CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VCHP

CHỨNG THƯ
ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Đơn vị yêu cầu : **PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG HỒNG BÀNG**

Tài sản định giá : Xác định giá đất cụ thể tại thời điểm năm 2018, đối với đất ở của ông Bùi Hữu Thứ để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án xây dựng Chợ đầu mối rau, quả tại phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng (nay là phường Hồng Bàng)

Trụ sở chính: Lô số 50, dự án F2, đường Trần Đông, phường Hải An, thành phố Hải Phòng
Tel: 0225.3757629
Website: www.vchp.vn; Email: tdgvchp@gmail.com
STK: 0031000180168 tại Ngân hàng TMCP ngoại thương VN, chi nhánh Hải Phòng

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VCHP	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 138/CTĐGĐ-VCHP	*Hải Phòng, ngày 23 tháng 10 năm 2025*

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Hồng Bàng

Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Hợp đồng số 489/2025/HĐTV-VCHP ngày 20/10/2025 giữa Công ty cổ phần tư vấn Thẩm định giá VCHP và Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Hồng Bàng về việc Xác định giá đất cụ thể tại thời điểm năm 2018, đối với đất ở của ông Bùi Hữu Thứ để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án xây dựng Chợ đầu mối rau, quả tại phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng (nay là phường Hồng Bàng).

Căn cứ Thông báo số 01/TB-HĐTĐGĐ ngày 23/10/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường Hồng Bàng.

1. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể tại thời điểm năm 2018, đối với đất ở của ông Bùi Hữu Thứ để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án xây dựng Chợ đầu mối rau, quả tại phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng (nay là phường Hồng Bàng).

2. Thời điểm định giá đất

Tháng 01 năm 2018.

3. Cơ sở định giá đất

3.1. Hồ sơ, giấy tờ pháp lý của thửa đất cần định giá do Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Hồng Bàng cung cấp (bản photocopy)

- Bản án số 79/2023 ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng về việc khiếu kiện hành vi hành chính, quyết định hành chính trong hoạt động thu hồi đất.

- Văn bản số 1739/UBND-TNMT ngày 14/9/2021 của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng về ý kiến với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

- Văn bản số 433/UBND-TNMT ngày 24/02/2025 của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng về việc triển khai thực hiện thi hành án hành chính thực hiện lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng chợ đầu mối rau quả tại phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng đối với hộ ông Bùi Hữu Thứ theo đúng quy định pháp luật.

- Quyết định số 70a/QĐ-UBND ngày 19/01/2018 của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng vệc việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng chợ đầu mối rau, quả tại phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng (đợt 1).

- Quyết định số 106a/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng vệc việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng chợ đầu mối rau, quả tại phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng (đợt 2).

3.2. Cơ sở pháp lý khác

- Quyết định số 01/2017/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc ban hành Quy định về việc điều chỉnh bảng giá các laoij đất trên địa bàn 07 quận thành phố Hải Phòng 05 năm (2015-2019).

- Nghị quyết số 76/2025/UBTVQH15 ngày 14/4/2025 của Quốc hội quy định về việc sắp xếp đơn vị hành chính năm 2025.

- Quyết định số 3163/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng về áp dụng Bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố Hải Phòng cho đến khi ban hành bảng giá đất năm 2026.

- Quyết định số 3575/QĐ-UBND ngày 30/8/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc bãi bỏ các văn bản quy phạm pháp luật do Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng (cũ) và tỉnh Hải Dương ban hành.

- Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 11/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc sửa đổi Quyết định số 3575/QĐ-UBND ngày 30/8/2025 về việc bãi bỏ các văn bản quy phạm pháp luật do Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng (cũ) và tỉnh Hải Dương ban hành.

- Quyết định số 154/2025/QĐ-UBND ngày 10/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành quy định về một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

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

4.1. Thông tin tổng quan

Căn cứ: Văn bản số 433/UBND-TNMT ngày 24/02/2025 của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng về việc triển khai thực hiện thi hành án hành chính thực hiện lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng chợ đầu mối rau quả tại phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng đối với hộ ông Bùi Hữu Thứ theo đúng quy định pháp luật.

Thông tin đoạn đường, vị trí đất ở cần xác định giá đất như sau:

- Địa điểm thu hồi: phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

- Vị trí đất ở thu hồi:

+ Vị trí 4 đường Hà Nội, đoạn từ ngã ba Sở Dầu đến hết địa phận phường Sở Dầu (nay là phường Hồng Bàng).

4.2. Thông tin trong bảng giá đất

Tại thời điểm định giá đất: Tháng 01 năm 2018;

Căn cứ: Quyết định số 01/2017/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc ban hành Quy định về việc điều chỉnh bảng giá các laoij đất trên địa bàn 07 quận thành phố Hải Phòng 05 năm (2015-2019):

- Giá đất ở Vị trí 4 đường Hà Nội, đoạn từ ngã ba Sở Dầu đến hết địa phận phường Sở Dầu (nay là phường Hồng Bàng) là 3.000.000 đồng/m^2.

5. Phương pháp định giá

Đơn vị tư vấn lựa chọn phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể đối với đất ở thu hồi.

6. Xác định giá đất cụ thể

Giá đất cụ thể đối với đất ở của ông Bùi Hữu Thứ để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án xây dựng Chợ đầu mối rau, quả tại phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng (nay là phường Hồng Bàng):

- Vị trí 4 đường Hà Nội, đoạn từ Ngã 3 Sở Dầu đến hết địa phận phường Sở Dầu: 3.190.000 đồng/m^2.

Giá đất cụ thể nêu trên chỉ được áp dụng đối với những trường hợp đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

*** Chứng thư định giá được giới hạn trong những điều kiện sau:**

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho một "Mục đích định giá đất" duy nhất đã được ghi tại Mục 01 của Chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích đã yêu cầu.

- Chỉ bản chính và bản sao Chứng thư định giá do Công ty cổ phần tư vấn Thẩm định giá VCHP cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư định giá mà không có xác nhận của Công ty cổ phần tư vấn Thẩm định giá VCHP đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.

- Công ty cổ phần tư vấn Thẩm định giá VCHP không có trách nhiệm kiểm tra thông tin của những bản sao các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu định giá so với bản gốc.

- Việc xác định giá trị quyền sử dụng đất cho từng trường hợp cụ thể phụ thuộc vào đặc điểm kinh tế kỹ thuật, vị trí, hồ sơ pháp lý... theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Phương pháp so sánh được thực hiện dựa trên các số liệu khảo sát thị trường tại thời điểm định giá, trên cơ sở các giao dịch thực tế trong điều kiện thương mại bình thường. Trong trường hợp thị trường bất động sản có biến động lớn về giá thì cần phải có điều chỉnh, cập nhật phù hợp theo quy định hiện hành.

- Phương pháp so sánh sử dụng tài sản so sánh là các tài sản lân cận, chỉ mang tính chất tương đồng, khi điều chỉnh để phù hợp với tài sản định giá phụ thuộc vào khả năng phân tích, nhận định mang tính chủ quan. Tỷ lệ điều chỉnh mức giá ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá.

- Kết quả định giá nêu trên được tư vấn trên cơ sở các thông tin do Công ty cổ phần Tư vấn Thẩm định giá VCHP thu thập được.

Chứng thư định giá được phát hành 04 bản chính, cấp cho khách hàng 02 bản chính; lưu tại Công ty cổ phần tư vấn Thẩm định giá VCHP 02 bản chính.

ĐỊNH GIÁ VIÊN	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Mạnh	**Nguyễn Mạnh Cường**
Số chứng chỉ định giá đất: 10570121	

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VCHP	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hải Phòng, ngày 23 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 138/CTĐGĐ-VCHP ngày 23/10/2025)

1. Thửa đất, khu đất cần định giá

Khu đất cần định giá là đất ở thu hồi nằm trên địa bàn phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng để thực hiện dự án xây dựng Chợ đầu mối rau, quả tại phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng (nay là phường Hồng Bàng).

2. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể tại thời điểm năm 2018, đối với đất ở của ông Bùi Hữu Thứ để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án xây dựng Chợ đầu mối rau, quả tại phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng (nay là phường Hồng Bàng).

3. Thời điểm định giá đất

Tháng 01 năm 2018.

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.

- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.

- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

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

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

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

4.2. Căn cứ pháp lý của thửa đất cần định giá do Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Hồng Bàng cung cấp (bản photocopy)

- Bản án số 79/2023 ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng về việc khiếu kiện hành vi hành chính, quyết định hành chính trong hoạt động thu hồi đất.

- Văn bản số 1739/UBND-TNMT ngày 14/9/2021 của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng về ý kiến với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

- Văn bản số 433/UBND-TNMT ngày 24/02/2025 của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng về việc triển khai thực hiện thi hành án hành chính thực hiện lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng chợ đầu mối rau quả tại phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng đối với hộ ông Bùi Hữu Thứ theo đúng quy định pháp luật.

- Quyết định số 70a/QĐ-UBND ngày 19/01/2018 của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng vệc việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng chợ đầu mối rau, quả tại phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng (đợt 1).

- Quyết định số 106a/QĐ-UBND ngày 26/01/2018 của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng vệc việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng chợ đầu mối rau, quả tại phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng (đợt 2).

4.3. Cơ sở pháp lý khác

- Quyết định số 01/2017/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc ban hành Quy định về việc điều chỉnh bảng giá các laoij đất trên địa bàn 07 quận thành phố Hải Phòng 05 năm (2015-2019).

- Nghị quyết số 76/2025/UBTVQH15 ngày 14/4/2025 của Quốc hội quy định về việc sắp xếp đơn vị hành chính năm 2025.

- Quyết định số 3163/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng về áp dụng Bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố Hải Phòng cho đến khi ban hành bảng giá đất năm 2026.

- Quyết định số 3575/QĐ-UBND ngày 30/8/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc bãi bỏ các văn bản quy phạm pháp luật do Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng (cũ) và tỉnh Hải Dương ban hành.

- Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 11/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc sửa đổi Quyết định số 3575/QĐ-UBND ngày 30/8/2025 về việc bãi bỏ các văn bản quy phạm pháp luật do Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng (cũ) và tỉnh Hải Dương ban hành.

- Quyết định số 154/2025/QĐ-UBND ngày 10/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành quy định về một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

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

5.1. Thông tin tổng quan

Căn cứ: Văn bản số 433/UBND-TNMT ngày 24/02/2025 của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng về việc triển khai thực hiện thi hành án hành chính thực hiện lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng chợ đầu mối rau quả tại phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng đối với hộ ông Bùi Hữu Thứ theo đúng quy định pháp luật.

Thông tin đoạn đường, vị trí đất ở cần xác định giá đất như sau:

- Địa điểm thu hồi: phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

- Vị trí đất ở thu hồi:

+ Vị trí 4 đường Hà Nội, đoạn từ ngã ba Sở Dầu đến hết địa phận phường Sở Dầu (nay là phường Hồng Bàng).

5.2. Thông tin trong bảng giá đất

Tại thời điểm định giá đất: Tháng 01 năm 2018;

Căn cứ: Quyết định số 01/2017/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc ban hành Quy định về việc điều chỉnh bảng giá các laoij đất trên địa bàn 07 quận thành phố Hải Phòng 05 năm (2015-2019):

- Giá đất ở Vị trí 4 đường Hà Nội, đoạn từ ngã ba Sở Dầu đến hết địa phận phường Sở Dầu (nay là phường Hồng Bàng) là 3.000.000 đồng/m^2.

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

Chi tiết tại mục 9 của Báo cáo.

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

- Đối với tài sản định giá là đất ở:

Qua khảo sát thực trạng khu vực bất động sản định giá và một số khu vực lân cận, đơn vị tư vấn thu thập được thông tin của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước.

8. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá

8.1. Các phương pháp định giá đất

Căn cứ Khoản 5, Điều 158, Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024, các phương pháp định giá đất gồm:

"...

5. Các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

b) 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;

c) 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;

d) 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;

đ) Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác chưa được quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội."

8.2. Lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp

Căn cứ Khoản 6, Điều 158 Luật Đất đai 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024, trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

"a) 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;"

Căn cứ thông tin đã nêu ở mục 7:

- Đối với tài sản định giá là đất ở: đơn vị tư vấn có đủ cơ sở để áp dụng phương pháp so sánh.

"b) 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;"

- Đối với tài sản định giá là đất ở: tài sản định giá có mục đích sử dụng là đất ở, do đó không phù hợp để áp dụng phương pháp thu nhập.

c) 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;

Khu đất định giá đang được xác định theo mục đích sử dụng là đất ở và đất nông nghiệp; căn cứ hồ sơ pháp lý được cung cấp, không xác định được tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển. Vì vậy, đơn vị tư vấn không có cơ sở để sử dụng phương pháp thặng dư.

"d) 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."

Từ những lập luận và phân tích nêu trên, đơn vị tư vấn sử dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể đối với đất ở thu hồi.

9. Xác định giá đất cụ thể

9.1. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh

Căn cứ điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất và khoản 2, điều 1, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh như sau:

"Điều 4. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá, gồm:

a) Mục đích sử dụng đất;

b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

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.

Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung;

c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

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.

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.

4. Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh được xác định như sau:

a) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

Việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất	=	*Giá trị xây dựng mới tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất*	-	*Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất*

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường;

b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

Đối với cây lâu năm thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là 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 hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cách xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

5. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất so sánh} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh} - \text{Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$$

6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau;

b) Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

c) Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

7. Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

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

8. 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 theo quy định tại khoản 7 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%."

Căn cứ điểm 1, điểm 2, điều 1, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 3 như sau:

"1. Chuyển nhượng trên thị trường là chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đã đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng giữa chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại với khách hàng theo quy định của pháp luật trừ trường hợp hợp đồng mua, bán bất động sản hình thành trong tương lai.".

2. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 4 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a và điểm b khoản 2 như sau:

"a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

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.

Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung;".

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

"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.

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;".

Căn cứ các nguyên tắc trên, đơn vị tư vấn đã thực hiện khảo sát, thu thập được các thông tin giá đất đã chuyển nhượng, trúng đấu giá trên địa bàn phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng cũ, nay là địa bàn phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng và tiến hành phân tích, đánh giá tài sản cần định giá và các tài sản so sánh theo quy định.

9.2. Xác định giá đất ở

Đơn vị tư vấn tìm được thông tin về những bất động sản đã chuyển nhượng trong thời gian không quá 24 tháng trên địa bàn phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, nay là phường Hồng Bàng, tính từ thời điểm định giá trở về trước, có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để làm cơ sở xác định giá của thửa đất cần định giá:

Bảng thu thập thông tin các tài sản

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	**Thông tin thu thập**				
1	Nguồn thông tin		Hợp đồng chuyển nhượng	Hợp đồng chuyển nhượng	Hợp đồng chuyển nhượng
2	Bên chuyển nhượng		Trần Thị Xếp	Nguyễn Duy Hường	Ngô Kim Phương
3	Bên nhận chuyển nhượng		Vũ Thị Bảo Liên	Đoàn Văn Hiệp	Nguyễn Ngọc Chiến

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
4	Vị trí	Vị trí 4 đường Hà Nội, đoạn từ Ngã 3 Sở Dầu đến hết địa phận phường Sở Dầu	Thửa đất số 111, tờ bản đồ số 47, số 24A/52 Kiến Thiết, đường Hà Nội, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, nay là phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng	Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 46, số 01C, An Lạc 2, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, nay là phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng	Thửa đất số 109, tờ bản đồ số 47, số 23/350 đường Hà Nội, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, nay là phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng
	Vị trí theo quy định về bảng giá đất của UBND thành phố tại Quyết định số 01/2017 ngày 16/6/2017 của UBND thành phố Hải Phòng	Vị trí 4 đường Hà Nội, đoạn từ Ngã 3 Sở Dầu đến hết địa phận phường Sở Dầu	Vị trí 4 đường Hà Nội, đoạn từ ngã 5 Thượng Lý đến ngã 3 Sở Dầu	Vị trí 3 đường An Lạc	Vị trí 4 đường Hà Nội, đoạn từ ngã 5 Thượng Lý đến ngã 3 Sở Dầu
5	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá 01/2018	Tháng 7/2016	Tháng 3/2017	Tháng 4/2017
6	Giá bất động sản chuyển nhượng (đồng)		**350.000.000**	**100.000.000**	**150.000.000**
7	Diện tích đất ở chuyển nhượng (m2)		97,50	40,00	40,50
8	Tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng		Đất trống	Đất trống	Đất trống
9	Giá đất sau khi chiết trừ tài sản trên đất (đồng)		**350.000.000**	**100.000.000**	**150.000.000**
10	Giá đất chuyển nhượng thành công (đồng/m2)	Chưa biết	**3.589.744**	**2.500.000**	**3.703.704**
	Làm tròn (đồng/m2)		**3.590.000**	**2.500.000**	**3.700.000**
11	Mục đích sử dụng đất		Đất ở lâu dài	Đất ở lâu dài	Đất ở lâu dài
12	Hạ tầng kỹ thuật	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
13	Hạ tầng xã hội	Hạ tầng giao thông công cộng chưa thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ	Hạ tầng giao thông công cộng chưa thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ	Hạ tầng giao thông công cộng chưa thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ	Hạ tầng giao thông công cộng chưa thuận lợi, hạ tầng văn hóa - thể thao cấp cơ sở đầy đủ
14	Pháp lý	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đủ điều kiện bồi thường theo quy định	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
15	Tình trạng bụi, ồn, ô nhiễm không khí, nguồn nước	Không	Không	Nằm sát khu vực hành lang an toàn đường dây thông tin đường sắt và ray đường sắt	Không
16	Số mặt đường tiếp giáp	01 mặt bám đường	01 mặt bám đường	01 mặt bám đường	01 mặt bám đường
17	Độ rộng đường giao thông	Bám ngõ rộng dưới 3m (khoảng 2-2,5m)	Bám ngõ rộng dưới 3m (khoảng 2,75m)	Bám ngõ rộng dưới 3m (khoảng 2,8m)	Bám ngõ rộng dưới 3m (khoảng 2,3m)
18	Loại đường	Bê tông	Bê tông	Bê tông	Bê tông
19	Đường giao thông 2 chiều và 1 chiều	Giao thông 2 chiều	Giao thông 2 chiều	Giao thông 2 chiều	Giao thông 2 chiều
20	Mật độ dân cư, an ninh	Khu dân cư không đông đúc, an ninh tốt	Khu dân cư khá đông đúc; an ninh tốt	Khu dân cư khá đông đúc; an ninh tốt	Khu dân cư khá đông đúc; an ninh tốt

* Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các tài sản so sánh với tài sản cần định giá.

Đơn vị tư vấn lập bảng phân tích, đánh giá tài sản cần định giá và các tài sản so sánh có một số yếu tố tương đồng và các yếu tố khác biệt (với các yếu tố khác biệt về hình dáng thửa đất, chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất, diện tích thửa đất, hệ số sử dụng đất: do đặc điểm bị thu hồi của các thửa đất là khác nhau nên đơn vị tư vấn không đưa vào phân tích).

* Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá.

Bảng điều chỉnh giá đất

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	**Giá đất chuyển nhượng (đồng/m2)**		**3.590.000**	**2.500.000**	**3.700.000**
II	**Điều chỉnh theo yếu tố so sánh**				
TT	**Yếu tố so sánh**				
1	Vị trí, địa điểm	Vị trí 4 đường Hà Nội, đoạn từ Ngã 3 Sở Dầu đến hết địa phận phường Sở Dầu (cũ), bám ngõ kết nối ra đường Hà Nội - tuyến đường chính của quận Hồng Bàng cũ	Vị trí 4 đường Hà Nội, đoạn từ ngã 5 Thượng Lý đến ngã 3 Sở Dầu; bám ngõ kết nối ra đường Hà Nội - tuyến đường chính của quận, gần khu vực UBND quận Hồng Bàng cũ và trung tâm thành phố hơn	Vị trí 3 đường An Lạc; bám ngõ kết nối ra đường An Lạc - tuyến đường nhánh, nội bộ khu vực tổ dân phố	Vị trí 4 đường Hà Nội, đoạn từ ngã 5 Thượng Lý đến ngã 3 Sở Dầu; bám ngõ kết nối ra đường Hà Nội - tuyến đường chính của quận, gần khu vực UBND quận Hồng Bàng cũ và trung tâm thành phố hơn
			Lợi thế	Kém lợi thế	Lợi thế
	Tỷ lệ	100,00%	110,00%	95,00%	110,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	5,26%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		-326.364	131.579	-336.364
2	Giao thông				
2.1	Độ rộng đường giao thông	Bám ngõ rộng dưới 3m (khoảng 2-2,5m)	Bám ngõ rộng dưới 3m (khoảng 2,75m)	Bám ngõ rộng dưới 3m (khoảng 2,8m)	Bám ngõ rộng dưới 3m (khoảng 2,3m)
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
2.2	Loại đường	Bê tông	Bê tông	Bê tông	Bê tông
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100,00	100,00	100,00	100,00
	Hệ số điều chỉnh		0,0000	0,0000	0,0000
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
2.3	Số mặt đường tiếp giáp	01 mặt bám đường	01 mặt bám đường	01 mặt bám đường	01 mặt bám đường
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
2.4	Đường giao thông 2 chiều và 1 chiều	Giao thông 2 chiều	Giao thông 2 chiều	Giao thông 2 chiều	Giao thông 2 chiều

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100,00	100,00	100,00	100,00
	Hệ số điều chỉnh		0,0000	0,0000	0,0000
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
3	Hạ tầng kỹ thuật, cấp điện, cấp nước	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt	Hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, cấp điện, cấp nước ổn định, thoát nước thải tốt, thông tin liên lạc tốt
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
4	Hiện trạng môi trường, an ninh				
4.1	Tình trạng bụi, ồn, ô nhiễm không khí, nguồn nước	Không	Không	Nằm sát khu vực hành lang an toàn đường dây thông tin đường sắt và ray đường sắt	Không
			Tương đồng	Kém lợi thế	Tương đồng
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	90,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	11,11%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	277.778	0
4.2	Mật độ dân cư, an ninh	Khu dân cư không đông đúc, an ninh tốt	Khu dân cư khá đông đúc; an ninh tốt	Khu dân cư khá đông đúc; an ninh tốt	Khu dân cư khá đông đúc; an ninh tốt
			Lợi thế	Lợi thế	Lợi thế
	Tỷ lệ	100,00%	102,00%	102,00%	102,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		-70.392	-49.020	-72.549
5	Chênh lệch thời gian từ thời điểm phát sinh giao dịch tài sản so sánh đến thời điểm xác định giá đất	Thời điểm định giá 01/2018	Tháng 7/2016	Tháng 3/2017	Tháng 4/2017
			Kém lợi thế	Kém lợi thế	Kém lợi thế
	Tỷ lệ	100,00%	97,00%	98,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,09%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		111.031	51.020	75.510

	Nội dung	Tài sản định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
III	**Thống nhất lựa chọn giá đất**				
1	**Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m2)**		**3.304.275**	**2.911.358**	**3.366.598**
2	**Giá đất ước tính bình quân (đồng/m2)**	**3.194.077**			
	Tỉ lệ chênh lệch giữa giá đất bình quân với các mức giá chỉ dẫn		-3,34%	9,71%	-5,12%
3	**Giá đất cụ thể đề xuất**	**3.194.077**			
	Làm tròn (đồng/m2)	**3.190.000**			

Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất cụ thể đối với đất ở tại Vị trí 4 đường Hà Nội, đoạn từ Ngã 3 Sở Dầu đến hết địa phận phường Sở Dầu: 3.190.000 đồng/m^2 để thực hiện dự án là: 3.190.000 đồng/m^2.

9.3. Kết quả xác định giá đất cụ thể

Giá đất cụ thể đối với đất ở của ông Bùi Hữu Thứ để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án xây dựng Chợ đầu mối rau, quả tại phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng (nay là phường Hồng Bàng):

- Vị trí 4 đường Hà Nội, đoạn từ Ngã 3 Sở Dầu đến hết địa phận phường Sở Dầu: 3.190.000 đồng/m^2.

Giá đất cụ thể nêu trên chỉ được áp dụng đối với những trường hợp đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

*** Báo cáo kết quả định giá đất được giới hạn trong những điều kiện sau:**

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho một "Mục đích định giá đất" duy nhất đã được ghi tại Mục 01 của Báo cáo. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích đã yêu cầu.

- Chỉ bản chính và bản sao Chứng thư định giá do Công ty cổ phần tư vấn Thẩm định giá VCHP cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư định giá mà không có xác nhận của Công ty cổ phần tư vấn Thẩm định giá VCHP đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.

- Công ty cổ phần tư vấn Thẩm định giá VCHP không có trách nhiệm kiểm tra thông tin của những bản sao các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu định giá so với bản gốc.

- Việc xác định giá trị quyền sử dụng đất cho từng trường hợp cụ thể phụ thuộc vào đặc điểm kinh tế kỹ thuật, vị trí, hồ sơ pháp lý... theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Phương pháp so sánh được thực hiện dựa trên các số liệu khảo sát thị trường tại thời điểm định giá, trên cơ sở các giao dịch thực tế trong điều kiện thương mại bình thường. Trong trường hợp thị trường bất động sản có biến động lớn về giá thì cần phải có điều chỉnh, cập nhật phù hợp theo quy định hiện hành.

- Phương pháp so sánh sử dụng tài sản so sánh là các tài sản lân cận, chỉ mang tính chất tương đồng, khi điều chỉnh để phù hợp với tài sản định giá phụ thuộc vào khả năng phân tích, nhận định mang tính chủ quan. Tỷ lệ điều chỉnh mức giá ảnh hưởng đến kết quả định giá.

- Kết quả định giá nêu trên được tư vấn trên cơ sở các thông tin do Công ty cổ phần Tư vấn Thẩm định giá VCHP thu thập được.

Báo cáo kết quả định giá được phát hành 04 bản chính, cấp cho khách hàng 02 bản chính; lưu tại Công ty cổ phần tư vấn Thẩm định giá VCHP 02 bản chính.

ĐỊNH GIÁ VIÊN	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Mạnh	**Nguyễn Mạnh Cường**
Số chứng chỉ định giá đất: 10570121	

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VCHP

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: phường Hồng Bàng, tp Hải Phòng

Tên người được điều tra: Trần Thị Xiêm (bên chuyển nhượng)

- Địa chỉ[1]: xã Vĩnh Bảo, tp Hải Phòng

- Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: tháng 7/2016

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 350 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m^2

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m^2

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 47; thửa đất số: 111; diện tích: 97,5 m^2.

- Địa chỉ thửa đất [2]: số 24A/52 Kiến Thiết, tp Hải Phòng, phường Hồng Bàng, tp Hải Phòng

- Kích thước mặt tiền: 5,0 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 19,3 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: đất ở đô thị

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 2,75 m; cấp đường: -;

kết cấu mặt đường: ngõ bê tông; tiếp giáp với mặt đường: ngõ CVT4 tp Hải Phòng;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tốt;

+ Điều kiện về cấp điện: tốt;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: chưa thuận lợi;

+ 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:.....

.....an ninh tốt.....

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: .....m^2; số tầng: .....; diện tích sàn sử dụng: .....m^2

- 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:

.....

Hải Phòng, ngày 21 tháng 12 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Đức Mạnh

Ghi chú:

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

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: ....phường Hồng Bàng, tp Hải Phòng....

Tên người được điều tra: ....Nguyễn Duy Hiếu (bên chuyển nhượng)....

- Địa chỉ[1]: ....phường Hồng Bàng, tp Hải Phòng....
- Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ....tháng 3/2017....
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ....150.... 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: ....Hồ sơ chuyển nhượng....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ....46....; thửa đất số: ....30....; diện tích: ....40,0.... m².
- Địa chỉ thửa đất [2]: ....số 41C, An Lạc 2, phường Hồng Bàng, tp Hải Phòng....
- Kích thước mặt tiền: ....4,54.... m; kích thước chiều sâu thửa đất: ....9,13....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: ....đất ở đô thị....
- Thời hạn sử dụng đất: ....lâu dài....
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: ....—....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: ....2,8....m; cấp đường: ....—....;

kết cấu mặt đường: ....ngõ bê tông....; tiếp giáp với mặt đường: ....ngõ (VT3 An Lạc)

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

+ Điều kiện về cấp điện: ....tốt....;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ....chưa thuận lợi....;

+ Hạ tầng không gian: ....tốt....;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ....tốt....;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ....tốt....;

+ Hạ tầng môi trường: ....tốt....;

- 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:.....an ninh tốt.....

.....sát đường sắt, khó thuận lợi.....

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: .....m^2; số tầng: .....; diện tích sàn sử dụng: .....m^2

- 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:

.....

Hải Phòng, ngày 21 tháng 10 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Đức Mạnh

Ghi chú:

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

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: ...phường Hồng Bàng, tp Hải Phòng...

Tên người được điều tra: ...Ngô Kim Phượng (bên chuyển nhượng)...

- Địa chỉ[1]: ...phường Hồng Bàng, tp Hải Phòng...
- Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...tháng 4/2017...
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...150... triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...–... triệu đồng/thửa hoặc ...–... đồng/m^2
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ...–... đồng/m^2
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: ...–...
- Nguồn thông tin: ...Hồ sơ chuyển nhượng...

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ...47...; thửa đất số: ...109...; diện tích: ...40,5... m^2.
- Địa chỉ thửa đất [2]: ...số 23/350 đường Hà Nội, phường Hồng Bàng, tp Hải Phòng...
- Kích thước mặt tiền: ...4,5... m; kích thước chiều sâu thửa đất: ...9,4...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: ...đất ở đô thị...
- Thời hạn sử dụng đất: ...lâu dài...
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: ...–...
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: ...2,5...m; cấp đường: ...–...;

kết cấu mặt đường: ...ngõ bê tông...; tiếp giáp với mặt đường: ngõ (VT4 đ. Hà Nội)

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

+ Điều kiện về cấp điện: ...tốt...;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ...chưa thuận lợi...;

+ Hạ tầng không gian: ....Ổn....;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ....Ổn....;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ....Ổn....;

+ Hạ tầng môi trường: ....Ổn....;

- 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:.....

.....an ninh Ổn.....

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: .....m^2; số tầng: .....; diện tích sàn sử dụng: .....m^2

- 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:

.....

Hải Phú, ngày 21 tháng 11 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Đức Mạnh

Ghi chú:

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

ỦY BAN NHÂN DÂN **QUẬN HỒNG BÀNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập -Tự do - Hạnh phúc**
Số:433 /UBND-TNMT Về việc triển khai thực hiện thi hành án hành chính thực hiện lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thu hồi đất thực hiện Dự án xây dựng chợ đầu mối rau, quả tại phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng đối với hộ ông Bùi Hữu Thứ theo đúng quy định của pháp luật.	*Hồng Bàng, ngày 24tháng 2 năm 2025*

Kính gửi:

- Phòng Tài nguyên và môi trường quận
- Trung tâm phát triển quỹ đất quận
- Ủy ban nhân dân phường Sở Dầu

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND thành phố tại văn bản số 172/UBND-NCKTGS ngày 04/2/2025 và Quyết định 01/2025/QĐ-THA của Tòa án nhân dân thành phố ngày 03/1/2025 về việc buộc thực hiện lập, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thu hồi đất thực hiện Dự án xây dựng chợ đầu mối rau, quả tại phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng đối với hộ ông Bùi Hữu Thứ theo đúng quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng yêu cầu:

1. Ủy ban nhân dân phường Sở Dầu lập lại báo cáo nguồn gốc sử dụng đất của hộ ông Bùi Hữu Thứ phần diện tích thu hồi 3637,7 m2 (đầm) thuộc Dự án xây dựng chợ đầu mối rau, quả theo đúng quy định của pháp luật, gửi về UBND quận (qua phòng Tài nguyên và môi trường) để thẩm định, thời gian hoàn thành xong trước ngày **25/2/2025**.

2. Trung tâm phát triển quỹ đất quận lập phương án điều chỉnh bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Bùi Hữu Thứ chuyển về UBND quận (qua phòng Tài nguyên và môi trường) để thẩm định, hoàn thành trước ngày **28/2/2025**.

3. Phòng Tài nguyên và môi trường quận tham mưu UBND quận phê duyệt giá đất cụ thể để tính toán bồi thường, hỗ trợ với vị trí 4 đường Hà Nội (đoạn từ Ngã 3 Sở Dầu đến hết địa phận phường Sở Dầu) tại thời điểm thu hồi đất thực hiện Dự án và phê duyệt phương án điều chỉnh bồi thường, hỗ trợ đối với hộ ông Bùi Hữu Thứ, hoàn thành trước ngày **10/3/2025** ./.

Nơi nhận: - Như kính gửi; - CT, PCT Dương Đức Hoàn; - Các phòng: TNMT, TC-KH, QLĐT; - Lưu: VT, TNMT.	**TL. CHỦ TỊCH** **KT. CHÁNH VĂN PHÒNG** **PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG** **Hà Thị Biên**

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Hôm nay, ngày 21 tháng 7 năm 2016, tại trụ sở Phòng Công chứng số 3 thành phố Hải Phòng, chúng tôi gồm:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: Bà Trần Thị Xếp, sinh năm 1960, mang giấy CMND số 031160000031, do Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 13/6/2014, đăng ký thường trú tại Đông Thái, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: Bà **Vũ Thị Bảo Liên** (độc thân), sinh năm 1980, mang CMND số 031018737, do Công an thành phố Hải Phòng cấp ngày 01/11/2006, đăng ký thường trú tại tổ 1B, phường Hải Thành, quận Dương Kinh, thành phố Hải Phòng.

Cùng nhau thoả thuận và ký kết hợp đồng này với những điều khoản dưới đây:

ĐIỀU 1: Quyền sử dụng đất được chuyển nhượng trong hợp đồng này là quyền sử dụng của toàn bộ diện tích 97,5 m^2 đất, thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 47 BĐĐC phường Sở Dầu lập năm 1995, tại số 24A/52 Kiết Thiết, đường Hà Nội, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng; diện tích đất này đã được đăng ký quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY378716, vào sổ cấp GCN số CH01327, do UBND quận Hồng Bàng cấp ngày 22/10/2015, cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà **Trần Thị Xếp**.

ĐIỀU 2: BÊN CHUYỂN NHƯỢNG đã đồng ý chuyển nhượng và BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG đã đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi tại điều 1 của hợp đồng này, nay hai bên cùng nhau lập và ký kết hợp đồng này làm cơ sở pháp lý để chuyển quyền sử dụng của diện tích đất ghi tại điều 1 của hợp đồng này cho người đứng tên BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG trong hợp đồng này là bà **Vũ Thị Bảo Liên (độc thân)**.

ĐIỀU 3: Giá chuyển nhượng

Hai bên đã thoả thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi tại điều 1 của hợp đồng này tại thời điểm tháng 07 năm 2016 là:

- Bằng số: 350.000.000,00 đ
- Bằng chữ: Ba trăm năm mươi triệu đồng chẵn.

ĐIỀU 4: Phương thức, thời hạn thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận đất

Khi ký tên vào hợp đồng này, hai bên khẳng định là:

- BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG đã trả và BÊN CHUYỂN NHƯỢNG đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ghi tại điều 3 của hợp đồng này.
- BÊN CHUYỂN NHƯỢNG đã giao và BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG đã nhận đất đúng như hiện trạng đã được kê khai tại điều 1 của hợp đồng này cùng toàn bộ giấy tờ về đất.

ĐIỀU 5: Thời điểm chuyển quyền sử dụng

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG trở thành chủ sử dụng hợp pháp của toàn bộ diện tích đất ghi tại điều 1 của hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký sang tên chủ sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

ĐIỀU 6: Nghĩa vụ của mỗi bên

6.1. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG **có nghĩa vụ:**

- Tạo điều kiện thuận lợi để BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên chủ sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

6.2. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG **có nghĩa vụ sau:**

- Nộp lệ phí công chứng HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT.
- Nộp các loại thuế và lệ phí cần thiết khi đăng ký sang tên chủ sử dụng đất chuyển nhượng trong hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 7: Cam kết

7.1. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG cam kết: Diện tích đất ghi tại điều 1 của hợp đồng này là hoàn toàn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của BÊN CHUYỂN NHƯỢNG, diện tích đất này không được sử dụng làm tài sản sử dụng chung của vợ chồng BÊN CHUYỂN NHƯỢNG, không phải là tài sản phát sinh nguồn hoa lợi, lợi tức duy nhất của gia đình BÊN CHUYỂN NHƯỢNG, hiện không bị niêm phong, kê biên cũng như không liên quan đến bất kỳ một hợp đồng hoặc nghĩa vụ nào khác; nếu có ai, tổ chức nào kiện đòi và được công nhận có quyền, lợi ích hợp pháp vào diện tích đất ghi tại điều 1 của hợp đồng này thì BÊN CHUYỂN NHƯỢNG hoàn toàn chịu trách nhiệm trước người đó, tổ chức đó và bồi thường cho BÊN NHẬN

PHÒNG CÔNG CHỨNG SỐ 3 THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG - SỐ 53 PHỐ LƯƠNG KHÁNH THIỆN - ĐIỆN THOẠI: 031.3921189 - FAX: 031.3920330

CHUYỂN NHƯỢNG mọi thiệt hại do việc kiện đòi đó gây ra theo quy định của pháp luật.

7.2. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG cam kết: BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG đã xem và biết rõ hiện trạng diện tích đất như đã được kê khai tại điều 1 của hợp đồng này, phạm vi chỉ giới đất được sử dụng, giấy tờ sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất, đồng ý mua đứt và gánh chịu những rủi ro có thể sẽ xảy ra kể từ ngày nhận đất. Cho tới thời điểm hai bên ký kết hợp đồng này, BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG đã tìm hiểu nhưng chưa nhận được bất kỳ thông tin nào về tranh chấp đối với diện tích đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng này, nếu sau này phát hiện diện tích đất nêu trên có những tranh chấp mà không được thể hiện trong hồ sơ lưu trữ tại Trung tâm hồ sơ công chứng, thì BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG sẽ trực tiếp giải quyết với BÊN CHUYỂN NHƯỢNG và yêu cầu BÊN CHUYỂN NHƯỢNG bồi thường thiệt hại theo các thoả thuận giữa hai bên tại hợp đồng này cũng như theo các quy định của pháp luật mà không có khiếu kiện với Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng này.

7.3. Hai bên cùng cam kết:

- Đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình theo các thoả thuận đã ghi trong hợp đồng này cũng như theo các quy định của pháp luật trong việc ký kết và thực hiện HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT.
- Những điều hai bên đã khai, thoả thuận và cam kết tại hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trung thực, trong trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức và tự chịu trách nhiệm về hành vi của mình. Hai bên xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về những điều đã khai, thoả thuận và cam kết tại hợp đồng này.
- Thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản đã thoả thuận và cam kết trong hợp đồng. Khi có tranh chấp hai bên gặp nhau cùng thương lượng, nếu không giải quyết được bằng thương lượng thì sẽ giải quyết theo trình tự và thủ tục mà pháp luật quy định. Nếu bên nào vi phạm hợp đồng gây thiệt hại cho bên kia thì phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

<u>ĐIỀU 8:</u> Điều khoản thi hành

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được cơ quan Công chứng chứng nhận.
- Mọi sửa đổi, bổ sung hợp đồng này chỉ có giá trị pháp lý khi được hai bên thoả thuận bằng văn bản và được cơ quan Công chứng chứng nhận.
- Những nội dung chưa được hai bên thoả thuận trong hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng này được lập thành ba bản chính có giá trị pháp lý như nhau:

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 111 Tờ bản đồ số: 47 BDDC phường Sở Dầu lập năm 1995

b) Địa chỉ: Số 24A/52, Kiến Thiết, đường Hà Nội, phường Sở Dầu, Q. Hồng Bàng, TP Hải Phòng

c) Diện tích: 97,5 m² *(Bằng chữ: Chín mươi bảy phẩy năm mét vuông)*

d) Hình thức sử dụng: Riêng: 97,5 m² Chung: 0 m²

d) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng một phần đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

a) Loại nhà ở: -/-

b) Diện tích xây dựng: -/- m² , c) Diện tích sàn: -/- m²

d) Cấp (Hạng): -/- , d) Năm hoàn thành xây dựng: -/-

e) Thời hạn sở hữu: -/- , g) Hình thức sở hữu: -/-

h) Số tầng: -/- , i) Kết cấu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

Loại công trình:

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m²)	Diện tích sàn (m²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: -/-

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐK ĐẤT ĐAI QUẬN HỒNG BÀNG

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày 21 tháng 10 năm 2015

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trọng Đ

Hồng Bàng, ngày 22 tháng 10 năm 2015

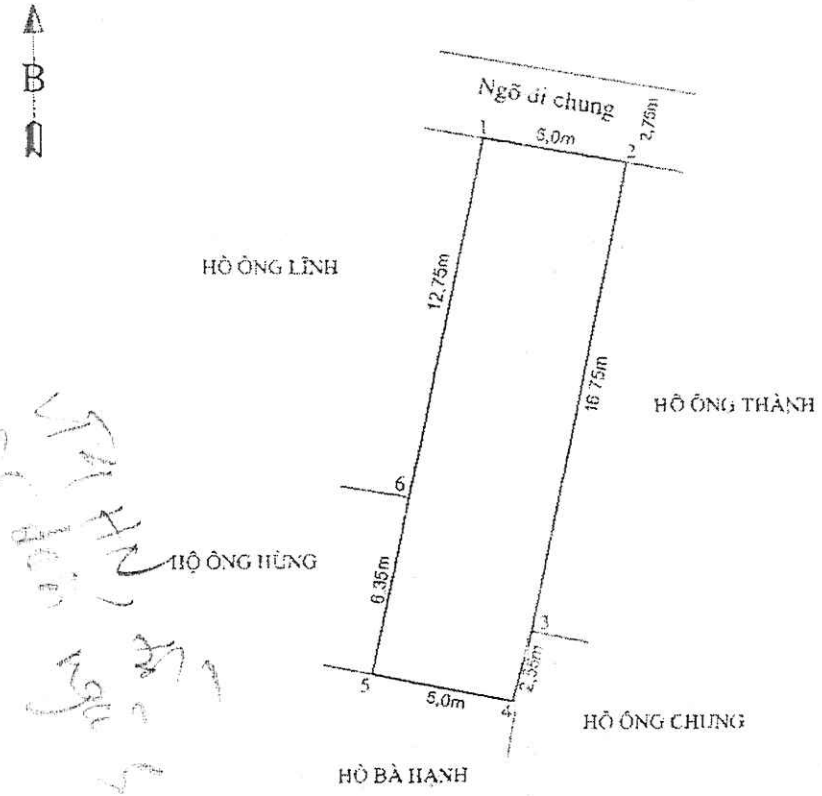
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN HỒNG BÀNG

CHỦ TỊCH

Cù Bình Dương

Số vào sổ cấp GCN: CH 01027

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



IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Ngày 28/7/2016: Chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Bảo Liên sinh năm 1980, CMND số 031018737, địa chỉ tại Tổ 1B, phường Hải Thanh, quận Dương Kinh, Hải Phòng; theo hồ sơ số 000005.CN 002./.	GIÁM ĐỐC Nguyễn Trọng Đại

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

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

1130215000005

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

1327

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

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

Bà: **Trần Thị Xếp**
Sinh năm: 1960 CMND số: 030527266
Địa chỉ thường trú: Đông Thái, huyện Vĩnh Bảo, Thành phố Hải Phòng

BY 378716

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
---------- o0o ----------

HỢP ĐỒNG
CHUYỂN NHƯƠNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Hôm nay, ngày 22 tháng 03 năm 2017, tại trụ sở Văn phòng công chứng Nhân Hoà, số 30 phố Ký Con, thành phố Hải Phòng, chúng tôi·

BÊN CHUYỂN NHƯƠNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:

Ông **NGUYỄN DUY HƯỜNG** sinh năm 1969, Giấy CMND số 030767443 do Công an thành phố Hải Phòng cấp ngày 02/11/2011 và vợ là bà **NGÔ THỊ CHI** sinh năm 1976, Giấy CMND số 031366207 do Công an thành phố Hải Phòng cấp ngày 16/8/2010; Cùng đăng ký thường trú tại số 01 An Lac II, phường Sở Dầu, quân Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Sau đây goi là bên A

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:

Ông **ĐOÀN VĂN HIỆP**, sinh năm 1983, mang CMND số 031252713 do Công an thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/62001, đăng ký thường trú tại số 185 gác 2 Phan Bôi Châu, phường Phan Bội Châu, quân Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Ông Đoàn Văn Hiệp sẽ là chủ sử dụng riêng thửa đất nhân chuyển nhương theo hợp đồng này tại Văn bản xác nhận tài sản riêng lập ngày 17/3/2017 đươc Văn phòng Công chứng Nhân Hòa thành phố Hải Phòng chứng nhận cùng ngày.

Sau đây goi là bên B

HAI BÊN THỎA THUẬN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG
CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VỚI CÁC ĐIỀU KHOẢN SAU·

ĐIỀU 1: NÔI DUNG THOẢ THUẬN :

Bên A đồng ý chuyển nhương, ***Bên B*** đồng ý nhận chuyển nhương quyền sử dung **40m²** đất tại đia chỉ số 01C, An Lac 2, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về pháp lý để chuyển quyền sử dung thửa đất nói trên cho Bên B.

ĐIỀU 2: HIÊN TRANG, GIẤY TỜ CHỨNG MINH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:

2.1 Hiên trạng:

Quyền sử dung đất tai số 01C, An Lac 2, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng thoả thuận chuyển nhương theo hợp đồng có đăc điểm sau:

+ Thửa đất số	: 30
+ Tờ bản đồ số	: 46
+ Diên tích đất	· 40m2 (Bốn mươi mét vuông)
+ Hình thức sử dụng :	: riêng : 40m2 ; Chung : Khôngm2
+ Mục đích sử dụng	· Đất ở tai đô thi
+ Thời han sử dụng	. Lâu dài
+ Nguồn gốc sử dung	: Nhà nước công nhận quyền sử dung đất

2.2 Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng tài sản:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: **BP 424940,** số vào sổ cấp GCN số: **CH00997** do UBND quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng cấp ngày 19/8/2014 cho chủ sử dụng là ông **Nguyễn Duy Hường** và vợ là bà **Ngô Thi Chi.**

ĐIỀU 3: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG

Hai bên đã thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm năm 2017 là:

Bằng số : ***100.000.000*** đồng

Bằng chữ : ***Một trăm triệu đồng chẵn*** – Tiền Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

ĐIỀU 4. PHƯƠNG THỨC, THỜI HẠN THANH TOÁN VÀ CHUYỂN GIAO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Khi ký tên vào hợp đồng này hai bên cùng xác nhận: Bên B đã trả và Bên A đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng nói trên.

Bên A đã giao và Bên B đã nhận đất cùng toàn bộ giấy tờ chứng minh quyền sử dụng tài sản đã nêu tại Điều 2 hợp đồng.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

5.1. Bên A có quyền và nghĩa vụ sau:

- Ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tạo điều kiện để Bên B hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.
- Nộp phí công chứng hợp đồng.

5.2. Bên B có quyền và nghĩa vụ sau:

- Cùng Bên A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- Nộp thuế, lệ phí trước bạ để đăng ký quyền sử dụng đất đứng tên bên B theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

6.1. Bên A cam kết:

Thửa đất được chuyển nhượng quyền trong hợp đồng này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bên A, không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không liên quan đến bất kỳ một hợp đồng hay nghĩa vụ pháp lý nào khác và có toàn quyền chuyển dịch theo quy định của pháp luật. Nếu sau này có bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào kiện đòi về quyền sử dụng đất có liên quan đến thửa đất nêu trên mà được pháp luật công nhận thì Bên A sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại cho Bên B.

6.2. Bên B cam kết.

Đã xem xét và biết rõ hiện trạng, nguồn gốc đất cùng giấy tờ về đất và đồng ý nhận chuyển nhượng với những điều kiện đã thỏa thuận trong hợp đồng.

6.3. Hai bên cùng cam kết:

Việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, thành thật không bên nào bị ép buộc hay lừa dối và cam kết thực hiện đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này, nếu bên nào vi phạm gây thiệt hại cho bên kia thì phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Chịu trách nhiệm về tính xác thực của nhân thân cũng như các giấy tờ liên quan xuất trình trước Công chứng viên chứng nhận hợp đồng này.

ĐIỀU 7: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được Văn phòng công chứng Nhân Hoà thành phố Hải Phòng chứng nhận.

Những nội dung chưa được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Hợp đồng này được lập thành bốn bản chính:

- Mỗi bên giữ một bản

- Một bản gửi cơ quan đăng ký

- Một bản lưu tại Văn phòng công chứng Nhân Hoà thành phố Hải Phòng.

Sau khi tự đọc lại, hai bên hoàn toàn nhất trí với các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng này và cùng tự nguyên ký tên dưới đây./

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG	BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯƠNG
Nguyễn Thị Hường	Đoàn Văn Hiệp
Chi Ngô Thị Chi	

CHỨNG NHẬN CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày 22 tháng 03 năm 2017 (Ngày hai mươi hai tháng ba năm hai ngàn không trăm mười bẩy), tai tru sở Văn phòng công chứng Nhân Hoà thành phố Hải Phòng.

Tôi, **ĐỖ CÔNG QUYẾT**, Công chứng viên văn phòng công chứng Nhân Hoà thành phố Hải Phòng, sau khi kiểm tra căn cước các bên và xem xét các giấy tờ liên quan, ký tên dưới đây chứng nhận.

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

Ông **NGUYỄN DUY HƯỜNG** và vơ là bà **NGÔ THỊ CHI** có căn cước, địa chỉ ghi trong hợp đồng là **BÊN CHUYỂN NHƯƠNG QUYỀN SỬ DUNG ĐẤT (BÊN A)**

Ông **ĐOÀN VĂN HIỆP** có căn cước, địa chỉ ghi trong hợp đồng là **BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯƠNG QUYỀN SỬ DUNG ĐẤT (BÊN B)**

Các bên đã tự nguyện thỏa thuân giao kết hợp đồng và cam đoan chiu trách nhiêm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tai thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sư phù hợp theo qui đinh của pháp luật.

Nôi dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với pháp luât, đạo đức xã hội.

Ngày 22 tháng 03 năm 2017, tai trụ sở Văn phòng công chứng Nhân Hoà - thành phố Hải Phòng, sau khi đã tư đọc lai văn bản, được Công chứng viên giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc chuyển nhượng quyền sử dung đất theo quy đinh của pháp luật, Hai bên hoàn toàn nhất trí và từng người đã tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có 04 bản chính, mỗi bản gồm 05 trang *(gồm cả trang bìa)*, lưu tai Văn phòng công chứng Nhân Hoà - thành phố Hải Phòng 01 bản chính.

CÔNG CHỨNG VIÊN

SĐKHĐ 12-TP
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NHÂN HOÀ
Q. HỒNG BÀNG T.P HẢI PHÒNG

CÔNG CHỨNG VIÊN

ĐỖ CÔNG QUYẾT

Số công chứng : 975
Quyển số 19/2017.TP/CC-SCC/HĐGD

Đã thu
PHÍ CÔNG CHỨNG

BM VPĐK 01 10
25-4-2013

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
CHI NHÁNH QUẬN HỒNG BÀNG

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

Số: 551/PC-CNHB

Hồng Bàng, ngày 27 tháng 3 năm 2017

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN ĐỊA CHÍNH ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

Kính gửi: Chi cục thuế quận Hồng Bàng.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Hồng Bàng cung cấp thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính như sau:

I- NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ ĐẤT: Ông **ĐOÀN VĂN HIỆP**

Địa chỉ để gửi thông báo nộp tiền: Số 01C, An Lạc 2, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

II- THÔNG TIN VỀ NHÀ ĐẤT:

1. Về thửa đất:

1.1. Thửa đất số. 30 Tờ bản đồ số: 46 - BĐ-ĐC phường Sở Dầu

1.2. Địa chỉ thửa đất: Số 01C, An Lạc 2, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

1.3. Loại đường/khu vực: đường An Lạc.

1.4. Vị trí: 3 (Ngõ sâu: 20m; rộng: 2,8m).

1.5. Loại đất: Đất ở tại đô thị.

1.6 Mục đích sử dụng đất: Đất ở

1.7. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

1.8. Diện tích đất để xác định nghĩa vụ tài chính: 40,0 m^2

- Diên tích sử dụng riêng: 40,0 m^2
- Diện tích sử dụng chung: Không m^2

1.9. **Nguồn gốc sử dụng đất**: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Duy Hường và vợ là Ngô Thị Chi ngày 22/3/2017.

2. Về nhà: -/-

2.1. Loại nhà ở: -/-

2.2. Diên tích xây dựng: -/- m^2 ; - Diện tích sàn: -/- m^2

2.3. Cấp hạng: -/- ; - Năm hoàn thành xây dưng: -/-

2.4. Thời hạn sở hữu: -/- ; - Hình thức sở hữu: -/-

2.5. Số tầng: -/- , - Kết cấu: -/-

2.6. Tầng (lầu) đối với nhà chung cư cao tầng: -/-

2.7. Nguồn gốc nhà: -/-

III- NHỮNG GIẤY TỜ TRONG HỒ SƠ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH, GỒM:

1. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 975, do Văn phòng công chứng Nhân Hòa chứng nhận ngày 22/3/2017.

2. Giấy chứng nhận số BP 424940 do UBND quận Hồng Bàng cấp cho ông Nguyễn Duy Hường và vợ là Ngô Thị Chi ngày 19/8/2014.

Những thông tin trên đã được thẩm định xác minh là đúng thực tế và người sử dụng nhà, đất có đủ điều kiện được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất./.

Nơi nhận:
- Như trên,
- Lưu CNHB

GIÁM ĐỐC

CHI NHÁNH QUẬN HỒNG BÀNG

Nguyễn Trọng Đại

Mẫu số: 03
(Ban hành kèm theo NĐ số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ)

CỤC THUẾ HẢI PHÒNG
CCT QUẬN HỒNG BÀNG

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

Số 10301 2017.0000677 /TB-LPTB

Hồng Bàng, ngày 28 tháng 03 năm 2017

THÔNG BÁO NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ, ĐẤT

Căn cứ hồ sơ và Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vu tài chính số 551 ngày 27/03/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, hoặc căn cứ hồ sơ của người nộp lê phí trước ba, CCT Quân Hồng Bàng thông báo nộp lê phí trước ba nhà đất như sau

I. ĐỊNH DANH VỀ NGƯỜI NỘP THUẾ

1 Tên chủ tài sản: **Đoàn Văn Hiệp**
2 Mã số thuế **8474551473**
3. Địa chỉ gửi thông báo nộp tiền LPTB: **Số 01C, An Lạc 2, P.Sở Dầu, Q.Hồng Bàng, Hải Phòng**
4. Đai lý thuế:
5. Mã số thuế·
6. Đia chỉ:

II. ĐẶC ĐIỂM TÀI SẢN

1. Thửa đất số: **30** Tờ bản đồ số. **46**
Đia chỉ **Số 01C, An Lạc 2** Xã (phường): **Phường Sở Dầu**

2. Loai đất: **Đất ở đô thị**
3. Loai đường/ Khu vưc: **An Lạc-Đầu đường - Cuối đường**
4. Vị trí: Vị trí 3
5. Cấp nhà:
6. Hang nhà
7. Tỷ lệ (%) chất lương còn lại của nhà **0**
8 Diên tích nhà, đất tính lê phí trước ba (m2)
8 1 Đất: **40**
8 2 Nhà (m2 sàn nhà)
9 Đơn giá một mét vuông sàn nhà, đất tính lê phí trước ba (đồng/m2)
9.1. Đất **2.500.000**
9.2. Nhà (theo giá xây dựng mới)

III. LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ DO CƠ QUAN THUẾ TÍNH

1 Tổng giá trị nhà, đất tính lệ phí trước ba (đồng) **100.000.000**
1 1 Đất (8 1x9 1): **100.000.000**
1.2. Nhà (7x8.2x9.2):
2. Số tiền lê phí trước ba phải nộp (đồng): **500.000**
(Bằng chữ: Năm trăm ngàn đồng chẵn)
Nộp theo chương 757 tiểu muc 2801
3 Đia điểm nộp:
- Phòng một cửa UBND Quận Hồng Bàng - Số 1 Phan Chu Trinh
- Ngân hàng TMCP Công Thương Viêt Nam - Chi Nhánh Hồng Bàng.

4 Thời han nộp. Châm nhất là ngày 27/04/2017. Quá 30 ngày kể từ ngày ký thông báo của cơ quan thuế mà người nộp thuế chưa nộp thì mỗi ngày châm nộp phải trả tiền chậm nộp theo qui đinh của Luật Quản lý thuế.

Mẫu số 03/BĐS-TNCN
(Ban hành kèm theo Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính)

CUC THUẾ HẢI PHÒNG
CCT QUẬN HỒNG BÀNG

Số. 10301 2017.0000676/TB-CCT

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

Hồng Bàng, ngày 28 tháng 03 năm 2017

THÔNG BÁO
Nộp thuế thu nhập cá nhân

Kính gửi Ông/Bà **Nguyễn Duy Hường**
Mã số thuế: **8094162230**
Địa chỉ: **Số 01C, An Lạc 2, P.Sở Dầu, Q.Hồng Bàng, Hải Phòng**

Căn cứ hồ sơ và Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 551 ngày 27/03/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và tờ khai thuế thu nhập cá nhân của ông/bà Nguyễn Duy Hường , CCT Quận Hồng Bàng tính thuế và thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân ông (bà) phải nộp như sau

I. ĐẶC ĐIỂM BẤT ĐỘNG SẢN

1. Thửa đất số **30** Tờ bản đồ số. **46**
   Số nhà, đường phố: **Số 01C, An Lạc 2**
   Phường/xã **Phường Sở Dầu**
   Quận/huyện: **Quận Hồng Bàng**
   Tỉnh/ thành phố. **Hải Phòng**
2 Loại đất. **Đất ở đô thị**
3. Loại đường/khu vực **An Lạc-Đầu đường - Cuối đường**
4. Vị trí: **Vị trí 3**
5. Cấp nhà:
6 Loại nhà
7. Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà: **0**
8 Diện tích nhà, đơn giá một mét sàn nhà, giá trị nhà:
   8 1 Diện tích (m2)
   8 2 Đơn giá (đồng/m2)
   8 3 Tổng giá trị nhà (đồng)
9. Diện tích đất, đơn giá một mét vuông đất, giá trị đất:

Loại đất [9.1]	Diện tích [9 2]	Đơn giá [9.3.1]	HSĐC [9.3.2]	Giá trị đất [9 4]
Đất ở đô thị	40,000	2 400 000	1,00	96 000 000
Tổng cộng [9 5].	40,000			96 000 000

II. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Căn cứ xác định số thuế phải nộp
   1.1. Giá chuyển nhượng bất động sản **100.000.000** đồng [A1]
   1.2. Giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do UBND tỉnh quy định: **96.000.000** đồng [A2]
   1 3 Thu nhập miễn thuế: đồng [A3]
   (đối với cá nhân được miễn thuế theo Điều 4 Luật thuế TNCN)

BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ
Cục, Chi cục: CHI CỤC THUẾ QUẬN HỒNG BÀNG

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

Mẫu CTT 06
Ký hiệu: AT/2015

BIÊN LAI THU LỆ PHÍ TRƯỚC BA

Số: 0016371

(Liên 2: Giao cho người nộp tiền)

Người nộp: Đoàn Văn Hiệp Đơn vị: .....

Ở số nhà: 16 Phố (xóm): Bạch Đằng 2 Phường (xã): 9

Quận (huyện): Hồng Bàng Tỉnh (thành phố): Hải Phòng

Loại tài sản	Số lượng	Ký hiệu	Giá đơn vị	Trị giá tài sản tính lệ phí	Tỷ lệ thu	Số lệ phí phải nộp ngân sách
Đất	1			100.000.000	1%	100.000
Tổng cộng ... tài sản						

Tổng số lệ phí phải nộp ngân sách (bằng chữ): Một trăm nghìn đồng

Ngày 21 tháng 3 năm 2017

Người thu tiền

(Ghi rõ họ tên, ký và đóng dấu)

Tăng Thị Hằng

In tại công ty TNHH MTV in Tài chính - ĐT: 04.38362581 - MST: 0100111225

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 30 Tờ bản đồ số: 46

b) Địa chỉ: Số 01C, An Lạc 2, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, TP. Hải Phòng

c) Diện tích: 40,0 m² (Bằng chữ: Bốn mươi phẩy không mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Riêng 40,0 m²; Chung không m²

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

e) Thời hạn sử dụng. Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất

2. Nhà ở: Chưa chứng nhận quyền sở hữu

a) Địa chỉ:

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

d) Kết cấu:

đ) Cấp (Hạng): , e) Số tầng:

f) Năm hoàn thành xây dựng: , h) Thời hạn sở hữu.

3. Công trình xây dựng khác: Chưa chứng nhận quyền sở hữu

Tên công trình:

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m²)	Diện tích sàn hoặc công suất	Kết cấu chủ yếu	Cấp công trình	Số tầng	Năm HT xây dựng	Thời hạn sở hữu

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: Chưa chứng nhận quyền sở hữu

5. Cây lâu năm: Chưa chứng nhận quyền sở hữu

6. Ghi chú:

VĂN PHÒNG ĐKQSDĐ QUẬN HỒNG BÀNG
SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 19 tháng 8 năm 2014.

Hồng Bàng, ngày 19 tháng 8 năm 2014
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN HỒNG BÀNG

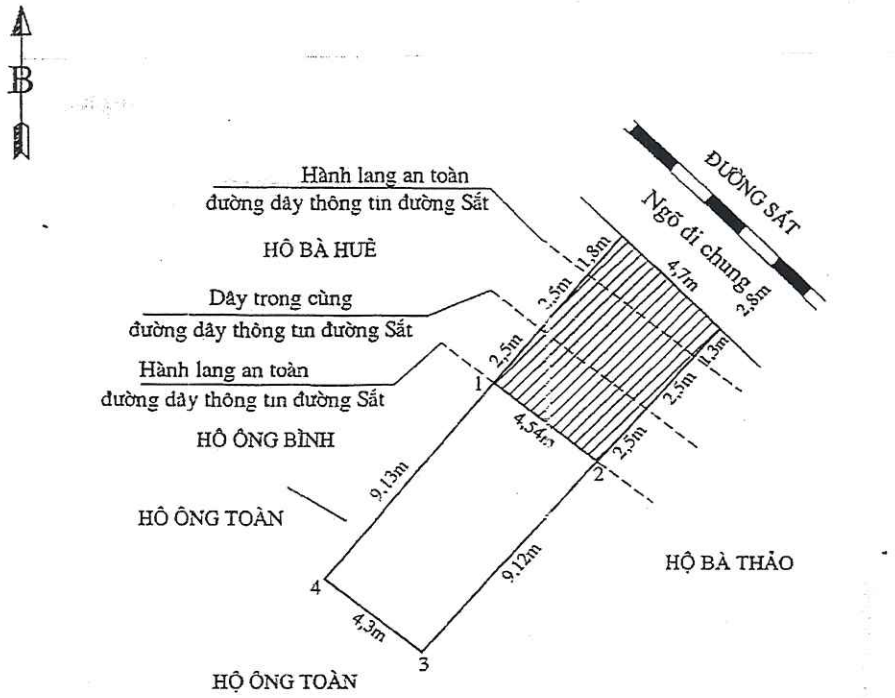
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

GIÁM ĐỐC
Nguyễn Trọng Đại

CHỦ TỊCH

Số vào sổ cấp GCN CH 00997 .

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



Ghi chú: ▨ Diện tích 30,9m² thuộc hành lang an toàn đường dây thông tin đường sắt, không cấp Giấy chứng nhận

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Ngày 29/3/2017: Chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn Hiệp sinh năm 1983, CMND số 031252713, địa chỉ tại số 185 gác 2, phố Phan Bội Châu, phường Phan Bội Châu, quận Hồng Bàng, Hải Phòng; theo hồ sơ số 001683 CN.001 /.	CHI NHÁNH QUẬN HỒNG BÀNG GIÁM ĐỐC Nguyễn Trọng Đại

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhân của cơ quan có thẩm quyền
Ngày 13/4/2017: Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là ông Đoàn Văn Hiệp cơ sở thay đổi số CMND thẻ số 031252713 thành số 027088000437 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 10/4/2017 theo hồ sơ số 001683. DT.002./.	

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

11302.14. 000795

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

997

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

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

Ông **Nguyễn Duy Hường**
Sinh năm: 1969 Giấy CMND số: 030767443
Địa chỉ thường trú: Số 01, An Lac 2, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, TP. Hải Phòng
Vợ là bà: **Ngô Thị Chi**
Sinh năm: 1976 Giấy CMND số. 031366207
Địa chỉ thường trú: Số 01, An Lạc 2, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, TP. Hải Phòng

BP 424940

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DUNG ĐẤT

Hôm nay, ngày 12 tháng 4 năm 2017, tai tru sở Phòng Công chứng số 3 thành phố Hải Phòng, chúng tôi gồm:

BÊN CHUYỂN NHƯƠNG: Bà **Ngô Kim Phương**, sinh năm 1972, mang giấy CMND số 030828125, do **Công an thành phố Hải Phòng** ngày 10/01/2009, đăng ký thường trú tai số nhà 41 Kiến Thiết (số mới 23/52 Kiến Thiết), phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯƠNG: Ông **Nguyễn Ngoc Chiến**, sinh năm 1966, mang CCCD số 031066003100, do **Cuc Cảnh sát Đăng ký Quản lý cư trú và Dữ liêu Quốc gia về Dân cư** cấp ngày 10/4/2017, cùng vợ là bà **Pham Thị Lan**, sinh năm 1981, mang CMND số 031181001221, do **Cuc Cảnh sát Đăng ký Quản lý cư trú và Dữ liêu Quốc gia về Dân cư** cấp ngày 06/4/2015, cả hai cùng đăng ký thường trú tại số 54/33 Trần Phú, phường Lương Khánh Thiện, quân Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Cùng nhau thoả thuân và ký kết hop đồng này với những điều khoản dưới đây:

ĐIỀU 1: **Quyền sử dụng đất được chuyển nhương** trong hợp đồng này là quyền sử dụng của diện tích 40,50 m^2 đất, thuôc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 47, tai số 23/350, đường Hà Nội, phường Sở Dầu, quân Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng; diên tích đất này đã đươc đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dung đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG762594, vào sổ cấp GCN số CH02971, do UBND quân Hồng Bàng cấp ngày 29/3/2017, cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà **Ngô Kim Phương.**

ĐIỀU 2: BÊN CHUYỂN NHƯƠNG đã đồng ý chuyển nhương và BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯƠNG đã đồng ý nhân chuyển nhương quyên sử dung đất ghi tai điều 1 của hợp đồng này, nay hai bên cùng nhau lập và ký kết hợp đồng này làm cơ sở pháp lý để chuyển quyền sử dung của diên tích đất ghi tai điều 1 của hợp đồng này cho những người đứng tên BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯƠNG trong hợp đồng này.

ĐIỀU 3: **Giá chuyển nhương**

Hai bên đã thoả thuân giá chuyển nhương quyền sử dung đất ghi tại điều 1 của hop đồng này tại thời điểm tháng 4 năm 2017 là.

- Bằng số: 150.000.000,00 đ

Lan

PHÒNG CÔNG CHỨNG SỐ 3 THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG - SỐ 21 LƯƠNG KHÁNH THIỆN - ĐIỆN THOẠI: 031.3911189 - FAX: 031.3920330

- Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng chẵn.

ĐIỀU 4: Phương thức, thời han thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dung đất và giao nhân đất

Trước khi ký kết hợp đồng này, BÊN CHUYỂN NHƯƠNG đã giao và BÊN NHÂN CHUYỂN NHƯƠNG đã nhận đất đúng như hiên trang đã đươc kê khai tai điều 1 của hợp đồng này cùng toàn bộ giấy tờ về đất.

Khi ký tên vào hợp đồng này, hai bên khẳng đinh là:

- BÊN NHÂN CHUYỂN NHƯƠNG đã trả và BÊN CHUYỂN NHƯƠNG đã nhân đủ số tiền chuyển nhương quyền sử dụng đất đươc ghi tại điều 3 của hợp đồng này.
- BÊN CHUYỂN NHƯƠNG đã giao và BÊN NHÂN CHUYỂN NHƯƠNG đã nhân đất đúng như hiện trang đã đươc kê khai tai điều 1 của hợp đồng này cùng toàn bô giấy tờ về đất.

ĐIỀU 5: Thời điểm chuyển quyền sử dung

BÊN NHÂN CHUYỂN NHƯƠNG trở thành chủ sử dung hợp pháp của toàn bô diện tích đất ghi tai điều 1 của hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký sang tên chủ sử dụng đất tai cơ quan có thẩm quyền.

ĐIỀU 6: Nghĩa vu của mỗi bên

6.1 BÊN CHUYỂN NHƯƠNG **có nghĩa vụ:**

-Tạo điều kiện thuận lợi để BÊN NHÂN CHUYỂN NHƯƠNG hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên chủ sử dung đất tai cơ quan có thẩm quyền

6.2. BÊN NHÂN CHUYỂN NHƯƠNG **có quyền và nghĩa vụ sau:**

-Nôp lệ phí công chứng HƠP ĐỒNG CHUYỂN NHƯƠNG QUYỀN SỬ DUNG ĐẤT

- Nộp thuế và các lê phí khác (nếu có) khi đăng ký sang tên chủ sử dụng đất chuyển nhượng trong hợp đồng này theo quy đinh của pháp luật.
- Được toàn quyền sở hữu các vật kiến trúc thuôc quyền sở hữu của BÊN CHUYỂN NHƯƠNG gắn liền với diên tích đất đươc chuyển nhượng đã ghi tại Điều 1 của hợp đồng này.

ĐIỀU 7: Cam kết

7.1 BÊN CHUYỂN NHƯƠNG **cam kết:** Diện tích đất ghi tai điều 1 của hợp đồng này là hoàn toàn thuôc quyền sử dụng riêng hợp pháp của BÊN CHUYỂN NHƯƠNG, diên tích đất này không đươc sử dụng làm tài sản sử dụng chung của vợ chồng BÊN CHUYỂN NHƯƠNG, không phải là tài sản phát sinh nguồn hoa lợi, lơi tức duy nhất của gia đình BÊN CHUYỂN NHƯƠNG, hiện không bi niêm phong, kê biên cũng như không liên quan đến bất kỳ môt hơp đồng hoăc nghĩa vụ nào khác;

PHÒNG CÔNG CHỨNG SỐ 5 THÀNH PHỐ MÀI PHÒNG - SỐ 53 PHỐ LƯƠNG KHÁNH THIỆN - ĐIỆN THOẠI: 031.3821159 - FAX: 031.3820330

nếu có ai, tổ chức nào kiện đòi và được công nhận có quyền, lợi ích hợp pháp vào diện tích đất ghi tại điều 1 của hợp đồng này thì BÊN CHUYỂN NHƯỢNG hoàn toàn chịu trách nhiệm trước người đó, tổ chức đó và bồi thường cho BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG mọi thiệt hại do việc kiện đòi đó gây ra theo quy định của pháp luật.

7.2.BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG **cam kết:** Đã xem và biết rõ hiện trạng đất như đã được kê khai tại điều 1 của hợp đồng này, phạm vi chỉ giới đất được sử dụng, giấy tờ sử dụng đất, đồng ý mua đứt và gánh chịu những rủi ro có thể sẽ xảy ra kể từ ngày nhận đất. Cho tới thời điểm hai bên ký kết hợp đồng này, BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG chưa nhận được bất kỳ thông tin nào về tranh chấp đối với diện tích đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng này, nếu sau này có phát hiện tranh chấp về tài sản trên đây (mà không thể hiện trên hồ sơ theo dõi của Trung tâm hồ sơ Công chứng thuộc Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng), thì BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG sẽ trực tiếp giải quyết với BÊN CHUYỂN NHƯỢNG và yêu cầu BÊN CHUYỂN NHƯỢNG bồi thường thiệt hại theo các thoả thuận giữa hai bên tại hợp đồng này cũng như theo các quy định của pháp luật mà không có khiếu kiện với Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng này.

7.3. **Hai bên cùng cam kết:**

- Đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình theo các thoả thuận đã ghi trong hợp đồng này cũng như theo các quy định của pháp luật trong việc ký kết và thực hiện HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
- Những điều hai bên đã khai, thoả thuận và cam kết tại hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trung thực, trong trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức và tự chịu trách nhiệm về hành vi của mình. Hai bên xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về những điều đã khai, thoả thuận và cam kết tại hợp đồng này.
- Thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản đã thoả thuận và cam kết trong hợp đồng. Khi có tranh chấp hai bên gặp nhau cùng thương lượng, nếu không giải quyết được bằng thương lượng thì giải quyết theo trình tự thủ tục của pháp luật. Nếu bên nào vi phạm hợp đồng gây thiệt hại cho bên kia thì phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

<u>ĐIỀU 8:</u> Điều khoản thi hành

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được cơ quan Công chứng chứng nhận.
- Mọi sửa đổi, bổ sung hợp đồng này chỉ có giá trị pháp lý khi được hai bên thoả thuận bằng văn bản và được cơ quan Công chứng chứng nhận.
- Những nội dung chưa được hai bên thoả thuận trong hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng này được lập thành ba bản chính có giá trị pháp lý như nhau:

- BÊN CHUYỂN NHƯỢNG giữ 01 bản;

Lan

PHÒNG CÔNG CHỨNG SỐ 3 THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG - SỐ 53 PHỐ LƯƠNG KHÁNH THIỆN - ĐIỆN THOẠI: 031.3921189 - FAX: 031.3920320

- BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯƠNG giữ 01 bản;
- Một bản lưu tai Phòng Công chứng số 3 thành phố Hải Phòng.

Sau khi đọc lai, hai bên khẳng định hiểu rõ, hoàn toàn nhất trí với các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng này và cùng tự nguyện ký tên dưới đây.

BÊN CHUYỂN NHƯƠNG	BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯƠNG
Ngô Kim phượng	Phạm thị Lan nguyễn ngọc Chiến

PHÒNG CÔNG CHỨNG SỐ 3 THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG - SỐ 58 PHỐ LƯƠNG KHÁNH THIỆN - ĐIỆN THOẠI: 031 3820109 - FAX: 031 3820108

CHỨNG NHẬN CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Tôi, PHAM THI VÂN, Công chứng viên **Phòng Công chứng số 3 thành phố Hải Phòng** chứng nhận:

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯƠNG QUYỀN SỬ DUNG ĐẤT này được giao kết giữa

BÊN CHUYỂN NHƯƠNG Bà **Ngô Kim Phượng** - có giấy tờ tuỳ thân ghi trong hợp đồng.

Và:

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯƠNG Ông **Nguyễn Ngọc Chiến** và bà **Phạm Thi Lan** - có giấy tờ tuỳ thân ghi trong hợp đồng.

- Hai bên nhất trí lập và ký kết hợp đồng này để chuyển nhương và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của diên tích 40,50 m^2 đất, thuôc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 47, tai số 23/350, dường Hà Nội, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng; diên tích đất này đã được đăng ký quyền sử dung đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG762594, vào sổ cấp GCN số CH02971, do UBND quân Hồng Bàng cấp ngày 29/3/2017, cho người sử dung đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là bà **Ngô Kim Phương.**
- Các bên đã tư nguyên thoả thuân giao kết hop đồng và cam doan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hop đồng này.
- Tại thời điểm lập và ký kết hợp đồng này, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hop theo quy đinh của pháp luât.
- Nôi dung thoả thuân của các bên trong hop đồng phù hợp với pháp luât, đao đức xã hội
- Các bên giao kết đã doc lai hop đồng này, đã đồng ý với toàn bô nôi dung ghi trong hop đồng và đã ký vào hop đồng này trước sư có mặt của tôi, ngày 12 tháng 4 năm 2017, tại **Phòng Công chứng số 3 thành phố Hải Phòng.**

Hợp đồng này được lập thành ba bản chính *(mỗi bản gồm 05 tờ, 05 trang)*, là cơ sở pháp lý để BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯƠNG làm thủ tuc chuyển quyền sử dụng đất tai các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy đinh của pháp luật.

SỐ CÔNG CHỨNG. 213/17.CD/32.PTV
QUYỂN SỐ: 01 TP/CC-SCC/HĐGD/193 17

Hải Phòng, ngày 12 tháng 4 năm 2017

BẢN GIAO CHO BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯƠNG

LÊ PHƯƠNG DƯƠNG

CÔNG CHỨNG VIÊN

Phạm Thị Vân

PHÒNG CÔNG CHỨNG SỐ 3 THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG - SỐ 53 PHO LƯƠNG KHÁNH THIỆN - ĐIỆN THOẠI: 031 3921180 - FAX: 031 3920930

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

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

1130217001689

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

1C

2971

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

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

Bà Ngô Kim Phượng

Sinh năm: 1972 , CMND số: 030828125, do Công an Hải Phòng cấp ngày 10/01/2009

Đăng ký thường trú tại. Số 23/52, Kiến Thiết, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng

CG 762594

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số. 109 Tờ bản đồ số: 47

b) Địa chỉ: Số 23/350, đường Hà Nội, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng

c) Diện tích: 40,5 m²; *(Bằng chữ: Bốn mươi phẩy năm mét vuông)*

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài

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

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: -/-

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐK ĐẤT ĐAI QUẬN HỒNG BÀNG

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày 29 tháng 3 năm 2017

CHI NHÁNH QUẬN HỒNG BÀNG

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trọng Đại

Hồng Bàng, ngày 29 tháng 3 năm 2017

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN HỒNG BÀNG

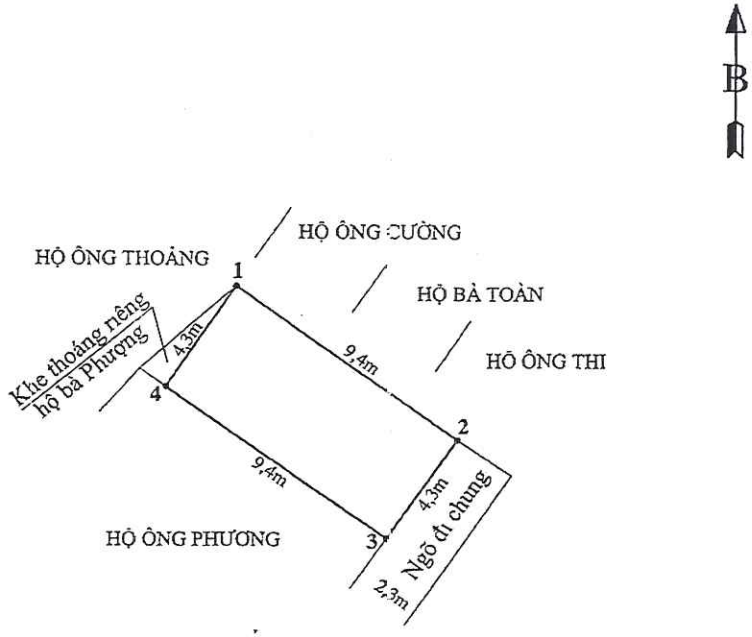
CHỦ TỊCH

Đỗ Đình Đại

Số vào sổ cấp GCN: CH02971

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

TỶ LỆ 1:250



IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Ngày 19/4/2017: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc Chiến sinh năm 1966, CCCD số 031066003100 và vợ là bà Phạm Thị Lan sinh năm 1981, CMND số 031181001221, địa chỉ tại số 54/33, phố Trần Phú, phường Lương Khánh Thiện, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng; theo hồ sơ số 001689.CN.001 /	CHI NHÁNH QUẬN HỒNG BÀNG GIÁM ĐỐC Nguyễn Trọng Đại

Mẫu số: 03
(Ban hành kèm theo NĐ số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ)

CỤC THUẾ HẢI PHÒNG
CCT QUẬN HỒNG BÀNG

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

Số 10301.2017 0000840 /TB-LPTB

Hồng Bàng, ngày 17 tháng 04 năm 2017

THÔNG BÁO NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ, ĐẤT

Căn cứ hồ sơ và Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 689 ngày 17/04/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, hoặc căn cứ hồ sơ của người nộp lệ phí trước ba, CCT Quận Hồng Bàng thông báo nộp lệ phí trước ba nhà đất như sau:

I. ĐỊNH DANH VỀ NGƯỜI NỘP THUẾ

1. Tên chủ tài sản **Nguyễn Ngọc Chiến**
2 Mã số thuế. **8477422395**
3 Địa chỉ gửi thông báo nộp tiền LPTB **Số 23/350 Hà Nội, P.Sở Dầu, Q.Hồng Bàng, Hải Phòng**
4 Đại lý thuế:
5 Mã số thuế.
6 Địa chỉ:

II. ĐẶC ĐIỂM TÀI SẢN

1 Thửa đất số **109** Tờ bản đồ số: **47**
Địa chỉ **Số 23/350 Hà Nội** Xã (phường) **Phường Sở Dầu**

2 Loại đất **Đất ở đô thị**
3. Loại đường/ Khu vực: **Đường Hà Nội-Ngã 5 Thượng Lý - Ngã 3 Sở Dầu**
4 Vị trí: Vị trí 4
5 Cấp nhà:
6 Hạng nhà
7 Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà: **0**
8 Diện tích nhà, đất tính lệ phí trước ba (m2)
8.1. Đất **40,5**
8.2. Nhà (m2 sàn nhà):
9 Đơn giá một mét vuông sàn nhà, đất tính lệ phí trước ba (đồng/m2)
9.1. Đất. **3.703.704**
9 2. Nhà (theo giá xây dựng mới):

III. LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ DO CƠ QUAN THUẾ TÍNH

1. Tổng giá trị nhà, đất tính lệ phí trước bạ (đồng) **150.000.000**
1 1. Đất (8 1x9 1): **150.000.000**
1.2. Nhà (7x8 2x9.2)
2. Số tiền lệ phí trước ba phải nộp (đồng): **750.000**
(Bằng chữ: Bảy trăm năm mươi ngàn đồng chẵn)
Nộp theo chương 757 tiểu mục 2801
3 Địa điểm nộp
- Phòng một cửa UBND Quận Hồng Bàng - Số 1 Phan Chu Trinh
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh Hồng Bàng.
4 Thời hạn nộp Chậm nhất là ngày 17/05/2017. Quá 30 ngày kể từ ngày ký thông báo của cơ quan thuế mà người nộp thuế chưa nộp thì mỗi ngày chậm nộp phải trả tiền chậm nộp theo qui định của Luật Quản lý thuế

Công chức tính thuế Hà Thị Tuyết

5 Trường hợp miễn nộp lệ phí trước ba:

Nếu có vướng mắc, đề nghi người nộp thuế liên hệ với CCT Quận Hồng Bàng theo địa chi: Đôi Trước Ba & thu khác Chi Cuc Thuế Quân Hồng Bàng· Điên thoai 0313820676

CCT Quân Hồng Bàng thông báo dể người nôp thuế được biết và thưc hiên./

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO
NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

Ngày ..... tháng . . . năm . . ..
Ký, ghi rõ ho tên, chức vụ
và dóng dấu (nếu có)

KT. CHI CỤC TRƯỞNG
PHÓ CHI CỤC TRƯỞNG

CỘNG HOÀ X H C.N VIỆT
CHI CỤC THUẾ QUẬN HỒNG BÀNG
CỤC THUẾ TP HẢI PHÒNG

Đào Văn Bích

IV. PHẦN XỬ LÝ CHẬM NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ (dành cho cơ quan thu tiền)

1. Số ngày châm nộp lê phí trước ba so với thông báo của cơ quan thuế .. ..
2 Số tiền châm nôp lê phí trước ba (dồng) . . . .
(Viết bằng chữ .. ..)

... ... , ngày..... tháng .. ... năm ... ...

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THU TIỀN
Ký, ghi rõ ho tên, đong dấu

Mẫu số 03/BĐS-TNCN
(Ban hành kèm theo Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính)

CỤC THUẾ HẢI PHÒNG
CCT QUẬN HỒNG BÀNG

Số 10301 2017 0000839/TB-CCT

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

Hồng Bàng, ngày 17 tháng 04 năm 2017

THÔNG BÁO
Nộp thuế thu nhập cá nhân

Kính gửi Ông/Bà **Ngô Kim Phượng**
Mã số thuế **8287713639**
Địa chỉ **Số 23/350 Hà Nội, P.Sở Dầu, Q.Hồng Bàng, Hải Phòng**

Căn cứ hồ sơ và Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số: 689 ngày 17/04/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và tờ khai thuế thu nhập cá nhân của ông/bà Ngô Kim Phượng , CCT Quận Hồng Bàng tính thuế và thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân ông (bà) phải nộp như sau:

I. ĐẶC ĐIỂM BẤT ĐỘNG SẢN

1 Thửa đất số. **109** Tờ bản đồ số: **47**
Số nhà, đường phố **Số 23/350 Hà Nội**
Phường/xã: **Phường Sở Dầu**
Quận/huyện **Quận Hồng Bàng**
Tỉnh/ thành phố: **Hải Phòng**

2. Loại đất: **Đất ở đô thị**
3. Loại đường/khu vực **Đường Hà Nội-Ngã 5 Thượng Lý - Ngã 3 Sở Dầu**
4 Vị trí **Vị trí 4**
5. Cấp nhà:
6 Loại nhà:
7 Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà **0**
8. Diện tích nhà, đơn giá một mét sàn nhà, giá trị nhà
8.1 Diện tích (m2)
8.2. Đơn giá (đồng/m2):
8.3 Tổng giá trị nhà (đồng):
9. Diện tích đất, đơn giá một mét vuông đất, giá trị đất:

Loại đất [9.1]	Diện tích [9.2]	Đơn giá [9.3.1]	HSĐC [9.3.2]	Giá trị đất [9.4]
Đất ở đô thị	40,500	2 600.000	1,00	105 300 000
Tổng công [9.5]:	40,500			105 300.000

II. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Căn cứ xác định số thuế phải nộp
1.1. Giá chuyển nhượng bất động sản: **150.000.000** đồng [A1]
1.2. Giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do UBND tỉnh quy định. **105.300.000** đồng [A2]
1.3 Thu nhập miễn thuế: đồng [A3]
(đối với cá nhân được miễn thuế theo Điều 4 Luật thuế TNCN).

2 Cách xác định số thuế phải nộp đối với chuyển nhương BĐS

- Trường hợp 1 [A1]>[A2]

Thuế TNCN phải nộp=([A1]-[A3])x2%= **150.000.000**x2%

- Trường hợp 2 [A1]<[A2]

Thuế TNCN phải nộp=([A2]-[A3])x2%= x2%

3 Cách xác định số thuế phải nộp đối với kế thừa, quà tăng là BĐS

Thuế TNCN phải nộp = ([A2]-[A3]-10.000.000)x10% = x 10%

4 Số tiền thuế TNCN phải nộp: **3.000.000** đồng

(Bằng chữ: Ba triệu đồng chẵn)

Nộp theo chương 757, tiểu mục 1006

Số thuế phải nộp của các đồng chủ sở hữu (nếu có)

Đơn vị tiền Đồng Việt Nam

STT	Họ và tên	Mã số thuế	Số thuế phải nộp
1	Ngô Kim Phương	8287713639	3 000 000

5 Địa điểm nộp thuế

- Phòng một cửa UBND Quận Hồng Bàng - Số 1 Phan Chu Trinh
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh Hồng Bàng

6. Thời hạn nộp tiền chậm nhất không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo thuế.

Quá thời hạn nêu trên nếu Ông/ Bà chưa nộp đủ số tiền thuế theo thông báo này vào Ngân sách Nhà nước thì Ông/ Bà phải chịu nộp tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế, Luật sửa đổi một số điều của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với cơ quan thuế theo địa chỉ: Đội Trước Bạ & thu khác Chi Cục Thuế Quận Hồng Bàng: Điện thoại 0313820676

Cơ quan thuế thông báo để Ông/ Bà được biết và thực hiện /.

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO NỘP TIỀN

, ngày . tháng . . năm . .

(Ký, ghi rõ họ tên)

KT. CHI CỤC TRƯỞNG

PHÓ CHI CỤC TRƯỞNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM * CHI CỤC THUẾ QUẬN HỒNG BÀNG * CỤC THUẾ TP HẢI PHÒNG

Đào Văn Bích

III. PHẦN XỬ LÝ PHẠT CHẬM NỘP TIỀN THUẾ (Cơ quan thu tiền thực hiện):

1. Số ngày chậm nộp tiền thuế so với ngày thông báo của cơ quan thuế:

2. Số tiền chậm nộp tiền thuế : .. ..đồng

(Viết bằng chữ . . . .)

. . . , ngày tháng năm

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THU TIỀN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

BM VPĐK 01 10
25-4-2013

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
CHI NHÁNH QUẬN HỒNG BÀNG

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

Số. 689 /PC-CNHB

Hồng Bàng, ngày 17 tháng 4 năm 2017

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN ĐỊA CHÍNH ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

Kính gửi: Chi cục thuế quận Hồng Bàng.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Hồng Bàng cung cấp thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính như sau:

I- NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ ĐẤT: Ông **NGUYỄN NGỌC CHIẾN**

Địa chỉ để gửi thông báo nộp tiền: Số 23/350, đường Hà Nội, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

II- THÔNG TIN VỀ NHÀ ĐẤT:

1. Về thửa đất:

1.1. Thửa đất số: 109 Tờ bản đồ số: 47 - BĐ-ĐC phường Sở Dầu

1.2. Địa chỉ thửa đất: Số 23/350, đường Hà Nội, phường Sở Dầu, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

1.3. Loại đường/khu vực: đường Hà Nội (đoạn từ Ngã 5 Thượng Lý đến Ngã 3 Sở Dầu).

1.4. Vị trí: 4 (Ngõ sâu: 255m; rộng: 2,3m).

1.5. Loại đất: Đất ở tại đô thị.

1.6. Mục đích sử dụng đất: Đất ở

1.7. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

1.8. Diện tích đất để xác định nghĩa vụ tài chính: 40,5 m^2

- Diện tích sử dụng riêng: 40,5 m^2
- Diện tích sử dụng chung: Không m^2

1.9. **Nguồn gốc sử dụng đất:** Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ngô Kim Phượng ngày 12/4/2017.

2. Về nhà: -/-

2.1. Loại nhà ở: -/-

2.2. Diện tích xây dựng. -/- ; - Diện tích sàn. -/-

2.3. Cấp hạng: -/- ; - Năm hoàn thành xây dựng: -/-

2.4. Thời hạn sở hữu: -/- ; - Hình thức sở hữu: -/-

2.5. Số tầng: -/- ; - Kết cấu: -/-

2.6. Tầng (lầu) đối với nhà chung cư cao tầng: -/-

2.7. Nguồn gốc nhà: -/-

III- NHỮNG GIẤY TỜ TRONG HỒ SƠ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH, GỒM:

1. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 213, do Phòng công chứng Số 3 chứng nhận ngày 12/4/2017.

2. Giấy chứng nhận số CG 762594 do UBND quận Hồng Bàng cấp cho bà Ngô Kim Phượng ngày 29/3/2017.

Những thông tin trên đã được thẩm định xác minh là đúng thực tế và người sử dụng nhà, đất có đủ điều kiện được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất./.

Nơi nhận:
- Như trên,
- Lưu CNHB

GIÁM ĐỐC

CHI NHÁNH QUẬN HỒNG BÀNG

Nguyễn Trọng Đại