thanh lý hợp đồng) thì sẽ làm vô hiệu hiệu lực của Báo cáo và Chứng thư phát hành.

13. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO:

- Phiếu thu thập thông tin về thửa đất (*Theo mẫu số 31 quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ*).
- Các hồ sơ và tài liệu khác liên quan đến việc tham khảo giá tài sản giao dịch trên thị trường.
- Báo cáo này được phát hành **05 bản** Tiếng Việt; cấp cho khách hàng **04 bản**, lưu tại Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín **01 bản**; tất cả các bản đều có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Báo cáo định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín đều là hành vi vi phạm pháp luật và không có giá trị.

CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ TRUNG TÍN

Người lập báo cáo



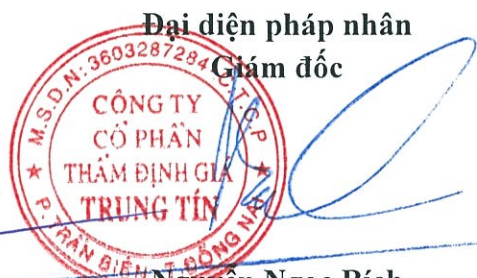
Phạm Phúc Huy

Thẩm định viên về giá



Vũ Đại Dương
Thẻ TDV số: VII11.506

Đại diện pháp nhân



Nguyễn Ngọc Bích
Thẻ TDV về giá: IX14.1055

Số: 360../CV-TTA.TĐG

Đồng Nai, ngày 01 tháng 12 năm 2025

V/v: Khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin phục vụ công tác định giá đất theo hợp đồng ký kết với Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị phường Long Bình

Kính gửi : - Ủy ban nhân dân phường Long Bình;
- Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị phường Long Bình.

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

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

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

Căn cứ Hợp đồng định giá đất số 062010/2025/HĐ-ĐGD ngày 20/10/2025 giữa Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Bình và Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín về việc “*Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất ở tại Khu tái định cư 14,2ha phường Long Bình*”.

Nay Ban Lãnh đạo Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín phân công đồng thời giới thiệu nhân sự đến UBND phường Long Bình để liên hệ công tác và phối hợp thực hiện công việc chuyên môn theo yêu cầu; Cụ thể như sau:

1) Thành phần nhân sự:

Stt	Họ và tên	Chức vụ
01	Ông Vũ Đại Dương	Phó Giám đốc Công ty – Trưởng đoàn
02	Ông Phạm Phúc Huy	Nhân viên Phòng BĐS – Thành viên

2) Công việc thực hiện:

Thực hiện khảo sát hiện trạng khu đất (*Khu tái định cư Long Bình thuộc phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai*) và thu thập các thông tin cần thiết phục vụ công tác định giá.

Nội dung các thông tin khảo sát:

- ❖ **Thứ nhất:** Thông tin về đối tượng yêu cầu định giá: các thửa đất đã phát sinh giao dịch chuyển nhượng tại Khu tái định cư Long Bình thuộc phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai trong khoảng thời gian 02 năm 2024 và 2025.
- Vị trí: Các thửa đất tiếp giáp các tuyến đường trong Khu tái định cư Long Bình tại phường Long Bình.
 - Hiện trạng: Mặt bằng khu đất đã được san lấp bằng phẳng, các lô đất cần định giá tiếp giáp đường bê tông nhựa, lộ giới đều có vỉa hè lát gạch terrazzo, hệ thống điện và chiếu sáng đã được đầu tư đồng bộ, các kết cấu hạ tầng khác cơ bản đã đầu tư hoàn thiện.

❖ **Thứ hai:** Thông tin về giá giao dịch, chuyển nhượng trên thị trường tại khu vực và thời điểm yêu cầu định giá (tháng 12/2025).

Kính đề nghị Ủy ban Nhân dân phường Long Bình và Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị phường Long Bình phối hợp và xác nhận sự việc để làm cơ sở giúp cơ quan chức năng giám sát và kiểm tra nội nghiệp.

Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín rất mong Ủy ban Nhân dân phường Long Bình và Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị phường Long Bình quan tâm, hỗ trợ./.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên.
- Phó Giám đốc phụ trách (đ/b);
- Phòng BDS (T/H);
- Lưu VT.

GIÁM ĐỐC

NGUYỄN NGỌC BÍCH

XÁC NHẬN CỦA CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG
*Công ty CP Thẩm định giá Trung Tín có đến
Đài Phường Thủ Khoa Huân để làm việc xin xác nhận
công tác thẩm định*

TRƯỞNG PHÒNG
Lê Hoàng Liễn

Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số 1

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

Tên xã, phường: Thị trấn Lạc Bình, xã Lạc Núi

Tên người được điều tra: Ông Nguyễn Văn Dân

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 16/9/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.500.000.000 triệu đồng/bất động sản

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

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hệ thống chuyển nhượng BĐS ký hợp đồng thực tế

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Đ; thửa đất số: 152; diện tích: 75,6 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Thị trấn Lạc Bình, xã Lạc Núi

- Kích thước mặt tiền: 4,2 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 1,8 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: ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: Nằm trong khu vực khu TĐC Lạc Bình

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng:m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: ..*nhựa*.....; tiếp giáp với mặt đường: ..*01 mặt đến*.....;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: ..*Đẩy...đẩy*.....;

+ Điều kiện về cấp điện: ..*Đẩy...đẩy*.....;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ..*HT đường...chỉ...số...đẩy*.....;

+ 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:

.....*khác...ca*.....

- Thời hạn sử dụng đất: ..*Lưu...đẩy*.....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²

- Tài sản khác (nếu có):

b) 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:

c) 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:

.....

....., ngày 12 tháng 11 năm 2015.

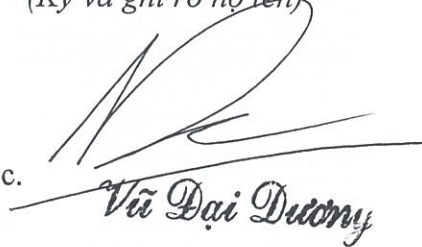
Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

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

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



Vũ Đại Dương

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 : **PHẠM HỒNG SƠN**
Sinh ngày : 21/02/1999
Căn cước công dân số : **075 099 018 666** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 23/11/2022.
Địa chỉ thể hiện trên GCN : **Số C10, khu phố 2, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.**
Địa chỉ trên căn cước công dân: **khu phố 2, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là C10, khu phố 27, phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai)**
Nơi ở hiện tại : **khu phố 2, phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai.**
Có Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân (Kèm theo)

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

Ông : **NGUYỄN VĂN DÂN**
Sinh ngày : 16/02/1974
Căn cước công dân số : **001 074 033 981** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 05/08/2022.
Địa chỉ thường trú : **ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là khu dân cư 4, ấp Phú Ngọc 7, xã Định Quán, tỉnh Đồng Nai)**
Nơi ở hiện tại : **ấp 7, xã Định Quán, tỉnh Đồng Nai.**
Cùng vợ là bà : **TRỊNH THỊ LAN PHƯƠNG**
Sinh ngày : 11/03/1973
Căn cước công dân số : **038 173 027 580** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 22/09/2021.
Địa chỉ thường trú : **1H2, khu phố 2, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Số nhà 1H2, khu phố 2, phường Trấn Biên, 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 căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CS 314394**, sổ vào sổ cấp GCN: **CH 08142** do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24 tháng 10 năm 2019 (cập nhật nội dung chuyển nhượng cho ông **PHẠM HỒNG SƠN** ngày 11/07/2022), cụ thể như sau:

• **Thửa đất:**

- Thửa đất số : **152**
- Tờ bản đồ số : **8**
- Địa chỉ: **phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Nay là: phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai)**
- Diện tích: **75,6 m²** (Bằng chữ: *Bảy mươi lăm phẩy sáu mét vuông*)
Trong đó: Diện tích được cấp: **75,6 m²** ; Không được cấp: **0,0 m²**
- Hình thức sử dụng: **Sử dụng riêng**

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

ĐIỀU 2:

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu tại điều 1 của Hợp đồng này là: **1.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ đồng).
2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc Chuyển khoản
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Công chứng viên không chứng kiến việc hai bên giao nhận số tiền nêu tại khoản 1 Điều này.

ĐIỀU 3:

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thừa đất nêu tại điều 1 của hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn Phòng Công Chứng.
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 VÀ LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này do hai **Bên A và Bên B** cùng chịu trách nhiệm nộp, cụ thể như sau: Thuế thu nhập cá nhân và phí công chứng do bên A chịu trách nhiệm nộp, lệ phí trước bạ do bên B chịu trách nhiệm nộp theo quy định.

ĐIỀU 5:

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

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

ĐIỀU 6:

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những gì 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 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.
- 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.

H
V
C
C
H
U
A
N

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

2. Bên B cam đoan:

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

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

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

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

Hai bên cam kết:

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

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

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

ĐIỀU 7:

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

Hợp đồng được lập thành 04 (Bốn) bản gốc, lưu tại Văn phòng công chứng 01 (Một) bản gốc.

Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên)

Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên)

Tôi đã đọc, hiểu rõ
và đồng ý

Sơn

Phạm Hồng Sơn

Chúng tôi đã đọc, hiểu rõ
và đồng ý.

Sh

Trình Thị Lan Phương

Paul

Nguyễn Văn Dân

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 26 tháng 09 năm 2025 (Ngày hai mươi sáu, tháng chín, năm hai ngàn không trăm hai mươi lăm).

Tại Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc Hiếu, địa chỉ: Số 38, đường Lữ Mạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai.

Tôi **Bùi Ngọc Hiếu**, 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 : **PHẠM HỒNG SON**

Sinh ngày : 21/02/1999

Căn cước công dân số : **075 099 018 666** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 23/11/2022.

Địa chỉ thể hiện trên GCN : Số C10, khu phố 2, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ trên căn cước công dân: khu phố 2, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là C10, khu phố 27, phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai)

Nơi ở hiện tại : khu phố 2, phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai.

Có Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân (Kèm theo)

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

Ông : **NGUYỄN VĂN DÀN**

Sinh ngày : 16/02/1974

Căn cước công dân số : **001 074 033 981** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 05/08/2022.

Địa chỉ thường trú : ấp 7, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là khu dân cư 4, ấp Phú Ngọc 7, xã Định Quán, tỉnh Đồng Nai)

Nơi ở hiện tại : ấp 7, xã Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Cùng vợ là bà : **TRỊNH THỊ LAN PHƯƠNG**

Sinh ngày : 11/03/1973

Căn cước công dân số : **038 173 027 580** do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 22/09/2021.

Địa chỉ thường trú : 1H2, khu phố 2, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Số nhà 1H2, khu phố 2, phường Trần Biên, 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 số 03 (ba) 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, điểm chỉ vào trang số 03 (ba) của hợp đồng này trước sự chứng kiến của tôi vào ngày 26 tháng 09 năm 2025

1/9/
/NC
/JN
/HI
/9C

(Ngày hai mươi sáu, 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 04 (bốn) 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 03 (ba) bản gốc; 01 (một) bản gốc lưu tại Văn phòng công chứng Bùi Ngọc Hiếu, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng: 9998/2025/CCGD.

ĐÃ THỰC HIỆN

CÔNG CHỨNG VIÊN



Bùi Ngọc Hiếu



Mẫu số 19. Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ
ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI
CHI NHÁNH BIÊN HÒA

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

Số: 81703/PCDT/PCTT

Đồng Nai, ngày ..11 tháng ...10 năm ..2025

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

Kính gửi: Thuế cơ sở 3 tỉnh Đồng Nai

I. THÔNG TIN VỀ HỒ SƠ THỦ TỤC
1.1. Mã số hồ sơ thủ tục hành chính ⁽¹⁾ : H19.151-250927-0129
1.2. Ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ ⁽²⁾ : 27/09/2025
II. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT
2.1. Tên ⁽³⁾ : Ông Nguyễn Văn Dân, năm sinh 1974 và bà Trịnh Thị Lan Phương, năm sinh 1973
2.2. Địa chỉ ⁽⁴⁾ : Khu Dân Cư 4, Ấp Phú Ngọc 7, X.Định Quán, T.Đồng Nai
2.3. Số điện thoại liên hệ: Email (nếu có):
2.4. Mã số thuế (nếu có):
2.5. Giấy tờ pháp nhân/Số hộ chiếu/Số định danh cá nhân ⁽⁵⁾ : Căn cước Số 001074033981; ngày cấp: 05/08/2022 nơi cấp Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
2.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính ⁽⁶⁾ : Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
III. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT
3.1. Thông tin về đất
3.1.1. Thửa đất số: 152; Tờ bản đồ số: 8
3.1.2. Địa chỉ tại ⁽⁷⁾ : phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai
3.1.3. Giá đất
- Giá đất theo bảng giá (đối với trường hợp áp dụng giá đất theo bảng giá): m ²
- Đường/đoạn đường/khu vực: Khu Tái định cư Long Bình Các đường trong Khu Tái định cư Long Bình ; Hẻm trái đá, trái nhựa
- Vị trí thửa đất ⁽⁹⁾ : Đất ở tại đô thị: 75,6 - Vị trí 2
- Chiều sâu của thửa đất (nếu có): m.
- Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): m.
- Giá đất cụ thể: m ²
- Giá trúng đấu giá: m ²
- Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất:



- 3.1.4. Diện tích thửa đất: 75,6 m²
- Diện tích sử dụng chung: 75,6 m²
 - Diện tích sử dụng riêng: 0 m²
 - Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 0 m²
 - Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 0 m²
 - Diện tích đất trong hạn mức: 0 m²
 - Diện tích đất ngoài hạn mức: m²
 - Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: m²
- 3.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất ở tại đô thị: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
- 3.1.6. Mục đích sử dụng đất ⁽⁸⁾: Đất ở tại đô thị: 75,6
Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:
- 3.1.7. Thời hạn sử dụng đất:
- Ôn định lâu dài
 - Có thời hạn: năm. Từ ngày/...../..... đến ngày:/...../.....
 - Gia hạn năm. Từ ngày .../.../..... đến ngày: .../.../.....
- 3.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày:
- 3.1.9. Hình thức sử dụng đất ⁽⁹⁾:
- 3.1.10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất ⁽¹⁰⁾:

3.2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất

- 3.2.1. Loại nhà ở, công trình: ; cấp hạng nhà ở, công trình: ;
- 3.2.2. Diện tích xây dựng: m²;
- 3.2.3. Diện tích sàn xây dựng/diện tích sử dụng: m²;
- 3.2.4. Diện tích sở hữu chung: m²; Diện tích sở hữu riêng: m²;
- 3.2.5. Số tầng: 0 tầng; trong đó, số tầng nổi: tầng, số tầng hầm: tầng;
- 3.2.6. Nguồn gốc:
- 3.2.7. Năm hoàn thành xây dựng:
- 3.2.8. Thời hạn sở hữu đến:
- 3.2.9. Kết cấu:

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

1. Đối với thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất và không phải là đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm):
- Diện tích đất: m²
 - Giá đất tính tiền thuê đất:
2. Đối với thuê đất có mặt nước:
- Diện tích đất: m²
 - Diện tích mặt nước: m²
 - Giá đất để tính tiền thuê đất của phần diện tích đất:

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

- Tiền sử dụng đất:
- Lệ phí trước bạ:

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

GHI CHÚ

Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Dân và bà Trịnh Thị Lan Phương theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 9998/2025/CCGD được Văn phòng công chứng Bùi Ngọc Hiếu công chứng ngày 26/09/2025 *ph*

KT. GIÁM ĐỐC *Sur*
PHÓ GIÁM ĐỐC

Trần Thị Hào





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



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

Ông Nguyễn Văn Dân, CCCD: 001074033981

Và vợ: Bà Trịnh Thị Lan Phương, CCCD: 038173027580

2. Thông tin thửa đất:

a. Thửa đất số: 152 ; tờ bản đồ số: 8

b. Diện tích: 75,6 m²

c. Loại đất: Đất ở tại đô thị

d. Thời hạn sử dụng: Lâu dài

d. Hình thức sử dụng: Sử dụng chung của vợ và chồng

e. Địa chỉ: phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai

3. Thông tin tài sản gắn liền với đất: -/-

Đồng Nai, ngày 14 tháng 10 năm 2025

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

CHI NHÁNH BIÊN HÒA

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

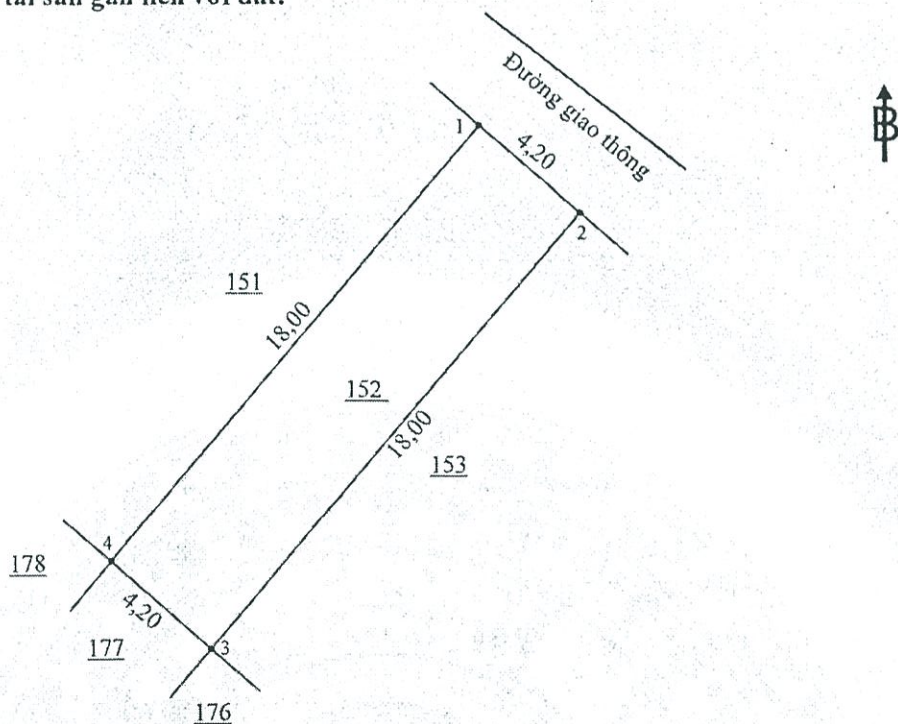


Trần Thị Hào

AA 04193224

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mã QR.

4. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất:



5. Ghi chú:

6. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

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

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: 4332

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

Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số. 2

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

Tên xã, phường: Phước Lạc Bình, Tỉnh Đắk Lắk

Tên người được điều tra: Ông Hoàng Văn Sơn Nguyễn Thị Hương

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 27.1.5.1.2024

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.500.000.000 triệu đồng/bất động sản

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

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng BĐS kèm hợp kê khai sử dụng đất

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 5.....; thửa đất số: 109.....; diện tích: 75.16..... m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Phước Lạc Bình, Tỉnh Đắk Lắk

- Kích thước mặt tiền: 1.2..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: 1.5..... 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: ĐDT.....

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: Đường khu TĐC Lạc Bình.....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng:7.....m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: ...nhựa.....; tiếp giáp với mặt đường: đường đất.....;

+ Điều kiện về cấp thoát nước:Đẩy đủ.....;

+ Điều kiện về cấp điện:Đẩy đủ.....;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng:Hệ thống cấp điện chủ yếu đẩy đủ.....;

+ 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:

.....không có.....

- Thời hạn sử dụng đất:không có.....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²

- Tài sản khác (nếu có):

b) 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:

c) 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:

.....

... .., ngày 12 tháng 12 năm 2015

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

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

Vũ Đại Dương

100-100000

6

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Tại trụ sở Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai.

Chúng tôi gồm có:

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

Ông : **NGUYỄN TẤN DŨNG**
Sinh năm : 1995
CCCD số : **075095011455** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
CMND cũ số : **272491206**
Địa chỉ thường trú : C10, KP. 2, P. Long Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

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

Ông : **HOÀNG TRỌNG LONG**
Sinh năm : 1973
CCCD số : **040073017561** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Địa chỉ thường trú: 40/1/12H, tổ 41, KP. 9, P. Tân Phong, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Cùng vợ là bà : **NGUYỄN THỊ PHƯƠNG**
Sinh năm : 1975
CCCD số : **040175011645** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Địa chỉ thường trú : D524B, KP. 4, P. Long Bình, TP. Biên Hòa, 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 CS 326586* do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/01/2020, cụ thể như sau:

- Thửa đất số: **109** Tờ bản đồ số: **7**
 - Địa chỉ thửa đất: **phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**
 - Diện tích: **75,6 m²** (bằng chữ: *Bảy mươi lăm phẩy sáu mét vuông*)
- Trong đó: Diện tích được cấp: **75,6 m²**, Không được cấp: **0,0 m²**
- Hình thức sử dụng: **Sử dụng riêng**
 - Mục đích sử dụng: **Đất ở tại đô thị**
 - Thời hạn sử dụng: **Lâu dài**
 - Nguồn gốc sử dụng: **Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.**

ĐIỀU 2

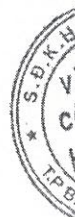
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: **1.000.000.000 đồng** (bằng chữ: *Một tỷ đồng Việt Nam*).
2. Phương thức thanh toán: **Tiền mặt hoặc chuyển khoản**
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện ngoài sự chứng kiến của công chứng viên và chịu trách nhiệm trước pháp luật.




1





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 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng.

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

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế thu nhập cá nhân do **bên chuyển nhượng nộp**.

Lệ phí trước bạ, phí công chứng do **bên nhận chuyển nhượng nộp**.

ĐIỀU 5
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

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

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

ĐIỀU 7
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

Hợp đồng này được lập thành 04 (Bốn) bản chính, có giá trị pháp lý như nhau. Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai lưu một bản chính.

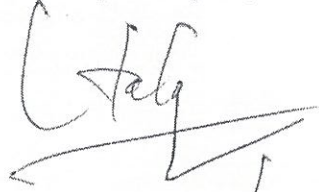
Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Tấn Dũng

Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên)


Hoàng Trọng Long


Nguyễn Thị Phương



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, Ngày **27/05/2024** (ngày Hai mươi bảy tháng Năm năm Hai nghìn không trăm hai mươi bốn), Tại trụ sở Văn phòng công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai.
Địa chỉ: Số 680 Nguyễn Ái Quốc, phường Hồ Nai, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

CHỨNG NHẬN:

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

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:

Ông : **NGUYỄN TẤN DŨNG**
Sinh năm : 1995
CCCD số : **075095011455** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
CMND cũ số : **272491206**
Địa chỉ thường trú : C10, KP. 2, P. Long Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:

Ông : **HOÀNG TRỌNG LONG**
Sinh năm : 1973
CCCD số : **040073017561** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Địa chỉ thường trú: 40/1/12H, tổ 41, KP. 9, P. Tân Phong, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Cùng vợ là bà : **NGUYỄN THỊ PHƯƠNG**
Sinh năm : 1975
CCCD số : **040175011645** cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH
Địa chỉ thường trú : D524B, KP. 4, P. Long Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký vào từng trang của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký trong hợp đồng đúng là chữ ký của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành **04 (Bốn)** bản chính, mỗi bản chính gồm **3 tờ, 4 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 Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng **005480**, quyển số **16/2024 TP/CC-SCC/HĐGD**.

CÔNG CHỨNG VIÊN /s/



Mẫu số 01/LCHS

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

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

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

Số: 4934/PCDT

Đồng Nai, ngày 05 tháng 6 năm 2024

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

Kính gửi: Chi cục Thuế khu vực Biên Hòa - Vĩnh Cửu

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

- 1.1. Tên ⁽¹⁾: Ông Hoàng Trọng Long, năm sinh 1973 và bà Nguyễn Thị Phương, năm sinh 1975
1.2. Địa chỉ ⁽²⁾: 40/1/12h, Tổ 41, KP.9P.Tân Phong, TP.Biên Hòa, T.Đồng Nai
1.3. Số điện thoại liên hệ: Email (nếu có):
1.4. Mã số thuế (nếu có):
1.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân ⁽³⁾: Chứng minh nhân dân
Số 040073017561; ngày cấp: nơi cấp Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
1.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính ⁽⁴⁾: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất
1.7 Thời điểm nộp hồ sơ : 27/05/2024

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

2.1. Thông tin về đất

- 2.1.1. Thửa đất số: 109; Tờ bản đồ số: 7;
2.1.2. Địa chỉ tại ⁽⁵⁾: phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
2.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:
- Đường/đoạn đường/khu vực: Đường Điều Xiển Đường Điều Xiển (từ Xa lộ Hà Nội đến hết thửa đất số 22, tờ BĐDC số 67, phường Long Bình) ; Hẻm trái nhựa
- Vị trí thửa đất ⁽⁶⁾: Đất ở tại đô thị: 75,60 - Vị trí 2

- Chiều sâu của thửa đất (nếu có): m.

- Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): m.

2.1.4. Diện tích thửa đất: 75,6 m²

- Diện tích sử dụng chung: 0 m²

- Diện tích sử dụng riêng: 75,6 m²

- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 0 m²

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

- Diện tích đất trong hạn mức: m²

- Diện tích đất ngoài hạn mức: m²

- Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: m²

2.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất ở tại đô thị: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2.1.6. Mục đích sử dụng đất⁽⁷⁾: Đất ở tại đô thị: 75,60

Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:

2.1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Ổn định lâu dài

- Có thời hạn:

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

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

2.1.9. Chuyển hình thức sử dụng đất⁽⁸⁾:

- Hình thức đang sử dụng:

- Hình thức sau khi chuyển:

2.1.10. Giá đất:

- Giá đất cụ thể⁽⁹⁾:

- Giá trúng đấu giá:

- Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất⁽¹⁰⁾:

2.1.11. Giấy tờ về quyền sử dụng đất ⁽¹¹⁾:

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

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

2.2.2. Diện tích xây dựng: m²;

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

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

3.1. Đối với thuê đất xây dựng công trình ngầm

- Diện tích thuê đất xây dựng công trình ngầm: m²;
- Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất xây dựng công trình ngầm ⁽¹²⁾:

2.2. Đối với thuê đất có mặt nước

- Diện tích đất: m²;
- Diện tích mặt nước: m²;
- Giá đất cụ thể tính tiền thuê đất của phần diện tích đất ⁽¹³⁾:

3.3. Đối với thuê mặt nước

- a) Vị trí mặt nước:
- b) Diện tích mặt nước thuê: m²;
- c) Mục đích sử dụng mặt nước: m²;
- d) Thời hạn thuê mặt nước: năm. Từ ngày .../.../..... đến ngày: .../.../.....
- đ) Hình thức thuê mặt nước: Trả tiền thuê hàng năm Trả tiền thuê một lần

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

4.1. Đối với trường hợp đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất và chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (đăng ký biến động)

- 4.1.1. Loại biến động:
- 4.1.2. Loại tài sản biến động:

4.2. Ghi nợ nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ)



- Đối tượng ghi nợ:

- Loại nghĩa vụ được ghi nợ:

4.3. Miễn, giảm nghĩa vụ tài chính

- Đối tượng miễn, giảm:

- Loại nghĩa vụ được miễn, giảm:

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

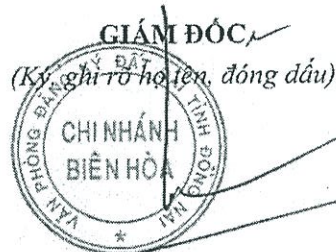
Tên của khoản được trừ:

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO⁽¹⁴⁾

GHI CHÚ

Thửa đất số 109 tờ bản đồ số 7 phường Long Bình do ông Nguyễn Tấn Dũng sử dụng, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác nhận ngày 23/07/2022 trên trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất số CS 326586 ngày 20/01/2020 diện tích 75,6 m² Đất ở tại đô thị .

Nay ông Dũng chuyển nhượng cho ông Hoàng Trọng Long và bà Nguyễn Thị Phương sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được văn phòng công chứng Hoàng Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai công chứng số 005480, quyền số 16/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/05/2024.



Dặng Văn Luận

Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số 3

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

Tên xã, phường: Phước Lạc Bình, xã Đông Hải

Tên người được điều tra: Ông Quốc Ninh Tuấn và bà Tuấn Thị Phụng Kiều

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 23/9/2015

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.500.000.000 triệu đồng/bất động sản

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

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng BĐS bất hợp pháp với thuế?

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 7.....; thửa đất số: 184.....; diện tích: 75,16.....
m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Phước Lạc Bình, xã Đông Hải

- Kích thước mặt tiền: 4,2..... m; kích thước chiều sâu thửa đất:
18,1.....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: ĐDT.....

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: Đám lăng khu vực Đ.C Lạc Bình.....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng:7.....m; cấp đường:; kết cấu mặt đường:lưu ý.....; tiếp giáp với mặt đường:01.....mặt.....lưu ý.....;

+ Điều kiện về cấp thoát nước:Đẩy.....Chu.....;

+ Điều kiện về cấp điện:Đẩy.....Chu.....;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng:Hệ.....thoả.....cấp.....thực.....chức.....sử.....đẩy.....Chu.....;

+ 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:

.....khác.....Cơ.....;

- Thời hạn sử dụng đất:lưu.....đất.....;

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²

- Tài sản khác (nếu có):

b) 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:

c) 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:

.....

....., ngày 17 tháng 12 năm 2025.

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

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

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



Vũ Đại Dương

1955-1956

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

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

Ông : **NGUYỄN VĂN CHUNG**

Sinh ngày : 10/10/1968

Căn cước công dân số: **036 068 008 678** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/04/2021

Thường trú: thôn Tây Lạc, ấp An Chu, xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là thôn Tây Lạc, ấp An Chu, xã Bình Minh, tỉnh Đồng Nai)

Cùng Vợ là Bà : **NGUYỄN THỊ MƠ**

Sinh ngày : 20/12/1977

Căn cước công dân số: **036 177 010 734** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/04/2021

Thường trú: thôn Tây Lạc, ấp An Chu, xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là thôn Tây Lạc, ấp An Chu, xã Bình Minh, tỉnh Đồng Nai)

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

Ông : **QUẢNG MINH TUẤN**

Sinh ngày : 20/10/1967

Căn cước công dân số: **051 067 003 452** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 22/08/2022

Thường trú: 24B, khu phố 3, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là 24B, khu phố Đồng Tâm, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai)

Cùng Vợ là Bà : **TRẦN THỊ PHƯƠNG KIỀU**

Sinh ngày : 13/08/1971

Căn cước công dân số: **075 171 002 072** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 22/08/2022

Thường trú: 24B, khu phố 3, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là 24B, khu phố Đồng Tâm, phường Trần Biên, 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 **CQ 581890** do Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa - tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/04/2019 (cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Chung ngày 14/10/2023). Cụ thể như sau:

- Thửa đất số: **184** - Tờ bản đồ số: **7**
- Địa chỉ: **phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai)**
- Diện tích: **75,6m²** (bằng chữ: *Bảy mươi lăm phẩy sáu mét vuông*).
Trong đó: Diện tích được cấp: **75,6m²**; Không được cấp: **0,0m²**
- Hình thức sử dụng: **Sử dụng riêng.**
- Mục đích sử dụng: **Đất ở tại đô thị.**
- Thời hạn sử dụng: **Lâu dài.**
- Nguồn gốc sử dụng: **Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.**

Chữ ký của Ông Nguyễn Văn Chung

Chữ ký của Ông Nguyễn Văn MƠ

1

Chữ ký của Ông Quảng Minh Tuấn

Chữ ký của Bà Trần Thị Phương Kiều

Chữ ký của Ông Trần Văn Tuấn

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: **1.150.000.000 đồng** (bằng chữ: *Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng chẵn*).
2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Toàn bộ thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên do **Bên A** chịu trách nhiệm nộp theo quy định.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

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

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

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

1. Bên A cam đoan:
 - 1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất 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 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, không bị 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.
 - 1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;
 - 1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.
 - 1.6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu trên là bản chính duy nhất và hoàn toàn hợp pháp. Ngoài ra không còn bất cứ giấy tờ nào khác về quyền sử dụng của tài sản nêu trên; Bên A cam kết sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và tính hợp pháp các giấy tờ về nhân thân, tài sản và các văn bản khác đã xuất trình theo yêu cầu của Công chứng viên mà bên A đã xuất trình trong hợp đồng này;
2. Bên B cam đoan:
 - 2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

Chữ AMO 2 mau th

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

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

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

Hai bên cam kết:

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

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

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

ĐIỀU 7

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

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

Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên)

Chúng tôi đã đọc và đồng ý



Công chứng viên
Nguyễn Thị Mỹ

Nguyễn Thị Mỹ



Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên)

Chúng tôi đã đọc và đồng ý



Nguyễn Thị Mỹ



Nguyễn Thị Mỹ

Nguyễn Thị Mỹ



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 23 tháng 09 năm 2025 (ngày hai mươi ba, tháng chín, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm)

Tại Văn phòng công chứng Bùi Ngọc Hiếu, địa chỉ: Số 38, đường Lữ Mạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai

Tôi Bùi Ngọc Hiếu, 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:

Ông : NGUYỄN VĂN CHUNG

Sinh ngày : 10/10/1968

Căn cước công dân số: 036 068 008 678 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/04/2021

Thường trú: thôn Tây Lạc, ấp An Chu, xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là thôn Tây Lạc, ấp An Chu, xã Bình Minh, tỉnh Đồng Nai)

Cùng Vợ là Bà : NGUYỄN THỊ MƠ

Sinh ngày : 20/12/1977

Căn cước công dân số: 036 177 010 734 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/04/2021

Thường trú: thôn Tây Lạc, ấp An Chu, xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là thôn Tây Lạc, ấp An Chu, xã Bình Minh, tỉnh Đồng Nai)

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:

Ông : QUẢNG MINH TUẤN

Sinh ngày : 20/10/1967

Căn cước công dân số: 051 067 003 452 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 22/08/2022

Thường trú: 24B, khu phố 3, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là 24B, khu phố Đồng Tâm, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai)

Cùng Vợ là Bà : TRẦN THỊ PHƯƠNG KIỀU

Sinh ngày : 13/08/1971

Căn cước công dân số: 075 171 002 072 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 22/08/2022

Thường trú: 24B, khu phố 3, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là 24B, khu phố Đồng Tâm, phường Trần Biên, 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 23 tháng 09 năm 2025 (ngày hai mươi ba, 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 04 (bốn) bản gốc, mỗi bản gốc gồm 04 (bốn) tờ, 05 (năm) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản gốc; 01 (một) bản gốc lưu tại Văn phòng công chứng Bùi Ngọc Hiếu, tỉnh Đồng Nai.

Số công chứng **9839/2025/CCGD**

CÔNG CHỨNG VIÊN



Bùi Ngọc Hiếu

ĐÃ THU PHÍ

Mẫu số 19. Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
CHI NHÁNH BIÊN HÒA

Số: 81574/PCBH

Đồng Nai, ngày 09 tháng 9 năm 2025

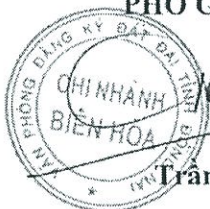
PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN ĐỂ XÁC ĐỊNH
NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Kính gửi: Thuế cơ sở 3 tỉnh Đồng Nai

I. THÔNG TIN VỀ HỒ SƠ THỦ TỤC	
1.1. Mã số hồ sơ thủ tục hành chính ⁽¹⁾ : H19.151-250923-7703	
1.2. Ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ ⁽²⁾ : 23/09/2025	
II. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	
2.1. Tên ⁽⁴⁾ : Ông Quảng Minh Tuấn, năm sinh 1967 và bà Trần Thị Phương Kiều, năm sinh 1971	
2.2. Địa chỉ ⁽⁵⁾ : 24b, KP.Đồng Tâm, P.Trần Biên, T.Đồng Nai	
2.3. Số điện thoại liên hệ:..... Email (nếu có):.....	
2.4. Mã số thuế (nếu có):	
2.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân ⁽⁶⁾ : Căn cước công dân Số 051067003452; ngày cấp: 22/08/2022 nơi cấp Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội	
2.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính ⁽⁷⁾ : Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất	
III. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	
3.1. Thông tin về đất	
3.1.1. Thửa đất số: 184; Tờ bản đồ số: 7	
3.1.2. Địa chỉ tại ⁽⁷⁾ : phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai;	
3.1.3. Giá đất	
- Giá đất theo bảng giá (đối với trường hợp áp dụng giá đất theo bảng giá): m ²	
- Đường/đoạn đường/khu vực: Khu Tái định cư Long Bình Các đường trong Khu Tái định cư Long Bình	
- Vị trí thửa đất ⁽⁹⁾ : Đất ở tại đô thị: 75,6 - Vị trí 1	
- Chiều sâu của thửa đất (nếu có): m.	
- Chiều rộng của ngõ/hẻm (nếu có): m.	
- Giá đất cụ thể: m ²	
- Giá trúng đấu giá: m ²	
- Giá đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất:	
3.1.4. Diện tích thửa đất: 75,6 m ²	
- Diện tích sử dụng chung: 75,6 m ²	
- Diện tích sử dụng riêng: 0 m ²	
- Diện tích phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 0 m ²	
- Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất: 0 m ²	
- Diện tích đất trong hạn mức: m ²	
- Diện tích đất ngoài hạn mức: m ²	
- Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất: m ²	

3.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất ở tại đô thị; Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
3.1.6. Mục đích sử dụng đất ⁽⁸⁾ : Đất ở tại đô thị: 75,6 Mục đích sử dụng đất trước khi chuyển mục đích:
3.1.7. Thời hạn sử dụng đất: - Ổn định lâu dài - Có thời hạn: - Giá hạn năm. Từ ngày .../.../..... đến ngày: .../.../.....
3.1.8. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ ngày:
3.1.9. Hình thức sử dụng đất ⁽⁹⁾ :
3.1.10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất ⁽¹⁰⁾ :
3.2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất
IV. THÔNG TIN CỤ THỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM TRONG LÒNG ĐẤT, THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC
1. Đối với thuê đất để xây dựng công trình ngầm trong lòng đất (không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất và không phải là đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm): - Diện tích đất:m ² - Giá đất tính tiền thuê đất:
2. Đối với thuê đất có mặt nước: - Diện tích đất:m ² - Diện tích mặt nước:m ² - Giá đất để tính tiền thuê đất của phần diện tích đất:
V. THÔNG TIN VỀ NHU CẦU GHI NỢ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH (chỉ áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ)
- Tiền sử dụng đất:
- Lệ phí trước bạ:
VI. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO DO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT NỘP ⁽¹²⁾
VII. GHI CHÚ Ông Quảng Minh Tuấn và bà Trần Thị Phương Kiều nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9839/2025/CCGD được Văn phòng công chứng Bùi Ngọc Hiếu, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 23/9/2025. <i>Hg</i>

KT. GIÁM ĐỐC *Dur*
PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Thị Hảo



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



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

Ông Quảng Minh Tuấn, CCCD: 051067003452

Và vợ: Bà Trần Thị Phương Kiều, CCCD: 075171002072

2. Thông tin thửa đất:

a. Thửa đất số: 184 ; tờ bản đồ số: 7

b. Diện tích: 75,6 m²

c. Loại đất: Đất ở tại đô thị

d. Thời hạn sử dụng: Lâu dài

d. Hình thức sử dụng: Sử dụng chung của vợ và chồng

e. Địa chỉ: phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai

3. Thông tin tài sản gắn liền với đất: -/-

Đồng Nai, ngày 11. tháng 10 năm 2025

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

CHI NHÁNH BIÊN HÒA

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

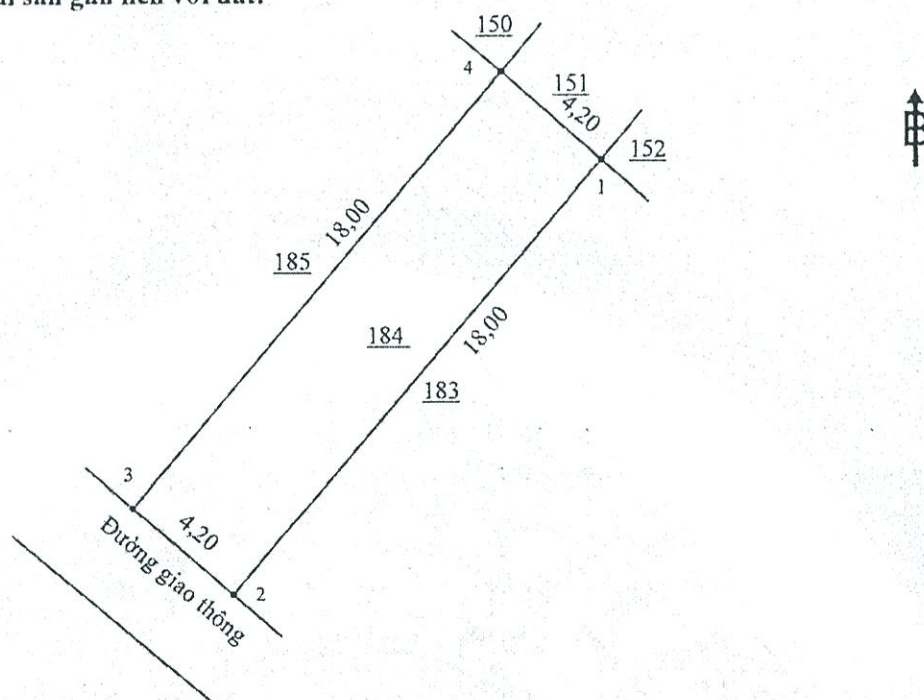


Trần Thị Hào

AA 04193087

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mã QR.

4. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất:



5. Ghi chú:

6. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận:

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

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: IN4243

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