

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
dụng (để ước tính chất lượng còn lại của công trình)				
Chất lượng còn lại	100,0%	84,00%	93,33%	85,33%
Tỷ lệ		84,00%	93,33%	85,33%
Tỷ lệ điều chỉnh		19,00%	7,10%	17,20%
Mức điều chỉnh giá bán theo yếu tố chất lượng còn lại của công trình căn cứ SVĐT XD (đồng/m ²)		8.323.836	3.321.310	7.372.267
3. Điều chỉnh yếu tố vị trí	Đường Ngô Thị Nhậm, cách cầu Rồng khoảng 9,5km	Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến cầu Rồng), cách cầu Rồng khoảng 1,2km	Đường Võ Văn Kiệt, cách cầu Rồng khoảng 600m	Đường Võ Nguyên Giáp, cách , cách cầu Rồng khoảng 2,5km
Tỷ lệ	100,00%	140,00%	140,00%	130,00%
Tỷ lệ điều chỉnh		-28,57%	-28,57%	-23,08%
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-12.517.047	-13.365.433	-9.891.234
4. Điều chỉnh yếu tố cảnh quan	Đường Ngô Thị Nhậm, cách biển Nguyễn Tất Thành khoảng 1,8km	Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến cầu Rồng), đối diện sông Hàn	Đường Võ Văn Kiệt, cách biển khoảng 1km	Đường Võ Nguyên Giáp, đối diện biển
Tỷ lệ	100,00%	110,00%	100,00%	120,00%
Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	0,00%	-16,67%
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-3.982.697	0	-7.143.669
III. Giá căn hộ sau điều chỉnh (đồng/m²)		34.927.393	36.734.893	33.808.469
Giá căn hộ bình quân (đồng/m ²)		35.157.000		
Tỷ lệ chênh lệch		0,66%	-4,30%	3,99%

Giá bán căn hộ Tòa nhà Căn hộ Mía Plaza là: **35.157.000 đồng/m²**.

4. Đối với giá cho thuê chỗ để xe ô tô:

TT	Thông số	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
1	Dự án	Căn hộ Mía Plaza	Tòa nhà Azura	Tòa nhà Fhome	Tòa nhà Monarchy
2	Vị trí	đường Ngô Thị Nhậm	đường Trần Hưng Đạo	đường Lý Thường Kiệt	đường Trần Hưng Đạo
3	Phí trông giữ xe ô tô theo tháng (đồng/chỗ/tháng)		1.454.545	1.400.000	1.545.455

TT	Thông số	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
4	Điều chỉnh các yếu tố khác biệt				
	Điều chỉnh yếu tố vị trí tọa lạc bãi đỗ xe	Khu đất xây dựng tòa nhà Căn hộ Mía Plaza, đường Ngô Thi Nhậm	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Azura	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Fhome	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Monarchy
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/chỗ/tháng)		0	0	0
5	Đơn giá sau điều chỉnh (đồng/chỗ/tháng)		1.454.545	1.400.000	1.545.455
6	Đơn giá bình quân (đồng/chỗ/tháng)		1.467.000		
7	Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		0,86%	4,8%	-5,1%

Giá cho thuê chỗ để xe ô tô là: **1.467.000 đồng/chỗ/tháng**.

5. Xác định một số thông số sử dụng trong tính toán theo phương pháp thẳng dư:

* Các thông số trong phương pháp thẳng dư được áp dụng theo Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thẳng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

- Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh/ diện tích xây dựng: 75%;
- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được xác định bằng 1% trên doanh thu trước thuế của Dự án;
- Chi phí quản lý, vận hành được tính 10% trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sàn dịch vụ-thương mại, văn phòng, chỗ để xe,.....
- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ 15% nhân với tổng chi phí quy định tại điểm a, điểm b Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá;

* Tỷ lệ chiết khấu: Tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản.

Theo số liệu Tư vấn thu thập được thì lãi suất cho vay trung hạn bình quân năm liền kề tính đến hết quý gần nhất (quý I/2024) của loại tiền vay VNĐ tại các ngân hàng thương mại nhà nước như sau:

TT	Ngân hàng	Lãi suất cho vay trung/dài hạn				
		Quý 2/2023	Quý 3/2023	Quý 4/2023	Quý 1/2024	LSTB
1	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi Nhánh Đà Nẵng	11,66%	10,93%	11,05%	10,80%	11,11%
2	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi Nhánh Đà Nẵng	10,70%	10,40%	10,00%	9,70%	10,20%
3	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi Nhánh Đà Nẵng	10,50%	10,10%	9,40%	9,10%	9,78%
4	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi Nhánh Đà Nẵng	9,50%	8,70%	8,00%	7,90%	8,53%
5	Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương - Chi Nhánh Đà Nẵng	11,90%	10,70%	9,90%	9,00%	9,50%
6	Ngân hàng TNHH MTV Xây dựng Việt Nam - Chi Nhánh Đà Nẵng	12,9279%	11,7687%	11,7689%	12,9596%	12,3563%
Lãi suất cho vay trung hạn bình quân						10,24%

Tư vấn đề xuất tỷ lệ chiết khấu là 10,24%.

* Tỷ lệ tăng giá cho thuê: Căn cứ thông tin 3 hợp đồng thuê mặt bằng đưa vào tính toán, cụ thể như sau:

*Theo Điểm d Khoản 2, Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất như sau:

d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước;

*Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo **mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng**; đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do tổ chức thực hiện định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất quyết định;*

Căn cứ thông tin 3 hợp đồng thuê mặt bằng, cụ thể như sau:

TT	Yếu tố	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
1	Mặt bằng cho thuê	Tầng 3, toà nhà Thành Quân Building	Tầng 4 toà nhà One Opera, 115 Nguyễn Văn Linh	Tầng 17, toà nhà Thành Lợi 2

TT	Yếu tố	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
2	Thời hạn cho thuê	02 năm (Từ 01/02/2024 đến 31/01/2026)	10 năm (Từ 01/02/2007 đến 01/02/2027)	02 năm (Từ 16/10/2023 đến 15/10/2025)
3	Tỷ lệ tăng giá	Tăng giá 10% sau mỗi năm.	Từ năm 3 tăng giá 5% sau mỗi năm.	Ổn định trong suốt thời gian thuê.

Tư vấn ước tính tỷ lệ tăng giá cho thuê mặt bằng là: $(10\% + 5\% + 0\%)/3 = 5\%$.

* Tỷ lệ tăng giá bán căn hộ: Căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố, cụ thể như sau:

Theo Chi cục thống kê thành phố Đà Nẵng, chỉ số giá tiêu dùng khu vực thành thị qua các năm như sau:

CPI	2021/2020	2022/2021	2023/2022	2023/2020	Tỷ lệ tăng giá bình quân /năm
Chỉ số giá tiêu dùng (Nhà ở và vật liệu xây dựng – Thành phố Đà Nẵng)	98,34%	103,87%	112,08%	114,48%	4,61%
Chỉ số giá tiêu dùng (Hàng hóa và dịch vụ khác)	101,67%	103,46%	105,93%	111,43%	3,67%

Do đó, Tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng giá bán căn hộ là 4,61%/năm và tỷ lệ tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô tại tầng hầm là 3,67%/năm.

5.1. Bảng thông số Tòa nhà Căn hộ Mía Plaza:

TT	Nội dung	Số liệu	ĐVT	Ghi chú	
I	Thông số về khả năng sử dụng đất				
1	Diện tích đất	2.639,70	m ²	Giấy phép xây dựng số 11/GPXD ngày 12/6/2024	
2	Mật độ xây dựng	60,00%			
3	Hệ số sử dụng đất	12,0	lần		
4	Tầng cao công trình	25	Tầng		
	Tầng hầm	1	Tầng		
	Tầng nổi	25	Tầng		
5	Diện tích xây dựng	1.320,0	m ²	Hồ sơ thiết kế cơ sở căn hộ Mía Plaza	
6	Tổng diện tích sàn xây dựng	38.030,6	m ²		
6.1	Tầng hầm	1.999,0	m ²		
6.2	Tầng nổi	36.031,6	m ²		
	Tầng 1	1.320,0	m ²		
	Tầng 2 - Tầng 5	6.335,2	m ²		
	Tầng 6 - Tầng 20	21.544,5	m ²		
	Tầng 21 - Tầng 23	4.320,9	m ²		
	Tầng 24	1.457,0	m ²		
	Tầng 25	1.054,0	m ²		
	Diện tích chỗ để xe, kỹ	6.172,6	m ²		

TT	Nội dung	Số liệu	ĐVT	Ghi chú	
	thuật				
7	Diện tích chỗ để xe	4.931,0	m ²		
	Trong đó:				
	Diện tích chỗ để xe tầng hầm	1.446,0	m ²		
	Diện tích chỗ để xe tầng 2	935,0	m ²		
	Diện tích chỗ để xe tầng 3	1.260,0	m ²		
	Diện tích chỗ để xe tầng 4	1.290,0	m ²		
8	Tổng số căn hộ	335	căn		
II Các thông số tính toán về doanh thu					
1	Hệ số thương phẩm	0,75			
2	Diện tích sàn thương phẩm căn hộ	22.760,2	m ²	Hồ sơ thiết kế cơ sở Căn hộ Mía Plaza, Giấy phép xây dựng	
3	Diện tích sàn thương phẩm dịch vụ				
	- Tầng 1	990,0	m ²		
	- Tầng 2	486,6	m ²		
4	Diện tích chỗ để xe	4.931,0	m ²		Hồ sơ thiết kế cơ sở căn hộ Mía Plaza
	Diện tích chỗ để xe căn hộ	4.552,0	m ²	22.760,2/100*20	
	Diện tích chỗ để xe dịch vụ	49,0	m ²	392/100*25	
	Trong đó:				
a	Diện tích chỗ để xe ô tô có tính doanh thu	2.325,0	m ²		
b	Diện tích cho 01 chỗ để xe ô tô	25	m ²	Theo quy định tại Bảng 2.18 của QCVN 01:2021, diện tích dành cho 1 chỗ đỗ xe ô tô con là 25m ² /xe	
c	Số chỗ để xe ô tô căn hộ có tính doanh thu	93	Chỗ		
5	Giá cho thuê mặt bằng				
	- Tầng 1	394.000	Đồng/m ² /tháng		
	- Tầng 2	256.000	Đồng/m ² /tháng		
6	Giá cho thuê chỗ để xe ô tô	1.467.000	Đồng/chỗ/tháng		
7	Giá bán căn hộ	35.157.000	Đồng/m ²		
8	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê sàn thương mại, chỗ để xe năm đầu tiên đưa vào sử dụng	40%		(1)	
9	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê sàn thương mại, chỗ để	90%			

TT	Nội dung	Số liệu	ĐVT	Ghi chú
	xe tối đa			
III Các thông số tính toán về chi phí				
1	Chi phí quản lý, vận hành hàng năm	10%		(2)
2	Chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý	1%		(3)
3	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	15%		(4)
IV Các chỉ số khác				
1	Tỷ suất chiết khấu	10,24%	/năm	
2	Tỷ lệ tăng giá sàn thương mại	5,00%	/năm	
3	Tỷ lệ tăng giá bán căn hộ chung cư	4,61%	/năm	
4	Tỷ lệ tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	3,67%	/năm	

5.2. Ước tính doanh thu phát triển:

a) Xác định thời gian thực hiện dự án:

Theo Mục 4, Điều 44 của Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020: “Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư ngoài khu kinh tế không quá 50 năm.”. Theo Quyết định số 1067/QĐ-UBND ngày 23/5/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư quy định “6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.”. Do đó, Tư vấn đề xuất thời gian thực hiện dự án là 50 năm.

b) Thời gian đầu tư xây dựng dự án:

Theo Quyết định số 1067/QĐ-UBND ngày 23/5/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư quy định thời gian xây dựng từ Quý II/2023 đến quý II/2027 (=48 tháng). Vậy thời gian đầu tư xây dựng dự án là 48 tháng (04 năm).

Theo quy định tại điểm a, khoản 1 Phụ lục Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thẳng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng:

“a) Tiến độ xây dựng (%) được phân bổ đều trên thời gian xây dựng công trình tương ứng

$$\text{Tiến độ xây dựng của năm thứ } i (\%) = \frac{100\%}{\text{Tổng thời gian xây dựng (tháng)}} \times \text{Số tháng xây dựng của năm thứ } i$$

Tư vấn đề xuất tiến độ xây dựng dự án là:

TT	Năm	1	2	3	4
1	Tiến độ xây dựng (%)	(100% / 48 tháng) x 12 tháng = 25%	(100% / 48 tháng) x 12 tháng = 25%	(100% / 48 tháng) x 12 tháng = 25%	(100% / 48 tháng) x 12 tháng = 25%

c) Xác định tỷ lệ bán căn hộ, tỷ lệ thu tiền bán căn hộ:

* Tỷ lệ bán căn hộ:

Theo điểm b, c, khoản 1, Phụ lục Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

"b) Thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng (năm); tỷ lệ bán hàng (%):

- Đối với địa bàn 18 xã, phường: Hải Châu, Hòa Cường, Thanh Khê, An Khê, An Hải, Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn, Hòa Khánh, Hải Vân, Liên Chiểu, Cẩm Lệ, Hòa Xuân, Hòa Vang, Hòa Tiến, Bà Nà, Hội An, Hội An Đông, Hội An Tây

+ Thời điểm bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Dự án.

+ Thời gian bán hàng bằng thời gian xây dựng.

c) Thời điểm bắt đầu cho thuê/ khai thác

+ Trường hợp thời gian xây dựng ≤ 1 năm: bắt đầu cho thuê/ khai thác từ năm thứ hai của Dự án.

+ Trường hợp thời gian xây dựng > 1 năm: bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ ba của Dự án."

** Tỷ lệ bán hàng (%) tương ứng với tiến độ xây dựng (%)"*.

Thời gian xây dựng của dự án là 48 tháng (04 năm), thời gian bán căn hộ trong 48 tháng, tỷ lệ bán hàng từng năm là: năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25%; và khách hàng nộp tiền vào cuối mỗi năm cho mỗi lần thanh toán.

* Tỷ lệ thu tiền bán căn hộ:

Do thời gian đầu tư xây dựng căn hộ ước tính là 04 năm, bàn giao căn hộ vào cuối năm thứ 3 và khách hàng nộp tiền vào cuối mỗi năm nên Tư vấn căn cứ quy định tại Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 "*Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.*

Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua."

Căn cứ quy định trên, Tư vấn đề xuất tiến độ thu tiền như sau:

Năm dự án	Tỷ lệ xây dựng	Tỷ lệ bán căn hộ	Tỷ lệ thu tiền
1	25%	25%	- Năm 1: Tỷ lệ xây dựng năm 1 là 25% nên tỷ lệ thu tiền là 25%/hợp đồng bán năm 1.
2	25%	25%	- Năm 2: Tỷ lệ xây dựng năm 2 là 25% nên tỷ lệ thu tiền là 25% hợp đồng năm 1 + 50% hợp đồng năm 2.

Năm dự án	Tỷ lệ xây dựng	Tỷ lệ bán căn hộ	Tỷ lệ thu tiền
3	25%	25%	- Năm 3: Tỷ lệ xây dựng năm 3 là 25% nên tỷ lệ thu tiền là 20% hợp đồng năm 1 + 20% hợp đồng năm 2 + 70% hợp đồng năm 3 (do chưa bàn giao nhà nên tỷ lệ thu tiền không quá 70% giá trị hợp đồng).
4	25%	25%	- Năm 4: Tỷ lệ xây dựng năm 4 là 25% nên tỷ lệ thu tiền là 25% hợp đồng năm 1 + 25% hợp đồng năm 2 + 25% hợp đồng năm 3 + 95% hợp đồng năm 4.
5	0%	0%	- Năm 5: Hoàn thành dự án đưa vào sử dụng/ hoạt động nên tỷ lệ thu tiền là 5% hợp đồng năm 1 + 5% hợp đồng năm 2 + 5% hợp đồng năm 3 + 5% hợp đồng năm 4

d) Xác định tỷ lệ lấp đầy sàn cho thuê; chỗ để xe ô tô:

Theo điểm a, khoản 2, Điều 3 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng:

“2. Tỷ lệ lấp đầy

a) Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ cho thuê và các loại hình dịch vụ khác (bao gồm tầng hầm trông giữ xe, bãi đỗ xe theo quy hoạch được phê duyệt), cụ thể như sau:

...

Đối với địa bàn các phường: Hòa Khánh, Hải Vân, Cẩm Lệ, Ngũ Hành Sơn, Liên Chiểu, Hòa Xuân, Hội An, Hội An Đông, Hội An Tây: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.”

Tư vấn đề xuất tỷ lệ lấp đầy sàn cho thuê, chỗ để xe ô tô trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện Dự án.

e) Ước tính doanh thu phát triển của dự án

Doanh thu phát triển = Doanh thu bán căn hộ + Doanh thu từ cho thuê mặt bằng + Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô

Chi tiết như sau:

* Doanh thu bán căn hộ = Diện tích căn hộ (x) Đơn giá bán căn hộ (x) Tỷ lệ tăng giá bán (x) Tỷ lệ bán hàng năm (x) Tỷ lệ thanh toán;

* Doanh thu từ cho thuê mặt bằng = {Diện tích mặt bằng tầng 1 (x) Đơn giá cho thuê tầng 1 + Diện tích mặt bằng tầng 2-3 (x) Đơn giá cho thuê tầng 2-3} (x) tỷ lệ lấp đầy (x) Hệ số tăng giá cho thuê (x) 12 tháng;

* Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô tầng hầm = {Số chỗ để xe ô tô tầng hầm (x) Đơn giá cho thuê chỗ để xe tầng hầm} (x) tỷ lệ lấp đầy (x) Hệ số tăng giá cho thuê (x) 12 tháng;

Dự án được thực hiện trong nhiều năm nên việc ước doanh thu thực hiện theo từng năm được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá theo công thức sau:

$$\text{Hiện giá doanh thu} \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án
- r là tỷ lệ chiết khấu (tính theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của loại tiền vay VNĐ của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn cấp tỉnh để thực hiện dự án đầu tư phát triển bất động sản)
- n là số năm thực hiện dự án.

005
ÔNG
Ồ PH
ĐINH
VỤ TÀ
À NÀ
U -

Bảng ước tính doanh thu phát triển Căn hộ Mia Plaza

Đơn vị tính: đồng

Năm dự án	Thừa số chiết khấu	Hệ số tăng giá bán căn hộ	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ đỗ xe ô tô	Tỷ lệ bán căn hộ	Tỷ lệ thu tiền căn hộ	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ đỗ xe ô tô	Doanh thu bán căn hộ	Hiện giá doanh thu bán căn hộ	Các hạng mục đưa vào khai thác năm 3		Các hạng mục đưa vào khai thác năm 4		Các hạng mục đưa vào khai thác năm 5		Hiện giá doanh thu cho thuê mặt bằng, chỗ đỗ xe ô tô
										Doanh thu cho thuê mặt bằng	Doanh thu cho thuê chỗ đỗ xe ô tô	Doanh thu cho thuê mặt bằng	Doanh thu cho thuê chỗ đỗ xe ô tô	Doanh thu cho thuê mặt bằng	Doanh thu cho thuê chỗ đỗ xe ô tô	
1	0,9071	1,00	1,00	1	25%	6,25%	0%	50.011.271.963	45.364.010.701	0	0					
2	0,8228	1,05	1,05	1,04	25%	19,33%	0%	154.647.172.236	127.241.585.205	0	0					
3	0,7463	1,09	1,10	1,07	25%	29,38%	40%	235.110.232.586	175.469.711.809	1.361.709.922	351.922.594					1.278.934.56
4	0,6770	1,14	1,16	1,11	25%	46,82%	45%	374.630.714.154	253.616.529.745	1.608.519.845	410.450.791	714.897.709	182.422.574			1.974.263.06
5	0,6141	1,20	1,22	1,16		5,36%	50%	42.863.125.839	26.320.949.911	1.876.606.486	472.802.768	844.472.919	212.761.246	750.642.594	189.121.107	2.668.997.22
6	0,5570	1,25	1,28	1,20			55%			2.167.480.491	539.180.428	985.218.405	245.082.013	886.696.564	220.573.811	2.809.676.32
7	0,5052	1,31	1,34	1,24			60%			2.482.750.381	609.795.343	1.137.927.258	279.489.532	1.034.479.325	254.081.393	2.929.693.64
8	0,4583	1,37	1,41	1,29			65%			2.824.128.558	684.869.195	1.303.443.950	316.093.475	1.194.823.621	289.752.352	3.030.778.33
9	0,4157	1,43	1,48	1,33			70%			3.193.437.677	764.634.236	1.482.667.493	355.008.752	1.368.616.147	327.700.387	3.114.536.42
10	0,3771	1,50	1,55	1,38			75%			3.592.617.387	849.333.758	1.676.554.780	396.355.754	1.556.800.868	368.044.628	3.182.459.00
11	0,3420	1,57	1,63	1,43			80%			4.023.731.473	939.222.597	1.886.124.128	440.260.592	1.760.382.519	410.909.886	3.235.929.83
12	0,3103	1,64	1,71	1,49			85%			4.488.975.425	1.034.567.651	2.112.459.023	486.855.365	1.980.430.334	456.426.905	3.276.232.48
13	0,2814	1,72	1,80	1,54			90%			4.990.684.443	1.135.648.422	2.356.712.098	536.278.422	2.218.081.975	504.732.632	3.304.557.02
14	0,2553	1,80	1,89	1,60			90%			5.240.218.665	1.177.349.287	2.620.109.332	588.674.644	2.474.547.703	555.970.497	3.230.992.41
15	0,2316	1,88	1,98	1,66			90%			5.502.229.598	1.220.581.402	2.751.114.799	610.290.701	2.751.114.799	610.290.701	3.113.393.79
16	0,2100	1,97	2,08	1,72			90%			5.777.341.078	1.265.400.995	2.888.670.539	632.700.498	2.888.670.539	632.700.498	2.958.478.93
17	0,1905	2,06	2,18	1,78			90%			6.066.208.132	1.311.866.358	3.033.104.066	655.933.179	3.033.104.066	655.933.179	2.811.339.38
18	0,1728	2,15	2,29	1,85			90%			6.369.518.538	1.360.037.923	3.184.759.269	680.018.962	3.184.759.269	680.018.962	2.671.581.08
19	0,1568	2,25	2,41	1,91			90%			6.687.994.465	1.409.978.342	3.343.997.233	704.989.171	3.343.997.233	704.989.171	2.538.830.13
20	0,1422	2,36	2,53	1,98			90%			7.022.394.189	1.461.752.566	3.511.197.094	730.876.283	3.511.197.094	730.876.283	2.412.731.78
21	0,1290	2,46	2,65	2,06			90%			7.373.513.898	1.515.427.934	3.686.756.949	757.713.967	3.686.756.949	757.713.967	2.292.949.45
22	0,1170	2,58	2,79	2,13			90%			7.742.189.593	1.571.074.254	3.871.094.796	785.537.127	3.871.094.796	785.537.127	2.179.163.761
23	0,1061	2,70	2,93	2,21			90%			8.129.299.073	1.628.763.900	4.064.649.536	814.381.950	4.064.649.536	814.381.950	2.071.071.64
24	0,0963	2,82	3,07	2,29			90%			8.535.764.026	1.688.571.902	4.267.882.013	844.285.951	4.267.882.013	844.285.951	1.968.385.50
25	0,0873	2,95	3,23	2,38			90%			8.962.552.228	1.750.576.046	4.481.276.114	875.288.023	4.481.276.114	875.288.023	1.870.832.46
26	0,0792	3,09	3,39	2,46			90%			9.410.679.839	1.814.856.975	4.705.339.919	907.428.487	4.705.339.919	907.428.487	1.778.153.52
27	0,0718	3,23	3,56	2,55			90%			9.881.213.831	1.881.498.291	4.940.606.915	940.749.145	4.940.606.915	940.749.145	1.690.102.90
28	0,0652	3,38	3,73	2,65			90%			10.375.274.522	1.950.586.668	5.187.637.261	975.293.334	5.187.637.261	975.293.334	1.606.447.35
29	0,0591	3,53	3,92	2,74			90%			10.894.038.249	2.022.211.961	5.447.019.124	1.011.105.980	5.447.019.124	1.011.105.980	1.526.965.47
30	0,0536	3,70	4,12	2,85			90%			11.438.740.161	2.096.467.325	5.719.370.080	1.048.233.663	5.719.370.080	1.048.233.663	1.451.447.16
31	0,0486	3,87	4,32	2,95			90%			12.010.677.169	2.173.449.337	6.005.338.585	1.086.724.669	6.005.338.585	1.086.724.669	1.379.692.97
32	0,0441	4,05	4,54	3,06			90%			12.611.211.027	2.253.258.119	6.305.605.514	1.126.629.060	6.305.605.514	1.126.629.060	1.311.513.61

Năm dự án	Thừa số chiết khấu	Hệ số tăng giá bán căn hộ	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ đỗ xe ô tô	Tỷ lệ bán căn hộ	Tỷ lệ thu tiền căn hộ	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ đỗ xe ô tô	Doanh thu bán căn hộ	Hiện giá doanh thu bán căn hộ	Các hạng mục đưa vào khai thác năm 3		Các hạng mục đưa vào khai thác năm 4		Các hạng mục đưa vào khai thác năm 5		Hiện giá doanh thu cho thuê mặt bằng, chỗ đỗ xe ô tô
										Doanh thu cho thuê mặt bằng	Doanh thu cho thuê chỗ đỗ xe ô tô	Doanh thu cho thuê mặt bằng	Doanh thu cho thuê chỗ đỗ xe ô tô	Doanh thu cho thuê mặt bằng	Doanh thu cho thuê chỗ đỗ xe ô tô	
33	0,0400	4,23	4,76	3,17			90%			13.241.771.579	2.335.997.469	6.620.885.789	1.167.998.735	6.620.885.789	1.167.998.735	1.246.729.41
34	0,0363	4,43	5,00	3,29			90%			13.903.860.158	2.421.774.998	6.951.930.079	1.210.887.499	6.951.930.079	1.210.887.499	1.185.169.75
35	0,0329	4,63	5,25	3,41			90%			14.599.053.166	2.510.702.266	7.299.526.583	1.255.351.133	7.299.526.583	1.255.351.133	1.126.672.86
36	0,0299	4,85	5,52	3,53			90%			15.329.005.824	2.602.894.932	7.664.502.912	1.301.447.466	7.664.502.912	1.301.447.466	1.071.084.91
37	0,0271	5,07	5,79	3,66			90%			16.095.456.115	2.698.472.902	8.047.728.058	1.349.236.451	8.047.728.058	1.349.236.451	1.018.260.04
38	0,0246	5,30	6,08	3,80			90%			16.900.228.921	2.797.560.482	8.450.114.460	1.398.780.241	8.450.114.460	1.398.780.241	968.059.72
39	0,0223	5,55	6,39	3,94			90%			17.745.240.367	2.900.286.545	8.872.620.183	1.450.143.272	8.872.620.183	1.450.143.272	920.352.46
40	0,0202	5,80	6,70	4,08			90%			18.632.502.385	3.006.784.696	9.316.251.193	1.503.392.348	9.316.251.193	1.503.392.348	875.013.35
41	0,0183	6,07	7,04	4,23			90%			19.564.127.505	3.117.193.446	9.782.063.752	1.558.596.723	9.782.063.752	1.558.596.723	831.923.97
42	0,0166	6,35	7,39	4,39			90%			20.542.333.880	3.231.656.390	10.271.166.940	1.615.828.195	10.271.166.940	1.615.828.195	790.971.65
43	0,0151	6,64	7,76	4,55			90%			21.569.450.574	3.350.322.400	10.784.725.287	1.675.161.200	10.784.725.287	1.675.161.200	752.049.56
44	0,0137	6,95	8,15	4,71			90%			22.647.923.103	3.473.345.810	11.323.961.551	1.736.672.905	11.323.961.551	1.736.672.905	715.056.23
45	0,0124	7,27	8,56	4,89			90%			23.780.319.258	3.600.886.624	11.890.159.629	1.800.443.312	11.890.159.629	1.800.443.312	679.895.30
46	0,0113	7,61	8,99	5,07			90%			24.969.335.221	3.733.110.721	12.484.667.610	1.866.555.360	12.484.667.610	1.866.555.360	646.475.27
47	0,0102	7,96	9,43	5,25			90%			26.217.801.982	3.870.190.069	13.108.900.991	1.935.095.035	13.108.900.991	1.935.095.035	614.709.27
48	0,0093	8,33	9,91	5,45			90%			27.528.692.081	4.012.302.954	13.764.346.040	2.006.151.477	13.764.346.040	2.006.151.477	584.514.77
49	0,0084	8,71	10,40	5,65			90%			28.905.126.685	4.159.634.205	14.452.563.342	2.079.817.103	14.452.563.342	2.079.817.103	555.813.42
50	0,0076	9,11	10,92	5,85			90%			30.350.383.019	4.312.375.442	15.175.191.509	2.156.187.721	15.175.191.509	2.156.187.721	528.530.81
								857.262.516.777	628.012.787.370	565.164.312.186	97.481.629.718	280.777.312.813	48.295.208.692	278.882.227.368	47.833.239.923	86.781.414.19

5.3. Ước tính tổng chi phí phát triển đất ở:

a) Chi phí đầu tư xây dựng tòa căn hộ:

Tính toán theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023:

+ Tại Bảng 1. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư có $24 < \text{số tầng} \leq 30$ là 14.136.000 đồng/m² sàn (sau thuế GTGT) $\Rightarrow$ 12.850.909 đồng/m² sàn (trước thuế GTGT).

+ Tại Bảng 58. Suất vốn đầu tư xây dựng Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 đến 50 ha là 9.162 triệu đồng/ha (sau thuế GTGT).

$\Rightarrow$ 832.909 đồng/m² (trước thuế GTGT).

+ Theo Bảng 97, Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023, thành phố Đà Nẵng thuộc vùng 3, hệ số điều chỉnh vùng cho từng loại công trình như sau:

- Công trình nhà ở: 1,032

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: 0,989

+ Hệ số điều chỉnh chỉ số giá xây dựng (K_{tg}):

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024, được tính toán tại mặt bằng quý IV năm 2023, thời điểm thẩm định giá là ngày 12/6/2024, do đó Tư vấn căn cứ các quyết định công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng ban hành để ước tính chỉ số giá xây dựng công trình tại thời điểm quý II năm 2024 so với quý IV năm 2023 để điều chỉnh trượt giá suất vốn đầu tư xây dựng công trình. Cụ thể như sau:

TT	Loại công trình	CSG XDCT QII.2024 so với năm gốc 2020 (%)	CSG XDCT QIV.2023 so với năm gốc 2020 (%)	CSG XDCT QII.2024 so với QIV.2023
(A)	(B)	(1)	(2)	(3) = (1)/(2)
I	Công trình dân dụng			
1	Công trình nhà ở	110,63	112,42	1,016
II	Công trình hạ tầng kỹ thuật	113,98	114,43	1,004
1	Công trình cấp nước	107,06	109,95	
2	Công trình mạng thoát nước	114,28	116,8	
3	Công trình chiếu sáng công cộng	117,71	115,47	
4	Đường bê tông nhựa	116,85	115,51	

* Ghi chú:

- Chỉ số giá xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật = Trung bình cộng chỉ số giá xây dựng Công trình cấp nước, Công trình mạng thoát nước, Công trình chiếu sáng công cộng và Đường bê tông nhựa.

*** Ước tính chi phí đầu tư xây dựng:**

TT	Hạng mục	Diện tích	Suất vốn đầu tư (Chưa bao gồm VAT)	K _{tg} CSG XDCT	K _{kv} (QĐ816, Bảng 97, vùng 3)	Suất vốn đầu tư sau điều chỉnh (Đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
1	Chi phí đầu tư xây dựng công trình căn hộ chung cư						513.479.270.249
1.1	Tầng hầm (01 tầng hầm)	1.999,0					
	Trong phạm vi tầng nổi	1.320,0	12.850.909	1,016	1,032	13.474.332	17.786.118.240
	Ngoài phạm vi tầng nổi	679,0	14.314.993	1,016	1,032	15.009.442	10.191.411.118
1.2	Tầng nổi (25 tầng)	36.031,6	12.850.909	1,016	1,032	13.474.332	485.501.740.891
2	Hạ tầng kỹ thuật	1.319,70	832.909	1,004	0,989	827.042	1.091.447.327
TỔNG CỘNG							514.570.717.576

Trong đó:

- *Suất vốn đầu tư xây dựng*: Theo Bảng 1: Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư tại Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

- Suất vốn đầu tư ở bảng trên tính cho công trình nhà chung cư có diện tích xây dựng tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi. Đối với phần diện tích xây dựng tầng hầm nằm ngoài diện tích xây dựng tầng nổi, được xác định theo quy định tại Mục f, Bảng 1 Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024. Cụ thể theo công thức sau:

$$S_{ham}^{mr} = \frac{(N \times S - N_{noi} \times S_{noi})}{N_{ham}^{noi}} \times K_{dc}$$

Trong đó:

- N: Diện tích sàn xây dựng công trình (trừ phần diện tích tầng hầm phần mở rộng; bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng mái tum (nếu có))

N = Diện tích sàn xây dựng tầng nổi + Diện tích xây dựng sàn tầng hầm trong phạm vi xây dựng tầng nổi

- S: Suất vốn đầu tư xây dựng công trình có tầng hầm đã được công bố

- N_{noi}: Diện tích sàn xây dựng tầng nổi

- S_{noi}: Suất vốn đầu tư xây dựng công trình không có tầng hầm đã được công bố

- N_{ham}^{noi}: Diện tích sàn xây dựng tầng hầm trong diện tích xây dựng tầng nổi

- K_{dc}: Hệ số điều chỉnh tương ứng. K_{dc} được xác định theo bảng sau:

Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi (N _{xd hầm} /N _{xd nổi})	Hệ số điều chỉnh (K _{dc})
Từ > 1 đến ≤ 2	Từ < 1 đến 0,92
Từ > 2 đến ≤ 3,5	Từ < 0,92 đến 0,85

Áp dụng công thức nội suy quy định tại Mục 1, Phần 1, Phụ lục VIII kèm theo Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức xây dựng, Tư vấn xác định K_{dc} như sau:

$$K_{dc} = N_b - \frac{N_b - N_a}{G_a - G_b} \times (G_t - G_b)$$

*Xác định suất vốn đầu tư phần diện tích tầng hầm xây dựng ngoài diện tích xây dựng phần nổi của từng tòa chung cư:

Thông số	Ký hiệu	Giá trị
Số tầng		25
Số tầng hầm		1
N (m^2)	(1)	37.351,6
S (m^2)	(2)	12.850.909
$N_{tầng nổi}$ (m^2)	(3)	36.031,6
$S_{tầng nổi}$ (đồng/ m^2)	(4)	12.797.273
$N_{hầm cg}$ (diện tích sàn XD tầng hầm trong chỉ giới) (m^2)	(5)	1.320,0
$S_{hầm mr}$ (đồng/ m^2)	(6) = [(1)x(2) - (3)x(4)] / (5)	14.314.993

b) Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư:

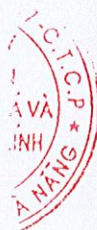
Thời gian đầu tư xây dựng nhà chung cư là 04 năm với tiến độ xây dựng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25% (tính toán tại khoản b, mục 5.2, Phụ lục 02). Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư:

TT	Năm	1	2	3	4	Tổng cộng
1	Tổng chi phí ĐTXD trước thuế					514.570.717.576
2	Tỷ lệ đầu tư xây dựng	25%	25%	25%	25%	
3	Chi phí xây dựng hàng năm	128.642.679.394	128.642.679.394	128.642.679.394	128.642.679.394	514.570.717.576
4	Tỷ lệ chiết khấu	0,907	0,823	0,746	0,677	
5	Hiện giá trị	116.678.910.210	105.872.925.141	95.967.438.828	87.091.093.950	405.610.368.129

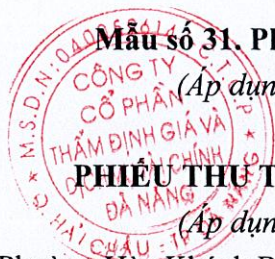
6. Xác định giá trị đất ở tại đô thị:

TT	Hạng mục	Dòng tiền	Đơn vị tính
I	Doanh thu phát triển	714.794.201.566	đồng
1	Doanh thu bán căn hộ	628.012.787.370	đồng
2	Doanh thu cho thuê mặt bằng, chỗ đỗ xe tô tô	86.781.414.196	đồng
II	Chi phí phát triển	15% * X + 484.651.919.299	đồng
1	Chi phí đầu tư xây dựng	405.610.368.129	đồng

TT	Hạng mục	Dòng tiền	Đơn vị tính
2	Chi phí quảng cáo bán hàng, maketting bán căn hộ, cho thuê mặt bằng, chỗ đỗ xe ô tô	7.147.942.016	đồng
3	Chi phí quản lý, vận hành cho thuê mặt bằng, chỗ đỗ xe ô tô	8.678.141.420	đồng
4	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	15%*(X+421.436.451.564)	đồng
III	Giá trị đất (X)	200.123.724.000	đồng
IV	Diện tích đất	2.639,70	m²
V	Giá đất	75.813.056	đồng/m²



Phiếu số 01



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

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Phường Hòa Khánh Bắc (cũ) – nay là phường Liên Chiểu

Tên người được điều tra: Hoàng Quốc Phong

- Địa chỉ: TT Buôn Tráp, huyện Krông Ana, Đắk Lắk (cũ) ; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 11/2022

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2.400 triệu đồng/bất động sản (theo hợp đồng)

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

- Giá giao dịch BĐS theo thị trường: 5.500 triệu đồng/thửa; Giá đất: 53.747.528 đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng mua bán kết hợp điều tra thông tin thị trường.

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 155; thửa đất số: 48; diện tích: 97,5m²

- Địa chỉ thửa đất: Lô E6-12, KDC Chợ và phố Chợ Hòa Khánh (giai đoạn 2), phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng.

- Kích thước mặt tiền: 5,00m; Kích thước chiều sâu thửa đất: 19,50m

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

- Mục đích sử dụng đất:

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính (phường): 1.200m

+ Cơ sở giáo dục: 600 m

+ Cơ sở y tế: 1.300 m

+ Trung tâm thương mại, chợ: 210m

+ Cơ sở thể dục, thể thao: m

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: 1.900m

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 6m; cấp đường: không có thông tin; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt đường;

- Điều kiện về cấp thoát nước: ổn định;

- Điều kiện về cấp điện: ổn định;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: Hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng không gian: Hoàn chỉnh ;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Hoàn chỉnh ;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: Hoàn chỉnh ;

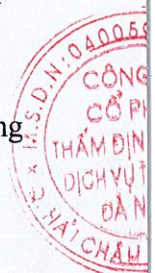
+ Hạ tầng môi trường: Hoàn chỉnh ;

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

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở



- Nhà ở: Loại nhà: Nhà ở riêng lẻ; cấp nhà: III; năm xây dựng: 2009 (hoàn thành)
- Diện tích xây dựng: $91,5\text{m}^2$; số tầng: 2; diện tích sàn sử dụng: 152m^2
- Tài sản khác (nếu có):

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

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

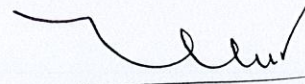
2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

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

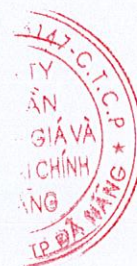
Ngày 26 tháng 01 năm 2026

Người điều tra

(Ký hoặc không ký tên)



Nguyễn Lê Hoàng Ngân



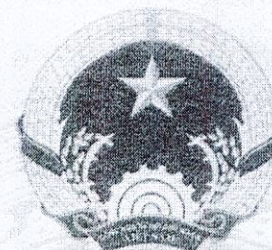
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

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.



4 8 2 0 1 9 7 2 2 4 4 1 2 4 3

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

Ông: Hoàng Quốc Phong

Năm sinh: 1954, CCCD số: 046054007834

Địa chỉ thường trú: Thị trấn Buôn Trấp, huyện Krông A Na, tỉnh Đắk Lắk.

DG 261829

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 48, tờ bản đồ số: 155
b) Địa chỉ: Lô E6-12, KDC chợ và phố chợ Hòa Khánh (giai đoạn 2), phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng
c) Diện tích: 97,5m², (bằng chữ: Chín mươi bảy phẩy năm mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
b) Diện tích xây dựng: 91,5m², c) Diện tích sàn: 152m²
d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
đ) Cấp (Hạng): Cấp III, e) Thời hạn sở hữu: -/-

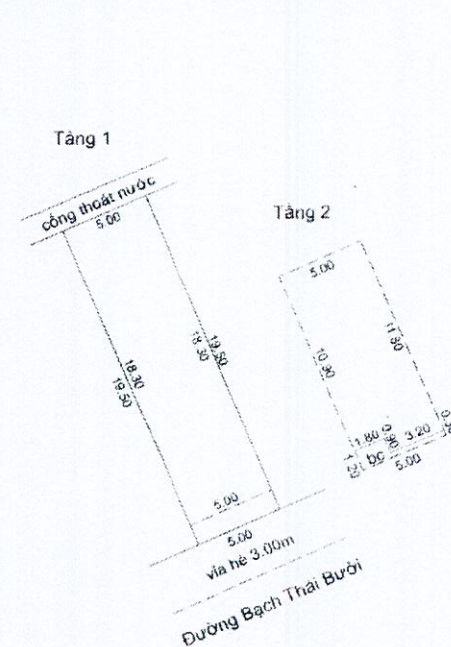
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Không.

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



Đà Nẵng, ngày 03 tháng 10 năm 2022
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. ĐÀ NẴNG
TU. GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI



Nguyễn Hồng Song

Số vào sổ cấp GCN: CTs...246593

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Lựu, Sinh năm: 1954, CCCD số: 048154006165, địa chỉ thường trú: Phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng; theo hồ sơ số 441243.CN.001	15/12/2022 CHÍNH ANH VĂN PHÒNG TÀI SỬ DỤNG ĐẤT ĐÀ NẴNG Trần Thị Kiao Hiền

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

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Hôm nay, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh, thành phố Đà Nẵng, trước mặt Công chứng viên, chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

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

Ông : **HOÀNG QUỐC PHONG**
Sinh năm : 1954
Căn cước công dân số : 046054007834 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : thị trấn Buồn Trấp, huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk

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

Bà : **NGUYỄN THỊ LỰU**
Sinh năm : 1954
Căn cước công dân số : 048154006165 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG
VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Quyền sử dụng đất:

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **DG 261829** do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày **03/10/2022**, cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 48
- Tờ bản đồ số : 155
- Địa chỉ thửa đất : Lô 16-12, Khu dân cư Chợ và phố Chợ Hòa Khánh (giai đoạn 2), phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng
- Diện tích : 97,5 m²
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị





- Thời hạn sử dụng : Lâu dài
 - Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
2. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở:
- Loại nhà ở : Nhà ở riêng lẻ
 - Diện tích xây dựng : 91,5 m²
 - Diện tích sàn : 152 m²
 - Cấp (hạng) : Cấp III

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là 2.400.000.000 đồng (*bằng chữ: Hai tỷ bốn trăm triệu đồng Việt Nam*).
2. Phương thức thanh toán: Sau khi Hợp đồng được công chứng xong, bên B giao đủ số tiền như thỏa thuận trên cho bên A.
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thừa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền cho bên B vào thời điểm sau khi Hợp đồng này được công chứng xong.
2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này do **bên B** chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

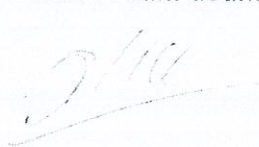
Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

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

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

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

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

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

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

2. Bên B cam đoan:

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

2.2. Đã xem xét kỹ, biết về thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

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

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

ĐIỀU 7

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

2. Từng bên đã đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt của Công chứng viên.

3. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh, thành phố Đà Nẵng chứng nhận.

Bên A

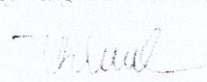
(Ký và ghi rõ họ tên)



Trần Xuân Phong

Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Thị Liên




LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 03 tháng 11 năm 2022 (Ngày ba tháng mười một năm hai ngàn không trăm hai mươi hai)

Tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh, địa chỉ tại 285 đường Nguyễn Sinh Sắc, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Tôi **Nguyễn Thị 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 và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa:

Bên A:

Ông : **HOÀNG QUỐC PHONG**
Sinh năm : 1954
Căn cước công dân số : 046054007834 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : thị trấn Buôn Trấp, huyện Krông Ană, tỉnh Đắk Lắk

Bên B:

Bà : **NGUYỄN THỊ LỰU**
Sinh năm : 1954
Căn cước công dân số : 048154006165 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng

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

- Văn bản công chứng này được lập thành 03 (ba) bản chính, mỗi bản chính gồm 04 tờ, 04 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh, thành phố Đà Nẵng.

Số công chứng 007864 quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HDGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

NGUYỄN THỊ HẠNH

CÔNG CHỨNG VIÊN 4
Nguyễn Thị Hạnh

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN

ĐỀ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Kính gửi: Chi cục thuế quận Liên Chiểu

I. THÔNG TIN CHUNG

1.1. Thông tin người sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, mặt nước

a) Tên người sử dụng đất, mặt nước (Viết chữ in hoa): Bà: **NGUYỄN THỊ LỰU, SINH NĂM 1954**

b) Địa chỉ liên lạc: **Phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng**

c) Số điện thoại liên hệ: **0925555666** Email:

d) Số CMND: **048154006165** Ngày cấp: Nơi cấp:

1.2. Thông tin người chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

a) Tên người sử dụng đất, mặt nước (Viết chữ in hoa): Ông: **HOÀNG QUỐC PHONG, SINH NĂM 1954....**

b) Địa chỉ liên lạc: **Thị trấn Buôn Tráp, huyện Krông A Na, tỉnh Đắk Lắk**

c) Số điện thoại liên hệ: Email:

d) Số CMND: **046054007834**, Ngày cấp: Nơi cấp:

1.3. Thông tin ghi nợ nghĩa vụ tài chính

a) Ghi nợ Tiền sử dụng đất:

- Diện tích ghi nợ: m²; Ngày ghi nợ:

b) Ghi nợ Lệ phí trước bạ:

- Diện tích ghi nợ: m²; Ngày ghi nợ:

II. THÔNG TIN CHI TIẾT

2.1. Thông tin về đất

a) Thửa đất số: **48** Tờ bản đồ: **155**

b) Địa chỉ: **Lô E6-12, KDC chợ và phố chợ Hòa Khánh (giai đoạn 2), phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng**

c) Thời hạn sử dụng đất: **Lâu dài**

d) Nguồn gốc sử dụng đất: (Được giao, công nhận, chuyển mục đích.....) **Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất**

e) Căn cứ cấp giấy chứng nhận:

Theo quy định tại

Đường: **Bạch Thái Bưởi**

Đoạn đường: **Đoạn 6,0m**

Mục đích sử dụng: **ODT(Đất ở tại đô thị): 97.5m²; ; Thời điểm sử dụng:**

Diện tích (m²): **97.5**

Vị trí: **Vị trí 1: Độ sâu của thửa đất:**

Loại hẻm (Nếu có) :; Chiều rộng hẻm (Nếu có) :

e) Diện tích sử dụng chung (m²): **0**; Diện tích sử dụng riêng (m²): **97.5**.

g) Diện tích trong hạn mức (m²): **97.5**; Diện tích ngoài hạn mức (m²): **0**

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

2.2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất

a) Cấp nhà, công trình: **Cấp III**; Loại nhà, công trình:

b) Kết cấu: **Tường xây, mái tôn, sàn đúc**; Số tầng nổi: **2**; Số tầng hầm:

c) Diện tích xây dựng (m²): **91.5**; Diện tích sàn xây dựng (m²): **152**

d) Diện tích sở hữu chung (m²): **0**; Diện tích sở hữu riêng (m²): **152**

đ) Diện tích nhà phát triển riêng lẻ (m²): **0**; Diện tích nhà phát triển không riêng lẻ (m²): **0**

e) Nguồn gốc (Tự xây dựng, mua bán, cho tặng, thừa kế,...): **Nhà mua, thừa kế, cho, tặng**

g) Năm hoàn công: **2009**

h) Thông tin hoàn thành NVTC

i) Thông tin xác định nhà, đất duy nhất:

2.3. Trường hợp có biến động về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

a) Loại biến động (Chuyển nhượng, thừa kế, cho tặng,...): **Chuyển nhượng**

b) Loại tài sản biến động (Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất,...):

c) Thông tin biến động:

- Tên chủ đầu tư (Trường hợp mua nhà dự án):
- Số hợp đồng: **7864**; Ngày hợp đồng: **03/11/2022**
- Nơi lập hợp đồng: **CC Nguyễn Thị Hạnh**
- Cơ quan chứng thực:
- Giá trị hợp đồng: **2,400,000,000**

2.4. Trường hợp thuê đất, mặt nước

2.5. Thông tin miễn giảm

a) Đối tượng miễn giảm:

b) Quyết định miễn giảm:

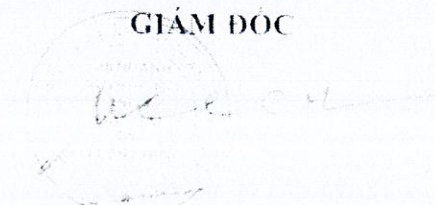
- Số quyết định:; Ngày quyết định:
- Cơ quan ra quyết định:
- Tỷ lệ miễn giảm:; Thời gian miễn giảm:

III. GIẤY TỜ KÈM THEO

NGƯỜI LẬP BIỂU


Nguyễn Thị Tiên

GIÁM ĐỐC


Trần Thị Kiều Huyền



Mẫu số: 03/TB-BDS-TCN



CỤC THUẾ TP ĐÀ NẴNG
CHI CỤC THUẾ KHU VỰC
THÀNH KHÊ - LIÊN CHIỂU

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

Số: LTB2250109-TK0014104-TB-CCCT

Liên Chiểu, ngày 16 tháng 11 năm 2022

THÔNG BÁO NỘP TIỀN

Về thuế thu nhập cá nhân với cá nhân chuyển nhượng bất động sản,
nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản

☒ Thông báo lần đầu

☐ Thông báo điều chỉnh, bổ sung

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Thuế thu nhập cá nhân và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ hồ sơ và phiên chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 43484 ngày 15 tháng 11 năm 2022 của Cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giao quyết thu thuế đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, hoặc căn cứ Hồ sơ khai thuế thu nhập cá nhân của người nộp thuế.

Chi cục Thuế khu vực Thành Khê - Liên Chiểu xác định và thông báo tiền thuế thu nhập cá nhân phải nộp như sau:

I. THÔNG TIN VỀ NGƯỜI NỘP THUẾ

1. Tên người nộp thuế: **Hoàng Quốc Phong**

2. Mã số thuế: **8788005877**

3. Địa chỉ: **Đắk Lắk**

4. Điện thoại:

, Email:

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

1. Thông tin về đất:

1.1. Thửa đất số (số hiệu thửa đất): **48**, Tờ bản đồ số (số thửa): **155**

1.2. Địa chỉ: **Lô E6-12, KDC chợ và phố chợ Hòa Khánh (giai đoạn 2), phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, Phường Hoà Khánh Bắc, Quận Liên Chiểu, Đà Nẵng**

1.2.1. Số nhà: **Tòa nhà:**

Nội Hẻm

Dương Phước

Thôn Xóm Ấp:

1.2.2. Phường/Xã: **Phường Hoà Khánh Bắc**

1.2.3. Quận/Huyện: **Quận Liên Chiểu**

1.2.4. Tỉnh/Thành phố: **Đà Nẵng**

1.3. Loại đất, vị trí đất theo Bảng giá đất:

1.3.1. Đường đoạn đường khu vực:

- **Bạch Thái Bưởi - Đoạn 6,0m**

1.3.2. Loại đất, vị trí đất (1,2,3,4,...):

- **Loại đất 1: Đất ở đô thị**

Vị trí 1: **Vị trí 1**

Diện tích (m²): **97,5**

1.4. Hệ số đất:

2. Thông tin về nhà ở, tài sản gắn liền với đất

2.1. Nhà ở

2.1.1. Loại nhà ở: **Nhà ở riêng lẻ, cấp hạng nhà ở: Nhà cấp III**

2.1.1.1. Nhà ở riêng lẻ:

- **Tầng 1: Nhà 2 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch/sàn BTCT, mái lợp tôn**

- **Cấp nhà ở: Nhà cấp III**

Diện tích sàn xây dựng (m²): **152**

2.1.1.2. Nhà chung cư

2.1.2. Năm hoàn công: **2009**

2.2. Công trình xây dựng

2.2.1. Chủ dự án (Chủ đầu tư):

Địa chỉ dự án, công trình:

2.2.2. Diện tích xây dựng (m²):

2.2.3. Diện tích sàn xây dựng (m²):

2.2.4. Hệ số phân bổ (nếu có):

3. Bất động sản khác gắn liền với đất

Loại bất động sản gắn liền với đất:

4. Giá trị bất động sản chuyển nhượng, thừa kế, quà tặng theo giá do Ủy ban nhân dân quy định

4.1. Giá trị đất:

Loại đất	Vị trí	Diện tích	Đơn giá do UBND quy định	Hệ số phân bổ (nếu có)	Giá trị đất theo giá do UBND quy định
[4.1.1]	[4.1.2]	[4.1.3]	[4.1.4]	[4.1.5]	$[4.1.6] = [4.1.3] \times [4.1.4] \times [4.1.5]$
Đất ở đô thị	Vị trí 1	97,5	18.007.000	1	1.755.682.500
Cộng					1.755.682.500

4.2. Giá trị nhà ở, tài sản gắn liền với đất:

4.2.1. Nhà ở:

Loại nhà	Cấp nhà	Diện tích sàn xây dựng	Đơn giá do UBND quy định	Tỷ lệ còn lại của nhà (%)	Giá trị theo giá do UBND quy định
[4.2.1.1]	[4.2.1.2]	[4.2.1.3]	[4.2.1.4]	[4.2.1.5]	$[4.2.1.6] = [4.2.1.3] \times [4.2.1.4] \times [4.2.1.5]$
Nhà ở riêng lẻ	Nhà cấp III	152	4.270.000	40	259.616.000
Cộng					259.616.000

4.2.2. Công trình xây dựng:

Diện tích sàn xây dựng	Đơn giá do UBND quy định	Giá trị theo giá do UBND quy định
[4.2.2.1]	[4.2.2.2]	$[4.2.2.3] = [4.2.2.1] \times [4.2.2.2]$
Cộng		0

4.2.3. Bất động sản khác gắn liền với đất theo giá trị do Ủy ban nhân dân quy định: **0 đồng**

4.2.4. Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng; thừa kế, quà tặng theo giá do UBND quy định: **2.015.298.500 đồng**

4.2.5. Tổng giá trị thực tế bất động sản chuyển nhượng: **2.400.000.000 đồng**

III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế

1.1. Trường hợp cá nhân khai tách giá trị nhà, đất chuyển nhượng

Loại bất động sản	Giá trị bất động sản chuyển nhượng thực tế	Giá trị bất động sản chuyển nhượng theo giá do UBND quy định	Giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế
[1.1.1]	[1.1.2]	[1.1.3]	[1.1.4]
Đất	1.800.000.000	1.755.682.500	1.800.000.000

Nhà ở	600.000.000	259.616.000	Tổng: 600.000.000
Công trình xây dựng	(Nhà ở)		Nhà ở: 0 Công trình xây dựng: 0
Bất động sản khác			
Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế			2.400.000.000

1.2. Trường hợp cá nhân không khai tách giá trị nhà, đất chuyển nhượng:

- Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng thực tế;
- Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng theo giá do UBND quy định;
- Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế;

1.3. Trường hợp có quan thuế ấn định thuế:

Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế:

2. Tổng thu nhập được miễn, giảm thuế (đối với cá nhân được miễn, giảm thuế theo Điều 4, Điều 5 Luật Thuế thu nhập cá nhân)

STT	Họ và tên	Mã số thuế	Tỷ lệ sở hữu (%)	Thu nhập được miễn, giảm thuế	Lý do miễn, giảm thuế	
	[2.1]	[2.2]	[2.3]	[2.4]	Cá nhân được miễn với nhà ở, đất ở duy nhất	Lý do miễn khác
Tổng cộng				0		

3. Số thuế thu nhập cá nhân phải nộp từ chuyển nhượng bất động sản:

3.1. Số thuế thu nhập cá nhân phải sinh: **48.000.000 đồng**

3.2. Số thuế thu nhập cá nhân được miễn, giảm: **0 đồng**

3.3. Số thuế thu nhập cá nhân phải nộp: **48.000.000 đồng**

4. Số thuế phải nộp phát sinh với thừa kế, qua tặng bất động sản:

5. Chi tiết số thuế phải nộp của các đồng chủ sở hữu (nếu có):

Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

STT	Họ và tên	Mã số thuế	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số thuế được miễn, giảm	Số thuế phải nộp
	[5.1]	[5.2]	[5.3]	[5.4]	[5.5]
1	Hoàng Quốc Phong	8788005877	100	0	48.000.000
Tổng cộng				0	48.000.000

6. Thời hạn nộp tiền: Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo này.

IV. THÔNG TIN NỘP NGÂN SÁCH (Người nộp thuế, ngân hàng, kho bạc nhà nước phải ghi đầy đủ các thông tin được đầy trên chứng từ nộp tiền khi nộp tiền vào ngân sách nhà nước)

1. Tên người nộp thuế: **Hoàng Quốc Phong**

2. Mã số thuế: **8788005877**

3. Tài khoản thu ngân sách nhà nước của kho bạc nhà nước: KBNN Liên Chiểu - Đà Nẵng mở tại ngân hàng:

- Mía Hòa Khánh (840 Tôn Đức Thắng, cạnh sát 01 Ngõ Thị Nhàn); - Agribank Liên Chiểu (136 Nguyễn Lương Bằng); - Vietinbank Bắc Đà Nẵng (381 Nguyễn Lương Bằng); - Vietcombank PGD Hòa Khánh (249A Nguyễn Lương Bằng); - BIDV Hải Vân (339 Nguyễn Lương Bằng); - Kho Bạc Nhà Nước Liên Chiểu (44 Ngõ Thị Nhàn).

4. Tên cơ quan quản lý thu: Chi cục Thuế khu vực Thanh Khê - Liên Chiểu, Mã cơ quan quản lý thu: 1054324

5. Tên Chương: Hồ gia đình, cá nhân, Mã Chương: 757

6. Tên nội dung kinh tế (Tiêu mục): Thuế TN từ chuyển nhượng, thừa kế, qua tặng bất động sản, Mã Tiêu mục: 1006

7. Tên địa bàn hành chính: Quận Liên Chiểu, Mã địa bàn hành chính: 50109

8. Mã định danh hồ sơ (nếu có): 201971202022122361

Trường hợp người nộp thuế chậm nộp tiền thuế vào ngân sách nhà nước sau thời hạn nộp theo thông báo này thì ngoài số tiền thuế phải nộp, người nộp thuế phải nộp vào định số tiền chậm nộp (t = số ngày chậm nộp x 0,03%) nộp đầy đủ tiền thuế phải nộp và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với Chi cục Thuế khu vực Thanh Khê - Liên Chiểu theo số điện thoại 0236 3750110, địa chỉ: Số 46 Ngõ Thới Nhân, Quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng để được hướng dẫn cụ thể.

Chi cục Thuế khu vực Thanh Khê - Liên Chiểu thông báo để người nộp thuế được biết và thực hiện.

Nơi nhận:

- Hoàng Quốc Phong,
- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất
- Các bộ phận liên quan;
- Lưu: V.L, bộ phận ban hành: TB.

CHI CỤC TRƯỞNG



Đông Giang Land

26 tháng 3, 2022 · 🌐

...

✕✕BÁN GẤP✕✕ NHÀ 2,5 TẦNG MẶT TIỀN CHỢ HOÀ KHÁNH - ĐƯỜNG 6M - BẠCH THÁI BƯỞI - SÁT ĐẠI HỌC BÁCH KHOA - KHU SẦM UẤT

✕ GIÁ BÁN: 5,5 tỷ

📍 Thông đường Nguyễn Đình Trọng và Đoàn Phú Tứ

— Đường: 6m (vía hè: 3m)

— Diện tích đất: 97,5m² (vuông vắn)

— Diện tích sàn: 186,5m² (2,5 tầng)

— Ngang: 5m

— Dài: 19m5

— Hướng: Tây Bắc.

✕ NHÀ XÂY KIẾN CỐ. CHỐNG THẤM RẤT KỸ:

— 4 Phòng ngủ - 4 Wc khép kín

— 1 Wc ngoài

— Phòng khách

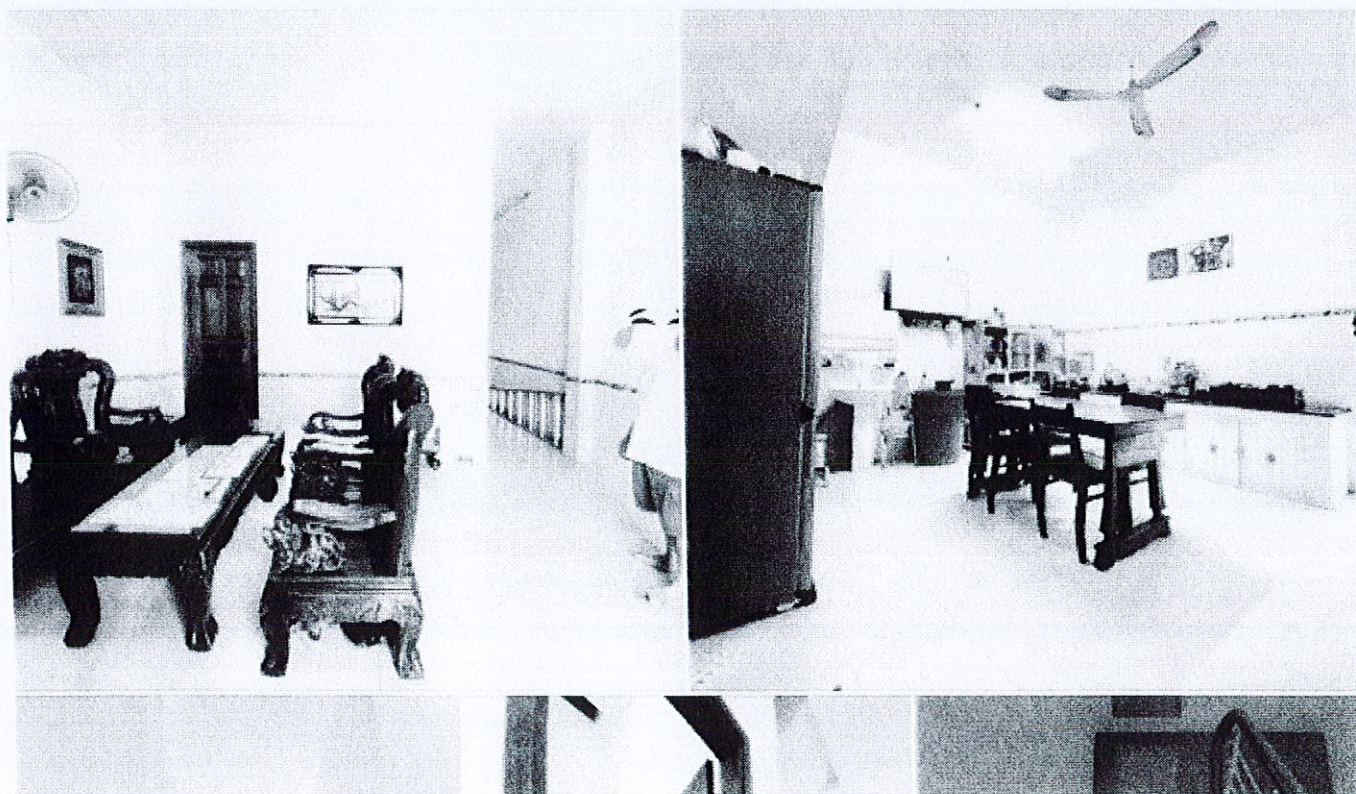
— Phòng thờ

— Sân thượng

— Sân phơi

— Giếng trời di động

☎️ GỌI NGAY: 0905.819.203 hoặc 0901.355553 (Năm chủ)



Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông 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: Phường Hòa Khánh Bắc (cũ) – nay là phường Liên Chiểu

Tên người được điều tra: Nguyễn Thị Thìn

- Địa chỉ: K125/20 Ngô Gia Tự, P. Hải Châu I, Q. Hải Châu, Tp Đà Nẵng (cũ) ; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 9/2023

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 7.000 triệu đồng/bất động sản (theo hợp đồng)

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

- Giá giao dịch BĐS theo thị trường: 18.500 triệu đồng/thửa; Giá đất: 96.541.214 đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng mua bán kết hợp điều tra thông tin thị trường.

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 154; thửa đất số: 45; diện tích: 186,2m²

- Địa chỉ thửa đất: 691 Tôn Đức Thắng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu (cũ), Tp Đà Nẵng

- Kích thước mặt tiền: 8,21 m; Kích thước chiều sâu thửa đất: 17,04 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 ☐.

- Mục đích sử dụng đất:

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính (Phường): 1.400m

+ Cơ sở giáo dục: 350 m

+ Cơ sở y tế: 950 m

+ Trung tâm thương mại, chợ: 450m

+ Cơ sở thể dục, thể thao: m

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: 1.600m

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 10,5x2 m; cấp đường: không có thông tin; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt đường;

- Điều kiện về cấp thoát nước: ổn định;

- Điều kiện về cấp điện: ổn định;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: Hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng không gian: Hoàn chỉnh ;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Hoàn chỉnh ;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: Hoàn chỉnh ;

+ Hạ tầng môi trường: Hoàn chỉnh ;

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

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: nhà ở riêng lẻ; cấp nhà: III; năm xây dựng: 2009 (hoàn thành)

- Diện tích xây dựng: 177,5m² ; số tầng: 2; diện tích sàn sử dụng: 273,5m²

- Tài sản khác (nếu có):

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

- Loại tài sản:

- Năm xây dựng: ; Diện tích xây dựng:

- Tài sản khác (nếu có):

- Thu nhập bình quân năm:

- Chi phí bình quân năm:

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

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

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

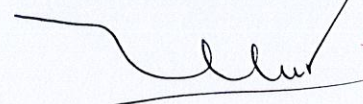
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:.....;

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

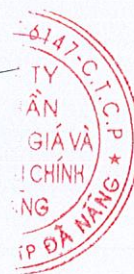
Ngày 26 tháng 01 năm 2026

Người điều tra

(Ký hoặc không ký tên)



Nguyễn Lê Hoàng Ngân



VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
20/5/2022	Tặng cho cho Ông Nguyễn Văn Việt, Sinh năm: 1991, CCCD số: 048071001161, địa chỉ thường trú: phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng; theo hồ sơ số 09365.TA.001	GIÁM ĐỐC <i>[Signature]</i> Trần Thị Kim Hiền
27/9/2022	Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thìn, Sinh năm: 1976, CMND số: 201371388, địa chỉ thường trú: phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, theo hồ sơ số 09365.CN.002	GIÁM ĐỐC <i>[Signature]</i> Trần Thị Kim Hiền
26/9/2023	Chuyển nhượng cho Ông Võ Công Tuyền, Sinh năm: 1964, CCCD số: 044064009979, địa chỉ thường trú: Nam Trạch, Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình và vợ là Bà Nguyễn Thị Thanh Hương, Sinh năm: 1970, CCCD số: 044170008317, địa chỉ thường trú: Đồng Phú, Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; theo hồ sơ số 009365.CN.005	GIÁM ĐỐC <i>[Signature]</i> Bùi Văn Hưng

NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHÚ Ý:

- Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.
- Phải mang Giấy chứng nhận này đến đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền khi: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được phép đổi tên; có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất; chuyển mục đích sử dụng đất; có thay đổi thời hạn sử dụng đất; chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước thu hồi đất.
- Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa 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.
- Nếu có thắc mắc hoặc cần tìm hiểu về chính sách, pháp luật đất đai, có thể hỏi cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan quản lý đất đai có liên quan. Cán bộ địa chính và cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm giải đáp thắc mắc hoặc cung cấp thông tin về chính sách, pháp luật đất đai cho người sử dụng đất.



**GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

S6A0 510216

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

ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN LIÊN CHIẾU - TP. ĐÀ NẴNG

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

Bà: Nguyễn Thị Kiên

Sinh năm: 1937, Số CMND: 20019H170 do CA QN-ĐN cấp ngày 26/9/1978

Địa chỉ thường trú: P. Hoà Khánh Bắc, Q. Liên Chiểu, Tp. Đà Nẵng

II- Thửa đất được quyền sử dụng

1. Thửa số: 45 2. Tờ bản đồ số: 154

3. Địa chỉ thửa đất: 691 Tôn Đức Thắng

P. Hoà Khánh Bắc, Q. Liên Chiểu, Tp. Đà Nẵng

4. Diện tích: 186,2 m²

Bảng chữ: Một trăm tám sáu phẩy hai mét vuông

5. Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng: 186,2 m²

+ Sử dụng chung: Không m²

6. Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị

7. Thời hạn sử dụng đất: Lau dài

8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất

III- Tài sản gắn liền với đất

Nhà nước công nhận quyền sở hữu nhà ở

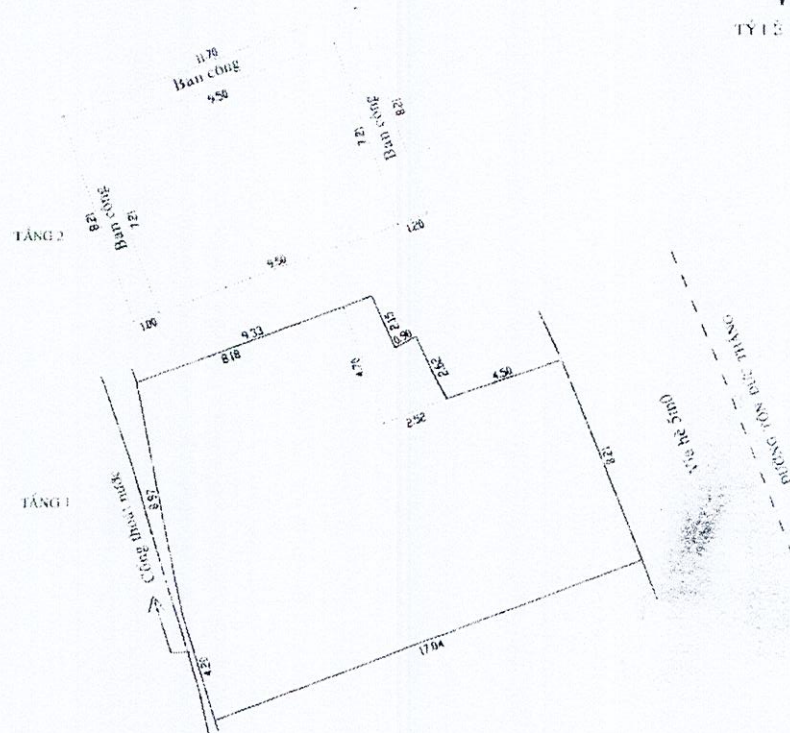
- Diện tích xây dựng: 177,5 m² - Diện tích sử dụng: 273,5 m²

- Kết cấu nhà: T. Xay, M. Tôn, Sân dúc

- Số tầng: Hai

IV- Ghi chú

V- Sơ đồ thửa đất



Ngày 21 tháng 04 năm 2009

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H04/1

Dương Thành Thị

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 45

Tờ bản đồ số: 154

Số phát hành GCN: AO 510216

Số vào sổ cấp giấy: H 09365

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất
tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Đà
Nẵng - PGD Hòa Khánh, địa chỉ: Lô A1-21 Nguyễn Sinh
Sắc, P. Hòa Minh, Q. Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng, theo hồ sơ số
009365.TC.003 /.

Ngày 25/10/2022

Bùi Thanh Hiền

Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 25/10/2022, theo hồ sơ
số 009365.XC.004 /.

Ngày 14/9/2023

Bùi Thanh Hiền

Trang bổ sung này tuân phai đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý.

Trang bổ sung số: 1..

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

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Hôm nay, ngày 14 tháng 9 năm 2023, tại Văn Phòng Công chứng Ngọc Yến, tp Đà Nẵng, trước mặt Công chứng viên, chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

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

Bà : **NGUYỄN THỊ THÌN**
Sinh năm : 1976
Căn cước công dân số : 049176001248 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 13/4/2021 (CMND số: 201371388)
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : K125/20 Ngô Gia Tự, P. Hải Châu I, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng

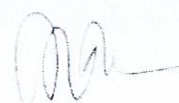
Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Ông : **VÕ CÔNG TUYỀN**
Sinh năm : 1964
Căn cước công dân số : 044064009979 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 03/3/2022
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : Thôn Đông Thành, Nam Trạch, Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình
Cùng vợ là bà : **NGUYỄN THỊ THANH HƯƠNG**
Sinh năm : 1970
Căn cước công dân số : 044170008317 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 29/3/2023
Quốc tịch : Việt Nam
Địa chỉ thường trú : Tổ Dân Phố 4, Đông Phú, Đông Hới, tỉnh Quảng Bình

(Ông **VÕ CÔNG TUYỀN** đại diện cho bà **NGUYỄN THỊ THANH HƯƠNG** theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng: **03/CC-23 Quyền số 01** do Đại Sư Quán CHXHCN Việt Nam tại Cộng Hòa Bê La Rút chứng nhận ngày 28/8/2023).

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các thỏa thuận sau đây:





ĐIỀU 1 QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên A theo bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AO 510216** do UBND quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/4/2009; Cụ thể như sau:

1. Thừa đất

- Thừa đất số : 45
- Tờ bản đồ số : 154
- Địa chỉ: 691 Tôn Đức Thắng, P. Hòa Khánh Bắc, Q. Liên Chiểu, Tp. Đà Nẵng
- Diện tích: 186,2m² (Một trăm tám mươi sáu phẩy hai mét vuông)
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng : 186,2m²
- Mục đích sử dụng đất : Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng đất : Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất

2. Tài sản gắn liền với đất :

- Diện tích xây dựng : 177,5m²
- Diện tích sử dụng: 273,5m²
- Kết cấu nhà: T. xây, M. Tôn. Sàn dúc
- Số tầng: Hai

ĐIỀU 2 GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Sau khi Công chứng viên giải thích các quy định của pháp luật về kê khai giá chuyển nhượng trên hợp đồng phải đúng theo giá thực tế và yêu cầu các bên tham gia giao dịch nghiêm túc thực hiện. Bên A và bên B cam kết tự chịu trách nhiệm và thống nhất giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: **7.000.000.000 đồng** (Bằng chữ : Bảy tỷ đồng y).

2. Phương thức thanh toán: ngay sau khi Hợp đồng này được công chứng chứng nhận Bên B sẽ giao toàn bộ số tiền như thỏa thuận trên cho bên A.

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

ĐIỀU 3 VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thừa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền cho bên B vào thời điểm ngay sau khi hợp đồng này được công chứng chứng nhận .

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này do **bên B** chịu trách nhiệm nộp.

Phí công chứng liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này do **bên A** chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

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

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

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

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật.

1.2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc trường hợp được bán, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp.

b) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

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

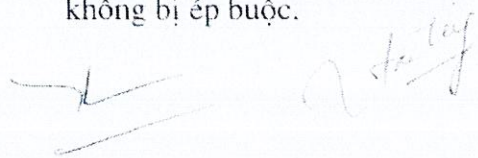
1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

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

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

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



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

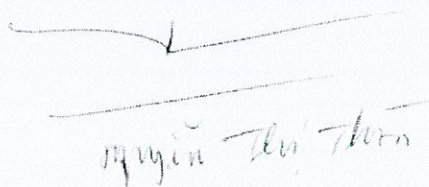
ĐIỀU 7

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hệ quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.
2. Từng bên đã đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký, điểm chỉ vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.
3. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng chứng nhận.

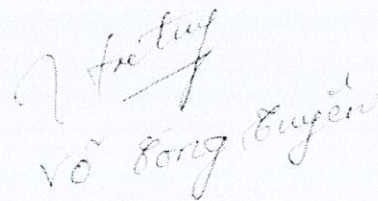
BÊN A

(ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Thị Thảo

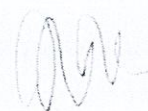
BÊN B

(ký và ghi rõ họ tên)


Võ Hồng Huyền

Ngôn tro phải

Ngôn tro phải



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 14/09/2023 (Ngày mười bốn, tháng chín, năm hai ngàn hai mươi ba), tại Văn Phòng Công chứng Ngọc Yến, địa chỉ: 108 Tôn Đức Thắng, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng;

Tôi : Đoàn Kim Thiện, 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 và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa :

Bên chuyển nhượng :

Bà : **NGUYỄN THỊ THÌN**
 Sinh năm : 1976
 Căn cước công dân số : 049176001248 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 13/4/2021 (CMND số: 201371388)
 Địa chỉ thường trú : K125/20 Ngô Gia Tự, P. Hải Châu I, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng

Bên nhận chuyển nhượng :

Ông : **VÕ CÔNG TUYỀN**
 Sinh năm : 1964
 Căn cước công dân số : 044064009979 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 03/3/2022
 Địa chỉ thường trú : Thôn Đông Thành, Nam Trạch, Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình
 Cùng vợ là bà : **NGUYỄN THỊ THANH HƯƠNG**
 Sinh năm : 1970
 Căn cước công dân số : 044170008317 do Cục cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 29/3/2023
 Địa chỉ thường trú : Tổ Dân Phố 4, Đồng Phú, Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình

(Ông **VÕ CÔNG TUYỀN** đại diện cho bà **NGUYỄN THỊ THANH HƯƠNG** theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng: **03/CC-23 Quyền số 01** do Đại Sư Quán CHXHCN Việt Nam tại Cộng Hòa Bê La Rút chứng nhận ngày 28/8/2023).

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

- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký vào từng trang, điểm chỉ vào trang số 04 (bốn) của Hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong Hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;

- Văn bản công chứng này được lập thành 03 (ba) bản chính, mỗi bản chính gồm 06 (sáu) tờ, 06 (sáu) trang, có giá trị pháp lý như nhau, người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng Công chứng Ngọc Yến thành phố Đà Nẵng.

Số công chứng 2854, quyền số 01/2023 TP/CC - SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN



CÔNG CHỨNG VIÊN
Đoàn Kim Thiện

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

Kính gửi: Chi cục thuế khu vực Thanh Khê - Liên Chiểu

I. THÔNG TIN CHUNG
1.1. Thông tin người sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, mặt nước a) Tên người sử dụng đất, mặt nước (Viết chữ in hoa): Ông: VÕ CÔNG TUYÊN, SINH NĂM 1964 b) Địa chỉ liên lạc: xã Nam Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình c) Số điện thoại liên hệ: Email: d) Mã số thuế: đ) Số CMND: 044064009979 Ngày cấp Nơi cấp
1.2. Thông tin người chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất a) Tên người sử dụng đất, mặt nước (Viết chữ in hoa): Bà: NGUYỄN THỊ THÌN, SINH NĂM 1976 b) Địa chỉ liên lạc: phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng c) Số điện thoại liên hệ: Email: d) Mã số thuế: đ) Số Chứng minh nhân dân: 201371388 , Ngày cấp:, Nơi cấp:
II. THÔNG TIN CHI TIẾT
2.1. Thông tin về đất a) Thửa đất số: 45 Tờ bản đồ: 154 b) Địa chỉ: 691 Tôn Đức Thắng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng c) Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài d) Nguồn gốc sử dụng đất: (Được giao, công nhận, chuyển mục đích.....) Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất đ) Căn cứ cấp giấy chứng nhận: - Theo quy định tại - Đường: Tôn Đức Thắng - Đoạn đường: - Đoạn từ cầu Đa Cô đến Âu Cơ - Mục đích sử dụng: ODT(Đất ở tại đô thị); Thời điểm sử dụng: - Diện tích (m ²): 186.2 - Vị trí: Vị trí 1; Độ sâu của thửa đất: Diện tích che khuất: 46.84m2. Trong đó diện tích xây dựng: 38.23m2 - Loại hẻm (Nếu có) :; Chiều rộng hẻm (Nếu có) : e) Diện tích sử dụng chung (m ²): 0; Diện tích sử dụng riêng (m ²): 186.2. g) Diện tích trong hạn mức (m ²): 186.2; Diện tích ngoài hạn mức (m ²): 0 h) Diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất (m ²) : i) Căn cứ thu tiền SD đất:
2.2. Thông tin về tài sản gắn liền với đất a) Cấp nhà, công trình: Cấp III; Loại nhà, công trình: b) Kết cấu: Tường xây, mái tôn, sàn đúc; Số tầng nổi: Hai; Số tầng hầm:

- c) Diện tích xây dựng (m²): **177.5**; Diện tích sàn xây dựng (m²): **273.5**
d) Diện tích sở hữu chung (m²): **0**; Diện tích sở hữu riêng (m²): **0**
đ) Diện tích nhà phát triển riêng lẻ (m²): **0**; Diện tích nhà phát triển không riêng lẻ (m²): **0**
e) Nguồn gốc (Tự xây dựng, mua bán, cho tặng, thừa kế...): **Nhà mua, thừa kế, cho, tặng**
g) Năm hoàn công: **2009**
h) Thông tin hoàn thành NVTC:
- Diện tích đã hoàn thành NVTC: **0 m2**
- Kết cấu đã hoàn thành NVTC:
- Thời điểm hoàn thành NVTC:
i) Thông tin xác định nhà, đất duy nhất:

2.3. Trường hợp có biến động về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

- a) Loại biến động (Chuyển nhượng, thừa kế, cho tặng...): **Chuyển nhượng**
b) Loại tài sản biến động (Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất...):
c) Thông tin biến động:
- Tên chủ đầu tư (Trường hợp mua nhà dự án):
- Số hợp đồng: **2854**; Ngày hợp đồng: **14/09/2023**
- Nơi lập hợp đồng: **CC Ngọc Yến**
- Cơ quan chứng thực:
- Giá trị hợp đồng: **7,000,000,000**

III. GIẤY TỜ KÈM THEO HOẶC CÁC THÔNG TIN KHÁC

.....
.....
.....
.....

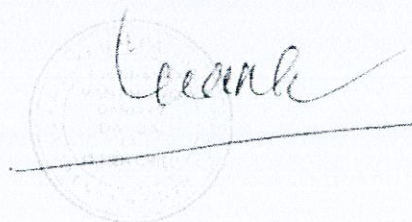
Những thông tin trên đã được thẩm tra xác minh là đúng thực tế và người sử dụng nhà, đất có đủ điều kiện được giao đất, thuê đất, mặt nước, chuyển mục đích sử dụng đất, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất./.

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Tiên

GIÁM ĐỐC



Bùi Văn Hưng

Người ký: Phó chi cục trưởng Lê Hà
Nơi dùng: Thông báo nghĩa vụ tài chính
Địa điểm: Chi cục Thuế khu vực Thanh Khê
Liên Chiểu
Thời gian: 22/09/2023 15:40:14



Mẫu số: 03/TB-BDS-TNCN



**CỤC THUẾ TP ĐÀ NẴNG
CHI CỤC THUẾ KHU VỰC
THANH KHÊ - LIÊN CHIỂU**

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

Số: LTB2350109-TK0006416/TB-CCT

Liên Chiểu, ngày 22 tháng 09 năm 2023

THÔNG BÁO NỘP TIỀN

**Về thuế thu nhập cá nhân với cá nhân chuyển nhượng bất động sản,
nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản**

☒ Thông báo lần đầu

☐ Thông báo điều chỉnh, bổ sung

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Thuế thu nhập cá nhân và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ hồ sơ và phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 20485 ngày 21 tháng 09 năm 2023 của Cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, hoặc căn cứ Hồ sơ khai thuế thu nhập cá nhân của người nộp thuế;

Chi cục Thuế khu vực Thanh Khê - Liên Chiểu xác định và thông báo tiền thuế thu nhập cá nhân phải nộp như sau:

I. THÔNG TIN VỀ NGƯỜI NỘP THUẾ

1. Tên người nộp thuế: Nguyễn Thị Thìn

2. Mã số thuế: 0400436898

3. Địa chỉ: phường Hải Châu I

4. Điện thoại: ; Email:

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

1. Thông tin về đất:

1.1. Thửa đất số (số hiệu thửa đất): 45; Tờ bản đồ số (số hiệu): 154

1.2. Địa chỉ: 691 Tôn Đức Thắng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, Phường Hoà Khánh Bắc, Quận Liên Chiểu, Đà Nẵng

1.2.1. Số nhà: Tòa nhà:

Ngõ/Hẻm:

Đường/Phố:

Thôn/Xóm/Áp:

1.2.2. Phường/Xã: Phường Hoà Khánh Bắc

1.2.3. Quận/Huyện: Quận Liên Chiểu

1.2.4. Tỉnh/Thành phố: Đà Nẵng

1.3. Loại đất, vị trí đất theo Bảng giá đất:

1.3.1. Đường/đoạn đường/khu vực:

- Tôn Đức Thắng/- Đoạn từ cầu Đa Cỏ đến Âu Cơ

- Tôn Đức Thắng/- Đoạn từ cầu Đa Cỏ đến Âu Cơ

1.3.2. Loại đất, vị trí đất (1,2,3,4,...):

- Loại đất 1: Đất ở đô thị

Vị trí 1: Vị trí 1

Diện tích (m2): 139,4

- Loại đất 1: Đất ở đô thị

Vị trí 2: Vị trí 1

Diện tích (m2): 46,84

1.4. Hệ số đất:

2. Thông tin về nhà ở, tài sản gắn liền với đất

2.1. Nhà ở

2.1.1. Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ, cấp hạng nhà ở: Nhà cấp III

2.1.1.1. Nhà ở riêng lẻ:

- Loại 1: Nhà ở riêng lẻ, Nhà 2 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn BTCT, mái lợp tôn QĐ25/2022

Cấp nhà ở: Nhà cấp III

Diện tích sàn xây dựng (m²): 273,5

2.1.1.2. Nhà chung cư:

2.1.2. Năm hoàn công: 2009

2.2. Công trình xây dựng

2.2.1. Chủ dự án (Chủ đầu tư):

Địa chỉ dự án, công trình:

2.2.2. Diện tích xây dựng (m²):

2.2.3. Diện tích sàn xây dựng (m²):

2.2.4. Hệ số phân bổ (nếu có):

3. Bất động sản khác gắn liền với đất:

Loại bất động sản gắn liền với đất:

4. Giá trị bất động sản chuyển nhượng; thừa kế, quà tặng theo giá do Ủy ban nhân dân quy định:

4.1. Giá trị đất:

Loại đất	Vị trí	Diện tích	Đơn giá do UBND quy định	Hệ số phân bổ (nếu có)	Giá trị đất theo giá do UBND quy định
[4.1.1]	[4.1.2]	[4.1.3]	[4.1.4]	[4.1.5]	$[4.1.6] = [4.1.3] \times [4.1.4] \times [4.1.5]$
Đất ở đô thị	Vị trí 1	46,84	23.520.000	1	1.101.676.800
Đất ở đô thị	Vị trí 1	139,4	33.600.000	1	4.683.840.000
Cộng					5.785.516.800

4.2. Giá trị nhà ở, tài sản gắn liền với đất:

4.2.1. Nhà ở:

Loại nhà	Cấp nhà	Diện tích sàn xây dựng	Đơn giá do UBND quy định	Tỷ lệ còn lại của nhà (%)	Giá trị theo giá do UBND quy định
[4.2.1.1]	[4.2.1.2]	[4.2.1.3]	[4.2.1.4]	[4.2.1.5]	$[4.2.1.6] = [4.2.1.3] \times [4.2.1.4] \times [4.2.1.5]$
Nhà ở riêng lẻ	Nhà cấp III	273,5	4.790.000	40	524.026.000
Cộng					524.026.000

4.2.2. Công trình xây dựng:

Diện tích sàn xây dựng	Đơn giá do UBND quy định	Giá trị theo giá do UBND quy định
[4.2.2.1]	[4.2.2.2]	$[4.2.2.3] = [4.2.2.1] \times [4.2.2.2]$
Cộng		0

4.2.3. Bất động sản khác gắn liền với đất theo giá trị do Ủy ban nhân dân quy định: 0 đồng

4.2.4. Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng; thừa kế, quà tặng theo giá do UBND quy định: 6.309.542.800 đồng

4.2.5. Tổng giá trị thực tế bất động sản chuyển nhượng : 7.000.000.000 đồng

III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế

1.1. Trường hợp cá nhân khai tách giá trị nhà, đất chuyển nhượng:

Loại bất động sản	Giá trị bất động sản chuyển nhượng thực tế	Giá trị bất động sản chuyển nhượng theo giá do UBND quy định	Giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế
[1.1.1]	[1.1.2]	[1.1.3]	[1.1.4]
Đất	6.700.000.000	5.785.516.800	6.700.000.000
Nhà ở	300.000.000 (Nhà ở)	524.026.000	Tổng: 524.026.000
Công trình xây dựng			Nhà ở: 524.026.000 Công trình xây dựng: 0
Bất động sản khác			
Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế			7.224.026.000

1.2. Trường hợp cá nhân không khai tách giá trị nhà, đất chuyển nhượng:

- Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng thực tế:
- Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng theo giá do UBND quy định:
- Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế:

1.3. Trường hợp cơ quan thuế ấn định thuế:

Tổng giá trị bất động sản chuyển nhượng tính thuế:

2. Tổng thu nhập được miễn, giảm thuế (đối với cá nhân được miễn, giảm thuế theo Điều 4, Điều 5 Luật Thuế thu nhập cá nhân)

STT	Họ và tên	Mã số thuế	Tỷ lệ sở hữu (%)	Thu nhập được miễn, giảm thuế	Lý do miễn, giảm thuế	
	[2.1]	[2.2]	[2.3]	[2.4]	Cá nhân được miễn với nhà ở, đất ở duy nhất	Lý do miễn khác
Tổng cộng				0		

3. Số thuế thu nhập cá nhân phải nộp từ chuyển nhượng bất động sản:

3.1. Số thuế thu nhập cá nhân phát sinh: 144.480.520 đồng

3.2. Số thuế thu nhập cá nhân được miễn, giảm: 0 đồng

3.3. Số thuế thu nhập cá nhân phải nộp: 144.480.520 đồng

4. Số thuế phát sinh phải nộp với thừa kế, quà tặng là bất động sản:

5. Chi tiết số thuế phải nộp của các đồng chủ sở hữu (nếu có):

Đơn vị tiền: Đồng Việt Nam

STT	Họ và tên	Mã số thuế	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số thuế được miễn, giảm	Số thuế phải nộp
	[5.1]	[5.2]	[5.3]	[5.4]	[5.5]
1	Nguyễn Thị Thìn	0400436898	100	0	144.480.520
Tổng cộng				0	144.480.520

6. Thời hạn nộp tiền: Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo này.

IV. THÔNG TIN NỘP NGÂN SÁCH (Người nộp thuế, ngân hàng, kho bạc nhà nước phải ghi đầy đủ các thông tin dưới đây trên chứng từ nộp tiền khi nộp tiền vào ngân sách nhà nước)

1. Tên người nộp thuế: Nguyễn Thị Thìn

2. Mã số thuế: 0400436898

3. Tài khoản thu ngân sách nhà nước của kho bạc nhà nước: KBNN Liên Chiêu - Đà Nẵng mở tại ngân hàng:

- MB Hòa Khánh (563 Tôn Đức Thắng, cạnh sát 01 Ngõ Thị Nhậm); - Agribank Liên Chiêu (136 Nguyễn Lương Bằng); - Vietinbank Bắc Đà Nẵng (381 Nguyễn Lương Bằng); - Vietcombank PGD Hòa Khánh (249A Nguyễn Lương Bằng); - BIDV Hải Vân (339 Nguyễn Lương Bằng)..

4. Tên cơ quan quản lý thu: Chi cục Thuế khu vực Thanh Khê - Liên Chiêu, Mã cơ quan quản lý thu: 1054324

5. Tên Chương: Hộ gia đình, cá nhân, Mã Chương: 757

6. Tên nội dung kinh tế (Tiêu mục): Thuế TN từ chuyển nhượng, thừa kế, quà tặng bất động sản, Mã Tiêu mục: 1006

7. Tên địa bàn hành chính: Quận Liên Chiểu, Mã địa bàn hành chính: 490

8. Mã định danh hồ sơ (nếu có): 201971202023160451

Trường hợp người nộp thuế chậm nộp tiền thuế vào ngân sách nhà nước sau thời hạn nộp theo thông báo này thì ngoài số tiền thuế phải nộp, người nộp thuế phải tự xác định số tiền chậm nộp (= số ngày chậm nộp x 0,03%); nộp đầy đủ tiền thuế phải nộp và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với Chi cục Thuế khu vực Thanh Khê - Liên Chiểu theo số điện thoại: 0236 3750110, địa chỉ: Số 46 Ngô Thị Nhậm, Quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng để được hướng dẫn cụ thể.

Chi cục Thuế khu vực Thanh Khê - Liên Chiểu thông báo để người nộp thuế được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Nguyễn Thị Thìn;
- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất;
- Các bộ phận liên quan;
- Lưu: VT, bộ phận ban hành TB.

CHI CỤC TRƯỞNG



Lê Tấn Tài

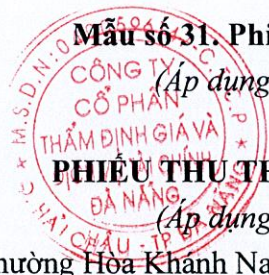
1 tháng 11, 2022 · 🌐

...

Bán nhà siêu khủng ngang 8.2m mặt tiền Tôn Đức Thắng.

- Diện Tích 186m2 2 tầng
 - ngang 8.2m x 18m
 - Giá 18,5 tỷ Khu vực Liên Chiểu.
 - + Vị trí siêu đẹp, sổ nở hậu.
 - + Sở hữu mặt tiền rộng, kinh doanh đẳng cấp.
 - + Đường Tôn Đức Thắng rộng 30m Contener đưa.
 - + Hiện trạng nhà 2 tầng đang cho thuê 30tr/tháng, hợp đồng 3 năm.
- Phù hợp khách mua xây tòa văn phòng, kinh doanh đa ngành.
- + 0867779199.





Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông 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: Phường Hòa Khánh Nam (cũ) – nay là phường Hòa Khánh

Tên người được điều tra: **Bùi Văn Tùng**

- Địa chỉ: P. Hòa Cường Nam, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng (cũ) ; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 4/2023

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2.200 triệu đồng/bất động sản

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

- Giá giao dịch BĐS theo thị trường: 4.800 triệu đồng/thửa; Giá đất: 58.306.759 đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng mua bán kết hợp điều tra thông tin thị trường.

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 165 ; thửa đất số: 464 ; diện tích: 81 m²

- Địa chỉ thửa đất: 140 Đặng Dung, phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu (cũ), Tp Đà Nẵng

- Kích thước mặt tiền: 4,50 m; Kích thước chiều sâu thửa đất: 18,0 m

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

- Mục đích sử dụng đất:

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 1.200m

+ Cơ sở giáo dục: 750 m

+ Cơ sở y tế: 700 m

+ Trung tâm thương mại, chợ: 700m

+ Cơ sở thể dục, thể thao: m

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: 1.700m

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 6m; cấp đường: không có thông tin; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt đường;

- Điều kiện về cấp thoát nước: ổn định;

- Điều kiện về cấp điện: ổn định;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: Hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng không gian: Hoàn chỉnh ;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Hoàn chỉnh ;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: Hoàn chỉnh ;

+ Hạ tầng môi trường: Hoàn chỉnh ;

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

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: nhà ở riêng lẻ; cấp nhà: IV; năm xây dựng: 2022 (hoàn thành)



- Diện tích xây dựng: 40,5m² ; số tầng: 01; diện tích sàn sử dụng: 40,5m²

- Tài sản khác (nếu có):

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

- Loại tài sản:

- Năm xây dựng: ; Diện tích xây dựng:

- Tài sản khác (nếu có):

- Thu nhập bình quân năm:

- Chi phí bình quân năm:

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

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

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

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

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

Ngày 26 tháng 01 năm 2026

Người điều tra

(Ký hoặc không ký tên)



Nguyễn Lê Hoàng Ngân

