TRƯỜNG ĐẠI HỌC LÂM NGHIỆP
VIỆN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI VÀ PTNT

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

Hà Nội, ngày 09 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số02/2026/CT-ĐGĐ-ĐP-HN ngày 09/6/2026)

1. Thửa đất, khu đất cần định giá: Các loại đất thu hồi của hộ gia đình, cá nhân tại dự án Cụm công nghiệp Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội).

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ lập và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB khi thực hiện dự án Cụm công nghiệp Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội).

3. Thời điểm định giá đất

Tại thời điểm định giá đất: Tháng 3 năm 2026.

4. Căn cứ định giá đất

4.1.Căn cứ pháp lý để định giá đất

*** Các văn bản pháp lý về giá**

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19 tháng 6 năm 2023.

- Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định một số điều của Luật giá.

*** Các văn bản pháp lý về đất đai**

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

- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023.

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

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

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

- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về việc quy định một số của Luật Kinh doanh bất động sản.

- 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 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

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

- Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

- Nghị quyết số 19/NQ-HĐND ngày 29 tháng 4 năm 2025 của HĐND thành phố Hà Nội quyết nghị về việc tán thành chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hà Nội.

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

- Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 11 năm 2025 của HĐND thành phố Hà Nội quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 55/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 38/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 2418/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

- Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01 tháng 07 năm 2025 của UBND thành phố Hà Nội sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 89/2025/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2025 của UBND thành

phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 19/2026/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 33/2026/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội

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

- Quyết định số 2659/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thị xã Sơn Tây.

- Quyết định số 2791/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc thành lập Cụm công nghiệp Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 1854/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh Quyết định số 2791/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc thành lập Cụm công nghiệp Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 1025/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh Cụm công nghiệp Sơn Đông, thị xã Sơn Tây (thành lập theo Quyết định số 2791/QĐ-UBND ngày 26/6/2020, điều chỉnh tại Quyết định số 1854/QĐ-UBND ngày 30/3/2023 của UBND thành phố Hà Nội).

- Quyết định số 1389/QĐ-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2021 của UBND thị xã Sơn Tây về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1.500 Cụm công nghiệp Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

- Thông báo thu hồi đất ngày 31 tháng 12 năm 2025 của UBND xã Đoài Phương để thực hiện dự án Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Sơn Đông, xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội (giai đoạn 2). Kèm theo danh sách các hộ gia đình, cá nhân và tổ chức dự kiến thu hồi đất giai đoạn 2 tại dự án: Cụm công nghiệp Sơn Đông. Địa chỉ: Xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội.

- Công văn số 08/BQLDA ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Đoài Phương về việc xác định giá đất cụ thể làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ GPMB thực hiện dự án Cụm công nghiệp Sơn Đông, xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội.

- Bản đồ phục vụ công tác GPMB, thu hồi đất, tỷ lệ 1/500 dự án Cụm công nghiệp Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần trắc địa bản đồ Hải Đăng lập tháng 4/2022 được UBND thị xã Sơn Tây xác nhận ngày 15/4/2022.

4.3. Căn cứ khác

- Công văn số 546/CNST ngày 04 tháng 3 năm 2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sơn Tây về việc cung cấp thông tin các giao dịch chuyển nhượng theo Văn bản số 76/KT ngày 30 tháng 01 năm 2026 của Phòng Kinh tế xã Đoài Phương.

- Công văn số 1232/TCS16-CNHKD ngày 16 tháng 3 năm 2026 của phòng Thuế cơ sở số 16 thành phố Hà Nội về việc cung cấp thông tin giao dịch.

- Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng và thu thập thông tin của Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp từ ngày 20/3/2026 đến ngày 22/3/2026.

- Căn cứ ngân hàng dữ liệu của Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp.

- Căn cứ quy trình định giá đất của Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp.

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

*** <u>Quy mô</u>**

- Căn cứ Công văn số 08/BQLDA ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Đoài Phương về việc xác định giá đất cụ thể làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ GPMB thực hiện dự án Cụm công nghiệp Sơn Đông, xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội. Kèm Thông báo thu hồi đất ngày 31 tháng 12 năm 2025 của UBND xã Đoài Phương để thực hiện dự án Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Sơn Đông, xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội (giai đoạn 2).

- Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng.

Đơn vị tư vấn xác định thửa đất cần định giá với các thông tin như sau:

- Tài sản cần định giá là các loại đất thu hồi của các hộ gia đình, các nhân tại dự án Cụm công nghiệp Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội).

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản.

- Diện tích đất thu hồi cần định giá:

+ Diện tích đất ở tại nông thôn: 4.242,7 m2

+ Diện tích đất trồng cây hàng năm khác: 4.081,3 m2.

+ Diện tích đất trồng cây lâu năm: 42.297,5 m2

+ Diện tích đất nuôi trồng thủy sản: 21.505,7 m2

- Vị trí khu đất thu hồi: Thôn Tân Phú, xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội.

* **Vị trí**

Căn cứ Nghị quyết số 19/NQ-HĐND ngày 29 tháng 4 năm 2025 của HĐND thành phố Hà Nội về việc tán thành chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hà Nội: Thành lập xã Đoài Phương trên cơ sở nhập toàn bộ diện tích tự nhiên và dân số của các xã Kim Sơn, Sơn Đông và một phần diện tích, dân số Cổ Đông, thị xã Sơn Tây.

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 11 năm 2025 của HĐND thành phố Hà Nội quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Các tài sản cần định giá có vị trí và giá đất theo bảng giá đất như sau:

Bảng 01: Thông tin tài sản cần định giá

Khu đất cần định giá	**Loại đất thu hồi**	**Diện tích thu hồi** (m2)	**Vị trí, khu vực**	**Giá đất tại Bảng giá** (theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025) (đồng/m2)
Dự án Cụm công nghiệp Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội)	Đất ở tại nông thôn	4.242,7	KDC nông thôn	2.255.000
	Đất trồng cây hàng năm khác	4.081,3	Vùng trung du	121.000
	Đất trồng cây lâu năm	42.297,5	Vùng trung du	113.000
	Đất nuôi trồng thủy sản	21.505,7	Vùng trung du	97.000

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

Theo quy định tại tại khoản 1 và khoản 2, Điều 8, Nghị định 71/2024/NĐ-CP:

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

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với loại đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản) bao gồm: Năng suất cây trồng, vật nuôi; Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm; Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ

rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình; Thời hạn sử dụng đất; Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

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

Sau khi điều tra khảo sát trên thị trường, tổ tư vấn nhận thấy các tài sản cần định giá là các loại đất thu hồi (Đất ở tại nông thôn, đất trồng cây hàng khác, đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản) của các hộ gia đình, cá nhân tại dự án Cụm công nghiệp Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội).

Thông qua dữ liệu cung cấp từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sơn Tây và phòng Thuế cơ sở số 16 thành phố Hà Nội, tổ tư vấn thấy rằng trong những năm gần đây (02 năm trở lại đây) trên địa bàn các xã/phường gần khu đất cần định giá đã diễn ra các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có cùng mục đích sử dụng và có các đặc điểm tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với tài sản cần định giá. Đây chính là thông tin đầu vào làm căn cứ để định giá đất theo các phương pháp định giá đất.

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

Căn cứ Khoản 5, Điều 158, Luật đất đai 2024 quy định các phương pháp định giá đất bao gồm 4 phương pháp: *Phương pháp so sánh; Phương pháp thu nhập; Phương pháp thặng dư; Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.* Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật đất đai 2024 quy định các trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

- **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.

- **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.

- **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.

- 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.

Mặt khác, qua điều tra thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tổ tư vấn đã thu thập được các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước; có cùng mục đích sử dụng; có cùng vị trí đất, khu vực; tương đồng nhất định với thửa đất, khu đất cần định giá.

Căn cứ vào mục đích định giá, đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế, kỹ thuật và đặc điểm thị trường của tài sản, Tổ định giá đề xuất lựa chọn **Phương pháp so sánh** để xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB.

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.

9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất

9.1. Trình tự, nội dung xác định giá đất

Căn cứ Điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ về giá đất quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh như sau:

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

- Mục đích sử dụng đất.

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định.

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

- 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.

- Thông tin đầu vào để định giá đất 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.

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định.

Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên:

- 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.

- Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

- 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.

Bước 3. 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:

- 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;

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

Đối với cây lâu năm, 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.

Bước 4. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

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

Bước 5. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất 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:

- 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.

- 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.

- 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.

Bước 6. 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:

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

Bước 7. 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; 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%.

9.2. Kết quả xác định giá đất

9.2.1. Đất ở tại nông thôn

a) Khảo sát và thu thập các thông tin

Để áp dụng phương pháp so sánh, tổ tư vấn đã tiến hành thu thập giá đất thị trường là các thửa đất đã chuyển nhượng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sơn Tây và phòng Thuế cơ sở số 16 thành phố Hà Nội cung cấp để sử dụng làm tài sản so sánh. Các hợp tài sản so sánh phải đảm bảo các điều kiện: Được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước; có cùng mục đích sử dụng đất; có cùng vị trí đất, khu vực; tương đồng nhất định với thửa đất, khu đất cần định giá.

Trên cơ sở thu thập giá đất thị trường, tổ tư vấn 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.

- Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;
- Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;
- Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất;

Mặt khác, khi sử dụng biện pháp so sánh điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và tính toán tỷ lệ chênh lệch với từng mức giá đất ước tính phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15% theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Sau khi thu thập và lựa chọn, tổ tư vấn đã lựa chọn được 03 thửa đất làm tài sản so sánh đảm bảo theo đúng các quy định. Cụ thể thông tin chi tiết các tài sản so sánh thể hiện tại bảng dưới.

Các tài sản cần định giá thuộc trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau; có cùng mục đích sử dụng; cùng vị trí, khu vực; có đặc điểm tương đồng về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất. Vì vậy, để xác định giá đất cụ thể cho các thửa đất, khu đất cần định giá tổ tư vấn giả định thửa đất có đặc điểm phổ biến về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên khu đất cần định giá đại diện làm tài sản định giá (TSĐG) có diện tích 150,0 m2 (Mặt tiền: 8,0m, Chiều sâu: 18,8m).

Tổ tư vấn tiến hành định giá cho TSĐG thông qua đánh giá các yếu tố tương đồng và khác biệt của các tài sản so sánh (TSSS). Thông tin tài sản định giá và các tài sản so sánh thu thập được cụ thể tại bảng sau.

Bảng 02: Bảng tổng hợp thông tin giữa tài sản định giá và các tài sản so sánh

STT	Đặc điểm BĐS	TSĐG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
			Phiếu số 1	**Phiếu số 2**	**Phiếu số 3**
1	**Nguồn cung cấp**	Phòng Kinh tế xã Đoài Phương	Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Sơn Tây	Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Sơn Tây	Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Sơn Tây
2	**Thời điểm khảo sát**	Thời điểm định giá: Tháng 3/2026	Thời điểm chuyển nhượng: 4/2025	Thời điểm chuyển nhượng: 4/2025	Thời điểm chuyển nhượng: 4/2025
3	**Họ tên và địa chỉ chủ sử dụng đất**	Tài sản giả định	Bên nhận chuyển nhượng: Phạm Thị Lương. Địa chỉ: Số 16/1 Tùng Thiện, P.Sơn Lộc, Hà Nội	Bên nhận chuyển nhượng: Hoàng Thị Thu Hường. Địa chỉ: Tổ 68 Vương Thừa Vũ, Khương Trung, Hà Nội	Bên nhận chuyển nhượng: Hoàng Thị Thu Hường. Địa chỉ: Tổ 68 Vương Thừa Vũ, Khương Trung, Hà Nội
4	**Địa chỉ thửa đất**	Thôn Tân Phú, xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội	Thửa đất số 501, Tờ bản đồ số 31, thôn Tân Phú, xã Sơn Đông, Sơn Tây, Hà Nội	Thửa đất số 91, Tờ bản đồ số 38, thôn Tân Phú, xã Sơn Đông, Sơn Tây, Hà Nội	Thửa đất số 603, Tờ bản đồ số 38, thôn Tân Phú, xã Sơn Đông, Sơn Tây, Hà Nội
5	**Pháp lý**	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
6	**Mục đích sử dụng**	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
7	**Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất**	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 4,5km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 5,3km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 5,4km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 5,4km
	Giá đất tại Bảng giá (theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025) (đồng/m2)	Thuộc KDC nông thôn. Giá đất tại bảng giá là: 2.255.000 (đồng/m2)	Thuộc KDC nông thôn. Giá đất tại bảng giá là: 2.255.000 (đồng/m2)	Thuộc KDC nông thôn. Giá đất tại bảng giá là: 2.255.000 (đồng/m2)	Thuộc KDC nông thôn. Giá đất tại bảng giá là: 2.255.000 (đồng/m2)
8	**Điều kiện về giao thông**	Thửa đất tiếp giáp đường khu dân cư, loại đường nhựa, rộng khoảng 10,0m. Tiếp giáp 1 mặt đường	Thửa đất tiếp giáp đường khu dân cư, loại đường nhựa, rộng khoảng 8,0m. Tiếp giáp 1 mặt đường	Thửa đất tiếp giáp đường khu dân cư, loại đường nhựa, rộng khoảng 8,0m. Tiếp giáp 1 mặt đường	Thửa đất tiếp giáp đường khu dân cư, loại đường nhựa, rộng khoảng 8,0m. Tiếp giáp 1 mặt đường

9	**Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện**	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện
10	**Quy mô, diện tích TB (m2)**	150.0	144.0	144.0	144.0
	Độ rộng mặt tiền TB (m)	8.0	8.1	8.2	8.1
	Chiều sâu TB (m)	18.8	17.8	17.6	17.8
	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
11	**Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng**	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng
12	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trang môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trang môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trang môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trang môi trường, an ninh tốt
13	**Thời hạn sử dụng đất**	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
14	**Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương**	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng
15	**Thông tin tài sản trên đất**		Nhà tạm (không có giá trị về TS)	Nhà tạm (không có giá trị về TS)	Nhà tạm (không có giá trị về TS)
16	**Giá trị chuyển nhượng xác nhận chịu đóng thuế (đồng/thửa)**		450,000,000	500,000,000	500,000,000
17	**Giá đất (đồng/m^2)**		**3,125,000**	**3,472,222**	**3,472,222**

b) Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của tài sản định giá với các tài sản so sánh và ước tính giá của tài sản định giá

Căn cứ Điều 5, Quyết định số 55/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh

hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (thực hiện khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ).

Từ bảng thông tin về TSGĐ và các TSSS, tiến hành lập bảng phân tích, so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt của TSĐG với các TSSS và ước tính giá của TSĐG thể hiện ở bảng sau:

Bảng 03: Bảng phân tích, so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt

STT	Nội dung	TSĐG	TSSS1	TSSS 2	TSSS 3
I	**Đơn giá đất (đồng/m2)**		**3,125,000**	**3,472,222**	**3,472,222**
1	**Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất** (Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên)	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 4,5km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 5,3km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 5,4km	Cách UBND xã, trung tâm hành chính, trường học, chợ, y tế tính theo trung bình khoảng 5,4km
	Đánh giá	Các tài sản càng gần trung tâm hành chính, thương mại, y tế, giáo dục, UBND phường thì càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất của TSĐG>TSSS3=TSSS2=TSSS1			
			Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	95	95	95
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		5.26	5.26	5.26
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		164474	182749	182749
	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất (Vị trí Bảng giá đất của Thành phố)	Thuộc KDC nông thôn. Giá đất tại bảng giá là: 2.255.000 (đồng/m2)	Thuộc KDC nông thôn. Giá đất tại bảng giá là: 2.255.000 (đồng/m2)	Thuộc KDC nông thôn. Giá đất tại bảng giá là: 2.255.000 (đồng/m2)	Thuộc KDC nông thôn. Giá đất tại bảng giá là: 2.255.000 (đồng/m2)
	Đánh giá	Các tài sản thuộc khu dân cư nông thôn tại xã Đoài Phương theo quy định tại bảng giá. Do đó đánh giá lợi thế vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất (Vị trí Bảng giá đất của Thành phố) của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
2	**Điều kiện giao thông** (Loại đường và độ rộng đường giao thông)	Thửa đất tiếp giáp loại đường nhựa. Rộng khoảng 10,0m	Thửa đất tiếp giáp loại đường nhựa. Rộng khoảng 8,0m	Thửa đất tiếp giáp loại đường nhựa. Rộng khoảng 8,0m	Thửa đất tiếp giáp loại đường nhựa. Rộng khoảng 8,0m

	Đánh giá	Các thửa đất đều tiếp giáp loại đường nhựa, nhưng có độ rộng lớn hơn sẽ có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế điều kiện giao thông (Loại đường và độ rộng đường giao thông) của TSĐG>TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	96	96	96
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		4.17	4.17	4.17
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		130208	144676	144676
	Điều kiện giao thông (số mặt đường tiếp giáp)	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Đánh giá	Các thửa đất tiếp giáp số mặt đường như nhau. Do đó đánh giá lợi thế điều kiện giao thông (số mặt đường tiếp giáp) của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
3	**Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện**	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện
	Đánh giá	Các tài sản có đều điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện ổn định và hoàn thiện. Do đó đánh giá lợi thế điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
4	**Quy mô, diện tích TB (m2)**	150.0	144.0	144.0	144.0
	Đánh giá	Các thửa đất có quy mô khá tương đồng nhau. Do đó đánh giá lợi thế về quy mô, diện tích của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
5	**Độ rộng mặt tiền TB (m)**	8.0	8.1	8.2	8.1
	Đánh giá	Các thửa đất có độ rộng mặt tiền khá tương đồng nhau. Do đó đánh giá lợi thế về độ rộng mặt tiền của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng

	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
6	**Chiều sâu TB (m)**	18.8	17.8	17.6	17.8
	Đánh giá	Các thửa đất có chiều sâu trung bình khá tương đồng nhau. Do đó đánh giá lợi thế về chiều sâu trung bình của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
7	**Hình dáng thửa đất**	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Đánh giá	Các thửa đất đều có hình dáng thửa đất vuông vức. Do đó đánh giá lợi thế về hình dáng thửa đất của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
8	**Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng**	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng
	Đánh giá	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng không có thông tin về mức độ ảnh hưởng. Do đó đánh giá lợi thế các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
9	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trang môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trang môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trang môi trường, an ninh tốt	Mật độ dân cư trung bình. Hiện trang môi trường, an ninh tốt
	Đánh giá	Các thửa đất đều có mật độ dân cư trung bình, hiện trang môi trường, an ninh tốt. Do đó đánh giá lợi thế hiện trạng môi trường, an ninh của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100

	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
10	**Thời hạn sử dụng đất**	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Đánh giá	Các tài sản đều có thời hạn sử dụng đất lâu dài. Do đó đánh giá lợi thế thời hạn sử dụng đất của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
11	**Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương**	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng
	Đánh giá	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương không có thông tin về mức độ ảnh hưởng. Do đó đánh giá lợi thế các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
II	**Mức giá chỉ dẫn**		**3,419,682**	**3,799,647**	**3,799,647**
1	Giá trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m2)	3,672,992			
	Làm tròn (đồng/m2	**3,673,000**			
2	Tỷ lệ chênh lệch đơn giá thẩm định/giá tài sản so sánh sau điều chỉnh		7.41	-3.33	-3.33

** Tỷ lệ điều chỉnh = (Tỷ lệ$_{TSTĐ}$-Tỷ lệ$_{SSj}$)/Tỷ lệ$_{SSj}$*100% (j = 1→3)*

Đơn giá trên đảm bảo chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 15% **(3,33% đến 7,41%).** Thỏa mãn điều kiện quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

ngày 27/6/2024 của Chính phủ: *"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%".*

Như vậy, giá đất ở tại nông thôn tại dự án Cụm công nghiệp Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội) đề nghị phê duyệt là: **3.673.000 (đồng/m2)** *(Bằng chữ: Ba triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn đồng).*

9.2.2. Đất trồng cây hàng năm khác

a) Khảo sát và thu thập các thông tin

Để áp dụng phương pháp so sánh, tổ tư vấn đã tiến hành thu thập giá đất thị trường là các thửa đất đã chuyển nhượng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sơn Tây và phòng Thuế cơ sở số 16 thành phố Hà Nội cung cấp để sử dụng làm tài sản so sánh. Các hợp tài sản so sánh phải đảm bảo các điều kiện: Được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước; có cùng mục đích sử dụng đất; có cùng vị trí đất, khu vực; tương đồng nhất định với thửa đất, khu đất cần định giá.

Trên cơ sở thu thập giá đất thị trường, tổ tư vấn 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.

- Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;
- Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;
- Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất;

Mặt khác, khi sử dụng biện pháp so sánh điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và tính toán tỷ lệ chênh lệch với từng mức giá đất ước tính phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15% theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Sau khi thu thập và lựa chọn, tổ tư vấn đã lựa chọn được 03 thửa đất làm tài sản so sánh đảm bảo theo đúng các quy định. Cụ thể thông tin chi tiết các tài sản so sánh thể hiện tại bảng dưới đây.

Các thửa đất cần định giá là đất nông nghiệp thuộc trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau; có cùng mục đích sử dụng; cùng vị trí, khu vực; có đặc điểm tương đồng về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất. Vì vậy, để xác định giá đất cụ thể tổ tư vấn coi tài sản cần định giá là khu đất cần định giá (TSĐG).

Tổ tư vấn tiến hành định giá cho TSĐG thông qua đánh giá các yếu tố tương đồng và khác biệt của các tài sản so sánh (TSSS). Thông tin tài sản định giá và các tài sản so sánh thu thập được cụ thể tại bảng sau.

Bảng 04: Bảng tổng hợp thông tin giữa tài sản định giá và các tài sản so sánh

STT	Đặc điểm BĐS	TSĐG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
			Phiếu số 1	**Phiếu số 2**	**Phiếu số 3**
1	**Nguồn cung cấp**	Phòng Kinh tế xã Đoài Phương	Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Sơn Tây	Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Sơn Tây	Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Sơn Tây
2	**Thời điểm khảo sát**	Thời điểm định giá: Tháng 3/2026	Tháng 8/2024 đã giao dịch thành công	Tháng 4/2025 đã giao dịch thành công	Tháng 5/2025 đã giao dịch thành công
3	**Họ tên chủ sử dụng đất**	Khu đất bao gồm các thửa đất thu hồi của hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án cần định giá	Bên nhận chuyển nhượng: Nguyễn Thị Phú	Bên nhận chuyển nhượng: Phùng Thị Huệ	Bên nhận chuyển nhượng: Nguyễn Văn Duy
4	**Địa chỉ thửa đất**	Thôn Tân Phú, xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội	Xã Đường Lâm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (cũ)	Xã Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (cũ)	Phường Tùng Thiện, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (cũ)
5	**Pháp lý**		Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
6	**Mục đích sử dụng**	Đất trồng cây hàng năm khác	Đất trồng cây hàng năm khác	Đất trồng cây hàng năm khác	Đất trồng cây hàng năm khác
7	**Năng suất cây trồng**	Năng suất Ngô (hạt) bình quân là 55 tạ/ha	Năng suất Ngô (hạt) bình quân là 55 tạ/ha	Năng suất Ngô (hạt) bình quân là 55 tạ/ha	Năng suất Ngô (hạt) bình quân là 55 tạ/ha
8	**Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất**	Thuộc vùng Trung du theo quy định tại Bảng giá đất. Có vị trí và đặc điểm tương đối thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm	Thuộc vùng Trung du theo quy định tại Bảng giá đất. Có vị trí và đặc điểm tương đối thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm	Thuộc vùng Trung du theo quy định tại Bảng giá đất. Có vị trí và đặc điểm tương đối thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm	Thuộc Đồng bằng theo quy định tại Bảng giá đất. Có vị trí và đặc điểm tương đối thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm
	Giá đất tại Bảng giá (theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025) (đồng/m2)	121.000	121.000	121.000	155.000
9	**Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm**	Tiếp giáp giao thông nội đồng đường đất, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng	Tiếp giáp giao thông nội đồng, loại đường bê tông, rộng khoảng 6m. Địa hình: Là vùng	Tiếp giáp giao thông nội đồng, loại đường đất, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng trung du,	Tiếp giáp giao thông nội đồng, loại đường bê tông, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng

		trung du, tương đối bằng phẳng	trung du, tương đối bằng phẳng	tương đối bằng phẳng	đồng bằng, tương đối bằng phẳng
10	**Thời hạn sử dụng đất**	Đến ngày 15/10/2063	Đến ngày 15/10/2063	Đến ngày 15/10/2063	Đến ngày 15/10/2063
11	**Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương**	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng
12	**Quy mô, diện tích (m2)**	Tổng diện tích thu hồi 4.081,4m2	256.0	380.0	288.0
13	**Giá trị đất chuyển nhượng (đồng/thửa)**		60,000,000	68,000,000	50,000,000
14	**Giá đất chuyển nhượng (đồng/m^2)**		**234,375**	**178,947**	**173,611**

b) Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của tài sản định giá với các tài sản so sánh và ước tính giá của tài sản định giá

Căn cứ Điều 5, Quyết định số 55/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (thực hiện khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ).

Từ bảng thông tin về TSGĐ và các TSSS, tiến hành lập bảng phân tích, so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt của TSĐG với các TSSS và ước tính giá của TSĐG thể hiện ở bảng sau:

Bảng 05: Bảng phân tích, so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt

STT	Nội dung	TSĐG	TSSS1	TSSS 2	TSSS 3
I	**Đơn giá đất (đồng/m2)**		**234,375**	**178,947**	**173,611**
1	**Năng suất cây trồng**	Năng suất Ngô (hạt) bình quân là 55 tạ/ha	Năng suất Ngô (hạt) bình quân là 55 tạ/ha	Năng suất Ngô (hạt) bình quân là 55 tạ/ha	Năng suất Ngô (hạt) bình quân là 55 tạ/ha
	Đánh giá	Theo báo tổng kết kinh tế, xã hội năm 2025, phương hướng thực hiện nhiệm vụ năm 2026 tại các xã, phường trên địa bàn thành phố Hà Nội đối với đất trồng ngô tương đối đồng đều nhau. Với năng suất bình quân là 55			

		tạ/ha. Do đó đánh giá lợi thế về năng suất cây trồng của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
2	**Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất**	Thuộc vùng Trung du theo quy định tại Bảng giá đất. Có vị trí và đặc điểm tương đối thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm	Thuộc vùng Trung du theo quy định tại Bảng giá đất. Có vị trí và đặc điểm tương đối thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm	Thuộc vùng Trung du theo quy định tại Bảng giá đất. Có vị trí và đặc điểm tương đối thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm	Thuộc Đồng bằng theo quy định tại Bảng giá đất. Có vị trí và đặc điểm tương đối thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm
	Đánh giá	Các thửa đất thuộc vùng đồng bằng và có khoảng cách đến nơi tiêu thụ thuận lợn hơn do đó sẽ có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế về vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất của TSĐG=TSSS1=TSSS2<TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	102
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	-1.96
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	-3404
3	**Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm**	Tiếp giáp giao thông nội đồng đường đất, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng trung du, tương đối bằng phẳng	Tiếp giáp giao thông nội đồng, loại đường bê tông, rộng khoảng 6m. Địa hình: Là vùng trung du, tương đối bằng phẳng	Tiếp giáp giao thông nội đồng, loại đường đất, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng trung du, tương đối bằng phẳng	Tiếp giáp giao thông nội đồng, loại đường bê tông, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng đồng bằng, tương đối bằng phẳng
	Đánh giá	Các thửa đất càng tiếp giáp giao thông lớn, kết cấu tốt thì càng thuận lợi và dễ thanh khoản hơn. Do đó đánh giá lợi thế về điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm của TSSS1>TSSS3>TSSS2=TSĐG			
			Lợi thế hơn	Tương đồng	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	110	100	106
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9.09	0.00	-5.66
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		-21307	0	-9827
4	**Thời hạn sử dụng đất**	Đến ngày 15/10/2063	Đến ngày 15/10/2063	Đến ngày 15/10/2063	Đến ngày 15/10/2063

	Đánh giá	Các tài sản đều có thời hạn sử dụng đất đến ngày 15/10/2063. Do đó đánh giá lợi thế về thời hạn sử dụng đất của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
5	**Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương**	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng
	Đánh giá	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 của các tài sản không có thông tin về mức độ ảnh hưởng. Do đó đánh giá lợi thế về 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 của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
II	**Mức giá chỉ dẫn**		**213,068**	**178,947**	**160,380**
1	Giá trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m2)	184,132			
	Làm tròn (đồng/m2)	**184,000**			
2	Tỷ lệ chênh lệch đơn giá thẩm định/giá tài sản so sánh sau điều chỉnh		-13.64	2.82	14.73

** Tỷ lệ điều chỉnh = (Tỷ lệ$_{TSTĐ}$-Tỷ lệ$_{SSj}$)/Tỷ lệ$_{SSj}$*100% (j = 1→3)*

Đơn giá trên đảm bảo chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 15% **(2,82% đến 14,73%).** Thỏa mãn điều kiện quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ: *"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%".*

Như vậy, giá đất cụ thể đất trồng cây hàng năm khác thuộc dự án Cụm công nghiệp Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội) đề nghị phê duyệt là: **184.000 (đồng/m2)** *(Bằng chữ: Một trăm tám mươi bốn nghìn đồng).*

9.2.3. Đất trồng cây lâu năm

a) Khảo sát và thu thập các thông tin

Để áp dụng phương pháp so sánh, tổ tư vấn đã tiến hành thu thập giá đất thị trường là các thửa đất đã chuyển nhượng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sơn Tây và phòng Thuế cơ sở số 16 thành phố Hà Nội cung cấp để sử dụng làm tài sản so sánh. Các hợp tài sản so sánh phải đảm bảo các điều kiện: Được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước; có cùng mục đích sử dụng đất; có cùng vị trí đất, khu vực; tương đồng nhất định với thửa đất, khu đất cần định giá.

Trên cơ sở thu thập giá đất thị trường, tổ tư vấn 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.

- Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;
- Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;
- Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất;

Mặt khác, khi sử dụng biện pháp so sánh điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và tính toán tỷ lệ chênh lệch với từng mức giá đất ước tính phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15% theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Sau khi thu thập và lựa chọn, tổ tư vấn đã lựa chọn được 03 thửa đất làm tài sản so sánh đảm bảo theo đúng các quy định. Cụ thể thông tin chi tiết các tài sản so sánh thể hiện tại bảng dưới đây.

Các thửa đất cần định giá là đất nông nghiệp thuộc trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau; có cùng mục đích sử dụng; cùng vị trí, khu vực; có đặc điểm tương đồng về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất. Vì vậy, để xác định giá đất cụ thể tổ tư vấn coi tài sản cần định giá là khu đất cần định giá (TSĐG).

Tổ tư vấn tiến hành định giá cho TSĐG thông qua đánh giá các yếu tố tương đồng và khác biệt của các tài sản so sánh (TSSS). Thông tin tài sản định giá và các tài sản so sánh thu thập được cụ thể tại bảng sau.

Bảng 06: Bảng tổng hợp thông tin giữa tài sản định giá và các tài sản so sánh

STT	Đặc điểm BĐS	TSĐG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
			Phiếu số 1	**Phiếu số 2**	**Phiếu số 3**
1	**Nguồn cung cấp**	Phòng Kinh tế xã Đoài Phương	Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Sơn Tây	Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Sơn Tây	Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh Sơn Tây

2	**Thời điểm khảo sát**	Thời điểm định giá: Tháng 3/2026	Tháng 11/2025 đã giao dịch thành công	Tháng 11/2025 đã giao dịch thành công	Tháng 11/2025 đã giao dịch thành công
3	**Họ tên chủ sử dụng đất**	Khu đất bao gồm các thửa đất thu hồi của hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án cần định giá	Bên nhận chuyển nhượng: Nguyễn Thị Huyền Trang	Bên nhận chuyển nhượng: Nguyễn Thị Tuyết Ánh	Bên nhận chuyển nhượng: Dương Quang Huy
4	**Địa chỉ thửa đất**	Thôn Tân Phú, xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội	Thôn Tân Phú, xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội	Thôn Tây Ninh, xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội	Thôn Cô Liên, xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội
5	**Pháp lý**		Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
6	**Mục đích sử dụng**	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm	Đất trồng cây lâu năm
7	**Năng suất cây trồng**	Năng suất Bưởi da xanh bình quân là 20 tấn/ha	Năng suất Bưởi da xanh bình quân là 20 tấn/ha	Năng suất Bưởi da xanh bình quân là 20 tấn/ha	Năng suất Bưởi da xanh bình quân là 20 tấn/ha
8	**Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất**	Thuộc Vùng trung du theo quy định tại Bảng giá đất. Có vị trí và đặc điểm tương đối thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm	Thuộc Vùng trung du theo quy định tại Bảng giá đất. Có vị trí và đặc điểm tương đối thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm	Thuộc Vùng đồng bằng theo quy định tại Bảng giá đất. Có vị trí và đặc điểm tương đối thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm	Thuộc Vùng trung du theo quy định tại Bảng giá đất. Có vị trí và đặc điểm tương đối thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm
	Giá đất tại Bảng giá (theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025) (đồng/m2)	113.000	113.000	113.000	113.000
9	**Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm**	Tiếp giáp đường giao thông liên xóm, loại đường bê tông, rộng khoảng 4,5m. Tương đối thuận tiện giao thông phục vụ sản xuất và tiêu thụ sản phẩm	Tiếp giáp đường giao thông liên xóm, loại đường bê tông, rộng khoảng 4,5m. Tương đối thuận tiện giao thông phục vụ sản xuất và tiêu thụ sản phẩm	Tiếp giáp đường giao thông liên xóm, loại đường bê tông, rộng khoảng 4,5m. Tương đối thuận tiện giao thông phục vụ sản xuất và tiêu thụ sản phẩm	Tiếp giáp đường giao thông liên xóm, loại đường bê tông, rộng khoảng 4,5m. Tương đối thuận tiện giao thông phục vụ sản xuất và tiêu thụ sản phẩm

10	**Thời hạn sử dụng đất**	Đến ngày 01/7/2064	Đến ngày 01/7/2064	Đến ngày 01/7/2064	Đến ngày 01/7/2064
11	**Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương**	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng
12	**Quy mô, diện tích (m2)**	Tổng diện tích thu hồi 35.811,0m2	183.9	244.7	1444.0
13	**Giá trị đất chuyển nhượng (đồng/thửa)**		50,000,000	70,000,000	350,000,000
14	**Giá đất chuyển nhượng (đồng/m^2)**		**271,887**	**286,065**	**242,382**

b) Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của tài sản định giá với các tài sản so sánh và ước tính giá của tài sản định giá

Căn cứ Điều 5, Quyết định số 55/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (thực hiện khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ).

Từ bảng thông tin về TSGĐ và các TSSS, tiến hành lập bảng phân tích, so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt của TSĐG với các TSSS và ước tính giá của TSĐG thể hiện ở bảng sau:

Bảng 07: Bảng phân tích, so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt

STT	Nội dung	TSĐG	TSSS1	TSSS 2	TSSS 3
I	**Đơn giá đất (đồng/m2)**		**271,887**	**286,065**	**242,382**
1	**Năng suất cây trồng**	Năng suất Bưởi da xanh bình quân là 20 tấn/ha	Năng suất Bưởi da xanh bình quân là 20 tấn/ha	Năng suất Bưởi da xanh bình quân là 20 tấn/ha	Năng suất Bưởi da xanh bình quân là 20 tấn/ha
	Đánh giá	Theo báo tổng kết kinh tế, xã hội năm 2025, phương hướng thực hiện nhiệm vụ năm 2026 tại các xã, phường trên địa bàn thành phố Hà Nội đối với cây lâu năm (Bưởi da xanh) tương đối đồng đều nhau. Với năng suất bình quân mỗi năm thu hoạch là 20 tấn/ha. Do đó đánh giá lợi thế về năng suất cây trồng của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng

	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
2	**Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất**	Thuộc Vùng trung du theo quy định tại Bảng giá đất. Có vị trí và đặc điểm tương đối thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm	Thuộc Vùng trung du theo quy định tại Bảng giá đất. Có vị trí và đặc điểm tương đối thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm	Thuộc Vùng đồng bằng theo quy định tại Bảng giá đất. Có vị trí và đặc điểm tương đối thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm	Thuộc Vùng trung du theo quy định tại Bảng giá đất. Có vị trí và đặc điểm tương đối thuận lợi trong quá trình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm
	Đánh giá	Các tài sản thuộc vùng trung du và có khoảng cách đến nơi tiêu thụ sản phẩm tương đối như nhau nên có lợi thế như nhau. Do đó đánh giá lợi thế về vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
3	**Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm**	Tiếp giáp đường giao thông liên xóm, loại đường bê tông, rộng khoảng 4,5m. Tương đối thuận tiện giao thông phục vụ sản xuất và tiêu thụ sản phẩm	Tiếp giáp đường giao thông liên xóm, loại đường bê tông, rộng khoảng 4,5m. Tương đối thuận tiện giao thông phục vụ sản xuất và tiêu thụ sản phẩm	Tiếp giáp đường giao thông liên xóm, loại đường bê tông, rộng khoảng 4,5m. Tương đối thuận tiện giao thông phục vụ sản xuất và tiêu thụ sản phẩm	Tiếp giáp đường giao thông liên xóm, loại đường bê tông, rộng khoảng 4,5m. Tương đối thuận tiện giao thông phục vụ sản xuất và tiêu thụ sản phẩm
	Đánh giá	Các thửa đất tiếp giáp đường giao thông như nhau. Do đó đánh giá lợi thế về điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
4	**Thời hạn sử dụng đất**	Đến ngày 01/7/2064	Đến ngày 01/7/2064	Đến ngày 01/7/2064	Đến ngày 01/7/2064
	Đánh giá	Tài sản có thời hạn sử dụng như nhau. Do đó đánh giá lợi thế về thời hạn sử dụng đất của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100

	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
5	**Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương**	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng
	Đánh giá	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 của các tài sản không có thông tin về mức độ ảnh hưởng. Do đó đánh giá lợi thế về 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 của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
II	**Mức giá chỉ dẫn**		**271,887**	**286,065**	**242,382**
1	Giá trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m2)	266,778			
	Làm tròn (đồng/m2)	**267,000**			
2	Tỷ lệ chênh lệch đơn giá thẩm định/giá tài sản so sánh sau điều chỉnh		-1.80	-6.66	10.16

** Tỷ lệ điều chỉnh = (Tỷ lệ$_{TSTD}$-Tỷ lệ$_{SSj}$)/Tỷ lệ$_{SSj}$*100% (j = 1→3)*

Đơn giá trên đảm bảo chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 15% **(1,80% đến 10,16%).** Thỏa mãn điều kiện quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ: *"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%".*

Như vậy, giá đất cụ thể đất trồng cây lâu năm thuộc dự án Cụm công nghiệp Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội) đề nghị phê duyệt là: **267.000 (đồng/m2)** *(Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).*

9.2.4. Đất nuôi trồng thủy sản

a) Khảo sát và thu thập các thông tin

Để áp dụng phương pháp so sánh, tổ tư vấn đã tiến hành thu thập giá đất thị trường

là các thửa đất đã chuyển nhượng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sơn Tây và phòng Thuế cơ sở số 16 thành phố Hà Nội cung cấp để sử dụng làm tài sản so sánh. Các hợp tài sản so sánh phải đảm bảo các điều kiện: Được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước; có cùng mục đích sử dụng đất; có cùng vị trí đất, khu vực; tương đồng nhất định với thửa đất, khu đất cần định giá.

Trên cơ sở thu thập giá đất thị trường, tổ tư vấn 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.

- Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;
- Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;
- Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất;

Mặt khác, khi sử dụng biện pháp so sánh điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và tính toán tỷ lệ chênh lệch với từng mức giá đất ước tính phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15% theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Căn cứ Công văn số 1232/TCS16-CNHKD ngày 16 tháng 3 năm 2026 của phòng Thuế cơ sở 16 thành phố Hà Nội về việc cung cấp thông tin giao dịch. Đất nuôi trồng thủy sản thuộc trên địa bàn thị xã Sơn Tây cũ không đủ số lượng, vì vậy tổ tư vấn sử dụng các giao dịch chuyển nhượng trên các địa bàn các xã, thị trấn của các quận/huyện lân cận có các đặc điểm tương đồng với tài sản định giá đất (theo hướng dẫn tại Khoản 3, Điều 4, Nghị định 71/2024/NĐ: các tài sản so sánh không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn hành chính cấp tỉnh) đảm bảo các quy định. Cụ thể, tổ tư vấn đã thu thập và sử dụng giá đất của 02 thửa đất nuôi trồng thủy sản đã giao dịch trên thị trường trong đó có 01 thửa đất tại xã Thanh Đa, huyện Phúc Thọ và 01 thửa đất tại xã Tãn Lĩnh, huyện Ba Vì làm tài sản so sánh.

Sau khi thu thập và lựa chọn, tổ tư vấn đã lựa chọn được 03 thửa đất làm tài sản so sánh đảm bảo theo đúng các quy định. Cụ thể thông tin chi tiết các tài sản so sánh thể hiện tại bảng dưới đây.

Các thửa đất cần định giá là đất nông nghiệp thuộc trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau; có cùng mục đích sử dụng; cùng vị trí, khu vực; có đặc điểm tương đồng về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất. Vì vậy, để xác định giá đất cụ thể tổ tư vấn coi tài sản cần định giá là khu đất cần định giá (TSĐG).

Tổ tư vấn tiến hành định giá cho TSĐG thông qua đánh giá các yếu tố tương đồng và khác biệt của các tài sản so sánh (TSSS). Thông tin tài sản định giá và các tài

sản so sánh thu thập được cụ thể tại bảng sau.

Bảng 08: Bảng tổng hợp thông tin giữa tài sản định giá và các tài sản so sánh

STT	Đặc điểm BĐS	TSĐG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
			Phiếu số 1	**Phiếu số 2**	**Phiếu số 3**
1	**Nguồn cung cấp**	Phòng Kinh tế xã Đoài Phương	Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội chi nhánh Phúc Thọ	Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội chi nhánh Ba Vì	Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hà Nội chi nhánh Sơn Tây
2	**Thời điểm khảo sát**	Thời điểm định giá: Tháng 3/2026	Tháng 4/2025 đã giao dịch thành công	Tháng 9/2024 đã giao dịch thành công	Tháng 6/2025 đã giao dịch thành công
3	**Họ tên chủ sử dụng đất**	Khu đất bao gồm các thửa đất thu hồi của hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án cần định giá	Bên nhận chuyển nhượng: Nguyễn Thế Nam	Bên nhận chuyển nhượng: Nguyễn Mạnh Hùng	Bên nhận chuyển nhượng: Phùng Thị Minh Huệ
4	**Địa chỉ thửa đất**	Thôn Tân Phú, xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội	Xã Thanh Đa, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội	Xã Phú Châu, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội	Phường Trung Hưng, Sơn Tây, thành phố Hà Nội
5	**Pháp lý**		Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
6	**Mục đích sử dụng**	Đất nuôi trồng thủy sản	Đất nuôi trồng thủy sản	Đất nuôi trồng thủy sản	Đất nuôi trồng thủy sản
7	**Năng suất cây trồng**	Cá rô phi đơn tính Năng suất đạt TB 8,5 tấn/ha/vụ	Cá rô phi đơn tính Năng suất đạt TB 8,5 tấn/ha/vụ	Cá rô phi đơn tính Năng suất đạt TB 8,5 tấn/ha/vụ	Cá rô phi đơn tính Năng suất đạt TB 8,5 tấn/ha/vụ
8	**Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất**	Có vị trí thuộc vùng Trung du theo quy định tại bảng giá đất. Khoảng cách nơi sản xuất và tiêu thụ sản phẩm khoảng 3,0km	Có vị trí thuộc vùng Đồng bằng theo quy định tại bảng giá đất. Khoảng cách nơi sản xuất và tiêu thụ sản phẩm khoảng 1,0km	Có vị trí thuộc vùng Đồng bằng theo quy định tại bảng giá đất. Khoảng cách nơi sản xuất và tiêu thụ sản phẩm khoảng 3,5km	Có vị trí thuộc vùng Đồng bằng theo quy định tại bảng giá đất. Khoảng cách nơi sản xuất và tiêu thụ sản phẩm khoảng 2,5km
	Giá đất tại Bảng giá (theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025) (đồng/m2)	97,000	155,000	154,000	155,000

9	**Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm**	Tiếp giáp giao thông nội đồng, loại đường đất, rộng khoảng 4,5m. Địa hình: Là trung du tương đối bằng phẳng	Tiếp giáp giao thông liên xã, loại đường bê tông, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng đồng bằng, bằng phẳng	Tiếp giáp giao thông liên xã, loại đường bê tông, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng đồng bằng, bằng phẳng	Tiếp giáp giao thông khu dân cư, loại đường nhựa, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng đồng bằng, bằng phẳng
10	**Thời hạn sử dụng đất**	Đến ngày 15/10/2063	Đến năm 2043	Đến ngày 01/7/2064	Đến ngày 15/10/2063
11	**Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương**	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng
12	**Quy mô, diện tích (m2)**	Tổng diện tích thu hồi 5.081,9 m2	564.0	330.0	1,240.2
13	**Giá trị đất chuyển nhượng (đồng/thửa)**		115,000,000	50,000,000	200,000,000
14	**Giá đất chuyển nhượng (đồng/m^2)**		**203,901**	**151,515**	**161,264**

b) Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của tài sản định giá với các tài sản so sánh và ước tính giá của tài sản định giá

Căn cứ Điều 5, Quyết định số 55/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (thực hiện khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ).

Từ bảng thông tin về TSGĐ và các TSSS, tiến hành lập bảng phân tích, so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt của TSĐG với các TSSS và ước tính giá của TSĐG thể hiện ở bảng sau:

Bảng 09: Bảng phân tích, so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt

STT	Nội dung	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
I	**Đơn giá đất (đồng/m2)**		**203,901**	**151,515**	**161,264**

1	**Năng suất cây trồng/vật nuôi**	Cá rô phi đơn tính Năng suất đạt TB 8,5 tấn/ha/vụ	Cá rô phi đơn tính Năng suất đạt TB 8,5 tấn/ha/vụ	Cá rô phi đơn tính Năng suất đạt TB 8,5 tấn/ha/vụ	Cá rô phi đơn tính Năng suất đạt TB 8,5 tấn/ha/vụ
	Đánh giá	Theo báo tổng kết kinh tế, xã hội năm 2025, phương hướng thực hiện nhiệm vụ năm 2026 tại các xã, phường trên địa bàn thành phố Hà Nội đối với năng suất nuôi cá rô phi đơn tính tương đối đồng đều nhau. Với năng suất bình quân là 8,5 tấn/ha/vụ. Do đó đánh giá lợi thế về năng suất cây trồng/vật nuôi của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
2	**Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất**	Có vị trí thuộc vùng Trung du theo quy định tại bảng giá đất. Khoảng cách nơi sản xuất và tiêu thụ sản phẩm khoảng 3,0km	Có vị trí thuộc vùng Đồng bằng theo quy định tại bảng giá đất. Khoảng cách nơi sản xuất và tiêu thụ sản phẩm khoảng 1,0km	Có vị trí thuộc vùng Đồng bằng theo quy định tại bảng giá đất. Khoảng cách nơi sản xuất và tiêu thụ sản phẩm khoảng 3,5km	Có vị trí thuộc vùng Đồng bằng theo quy định tại bảng giá đất. Khoảng cách nơi sản xuất và tiêu thụ sản phẩm khoảng 2,5km
	Đánh giá	Các tài sản thuộc vị trí có khoảng cách nơi sản xuất và tiêu thụ sản phẩm gần thì càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn so với vùng khác. Do đó đánh giá lợi thế về vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất của TSSS1>TSSS3>TSĐG>TSSS2			
			Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	115	95	103
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-13.04	5.26	-2.91
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		-26596	7974	-4697
3	**Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm**	Tiếp giáp giao thông nội đồng, loại đường đất, rộng khoảng 4,5m. Địa hình: Là trung du tương đối bằng phẳng	Tiếp giáp giao thông liên xã, loại đường bê tông, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng đồng bằng, bằng phẳng	Tiếp giáp giao thông liên xã, loại đường bê tông, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng đồng bằng, bằng phẳng	Tiếp giáp giao thông khu dân cư, loại đường nhựa, rộng khoảng 5m. Địa hình: Là vùng đồng bằng, bằng phẳng
	Đánh giá	Các tài sản tiếp giáp loại đường tốt, có độ rộng càng lớn, địa hình càng bằng phẳng thì càng dễ thanh khoản và có lợi thế hơn. Do đó đánh giá lợi thế về điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm của TSSS1=TSSS2=TSSS3>TSĐG			
			Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ (%)	100	104	104	104
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-3.85	-3.85	-3.85

	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		-7842	-5828	-6202
4	**Thời hạn sử dụng đất**	Đến ngày 15/10/2063	Đến năm 2043	Đến ngày 01/7/2064	Đến ngày 15/10/2063
	Đánh giá	Các tài sản có thời hạn sử dụng đất càng dài càng có lợi thế. Do đó đánh giá lợi thế về thời hạn sử dụng đất của TSSS2>TSĐG=TSSS3>TSSS1			
			Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	90	101	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11.11	-0.99	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		22656	-1500	0
5	**Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương**	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng	Không có thông tin về mức độ ảnh hưởng
	Đánh giá	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 của các tài sản không có thông tin về mức độ ảnh hưởng. Do đó đánh giá lợi thế về 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 của TSĐG=TSSS1=TSSS2=TSSS3			
			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ (%)	100	100	100	100
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0.00	0.00	0.00
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
II	**Mức giá chỉ dẫn**		**192,118**	**152,162**	**150,365**
1	Giá trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m2)	164,882			
	Làm tròn (đồng/m2)	**165,000**			
2	Tỷ lệ chênh lệch đơn giá thẩm định/giá tài sản so sánh sau điều chỉnh		-14.12	8.44	9.73

** Tỷ lệ điều chỉnh = (Tỷ lệ$_{TSTĐ}$-Tỷ lệ$_{SSj}$)/Tỷ lệ$_{SSj}$*100% (j = 1→3)*

Đơn giá trên đảm bảo chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 15% **(8,44% đến 14,12%).** Thỏa mãn điều kiện quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ: *"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%".*

Như vậy, giá đất cụ thể đất nuôi trồng thủy sản thuộc dự án Cụm công nghiệp Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội) đề nghị phê duyệt là: **165.000 (đồng/m2)** *(Bằng chữ: Một trăm sáu mươi năm nghìn đồng).*

10. Kết Luận

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu pháp lý của khu đất cần định giá do Phòng Kinh tế xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội cung cấp, qua khảo sát thị trường cùng với các phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán. Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp thông báo kết quả xác định giá đất cụ thể phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB tại dự án Cụm công nghiệp Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội) như sau:

Bảng 10: Phương án giá đất của khu đất cần định giá

Khu đất cần định giá	**Loại đất thu hồi**	**Vị trí, khu vực**	**Giá đất tại Bảng giá** (theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025) (đồng/m2))	**Giá đất cụ thể đề nghị phê duyệt** (đồng/m2
Dự án Cụm công nghiệp Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội)	ONT	KDC nông thôn	2.255.000	**3.673.000**
	HNK	Vùng trung du	121.000	**184.000**
	CLN	Vùng trung du	113.000	**267.000**
	NTS	Vùng trung du	97.000	**165.000**

Ghi chú: Kết quả định giá đất chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi chứng thư kèm báo cáo này được Bên B thanh toán cho Bên A phí định giá đã được hai bên thống nhất, ký kết hợp đồng.

11. Thời hạn có hiệu lực của kết quả định giá

Thời hạn hiệu lực của kết quả định giá là 06 (sáu) tháng kể từ ngày ban hành báo cáo định giá.

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

- Báo cáo chỉ có hiệu lực khi Bên B hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán trong vòng 6 tháng kể từ ngày ban hành chứng thư định giá. Trường hợp không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán thì mặc nhiên được coi là vô hiệu và chứng thư định giá này không có giá trị pháp lý thực hiện các bước tiếp theo.

- Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp không chịu trách nhiệm pháp lý trước các cơ quan liên quan bao gồm giải trình nếu chứng thư được coi là vô hiệu.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sơn Tây và phòng Thuế cơ sở số 16 thành phố Hà Nội chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của các hồ sơ tài liệu về các tài sản so sánh cung cấp cho Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp tại thời điểm định giá. Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp tại thời điểm định giá không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của thông tin trên bản sao (bản chụp) của các hồ sơ liên quan đến các tài sản so sánh so với bản gốc.

- Những thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu, giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản định giá do Phòng Kinh tế xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội cung cấp không thuộc trách nhiệm của định giá viên và Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp.

- Tài sản định giá là các thửa đất, khu đất bị thu hồi để thực hiện dự án Cụm công nghiệp Sơn Đông, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội (nay là xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội). Tổ tư vấn định giá lựa chọn cách tiếp cận từ thị trường và sử dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể. Tại thời điểm định giá tình hình kinh tế xã hội tương đối ổn định, kết quả định giá là phù hợp với các hồ sơ, tài liệu được cung cấp. Tuy nhiên, giá cả thị trường bất động sản luôn biến động, không ổn định vì ảnh hưởng bởi tình hình và chính sách pháp luật, kinh tế, chính trị quốc gia. Do đó, kết qủa định giá chỉ có giá trị tham khảo tại thời điểm định giá và có thể bị thay đổi tùy theo các điều kiện của thị trường.

- Kết quả định giá đất chỉ phản ánh giá trị thị trường của tài sản tại thời điểm định giá và phù hợp với mục đích định giá đã được đề cập.

- Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, khách quan về kết quả thẩm định giá đảm bảo phù hợp các quy định của pháp luật về phương pháp, quy định về định giá đất đã được ban hành. Khách hàng định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả định giá (nếu có) cần có những hiểu biết cần thiết về các nguyên tắc, tiêu chuẩn định giá và các quy định liên quan nhằm có thể sử dụng kết quả định giá một cách hiệu quả cũng như khi cần xử lý các quan hệ liên quan đến kết quả định giá này.

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng đúng mục đích cũng như số lượng tài sản định giá và trong thời hạn còn hiệu lực của kết quả định giá.

13. Một số vấn đề lưu ý

Báo định giá được giới hạn trong những điều kiện sau:

- Báo cáo này chỉ được cung cấp theo yêu cầu của khách hàng. Chỉ bản chính và bản sao do Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư/Báo cáo kết quả định giá mà không có xác nhận của Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho một "Mục đích định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng và số lượng tài sản định giá đã được ghi tại Chứng thư/Báo cáo Kết quả định giá này. Khách hàng không được sử dụng sai mục đích cũng như số lượng tài sản định giá theo yêu cầu.

- Khách hàng yêu cầu định giá và người hướng dẫn định giá viên thực hiện khảo sát hiện trạng của tài sản định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và tính pháp lý của tài sản định giá đã cung cấp cho Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp tại thời điểm và địa điểm định giá.

14. Các phụ lục kèm theo

- Hồ sơ pháp lý (Hợp đồng/danh sách các thửa đất chuyển nhượng).

- Phiếu thu thập thông tin về tài sản so sánh.

- Báo cáo kết quả định giá đất được phát hành (03) bản bằng tiếng Việt: Viện Quản lý đất đai và Phát triển nông thôn, trường Đại học Lâm nghiệp giữ 01 bản; Phòng Kinh tế xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội giữ 02 bản có giá trị pháp lý như nhau và kèm theo Chứng thư định giá đất.

ĐỊNH GIÁ VIÊN *(Ký và ghi rõ họ, tên)*	**VIỆN QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI VÀ PTNT** **VIỆN TRƯỞNG**
Hồ Văn Hóa Số chứng chỉ định giá đất: 0420124	**Nguyễn Bá Long** Số chứng chỉ định giá đất: 0970124

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HÀ NỘI **CHI NHÁNH THỊ XÃ SƠN TÂY**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 546 /CNST V/v Cung cấp thông tin theo Văn bản số 76/KT ngày 30/01/2026 Phòng Kinh tế xã Đoài Phương	*Sơn Tây, ngày 04 tháng 3 năm 2026*

Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Đoài Phương

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thị xã Sơn Tây nhận được Văn bản số 76/KT ngày 30/01/2026 của Phòng Kinh tế xã Đoài Phương về việc cung cấp các hợp đồng giao dịch thành công trên địa bàn xã phục vụ dự án Cụm Công nghiệp Sơn Đông, xã Đoài Phương, thành phố Hà Nội. Chi nhánh thị xã Sơn Tây đã kiểm tra dữ liệu lưu trữ từ ngày 01/4/2015 tại Chi nhánh đến nay để cung cấp thông tin tới Phòng Kinh tế xã Đoài Phương, cụ thể như sau:

1. Đối với đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác: thông tin các hợp đồng chuyển nhượng đã giao dịch thành công từ tháng 7/2025 đến nay trên địa bàn thị xã Sơn Tây cũ (nay thuộc 3 đơn vị hành chính: xã Đoài Phương, phường Tùng Thiện và phường Sơn Tây) *thể hiện tại Danh sách kèm theo Văn bản này.*

2. Đối với đất nông nghiệp trồng cây lâu năm: thông tin các hợp đồng chuyển nhượng đã giao dịch thành công từ tháng 1/2024 đến nay trên địa bàn thị xã Sơn Tây cũ (nay thuộc 3 đơn vị hành chính: xã Đoài Phương, phường Tùng Thiện và phường Sơn Tây) *thể hiện tại Danh sách kèm theo Văn bản này.*

3. Đối với đất nuôi trồng thuỷ sản: thông tin các hợp đồng chuyển nhượng đã giao dịch thành công từ tháng 1/2024 đến nay trên địa bàn thị xã Sơn Tây cũ (nay thuộc 3 đơn vị hành chính: xã Đoài Phương, phường Tùng Thiện và phường Sơn Tây). *Chi nhánh chưa thấy thông tin giao dịch đối với loại đất này.*

4. Đối với đất ở: thông tin các hợp đồng chuyển nhượng đã giao dịch thành công trong khu dân cư nông thôn từ tháng 4/2025 đến nay trên địa bàn xã Đoài Phương (thuộc xã Cổ Đông, xã Sơn Đông, xã Kim Sơn trước đây) *thể hiện tại Danh sách kèm theo Văn bản này.*

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội thị xã Sơn Tây cung cấp thông tin để Phòng Kinh tế xã Đoài Phương tổng hợp theo quy định.

Trân trọng!

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT (Nhung).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
CHI NHÁNH THỊ XÃ SƠN TÂY

Nguyễn Tất Thành

Mẫu số 31. Phiếu thu thập hông tin về thửa đất

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số 01

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: ....Xã Đoài, Phường, TP Hà Nội.....

Tên người được điều tra: ....Phạm Thị Lường.....

- Địa chỉ[1]: P. Sơn Lộc...; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Tháng 4/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ....450.....triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...1..... triệu đồng/thửa hoặc 3.125.000 đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....1..... .....đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:.....1.....

- Nguồn thông tin: .....Phỏng vấn bên chuyển nhượng.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ....31..... ; thửa đất số: ....501.....; diện tích: .....144..... m².

- Địa chỉ thửa đất [2]:....Xã Sơn Đông, tỉ Sơn Tây, Hà Nội.....

- Kích thước mặt tiền: ..8,4.... m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....17,8..... m

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

- Mục đích sử dụng đất:.....Đất ở nông thôn.....1.....

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: .....1.....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính:.....5,3...km; + Trung tâm thương mại, chợ: .....5,3...km;

+ Cơ sở giáo dục: .....5,3...km; + Cơ sở thể dục, thể thao: .....5,3...km;

+ Cơ sở y tế: .....5,3....km; + Công viên, khu vui chơi giải trí: .....1..... m.

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng:...8...m; cấp đường:....1....;

kết cấu mặt đường:..Đường nhựa.....; tiếp giáp với mặt đường:..Khu dân cư.....

+ Điều kiện về cấp thoát nước: .....ổn định và hoàn thiện.....

+ Điều kiện về cấp điện:.....ổn định và hoàn thiện.....

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: .....Thuận lợi.....

+ Hạ tầng không gian: .....Thuận lợi.....

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....Thuận lợi.....

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: .....Thuận lợi.....

+ Hạ tầng môi trường: .....Thuận lợi.....

- 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: .....Những có tác động tích cực.....

- Thời hạn sử dụng đất:.....lâu dài.....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

b) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: .....

- Năm xây dựng: .....; Diện tích xây dựng: .....

- Tài sản khác (nếu có):.....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

c) Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐

- Diện tích: .....; Mật độ trồng: .....; Năm trồng: .....

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:.....

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất: .....

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hà Văn Hoá

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 hông tin về thửa đất

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số.02

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: .....xã Đoài, Phường, TP Hà Nội.....

Tên người được điều tra: .....Hoàng Thị Thu Hường.....

- Địa chỉ[1]: Khu Trung, thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:...Tháng 4/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: .....500,0.....triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... \ ... triệu đồng/thửa hoặc 3.472,222 đồng/m²

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

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

- Nguồn thông tin: .....Phòng vấn bên chuyển nhượng.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....38..... ; thửa đất số: ....91.....; diện tích: .....144..... m².

- Địa chỉ thửa đất [2]:...xã Sơn Đồng, TX Sơn Tây, Hà Nội.....

- Kích thước mặt tiền: ..8,2.. m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....17,6..... 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 nông thôn.....

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

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính:.....5,4....km; + Trung tâm thương mại, chợ: .....5,4.....km;

+ Cơ sở giáo dục: .....5,4...km; + Cơ sở thể dục, thể thao: ..... \ ..... m;

+ Cơ sở y tế: .....5,4...km; + 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:..8....m; cấp đường:.....;

kết cấu mặt đường:.Đường nhựa.....; tiếp giáp với mặt đường:...Khu dân cư.....

+ Điều kiện về cấp thoát nước: .....ổn định và lâu dài hoàn thiện

+ Điều kiện về cấp điện:.....ổn định và lâu dài hoàn thiện

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: .....Thuận lợi.....

+ Hạ tầng không gian: .....Thuận lợi.....

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....Thuận lợi.....

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: .....Thuận lợi.....

+ Hạ tầng môi trường: .....Thuận lợi.....

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

- Thời hạn sử dụng đất:.....lâu dài.....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

b) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: .....

- Năm xây dựng: .....; Diện tích xây dựng: .....

- Tài sản khác (nếu có):.....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

c) Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng X

- 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:.....

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hà Văn Hoá

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 hông tin về thửa đất

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số 03

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: .....Xã Đoài, phường, TP Hà Nội.....

Tên người được điều tra: ...Hoàng Thị Thu Hiền.....

- Địa chỉ[1]: Khương Trung, thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá:.....Tháng 4/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: .....500.....triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: .....\... triệu đồng/thửa hoặc 3.472.222đồng/m²

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

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

- Nguồn thông tin: .....Phỏng vấn bên chuyển nhượng.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....38..... ; thửa đất số: .....603.....; diện tích: .....144..... m².

- Địa chỉ thửa đất [2]:.....Xã Sơn Đông, TX Sơn Tây, TP Hà Nội.....

- Kích thước mặt tiền: ..8,1..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....17,8..... m

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

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

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

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính:.....5,4.....km; + Trung tâm thương mại, chợ: .....5,4.....km;

+ Cơ sở giáo dục: .....5,4.....km; + Cơ sở thể dục, thể thao: .....\..... m;

+ Cơ sở y tế: .....5,4.....km; + 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:...8....m; cấp đường:.....\...;

kết cấu mặt đường:..Đường nhựa.....; tiếp giáp với mặt đường:..Khu dân cư.....

+ Điều kiện về cấp thoát nước: .....Ổn định và lâu dài hiện thiện.

+ Điều kiện về cấp điện:.....Ổn định và lâu dài hiện thiện

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: .....Thuận lợi.....

+ Hạ tầng không gian: .....Thuận lợi.....

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....Thuận lợi.....

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: .....Thuận lợi.....

+ Hạ tầng môi trường: .....Thuận lợi.....

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

- Thời hạn sử dụng đất:.....lâu dài.....

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

- Tài sản khác (nếu có): .....

b) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: .....

- Năm xây dựng: .....; Diện tích xây dựng: .....

- Tài sản khác (nếu có):.....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

c) Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐

- Diện tích: .....; Mật độ trồng: .....; Năm trồng: .....

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:.....

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất: .....

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hà Văn Hoá

Ghi chú:

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

Phiếu số 04

Mẫu số 02

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Xã Đường, Phường, TP Hà Nội

Tên người được điều tra: Nguyễn Thị Phú

Địa chỉ [1] TX Sơn Tây; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Tháng 8/2024

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 60,0 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc 234.375 đồng/m²

Nguồn thông tin: Phòng văn bản chuyển nhượng

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ....; thửa đất số: ...., diện tích: 256,0 m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Xã Sơn Đông, TX Sơn Tây, Hà Nội
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

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

- Mục đích sử dụng [3]: Đất trồng cây hàng năm khác
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): 55 tạ/ha
- Địa hình: Vùng trung du, bằng phẳng
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Tiếp giáp giao thông nội đồng, đường bê tông rộng 3m
- Thông tin khác (nếu có): Không có thông tin ở phường

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Cây Ngô; Năm trồng (nuôi trồng): \
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: ..... Loại công trình: ....; năm xây dựng: ....; giá trị của công trình xây dựng: .....triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): .....

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

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

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hà Văn Hoá

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

Phiếu số 15 **Mẫu số 02**

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): xã Đồng Phú, TP Hà Nội

Tên người được điều tra: Phùng Thị Huệ

Địa chỉ [1] TX Sơn Tây; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Tháng 4/2025

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 68,2 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc 178,947 đồng/m²

Nguồn thông tin: Phóng vấn bên chuyển nhượng

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ……; thửa đất số: ……, diện tích: 380,2 m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: xã Sơn Đông, TX Sơn Tây, TP Hà Nội
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

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

- Mục đích sử dụng [3]: Đất trồng cây hàng năm khác
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phi của đất...): 55 tạ/ha
- Địa hình: Vàng du, bằng phẳng
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Tiếp giáp đường giao thông liên thôn, đường bê tông rộng 5m
- Thông tin khác (nếu có): Không có thông tin ở/h

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Cây ngô; Năm trồng (nuôi trồng): \
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: \ Loại công trình: \; năm xây dựng: \; giá trị của công trình xây dựng: \ triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): .....

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

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

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hà Văn Hoá

Ghi chú: - [1] Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- [2] Ghi rõ tên xứ đồng.
- [3] Ghi rõ loại đất.

Phiếu số 06 **Mẫu số 02**

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Xã Đoài Phường TP Hà Nội

Tên người được điều tra: Nguyễn Văn Duy

Địa chỉ [1] TX Sơn Tây; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Tháng 5/2025

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 50,0 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc 173.611 đồng/m²

Nguồn thông tin: Phỏng vấn bên chuyển nhượng

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....; thửa đất số: ....., diện tích: 288 m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Phường Thụy Thiên, TX Sơn Tây, TP Hà Nội
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ □, tiếp giáp tỉnh lộ □, tiếp giáp huyện lộ □, tiếp giáp xã lộ □, không tiếp giáp lộ ☑.

- Mục đích sử dụng [3]: Đất trồng cây hàng năm khác
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): 55 tạ/ha
- Địa hình: Trung du, bằng phẳng
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Tiếp giáp đường giao thông nội đồng thông bê tông rộng 5m
- Thông tin khác (nếu có): Không có thông tin cả/h

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Cây Ngô; Năm trồng (nuôi trồng): \
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: ..... Loại công trình: \; năm xây dựng: \; giá trị của công trình xây dựng: \ triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): .....

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

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

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hà Văn Hoá

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

Phiếu số 07

Mẫu số 02

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): ....Xã Đồng Phương TP Hà Nội....

Tên người được điều tra: ....Nguyễn Thị Huyền Trang....

Địa chỉ [1] X. Đồng Phương...; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..Tháng 11/2025

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: .....50,0..... triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc ..271.887..... đồng/m²

Nguồn thông tin: .....Phỏng vấn bên nhận chuyển nhượng....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....; thửa đất số: ....., diện tích: ....183,9..... m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: ...Thôn Tân Phú, X. Đồng Phương, TP Hà Nội....
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ □, tiếp giáp tỉnh lộ □, tiếp giáp huyện lộ □, tiếp giáp xã lộ □, không tiếp giáp lộ ☑.

- Mục đích sử dụng [3]: ...Đất trồng cây lâu năm.....
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): 20 tấn/ha
- Địa hình: ....Phẳng.....
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Tiếp giáp đường liên xóm đường bê tông, rộng 4,5m.....
- Thông tin khác (nếu có): .....Không có thông tin khác.....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Cây Bưởi.....; Năm trồng (nuôi trồng): .....\.....
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: .....\..... Loại công trình: .....\.....; năm xây dựng: .....\.....; giá trị của công trình xây dựng: .....\.....triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): .....\.....

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

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

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hà Văn Hoá

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

Phiếu số..08

Mẫu số 02

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): .....Xã Đoài phường TP Hà Nội.....

Tên người được điều tra: .....Nguyễn Thị Thuyết Ánh.....

Địa chỉ [1] X. Đoài phường; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: .Tháng 11/2025

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ……700…… triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: …… triệu đồng/thửa hoặc ..286.065…. đồng/m^2

Nguồn thông tin: .....Phòng cấp bản sổ quyền nhượng.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ……; thửa đất số: ……., diện tích: ……2447…… m^2
- Địa chỉ thửa đất [2]: .Thôn Tây Vinh, Xã Đoài phường TP Hà Nội.....
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ □, tiếp giáp tỉnh lộ □, tiếp giáp huyện lộ □, tiếp giáp xã lộ □, không tiếp giáp lộ ☑.

- Mục đích sử dụng [3]: ....Đất trồng cây lâu năm.....
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): 20 tấ/ha
- Địa hình: ....Thay đổi vùng đồng bằng.....
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .Tiếp giáp đường liên xóm ....đường bê tông rộng 4,5 m.....
- Thông tin khác (nếu có): ..không có thông tin ở đ/h.....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Cây Bưởi……; Năm trồng (nuôi trồng): ....\.....
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: …… Loại công trình: ……\……; năm xây dựng: ……\……; giá trị của công trình xây dựng: ……\……triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): .....\.....

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

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

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hà Văn Hoá

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

Phiếu số 09 **Mẫu số 02**

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Xã Đoài phường TP Hà Nội

Tên người được điều tra: Dương Quang Huy

Địa chỉ [1] X. Đoài phường thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Tháng 11/2025

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 350,0 triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc 242,382 đồng/m²

Nguồn thông tin: Phòng tài nguyên nhận chuyển nhượng

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ……; thửa đất số: ……, diện tích: 1444 m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Thôn Cổ Liễu, xã Đoài phường TP Hà Nội
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ □, tiếp giáp tỉnh lộ □, tiếp giáp huyện lộ □, tiếp giáp xã lộ □, không tiếp giáp lộ ☑.

- Mục đích sử dụng [3]: Đất trồng cây lâu năm
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): 20 tấn/ha
- Địa hình: Vàng Ông du
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Tiếp giáp đường Liễu Xuân Đường bê tông, rộng 4,5m
- Thông tin khác (nếu có): Không có thông tin ảnh

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Cây Bưởi ……; Năm trồng (nuôi trồng): \
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: …… Loại công trình: \; năm xây dựng: \; giá trị của công trình xây dựng: \ triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): \

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

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

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hà Văn Hoá

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

Phiếu số.10 **Mẫu số 02**

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): .....xã Đại Phùng, TP Hà Nội.....

Tên người được điều tra: .....Nguyễn Thế Nam.....

Địa chỉ [1] x. Đại Phùng...; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Tháng 4/2025

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: .....115,0..... triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc ...203.901.... đồng/m^2

Nguồn thông tin: .....Phỏng vấn bên nhận chuyển nhượng.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....; thửa đất số: ....., diện tích: .....564,0..... m^2
- Địa chỉ thửa đất [2]: ..Xã Thanh Oai, Phú Thọ, TP Hà Nội.....
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

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

- Mục đích sử dụng [3]: Đất nuôi trồng thủy sản.....
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): 85 tấn/ha/vụ
- Địa hình: ...Đồng bằng, bằng phẳng.....
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Tiếp giáp đường liên xã .....Đường bê tông, rộng 5m.....
- Thông tin khác (nếu có): .....không có thông tin a/h.....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Cá rô phi.....; Năm trồng (nuôi trồng): .....\...
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: .....\..... Loại công trình: .....\..; năm xây dựng: .....\.....; giá trị của công trình xây dựng: .....\.....triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): .....

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

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

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hà Văn Hoà

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

Phiếu số..01 **Mẫu số 02**

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): ....xã Đồng Phú, TP Hà Nội....

Tên người được điều tra: ....Nguyễn Mạnh Hùng....

Địa chỉ [1] H. Ba Vì, HN....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Tháng 9/2024

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ....50,0.... triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc ..151.515.... đồng/m²

Nguồn thông tin: ....phiếu xin bên nhận chuyển nhượng....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....; thửa đất số: ....., diện tích: ....330.... m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: ....xã Phú Châu, H. Ba Vì, TP Hà Nội....
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

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

- Mục đích sử dụng [3]: ..Đất nuôi trồng thuỷ sản....
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phi của đất...): 2,5 tấn/ha/vụ
- Địa hình: ..Đồng bằng, bằng phẳng....
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Tiếp giáp đường liên xã đường bê tông rộng 5m....
- Thông tin khác (nếu có): ....Không có thông tin khác....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Cá Rô phi.....; Năm trồng (nuôi trồng): ....\....
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: .....\..... Loại công trình: .....\.....; năm xây dựng: .....\.....; giá trị của công trình xây dựng: .....\.....triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): .....

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

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

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Hùng

Ghi chú: - [1] Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- [2] Ghi rõ tên xứ đồng.
- [3] Ghi rõ loại đất.

Phiếu số 12 **Mẫu số 02**

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): ....Xã Đoài Phường, TP Hà Nội....

Tên người được điều tra: ....Phùng Thị Minh Huệ....

Địa chỉ [1] TX. Sơn Tây .....; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: ....Tháng 6/2025

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: .....200,0.... triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: ..... triệu đồng/thửa hoặc ..161.264.... đồng/m^2

Nguồn thông tin: ....Phòng cấp bản chuyển nhượng....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....; thửa đất số: ....., diện tích: ..1.240,2..... m^2
- Địa chỉ thửa đất [2]: ..Phường Trung Hưng, TX. Sơn Tây, Hà Nội....
- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: .....

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

- Mục đích sử dụng [3]: ..Đất nuôi trồng thủy sản....
- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...): 8,5 tấn/ha/vụ
- Địa hình: ..Đồng bằng, bằng phẳng....
- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: ..Tiếp giáp đường khu dân cư, đường thôn rộng 5m....
- Thông tin khác (nếu có): ....Không có thông tin ở/h....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng): Cá Rô phi .....; Năm trồng (nuôi trồng): ....\....
- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: .....\..... Loại công trình: .....\....; năm xây dựng: .....\.....; giá trị của công trình xây dựng: .....\.....triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): .....

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

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

Hà Nội ngày 22 tháng 3 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Văn Kiên

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

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HÀ NỘI **CHI NHÁNH HUYỆN PHÚC THỌ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
"Về việc cung cấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"	*Phúc Thọ, ngày 12 tháng 5 năm 2025*

Kính gửi: UBND huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội

Ngày 06/5/2025 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phúc Thọ nhận được Công văn số 878/UBND-NNMT đề nghị cung cấp các hợp đồng giao dịch thành công trên địa bàn các xã, thị trấn.

Sau khi kiểm tra, rà soát hồ sơ lưu trữ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phúc Thọ có ý kiến như sau:

Hồ sơ cung cấp gồm có: 10 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

+ 01 Hợp đồng Chuyển nhượng QSDĐ đất trồng cây hàng năm khác xã Xuân Đình;

+ 01 Hợp đồng Chuyển nhượng QSDĐ đất trồng cây hàng năm khác xã Ngọc Tảo;

+ 01 Hợp đồng Chuyển nhượng QSDĐ đất nuôi trồng thuỷ sản xã Thanh Đa;

+ 06 Hợp đồng Chuyển nhượng QSDĐ đất trồng cây hàng năm khác xã Hiệp Thuận

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phúc Thọ báo cáo UBND huyện Phúc Thọ được biết.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu: VT.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CHI NHÁNH HUYỆN PHÚC THỌ

Nguyễn Tất Thành

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HÀ NỘI **CHI NHÁNH HUYỆN PHÚC THỌ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
"Về việc cung cấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"	*Phúc Thọ, ngày 12 tháng 5 năm 2025*

Kính gửi: UBND huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội

Ngày 06/5/2025 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phúc Thọ nhận được Công văn số 878/UBND-NNMT đề nghị cung cấp các hợp đồng giao dịch thành công trên địa bàn các xã, thị trấn.

Sau khi kiểm tra, rà soát hồ sơ lưu trữ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phúc Thọ có ý kiến như sau:

Hồ sơ cung cấp gồm có: 10 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

+ 01 Hợp đồng Chuyển nhượng QSDĐ đất trồng cây hàng năm khác xã Xuân Đình;

+ 01 Hợp đồng Chuyển nhượng QSDĐ đất trồng cây hàng năm khác xã Ngọc Tảo;

+ 01 Hợp đồng Chuyển nhượng QSDĐ đất nuôi trồng thuỷ sản xã Thanh Đa;

+ 06 Hợp đồng Chuyển nhượng QSDĐ đất trồng cây hàng năm khác xã Hiệp Thuận

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phúc Thọ báo cáo UBND huyện Phúc Thọ được biết.

Nơi nhận: - Như kính gửi; - Lưu: VT.	**KT.GIÁM ĐỐC** **PHÓ GIÁM ĐỐC** **Nguyễn Tất Thành**

THUẾ THÀNH PHỐ HÀ NỘI
THUẾ CƠ SỞ 16 TP HÀ NỘI

DANH SÁCH HỒ SƠ CÓ GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ SƠN TÂY (CŨ)

Từ ngày 01/04/2025 đến ngày 31/01/2026

STT	Tên người nhận chuyển nhượng	Thửa đất	Số tờ bản đồ	Diện tích đất (m2)	Ngày HĐ	Loại đất	Xã, phường	Giá trị NNT khai (đồng)	Giá trị theo bảng giá (đồng)	Giá đất (đồng/m2)
I	**Đất trồng lúa**									
1	Vũ Mạnh Tuấn	18	10	214,0	10/6/2025	LUC	Phú Thịnh cũ	50.000.000	33.170.000	233.645
2	Vũ Mạnh Tuấn	113	1	442,0	10/6/2025	LUC	Phú Thịnh cũ	90.000.000	82.212.000	203.620
3	Vũ Mạnh Tuấn	84	1	340,0	10/6/2025	LUC	Phú Thịnh cũ	70.000.000	63.240.000	205.882
4	Nguyễn Hải Vân	499	4	335,0	10/04/2025	LUC	Viên Sơn cũ	70.000.000	51.925.000	208.955
5	Hà Tuấn Anh	371	05	504,0	04/04/2025	LUC	Đường Lâm cũ	70.000.000	60.984.000	138.889
II	**Đất trồng cây hàng năm khác**									
1	Phùng Thị Huệ	77	DĐ	380,0	11/4/2025	HNK	Sơn Đông cũ	68.000.000	45.980.000	178.947
2	Hoàng Việt Dũng	470(1)	8	170,6	5/5/2025	HNK	Trung Sơn Trầm cũ	150.000.000	20.642.600	879.250
3	Nguyễn Văn Duy	95-2	01	288,0	15/5/2025	HNK	Trung Sơn Trầm cũ	50.000.000	44.640.000	173.611

DANH SÁCH HỒ SƠ CÓ GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM TẠI XÃ ĐOÀI PHƯƠNG

Từ ngày 01/04/2025 đến ngày 31/01/2026

STT	Họ và tên	Địa chỉ NNT	Số thửa	Số tờ bản đồ	Xã/ Phường	Ngày	Loại đất	Diện tích (m2)	Giá trị NNT khai (đồng)	Giá trị theo bảng giá (đồng)	Giá đất (đồng/m2)
	Giá mặt bằng chung										**339.071**
1	Đinh Văn Vượng	Đội Cấn, Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội	89-2	10	Xã Đoài Phương	30/09/2024	CLN	142,6	50.000.000	13.974.800	350.631
2	Nguyễn Thị Hồng	Khương Đình, Thanh Xuân, Hà Nội	300	86	Xã Đoài Phương	17/10/2024	CLN	2.778,3	555.660.000	272.273.400	200.000
3	NGUYỄN VĂN PHƯỢNG	Yên Trung, Thạch Thất, Hà Nội	152	102	Xã Đoài Phương	18/11/2024	CLN	606,0	200.000.000	59.388.000	330.033
4	Mai Thị Thu Trang	phường Thành Công, Ba Đình, HN	89	103	Xã Đoài Phương	30/12/2024	CLN	770,4	500.000.000	177.423.120	649.013
5	Lê Văn Chinh	Thanh Xuân Trung, Hà	50+71+79	67	Xã Đoài Phương	05/05/2025	CLN	32.568,6	5.868.000.000	3.680.251.800	180.174
6	TRỊNH VĂN THUẬN	Phúc Lộc, Đoài Phương, Hà Nội	14	37	Xã Đoài Phương	06/08/2025	CLN	2.160,0	225.000.000	244.080.000	104.167
7	Dương Tri Thuật	Trại Hồ, Đoài Phương, Hà Nội	53-1A(2B)	52	Xã Đoài Phương	11/10/2025	CLN	246,4	50.000.000	27.843.200	202.922
8	Nguyễn Đăng Tân	TDP Hoàng 16, Nghĩa Đô, Hà Nội	86	64	Xã Đoài Phương	14/10/2025	CLN	519,6	300.000.000	58.714.800	577.367
9	Nguyễn Đăng Tân	TDP Hoàng 16, Nghĩa Đô, Hà Nội	95	64	Xã Đoài Phương	14/10/2025	CLN	605,1	300.000.000	68.376.300	495.786
10	Nguyễn Đăng Tân	TDP Hoàng 16, Nghĩa Đô, Hà Nội	93	64	Xã Đoài Phương	14/10/2025	CLN	455,5	300.000.000	51.471.500	658.617
11	Nguyễn Thị Huyền Trang	Tân Phú, Đoài Phương, Hà Nội	417	64	Xã Đoài Phương	03/11/2025	CLN	183,9	50.000.000	20.780.700	271.887
12	Nguyễn Thị Tuyết Anh	Thôn Tây Ninh, Đoài Phương, Hà Nội	411	64	Xã Đoài Phương	03/11/2025	CLN	211,8	60.000.000	23.933.400	283.286
13	Nguyễn Thị Tuyết Anh	Thôn Tây Ninh, Đoài Phương, Hà Nội	117-1d	24	Xã Đoài Phương	03/11/2025	CLN	244,7	70.000.000	27.651.100	286.065
14	Đoàn Minh Dũng	05 Quang Trung, Cửa Nam, Hà Nội	164-2	08	Xã Đoài Phương	03/11/2024	CLN	1.013,6	200.000.000	114.536.800	197.316
15	Đoàn Minh Dũng	05 Quang Trung, Cửa Nam, Hà Nội	158-2	08	Xã Đoài Phương	03/11/2025	CLN	1.389,3	250.000.000	156.990.900	179.947

THUẾ THÀNH PHỐ HÀ NỘI
THUẾ CƠ SỞ 16 TP HÀ NỘI

DANH SÁCH HỒ SƠ CÓ GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN

Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/01/2026

STT	Họ và tên	Địa chỉ NNT	Số thửa	Số tờ bản đồ	Xã/ Phường	Ngày	Loại đất	Diện tích (m2)	Giá trị NNT khai (đồng)	Giá trị theo bảng giá (đồng)	Giá đất (đồng/m2)
1	Phùng Thị Minh Huệ	17/9 Lê Lợi, Lê Lợi, Sc	474	22	Phường Trung Hưng	16/06/2025	Đất nuôi trồng thủy sản	1.240,20	200.000.000	192.231.000	161.264

THUẾ THÀNH PHỐ HÀ NỘI
THUẾ CƠ SỞ 16 TP HÀ NỘI

DANH SÁCH HỒ SƠ CÓ GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT Ở TẠI XÃ ĐOÀI PHƯƠNG

Từ ngày 01/04/2025 đến ngày 31/01/2026

STT	Họ và tên	Địa chỉ NNT	Số thửa	Số tờ bản đồ	Địa chỉ thửa	Xã/ Phường	Ngày	Loại đất	Diện tích (m2)	Giá trị NNT khai (đồng)	Giá trị theo bảng giá (đồng)	Giá đất (đồng/m2)
1	Phạm Thị Lương	Số 16/1 Tùng Thiện, P.Sơn Lộc, Hà Nội	501	31	Thôn Tân Phú	Xã Sơn Đông	04/04/2025	ONT	144,0	450.000.000	279.216.000	3.125.000
2	HOÀNG THỊ THU HƯỜNG	Tổ 68 Vương Thừa Vũ, Khương Trung, Hà Nội	91	38	Thôn Tân Phú	Xã Sơn Đông	19/04/2025	ONT	144,0	500.000.000	279.216.000	3.472.222
3	HOÀNG THỊ THU HƯỜNG	Tổ 68 Vương Thừa Vũ, Khương Trung, Hà Nội	603	38	Thôn Tân Phú	Xã Sơn Đông	29/04/2025	ONT	144,0	500.000.000	279.216.000	3.472.222

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG TRỊNH NHƯ TÔ
Số công chứng: 15 .Q3, Quyển số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD
Số điện thoại hotline: 0981.627.495 - 0364 808 333

Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích (m2)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Phần ghi thêm
4	30	50	Sản xuất NN	2013	
4	58	114	(m0)		
4	72	92	(m0)		

+ Ngày 17/01/2017, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Thị xã Sơn Tây xác nhận: Gia hạn sử dụng đất đối với 11 thửa đất tổng diện tích 2367,0 m² đến ngày 15/10/2063.

+ Ngày 01/7/2024, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh Thị xã Sơn Tây xác nhận: Nội dung "Mục đích sử dụng: Đất sản xuất nông nghiệp" của các thửa đất này được xác định Mục đích sử dụng chính xác là: Thửa 30, tờ bản đồ số 4, diện tích 50,0 m², thửa 58, tờ bản đồ số 4, diện tích 114,0 m²; thửa 72, tờ bản đồ số 4, diện tích 92,0 m² là "Đất trồng cây hàng năm khác".

ĐIỀU 2
CAM KẾT CHUYỂN NHƯỢNG

1. Bằng hợp đồng này, Bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B toàn bộ quyền sử dụng đất của riêng mình có tại thửa đất được miêu tả tại Điều 1 của Hợp đồng này.

2. Bên B sau khi đã xem xét giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất cũng như kiểm tra hiện trạng thực tế: đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên và chấp nhận mọi yêu cầu chuyển dịch theo quy hoạch của Nhà nước *(nếu có sau này)* đối với quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng.

ĐIỀU 3
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1.Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được hai Bên thoả thuận là **60.000.000 đồng** *(Sáu mươi triệu đồng)* tiền Việt Nam hiện hành. Hai bên cam đoan việc xác định mức giá nêu trên là do hai bên tự thoả thuận, tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về giá chuyển nhượng đã ghi trong hợp đồng này.

2. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật mà không yêu cầu có sự chứng kiến của công chứng viên.

ĐIỀU 4
VIỆC GIAO NHẬN VÀ ĐĂNG KÝ SANG TÊN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Việc giao nhận thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất do hai bên tự thực hiện, tự chịu trách nhiệm trước pháp luật mà không yêu cầu có sự chứng kiến của công chứng viên.

2. Hai Bên cùng có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp Bên A, vì bất cứ lý do gì không trực tiếp đi làm thủ tục đăng ký biến động được thì Bên B được quyền nhân danh và đại diện cho Bên A ký vào các giấy tờ cần thiết ; nộp các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan trong việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo hợp đồng hoặc uỷ quyền cho người khác thực hiện các công việc nêu trên.

ĐIỀU 5
NGHĨA VỤ NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Hai bên thoả thuận: Bên B nộp toàn bộ các khoản thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

ĐIỀU 6
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

1. Quyền và nghĩa vụ của bên A.

trông bảo nằm trong hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng, kỹ thuật đô thị và di tích lịch sử, khu vực an ninh quốc phòng.

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

2. **Bên B cam đoan:**

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.
- Đã tìm hiểu kỹ về nhân thân của Bên A, biết rõ nhận dạng các đồng chủ sở hữu của tài sản đã nêu tại điều 1 của hợp đồng này cũng như các giấy tờ liên quan đến nhân thân của Bên A. Cam đoan chịu trách nhiệm về việc tìm hiểu của mình mà không yêu cầu Công chứng viên ký tên dưới đây phải tìm hiểu, xác minh thêm hay chịu bất kỳ trách nhiệm nào trong việc xác định nhận dạng đó.
- Đã xem xét kỹ, biết rõ về nguồn gốc và hiện trạng đối với quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 Hợp đồng này; đã kiểm tra, xem xét kỹ các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất nói trên của bên A, không yêu cầu Công chứng viên ký tên dưới đây phải tìm hiểu, xác minh thêm hay chịu bất kỳ trách nhiệm nào trong việc xác định nhận dạng đó, sau đó đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và cam đoan không có bất kỳ khiếu nại gì về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này.
- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này.

3. **Hai bên cùng cam đoan:**

- Việc giao kết hợp đồng này do hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc và đã được các bên thống nhất, đồng ý trong nội bộ của mình trước khi ký kết hợp đồng này.
- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên do hai bên tự thỏa thuận, xác định, dựa trên giá thị trường cũng như nhu cầu, hoàn cảnh của nhau và không nhằm trốn tránh bất kỳ một nghĩa vụ dân sự nào.
- Giấy tờ làm căn cứ lập hợp đồng này là do cơ quan có thẩm quyền cấp, không có sự giả mạo, tẩy xóa, thêm bớt hoặc làm sai lệch. Tài sản trong hợp đồng đã được hai bên kiểm tra cẩn thận, công nhận là có thật và đang tồn tại đúng như miêu tả tại Điều 1 của hợp đồng. Hai bên không yêu cầu công chứng viên xác minh tài sản và toàn bộ các giấy tờ liên quan khi ký hợp đồng này.
- Việc chuyển nhượng này đã được từng người có tên trên đây đồng ý, cam đoan không đưa ra khiếu kiện gì. Trường hợp vì bất kỳ lý do gì mà việc chuyển nhượng nói trên của bất kỳ cá nhân nào không thực hiện được cũng không ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng của những người còn lại. Những người còn lại vẫn đồng ý duy điểm việc chuyển nhượng của mình mà không được quyền từ chối, đòi lại hay gây khó khăn gì, nếu sai sẽ phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.
- Kể từ ngày ký hợp đồng này cho đến khi hoàn tất việc sang tên cho bên B, không bên nào được sử dụng các giấy tờ liên quan đến thửa đất nói trên tham gia giao dịch dưới bất kỳ hình thức nào. Bên nào vi phạm cam kết này thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hậu quả do việc vi phạm gây ra.
- Nếu có điều gì không đúng, không trung thực hoặc không thực hiện đúng những điều đã thỏa thuận trong Hợp đồng này thì hai Bên phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về hậu quả do hành vi của mình gây ra mà không có bất cứ khiếu nại hoặc yêu cầu công chứng viên, người chứng nhận hợp đồng này phải chịu trách nhiệm.
- Các thành viên đã ký tên dưới đây vào hợp đồng là đúng người, đúng nhân dạng, không có sự giả mạo, giả dối. Nếu có bất kỳ sự giả mạo, gian dối nào về phía bên mình, dẫn đến thiệt hại cho bên kia hoặc bên thứ ba khác thì toàn bộ những người của bên có lỗi phải chịu hoàn

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 30 tháng 08 năm 2024 *(Ngày ba mươi, tháng tám, năm hai nghìn không trăm hai mươi tư)*. Tại trụ sở Văn phòng công chứng Trịnh Như Tố, địa chỉ: Số 106, đường Vạn Phúc, tổ dân phố Bạch Đằng, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Tôi **Hoàng Duy Dũng** - Công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật.

CHỨNG NHẬN

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT *được giao kết giữa*

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: (Bên A)

Ông **Trương Văn Số**, sinh năm 1958, CCCD số **001058013971** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/07/2021; đăng ký thường trú tại: Thôn Cam Thịnh, xã Đường Lâm, Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Bà **Cao Thị Tuyên**, sinh năm 1963, CCCD số **001163016124** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/07/2021; đăng ký thường trú tại: Thôn Cam Thịnh, xã Đường Lâm, Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Ông **Trương Hùng Cường**, sinh năm 1983, CCCD số **001083040951** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/04/2021; đăng ký thường trú tại: Thôn Cam Thịnh, xã Đường Lâm, Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Bà **Trương Thị Hòa**, sinh năm 1986, CCCD số **001186031102** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/04/2021; đăng ký thường trú tại: Thôn Quảng Đại, xã Thanh Mỹ, Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Bà **Trương Thị Mai Hoa**, sinh năm 1988, CCCD số **001188037602** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 26/06/2022; đăng ký thường trú tại: 3/1 Quang Trung, phường Quang Trung, Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Bà **Trương Thị Thúy**, sinh năm 1991, CCCD số **001191028858** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/04/2021; đăng ký thường trú tại: Thôn Cam Thịnh, xã Đường Lâm, Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (Bên B)

Bà **Nguyễn Thị Phú**, sinh năm 1976, CCCD số **026176000730** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 24/07/2021; đăng ký thường trú tại: Thôn Mai Trai, xã Vạn Thắng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

Tình trạng hôn nhân: Bà Nguyễn Thị Phú đã đăng ký kết hôn nhưng đã ly hôn theo bản án dân sự sơ thẩm số 08/2008/LH-ST ngày 09/09/2008 của TAND huyện Ba Vì. Hiện chưa đăng ký kết hôn với ai căn cứ theo **Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân** số 554/UBND-XNTTHN do UBND xã Vạn Thắng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/04/2024.

- *Các bên đã tự nguyện giao kết Hợp đồng này;*

- Tại thời điểm ký/điểm chỉ vào Hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

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

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

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

- Hợp đồng công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 07 (Bảy) tờ, 07 (Bảy) trang (bao gồm trang lời chứng) và 01 trang bìa, có giá trị pháp lý như nhau, người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản chính, 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Trịnh Như Tố, thành phố Hà Nội.

Số công chứng: [illegible] .Q3, Quyển số 03/2024-TP/CC-SCC/HĐGD

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG TRỊNH NHƯ TỐ

CÔNG CHỨNG VIÊN

Hoàng Duy Dũng

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 xoá hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận, làm bí mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo cơ với cơ quan cấp giấy.

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

GIẤY CHỨNG NHẬN

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

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

Bà: Nguyễn Thị Phủ
Năm sinh: 1976, CCCD số: 026176000730
Địa chỉ thường trú: Thôn Mai Trai, xã Vân Thắng, huyện Ba Vì, Hà Nội.

DN 299796

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi lập và ký kết Hợp đồng gồm các Bên/ những người có tên sau :

I/ BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Gọi tắt là Bên A):

Bà **Nguyễn Thị Yến Nga**, sinh ngày 18/12/1961; Căn cước công dân số **001161010324** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/07/2021.

Nơi thường trú tại: Thôn Cẩm Tân, xã Cẩm Lĩnh, huyện Ba Vì thành phố Hà Nội.

II/ BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Gọi tắt là Bên B):

1. Ông **Nguyễn Mạnh Hùng**, sinh ngày 21/04/1989; Căn cước công dân số **001089005625** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 24/06/2021.

2. Và vợ là bà **Nguyễn Thị Dung**, sinh ngày 18/12/1990; Căn cước công dân số **001190051186** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 24/07/2021.

Cả hai ông bà hiện cùng nơi thường trú tại: Thôn Phú Xuyên 3, xã Phú Châu, huyện Ba Vì thành phố Hà Nội.

Hai Bên tự nguyện cùng nhau lập và ký Hợp đồng này để thực hiện việc chuyển nhượng / nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với những điều khoản sau:

Điều 1
CĂN CỨ LẬP HỢP ĐỒNG - ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG VÀ THỎA THUẬN CHUYỂN NHƯỢNG

1. Căn cứ pháp luật của Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng.

Căn cứ theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số **DI 222105**; Số vào sổ cấp GCN: **CH 00900** do Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cấp ngày 10/09/2024, cấp cho bà Nguyễn Thị Yến Nga. Thông tin thửa đất cụ thể như sau:

- Thửa đất số: **253**; - Tờ bản đồ số: **22**
- Địa chỉ thửa đất: Thôn Phú Xuyên 3, xã Phú Châu, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.
- Diện tích: 330,0 m^2 (Bằng chữ: Ba trăm ba mươi phẩy không mét vuông);
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản
- Thời hạn sử dụng: Thời hạn sử dụng đất đến ngày 01/07/2064
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

* Ghi chú:

- Số thửa, số tờ bản đồ, ranh giới thửa đất xác định theo bản đồ địa chính đo đạc dự án tổng thể chưa được phê duyệt; sẽ được chỉnh lý theo bản đồ địa chính chính quy được phê duyệt.
- Được công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 2651/QĐ-UBND ngày 03/06/2024 của UBND huyện Ba Vì.

Hùng Nga

- Nhận thừa kế, tặng cho theo Văn bản khai nhận và thỏa thuận việc phân chia di sản thừa kế đã được UBND xã Phú Châu chứng thực ngày 27/11/2023.

Từ những căn cứ trên, xác định Bên A là chủ sử dụng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" nêu trên.

2. Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

a) Bằng Hợp đồng này, **Bên A** chuyển nhượng, **Bên B** nhận chuyển nhượng toàn bộ Quyền sử dụng đất của **Bên A** như đã được nêu tại khoản 1 Điều 1 của Hợp đồng này.

b) Ngay sau khi Hợp đồng được hai Bên ký kết và Công chứng thì **Bên B** được quyền quản lý toàn bộ Thửa đất nhận chuyển nhượng của **Bên A** theo Hợp đồng này để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này được hai Bên thoả thuận là **50.000.000 VNĐ** (Năm mươi triệu đồng chẵn). Bên B thanh toán cho Bên A bằng tiền mặt số tiền nêu trên theo đúng thời hạn và phương thức mà hai Bên đã thoả thuận trước khi ký Hợp đồng.

2. Việc xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại khoản 1/Điều này và phương thức thanh toán do hai Bên tự thoả thuận, tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật mà không yêu cầu có sự chứng kiến của Công chứng viên.

Điều 3

VIỆC GIAO NHẬN VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A đã nhận đầy đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thời hạn và phương thức mà hai Bên đã thoả thuận, đã bàn giao đầy đủ thửa đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất, tài sản hình thành trên đất trước khi ký hợp đồng này.

2. Bên B đã kiểm tra trực tiếp thực địa thửa đất, kiểm tra thông tin thửa đất và các thông tin khác, ranh giới thửa đất, nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của bên A. Công nhận thửa đất sử dụng ổn định, sử dụng đất đúng mục đích, thửa đất có ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp, khiếu nại về đất. Đã nhận bàn giao đầy đủ thửa đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất, tài sản hình thành trên đất.

3. Bên B có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 4

NGHĨA VỤ NỘP THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ

Thuế, phí, lệ phí phát sinh từ Hợp đồng này do Bên B chịu trách nhiệm nộp.

Điều 5

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

- Bảo đảm cho Bên B sử dụng trọn vẹn đối với toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng theo Hợp đồng này;
- Thực hiện hoặc/và phối hợp thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để sang tên chủ sử dụng cho Bên B quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo Hợp đồng này.

Hưng Nga

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

- Được nhận toàn bộ diện tích đất của Bên A và giấy tờ về quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng này;
- Sau khi làm các thủ tục để đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định, Bên B là chủ sử dụng toàn bộ Thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng.

Điều 6

CAM ĐOAN, CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên A chịu trách nhiệm về những lời cam đoan, cam kết dưới đây:

a) Khi ký kết Hợp đồng này thì Quyền sử dụng đất chuyển nhượng :

Thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bên A; Thửa đất đang sử dụng ổn định, sử dụng đất đúng mục đích, thửa đất có ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại gì, không bị tranh chấp về quyền thừa kế và quyền sử dụng đất; Không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển nhượng dưới bất cứ hình thức nào bởi các việc: Thế chấp, nhận đặt cọc, hứa bán, mua bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện quyền của chủ sử dụng đất; Không bị ràng buộc bởi bất cứ quyết định nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc hạn chế quyền định đoạt của chủ sử dụng đất; Không bị kê biên để đảm bảo cho việc thi hành án.

b) Những thông tin về nhân thân, về quyền sử dụng đất đã ghi trong Hợp đồng này là hoàn toàn đúng sự thật.

2. Bên B chịu trách nhiệm về những lời cam đoan, cam kết dưới đây:

a) Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là hoàn toàn đúng sự thật.

b) Bên B đã tự mình xem xét kỹ, biết rõ về nguồn gốc, hiện trạng diện tích đất chuyển nhượng của Bên A, kể cả các giấy tờ về quyền sử dụng đất. Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng và không có điều gì thắc mắc.

3. Hai Bên cùng cam đoan, cam kết:

a) Việc giao kết Hợp đồng này là đúng ý chí và nguyện vọng của chúng tôi, không bị ai lừa dối, không bị ai ép buộc, không nhằm trốn tránh bất cứ nghĩa vụ tài sản nào, không làm xâm hại đến quyền và lợi ích của bất kỳ tổ chức, cá nhân nào. Chúng tôi công nhận đã hiểu và nhận thức rõ trách nhiệm của mình cũng như các hệ quả pháp lý khi lập và ký Hợp đồng này trước pháp luật;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xuất trình trước Công chứng viên để lập Hợp đồng này là bản chính duy nhất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Nếu có sự giả mạo, bên A xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật;

c) Kể từ ngày Hợp đồng được ký kết cho đến khi Bên B hoàn thành xong thủ tục đăng ký sang tên cho mình Quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng này tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì không Bên nào được sử dụng các giấy tờ về quyền sử dụng đất chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng này có từ trước ngày Hai Bên ký Hợp đồng để thực hiện các việc thế chấp, mua bán hoặc các giao dịch khác dưới bất kỳ hình thức nào. Bên nào vi phạm điều cam kết này thì phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hậu quả do việc vi phạm gây ra.

d) Các giấy tờ chúng tôi xuất trình để lập Văn bản/hợp đồng này được các cơ quan có thẩm quyền cấp, không có sự giả mạo, tẩy xóa, thêm, bớt làm sai lệch nội dung

Hùng Nga

các giấy tờ này. Nếu sau khi lập Văn bản này mà phát hiện có giấy tờ giả mạo, bị tẩy xóa, thêm, bớt, thì người nào giả mạo/nhờ làm giả mạo, tẩy xóa, thêm, bớt giấy tờ sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải đem toàn bộ tài sản của mình ra để bồi thường cho người bị thiệt hại (nếu có), không yêu cầu Công chứng viên chịu trách nhiệm bồi thường.

Điều 7

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Hai Bên đã biết rõ những quy định của pháp luật về chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đều hiểu và nhận thức được rõ trách nhiệm của mình trước pháp luật khi lập và ký Hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng nếu phát sinh tranh chấp, hai Bên phải cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau. Nếu không giải quyết được thì Hai Bên có quyền khởi kiện tại Toà án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 8

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Bản hợp đồng này có hiệu lực ngay sau khi hai Bên ký kết và được Công chứng. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc huỷ bỏ Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật và chỉ có giá trị khi được hai Bên lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng viên – Văn phòng công chứng Trịnh Như Tố, thành phố Hà Nội.

2. Hai Bên đã tự đọc lại nguyên văn Hợp đồng này, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ của mình cũng như các hệ quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này. Hai Bên chấp thuận toàn bộ các điều khoản của Hợp đồng, không có điều gì vướng mắc.

Hai Bên cùng ký tên điểm chỉ vào bản Hợp đồng này để khẳng định ý chí của mình và để làm bằng chứng.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (Bên A)	BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (Bên B)
Nga	Hùng
Nguyễn Thị Ngọc Nga	Nguyễn Mạnh Hùng
	Nguyễn Thu Dung

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 23 tháng 09 năm 2024 (*Ngày hai mươi ba, tháng chín, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn)*, Tại trụ sở Văn phòng công chứng Trịnh Như Tố, địa chỉ: Số 106, đường Vạn Phúc, tổ dân phố Bạch Đằng, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Tôi: **Hoàng Duy Dũng** - Công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật

CHỨNG NHẬN

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT được giao kết giữa:

I/ BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên A):

Bà **Nguyễn Thị Yến Nga**, sinh ngày 18/12/1961; Căn cước công dân số **001161010324** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/07/2021.

Nơi thường trú tại: Thôn Cẩm Tân, xã Cẩm Lĩnh, huyện Ba Vì thành phố Hà Nội.

II/ BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên B):

1. Ông **Nguyễn Mạnh Hùng**, sinh ngày 21/04/1989; Căn cước công dân số **001089005625** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 24/06/2021.

2. Và vợ là bà **Nguyễn Thị Dung**, sinh ngày 18/12/1990; Căn cước công dân số **001190051186** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 24/07/2021.

Cả hai ông bà hiện cùng nơi thường trú tại: Thôn Phú Xuyên 3, xã Phú Châu, huyện Ba Vì thành phố Hà Nội.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung, ký vào từng trang, ký và điểm chỉ vào trang 04 (bốn) của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong văn bản đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Hợp đồng công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 06 (sáu) tờ, 05 (năm) trang (bao gồm cả trang bìa và 01 trang lời chứng), có giá trị pháp lý như nhau, người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản chính, 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Trịnh Như Tố, thành phố Hà Nội.

Số công chứng: 5880 .Q3, quyển số 03/2024/TP/CC-SCC/HĐGD

S.Đ.K.H.Đ: 116-C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG TRỊNH NHƯ TỐ
Q. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN

Hoàng Duy Dũng

96

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG TRỊNH NHƯ TÔ
Số công chứng: 1511.Q3, Quyển số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD
Số điện thoại hotline: 0981.627.495; 0334.806.333

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: (Bên A)

Ông **Trương Văn Số**, sinh năm 1958, CCCD số **001058013971** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/07/2021; đăng ký thường trú tại: Thôn Cam Thịnh, xã Đường Lâm, Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Bà **Cao Thị Tuyên**, sinh năm 1963, CCCD số **001163016124** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/07/2021; đăng ký thường trú tại: Thôn Cam Thịnh, xã Đường Lâm, Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Ông **Trương Hùng Cường**, sinh năm 1983, CCCD số **001083040951** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/04/2021; đăng ký thường trú tại: Thôn Cam Thịnh, xã Đường Lâm, Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Bà **Trương Thị Hòa**, sinh năm 1986, CCCD số **001186031102** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/04/2021; đăng ký thường trú tại: Thôn Quảng Đại, xã Thanh Mỹ, Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Bà **Trương Thị Mai Hoa**, sinh năm 1988, CCCD số **001188037602** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 26/06/2022; đăng ký thường trú tại: 3/1 Quang Trung, phường Quang Trung, Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Bà **Trương Thị Thúy**, sinh năm 1991, CCCD số **001191028858** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/04/2021; đăng ký thường trú tại: Thôn Cam Thịnh, xã Đường Lâm, Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (Bên B)

Bà **Nguyễn Thị Phú**, sinh năm 1976, CCCD số **026176000730** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 24/07/2021; đăng ký thường trú tại: Thôn Mai Trai, xã Vạn Thắng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

Tình trạng hôn nhân: Bà Nguyễn Thị Phú đã đăng ký kết hôn nhưng đã ly hôn theo bản án dân sự sơ thẩm số 08/2008/LH-ST ngày 09/09/2008 của TAND huyện Ba Vì. Hiện chưa đăng ký kết hôn với ai căn cứ theo **Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân** số 55/UBND-XNTTHN do UBND xã Vạn Thắng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/04/2024.

Hai Bên tự nguyện cùng nhau lập và ký Hợp đồng này để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1
ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG

Đối tượng của Hợp đồng này là toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 30, tờ bản đồ số 4; thửa đất số 58, tờ bản đồ số 4; thửa đất số 72, tờ bản đồ số 4; tại địa chỉ: Thôn Cam Thịnh, xã Đường Lâm, Thị xã Sơn Tây, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) thuộc quyền sử dụng của riêng bên A căn cứ theo **"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"** số **O 293656**, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 072 QSDD/... do UBND Thị xã Sơn Tây, tỉnh Hà Tây cấp ngày 21/9/1999, đứng tên hộ ông Trương Văn Số (Thời điểm giao đất nông nghiệp năm 1993, hộ ông Trương Văn Số gồm 06 (sáu) thành viên: Trương Văn Số, Cao Thị Tuyên, Trương Hùng Cường, Trương Thị Hòa, Trương Thị Mai Hoa, Trương Thị Thúy). Thông tin thửa đất theo Giấy chứng nhận cụ thể:

Số Tuyên Hòa Hoa Thuỷ

Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích (m^2)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Phần ghi thêm
4	30	50	Sản xuất NN	2013	
4	58	114	(nt)		
4	72	92	(nt)		

* Ngày 17/01/2017, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Thị xã Sơn Tây xác nhận: Gia hạn sử dụng đất đối với 11 thửa đất tổng diện tích 2367,0 m^2 đến ngày 15/10/2063.

* Ngày 01/7/2024, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Thị xã Sơn Tây xác nhận: Nội dung "Mục đích sử dụng: Đất sản xuất nông nghiệp" của các thửa đất này được xác định Mục đích sử dụng chính xác là: Thửa 30, tờ bản đồ số 4, diện tích 50,0 m^2; thửa 58, tờ bản đồ số 4, diện tích 114,0 m^2; thửa 72, tờ bản đồ số 4, diện tích 92,0 m^2 là "Đất trồng cây hàng năm khác".

ĐIỀU 2
CAM KẾT CHUYỂN NHƯỢNG

1. Bằng hợp đồng này, Bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B toàn bộ quyền sử dụng đất của Tổng mình có tại thửa đất được miêu tả tại Điều 1 của Hợp đồng này.

2. Bên B sau khi đã xem xét giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất cũng như kiểm tra hiện trạng thực tế; đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên và chấp nhận mọi yêu cầu chuyển dịch theo quy hoạch của Nhà nước *(nếu có sau này)* đối với quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng.

ĐIỀU 3
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1.Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được hai Bên thoả thuận là **60.000.000 đồng** *(Sáu mươi triệu đồng)* tiền Việt Nam hiện hành. Hai bên cam đoan việc xác định mức giá nêu trên là do hai bên tự thoả thuận, tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về giá chuyển nhượng đã ghi trong hợp đồng này.

2. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật mà không yêu cầu có sự chứng kiến của công chứng viên.

ĐIỀU 4
VIỆC GIAO NHẬN VÀ ĐĂNG KÝ SANG TÊN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Việc giao nhận thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất do hai bên tự thực hiện, tự chịu trách nhiệm trước pháp luật mà không yêu cầu có sự chứng kiến của công chứng viên.

2. Hai Bên cùng có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp Bên A, vì bất cứ lý do gì không trực tiếp đi làm thủ tục đăng ký biến động được thì Bên B được quyền nhân danh và đại diện cho Bên A ký vào các giấy tờ cần thiết : nộp các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan trong việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo hợp đồng hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các công việc nêu trên.

ĐIỀU 5
NGHĨA VỤ NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Hai bên thoả thuận: Bên B nộp toàn bộ các khoản thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

1. Quyền và nghĩa vụ của bên A.

Số Chuyển Hồ Hoa 2

a. Quyền của bên A:

Yêu cầu bên B:

- Thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức do các bên lựa chọn.
- Nhận bàn giao đất.
- Bồi thường thiệt hại do lỗi của bên B gây ra. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b. Nghĩa vụ bên A:

- Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin mà mình cung cấp.
- Giao đất cho bên B theo thoả thuận.
- Làm thủ tục, giao giấy tờ và quyền sử dụng đất cho bên B.
- Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
- Thực hiện nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Quyền và nghĩa vụ của bên B.

a. Quyền của bên B:

Yêu cầu bên A:

- Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất được chuyển nhượng và chịu trách nhiệm về thông tin đã cung cấp.
- Làm thủ tục, giao giấy tờ về quyền sử dụng đất và giao đất theo đúng hiện trạng tại Điều 1.
- Bồi thường thiệt hại do lỗi của bên A gây ra. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b. Nghĩa vụ của bên B

- Thanh toán tiền theo thoả thuận.
- Khai thác sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch.
- Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
- Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 7
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

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

ĐIỀU 8
CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

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

1. **Bên A cam đoan:**

- Những thông tin về nhân thân, về quyền sử dụng đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- Quyền sử dụng đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

Tại thời điểm giao kết hợp đồng này:

+ Quyền sử dụng đất không có tranh chấp;

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

+ Không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc: Thế chấp, hứa chuyển nhượng, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc uỷ quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng;

+ Quyền sử dụng đất chưa có thông báo nằm trong diện tích quy hoạch phải di chuyển để giải phóng mặt bằng theo quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; chưa có

Lê Thị Tuyên Hà Hoa

thông báo nằm trong hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng, kỹ thuật đô thị và di tích lịch sử, khu vực an ninh quốc phòng.

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

2. **Bên B cam đoan:**

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- Đã tìm hiểu kỹ về nhân thân của bên A, biết rõ nhận dạng các đồng chủ sở hữu của tài sản đã nêu tại điều 1 của hợp đồng này cũng như các giấy tờ liên quan đến nhân thân của Bên A. Cam đoan chịu trách nhiệm về việc tìm hiểu của mình mà không yêu cầu Công chứng viên ký tên dưới đây phải tìm hiểu, xác minh thêm hay chịu bất kỳ trách nhiệm nào trong việc xác định nhận dạng đó.
- Đã xem xét kỹ, biết rõ về nguồn gốc và hiện trạng đối với quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 Hợp đồng này; đã kiểm tra, xem xét kỹ các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất nói trên của bên A, không yêu cầu Công chứng viên ký tên dưới đây phải tìm hiểu, xác minh thêm hay chịu bất kỳ trách nhiệm nào trong việc xác định nhận dạng đó, sau đó đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và cam đoan không có bất kỳ khiếu nại gì về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này.
- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này.

3. **Hai bên cùng cam đoan:**

- Việc giao kết hợp đồng này do hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc và đã được các bên thống nhất, đồng ý trong nội bộ của mình trước khi ký kết hợp đồng này.
- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên do hai bên tự thỏa thuận, xác định, dựa trên giá thị trường cũng như nhu cầu, hoàn cảnh của nhau và không nhằm trốn tránh bất kỳ một nghĩa vụ dân sự nào.
- Giấy tờ làm căn cứ lập hợp đồng này là do cơ quan có thẩm quyền cấp, không có sự giả mạo, tẩy xóa, thêm bớt hoặc làm sai lệch. Tài sản trong hợp đồng đã được hai bên kiểm tra cẩn thận, công nhận là có thật và đang tồn tại đúng như miêu tả tại Điều 1 của hợp đồng. Hai bên không yêu cầu công chứng viên xác minh tài sản và toàn bộ các giấy tờ liên quan khi ký hợp đồng này.
- Việc chuyển nhượng này đã được từng người có tên trên đây đồng ý, cam đoan không đơn từ khiếu kiện gì. Trường hợp vì bất kỳ lý do gì mà việc chuyển nhượng nói trên của bất kỳ cá nhân nào không thực hiện được cũng không ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng của những người còn lại. Những người còn lại vẫn đồng ý dứt điểm việc chuyển nhượng của mình mà không được quyền từ chối, đòi lại hay gây khó khăn gì, nếu sai sẽ phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.
- Kể từ ngày ký hợp đồng này cho đến khi hoàn tất việc sang tên cho bên B, không bên nào được sử dụng các giấy tờ liên quan đến thửa đất nói trên tham gia giao dịch dưới bất kỳ hình thức nào. Bên nào vi phạm cam kết này thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hậu quả do việc vi phạm gây ra.
- Nếu có điều gì không đúng, không trung thực hoặc không thực hiện đúng những điều đã thỏa thuận trong Hợp đồng này thì hai Bên phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về hậu quả do hành vi của mình gây ra mà không có bất cứ khiếu nại hoặc yêu cầu công chứng viên, người chứng nhận hợp đồng này phải chịu trách nhiệm.
- Các thành viên đã ký tên dưới đây vào hợp đồng là đúng người, đúng nhận dạng, không có sự giả mạo, gian dối. Nếu có bất kỳ sự giả mạo, gian dối nào về phía bên mình, dẫn đến thiệt hại cho bên kia hoặc bên thứ ba khác thì toàn bộ những người của bên có lỗi phải chịu hoàn

toàn trách nhiệm trước pháp luật, dùng tài sản riêng, tài sản chung của mình để bồi thường toàn bộ thiệt hại gây ra, không yêu cầu công chứng viên – người ký chứng nhận hợp đồng này phải chịu bất cứ trách nhiệm gì.

ĐIỀU 9

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Bản Hợp đồng này có hiệu lực ngay sau khi hai bên ký kết và được công chứng. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc huỷ bỏ Hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng viên Văn phòng Công chứng Trịnh Như Tố và chỉ được thực hiện khi Bên B chưa đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này.

2. Hai bên đã đọc lại/nghe đọc lại nguyên văn bản Hợp đồng này, nghe Công chứng viên giải thích rõ nội dung của Hợp đồng, công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

3. Hai Bên cùng ký tên/điểm chỉ dưới đây để làm bằng chứng.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên A)	BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên B)
Tuyến Cao Thị Tuyến Gỡ Nguyễn Văn Gỡ Hoa Trương thị Hoa Hoa Trương thị Mai Hoa Trương Hưng Cường Thuỷ Trương Thị Thuỷ	Nguyễn thị Nhã

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 30 tháng 08 năm 2024 *(Ngày ba mươi, tháng tám, năm hai nghìn không trăm hai mươi tư)*. Tại trụ sở Văn phòng công chứng Trịnh Như Tố, địa chỉ: Số 106, đường Vạn Phúc, tổ dân phố Bạch Đằng, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Tôi **Hoàng Duy Dũng** - Công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật.

CHỨNG NHẬN

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT *được giao kết giữa:*

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: (Bên A)

Ông **Trương Văn Số**, sinh năm 1958, CCCD số **001058013971** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/07/2021; đăng ký thường trú tại: Thôn Cam Thịnh, xã Đường Lâm, Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Bà **Cao Thị Tuyên**, sinh năm 1963, CCCD số **001163016124** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/07/2021; đăng ký thường trú tại: Thôn Cam Thịnh, xã Đường Lâm, Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Ông **Trương Hùng Cường**, sinh năm 1983, CCCD số **001083040951** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/04/2021; đăng ký thường trú tại: Thôn Cam Thịnh, xã Đường Lâm, Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Bà **Trương Thị Hòa**, sinh năm 1986, CCCD số **001186031102** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/04/2021; đăng ký thường trú tại: Thôn Quảng Đại, xã Thanh Mỹ, Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Bà **Trương Thị Mai Hoa**, sinh năm 1988, CCCD số **001188037602** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 26/06/2022; đăng ký thường trú tại: 3/1 Quang Trung, phường Quang Trung, Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội;

Bà **Trương Thị Thúy**, sinh năm 1991, CCCD số **001191028858** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/04/2021; đăng ký thường trú tại: Thôn Cam Thịnh, xã Đường Lâm, Thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (Bên B)

Bà **Nguyễn Thị Phú**, sinh năm 1976, CCCD số **026176000730** do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 24/07/2021; đăng ký thường trú tại: Thôn Mai Trai, xã Vạn Thắng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

Tình trạng hôn nhân: Bà Nguyễn Thị Phú đã đăng ký kết hôn nhưng đã ly hôn theo bản án dân sự sơ thẩm số 08/2008/LH-ST ngày 09/09/2008 của TAND huyện Ba Vì. Hiện chưa đăng ký kết hôn với ai căn cứ theo **Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân** số 55/UBND-XNTTHN do UBND xã Vạn Thắng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội cấp ngày 16/04/2024.

- *Các bên đã tự nguyện giao kết Hợp đồng này:*

- Tại thời điểm ký/điểm chỉ vào Hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

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

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

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

- Hợp đồng công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 07 (Bảy) tờ, 07 (Bảy) trang (bao gồm trang lời chứng) và 01 trang bìa, có giá trị pháp lý như nhau, người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản chính, 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Trịnh Như Tố, thành phố Hà Nội.

Số công chứng: 1514 .Q3, Quyển số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG TRỊNH NHƯ TỐ HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN

Hoàng Duy Dũng

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.

01095922400162 1

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

GIẤY CHỨNG NHẬN

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

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

Bà: Nguyễn Thị Phú
Năm sinh: **1976**, CCCD số: **026176000730**
Địa chỉ thường trú: Thôn Mai Trai, xã Vạn Thắng, huyện Ba Vì, Hà Nội.

DN 299796

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

1. Thửa đất:

- Địa chỉ sử dụng đất: Thôn Cam Thịnh xã Đường Lâm, Thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội

Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m^2)	Hình thức sử dụng	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng
4	72	92,0	Sử dụng riêng	Đất trồng cây hàng năm khác	Sử dụng đến ngày 15/10/2063	Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
4	30	50,0	Sử dụng riêng	Đất trồng cây hàng năm khác	Sử dụng đến ngày 15/10/2063	Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
4	58	114,0	Sử dụng riêng	Đất trồng cây hàng năm khác	Sử dụng đến ngày 15/10/2063	Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Số tờ, số thửa và sơ đồ sẽ được điều chỉnh khi có bản đồ địa chính chính quy.

- Các thửa đất này được cấp lại từ các thửa đất số 30,58,72 cùng tờ bản đồ số 4 đã được UBND thị xã Sơn Tây cấp GCN số O 293656 ngày 29/9/1999.

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2024

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI HÀ NỘI
THỊ XÃ SƠN TÂY
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Bích Ngọc

Số vào sổ cấp GCN: CN ...

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc.

------o0o------

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Trước sự chứng kiến của Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Luyện, chúng tôi gồm:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: (Bên A)

Ông **Nguyễn Văn Tuấn**, sinh ngày 01/01/1954, Căn cước công dân số **001054024711** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/07/2021, (Chứng minh nhân dân cũ số **017330541**); thường trú tại: Thôn Tăng Non, xã Thanh Đa, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

Và vợ là bà **Nguyễn Thị Nhã**, sinh ngày 01/01/1958, Căn cước công dân số **001158039116** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/07/2021; thường trú tại: Thôn Tăng Non, xã Thanh Đa, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (Bên B)

Ông **Nguyễn Thế Nam**, sinh ngày 22/08/1992, Căn cước công dân số **001092049755** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 03/04/2022; nơi thường trú tại: thôn 5, xã Hát Môn, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

Quyền sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng là tài sản riêng của ông Nguyễn Thế Nam. Căn cứ theo văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng số công chứng: ...1.106....., quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Luyện, thành phố Hà Nội chứng nhận ngày 28/04/2025.

Hai Bên tự nguyện cùng nhau lập và ký Hợp đồng này để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1
ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG

Đối tượng của Hợp đồng là toàn bộ thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của riêng bên A theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số **BO 410138**, số vào sổ cấp GCN: **CH00661** do Ủy ban nhân dân huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/7/2013, mang tên: Ông Nguyễn Văn Tuấn. Cụ thể như sau:

1. Thửa đất :

- Thửa đất số : 99, tờ bản đồ số : 2

- Địa chỉ : Xã Thanh Đa, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội

- Diện tích : 564 m^2, (bằng chữ : Năm trăm sáu mươi bốn mét vuông)

- Hình thức sử dụng : riêng: 564 m^2, chung: Không

- Mục đích sử dụng : Đất nuôi trồng thủy sản

- Thời hạn sử dụng : Năm 2043

- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước Công nhận quyền sử dụng đất

2. Nhà ở; Công trình xây dựng khác; Rừng sản xuất là rừng trồng; Cây lâu năm: Chưa chứng nhận quyền sở hữu;

3. Ghi chú : Không.

ĐIỀU 2
CAM KẾT CHUYỂN NHƯỢNG

2.1. Bằng hợp đồng này, Bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B toàn bộ quyền sử dụng đất được miêu tả tại Điều 1 của Hợp đồng này.

2.2. Bên B sau khi đã xem xét giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất cũng như kiểm tra hiện trạng trên thực tế; đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên và chấp nhận mọi yêu cầu chuyển dịch theo quy hoạch của Nhà nước *(nếu có sau này)* đối với quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng.

ĐIỀU 3
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

3.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được hai Bên thoả thuận là **115.000.000 đồng (Một trăm mười lăm triệu đồng)** tiền Việt Nam hiện hành. Hai bên cam đoan việc xác định mức giá nêu trên là do hai bên tự thống nhất thoả thuận, không tham khảo ý kiến của cơ quan công chứng, không nhằm trốn tránh bất kỳ một nghĩa vụ gì. Hai bên cam đoan tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về giá chuyển nhượng đã ghi trong hợp đồng này.

3.2. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật mà không yêu cầu có sự chứng kiến của công chứng viên.

ĐIỀU 4
VIỆC GIAO NHẬN VÀ ĐĂNG KÝ SANG TÊN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

4.1. Việc giao nhận quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất do hai bên tự thực hiện, tự chịu trách nhiệm trước pháp luật mà không yêu cầu có sự chứng kiến của công chứng viên.

4.2. Hai Bên cùng có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp Bên A, vì bất cứ lý do gì không trực tiếp đi làm thủ tục đăng ký biến động được thì Bên B được quyền nhân danh và đại diện cho Bên A ký vào các giấy tờ cần thiết ; nộp các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan trong việc đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo hợp đồng hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các công việc nêu trên.

ĐIỀU 5
NGHĨA VỤ NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Hai bên thoả thuận: Bên **B** nộp toàn bộ các khoản thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

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

ĐIỀU 7
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

1. Quyền và nghĩa vụ của bên A.

a. Quyền của bên A:

Yêu cầu bên B:

- Thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức do các bên lựa chọn.
- Nhận bàn giao đất.
- Bồi thường thiệt hại do lỗi của bên B gây ra.
- Các quyền khác theo quy định của pháp luật

b. Nghĩa vụ bên A:

- Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin mà mình cung cấp.
- Giao đất cho bên B theo thoả thuận.
- Làm thủ tục, giao giấy tờ và quyền sử dụng đất cho bên B.
- Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
- Thực hiện nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Quyền và nghĩa vụ của bên B.

a. Quyền của bên B:

Yêu cầu bên A:

- Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất được chuyển nhượng và chịu trách nhiệm về thông tin đã cung cấp.

- Làm thủ tục, giao giấy tờ về quyền sử dụng đất và giao đất theo đúng hiện trạng tại Điều 1.

- Bồi thường thiệt hại do lỗi của bên A gây ra.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b. Nghĩa vụ của bên B

- Thanh toán tiền theo thoả thuận.
- Khai thác sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch.
- Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
- Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật

ĐIỀU 8
CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

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

8.1. **Bên A cam đoan:**

- Những thông tin về nhân thân, về quyền sử dụng đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- Quyền sử dụng đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;
- Tại thời điểm giao kết hợp đồng này:

+Quyền sử dụng đất không có tranh chấp;

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

+Không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc: Thế chấp, hứa chuyển nhượng, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc uỷ quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng;

+Quyền sử dụng đất chưa có thông báo nằm trong diện tích quy hoạch phải di chuyển để giải phóng mặt bằng theo quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; chưa có thông báo nằm trong hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng, kỹ thuật đô thị và di tích lịch sử, khu vực an ninh quốc phòng;

+Đảm bảo về chỗ ở cho vợ/chồng (nếu có) sau khi ký kết hợp đồng này;

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

8.2. **Bên B cam đoan:**

- Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- Đã tìm hiểu kỹ về nhân thân của bên A, biết rõ nhận dạng các đồng chủ sở hữu của tài sản đã nêu tại điều 1 của hợp đồng này cũng như các giấy tờ liên quan đến nhân thân của Bên A. Cam đoan chịu trách nhiệm về việc tìm hiểu của mình mà không yêu cầu Công chứng viên ký tên dưới đây phải tìm hiểu, xác minh thêm hay chịu bất kỳ trách nhiệm nào trong việc xác định nhận dạng đó.
- Đã xem xét kỹ, biết rõ về nguồn gốc và hiện trạng đối với quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 Hợp đồng này; đã kiểm tra, xem xét kỹ các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất nói trên của bên A, không yêu cầu Công chứng viên ký tên dưới đây phải tìm hiểu, xác minh thêm hay chịu bất kỳ trách nhiệm nào trong việc xác định nhận dạng đó, sau đó đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và cam đoan không có bất kỳ khiếu nại gì về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này.
- Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này.

8.3. **Hai bên cùng cam đoan:**

- Việc giao kết hợp đồng này do hai bên hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc và đã được các bên thống nhất, đồng ý trong nội bộ của mình trước khi ký kết hợp đồng này.

- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên do hai bên tự thỏa thuận, xác định, dựa trên giá thị trường cũng như nhu cầu, hoàn cảnh của nhau và không nhằm trốn tránh bất kỳ một nghĩa vụ dân sự nào.

- Giấy tờ làm căn cứ lập hợp đồng này là do cơ quan có thẩm quyền cấp, không có sự giả mạo, tẩy xóa, thêm bớt hoặc làm sai lệch. Tài sản trong hợp đồng đã được hai bên kiểm tra cẩn thận, công nhận là có thật và đang tồn tại đúng như miêu tả tại Điều 1 của hợp đồng. Hai bên không yêu cầu công chứng viên xác minh tài sản và toàn bộ các giấy tờ liên quan khi ký hợp đồng này.

- Việc chuyển nhượng này đã được từng người có tên trên đây đồng ý, cam đoan không đơn từ khiếu kiện gì. Trường hợp vì bất kỳ lý do gì mà việc chuyển nhượng nói trên của bất kỳ cá nhân nào không thực hiện được cũng không ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng của những người còn lại. Những người còn lại vẫn đồng ý dứt điểm việc chuyển nhượng của mình mà không được quyền từ chối, đòi lại hay gây khó khăn gì, nếu sai sẽ phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

- Kể từ ngày ký hợp đồng này cho đến khi hoàn tất việc sang tên cho bên B, không bên nào được sử dụng các giấy tờ liên quan đến thửa đất nói trên tham gia giao dịch dước bất kỳ hình thức nào. Bên nào vi phạm cam kết này thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hậu quả do việc vi phạm gây ra.

- Nếu có điều gì không đúng, không trung thực hoặc không thực hiện đúng những điều đã thỏa thuận trong Hợp đồng này thì hai Bên phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về hậu quả do hành vi của mình gây ra mà không có bất cứ khiếu nại hoặc yêu cầu công chứng viên, người chứng nhận hợp đồng này phải chịu trách nhiệm.

- Các thành viên đã ký tên dưới đây vào hợp đồng là đúng người, đúng nhận dạng, không có sự giả mạo, gian dối. Nếu có bất kỳ sự giả mạo, gian dối nào về phía bên mình, dẫn đến thiệt hại cho bên kia hoặc bên thứ ba khác thì toàn bộ những người của bên có lỗi phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật, dùng tài sản riêng, tài sản chung của mình để bồi thường toàn bộ thiệt hại gây ra, không yêu cầu công chứng viên – người ký chứng nhận hợp đồng này phải chịu bất cứ trách nhiệm gì

ĐIỀU 9
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

9.1. Bản Hợp đồng này có hiệu lực ngay sau khi hai bên ký kết và được công chứng. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc huỷ bỏ Hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Luyện và chỉ được thực hiện khi Bên B chưa đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này.

9.2. Hai bên đã đọc lại/nghe đọc lại nguyên văn bản Hợp đồng này, nghe Công chứng viên giải thích rõ nội dung của Hợp đồng, công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

9.3. Hai Bên cùng ký tên/điểm chỉ dưới đây để làm bằng chứng.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG	BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG
(Bên A)	(Bên B)
Nguyễn Văn Tuấn	Nguyễn Thế Nam
Nhã	
Nguyễn Thị Nhã	

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 28 tháng 04 năm 2025 *(Ngày hai mươi tám, tháng tư, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm)*, tại trụ sở Văn phòng Công chứng Nguyễn Luyện; địa chỉ: Số 180 đường Lạc Trị, tổ dân phố số 3, thị trấn Phúc Thọ, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

Tôi, Hoàng Thị Hồng Hạnh - Công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN

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

***Bên chuyển nhượng*: (Bên A)**

Ông **Nguyễn Văn Tuấn**, sinh ngày 01/01/1954, Căn cước công dân số **001054024711**, (Chứng minh nhân dân cũ số **017330541**); thường trú tại: Thôn Tăng Non, xã Thanh Đa, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

Và vợ là bà **Nguyễn Thị Nhã**, sinh ngày 01/01/1958, Căn cước công dân số **001158039116**; thường trú tại: Thôn Tăng Non, xã Thanh Đa, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

***Bên nhận chuyển nhượng*: (Bên B)**

Ông **Nguyễn Thế Nam**, sinh ngày 22/08/1992, Căn cước công dân số **001092049755**; nơi thường trú tại: thôn 5, xã Hát Môn, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.

- Các bên đã tự nguyện giao kết Hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký/điểm chỉ vào Hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết Hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại/đã nghe công chứng viên đọc, đồng ý toàn bộ nội dung và ký/điểm chỉ vào từng trang của Hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong Hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 05 (Năm) bản chính, mỗi bản chính gồm 05 tờ, 05 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 04 (Bốn) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Nguyễn Luyện, thành phố Hà Nội.

Số công chứng: 7107 **quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD**

CÔNG CHỨNG VIÊN

S.Đ.K.H.Đ: 65 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN LUYỆN
H. PHÚC THỌ - T.P HÀ NỘI

Hoàng Thị Hồng Hạnh

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG TRẦN HOÀNG LÂN
Địa chỉ: Thửa đất số NO-03; LK01 Khu đất dịch vụ, đất ở Hà Trì, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội

Điện Thoại: 024 33980248

HỢP ĐỒNG
CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số công chứng: 1611/2.2/2025 Quyển số: 02/2025 TP/CC-SCC/HĐGD

Ngày 25 tháng 4 năm 2025

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:

Ông **Doãn Hoài Phương**, sinh năm 1970, CCCD số **001070006404** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 12/9/2022;

Và vợ là bà **Nguyễn Thanh Hà**, sinh năm 1973, CCCD số **001173009162** do Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 29/8/2022;

Cả hai cùng nơi thường trú tại: P203-24T1 KĐTM Trung Hòa – Nhân Chính, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Đại diện cho ông Doãn Hoài Phương và bà Nguyễn Thanh Hà trong việc lập và ký hợp đồng này là ông Nguyễn Hoàng An theo Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 71/2025-TP/CC-SCC/HĐGD, quyển số 01/2025- TP/CC-SCC/HĐGD do Tổng lãnh sự quán nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Pớt, Ô-xtrâylia chứng nhận ngày 27/3/2025 và số công chứng: 1392, quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng công chứng Hà Nội chứng nhận ngày 31/3/2025.

Ông **Nguyễn Hoàng An**, sinh ngày 23/10/1948, CCCD số **025048005608** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 24/7/2021; nơi thường trú tại: Số 11 ngõ 169 Kim Mã, Kim Mã, Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Ông **Nguyễn Hoàng An** cam đoan: Hợp đồng ủy quyền nêu trên còn nguyên hiệu lực pháp luật (chưa bị sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hoặc chấm dứt hiệu lực theo quy định của Bộ luật dân sự hiện hành), ông **Nguyễn Hoàng An** chịu hoàn toàn mọi trách nhiệm trước pháp luật về cam đoan này.

(*Dưới đây, bên chuyển nhượng được gọi tắt là **bên A***)

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:

Bà **Vũ Thị Hạnh**, sinh ngày 08/4/1991, CCCD số **022191001935** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 19/9/2023; nơi thường trú tại: Căn 3105-Ct1-A10, Kđt Nam Trung Yên, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội.

Tình trạng hôn nhân: Hiện tại chưa đăng ký kết hôn với ai theo Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 1172/UBND-XNTTHN do UBND phường Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội cấp ngày 06/12/2024.

(*Dưới đây, bên nhận chuyển nhượng được gọi tắt là **bên B***)

Hai bên tự nguyện cùng nhau lập và ký Hợp đồng này để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Đối tượng của hợp đồng là toàn bộ thửa đất số **595**, tờ bản đồ số **3** tại **Xứ đồng Chân Sông, xã Hiệp Thuận, huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội** thuộc quyền sử dụng của bên A theo ***Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*** số **DO 332874**, số vào sổ cấp GCN: CN 01881 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội huyện Phúc Thọ cấp ngày 06/02/2024. Thửa đất nói trên có các đặc điểm cụ thể như sau:

- Diện tích: **216,0 m²** *(bằng chữ: Hai trăm mười sáu mét vuông)*;
- Hình thức sử dụng: **Sử dụng riêng**;
- Mục đích sử dụng: **Đất trồng cây hàng năm khác**;
- Thời hạn sử dụng: **Đến ngày 15/10/2063**;
- Nguồn gốc sử dụng: **Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất**;
- Ghi chú: Số tờ, số thửa và sơ đồ thửa đất sẽ được điều chỉnh khi có bản đồ địa chính chính quy.
- Giấy chứng nhận này được cấp đổi từ Giấy chứng nhận số DB 527603 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 05/3/2021

2. Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất nêu trên theo các điều kiện ghi trong hợp đồng này.

ĐIỀU 2. GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất nói trên được hai bên tự thoả thuận là: **200.000.000 VNĐ** (*Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng*) tiền Việt Nam hiện hành.

2. Hai bên thực hiện việc giao và nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất nói trên ngay sau khi ký hợp đồng này.

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

ĐIỀU 3. VIỆC GIAO NHẬN VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A giao cho bên B thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này đúng như hiện trạng cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất ngay sau khi ký hợp đồng này.

Việc giao và nhận nêu trên do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký sang tên quyền sử dụng thửa đất nói trên tại các cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4. NGHĨA VỤ NỘP THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ

1. Phí, giá dịch vụ theo yêu cầu liên quan đến việc công chứng hợp đồng này do bên B nộp;

2. Hai bên thỏa thuận: Bên B nộp toàn bộ các khoản thuế, lệ phí có liên quan đến việc chuyển nhượng, đăng ký sang tên quyền sử dụng thửa đất nói trên theo quy định, bao

gồm cả việc nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật cho bên A (nếu có).

ĐIỀU 5. PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

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

ĐIỀU 6. CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Hai bên chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. **Bên A cam đoan:**

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

b/ Bên A chỉ có một bản chính giấy chứng nhận nêu tại Điều 1 hợp đồng này và đây là bản chính thật, ngoài bản chính này bên A không có bất kỳ giấy tờ sử dụng nào khác về thửa đất nói trên;

c/ Thửa đất nói trên hoàn toàn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên A và thuộc trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

d/ Tại thời điểm giao kết hợp đồng này: quyền sử dụng thửa đất nói trên không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc: Thế chấp, hứa chuyển nhượng, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, cho thuê, kê khai làm vốn của doanh nghiệp. Ngoại trừ việc bà Doãn Hoài Phương và bà Nguyễn Thanh Hà đã uỷ quyền cho ông Nguyễn Hoàng An theo Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 71/2025-TP/CC-SCC/HĐGD, quyển số 01/2025- TP/CC-SCC/HĐGD do Tổng lãnh sự quán nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Pớt, Ô-xtrâylia chứng nhận ngày 27/3/2025 và số công chứng: 1392, quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng công chứng Hà Nội chứng nhận ngày 31/3/2025. Theo đó ông Nguyễn Hoàng An được quyền chuyển nhượng thửa đất nói trên theo quy định của pháp luật.

e/ Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối và không bị ép buộc;

f/ Cung cấp đầy đủ các giấy tờ cần thiết và tạo mọi điều kiện thuận lợi để bên B làm các thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất.

g/ Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong hợp đồng này.

2. **Bên B cam đoan:**

a/ Những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

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

c/ Bên B đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật;

d/ Đáp ứng đầy đủ các giấy tờ để thực hiện thủ tục đăng ký Quyền sử dụng đất;

e/ Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối và không bị ép buộc;

f/ Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong hợp đồng này.

ĐIỀU 7: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Bản hợp đồng này có hiệu lực ngay sau khi hai bên ký kết và được công chứng.

2. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc huỷ bỏ hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có công chứng của Công chứng viên Văn phòng Công chứng Trần Hoàng Lân - thành phố Hà Nội và chỉ được thực hiện khi chưa đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo hợp đồng này.

3. Hai bên đã tự đọc nguyên văn bản hợp đồng này, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và nhận thức được rõ trách nhiệm của mình trước pháp luật khi lập bản hợp đồng này.

Hai bên cùng ký tên dưới đây để làm bằng chứng.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG	**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯƠNG**
(Bên A)	(Bên B)
Tôi đã đọc và đồng ý.	Tôi đã đọc và đồng ý.
Nguyễn Hoàng Tu	Vũ Thị Hạnh

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày **25/04/2025** *(Ngày hai mươi lăm, tháng bốn, năm hai nghìn không trăm hai mươi lăm)*

Tại Văn phòng công chứng Trần Hoàng Lân, địa chỉ: thửa đất NO-03; LK01, Khu đất dịch vụ, đất ở Hà Trì, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

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

CHỨNG NHẬN:

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

BÊN A:

Ông **Doãn Hoài Phương**, sinh năm 1970, CCCD số **001070006404** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 12/9/2022;

Và vợ là bà **Nguyễn Thanh Hà**, sinh năm 1973, CCCD số **001173009162** do Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 29/8/2022;

Cả hai cùng nơi thường trú tại: P203-24T1 KĐTM Trung Hòa – Nhân Chính, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Đại diện cho ông Doãn Hoài Phương và bà Nguyễn Thanh Hà trong việc lập và ký hợp đồng này là ông Nguyễn Hoàng An theo Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 71/2025-TP/CC-SCC/HĐGD, quyển số 01/2025- TP/CC-SCC/HĐGD do Tổng lãnh sự quán nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam tại Pớt, Ô-xtrâylia chứng nhận ngày 27/3/2025 và số công chứng: 1392, quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng công chứng Hà Nội chứng nhận ngày 31/3/2025.

Ông **Nguyễn Hoàng An**, sinh ngày 23/10/1948, CCCD số **025048005608** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 24/7/2021; nơi thường trú tại: Số 11 ngõ 169 Kim Mã, Kim Mã, Ba Đình, thành phố Hà Nội.

BÊN B: Bà **Vũ Thị Hạnh**, sinh ngày 08/4/1991, CCCD số **022191001935** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 19/9/2023; nơi thường trú tại: Căn 3105-Ct1-A10, Kđt Nam Trung Yên, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội.

Tình trạng hôn nhân: Hiện tại chưa đăng ký kết hôn với ai theo Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 1172/UBND-XNTTHN do UBND phường Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội cấp ngày 06/12/2024.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;

- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký trong hợp đồng đúng là chữ ký của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành **05** (năm) bản chính, mỗi bản chính gồm **06** (sáu) tờ, **06** (sáu) trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 04 (bốn) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Trần Hoàng Lân, thành phố Hà Nội.

Số công chứng: **1611/2.2/2025** ***;quyển số*** **02/2025 TP/CC-SCC/HĐGD.**

CÔNG CHỨNG VIÊN

S.Đ.K.H.Đ: 53 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG TRẦN HOÀNG LÂN
Q. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

Bùi Thị Thanh

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG TRỊNH NHƯ TỐ
Địa chỉ: Số 106, đường Vạn Phúc, tổ dân phố Bạch Đằng, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
ĐT: 0972.364.666 – 0334.806.333
Số công chứng: 5880 .Q3, quyển số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD
Ngày 23 tháng 09 năm 2024

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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi lập và ký kết Hợp đồng gồm các Bên/ những người có tên sau :

I/ BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Gọi tắt là Bên A):

Bà **Nguyễn Thị Yến Nga**, sinh ngày 18/12/1961; Căn cước công dân số **001161010324** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/07/2021.

Nơi thường trú tại: Thôn Cẩm Tân, xã Cẩm Lĩnh, huyện Ba Vì thành phố Hà Nội.

II/ BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Gọi tắt là Bên B):

1. Ông **Nguyễn Mạnh Hùng**, sinh ngày 21/04/1989; Căn cước công dân số **001089005625** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 24/06/2021.

2. Và vợ là bà **Nguyễn Thị Dung**, sinh ngày 18/12/1990; Căn cước công dân số **001190051186** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 24/07/2021.

Cả hai ông bà hiện cùng nơi thường trú tại: Thôn Phú Xuyên 3, xã Phú Châu, huyện Ba Vì thành phố Hà Nội.

Hai Bên tự nguyện cùng nhau lập và ký Hợp đồng này để thực hiện việc chuyển nhượng / nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với những điều khoản sau:

Điều 1
CĂN CỨ LẬP HỢP ĐỒNG - ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG VÀ THỎA THUẬN CHUYỂN NHƯỢNG

1. Căn cứ pháp luật của Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng.

Căn cứ theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số **DI 222105**; Số vào sổ cấp GCN: **CH 00900** do Ủy ban nhân dân huyện Ba Vì cấp ngày 10/09/2024, cấp cho bà Nguyễn Thị Yến Nga. Thông tin thửa đất cụ thể như sau:

- Thửa đất số: **253**; - Tờ bản đồ số: **22**
- Địa chỉ thửa đất: Thôn Phú Xuyên 3, xã Phú Châu, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.
- Diện tích: 330,0 m^2 (Bằng chữ: Ba trăm ba mươi phẩy không mét vuông);
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản
- Thời hạn sử dụng: Thời hạn sử dụng đất đến ngày 01/07/2064
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

* Ghi chú:

- Số thửa, số tờ bản đồ, ranh giới thửa đất xác định theo bản đồ địa chính đo đạc dự án tổng thể chưa được phê duyệt; sẽ được chỉnh lý theo bản đồ địa chính chính quy được phê duyệt.
- Được công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 2651/QĐ-UBND ngày 03/06/2024 của UBND huyện Ba Vì.

Hùng Nga

- Nhận thừa kế, tặng cho theo Văn bản khai nhận và thỏa thuận việc phân chia di sản thừa kế đã được UBND xã Phú Châu chứng thực ngày 27/11/2023.

Từ những căn cứ trên, xác định Bên A là chủ sử dụng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" nêu trên.

2. Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

a) Bằng Hợp đồng này, **Bên A** chuyển nhượng, **Bên B** nhận chuyển nhượng toàn bộ Quyền sử dụng đất của **Bên A** như đã được nêu tại khoản 1 Điều 1 của Hợp đồng này.

b) Ngay sau khi Hợp đồng được hai Bên ký kết và Công chứng thì **Bên B** được quyền quản lý toàn bộ Thửa đất nhận chuyển nhượng của **Bên A** theo Hợp đồng này để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Điều 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này được hai Bên thoả thuận là **50.000.000 VNĐ** (Năm mươi triệu đồng chẵn). Bên B thanh toán cho Bên A bằng tiền mặt số tiền nêu trên theo đúng thời hạn và phương thức mà hai Bên đã thoả thuận trước khi ký Hợp đồng.

2. Việc xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại khoản 1/Điều này và phương thức thanh toán do hai Bên tự thoả thuận, tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật mà không yêu cầu có sự chứng kiến của Công chứng viên.

Điều 3
VIỆC GIAO NHẬN VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A đã nhận đầy đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thời hạn và phương thức mà hai Bên đã thoả thuận, đã bàn giao đầy đủ thửa đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất, tài sản hình thành trên đất trước khi ký hợp đồng này.

2. Bên B đã kiểm tra trực tiếp thực địa thửa đất, kiểm tra thông tin thửa đất và các thông tin khác, ranh giới thửa đất, nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của bên A. Công nhận thửa đất sử dụng ổn định, sử dụng đất đúng mục đích, thửa đất có ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp, khiếu nại về đất. Đã nhận bàn giao đầy đủ thửa đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất, tài sản hình thành trên đất.

3. Bên B có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 4
NGHĨA VỤ NỘP THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ

Thuế, phí, lệ phí phát sinh từ Hợp đồng này do Bên B chịu trách nhiệm nộp.

Điều 5
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A:

- Bảo đảm cho Bên B sử dụng trọn vẹn đối với toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng theo Hợp đồng này;
- Thực hiện hoặc/và phối hợp thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để sang tên chủ sử dụng cho Bên B quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo Hợp đồng này.

Hùng Nga

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

- Được nhận toàn bộ diện tích đất của Bên A và giấy tờ về quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng này;
- Sau khi làm các thủ tục để đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định, Bên B là chủ sử dụng toàn bộ Thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng.

Điều 6

CAM ĐOAN, CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên A chịu trách nhiệm về những lời cam đoan, cam kết dưới đây:

a) Khi ký kết Hợp đồng này thì Quyền sử dụng đất chuyển nhượng :

Thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Bên A; Thửa đất đang sử dụng ổn định, sử dụng đất đúng mục đích, thửa đất có ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại gì, không bị tranh chấp về quyền thừa kế và quyền sử dụng đất; Không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển nhượng dưới bất cứ hình thức nào bởi các việc: Thế chấp, nhận đặt cọc, hứa bán, mua bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện quyền của chủ sử dụng đất; Không bị ràng buộc bởi bất cứ quyết định nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc hạn chế quyền định đoạt của chủ sử dụng đất; Không bị kê biên để đảm bảo cho việc thi hành án.

b) Những thông tin về nhân thân, về quyền sử dụng đất đã ghi trong Hợp đồng này là hoàn toàn đúng sự thật.

2. Bên B chịu trách nhiệm về những lời cam đoan, cam kết dưới đây:

a) Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là hoàn toàn đúng sự thật.

b) Bên B đã tự mình xem xét kỹ, biết rõ về nguồn gốc, hiện trạng diện tích đất chuyển nhượng của Bên A, kể cả các giấy tờ về quyền sử dụng đất. Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng và không có điều gì thắc mắc.

3. Hai Bên cùng cam đoan, cam kết:

a) Việc giao kết Hợp đồng này là đúng ý chí và nguyện vọng của chúng tôi, không bị ai lừa dối, không bị ai ép buộc, không nhằm trốn tránh bất cứ nghĩa vụ tài sản nào, không làm xâm hại đến quyền và lợi ích của bất kỳ tổ chức, cá nhân nào. Chúng tôi công nhận đã hiểu và nhận thức rõ trách nhiệm của mình cũng như các hệ quả pháp lý khi lập và ký Hợp đồng này trước pháp luật;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xuất trình trước Công chứng viên để lập Hợp đồng này là bản chính duy nhất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Nếu có sự giả mạo, bên A xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật;

c) Kể từ ngày Hợp đồng được ký kết cho đến khi Bên B hoàn thành xong thủ tục đăng ký sang tên cho mình Quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng này tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì không Bên nào được sử dụng các giấy tờ về quyền sử dụng đất chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng này có từ trước ngày Hai Bên ký Hợp đồng để thực hiện các việc thế chấp, mua bán hoặc các giao dịch khác dưới bất kỳ hình thức nào. Bên nào vi phạm điều cam kết này thì phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hậu quả do việc vi phạm gây ra.

d) Các giấy tờ chúng tôi xuất trình để lập Văn bản/hợp đồng này được các cơ quan có thẩm quyền cấp, không có sự giả mạo, tẩy xóa, thêm, bớt làm sai lệch nội dung

Hùng Nga

các giấy tờ này. Nếu sau khi lập Văn bản này mà phát hiện có giấy tờ giả mạo, bị tẩy xóa, thêm, bớt, thì người nào giả mạo/nhờ làm giả mạo, tẩy xóa, thêm, bớt giấy tờ sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải đem toàn bộ tài sản của mình ra để bồi thường cho người bị thiệt hại (nếu có), không yêu cầu Công chứng viên chịu trách nhiệm bồi thường.

Điều 7

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Hai Bên đã biết rõ những quy định của pháp luật về chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đều hiểu và nhận thức được rõ trách nhiệm của mình trước pháp luật khi lập và ký Hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng nếu phát sinh tranh chấp, hai Bên phải cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau. Nếu không giải quyết được thì Hai Bên có quyền khởi kiện tại Toà án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 8

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Bản hợp đồng này có hiệu lực ngay sau khi hai Bên ký kết và được Công chứng. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc huỷ bỏ Hợp đồng này được thực hiện theo quy định của pháp luật và chỉ có giá trị khi được hai Bên lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng viên – Văn phòng công chứng Trịnh Như Tố, thành phố Hà Nội.

2. Hai Bên đã tự đọc lại nguyên văn Hợp đồng này, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ của mình cũng như các hệ quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này. Hai Bên chấp thuận toàn bộ các điều khoản của Hợp đồng, không có điều gì vướng mắc.

Hai Bên cùng ký tên điểm chỉ vào bản Hợp đồng này để khẳng định ý chí của mình và để làm bằng chứng.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (Bên A)	**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (Bên B)**
Nga	Hùng
Nguyễn Thị Yến Nga	Nguyễn Mạnh Hùng
	Nguyễn Thị Dung

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 23 tháng 09 năm 2024 (*Ngày hai mươi ba, tháng chín, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn)*, Tại trụ sở Văn phòng công chứng Trịnh Như Tố, địa chỉ: Số 106, đường Vạn Phúc, tổ dân phố Bạch Đằng, phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Tôi: **Hoàng Duy Dũng** - Công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật

CHỨNG NHẬN

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT được giao kết giữa:

I/ BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên A):

Bà **Nguyễn Thị Yến Nga**, sinh ngày 18/12/1961; Căn cước công dân số **001161010324** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/07/2021.

Nơi thường trú tại: Thôn Cẩm Tân, xã Cẩm Lĩnh, huyện Ba Vì thành phố Hà Nội.

II/ BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên B):

1. Ông **Nguyễn Mạnh Hùng**, sinh ngày 21/04/1989; Căn cước công dân số **001089005625** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 24/06/2021.

2. Và vợ là bà **Nguyễn Thị Dung**, sinh ngày 18/12/1990; Căn cước công dân số **001190051186** do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 24/07/2021.

Cả hai ông bà hiện cùng nơi thường trú tại: Thôn Phú Xuyên 3, xã Phú Châu, huyện Ba Vì thành phố Hà Nội.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung, ký vào từng trang, ký và điểm chỉ vào trang 04 (bốn) của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong văn bản đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Hợp đồng công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 06 (sáu) tờ, 05 (năm) trang (bao gồm cả trang bìa và 01 trang lời chứng), có giá trị pháp lý như nhau, người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản chính, 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Trịnh Như Tố, thành phố Hà Nội.

Số công chứng: 5880 .Q3, quyển số 03/2024/TP/CC-SCC/HĐGD

S.Đ.K.H.Đ: 116- C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG TRỊNH NHƯ TỐ
Đ. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN

Hoàng Duy Dũng