

## **PHỤ LỤC 1 – BÁO CÁO KHẢO SÁT GIÁ THAY THẾ**

### **DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT**

BAH	:	Bị ảnh hưởng
BNNPTNT	:	Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn
BTC	:	Bộ Tài chính
BTNMT	:	Bộ Tài nguyên Môi trường
BXD	:	Bộ Xây dựng
Đ	:	Đáp
H	:	Hỏi
ODA	:	Viện trợ chính thức
QĐ	:	Quyết định
RCS	:	Khảo sát giá thay thế
TP	:	Thành phố
TT	:	Thông tư
UBND	:	Ủy ban Nhân dân
XD	:	Xây dựng

## MỤC LỤC

<b>I. GIỚI THIỆU</b> .....	1
1.1. Bối cảnh thực hiện dự án.....	1
1.2. Phạm vi, qui mô của Dự án đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng.....	1
1.3. Đối tượng bị ảnh hưởng bởi dự án .....	4
1.4. Mục đích của báo cáo nghiên cứu giá thay thế .....	4
1.2. Phạm vi thực hiện và ảnh hưởng của dự án.....	5
<b>II. NHIỆM VỤ NGHIÊN CỨU GIÁ THAY THẾ</b> .....	5
2.1. Mục tiêu của nghiên cứu giá thay thế (RCS) .....	5
2.2. Mục đích của Nghiên cứu giá thay thế.....	5
<b>III. KHUNG PHÁP LÝ</b> .....	6
3.1. Các khái niệm về giá thay thế/giá thị trường của Chính phủ Việt Nam, JICA và một số tổ chức khác.....	6
3.2. Cơ sở đánh giá.....	6
3.3. Nguyên tắc và phương pháp đánh giá .....	8
<b>IV. KẾT QUẢ ĐIỀU TRA GIÁ THAY THẾ</b> .....	13
4.1. Các bên liên quan chính .....	13
4.2. Kết quả điều tra .....	14
4.2.1. Địa bàn điều tra .....	14
4.2.2. Kết quả điều tra .....	16
<b>V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	28
5.1. Kết luận .....	28
5.2. Kiến nghị áp dụng đơn giá .....	29
<b>PHẦN PHỤ LỤC</b>	
<b>PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH NGƯỜI PHỎNG VẤN</b> .....	30
<b>PHỤ LỤC 2: MẪU BIỂU ĐIỀU TRA KHẢO SÁT GIÁ THAY THẾ</b> .....	34
<b>PHỤ LỤC 3: BIÊN BẢN PHỎNG VẤN HỘ</b> .....	37
<b>PHỤ LỤC 4: HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH ĐẤT ĐAI</b> .....	56

## **I. GIỚI THIỆU**

### **1.1. Bối cảnh thực hiện dự án**

Chính phủ Việt Nam đã lập Kế hoạch Phát triển Kinh tế Xã hội Giai đoạn 2011-2015 với mục tiêu phát triển nhanh và bền vững. Theo kế hoạch này, thành phố Hải Phòng thuộc đối tượng ưu tiên phát triển. Hải Phòng có cảng cửa ngõ quốc tế Lạch Huyện, là một trong các cực tăng trưởng của khu vực phía Bắc Việt Nam. Cảng Lạch Huyện dự kiến được đưa vào khai thác từ năm 2017.

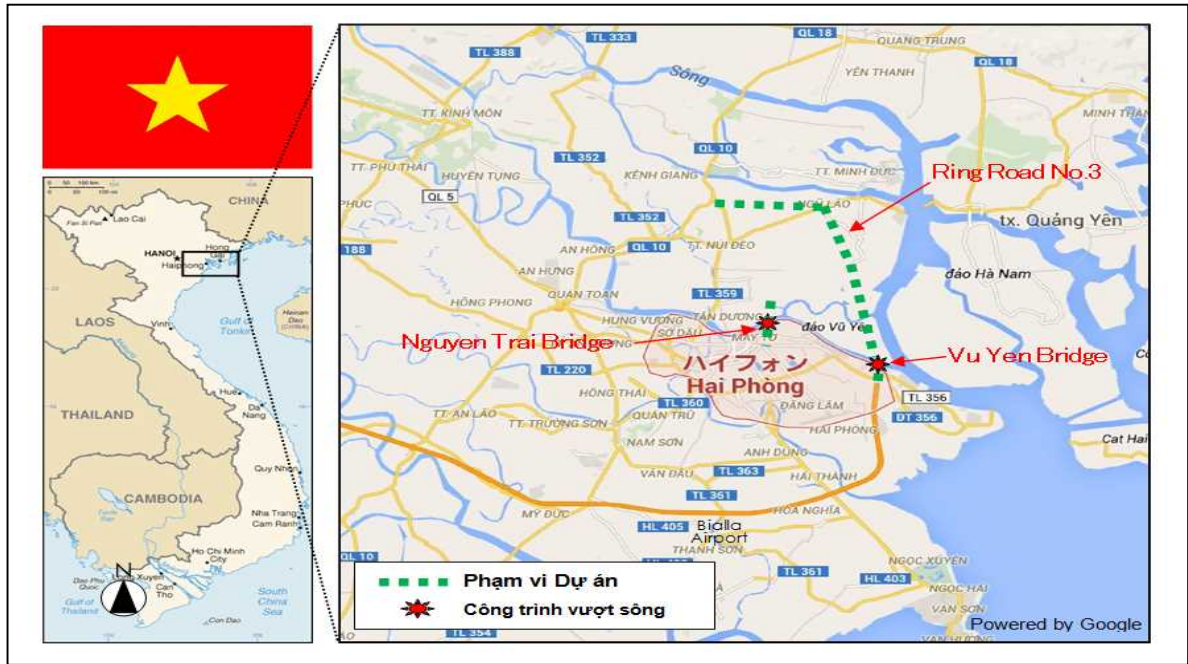
Theo “Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng” tới năm 2025, tầm nhìn tới 2050 được phê duyệt năm 2009, thành phố Hải Phòng sẽ phát triển đồng thời khu vực trung tâm thành phố hiện hữu và khu trung tâm tổ hợp công nghiệp-dân cư mới ở bờ Bắc Sông Cấm. Do quy mô phát triển lớn, nhu cầu giao thông và tình trạng ách tắc nghiêm trọng được dự kiến tăng lên rất nhiều trong tương lai gần. Hiện tại có hai cây cầu vượt Sông Cấm, tuy nhiên dự báo trong thời gian ngắn, hai cây cầu sẽ không đủ đáp ứng nhu cầu giao thông. Giải pháp cho vấn đề giao thông là hoàn thiện đường vành đai và xây mới công trình vượt Sông Cấm.

Bộ Kinh tế, Thương mại và Công nghiệp Nhật Bản thực hiện Nghiên cứu tiền khả thi cho Dự án Xây dựng đường trục chính Hải Phòng tại Hải Phòng, Việt Nam (sau đây được gọi tắt là Dự án), và đã trình nộp báo cáo lên Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng (sau đây được gọi tắt là UBND Thành phố Hải Phòng) vào tháng 2 năm 2014.

UBND thành phố Hải Phòng đã kiểm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi của Dự án xây dựng đường trục chính Hải Phòng và xin ý kiến các cơ quan quản lý vốn ODA của Việt Nam để xin hỗ trợ khảo sát chuẩn bị từ Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản (JICA) để vay vốn thực hiện Dự án. Dựa trên các cuộc họp giữa phái đoàn JICA và UBND Thành phố Hải Phòng, JICA quyết định cử một Nhóm khảo sát chuẩn bị bao gồm các công ty: Chodai Co.,Ltd, Oriental Consultants Global và Almec VPI Co.,Ltd thực hiện việc khảo sát cho dự án tại Việt Nam hướng tới thành lập dự án ODA. Khảo sát bao gồm việc nghiên cứu thiết kế, phân tích kinh tế cho dự án, nghiên cứu cơ cấu quản lý bảo trì, đánh giá tác động môi trường (EIA) và kế hoạch tái định cư (RAP). Đoàn khảo sát bắt đầu việc khảo sát vào tháng 3 năm 2015, và dự định hoàn tất khảo sát vào tháng 1 năm 2016.

### **1.2. Phạm vi, qui mô của Dự án đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng**

Dự án đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng được thực hiện gồm 3 hợp phần được thể hiện trong Hình 1: (1) Cầu Nguyễn Trãi; (2) Đường vành đai 3; (3) cầu Vũ Yên.

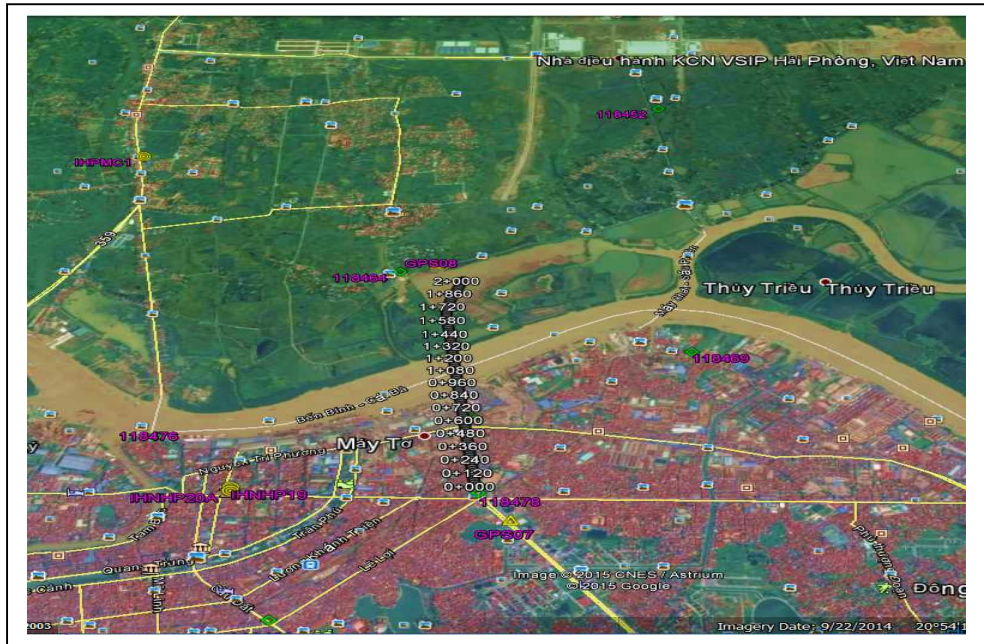


**Hình 1: Vị trí các hợp phần của dự án**

**(1) Cầu Nguyễn Trãi**

Hợp phần cầu Nguyễn Trãi có tổng chiều dài cầu và đường dẫn khoảng 2,0km. Điểm đầu từ phần kết thúc đoạn mở rộng đường Nguyễn Trãi khu vực ngã 6 thuộc phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền. Hướng tuyến đi trùng với hướng tuyến của đường phố Nguyễn Trãi hiện tại sau khi cắt qua đường phố Lê Thánh Tông, đi qua khu vực cảng Hoàng Diệu rồi vượt qua sông Cấm sang bờ bắc của sông Cấm khoảng 500m, hướng tuyến đi theo hướng nối vào đường trục chính của VSIP. Điểm cuối nối với điểm kết thúc của đường trục chính VSIP thuộc xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên. Chi tiết xem Hình 2.

Bề rộng nền đường dẫn đầu cầu  $B = 50.5m$

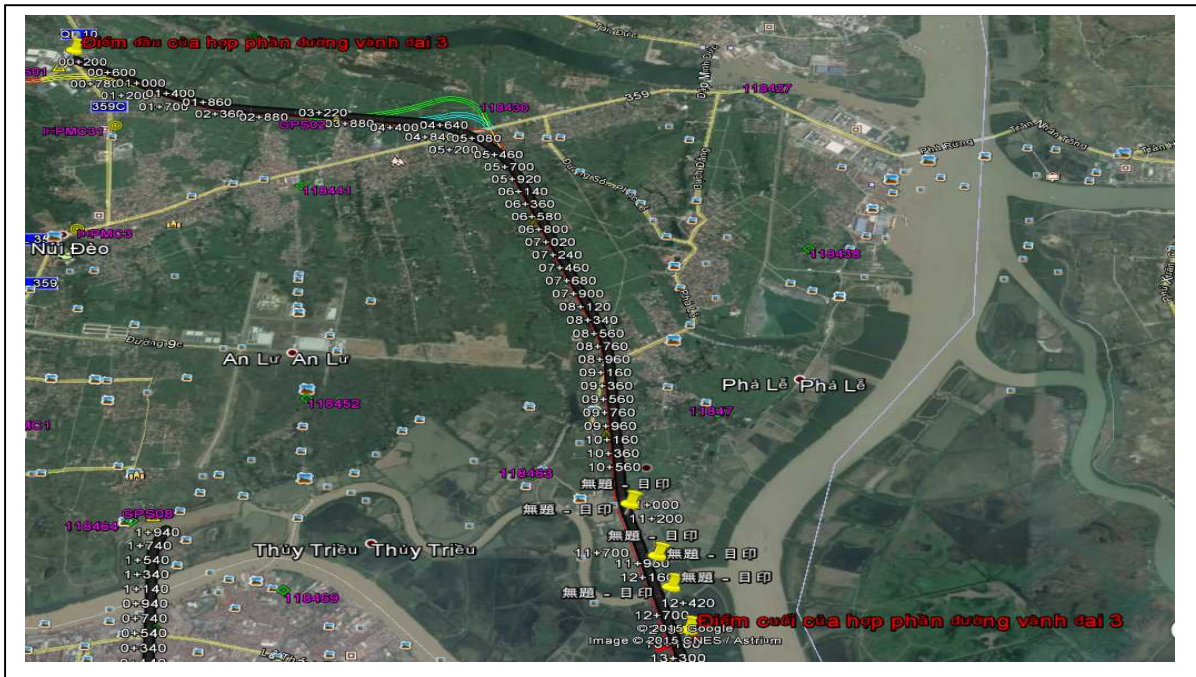


**Hình 2: Vị trí hợp phần cầu Nguyễn Trãi**

(2) Đường vành đai 3

Hợp phần đường vành đai 3 có tổng chiều dài 13km, với điểm đầu nối với đường QL10 tại ngã 3 Kênh Giang. Tuyến đi qua các xã Hoà Bình, Kênh Giang, An Lư, Trung Hà, Thủy Triều, Ngũ Lão, Phục Lễ, Phả Lễ, Lập Lễ. Điểm cuối kết thúc tại Km13+000 thuộc khu vực đào Vũ Yên. Chi tiết xem Hình 3.

Hợp phần đường vành đai 3 được thiết kế với quy mô đường cao tốc 4 làn xe, bề rộng nền đường  $B = 68,0m$ .



**Hình 3: Vị trí hợp phần đường vành đai 3**

### (3) Cầu Vũ Yên

Hợp phần cầu Vũ Yên có tổng chiều dài cầu và đường dẫn khoảng 3,6km, điểm đầu nối với điểm cuối của đường vành đai 3 (tại lý trình Km13+000) trên địa phận đảo Vũ Yên đi theo hướng tây bắc – đông nam, đến khu vực bờ tả sông Cấm tuyến vượt qua sông Cấm theo hướng đông bắc – tây nam, sang bờ hữu sông Cấm tuyến cắt qua khu vực cảng Hải An và cuối cùng đi kết thúc tại khu vực đầm nuôi trồng thủy sản tại xã thuộc xã Đông Hải, quận Hải An. Bề rộng nền đường dẫn đầu cầu B = 50,5m. Chi tiết xem Hình 4.



**Hình 4: Vị trí hợp phần cầu Vũ Yên**

#### 1.3. Đối tượng bị ảnh hưởng bởi dự án

Đối tượng bị ảnh hưởng bởi dự án bao gồm các loại đất bị bị chiếm dụng bởi dự án (đất trồng cây hàng năm; đất trồng cây lâu năm (đất vườn); đất nuôi trồng thủy sản; đất ở; đất giao thông) và các loại cây trồng của các hộ dân như mít, xoài, nhãn, khế, ổi, sấu, hồng xiêm, bưởi, chuối, lúa... trong đó phần lớn là diện tích trồng lúa.

#### 1.4. Mục đích của báo cáo nghiên cứu giá thay thế

Việc triển khai dự án Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng sẽ phải thực hiện việc thu hồi vĩnh viễn đất đai, cây trái, hoa màu và vật kiến trúc của người dân trong phạm vi giải phóng mặt bằng của Dự án. Theo yêu cầu của JICA, một báo cáo nghiên cứu giá thay thế được thực hiện trong khuôn khổ nhiệm vụ thực hiện lập Kế hoạch hành động GPMB và tái định cư của Dự án nhằm đảm bảo các hộ dân bị ảnh hưởng được bồi thường các loại tài sản như đất đai, cây cối, hoa màu, các tài sản và công trình nằm trên đất trong phạm vi giải phóng mặt bằng với mức giá thay thế.

Báo cáo này sẽ bao gồm kết quả nghiên cứu giá thay thế tại các địa phương mà Dự án đi qua, bao gồm huyện Thủy Nguyên, quận Hải An và quận Ngô Quyền.

### **1.5. Phạm vi thực hiện và ảnh hưởng của dự án**

Việc thực hiện dự án đối với 3 hợp phần (cầu Nguyễn Trãi, đường vành đai 3 và cầu Vũ Yên) sẽ liên quan đến thu hồi vĩnh viễn đất của các hộ bị ảnh hưởng thuộc 14 xã/phường thuộc 3 quận/huyện của thành phố Hải Phòng. Tuy nhiên, hiện nay đã có Thông báo số 41/TB-UBND ngày 09/02/2015 về việc thông báo thu hồi đất để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện triển khai dự án đầu xây dựng đảo Vũ Yên theo quy hoạch chung khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải tại xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên và phường Đông Hải 1, quận Hải An do tập đoàn Vingroup làm chủ đầu tư. Vì vậy, trong Báo cáo này không xem xét nghiên cứu đối với diện tích đất trên đảo Vũ Yên. Trên cơ sở đó, phạm vi nghiên cứu của Báo cáo sẽ liên quan đến thu hồi vĩnh viễn đất của các hộ bị ảnh hưởng thuộc 13 xã/phường, Cụ thể:

- Cầu Nguyễn Trãi: đi qua địa phận phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền và xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên.
- Đường vành đai 3: đi qua địa phận các xã Kênh Giang, Hòa Bình, An Lữ, Trung Hà, Thủy Triều, Ngũ Lão, Phục Lễ, Phả Lễ, Lập Lễ thuộc huyện Thủy Nguyên.
- Cầu Vũ Yên: đi qua địa phận các phường Đông Hải 2 và Nam Hải thuộc quận Hải An.

## **II. NHIỆM VỤ NGHIÊN CỨU GIÁ THAY THẾ**

### **2.1. Mục tiêu của nghiên cứu giá thay thế (RCS)**

Mục tiêu quan trọng của RCS là đảm bảo rằng mức giá đền bù nhà ở, đất và các tài sản khác bị thu hồi phải được tính theo giá thay thế đầy đủ. Việc tính giá thay thế đầy đủ sẽ dựa trên các yếu tố sau: (i) giá thị trường hợp lý; (ii) chi phí giao dịch; (iii) lợi ích sinh ra; (iv) chi phí thay đổi và phục hồi; và (v) các khoản thanh toán thích hợp khác, nếu có. Mục tiêu này sẽ đạt được thông qua quá trình khảo sát chi tiết thị trường và/hoặc nhân tố như năng lực sản xuất, các yếu tố tương đương, giá trị của các tài sản thay thế, sự bất lợi của các đối tượng bị ảnh hưởng..., đồng thời so sánh và đánh giá về các đơn giá mà Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã ban hành.

### **2.2. Mục đích của Nghiên cứu giá thay thế**

- Xác định giá đất tại thời điểm điều tra giá thay thế.
- Xác định giá cây cối, hoa màu tại thời điểm điều tra giá thay thế.
- Xác định giá vật liệu và nhân công xây dựng nhà ở, vật kiến trúc tại thời điểm điều tra giá thay thế.
- Xây dựng phương án giá thay thế cho đất, tài sản, cây cối, hoa màu tại thời điểm nghiên cứu.

### III. KHUNG PHÁP LÝ

Chúng tôi dựa trên các tài liệu hợp pháp của Chính phủ Việt Nam và yêu cầu của JICA để tiến hành điều tra giá thay thế.

#### 3.1. Các khái niệm về giá thay thế/giá thị trường của Chính phủ Việt Nam, JICA và một số tổ chức khác...

*Giá thay thế: Là số tiền hoặc hiện vật cần thiết để thay thế một tài sản ở điều kiện hiện hành của nó ở giá thị trường hiện tại cộng với các chi phí giao dịch (WB – OP4.12 Tái định cư bắt buộc);*

- Giá thay thế đất nông nghiệp: Là giá trị trường của đất có cùng năng suất hoặc tiềm năng nằm ở vùng xung quanh khu vực bị ảnh hưởng, cộng với giá để chuẩn bị đất bằng có năng xuất bằng hoặc tốt hơn đất bị ảnh hưởng, cộng với các chi phí đăng ký và thuế chuyển nhượng.
- Giá thay thế đất đô thị: Là giá thị trường của đất có cùng diện tích và mục đích sử dụng, với các cơ sở hạ tầng và dịch vụ tương đương hoặc tốt hơn (tốt nhất là) nằm ở vùng xung quanh khu vực bị ảnh hưởng, cộng với các chi phí đăng ký và thuế chuyển nhượng.
- Nhà ở và các công trình công cộng: Là giá thị trường của việc mua hoặc xây mới một công trình với diện tích hoặc chất lượng bằng với hoặc tốt hơn công trình bị ảnh hưởng, hoặc để sửa chữa lại một phần của công trình bị ảnh hưởng, cộng với phí nhân công và phí nhà thầu cùng với các chi phí đăng ký và thuế chuyển nhượng<sup>1</sup>.

*Giá thị trường: “giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường vào thời điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch mua bán khách quan và độc lập, trong điều kiện thương mại bình thường” (Tiêu chuẩn TĐGVN 01).*

#### 3.2. Cơ sở đánh giá

Cơ sở pháp lý căn cứ để xây dựng phương án đánh giá và Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và các quyền được hưởng của người BAH dựa trên các căn cứ cơ bản của Luật pháp của Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản pháp lý liên quan như sau:

##### **Văn bản của chính phủ và các bộ liên quan**

- Luật giá số 11/2012/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 20/6/2012;
- Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Nghị định 38/2013/NĐ-CP ngày 23/4/2013 quy định rằng “Việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong các chương trình, dự án thực hiện theo quy định của pháp luật hiện

<sup>1</sup> Không được tính sự sụt giá của tài sản hoặc giá trị của các vật liệu được tận dụng, cũng như không được khấu trừ giá trị của các lợi ích được tạo ra từ dự án đối với các tài sản bị ảnh hưởng vào giá thay thế. Giá thay thế phải là giá cao nhất trong hai giá: trước dự án hoặc trước khi di dời



hành và điều ước quốc tế về ODA và vốn vay ưu đãi mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa quy định của pháp luật trong nước với điều ước quốc tế đó thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế” (Điều 46, mục 1);

- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;
- Nghị định số 104/2014/NĐ-CP ngày 14/11/2014 của Chính phủ Quy định về Khung giá đất;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
- Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Thông tư 158/2015/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04;
- Thông tư 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06, 07;
- Thông tư 74/2015/TT-BTC ngày 15/5/2015 của Bộ Tài chính về hướng dẫn việc lập dự toán, sử dụng và thanh quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

### **Các Quyết định của UBND thành phố Hải Phòng**

- Quyết định số 2680/2014/QĐ – UBND ngày 03/12/2014 của UBND thành phố Hải Phòng về việc ban hành chi tiết một số nội dung về việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hải Phòng. (Gọi tắt là QĐ2680);
- Quyết định số 58/2015/QĐ – UBND ngày 12/01/2015 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc ban hành tập đơn giá cây trồng, vật nuôi thủy sản, chi phí đầu tư vào đất nuôi trồng thủy sản phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hải Phòng. (Gọi tắt là QĐ58);
- Quyết định số 324/2015/QĐ – UBND ngày 05/02/2015 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc ban hành bộ đơn giá vật kiến trúc phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hải Phòng. (Gọi tắt là QĐ324);
- Quyết định số 2970/2014/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2014 của UBND Thành phố Hải Phòng ban hành quy định về bảng giá đất thành phố Hải Phòng 05 năm (2015-2019); (Gọi tắt là QĐ2970);
- Thông báo số 41/TB-UBND ngày 09/02/2015 về việc thông báo thu hồi đất để bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện triển khai dự án đầu xây dựng đảo Vũ Yên theo qui hoạch chung khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải tại xã Thủy Triều, huyện Thủy Nguyên và phường Đông Hải 1, quận Hải An.

### **3.3. Nguyên tắc và phương pháp đánh giá**

#### **Nguyên tắc:**

- Nguyên tắc cao nhất và tốt nhất.
- Nguyên tắc cung và cầu.

#### **Phương pháp**

Việc điều tra giá thay thế được thực hiện thông qua sử dụng các phương pháp sau:

- 1) Tiến hành các cuộc thảo luận nhóm và phỏng vấn sâu đối với các cán bộ chức năng các tỉnh/huyện có liên quan về việc thành lập các đơn giá đã được ban hành cho công tác đền bù thu hồi đất và phục hồi các thiệt hại về nhà cửa, các công trình khác, cây trồng hàng năm, cây trồng lâu năm, để có được sự hiểu biết rõ hơn về phương pháp mà địa phương đã sử dụng trong việc Quyết định ban hành mức đơn giá.
- 2) Phỏng vấn các cán bộ địa phương (thành phố, quận/huyện và xã) và người dân để tìm hiểu giá thị trường đất đai trong phạm vi vùng dự án thông qua các hoạt động giao dịch buôn bán đất gần đây hoặc đối với các trường hợp không có giao dịch thì ước tính dựa vào các yếu tố kinh nghiệm như sản lượng, vị trí và giá trị của đất thay thế.
- 3) Sử dụng một bộ câu hỏi phỏng vấn có cấu trúc để tìm kiếm thông tin trên diện rộng về các giao dịch đối với các loại đất và tài sản trên đất cũng như công vận chuyển và xây dựng trong khu vực. Gặp gỡ với các hộ kinh doanh, buôn bán và các chuyên gia nông nghiệp, các chuyên gia của địa phương để thành lập đơn giá hiện tại cho các sản phẩm cây trồng hàng năm và cây trồng lâu năm.

4) Thu thập các văn bản pháp lý đã được ban hành gồm các bộ đơn giá các loại đất và đơn giá cho các loại tài sản khác (bao gồm cả hỗ trợ). Trong trường hợp thành phố có ban hành các loại đơn giá cho các nguồn vật liệu trong xây dựng, cũng sẽ được xem xét tới, kết hợp với việc tìm hiểu đơn giá vật liệu xây dựng trong phạm vi vùng dự án và phỏng vấn các nhà thầu và thợ xây dựng để xác định giá nhân công hiện tại trong phạm vi vùng dự án.

5) Phương pháp so sánh: Có hai hình thức so sánh được tiến hành

Thứ nhất: Việc thu thập các bộ đơn giá **nếu có thể** nên được tìm hiểu theo chuỗi thời gian là 3 năm nhằm so sánh mức điều chỉnh giá theo khu vực hoặc theo loại hình tài sản của các tỉnh;

Thứ hai: trong trường hợp có các giao dịch về đất được tiến hành tại khu vực điều tra sẽ sử dụng các căn cứ pháp lý và phương pháp so sánh theo hướng dẫn của các văn bản được viện dẫn dưới đây.

- Phương pháp so sánh trực tiếp kết hợp với phương pháp khấu trừ.

**Phương pháp so sánh trực tiếp:**

– Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ Quy định về giá đất.

– Theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

Việc định giá đất theo Phương pháp so sánh trực tiếp được tiến hành như sau:

*Bước 1. Khảo sát, thu thập thông tin*

a) Khảo sát thực địa để thu thập thông tin về thửa đất cần định giá.

b) Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất. Nội dung thông tin thu thập bao gồm:

- Giá đất;

- Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất.

c) Thông tin về giá đất của thửa đất so sánh được thu thập từ các nguồn sau đây:

- Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai;

- Giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản;

- Giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyên nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phòng vấn trực tiếp.

Giao dịch thành công là giao dịch mà bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho bên chuyển nhượng theo thỏa thuận và đã nhận quyền sử dụng đất.

d) Khi khảo sát, thu thập thông tin về giá đất ưu tiên lựa chọn các thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai, các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất. Trường hợp tại khu vực định giá không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực có thửa đất cần định giá.

Trong quá trình khảo sát, thu thập thông tin, không điều tra đối với thửa đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

*Bước 2. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá*

a) Phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau và khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

b) Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Căn cứ vào các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá để điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%).

Việc điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh thực hiện theo nguyên tắc lấy thửa đất cần định giá làm chuẩn; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau; các yếu tố của thửa đất so sánh kém hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của thửa đất so sánh; các yếu tố của thửa đất so sánh tốt hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của thửa đất so sánh.

*Bước 3. Ước tính giá đất của thửa đất cần định giá*

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 biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá theo công thức sau:

$$\text{Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so} = \text{Giá đất của từng thửa đất} \pm \text{Mức điều chỉnh về giá do các yếu tố khác biệt của từng}$$

Đối với trường hợp giá đất thị trường có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh đến thời điểm xác định giá đất thì phải thực hiện điều chỉnh mức giá đất của thửa đất so sánh về thời điểm xác định giá đất theo chỉ số biến động giá đất thị trường do Sở Tài nguyên và Môi trường công bố. Trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường chưa công bố thì chỉ số biến động giá đất thị trường của từng loại đất được tính toán trên cơ sở các thông tin về giá đất phổ biến trên thị trường đã thu thập được theo thời gian hoặc số liệu thống kê của cơ quan thống kê (nếu có).

#### *Bước 4. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá*

Xác định giá của thửa đất cần định giá bằng cách lấy bình quân số học đối với các mức giá ước tính của thửa đất cần định giá đã xác định tại Bước 3; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 10%.

#### **Phương pháp chiết trừ:**

Việc xác định giá đất theo phương pháp chiết trừ thực hiện như sau:

#### *Bước 1. Khảo sát, thu thập thông tin*

a) Khảo sát thực địa để thu thập thông tin về thửa đất có tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là bất động sản) cần định giá.

b) Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 bất động sản có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là bất động sản so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất. Nội dung thông tin thu thập bao gồm:

- Giá đất;
- Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất;
- Thông tin về tài sản gắn liền với đất.

c) Thông tin về giá đất của thửa đất so sánh được thu thập từ các nguồn sau đây:

- Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- Giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai;
- Giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản;
- Giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phỏng vấn trực tiếp.

Giao dịch thành công là giao dịch mà bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho bên chuyển nhượng theo thỏa thuận và đã nhận quyền sử dụng đất.

d) Khi khảo sát, thu thập thông tin về giá đất ưu tiên lựa chọn các thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai, các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất. Trường hợp tại khu vực định giá không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực có thửa đất cần định giá.

Trong quá trình khảo sát, thu thập thông tin, không điều tra đối với thửa đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

*Bước 2. Xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của các bất động sản so sánh*

Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh} = \text{Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá đất} - \text{Giá trị hao mòn}$$

Trong đó:

- Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá đất là chi phí thay thế để đầu tư xây dựng mới tài sản có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương hoặc chi phí tái tạo tài sản gắn liền với đất đó. Giá trị xây dựng mới bao gồm các khoản chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, lợi nhuận hợp lý cho người đầu tư xây dựng và các khoản thuế, phí phải nộp theo quy định của pháp luật.

- Giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất bao gồm: hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình (bao gồm hao mòn về mặt vật lý do hư hao dần trong quá trình khai thác sử dụng; hao mòn do lạc hậu về chức năng; thay đổi quy hoạch, suy thoái kinh tế và do tác động của các yếu tố bên ngoài).

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.

*Bước 3. Ước tính giá đất của bất động sản so sánh*

Giá trị đất của bất động sản so sánh thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Giá trị đất của bất động sản so} = \text{Giá trị bất động sản so} - \text{Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so}$$

sánh

sánh

sánh

Việc ước tính giá đất của bất động sản so sánh thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của bất động sản so sánh} = \frac{\text{Giá trị của bất động sản so sánh}}{\text{Diện tích thửa đất của bất động sản so sánh}}$$

*Bước 4. Xác định giá đất của bất động sản cần định giá*

Việc xác định giá đất của bất động sản được thực hiện như bước 2, 3 và 4 của phương pháp so sánh trực tiếp nêu trên.

6) Phân tích, xử lý số liệu thu thập được từ bảng hỏi để có thể so sánh với đơn giá mà các tỉnh/thành phố ban hành (theo khu vực – theo loại tài sản bị ảnh hưởng – theo vị trí...) nhằm tính toán tỷ lệ giá vượt trội (hoặc không) cần thiết để sử dụng để bồi thường cho các loại tài sản cố định bị ảnh hưởng (đất đai, các công trình, cây trồng hàng năm, cây trồng lâu năm) nhằm đảm bảo việc bồi thường được thực hiện theo mức giá thay thế.

***Các yếu tố ảnh hưởng đến độ chính xác của kết quả điều tra giá thay thế tại địa bàn thực hiện dự án:***

- Các giao dịch bất động sản diễn ra ít, nếu có thì người dân thường đưa mức giá thấp hơn thực tế hoặc bằng giá quy định của nhà nước khi cần xác nhận giao dịch của chính quyền địa phương;
- Tâm lý của người tham gia điều tra, nhất là những hộ bị ảnh hưởng luôn có xu hướng tăng giá trị cho tài sản bị thiệt hại;
- Giá trị ngày công lao động bị phụ thuộc nhiều vào các yếu tố khác nhau. Việc giúp đỡ giữa các gia đình và dòng họ trong việc xây dựng hoặc các công việc khác không được người dân tính toán để đưa ra được một đơn giá ngày công chính xác;
- Việc xây dựng các công trình thường được thuê khoán theo giá trị công lao cộng cho từng m<sup>2</sup> nhà ở, ít tính theo cách khoán gọn (công lao động và tiền nguyên vật liệu) cho m<sup>2</sup> xây dựng;

#### **IV. KẾT QUẢ ĐIỀU TRA GIÁ THAY THẾ**

##### **4.1. Các bên liên quan chính**

Nhóm điều tra giá thay thế (RCS) của Trung tâm Môi trường – Tổng công ty tư vấn thiết kế Giao thông vận tải đã tiến hành tham vấn và phỏng vấn đối với các cán bộ chuyên môn và có trách nhiệm thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hải Phòng, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thủy Nguyên, quận Hải An, quận Ngô Quyền và lãnh đạo, cán bộ địa chính các xã bị ảnh hưởng bởi dự án. Bên cạnh đó, nhóm cũng đã tiến hành phỏng vấn đại diện các hộ bị ảnh hưởng, các chủ đại lý/cửa hàng kinh doanh thương

mai và vật liệu xây dựng, một số hộ không bị ảnh hưởng, các hộ có giao dịch về đất đai... để xác định giá thị trường đất đai, cây cối hoa màu và vật kiến trúc. Kết quả của các cuộc tham vấn và phỏng vấn như sau:

Về quy trình xây dựng đơn giá bồi thường, các Sở đã căn cứ vào quy định của Chính phủ và hướng dẫn của các Bộ để thực hiện, cụ thể như sau:

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập và trình phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trình Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (cấp thành phố và cấp quận/huyện) thẩm định trước khi trình UBND Thành phố hoặc quận (huyện) phê duyệt (tùy theo quy mô của dự án).

Đối với trường hợp thu hồi đất có liên quan từ hai (02) quận/huyện trở lên thì Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp Thành phố sẽ thực hiện việc thẩm định. Hội đồng thẩm định cấp Thành phố do Lãnh đạo Sở Tài Nguyên và Môi trường là Chủ tịch và lãnh đạo các Sở Tài chính, Sở Xây dựng và đại diện các cơ quan liên quan là thành viên.

Đối với trường hợp nhà nước thu hồi đất trong phạm vi một (01) đơn vị hành chính cấp huyện thì Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cấp huyện thực hiện việc thẩm định. Hội đồng thẩm định cấp huyện do lãnh đạo phòng Tài Nguyên và Môi trường là chủ tịch và lãnh đạo các phòng Tài chính, phòng xây dựng và đại diện các cơ quan liên quan là thành viên.

#### **Trách nhiệm của Thủ trưởng các sở, ban, ngành:**

- Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì thẩm định đối với trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện mà trong đó giá đất bồi thường, hỗ trợ cao hoặc thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định và công bố trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt trước khi tiến hành phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

- Sở Tài chính có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hướng dẫn, kiểm tra việc xác định bồi thường và mức bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi theo quy định.

- Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn xác định giá nhà và các công trình xây dựng gắn liền với đất để tính bồi thường và hỗ trợ cho từng đối tượng.

## **4.2. Kết quả điều tra**

### **4.2.1. Địa bàn điều tra**

#### **Huyện Thủy Nguyên**



Huyện Thủy Nguyên nằm cách trung tâm Thành phố Hải Phòng khoảng 20km. Việc thực hiện hợp phần đường vành đai 3 Hải Phòng sẽ ảnh hưởng tới các hộ dân và tổ chức trên địa bàn các xã Kênh Giang, Hòa Bình, An Lư, Thủy Triều, Ngũ Lão, Phục Lễ, Phả Lễ và Lập Lễ. Việc thực hiện hợp phần cầu Nguyễn Trãi sẽ ảnh hưởng tới các hộ dân và tổ chức trên địa bàn xã Dương Quan.

Nhóm điều tra đã tiến hành phỏng vấn các hộ gia đình thuộc hộ bị ảnh hưởng và hộ không bị ảnh hưởng bởi dự án. Ngoài ra, nhóm điều tra cũng tiến hành khảo sát giá xây dựng công trình kiến trúc từ phía các nhà thầu, các hộ gia đình mới xây dựng nhà ở và tham khảo giá đất thông qua các hộ có hoạt động mua/bán đất trong vòng 3 năm trở lại đây và các cửa hàng bán vật liệu xây dựng để tìm hiểu rõ hơn về giá xây dựng, vật liệu xây dựng và giá đất.

### **Quận Hải An**

Quận Hải An nằm ở Trung tâm Thành phố Hải Phòng, việc thực hiện hợp phần cầu Vũ Yên sẽ ảnh hưởng tới các phường Đông Hải 2 và Nam Hải. Đây chủ yếu là ảnh hưởng các hộ nuôi trồng thủy sản và khu vực kho bãi của các công ty. Tuy nhiên, hiện nay phần đất trên đảo Vũ Yên thuộc xã Đông Hải 1 đang có dự án Xây dựng khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên do tập đoàn Vingroup làm chủ đầu tư đang thực hiện các thủ tục liên quan đến giải phóng mặt bằng.

### **Quận Ngô Quyền**

Việc thực hiện hợp phần cầu Nguyễn Trãi sẽ ảnh hưởng tới các hộ dân trên đường Nguyễn Trãi thuộc phường Máy Tơ. Các hộ dân đều bị ảnh hưởng về nhà, vật kiến trúc và đất ở. Ngoài ra hợp phần cầu Nguyễn Trãi cũng ảnh hưởng các hộ nuôi trồng thủy sản tại xã Dương Quan, huyện Thủy Nguyên.

Tại đường Nguyễn Trãi, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền nhóm điều tra giá thay thế đã phỏng vấn hộ bị ảnh hưởng và hộ không ảnh hưởng bởi dự án. Ngoài ra nhóm điều tra cũng tham khảo giá xây dựng các công trình kiến trúc từ phía các nhà thầu, các hộ gia đình mới xây dựng nhà ở, tham khảo giá đất thông qua các hộ có hoạt động mua/bán đất trong vòng 3 năm trở lại đây và tham khảo tham khảo giá xây dựng, vật liệu xây dựng và giá đất từ các cửa hàng bán vật liệu xây dựng.

Tại xã Dương Quan huyện Thủy Nguyên, nhóm điều tra giá thế phỏng vấn các hộ bị ảnh hưởng, không bị ảnh hưởng của dự án. Tình hình nuôi trồng thủy sản và thu nhập từ nuôi trồng thủy sản của người dân.

### **Phạm vi nghiên cứu**

Về đất đai: Mỗi xã chọn khoảng 3 hộ bị ảnh hưởng, 3 hộ không bị ảnh hưởng để phỏng vấn. Việc phỏng vấn cũng được thực hiện với cán bộ địa chính, xây dựng tại các xã bị ảnh hưởng. Ngoài ra, nhóm nghiên cứu cũng tiến hành thu thập các hợp đồng giao dịch đất trong thời gian vừa qua và phỏng vấn một số hộ có giao dịch về đất.

Đối với vật kiến trúc: nhóm điều tra đã thực hiện phỏng vấn một số hộ gia đình mới xây dựng nhà ở xong và các cửa hàng bán vật liệu xây dựng để tìm hiểu rõ hơn về giá xây dựng, vật liệu xây dựng.

Đối với cây trái hoa màu: Dự án chủ yếu ảnh hưởng đến đất nông nghiệp (chủ yếu là đất lúa, đất nuôi trồng thủy sản). Vì vậy, nhóm đã tiến hành phỏng vấn các hộ bị ảnh hưởng và không bị ảnh hưởng về giao dịch đất lúa, đất nuôi trồng thủy sản. Ngoài ra, mỗi huyện nhóm cũng phỏng vấn các hộ thu mua nông sản và cán bộ xã để bổ sung thêm thông tin.

#### **4.2.2. Kết quả điều tra**

Quá trình điều tra nhằm đưa ra mức giá thay thế cho các loại hình thiệt hại như thiệt hại về đất ( bao gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản...), thiệt hại về vật kiến trúc (gồm nhà cửa, công trình phụ, mồ mã ...) và các loại cây trái, hoa màu trên đất. Cụ thể các kết quả đạt được như sau:

##### **4.2.2.1. Đất đai**

###### **a. Đối với đất ở**

###### *a.1. Huyện Thủy Nguyên*

Hợp phần đường vành đai 3 ảnh hưởng đất ở tại các xã Kênh Giang, Hòa Bình, Trung Hà, Ngũ Lão và Lập Lễ.

Khi thực hiện tiêu dự án đường vành đai 3, thành phố Hải Phòng bồi thường theo QĐ2970 và hỗ trợ theo QĐ2680.

Theo QĐ2680 các hộ bị ảnh hưởng đất ở sẽ được hỗ trợ các khoản sau:

- Hỗ trợ tự lo tái định cư: 250.000.000 đồng/hộ. (Bình quân diện tích các hộ khoảng 100m<sup>2</sup>). Tạm tính hỗ trợ tự lo tái định cư 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup>.
- Hỗ trợ di chuyển chỗ ở: 5.000.000 – 7.000.000 đồng/hộ. Tạm tính là 5.000.000 đồng/hộ tương đương 100.000 đồng/m<sup>2</sup>.
- Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất: 3.000.000 đồng/khẩu. Tạm tính hộ có 4 khẩu là 12.000.000 đồng/hộ tương đương 240.000 đồng/m<sup>2</sup>.
- Hỗ trợ tiền thuê nhà ở tạm 12.000.000 đồng/hộ tương đương 240.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Tổng các hỗ trợ nêu trên tạm tính là: 3.080.000 đồng/m<sup>2</sup>. (Ngoài ra còn các hỗ trợ khác tùy thuộc vào vị trí thửa đất và mục đích sử dụng)

###### **Xã Kênh Giang**

Các hộ bị ảnh hưởng nằm ở khu vực Quốc lộ 10 (vị trí 1). Tại khu vực bị ảnh hưởng không có giao dịch đất ở nào được thực hiện trong thời gian gần đây. Chỉ có những giao dịch ở những vị trí tương đương vị trí bị ảnh hưởng.

Qua điều tra các hộ bị ảnh hưởng và các hộ không bị ảnh hưởng. Mức giá các hộ bị ảnh hưởng đưa ra khoảng 8.000.000 – 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup> tùy vị trí, diện tích và hình dạng lô đất. Các hộ không bị ảnh hưởng thì cho rằng mức giá hợp lý khoảng 7.500.000 - 8.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Các hộ dân bị ảnh hưởng đều đưa cao hơn giá mà các hộ mong muốn.

Trong các giao dịch thực tế của các hộ mới giao dịch trong thời gian gần đây ở những vị trí tương đương khu vực bị ảnh hưởng thì mức giá người dân giao dịch khoảng 8.000.000 đồng/m<sup>2</sup> nhưng trong các hợp đồng mua bán chỉ đưa ra mức giá thường thấp hơn hoặc bằng giá nhà nước quy định. (Mục đích làm giảm bớt các loại thuế phải đóng cho nhà nước). Cụ thể khoảng 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, đa số các khoản thuế chuyển nhượng đều do bên bán chịu.

Giá thành phố Hải Phòng ban hành theo QĐ2970. Vị trí 1 tại khu vực bị ảnh hưởng là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Khi thực hiện Dự án, thành phố Hải Phòng hỗ trợ theo QĐ2680: Do vị trí đất ở kết hợp kinh doanh, dịch vụ nên được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: 4-10% giá đất. Tạm tính là khoảng 6% tương đương 180.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá hỗ trợ theo QĐ2680 là 3.080.000 đồng/m<sup>2</sup>

Như vậy mức giá thành phố Hải Phòng bồi thường và hỗ trợ cho các hộ bị ảnh hưởng khi thực hiện Dự án là khoảng 6.260.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá thị trường là 8.000.000 đồng/m<sup>2</sup> cao hơn khoảng 1,2 lần so với giá bồi thường, hỗ trợ của thành phố Hải Phòng.

#### Kiến nghị giá thay thế đất ở khu vực đường Quốc lộ 10 – xã Kênh Giang

Hầu hết các vị trí điều tra, giá đất ở đã chuyển nhượng trên thị trường trong điều kiện giao dịch bình thường có mức giá cao hơn so với giá đền bù trong QĐ2970 và hỗ trợ trong QĐ2680 khoảng 1,2 lần. (K=1,2). Do đó đề xuất đơn giá đền bù gia tăng hệ số đơn giá đất K=1,2.

#### Xã Hòa Bình

Hợp phần đường Vành đai 3 đi qua địa bàn xã Hòa Bình ảnh hưởng đến các hộ khu vực 2 đường liên thôn.

Qua khảo sát các hộ bị ảnh hưởng, các hộ không bị ảnh hưởng, các hộ vừa mới giao dịch ở khu vực bị ảnh hưởng. Mức giá các hộ bị ảnh hưởng đưa ra là khoảng 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Theo các hộ không bị ảnh hưởng, giá hợp lý có thể giao dịch thành công là khoảng 2.500.000 – 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá đất thành phố Hải Phòng quy định trong QĐ2970 là 500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá hỗ trợ theo QĐ2680 là 3.080.000 đồng/m<sup>2</sup>

Như vậy mức giá thành phố Hải Phòng bồi thường và hỗ trợ cho các hộ bị ảnh hưởng khi thực hiện tiểu dự án là khoảng 3.580.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá thị trường là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> thấp hơn giá bồi thường, hỗ trợ của thành phố.

Kiến nghị giá thay thế đất ở khu vực xã Hòa Bình:

Hầu hết các vị trí điều tra, giá đất ở đã chuyển nhượng trên thị trường trong điều kiện giao dịch bình thường có mức giá thấp hơn so với giá đền bù trong QĐ2970 và hỗ trợ trong QĐ2680. Chính vì vậy, đơn giá đề xuất đền bù theo đơn giá của QĐ2970 và chính sách hỗ trợ theo QĐ2680.

**Xã Trung Hà**

Dự án đi qua địa bàn xã Trung Hà ảnh hưởng đến các hộ khu vực 2 đường liên thôn.

Qua khảo sát các hộ bị ảnh hưởng, các hộ không bị ảnh hưởng, các hộ vừa mới giao dịch ở khu vực bị ảnh hưởng. Mức giá các hộ bị ảnh hưởng đưa ra là khoảng 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Theo các hộ không bị ảnh hưởng, giá hợp lý có thể giao dịch thành công là khoảng 3.000.000 – 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá thành phố Hải Phòng quy định trong QĐ2970 là 800.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá hỗ trợ theo QĐ2680 là 3.080.000 đồng/m<sup>2</sup>

Như vậy, mức giá thành phố Hải Phòng bồi thường và hỗ trợ cho các hộ bị ảnh hưởng khi thực hiện tiểu dự án là khoảng 3.880.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá thị trường là 3.000.000 - 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> thấp hơn giá bồi thường, hỗ trợ của thành phố.

Kiến nghị giá thay thế đất ở khu vực xã Trung Hà:

Hầu hết các vị trí điều tra, giá đất ở đã chuyển nhượng trên thị trường trong điều kiện giao dịch bình thường có mức giá thấp hơn so với giá đền bù trong QĐ2970 và hỗ trợ trong QĐ2680. Chính vì vậy, đơn giá đề xuất đền bù theo đơn giá của QĐ2970 và chính sách hỗ trợ theo QĐ2680.

**Xã Ngũ Lão**

Thực hiện Dự án ảnh hưởng đất ở của các hộ dân ở xã Ngũ Lão ở các vị trí:

- Tuyến bến Bính – Phà Rừng (TL359): Đoạn từ giáp Thủy Triều đến hết địa phận xã Ngũ Lão (gọi tắt là khu vực mặt đường TL359).
- Tuyến đường liên xã.
- Tuyến đường liên thôn.

Qua phỏng vấn các hộ dân bị ảnh hưởng và các hộ dân không bị ảnh hưởng, tùy vào vị trí thửa đất mà có các mức giá khác nhau. Các hộ dân bị ảnh hưởng đưa ra mức giá là khoảng 9.000.000 đồng/m<sup>2</sup> ở khu vực mặt đường TL359; 3.500.000 – 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup> ở khu vực đường liên xã và 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> ở tuyến đường liên thôn. Trong khi đó các hộ không bị ảnh hưởng cho rằng mức giá hợp lý là 8.500.000 đồng/m<sup>2</sup>; 3.500.000 và 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> lần lượt theo các vị trí đất ở khu vực nêu trên. Thực tế cho thấy người bị ảnh hưởng thường đưa ra mức giá cao hơn so với mức giá người dân mong muốn.

Qua tổng hợp các giao dịch đất đai gần đây trên địa bàn xã: khu vực mặt đường TL359 (vị trí 1) giá giao dịch thành công là khoảng 8.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Đây là khu vực đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ.

Đơn giá thành phố Hải Phòng quy định là 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> ở khu vực mặt đường TL359; 800.000 đồng/m<sup>2</sup> ở khu vực đường liên xã và 600.000 đồng/m<sup>2</sup> ở khu vực đường liên thôn.

Khi thực hiện Dự án thành phố Hải Phòng hỗ trợ theo QĐ2680: Do vị trí đất ở có thể kết hợp kinh doanh, dịch vụ nên được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: 4-10% giá đất. Tạm tính là khoảng 6% tương đương 210.000 đồng/m<sup>2</sup>. (Áp dụng cho đất ở khu vực mặt đường TL359).

Giá hỗ trợ theo QĐ2680 là 3.080.000 đồng/m<sup>2</sup>

Như vậy mức giá thành phố Hải Phòng bồi thường và hỗ trợ cho các hộ bị ảnh hưởng khi thực hiện Dự án tại khu vực mặt đường TL359 là 6.790.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá thị trường là 8.500.000 đồng/m<sup>2</sup> cao hơn giá bồi thường và hỗ trợ khoảng 1,2 lần.

Giá bồi thường, hỗ trợ của thành phố Hải Phòng tại khu vực đường liên xã là 3.880.000 đồng/m<sup>2</sup> và khu vực đường liên thôn là 3.680.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá thị trường tương ứng là 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> và 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> thấp hơn giá bồi thường, hỗ trợ của thành phố Hải Phòng.

#### Kiến nghị giá thay thế đất ở khu vực xã Ngũ Lão:

Hầu hết các vị trí điều tra, giá đất ở đã chuyển nhượng trên thị trường trong điều kiện giao dịch bình thường ở vị trí mặt đường TL359 có mức cao hơn so với giá đền bù trong QĐ2970 và hỗ trợ trong QĐ2680 khoảng 1,2 lần. (K=1,2). Do đó đề xuất đơn giá đền bù gia tăng hệ số đơn giá đất K=1,2.

Vị trí đất ở khu vực đường liên xã và đường liên thôn đều thấp hơn so với đền bù trong QĐ2970 và hỗ trợ trong QĐ2680. Chính vì vậy, đơn giá đề xuất đền bù theo đơn giá của QĐ2970 và chính sách hỗ trợ theo QĐ2680.

#### **Xã Lập Lễ**

Thực hiện Dự án sẽ ảnh hưởng đất ở của các hộ dân của xã Lập Lễ tại các vị trí:

- Đường liên xã Ngũ Lão - Lập Lễ: Đoạn từ cầu Lập đến Trạm xá xã Lập Lễ.
- Đường trục xã.

Qua phỏng vấn các hộ dân trong khu vực bị ảnh hưởng hay những vùng xung quanh có vị trí tương tự cho thấy không có giao dịch trong thời gian gần đây. Mức giá các hộ dân bị ảnh hưởng đưa ra là khoảng 4.500.000 đồng/m<sup>2</sup> ở khu vực mặt đường liên xã; và khoảng 3.000.000 – 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> ở khu vực đường trục xã. Trong khi đó các hộ không bị ảnh hưởng cho rằng mức giá hợp lý là 4.000.000 – 4.500.000 đồng/m<sup>2</sup>; và 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> lần lượt theo các vị trí đất ở khu vực nêu trên. Thực tế cho thấy người bị ảnh hưởng thường đưa ra mức giá cao hơn so với mức giá người dân mong muốn.

Đơn giá thành phố Hải Phòng quy định là 1.200.000 đồng/m<sup>2</sup> ở khu vực mặt đường liên xã và 800.000 đồng/m<sup>2</sup> ở khu vực đường trục xã.

Như vậy mức giá thành phố Hải Phòng bồi thường hỗ trợ cho các hộ bị ảnh hưởng khi thực hiện tiêu dự án tại khu vực mặt đường liên xã là 4.352.000 đồng/m<sup>2</sup>, khu vực đường trục xã là 3.880.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá thị trường là 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup> và 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> lần lượt đối với đường liên xã và đường trục xã. Như vậy, giá thị trường thấp hơn hoặc tương đương giá bồi thường, hỗ trợ của thành phố Hải Phòng.

Kiến nghị giá thay thế đất ở khu vực xã Lập Lễ:

Vị trí đất ở khu vực đường liên xã và đường liên thôn đều thấp hơn so với đền bù trong QĐ2970 và hỗ trợ trong QĐ2680. Chính vì vậy đơn giá đề xuất đền bù theo đơn giá của QĐ2970 và chính sách hỗ trợ theo QĐ2680.

*a.2. Quận Ngô Quyền*

Hợp phần cầu Nguyễn Trãi sẽ ảnh hưởng đến đất ở của các hộ dân dọc đường Nguyễn Trãi hiện tại thuộc phường Máy Tơ.

Khi thực hiện hợp phần cầu Nguyễn Trãi, thành phố Hải Phòng bồi thường theo QĐ2970 và hỗ trợ theo QĐ2680.

Theo QĐ2680 các hộ bị ảnh hưởng đất ở sẽ được hỗ trợ các khoản sau:

- Hỗ trợ tự lo tái định cư: 400.000.000 đồng/hộ. (Bình quân diện tích các hộ khoảng 50m<sup>2</sup>). Tạm tính hỗ trợ tự lo tái định cư 8.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.
- Hỗ trợ di chuyển chỗ ở: 5.000.000 – 7.000.000 đồng/hộ. Tạm tính là 5.000.000 đồng/hộ tương đương 100.000 đồng/m<sup>2</sup>.
- Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất: 3.000.000 đồng/khẩu. Tạm tính hộ có 4 khẩu là 12.000.000 đồng/hộ tương đương 240.000 đồng/m<sup>2</sup>.
- Hỗ trợ tiền thuê nhà ở tạm 12.000.000 đồng/hộ tương đương 240.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Tổng các hỗ trợ nêu trên tạm tính là: 8.580.000 đồng/m<sup>2</sup>. (Ngoài ra còn các hỗ trợ khác tùy thuộc vào vị trí thửa đất và mục đích sử dụng.)

Dự án sẽ phải thu hồi đất ở các hộ dọc đường Nguyễn Trãi thuộc phường Máy Tơ và diện tích phần thu hồi chủ yếu nằm ở vị trí 1 và vị trí 2 theo QĐ2970. Do có thông tin về chủ trương thực hiện dự án của thành phố nên gần đây hầu như có giao dịch chuyển nhượng về quyền sử dụng đất nào được thực hiện.

Qua phỏng vấn các hộ dân có nhu cầu bán đất và nhà gắn liền trên đất khu vực quanh vị trí (vị trí 1 - theo QĐ2970) thực hiện Hợp phần cầu Nguyễn Trãi (nhà số 43 – Nguyễn Trãi). Mức giá mà các hộ đưa ra khoảng 50.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (vị trí 1) và 40.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (vị trí 2 - theo QĐ2970) và tuy nhiên đây chỉ là mức giá bên cần bán đưa ra chứ không có giao dịch nào được thực hiện ở mức giá này. Các hộ không có nhu cầu về giao dịch thì cho rằng mức giá hợp lý để giao dịch thành công ở các vị trí này ở mức khoảng 38.000.000- 40.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (vị trí 1) và 28.000.000- 30.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (vị trí 2) và cũng tùy thuộc vào vị trí cũng như hình dạng, kích

thước của lô đất. Như vậy các hộ có nhu cầu bán đất thường đưa ra mức giá cao hơn thực tế mà các hộ mong muốn mua.

Qua điều tra, chỉ có 01 trường hợp giao dịch ở số nhà 20 đường Nguyễn Trãi diện tích 78,7m<sup>2</sup> có 01 nhà 3 tầng, diện tích xây dựng 143,5m<sup>2</sup> và vật kiến trúc khác được đưa ra bán đấu giá do tài sản thế chấp tại Ngân hàng SHB Hồng Bàng để thu hồi khoản nợ. Với giá 4,4 tỷ đồng (bao gồm tất cả các loại thuế theo quy định). Qua khái toán trừ đi phần kinh phí xây dựng và các loại thuế theo quy định của nhà nước. Bình quân giá giao dịch là khoảng 40.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Về trách nhiệm nộp các loại thuế, phí liên quan đến giao dịch đất do bên chuyển nhượng thực hiện.

### **Vị trí 1 – theo QĐ2970**

Giá thành phố Hải Phòng quy định giá đất theo QĐ 2970 là 20.000.000đồng/m<sup>2</sup>

Khi thực hiện Dự án thành phố Hải Phòng hỗ trợ theo QĐ 2680: Do vị trí đất ở có thể kết hợp kinh doanh, dịch vụ nên được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm: 4-10% giá đất. Tạm tính là khoảng 6% tương đương 1.200.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá hỗ trợ theo QĐ2680 là 8.580.000 đồng/m<sup>2</sup>

Như vậy mức giá thành phố Hải Phòng bồi thường hỗ trợ cho các hộ bị ảnh hưởng khi thực hiện Dự án khoảng 29.780.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá thị trường khoảng 40.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá bồi thường hỗ trợ thấp hơn giá thị trường khoảng 1,5 lần.

### **Vị trí 2 – theo QĐ2970**

Giá thành phố Hải Phòng quy định giá đất theo QĐ 2970 là 10.000.000đồng/m<sup>2</sup>

Giá hỗ trợ theo QĐ2680 là 8.580.000 đồng/m<sup>2</sup>

Như vậy, mức giá thành phố Hải Phòng bồi thường hỗ trợ cho các hộ bị ảnh hưởng khi thực hiện tiểu dự án là khoảng 18.580.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá thị trường khoảng 30.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá bồi thường hỗ trợ thấp hơn giá thị trường khoảng 1,5 lần.

Kiến nghị giá thay thế đất ở khu vực đường Nguyễn Trãi:

Hầu hết các vị trí điều tra, giá đất ở đã chuyển nhượng trên thị trường trong điều kiện giao dịch bình thường có mức giá cao hơn so với giá đền bù trong QĐ2970 và hỗ trợ trong QĐ2680 khoảng 1,5 lần. Do đó, đề xuất đơn giá đền bù gia tăng hệ số đơn giá đất K=1,5.

**Bảng 1: Kết quả điều tra đất ở**Đơn vị: 1.000 đồng/m<sup>2</sup>

TT	Loại đất	Giá đất bồi thường, hỗ trợ của thành phố Hải Phòng			Giá điều tra hiện tại	Giá đền bù đề xuất
		Tổng	Giá đất theo QĐ 2970	Hỗ trợ theo QĐ 2680		
<b>I</b>	<b>Huyện Thủy Nguyên (*)</b>					
1	Xã Kênh Giang					
	Khu vực 1: Quốc lộ 10 mới	6.260	3.000	3.260	8.000	8.000
2	Xã Hòa Bình					Quyết định và chính sách hiện hành của UBND TP. Hải Phòng
	Đường liên thôn	3.580	500	3.080	3.000	
3	Xã Trung Hà					
	Tuyến đường trục xã	3.880	800	3.080	3.500	
4	Xã Ngũ Lão					
	Khu vực 1, tuyến bến Bính – Phả Rừng (TL359)	6.790	3.500	3.290	8.500	8.500
	Tuyến đường liên xã	3.880	800	3.080	3.500	Quyết định và chính sách hiện hành của UBND TP. Hải Phòng
	Tuyến đường liên thôn	3.680	600	3.080	3.000	
5	Xã Lập Lễ					
	Đường liên xã	4.352	1200	3.152	4.200	
	Đường trục xã	3.880	800	3.080	3.000	
<b>II</b>	<b>Quận Ngô Quyền</b>					
1	Vị trí 1: Đường Nguyễn Trãi	29.780	20.000	9.780	40.000	40.000
2	Vị trí 2: đường Nguyễn Trãi	18.580	10.000	8.580	30.000	30.000

(\*) Các vị trí đất ở tại Huyện Thủy Nguyên đều nghiên cứu ở vị trí 1- theo QĐ2970

**b. Đất nông nghiệp**

Khi thực hiện Dự án sẽ ảnh hưởng đến đất nông nghiệp của các hộ dân (chủ yếu là đất lúa, đất nuôi trồng thủy) ở các xã của huyện Thủy Nguyên và quận Hải An.

Thực tế tại địa phương thị trường mua bán đất nông nghiệp không nhiều. Khi phỏng vấn người dân về đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm thì mức giá ở các xã trong vùng dự án là như nhau và mức giá mà người dân cung cấp phổ biến ở mức 250.000 – 350.000 đồng/m<sup>2</sup> tùy thuộc vào từng vị trí, trong khi đó mức giá đền bù trên địa bàn của thành phố Hải Phòng là 60.000 đồng/m<sup>2</sup> thấp hơn so với mức giá thực tế.

Tuy nhiên, theo QĐ2680 quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hải Phòng, theo đó mức hỗ trợ bằng 5 lần giá đất nông nghiệp đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi, nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương. Chính vì vậy, mặc dù giá đất được quy định đền bù thấp hơn so với giá đất thực tế nhưng do có hệ số hỗ trợ  $k = 5$  nên giá đất khi đền bù còn cao hơn so với giá đất trên thị trường.



**Bảng 2: Kết quả điều tra giá đất nông nghiệp***Đơn vị tính: 1000 đồng*

TT	Loại đất	Giá theo Quyết định 2970/2014/QĐ-UBND của TP. Hải Phòng	Tổng số tiền bồi thường hộ BAH được nhận bao gồm cả hỗ trợ (*)	Giá điều tra hiện tại	Giá đền bù đề xuất
1	Đất trồng lúa và cây hàng năm	60	360	250-300	Quyết định và chính sách hiện hành của UBND TP. Hải Phòng
2	Đất nuôi trồng thủy sản	48		80	80
3	Đất nuôi trồng thủy sản Quận Hải An	80		80	Quyết định và chính sách hiện hành của UBND TP. Hải Phòng

(\*): Đất trồng lúa và cây hàng năm hỗ trợ 5 lần theo QĐ2680

Đối với đất mặt nước nuôi trồng thủy sản thì mức giá mà người dân đưa ra phổ biến ở mức từ 70.000 – 80.000 đồng/m<sup>2</sup>. Trong khi đó giá đất đền bù được quy định cho địa bàn điều tra huyện Thủy Nguyên là 48.000 đồng/m<sup>2</sup> thấp hơn so với mức giá thực tế khoảng 1,66 lần (K=1,66). Giá đền bù đất nuôi trồng thủy sản quận Hải An là 80.000 đồng/m<sup>2</sup> tương đương giá thực tế.

### **Kiến nghị về giá thay thế đất nông nghiệp**

Hiện tại giá đền bù cho đất trồng lúa và cây hàng năm của Thành phố Hải Phòng là thấp hơn so với giá thị trường nhưng khi áp dụng chính sách hỗ trợ theo Quyết định 2680 thì giá đất đền bù cho đất trồng lúa mà người dân thực tế nhận được là cao hơn so với giá thị trường. Chính vì vậy đơn giá đề xuất đền bù theo đơn giá của Quyết định 2970 và chính sách hỗ trợ theo Quyết định 2680.

Đất nuôi trồng thủy sản: đơn giá đề xuất gia tăng hệ số K=1,66 đối với đất nuôi trồng thủy sản huyện Thủy Nguyên. Đối với quận Hải An đề xuất đền bù theo Quyết định 2970 và chính sách hỗ trợ theo Quyết định 2680.

### **c. Đất thương mại dịch vụ**

Khi thực hiện hợp phần Cầu Vũ Yên sẽ ảnh hưởng đến các kho bãi của các công ty trên địa bàn phường Nam Hải, quận Hải An.

Qua điều tra các kho bãi, một phần đất là của các công ty sử dụng đất của nhà nước, một phần là cơ quá trình cổ phần hóa nên đất thuộc quyền sử dụng của các công ty. Tuy nhiên từ trước đến nay chưa có hợp đồng chuyển nhượng giao dịch nào ngoài thị trường có mức giá khác mức giá nhà nước quy định. Do đó khi thực hiện hợp phần cầu

Vũ Yên đơn giá bồi thường và hỗ trợ sẽ theo các chính sách của thành phố Hải Phòng ban hành.

#### 4.2.2.2. Vật kiến trúc

Qua khảo sát tại các xã bị ảnh hưởng bởi dự án, nhóm khảo sát nhận thấy sự khác biệt về giá cả xây dựng giữa các xã, huyện trên địa bàn điều tra là hầu như không có.

Qua điều tra các hộ dân vừa mới xây nhà, chủ thầu xây dựng và chủ các cửa hàng vật liệu. Giá xây dựng nhà cửa của người dân là khoảng 4.500.000 – 5.500.000 đồng/m<sup>2</sup> xây dựng. Thường đây là mức giá người dân khoán gọn cho chủ thầu xây dựng. Giá đền bù của thành phố Hải Phòng trong QĐ324 cơ bản đáp ứng được nhu cầu xây dựng lại nhà cửa cho người bị ảnh hưởng. Ví dụ như:

– Giá xây nhà loại 1 tầng trên thị trường xây dựng phổ biến trong khoảng từ 4.000.000 – 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup> xây dựng. Đơn giá đền bù theo quy định của Thành phố cũng dao động trong khoảng từ 4.593.892– 5.161.741đồng/m<sup>2</sup> và có quy định về một số loại vật liệu được cộng vào hoặc trừ đi so với mức giá trên với một số loại vật liệu.

– Tương tự như vậy đối với những vật kiến trúc khác mức giá đền bù không có sự chênh lệch nhiều giữa giá đền bù và giá xây dựng thực tế. Nên mức giá đền bù trong QĐ324 hoàn toàn đáp ứng được nhu cầu xây mới của nhưng hộ bị ảnh hưởng.

**Bảng 3: Kết quả điều tra giá vật kiến trúc**

TT	Hạng mục	Cấu trúc	Theo QĐ 324	Giá điều tra vật kiến trúc	Giá đề xuất đền bù
1	<b>Nhà 1 tầng tường chịu lực; cao 3,5m; không khu phụ</b>				
	Tường xây gạch chỉ 220	Mái ngói, móng xây gạch chỉ đặc	5.161.741	5.000.000	Theo QĐ324 của TP. Hải Phòng
		Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ đặc	4.658.432	4.500.000	
		Mái froximang, móng xây gạch chỉ đặc	4.593.892	4.300.000	
		Mái ngói, móng xây đá hộc	5.074.334	4.800.000	
	Tường xây gạch chỉ 110	Mái ngói, móng xây gạch chỉ đặc	4.735.018	4.500.000	
		Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ đặc	4.270.456	4.000.000	
		Mái froximang, móng xây gạch chỉ đặc	4.205.917	4.000.000	
		Mái ngói, móng xây đá hộc	4.686.359	4.400.000	
2	<b>Nhà 1 tầng tường chịu lực; cao 3,5m; có khu phụ</b>				
	Tường xây gạch chỉ 220	Mái ngói, móng xây gạch chỉ đặc	5.752.275	5.500.000	Theo QĐ324 của TP. Hải
		Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ đặc	5.248.965	5.000.000	
		Mái froximang, móng xây gạch chỉ đặc	5.184.425	5.000.000	

TT	Hạng mục	Cấu trúc	Theo QĐ 324	Giá điều tra vật kiến trúc	Giá đề xuất đền bù
		Mái ngói, móng xây đá hộc	5.664.867	5.500.000	Phòng
	Tường xây gạch chỉ 110	Mái ngói, móng xây gạch chỉ đặc	5.328.333	5.200.000	
		Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ đặc	4.863.573	4.600.000	
		Mái froximang, móng xây gạch chỉ đặc	4.804.760	4.600.000	
		Mái ngói, móng xây đá hộc	5.279.545	5.000.000	
3	<b>Nhà 2 tầng; tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,5m; có khu phụ</b>				
	Tường xây chịu lực; tầng 1 tường gạch chỉ 220; tầng 2 tường gạch chỉ 220	Mái ngói, móng xây gạch chỉ	3.725.682	3.500.000	Theo QĐ324 của TP. Hải Phòng
		Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ	3.512.259	3.500.000	
		Mái froximang, móng xây gạch chỉ	3.456.847	3.400.000	
		Mái ngói, móng xây đá hộc	3.725.682	3.500.000	
		Mái tôn kim loại, móng xây đá hộc	3.512.259	3.400.000	
	Tường xây chịu lực; tầng 1 tường gạch chỉ 220; tầng 2 tường gạch chỉ 110	Mái ngói, móng xây gạch chỉ	3.710.235	3.500.000	Theo QĐ324 của TP. Hải Phòng
		Mái tôn kim loại, móng xây gạch chỉ	3.496.824	3.400.000	
		Mái froximang, móng xây gạch chỉ	3.442.247	3.400.000	
		Mái ngói, móng xây đá hộc	3.664.953	3.500.000	
		Mái tôn kim loại, móng xây đá hộc	3.455.847	3.300.000	
4	<b>Nhà 3 tầng; tầng 1 cao 4,5m; tầng 2 cao 4,1m; tầng 3 cao 3,5m; có khu phụ</b>				
	Tường xây chịu lực; tầng 1 tường gạch chỉ 220; tầng 2 tường gạch chỉ 220; móng gạch chỉ	Mái ngói, tầng 3 tường gạch chỉ 220	3.803.637	3.600.000	Theo QĐ 324 của TP. Hải Phòng
		Mái ngói, tầng 3 tường gạch chỉ 110	3.550.699	3.500.000	
		Mái ngói, tầng 3 tường gạch 6 lỗ 150	3.669.761	3.500.000	
		Mái ngói, tầng 3 tường gạch 6 lỗ 110	3.653.752	3.500.000	
		Mái tôn kim loại, tầng 3 tường gạch chỉ 220	3.656.363	3.500.000	
	Khung BTCT; mái bằng	Tầng 1, 2, 3 xây gạch chỉ 220	4.257.965	4.000.000	Theo QĐ324 của TP.
		Tầng 1, 2, 3 xây gạch chỉ 110	3.960.518	3.700.000	

TT	Hạng mục	Cấu trúc	Theo QĐ 324	Giá điều tra vật kiến trúc	Giá đề xuất đền bù
	BTCT; móng băng BTCT	Tầng 1, 2, 3 xây gạch 6 lỗ nằm 150	3.911.863	3.700.000	Hải Phòng
		Tầng 1, 2, 3 xây gạch 6 lỗ nghiêng 110	3.839.721	3.600.000	
		Tầng 1, 2 xây gạch chỉ 220; tầng 3 xây gạch chỉ 110	4.100.314	4.000.000	

#### 4.2.2.3. Việc di chuyển mồ mả

○ **Mộ đất:** Mức giá đền bù cho mộ đất là 6.000.000 – 7.500.000 đồng/mộ và mức giá điều tra nằm trong khoảng 4.000.000 – 4.500.000 đồng (chi phí này không tính chi phí đất). Như vậy, mức giá đền bù hoàn toàn có thể đáp ứng được đầy đủ cho toàn bộ việc di chuyển mồ của các hộ gia đình bị ảnh hưởng trên thực tế.

○ **Mộ xây:** Mức giá trên địa bàn điều tra có mức giao động trong khoảng 5.000.000 – 9.000.000 đồng/mộ tùy theo kết cấu xây thường hay xây kiên cố. Trong khi đó, đơn giá đền bù của Thành phố Hải Phòng tương ứng là 6.500.000 – 10.000.000 đồng/mộ cho phần đào đắp và phần xây được đền bù tính theo đo khối lượng cụ thể và áp dụng đơn giá xây dựng tương ứng. Do vậy, việc tính toán đền bù cho mộ xây thường trong đơn giá ban hành có thể nói là tương ứng với giá xây dựng mộ trên thị trường.

**Bảng 4 Kết quả điều tra việc di chuyển mồ mả**

Đơn vị: 1000 đồng

TT	Hạng mục	Cấu trúc	Theo QĐ 324/2015/QĐ-UBND của TP. Hải Phòng			Giá điều tra vật kiến trúc	Giá đề xuất đền bù
			Tổng	Chi phí xây dựng (1000 đ)	Chi phí hỗ trợ (1000 đ) (1)		
1	Mộ đất		6000 - 7500	2500	3500 - 5000	4000 - 4500	Theo QĐ324 TP. Hải Phòng
2	Mộ xây đơn giản	Thể tích < 0,4m <sup>3</sup>	6500 - 8000	3000	3500 - 5000	5000 - 6000	
		Thể tích 0,4m <sup>3</sup> – 0,6m <sup>3</sup>	7000 - 8500	3500	3500 - 5000	6000 - 7000	
		Thể tích > 0,6m <sup>3</sup>	8000 - 9500	4500	3500 - 5000	7000 - 8000	
3	Mộ xây đặc biệt		8000 – 9500 và (2)	4500	3500 – 5000 và (2)	8000- 9000	

(1) Chi phí hỗ trợ bao gồm:

a. Chi phí di chuyển mộ từ 1.500.000 – 3.000.000 đồng/mộ

b. Chi phí hương, hoa quả, đồ cúng: 2.000.000 đồng/mộ

(2): Chi phí xây dựng phần trang trí ốp lát

#### ***Kiến nghị về giá thay thế đối với vật kiến trúc***

Giá đền bù cho vật kiến trúc được quy định trong QĐ324 có thể đáp ứng được mức giá thị trường cho việc xây mới và di chuyển các công trình kiến trúc bị ảnh hưởng.

#### **4.2.2.4. Cây trái, hoa màu**

Trên địa bàn điều tra phần lớn cây ăn quả, cây cảnh... đều được các hộ trồng trong khuôn viên đất ở, tuy số lượng không nhiều nhưng chủng loại cây rất đa dạng. Qua điều tra người dân khu vực bị ảnh hưởng không có giao dịch mua bán cây trái, hoa màu chủ yếu là cung cấp trong gia đình. Mức giá người dân cung cấp về cây trái, hoa màu thường dựa vào ước tính về nguồn lợi từ cây, mức giá người dân đưa ra tương đối sát và ít có sự chênh lệch về giá giữa các xã. Nhìn chung, mức giá điều tra cho thấy đơn giá đền bù về cây trái hoa màu trong Quyết định số 58/2015/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hải Phòng là tương đối sát với giá thị trường và mong muốn của người dân.

**Bảng 5: Kết quả điều tra giá cây trái, hoa màu**

TT	Cây, nhóm cây	Đơn vị tính	Giá đền bù theo QĐ 58 (đồng)	Mức giá điều tra (đồng)	Giá đền bù đề xuất
<b>I</b>	<b>CÂY ĂN QUẢ</b>				
1	Bưởi, cây từ trên 5 năm cho thu hoạch	cây	1.200.000	1.000.000	Theo QĐ58 của TP. Hải Phòng
2	Chanh to mới thu hoạch	cây	120000	100.000	
3	Cây đu đủ cho thu hoạch	cây	140000	120.000	
4	Cây hồng xiêm hoặc cây vú sữa hoặc cây doi đã cho thu hoạch	cây	300.000	300.000	
5	Mít cho thu hoạch	cây	600.000	500.000	
6	Me cho thu hoạch	cây	500.000	500.000	
7	Cây khế cho thu hoạch	cây	700.000	500.000	
8	Trứng gà cho thu hoạch	cây	300.000	300.000	
9	Táo cho thu hoạch	cây	240.000	200.000	
10	Ổi cho thu hoạch	cây	250.000	250.000	
11	Xoài đã cho thu hoạch	cây	1.000.000	1.000.000	
12	Sầu trồng bện rễ	cây	400.000	400.000	
13	Cây Cam hoặc quýt nhiều quả trên 5 năm	cây	400.000	400.000	

TT	Cây, nhóm cây	Đơn vị tính	Giá đền bù theo QĐ 58 (đồng)	Mức giá điều tra (đồng)	Giá đền bù đề xuất
14	Cây nhót đã cho thu hoạch	cây	150.000	150.000	
15	Nhãn đã cho thu hoạch	cây	1.000.000	1.000.000	
<b>II</b>	<b>CÂY BÓNG MÁT</b>				
1	Cây hoa sữa	cây	72.000	70.000	Theo QĐ 58 TP. Hải Phòng
2	Cây long não	cây	120.000	100.000	
3	Cây phượng vĩ hoặc cây muồng		150.000	150.000	
4	Cây phượng vàng hoặc cây muồng tím hoặc cây viết hoặc cây hoàng hậu hoặc cây bằng lăng		120.000	120.000	
5	Cây bàng hoặc cây gạo gai đã bén rễ		200.000	200.000	
6	Cây bạch đàn hoặc cây phi lao hoặc cây keo tai tượng hoặc cây xoan trồng bén rễ (D>30 cm)		120.000	100.000	
7	Cây xà cừ bén rễ (D=15-40)		300.000	300.000	
8	Cây vông hoặc cây sung thường		100.000	100.000	
<b>III</b>	<b>CÂY HÀNG NĂM</b>				
1	Lúa	m <sup>2</sup>	8.000	6.500	Theo QĐ 58 TP. Hải Phòng
2	Đậu tương	m <sup>2</sup>	6.000	6.000	
3	Khoai nước, khoai lang	m <sup>2</sup>	4.500	4.000	
4	Khoai sọ, khoai tây	m <sup>2</sup>	8.000	7.000	
5	Ngô	m <sup>2</sup>	6.000	6.000	
6	Lạc, vừng	m <sup>2</sup>	8.000	8.000	
7	Đỗ xanh, đỗ đen	m <sup>2</sup>	6.500	6.500	
8	Cà chua	m <sup>2</sup>	10.000	8.000	

**Kiến nghị về giá thay thế đền bù cây cối:**

Giá đền bù các loại cây cối tại địa phương tương đối sát so với giá thị trường

**V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

**5.1. Kết luận**

– Về đất ở: Bộ đơn giá đất ở trong QĐ2970 thấp hơn so với giá thị trường. Tuy nhiên, ngoài đền bù theo đơn giá người dân còn các hỗ trợ ổn định cuộc sống, hỗ trợ tự lo tái định cư, hỗ trợ di chuyển và hỗ trợ thuê nhà tạm trong thời gian xây dựng nhà mới... Do đó kinh phí người dân được nhận cho phần đất ở bị thu hồi là tương đương đối với giá mong muốn của người dân đối với những vị trí đất ở không kết hợp với kinh doanh, dịch vụ (nằm trong tuyến đường liên thôn, trục xã). Đối với đất ở tại những vị trí mặt đường Quốc Lộ 10, đường TL359, giá thị trường tại thời điểm điều tra cao hơn giá quy

định khoảng 1,2 lần (ở Huyện Thủy Nguyên) và đất ở đô thị (đường Nguyễn Trãi – quận Ngô Quyền) giá thị trường cao hơn giá quy định khoảng 1,5 lần.

– *Về đất nông nghiệp*: Bộ đơn giá đền bù về đất nông nghiệp trong quyết định 2970 của Thành phố Hải Phòng là thấp hơn nhiều so với giá thị trường tại thời điểm điều tra. Tuy nhiên đối với đất nông nghiệp ngoài được đền bù theo Quyết định 2970 thì người dân còn được hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm theo Quyết định 2680. Do đó, kinh phí mà người dân nhận được cho phần đất nông nghiệp bị thu hồi là tương đương hoặc thậm chí còn cao hơn giá đất nông nghiệp trên thị trường.

– *Về đất thương mại dịch vụ*: Đề xuất đơn giá đền bù theo Quyết định 2970 và hỗ trợ theo Quyết định 2680.

– *Về vật kiến trúc*: Đơn giá đền bù cho vật kiến trúc trong Quyết định 324 của Thành phố Hải Phòng là tương đối sát so với giá thị trường.

– *Về cây trái hoa màu*: Đơn giá đền bù cho cây trái hoa màu trong Quyết định 58 của UBND Thành phố Hải Phòng là tương đối phù hợp với giá thị trường

## **5.2. Kiến nghị áp dụng đơn giá**

– *Đối với đất ở nông thôn*: Vị trí đất kết hợp với kinh doanh dịch vụ nên áp dụng đơn giá gia tăng thêm  $K=1,2$ ; còn các vị trí khác thì áp dụng theo đơn giá và chính sách hỗ trợ hiện hành (cụ thể như trong Bảng 1).

– *Đối với đất ở đô thị (đường Nguyễn Trãi – phường Máy Tơ – quận Ngô Quyền)* nên áp dụng đơn giá gia tăng thêm  $K = 1,5$ .

– *Đối với đất kinh doanh, dịch vụ* nên áp dụng theo đơn giá và chính sách hỗ trợ hiện hành.

– *Đối với đất nông nghiệp (đất lúa)* áp dụng theo đơn giá và chính sách hỗ trợ hiện hành.

– *Đối với đất nuôi trồng thủy sản* nên áp dụng hệ số  $K=1,66$  đối với huyện Thủy Nguyên và áp dụng theo đơn giá và chính sách hỗ trợ hiện hành đối với quận Hải An.

– *Đối với vật kiến trúc và cây trái hoa màu*, áp dụng đơn giá hiện hành của Thành phố.

# PHẦN PHỤ LỤC



**PHỤ LỤC 1: DANH SÁCH NGƯỜI PHÒNG VẤN**

<b>TT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Đối tượng</b>
<b>I</b>	<b>Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Lê Văn Sơn	Trung tâm quỹ đất	Phó GD trung tâm
<b>I.1</b>	<b>Xã Kênh Giang – Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Lương Văn Hoạch	UBND xã	Cán bộ
2	Nguyễn Thị Mến	UBND xã	Cán bộ
3	Lê Xuân Nghị	UBND xã	Cán bộ
4	Lương Văn Hùng	Thôn Cống Tranh	Hộ bị ảnh hưởng
5	Nguyễn Đăng Toàn	Xóm 7	Hộ mới giao dịch
6	Nguyễn Việt Trung	Ngõ Ông Kiếm	Hộ mới giao dịch
7	Đoàn Thị Thê	Thôn Trại Kênh	Hộ mới giao dịch
8	Nguyễn Tiến Hùng	Thôn Trại Kênh	Hộ mới giao dịch
<b>I.2</b>	<b>Xã Hòa Bình - Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Trịnh Thị Lệ	UBND xã	Cán bộ
2	Nguyễn Duy Tuyên	UBND xã	Cán bộ
3	Trần Văn Hân	UBND xã	Cán bộ
4	Trần Quốc Hanh	UBND xã	Cán bộ
5	Phạm Văn Chiến	Thôn 11 – Hòa Bình	Hộ bị ảnh hưởng
6	Trần Văn Xá	Thôn 11 – Hòa Bình	Hộ bị ảnh hưởng
7	Phạm Văn Khiết	Thôn 11 – Hòa Bình	Hộ bị ảnh hưởng
8	Trịnh Văn Cảnh	Thôn 4	Hộ không bị ảnh hưởng
9	Phạm Văn Khê	Thôn 3	Hộ không bị ảnh hưởng
10	Trần Văn Dính	Thôn 11 – Hòa Bình	Hộ không bị ảnh hưởng
11	Trần Văn Minh	Thôn 9	Hộ mới giao dịch
12	Trần Quốc Trung	Thôn 8	Hộ vừa xây dựng nhà
13	Phạm Văn Song	Hòa Bình	Chủ cửa hàng VLXD
14	Trần Văn An	Hòa Bình	Chủ cửa hàng VLXD
<b>I.3</b>	<b>Xã An Lư - Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Phạm Văn Giang	UBND xã	Cán bộ
2	Bùi Văn Hà	UBND xã	Cán bộ
3	Hoàng Văn Thành	UBND xã	Cán bộ
4	Trần Thị Nhưồng	Thôn Xim	Hộ bị ảnh hưởng
5	Nguyễn Thị Nghịt	Thôn Xim	Hộ bị ảnh hưởng
6	Vũ Văn Bản	Thôn Xim	Hộ bị ảnh hưởng
7	Phan Thị Đám	An Bình	Hộ bị ảnh hưởng
8	Phạm Văn Tự	Xóm Bắc	Hộ không bị ảnh hưởng
9	Nguyễn Minh Ngọc	An Hồ	Hộ không bị ảnh hưởng
10	Bùi Thị Rạ	Thôn Xim	Hộ không bị ảnh hưởng
11	Trần Văn Thiệu	Thôn Xim	Hộ không bị ảnh hưởng
<b>I.4</b>	<b>Xã Thủy Triều - Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Lê Văn Hương	UBND xã	Cán bộ
2	Trần Văn Tuấn	UBND xã	Cán bộ
3	Lê Văn Sáu	UBND xã	Cán bộ

<b>TT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Đối tượng</b>
4	Trần Văn Tuyển	UBND xã	Cán bộ
5	Đỗ Văn Bác	Thôn 5	Hộ bị ảnh hưởng
6	Đỗ Thị Cò	Thôn 5	Hộ bị ảnh hưởng
7	Nguyễn Văn Đim	Thôn giữa	Hộ bị ảnh hưởng
8	Nguyễn Văn Lim	Thôn Đông	Hộ không bị ảnh hưởng
9	Nguyễn Thị Lịch	Thôn giữa	Hộ không bị ảnh hưởng
10	Nguyễn Văn Tư	Thôn giữa	Hộ không bị ảnh hưởng
11	Đỗ Quang Đại	Thôn Đông	Hộ mới giao dịch
12	Trần Văn Thành	Thôn 5	Hộ mới giao dịch
13	Đỗ Văn Biên	Thủy Triều	Chủ cửa hàng VLXD
<b>I.5</b>	<b>Xã Trung Hà - Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Bùi Văn Hoan	UBND	Cán bộ
2	Nguyễn Văn Hiến	UBND	Cán bộ
3	Bùi Văn Rực	UBND	Cán bộ
4	Nguyễn Thị Tới	Thôn Đình	Hộ bị ảnh hưởng
5	Nguyễn Văn Thuận	Thôn Tây	Hộ bị ảnh hưởng
6	Nguyễn Văn Cảnh	Thôn Đình	Hộ không bị ảnh hưởng
7	Nguyễn Sơn Thạch	Thôn Đông	Hộ không bị ảnh hưởng
8	Bùi Đức Sinh	Thôn Đình	Hộ không bị ảnh hưởng
<b>I.6</b>	<b>Xã Ngũ Lão - Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Nguyễn Văn Bích	UBND xã	Cán bộ
2	Hoàng Văn Đại	UBND xã	Cán bộ
3	Lâm Văn Pháng	UBND xã	Cán bộ
4	Nguyễn Văn Quý	UBND xã	Cán bộ
5	Hoàng Thị Múc	Thôn 10	Hộ bị ảnh hưởng
6	Bùi Văn Bằng	Thôn 10	Hộ bị ảnh hưởng
7	Trịnh Thị Chiên	Đội 11 – Ngũ Lão	Hộ bị ảnh hưởng
8	Lê Thị Hiền	UBND xã	Vừa mới xây nhà
9	Nguyễn Văn Toán	Xóm 8	Hộ mới giao dịch
10	Lê Thế Hùng	Thôn 14	Hộ mới giao dịch
11	Đình Thị Vĩnh	Ngũ Lão	Chủ cửa hàng VLXD
12	Đình Khắc Tuấn	Ngũ Lão	Chủ cửa hàng VLXD
<b>I.7</b>	<b>Xã Phả Lễ - Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Đình Thị Nhân	Thôn 1	Hộ không bị ảnh hưởng
2	Lê Văn Bình	UBND	Cán bộ
3	Trần Văn Minh	UBND	Cán bộ
4	Đình Khắc Tuyển	UBND	Cán bộ
5	Đình Thị Nhái	Thôn 3	Hộ bị ảnh hưởng
6	Đình Thị Thêm	Thôn 3	Hộ bị ảnh hưởng
7	Lê Khắc Nga	Thôn 1	Hộ không bị ảnh hưởng
8	Đình Thị Hoan	Thôn 1	Hộ không bị ảnh hưởng
<b>I.8</b>	<b>Xã Lập Lễ - Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Vũ Thị Ngọt	UBND	Cán bộ

<b>TT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Đối tượng</b>
	Vũ Văn Nghĩa	UBND	Cán bộ
	Nguyễn Văn Hoàng	UBND	Cán bộ
	Nguyễn Đức Điệp	Đội 3	Hộ bị ảnh hưởng
	Nguyễn Đức Đang	Đội 9	Hộ không bị ảnh hưởng
	Đinh Thị Vân	Đội 3	Hộ bị ảnh hưởng
	Đinh Thị Đa	Đội 3	Hộ không bị ảnh hưởng
	Đinh Khắc Tâm	Đội 12	Hộ không bị ảnh hưởng
	Vũ Thị Lư	Lập Lễ	Chủ cửa hàng VLXD
	Vũ Đình Hòe	Lập Lễ	Chủ cửa hàng VLXD
<b>I.9</b>	<b>Xã Dương Quan – Huyện Thủy Nguyên</b>		
1	Lê Hữu Thái	UBND	Cán bộ
2	Nguyễn Thị Tuyết	UBND	Cán bộ
3	Lê Văn Vát	Tây nhà thờ	Hộ bị ảnh hưởng
4	Lê Thành Trung	Tây giữa	Hộ bị ảnh hưởng
5	Bùi Thị Quyết	Đông nhà thờ	Hộ không bị ảnh hưởng
6	Hoàng Liên Sơn	Đông nhà thờ	Hộ không bị ảnh hưởng
<b>II.2</b>	<b>Quận Ngô Quyền</b>		
<b>II.2.1</b>	<b>Phường Máy Tơ</b>		
1	Nguyễn T. Quỳnh Vân	UBND phường	Cán bộ
2	Nguyễn Văn Tĩnh	UBND phường	Cán bộ
3	Nguyễn Văn Thạo	UBND phường	Cán bộ
4	Nguyễn Văn Cường	UBND phường	Cán bộ
5	Nguyễn Hoàng Minh	20- Nguyễn Trãi	Hộ bị ảnh hưởng
6	Đặng Văn Dưỡng	25- Nguyễn Trãi	Hộ không bị ảnh hưởng
7	Lê Thị Vườn	50 – Nguyễn Trãi	Hộ bị ảnh hưởng
8	Kiều Thị Nghĩa	47 – Nguyễn Trãi	Hộ không bị ảnh hưởng
9	Nguyễn Thị Nhung	21/56 – Nguyễn Trãi	Hộ không bị ảnh hưởng
10	Phạm Bá Vinh	40 – Nguyễn Trãi	Hộ bị ảnh hưởng
11	Đinh Thị Liên	Máy Tơ	Chủ cửa hàng VLXD
12	Nguyễn Thanh Sơn	Máy Tơ	Chủ cửa hàng VLXD

## PHỤ LỤC 2: MẪU BIỂU ĐIỀU TRA KHẢO SÁT GIÁ THAY THẾ

Xã/phường: ..... quận/huyện: ..... Thành phố Hải Phòng

Người được phỏng vấn: .....; Chức vụ: .....

### 1 ĐẤT ĐAI

STT	Loại đất	Giá thị trường (1.000 đ/m <sup>2</sup> )	Vị trí	Tình trạng pháp lý
1	Đất thổ cư (đất ở)			
2	Đất kinh doanh			
3	Đất vườn			
4	Đất trồng lúa hàng năm			
5	Đất trồng cây lâu năm			
6	Đất trồng màu			
7	Đất mặt nước nuôi trồng thủy sản			
8	Đất rừng			
9	Đất nông nghiệp khác			

### 2 NHÀ CỬA, TÀI SẢN

TT	Cấp/Loại	Đơn vị tính	Giá xây dựng tại địa phương (1.000 đ/m <sup>2</sup> )	Chi chú
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
....				

### 3 ĐƠN GIÁ CÁC LOẠI CÂY

STT	Các loại cây công nghiệp/cây lấy gỗ	Đơn vị tính (theo năm tuổi, cm, chiều dài cây, đường kính...)	Thành tiền (1.000 đồng)	Chi chú
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
...				

### 4 ĐƠN GIÁ CÁC LOẠI VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ NHÂN CÔNG XÂY DỰNG

STT	Loại vật liệu	Đơn vị tính	Thành tiền (1.000 đồng)	Chi chú
1	Xi măng địa phương	1.000 đ/tạ		
2	Xi măng.....	1.000 đ/tạ		
3	Xi măng.....	1.000 đ/tạ		
4	Sắt phi 6 + phi 8	1.000 đ/kg		
5	Sắt phi 12	1.000 đ/cây		
6	Sắt phi 14	1.000 đ/cây		
7	Sắt phi 16	1.000 đ/cây		
8	Đá 1×2 (hoặc 3×4) hoặc sỏi	1.000 đ/m <sup>3</sup>		
9	Cát xây (cát đen)	1.000 đ/m <sup>3</sup>		
10	Cát vàng (đổ bê tông)	1.000 đ/m <sup>3</sup>		

<b>STT</b>	<b>Loại vật liệu</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Thành tiền (1.000 đồng)</b>	<b>Chi chú</b>
11	Gạch đỏ địa phương (gạch thủ công)	1.000 đ/viên		
12	Gạch đỏ nhà máy	1.000 đ/viên		
13	Gạch.....	1.000 đ/viên		
14	Gạch.....	1.000 đ/viên		
15	Tấm lợp Phiproximang	1.000 đ/tấm		
16	Ngói đỏ địa phương	1.000 đ/viên		
17	Ngói đỏ.....	1.000 đ/viên		
18	Công xây dựng (thợ chính)	1.000 đồng /ngày công		
19	Công xây dựng (thợ phụ)	1.000 đồng /ngày công		
20	Công lao động phổ thông	1.000 đồng /ngày công		

**Người phỏng vấn**

Ngày ..... tháng .... năm 2015  
**Người được phỏng vấn**

### PHỤ LỤC 3: BIÊN BẢN PHÒNG VẤN HỘ

**Người tham gia: Ông Lương Văn Hoạch, xã Kênh Giang, huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng.**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiêu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H Xin hỏi anh, những năm vừa qua, tại địa phương mình có diễn ra hoạt động chuyển nhượng, mua bán đất đai không?

Đ Những năm vừa qua có rất ít hộ mua bán, chuyển nhượng đất. Đất ở có rất ít hoạt động mua bán giữa các hộ dân mà hầu như không có giao dịch nào cả.

H Tại sao hoạt động mua bán đất trong những năm gần đây tại địa phương mình lại diễn ra ít như vậy?

Đ Cái này thì tôi cũng không rõ về nguyên nhân của nó lắm, nhưng theo tôi thì đất ở đây mỗi nhà đều có đất ở rộng và chủ yếu là thừa kế và phân chia do bố mẹ cho con cái mà nếu những hộ có nhu cầu mua đất ở thì cũng làm gì có tiền mà mua.

H Vậy trong vài năm gần đây thì giá mua bán các loại đất ở địa phương mình như thế nào, cụ thể đầu tiên xin hỏi anh là giá mua bán đất ở?

Đ Đất ở thì tôi cũng không tính chi ly cụ thể nhưng như giá đất mà một số hộ đã bán trong vài năm gần đây ở khu vực Quốc lộ 10, vị trí 1 thì vào khoảng 8.000.000 – 10.000.000đ/m<sup>2</sup> tùy thuộc vào vị trí của mảnh đất. Nhưng trên hợp đồng mua bán thì chỉ khoảng 3.000.000 – 3.500.000 đ/m<sup>2</sup> thôi.

H Nếu thời điểm hiện tại bà con địa phương mua bán đất ở thì giá vào khoảng bao nhiêu đồng một mét vuông?

Đ Cái đấy tôi cũng không rõ vì lâu cũng không có giao dịch, nhưng vị trí đất mặt đường 10 thì chắc cũng phải đến 8.000.000 đ/m<sup>2</sup> thì người dân mới bán nếu nhà nào có nhu cầu cần bán.

H Còn giá đất vườn ao ở địa phương mình vào khoảng bao nhiêu một mét vuông?

Đ Đất vườn ao trong cùng thửa đất với đất ở trên địa bàn xã không có vi điều hình thành trước năm 1990 nên được tính là đất ở. Tuy nhiên đất cây lâu năm (đất vườn) cũng như đất cây hàng năm thì khoảng 200.000 đồng/m<sup>2</sup>.

H Thế những năm vừa qua thì giá đất nông nghiệp bà con mua bán với nhau như thế nào?

Đ Những năm vừa qua bà con mua bán với nhau đất ruộng bây giờ vào khoảng 200.000 đồng/m<sup>2</sup> có thể hơn tùy vị trí mà.

H Ở địa phương mình các loại nhà được xây dựng chủ yếu là nhà kiên cố đúng không?

Đ Vâng.

H Thế giá xây dựng thực tế hiện nay của các loại công trình nhà vào khoảng bao nhiêu một mét vuông?

Đ Nó cũng tùy từng loại nhà cụ thể anh ạ, và cũng tùy thuộc vào kết cấu xây dựng cụ thể nữa nhưng để xây dựng những căn nhà như thế thì nó rơi vào khoảng từ 4-5 triệu đồng/m<sup>2</sup> xây dựng.

H Giá một ngày công xây dựng hiện nay ở đây là bao nhiêu?

Đ Công thợ chính cũng vào khoảng 250.000 – 300.000 đồng/ngày; công thợ phụ khoảng 200.000 đồng/ngày.

H Anh có biết giá nguyên vật liệu xây dựng ở địa phương mình hiện nay là bao nhiêu không?

Đ Cái này thì tôi nắm không được rõ lắm, anh cơ thể hỏi một vài loại nếu tôi biết tôi sẽ trả lời.

H Giá xi măng hiện nay địa phương mình người dân mua là bao nhiêu?

Đ Khoảng 1.500 đồng/kg gì đó.

H Giá sắt anh có biết không?

Đ. Tùy từng loại sắt, như sắt 6, sắt 8 thì khoảng 13.000 đồng/kg.

H Nhà anh có trồng chuối không?

Đ Có

H Một năm một cây chuối thu hoạch khoảng được bao nhiêu tiền?

Đ Như năm vừa qua thì cũng được vào khoảng 100.000 đồng, đó là trung bình đó, còn cũng tùy từng cây.

H Còn các loại cây khác?

Đ Nhãn thì khoảng 1.000.000 đồng/cây, xoài khoảng 800.000 đồng/cây, ...

H Giá 1kg lúa hiện nay là bao nhiêu?

Đ Khoảng 6.500 đồng/kg.

### **Hộ Lương Văn Hùng, xã Kênh Giang, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Có, nhà tôi có bị ảnh hưởng.

H Những năm vừa qua, tại thôn mình mình có diễn ra hoạt động chuyển nhượng, mua bán đất đai không?

Đ Mua bán đất thì lâu rồi không có. Nếu có thì chỉ ở các thôn khác thôi.

H Anh có biết lý do tại sao không?

Đ Cái này tôi cũng không biết được, có thể do nhu cầu mua đất ở của bà con không lớn. Với lại ở đây các hộ phần lớn có diện tích đất rộng nên khi cần có thể cắt lại cho con, cháu nên việc mua bán đất ở cũng không diễn ra nhiều. Còn đối với những hộ có diện tích đất nhỏ muốn mua thêm đất thì cũng không có tiền để mà mua.

H Giá đất nông nghiệp bà con thường mua bán, chuyển nhượng ở đây là vào khoảng bao nhiêu một mét vuông?



Đ Giá đất nông nghiệp mà cụ thể là đất trồng lúa bà con mua bán, chuyển nhượng với giá khoảng 250.000 – 300.000 đồng/m<sup>2</sup>.

H Còn các loại đất khác thì như thế nào, anh có biết giá đất đất vườn, đất nuôi trồng thủy sản?

Đ Đất vườn, và đất nuôi trồng thúy sản thì tôi không nắm rõ lắm.

H Nhà anh có những loại cây cối nào?

Đ Chuối, mít, nhãn, xoài, bạch đàn....

H Nếu tính thành tiền thì thu hoạch khoảng bao nhiêu tiền một cây một năm?

Đ Xoài thì vào khoảng 500 nghìn, nhãn là 300, mít 800, chỉ để ăn chuối thì vào khoảng 90, nói chung là khoảng vậy chứ mình cũng không tính cụ thể.

H Còn lúa,... giá một kg là bao nhiêu?

Đ Trong năm nay thì cũng có nhiều thời điểm giá bán khác nhau, nhưng cũng chỉ dao động từ 6.000 – 7.000 đồng/kg

H Giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở địa phương mình hiện nay như thế nào?

Đ Nhà tôi thì cũng không xây dựng gì những công trình trong những năm vừa qua nhưng như một số nhà gần đây họ làm thì tính ra cũng vào khoảng 4.000.000 - 5.000.000đồng/m<sup>2</sup>.

H Tiền công xây dựng đối với xây nhà ở ở địa phương mình hiện nay như thế nào?

Đ Tiền xây nhà ở hiện nay ở đây là vào khoảng 200.000 -300.000 đồng/ngày nếu thuê.

H Anh có biết giá các loại nguyên vật liệu xây dựng hiện nay ở địa phương mình là bao nhiêu không?

Đ Xi măng thì khoảng 1.500 đồng/kg, cát là 380.000 đồng/m<sup>3</sup>.

H Còn giá các loại sắt xây dựng?

Đ Giá sắt thì tôi cũng không rõ lắm, có lẽ vào khoảng 12.000-13.000đồng/kg.

### **Trịnh Thị Lệ, xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, TP. Hải Phòng**

H Hộ gia đình chị có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H Xin chị có biết, trong những năm vừa qua, hoạt động mua bán, chuyển nhượng các loại đất ở địa phương mình diễn ra như thế nào?

Đ Mua bán đất thì ở đây các hoạt động diễn ra không nhiều, gần đây có một số hộ giao dịch đất ở.

H Giá đất ở hiện nay nếu bán ở địa phương mình thì bà con mua bán vào khoảng bao nhiêu tiền một mét vuông?

Đ Thực tế người dân vừa giao dịch là khoảng 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> nhưng khi làm hợp đồng giao dịch thì chỉ ghi có 500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

H Còn giá đất vườn thì sao?

Đ Giá đất vườn ở nơi khác tôi cũng không rõ lắm nhưng ở xã Hòa Bình thì hầu như đều là đất ở vì các hộ có diện tích cũng nhỏ thôi, bình quân chỉ khoảng 100m<sup>2</sup> nên làm gì có đất vườn đâu.

H Còn các loại đất khác, đất nông nghiệp như thế nào?

Đ Đất nông nghiệp như đất trồng lúa thì thỉnh thoảng cũng có mua bán, giá mua bán theo như tôi thấy thì nó rơi vào khoảng 250.000 – 300.000 đồng/m<sup>2</sup>.

H Nhà chị có trồng các loại cây ăn quả gì?

Đ Nhà tôi trồng nhiều cây lắm, anh nhìn ở xung quang nhà thì thấy dứa, chuối, ổi, mít, chanh, xoài, khế, ...

H Nếu thu hoạch thì một cây một năm được khoảng bao nhiêu tiền?

Đ Thu hoạch như năm vừa rồi tôi không tính cụ thể nhưng cũng kha khá, chuối vào khoảng 60 nghìn một cây, na là 100, ổi là 200, mít là 500, nhãn, xoài 1triệu...

H Thế thì cũng khá phải không?

Đ Vâng. Thì cũng mỗi cây mỗi loại. Chủ yếu chỉ để ăn thôi. Giá thì cứ tạm tính thế.

H Còn giá lúa,.... năm vừa qua thế nào?

Đ Giá lúa thì bấp bênh lắm năm vừa rồi giá biến động nhiều từ 5.000 – 7.000 đồng/kg

H Tính trung bình thì như thế nào?

Đ Tính trung bình thì lúa khoảng 6.500 đồng.

H Nhà mình có thu nhập từ cây lấy gỗ không?

Đ Không, nhà tôi làm gì có, có đất đâu anh.

H Giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở địa phương hiện nay là bao nhiêu?

Đ Cái này thì tôi không rõ lắm. Nhưng theo tôi để xây được một ngôi nhà như kiểu mà người dân ở đây xây dựng thì nó vào khoảng 4.000.000 – 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Cũng tùy từng nhà anh ạ. Nhà to nhà nhỏ khác nhau mà anh.

H Giá công lao động một ngày ở địa phương mình hiện nay là bao nhiêu?

Đ Như tôi thấy thì giá thuê công nhật ở đây vào khoảng 200.000 – 300.000 đồng/ngày tùy vào loại công việc.

H Giá công lao động đối với từng loại nhà và các công trình khác chị có biết không?

Đ Giá lao động xây nhà ở đây vào khoảng 250.000 – 300.000 đồng/ngày

H Còn giá công lao động đối với nông nghiệp?

Đ Cái này tôi không nắm rõ lắm. Nhưng giá thuê gặt là 300.000 đồng/ngày dứa. Nhiều lúc còn không thuê được cơ anh ạ. Vì nhiều nhà có nhu cầu lắm với thời tiết năm nay nóng quá nên cũng cao hơn các năm trước.

H Giá vật liệu xây dựng ở địa phương hiện nay, ví dụ như giá cát, xi măng, sắt thép...?

Đ Cái này tôi không nắm rõ lắm.

H Vâng, cảm ơn chị!

**Hộ: Phạm Văn Chiến, thôn 11 - xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Có, nhà tôi có bị ảnh hưởng.

H Hiện tại giá bán đất ở tại địa phương mình như thế nào?

Đ Đất ở như ở chỗ chúng tôi hiện nay thì nếu bán thì cũng phải khoảng 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

H Còn giá đền bù đất nông nghiệp anh có biết không?

Đ Hình như là 60.000 đồng.

H Nếu nhà anh bán thì anh bán với giá bao nhiêu ở thời điểm này?

Đ Nếu bán thì phải giá cao hơn, phải là 250.000 -300.000 đồng/m<sup>2</sup>

H Còn mức giá trước đây thì như thế nào?

Đ Trước đây cũng vào khoảng 200.000 đồng.

H Giá ngày công lao động xây nhà ở địa phương hiện nay?

Đ Tùy loại thợ, thợ chính khoảng 250.000 – 300.000 đồng/ngày, thợ phụ thì khoảng 200.000 đồng/ngày

H Còn giá ngày công lao động loại khác....?

Đ Cái này tôi không nắm rõ. Nhưng giá người dân đi gặt thuê cũng 300.000 đồng/ngày, nhiều lúc còn không có người mà thuê. Vì vào mùa gặt mà nhà nào cũng có nhu cầu.

H Giá các loại nguyên vật liệu xây dựng ở địa phương hiện nay người dân mua thế nào?

Đ Cát thì giá là khoảng 400.000 đồng/m<sup>3</sup>

H Còn xi măng.

Đ Cũng vào khoảng 1.500 đồng/kg

H: Thế còn giá sắt thép

Đ: Cũng vào khoảng 13.000 đồng/kg tùy loại

H: Thế còn cây cối giá cả thế nào anh?

Đ: Tôi cũng không rõ, như anh thấy đây nhà tôi có mỗi nhà không, có cây nào đâu.

H Vâng, cảm ơn anh!

### **Hộ Trần Văn Dĩnh, Thôn 11 xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H Những năm vừa qua, hoạt động mua bán các loại đất ở địa phương mình diễn ra có sôi nổi không?

Đ Những năm vừa qua cũng có một số hộ mua bán, chuyển nhượng đất ở, đất nông nghiệp, nhưng cũng không có nhiều.

- H Anh thấy các hộ đã mua bán giá đất ở thì giá đất ở là bao nhiêu?
- Đ Như vừa rồi có hộ vừa bán đất ở với giá tính cũng vào khoảng 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>
- H Nếu gia đình anh bán đất ở hiện nay thì giá bao nhiêu?
- Đ Cũng phải như các hộ đã bán rồi.
- H Tức là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>?
- Đ Đấy, cũng phải giá đấy.
- H Đất lúa thì được bán ở mức giá nào?
- Đ Khoảng 200.000 -300.000 đồng/m<sup>2</sup>.
- H Anh có biết giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở ở địa phương mình hiện nay như thế nào không?
- Đ Cái đó thì tôi không nắm rõ.
- H Giá ngày công lao động xây dựng nhà ở địa phương anh có biết là bao nhiêu không?
- Đ Giá ngày công lao động một ngày xây nhà hiện nay vào khoảng 200.000 -300.000 đồng thì phải.
- H Còn giá ngày công lao động xây dựng các công trình khác ở địa phương hiện nay là bao nhiêu?
- Đ Cái đó tôi không rõ lắm nhưng chắc cũng bằng với giá xây nhà thôi vì cũng đều là xây dựng mà.
- H Giá nguyên vật liệu thì anh có biết không?
- Đ Cái đấy thì mình cũng không biết, vì lâu rồi không để ý đến mấy cái đó.
- H Giá trị tính thành tiền một cây một năm của các loại cây của gia đình anh năm vừa rồi là bao nhiêu, anh ước khoảng thôi?
- Đ Tôi cũng không tính kỹ, nhưng nếu ước tính thì chuối được 80.000 đồng/cây, mít khoảng 500, xoài khoảng 700.
- H Còn giá lúa năm vừa rồi, giá một kg ấy là bao nhiêu?
- Đ Giá lúa năm vừa qua thì khoảng 6.500 đồng/kg.
- H Vâng, cảm ơn anh!

**Hộ: Ông Trần Văn Xá, thôn 11 xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên**

- H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?
- Đ Có, nhà tôi có bị ảnh hưởng.
- H Xin hỏi anh, những năm vừa qua, tại địa phương mình có diễn ra hoạt động chuyên nhượng, mua bán đất đai không?
- Đ Ở đây nếu mua bán đất nhiều thì chỉ có ở khu vực mặt đường TL359 thôi, ở đó còn có thể kinh doanh chứ trong thôn thì ít.
- H Trong vài năm gần đây thì giá mua bán các loại đất ở địa phương mình như thế nào, cụ thể đầu tiên xin hỏi anh là giá mua bán đất ở?

Đ Như giá đất ở khu vực mặt đường theo tôi biết thì nó phải khoảng 7.000.000 – 8.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

H Như vậy là giá đất cũng tương đối cao phải không?

Đ : Cũng phải thế đó anh ơi, ở khu vực này kinh doanh được, lại nằm trên đường giao thông lớn nên giá đất phải cao hơn so với các khu vực khác rồi.

H Nếu thời điểm hiện tại bà con địa phương mua bán đất ở tại các khu vực khác thì giá vào khoảng bao nhiêu 1 m<sup>2</sup>?

Đ Giá đất ở đây cũng tùy khu vực tôi cũng không nắm rõ lắm.

H Thế những năm vừa qua thì giá đất lúa bà con mua bán với nhau như thế nào?

Đ Những năm vừa qua bà con mua bán với nhau khoảng 250.000 – 300.000 đồng/m<sup>2</sup> cũng còn tùy vào gần đường hay không, chân đất cao hay thấp vì nông nghiệp mà phụ thuộc vào nguồn nước nhiều lắm.

H Theo giá xây dựng thực tế hiện nay của các loại công trình nhà ở địa phương mình khoảng bao nhiêu một mét vuông?

Đ Cũng tùy từng loại nhà anh ạ, như căn nhà tôi biết mới xây thì tính ra nó rơi vào khoảng 5 triệu/m<sup>2</sup>.

H Giá một ngày công xây dựng hiện nay ở đây là bao nhiêu?

Đ Khoảng 200.000 – 300.000 đồng,

H Anh có biết giá nguyên vật liệu xây dựng ở địa phương mình hiện nay là bao nhiêu không?

Đ Theo như tôi được biết thì giá cát vào khoảng 380.000 – 400.000 đồng/khối, giá xi măng tùy loại nhưng tính trung bình thì cũng vào khoảng 1.500, giá sắt cũng tùy loại và nó dao động từ 10-13 nghìn đồng/kg

H Nhà anh trồng những loại cây gì?

Đ Nhà tôi trồng nhiều loại cây lắm: Như nhãn, xoài, chuối, ổi, na, sầu... tôi chỉ liệt kê một vài loại như thế thôi

H Một năm mỗi loại cây anh trồng thì thu được khoảng bao nhiêu tiền?

Đ Để phân ra từng loại cây như thế thì tôi không nhớ rõ, nhưng cũng không nhiều đâu anh ạ, toàn để ăn là chính mà.

H Giá 1kg lúa hiện nay là bao nhiêu?

Đ Khoảng 6.500 đồng/kg.

H: Vâng, cảm ơn anh!

### **Hộ Phạm Văn Giang, xã An Lư huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H Anh có biết giá đất ở địa phương mình như thế nào không?

Đ Cái này thì tôi cũng không nắm rõ đâu. Nhưng đất trong thôn An Lão thì khoảng 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Đất đường trục xã thì khoảng 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> gì đó.

H: Thế còn đất nông nghiệp thì giá bao nhiêu?

Đ: Gần đây không có giao dịch nào nhưng năm 2011 có dự án đền bù 70 triệu/sào (360m<sup>2</sup>) gần theo VSIP đền bù khoảng 130 triệu đồng/sào, cũng vào khoảng 360.000 đồng/m<sup>2</sup> thì phải. Đó là tôi nghe thông tin từ các xã khác có dự án.

H Nhà anh có những loại cây nào?

Đ Chuối, mít, nhãn, xoài, bạch đàn....

H Nếu tính thành tiền thì thu hoạch khoảng bao nhiêu tiền một cây một năm?

Đ Xoài thì vào khoảng 600 nghìn, nhãn là 800, mít 500, còn các loại khác thì chủ yếu là dùng để ăn, bạch đàn thì chưa cho thu hoạch chuối thì vào khoảng 100.

H Còn lúa,... giá một kg là bao nhiêu?

H: Giá lúa hiện nay như thế nào?

Đ Trong năm nay thì cũng có nhiều thời điểm giá bán khác nhau, nhưng bình quân lại thì khoảng 6.5000 đồng.

H Giá xây dựng một mét vuông các loại nhà... ở địa phương mình hiện nay như thế nào?

Đ Cái này thì tôi nắm không rõ đâu.

H Tiền công xây dựng đối với xây nhà ở ở địa phương mình hiện nay như thế nào?

Đ Tiền xây nhà ở hiện nay ở đây là vào khoảng 200.000 đồng nếu thuê.

H Còn tiền công xây dựng các công trình khác?

Đ Các công trình khác thì cũng như thế thôi.

H Anh có biết giá các loại nguyên vật liệu xây dựng hiện nay ở địa phương mình là bao nhiêu không?

Đ: Cái này thì tôi không nắm rõ đâu.

H: Vâng, cảm ơn anh!

### **Trần Thị Nhung, xã An Lư huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình chị có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Có, nhà tôi có bị ảnh hưởng.

H Xin chị cho biết hoạt động mua bán đất nông nghiệp ở địa phương mình như thế nào?

Đ Mua bán các loại đất nông nghiệp thì ở đây diễn ra cũng không nhiều.

H: Thế giá đất lúa ở địa phương mình như thế nào?

Đ: Giá đất lúa thì vào khoảng 200.000-300.000 đồng/m<sup>2</sup> cho từng vị trí đẹp hay không đẹp khác nhau.

H Giá lúa,... năm vừa qua thế nào?

Đ Giá lúa thì bấp bênh lắm năm vừa rồi giá biến động nhiều từ 5.000 – 7.000 đồng/kg

H Tính trung bình thì như thế nào?

Đ Tính trung bình thì lúa khoảng 6.000 đồng.

H Nhà mình có thu nhập từ cây lấy gỗ không?

Đ Không, nhà tôi không trồng mấy cây lấy gỗ, tôi chỉ trồng mấy loại cây ăn trái thôi.

H: Thế hàng năm chị thu hoạch được bao nhiêu từ các loại cây đó

Đ: Mít thì khoảng 400-500 nghìn, xoài thì khoảng 800 nghìn, ổi thì khoảng 200-300, ... cũng tùy anh ạ, chủ yếu để ăn mà. Thi thoảng nhiều thì đem ra chợ bán.

H Giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở địa phương hiện nay là bao nhiêu?

Đ Cái này thì tôi không rõ lắm. Nhưng theo tôi để xây được một ngôi nhà như kiểu mà người dân ở đây xây dựng thì nó vào khoảng 4.000.000 – 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, mà cũng tùy từng nhà có điều kiện kinh tế như thế nào.

H Chị có biết giá thành xây mỗ mã ở địa phương mình như thế nào không?

Đ Cũng tùy từng loại, mộ đất thì khoảng 3-4 triệu, mộ xây thì cũng tùy có nhà xây hết 6-7 triệu, có nhà thì 9-10 triệu cũng có. Do điều kiện từng nhà.

H Giá công lao động một ngày ở địa phương mình hiện nay là bao nhiêu?

Đ Như tôi thấy thì giá thuê công nhật ở đây vào khoảng 200.000 – 300.000 đồng/ngày tùy vào loại công việc.

H Giá công lao động đối với từng loại nhà và các công trình khác chị có biết không?

Đ Giá lao động xây nhà ở đây vào khoảng 250.000 – 300.000 đồng/ngày

H Còn giá công lao động đối với các công trình xây dựng khác?

Đ Cái này tôi không nắm rõ lắm.

H Giá vật liệu xây dựng ở địa phương hiện nay, ví dụ như giá cát, xi măng, sắt thép...?

Đ Tôi chỉ biết giá cát là khoảng 300.000, còn giá xi măng, và giá sắt thì tôi không nắm rõ lắm.

H Vâng, cảm ơn chị!

### **Hộ: Phạm Văn Tự, xã An Lư huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H Hiện tại giá bán đất ở tại địa phương mình như thế nào?

Đ Cái này tôi không nắm rõ đâu, anh phải hỏi người khác thôi, vì tôi không để ý mấy cái chuyện buôn bán đất này đâu.

H Giá xây dựng một mét vuông nhà ở địa phương mình hiện nay là khoảng bao nhiêu?

Đ Cái này nhà tôi không xây dựng nên tôi cũng không rõ.

H Giá ngày công lao động xây nhà ở địa phương hiện nay?

Đ Khoảng 200.000 đồng.

H Còn giá ngày công lao động các công trình khác như công, chuồng trại,....?

Đ Chắc là cũng tầm giá đó hoặc rẻ hơn chút thôi.

H Giá các loại nguyên vật liệu xây dựng ở địa phương hiện nay người dân mua thế nào?

Đ Cát thì giá là 300.

H Còn xi măng.

Đ Giá vào khoảng 1500.

H Vâng, cảm ơn anh!

### **Hộ Lê Văn Hương, xã Thủy Triều huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H Tình hình mua bán đất ở địa phương mình những năm qua như thế nào?

Đ Hiện thì không có giao dịch gì. Nhưng đất tuyến TL359 thì cũng khoảng 7-8 triệu/m<sup>2</sup>.

H: Thế còn đất nông nghiệp thì như thế nào?

Đ: Gần đây thì không có giao dịch nhưng trước đây đền bù gấp 2 lần giá nhà nước thì thấp quá, nhưng giờ đây được hỗ trợ gấp 5 lần thì bà con có vẻ đồng tình.

H Anh có biết giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở ở địa phương mình hiện nay như thế nào không?

Đ Bây giờ để xây dựng được một căn nhà thì giá của nó cũng phải từ 3.500.000 – 4.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Cũng tùy từng loại nhà.

H: Nhà anh trồng những loại cây gì?

Đ: Nhà tôi trồng một số loại cây như: cây ăn trái thì có chuối, đu đủ, xoài, mít, sấu, ổi... Cây bong mát thì có: Bạch đàn, phượng...

H: Hàng năm anh thu được bao nhiêu từ các loại cây đó.

Đ: Chuối thì tôi thu được 80.000, đu đủ thì 100.000, mít thì 500.000... nhiều cây thì cũng chẳng rõ nữa vì vừa ăn vừa bán.

H: Anh có biết giá của một số loại cây lấy gỗ mà vườn nhà anh trồng hay không?

Đ: Theo như tôi được biết thì giá bạch đàn loại cây mà đường kính nhỏ hơn 10 cm thì được bán giá là 50 nghìn đồng/cây, to thì 100 nghìn đồng/cây. Chủ yếu là để phục vụ xây dựng mà anh.

H Vâng, cảm ơn anh!

### **Hộ: Ông Đỗ Văn Bác, xã Thủy Triều huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Có, nhà tôi có bị ảnh hưởng.



H: Xin hỏi anh, những năm vừa qua, tại địa phương mình có diễn ra hoạt động chuyển nhượng, mua bán đất đai không?

Đ: Tôi cũng không rõ, chắc nếu có thì cũng ở mặt đường chứ, ở đó thì còn kinh doanh được. Còn ở các khu vực khác thì ít lắm, mấy năm nay khó khăn người dân làm gì có tiền mua đất đâu.

H: Trong vài năm gần đây thì giá mua bán các loại đất ở địa phương mình như thế nào, cụ thể đầu tiên xin hỏi anh là giá mua bán đất ở?

Đ: Như giá đất ở khu vực mặt đường TL359 theo tôi biết thì nó phải trên 6.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Nhưng cũng có chỗ bán 8 triệu mà mãi chẳng có ai mua, nó tùy vị trí anh ạ.

H: Những năm vừa qua thì giá đất lúa bà con mua bán với nhau như thế nào?

Đ: Những năm vừa qua bà con mua bán với nhau đất lúa vào khoảng 200.000 – 300.000 đồng/m<sup>2</sup>.

H: Theo giá xây dựng thực tế hiện nay của các loại công trình nhà ở địa phương mình khoảng bao nhiêu một mét vuông?

Đ: Cũng tùy từng loại nhà anh ạ, như mấy hộ ở đây xây thì nó cũng phải đến: 4 triệu/m<sup>2</sup>.

H: Giá một ngày công xây dựng hiện nay ở đây là bao nhiêu?

Đ: Nếu xây nhà thì giá ngày công là vào khoảng 250.000 đồng, còn các công trình xây dựng khác là khoảng 200.000 đồng.

H: Anh có biết giá nguyên vật liệu xây dựng ở địa phương mình hiện nay là bao nhiêu không?

Đ: Giá cát thì khoảng 300 nghìn, giá xi măng thì 1600, giá sắt thì 10 – 20 nghìn tùy loại

H: Nhà anh có trồng nhiều loại cây không?

Đ: Có.

H: Một năm mỗi loại cây anh trồng thì thu được khoảng bao nhiêu tiền?

Đ: Nhãn thì khoảng 1.000.000 đồng/cây, xoài khoảng 800.000 đồng/cây, ...

H: Giá 1kg lúa hiện nay là bao nhiêu?

Đ: Khoảng 6.500 đồng/kg.

H: Vâng, cảm ơn anh!

### **Hộ Nguyễn Văn Tư, xã Thủy Triều huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H: Anh có biết giá đất ở địa phương mình như thế nào không?

Đ: Cái này thì tôi cũng không nắm rõ đâu.

H: Nhà anh trồng những loại cây nào?

Đ: Chuối, mít, nhãn, xoài, măng cầu, bạch đàn....

H: Nếu tính thành tiền thì thu hoạch khoảng bao nhiêu tiền một cây một năm?

Đ: Xoài thì vào khoảng 700 nghìn, nhãn là 550, mít 500, còn các loại khác thì chủ yếu là dùng để ăn, bạch đàn thì chưa cho thu hoạch chuối thì vào khoảng 80 nghìn.

H: Còn lúa,... giá một kg là bao nhiêu?

Đ: Trong năm nay thì cũng có nhiều thời điểm giá bán khác nhau, nhưng bình quân lại thì khoảng 6.5000 đồng.

H: Giá xây dựng một mét vuông các loại nhà,... ở địa phương mình hiện nay như thế nào?

Đ: Cái này thì tôi nắm không rõ đâu.

H: Tiền công xây dựng đối với xây nhà ở ở địa phương mình hiện nay như thế nào?

Đ: Tiền xây nhà ở hiện nay ở đây là vào khoảng 250.000 đồng nếu thuê.

H: Còn tiền công xây dựng các công trình khác?

Đ: Các công trình khác thì cũng như thế thôi.

H: Anh có biết giá các loại nguyên vật liệu xây dựng hiện nay ở địa phương mình là bao nhiêu không?

Đ: Cái này thì tôi không nắm rõ đâu.

### **Ông Đỗ Văn Biên, xã Thủy Triều (chủ cửa hàng VLXD)**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H: Anh có biết tình hình mua bán đất ở địa phương mình không?

Đ: Tôi cũng không rõ lắm nhưng đất ở mặt đường TL359 thì cao vì ở đây còn kết hợp để kinh doanh được, chứ ở các khu vực trong thôn thì cũng thấp thôi.

H: Thấp là khoảng bao nhiêu anh?

Đ: Thì mặt đường 359 thì khoảng 7-8 triệu/m<sup>2</sup> còn trong đường thôn thì khoảng 2,5-3 triệu/m<sup>2</sup>.

H: Anh biết giá xây dựng nhà ở đây là bao nhiêu không?

Đ: Cái này thì tôi rõ lắm. Tùy từng loại nhà, sử dụng vật liệu xây dựng khác nhau. Chủ yếu thì khoảng 4-5 triệu/m<sup>2</sup> xây dựng. Có nhà còn hơn do còn phần trang trí có cầu kỳ hay không.

H: Thế còn giá vật liệu xây dựng như thế nào anh?

Đ: Giá vật liệu xây dựng giờ có giá chung rồi anh ạ. Hàng tháng có bảng giá của nhà cung cấp. Cát thì khoảng 350-400 nghìn/m<sup>3</sup>. Sắt thì tùy loại, loại bán cân, loại bán cây. Có bảng giá anh ạ. Ở đây mà bán đất hơn các nơi khác là người dân không mua ngay.

H: Thế giá của các đồ nội thất thì thế nào như đồ công trình vệ sinh?

Đ: Cũng tùy từng hãng và chất lượng khác nhau. Ví dụ một bộ sứ vệ sinh của INAX loại bình thường thì khoảng 2,5 triệu/bộ.

H: Theo anh bảng giá mà thành phố đưa ra có hợp lý với thực tế mà bảng giá anh đang kinh doanh không?

Đ: Tôi cũng không để ý lắm đến bảng giá mà thành phố đưa ra vì chủ yếu là theo bảng giá của công ty quy định. Mình là đại lý mà anh, giá do công ty chứ có do mình đâu. Nhìn tôi xem qua bảng giá thành phố mà các anh đưa ra thì cũng hợp lý thôi. Còn chi tiết thì cùng khó mà so sánh.

H: Vâng cảm ơn anh.

### **Hộ Nguyễn Thị Tới, xã Trung Hà huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình chị có bị ảnh hưởng bởi tiêu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Có, nhà tôi có bị ảnh hưởng.

H: Chị cho biết tình hình mua bán đất ở trên địa bàn xã mình gần đây như thế nào?

Đ: Tôi cũng nắm rõ.

H: Thế đất nông nghiệp thì có giao dịch gì không?

Đ: Gần đây hình như cũng không có giao dịch gì thì phải, nếu cần biết rõ anh hỏi người khác xem.

H: Nếu nhà chị cần bán đất nông nghiệp thì giá bao nhiêu thì bán?

Đ: Chắc thì cũng giống các xã khác thôi. Cũng phải khoảng 300.000 đồng/m<sup>2</sup>

H: Nhà chị có trồng nhiều loại cây không?

Đ: Có

H: Đó là những loại cây nào?

Đ: Thì toàn những cây trong vườn thôi, ít cây ăn quả như mít, xoài, sấu, ổi, chanh...

H: Giá của các loại cây như thế nào?

Đ: Cũng chẳng có mua bán nào mà biết anh ạ

H: Thế thu nhập từ các loại cây mọi năm như thế nào ạ?

Đ: Chủ yếu là để ăn thôi, mít thì khoảng 500, ổi 200, xoài 800 nghìn anh ạ

H: Chị có biết giá xây dựng nhà là bao nhiêu không?

Đ: Tôi cũng không rõ, cái đó hỏi mấy ông đàn ông thì rõ hơn

H: Vâng cảm ơn chị.

### **Ông Nguyễn Văn Bích, xã Ngũ Lão huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình anh có bị ảnh hưởng bởi tiêu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H: Những năm vừa qua, hoạt động mua bán các loại đất ở địa phương mình diễn ra có sôi nổi không?

Đ: Giao dịch của người dân cũng nhiều anh ạ; vì xã Ngũ Lão cũng là một trong những xã trung tâm của huyện. Nhất là mặt đường TL359.

H: Anh thấy các hộ đã mua bán giá đất ở thì giá đất ở là bao nhiêu?

Đ: Như vừa rồi có hộ vừa bán đất giá 8.500.000 đồng/m<sup>2</sup>, có xác nhận hợp đồng chuyển nhượng của xã anh ạ. Đó là vị trí 1 mặt đường 359.

H: Nếu gia đình anh bán đất ở hiện nay thì giá bao nhiêu?

Đ: Cũng phải như các hộ đã bán rồi.

H: Tức là 8.500.000 đồng/m<sup>2</sup>?

Đ: Đấy, cũng phải giá đấy.

H: Đất lúa thì được bán ở mức giá nào?

Đ: Khoảng 200.000 -300.000 đồng/m<sup>2</sup>.

H: Anh có biết giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở ở địa phương mình hiện nay như thế nào không?

Đ: Như tôi biết nhà xây dựng 2 tầng trở lên thì giá xây dựng là 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>

H: Giá ngày công lao động xây dựng nhà ở địa phương anh có biết là bao nhiêu không?

Đ: Giá ngày công lao động một ngày xây nhà hiện nay vào khoảng 200.000 -300.000 đồng tùy loại thợ. Thợ chính 300.000 đồng/ngày; thợ phụ thì 200.000 đồng/ngày.

H: Còn giá ngày công lao động xây dựng các công trình khác ở địa phương hiện nay là bao nhiêu?

Đ: Cái đó tôi không rõ lắm nhưng chắc cũng bằng với giá xây nhà thôi vì cũng đều là xây dựng mà.

H: Giá nguyên vật liệu thì anh có biết không?

Đ: Giá xi măng khoảng 1.400.000 đồng/tấn, cát 380.000 đồng/m<sup>3</sup>; sắt thì tùy loại như sắt 6, sắt 8 thì 13.000 đồng/kg.

H: Anh có biết giá xây dựng mố mả ở địa phương mình như thế nào không?

Đ: Như tôi biết thì tùy từng loại mộ mà có giá thành khác nhau, mộ đất thì khoảng 3.000.000 đồng, mộ xây thì tùy mức độ xây như thế nào, xây đơn giản thì 4 triệu,, cầu kỳ thì có khi đến 10 triệu đó là không tính tiền mua đất đâu nhé.

H: Còn giá lúa năm vừa rồi, giá một kg ấy là bao nhiêu?

Đ: Giá lúa năm vừa qua thì khoảng 6.500 đồng/kg.

H: Vâng, cảm ơn anh!

### **Hộ Bà Nguyễn Thị Chiên, xã Ngũ Lão huyện Thủy Nguyên**

H: Hộ gia đình chị có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ: Có, nhà tôi có bị ảnh hưởng.

H: Xin chị cho biết hoạt động mua bán đất ở địa phương mình như thế nào?

Đ: Mua bán các loại đất nông nghiệp thì ở đây diễn ra cũng không nhiều. Nhưng mua bán đất ở thì cũng có đấy.

H: Thế giá đất ở, người dân mua bán như thế nào?

Đ: Mặt đường 359 thì giá cao khoảng 8 triệu/m<sup>2</sup> còn đường trục thôn thì khoảng 3-3,5 triệu/m<sup>2</sup>

H: Thế giá đất nông nghiệp thì thế nào?

Đ: Cái đó tôi cũng không rõ, vì gia đình tôi là giáo viên nay đã nghỉ hưu nên cũng không để ý lắm. Hơn nữa ở gần nhà tôi thì không ai mua bán cả nên cũng không biết.

H: Giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở địa phương hiện nay là bao nhiêu?

Đ: Cái này thì tôi không rõ lắm. Nhưng theo tôi để xây được một ngôi nhà như kiểu mà người dân ở đây xây dựng thì nó vào khoảng 4.000.000 – 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, mà cũng tùy từng nhà có điều kiện kinh tế như thế nào.

H: Chị có biết giá thành xây mỗ mã ở địa phương mình như thế nào không?

Đ: Cũng tùy từng loại, mộ đất thì khoảng 3-4 triệu, mộ xây thì cũng tùy có nhà xây hết 6-7 triệu, có nhà thì 9-10 triệu cũng có. Do điều kiện từng nhà.

H: Giá công lao động một ngày ở địa phương mình hiện nay là bao nhiêu?

Đ: Như tôi thấy thì giá thuê công nhật ở đây vào khoảng 200.000 – 300.000 đồng/ngày tùy vào loại công việc.

H: Giá công lao động đối với từng loại nhà và các công trình khác chị có biết không?

Đ: Giá lao động xây nhà ở đây vào khoảng 250.000 – 300.000 đồng/ngày

H: Còn giá công lao động đối với các công trình xây dựng khác?

Đ: Cái này tôi không nắm rõ lắm.

H: Giá vật liệu xây dựng ở địa phương hiện nay, ví dụ như giá cát, xi măng, sắt thép...?

Đ: Tôi không nắm rõ lắm.

H: Vâng, cảm ơn chị!

**Hộ Lê Thị Hiền, xã Ngũ Lão huyện Thủy Nguyên (hộ vừa mới xây nhà)**

H: Hộ gia đình chị có bị ảnh hưởng bởi tiêu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ: Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H: Xin chị cho biết hoạt động mua bán đất ở địa phương mình như thế nào?

Đ: Trong thôn thì giao dịch không nhiều, có mấy hộ ở mặt đường 359 thì có mua bán.

Đ: Mua bán các loại đất nông nghiệp thì ở đây diễn ra cũng không nhiều.

H: Giá giao dịch của người dân là bao nhiêu?

Đ: Tôi cũng không nắm chắc, hình như khoảng 8 triệu thì phải.

H: Thế giá đất lúa ở địa phương mình như thế nào?

Đ: Giá đất lúa thì vào khoảng 200.000-300.000 đồng/m<sup>2</sup> cho từng vị trí đẹp hay không đẹp khác nhau.

H Giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở địa phương hiện nay là bao nhiêu?

Đ Cũng tùy từng nhà, như nhà tôi vừa xây thì khoán gọn cho thợ là 4 triệu/m<sup>2</sup> xây dựng. Mình chỉ trông coi thôi, chứ mình có chuyên môn đâu anh.

H Chị có biết giá thành xây mỗ mà ở địa phương mình như thế nào không?

Đ Cũng tùy từng loại, mộ đất thì khoảng 3-4 triệu, mộ xây thì cũng tùy có nhà xây hết 6-7 triệu, có nhà thì 9-10 triệu cũng có.

H Giá công lao động một ngày ở địa phương mình hiện nay là bao nhiêu?

Đ Như tôi thấy thì giá thuê công nhật ở đây vào khoảng 200.000 – 300.000 đồng/ngày tùy vào loại công việc.

H Giá vật liệu xây dựng ở địa phương hiện nay?

Đ Giá cát như nhà tôi mua là 380.000 đồng/m<sup>3</sup>, xi măng 1.450.000 đồng/tấn. Sắt 6, sắt 8 thì 13.000 đồng/kg còn các loại khác thì tôi cũng không nhớ rõ lắm vì có báo giá của cửa hàng vật liệu xây dựng mà anh.

H Vâng, cảm ơn chị!

### **Bà Đinh Thị Vĩnh, xã Ngũ Lão huyện Thủy Nguyên (chủ cửa hàng VLXD)**

H Hộ gia đình chị có bị ảnh hưởng bởi tiêu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H: Xin anh cho biết hoạt động mua bán đất ở địa phương mình như thế nào?

Đ: Tôi cũng không để ý lắm

H: Giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở địa phương hiện nay là bao nhiêu?

Đ: Theo tôi để xây được một ngôi nhà như kiểu mà người dân ở đây xây dựng thì nó vào khoảng 3.500.000 – 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Thậm chí có nhà lên đến 5,5 – 6 triệu/m<sup>2</sup>. Mà cũng có nhà chỉ 3 triệu thôi, tùy điều kiện gia đình.

H: Giá công trình phụ như thế nào?

Đ: Thường giờ đây bà con xây luôn cùng với nhà như là thành phố anh ạ, giờ cũng khác ngày xưa rồi.

H: Giá công lao động một ngày ở địa phương mình hiện nay là bao nhiêu?

Đ: Như tôi thấy thì giá thuê công nhật ở đây vào khoảng 250.000 – 300.000 đồng/ngày tùy vào loại công việc.

H: Giá vật liệu xây dựng ở địa phương hiện nay, ví dụ như giá cát, xi măng, sắt thép...?

Đ: Giờ có đơn giá của các nhà cung cấp anh ạ. Nó cũng thay đổi tùy thuộc vào thị trường.

H: Theo như chị kinh doanh vật liệu xây dựng thì bảng giá mà thành phố đưa ra có hợp lý với thực tế mà bên chị đang kinh doanh không.

Đ: Theo như bảng giá anh cho xem thì cũng thấy hợp lý anh ạ. Chứ nhiều loại như thế thì cũng khó mà chính xác tuyệt đối.

H: Vâng, cảm ơn chị!

**Bà Đinh Thị Nhân, xã Phả Lễ huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình chị có bị ảnh hưởng bởi tiêu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H Xin chị cho biết hoạt động mua bán đất nông nghiệp ở địa phương mình như thế nào?

Đ Hiện tại không có giao dịch nào cả.

H: Thế còn giá đất ở thì bao nhiêu?

Đ: Tùy từng vị trí, đất trục xã khoảng 2 triệu, nếu bán cả đất và nhà thì khoảng 2,5 triệu

H Giá xây dựng một mét vuông các loại nhà ở địa phương hiện nay là bao nhiêu?

Đ Cái này thì tôi không rõ lắm. Anh hỏi người khác thì sẽ rõ hơn.

H Chị có biết giá thành xây mỗ mà ở địa phương mình như thế nào không?

Đ Cũng tùy từng loại, mộ đất thì khoảng 3-4 triệu, mộ xây thì cũng tùy có nhà xây hết 6-7 triệu, có nhà thì 9-10 triệu cũng có.

H Giá công lao động một ngày ở địa phương mình hiện nay là bao nhiêu?

Đ Như tôi thấy thì giá thuê công nhật ở đây vào khoảng 200.000 – 300.000 đồng/ngày tùy vào loại công việc.

H Giá công lao động đối với từng loại nhà và các công trình khác chị có biết không?

Đ Giá lao động xây nhà ở đây vào khoảng 250.000 – 300.000 đồng/ngày

H Còn giá công lao động đối với các công trình xây dựng khác?

Đ Cái này tôi không nắm rõ lắm.

H Giá vật liệu xây dựng ở địa phương hiện nay, ví dụ như giá cát, xi măng, sắt thép...?

Đ Tôi chỉ biết giá cát là khoảng 300.000, còn giá xi măng, và giá sắt thì tôi không nắm rõ lắm.

H Vâng, cảm ơn chị!

**Bà Vũ Thị Ngọt, xã Lập Lễ huyện Thủy Nguyên**

H Hộ gia đình chị có bị ảnh hưởng bởi tiêu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?

Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.

H: Chị có biết tình hình mua bán đất đai ở địa phương không?

Đ: Ở đây giao dịch cũng ít thôi, giá đất ở đường trục xã khoảng 4-4,5 triệu/m<sup>2</sup>, đường trong thôn thì khoảng 3tr.

H: Thế còn tình hình mua bán đất nông nghiệp thì như thế nào?  
Đ: Thì cũng như các nơi khác trong vùng thôi, khoảng 300.000 đồng/m<sup>2</sup>.  
H: Ở đây cây trái, hoa màu thì có giao dịch gì ko?  
Đ: Từ trước đến giờ cũng không thấy có giao dịch gì cả?  
H: Như nhà chị có trồng nhiều cây không?  
Đ: Cũng có trồng, mỗi loại một ít chủ yếu là để gia đình sử dụng, có buôn bán gì đâu  
H: Ở đây việc xây dựng mồ mả thì hết khoảng bao nhiêu?  
Đ: Cũng tùy từng loại mộ, nhưng ít nhất thì cũng khoảng 3 triệu, nhiều thì cũng khó nói lắm.  
H: Đơn giá xây dựng nhà cửa ở đây khoảng bao nhiêu 1 m<sup>2</sup>?  
Đ: Cũng tùy loại nhà, nhưng giờ xây dựng nhà cũng tốn lắm, chắc phải 4-5 triệu/m<sup>2</sup> mới xây dựng được  
H: Vâng cảm ơn chị

**Bà Nguyễn Thị Quỳnh Vân, phường Máy Tơ quận Ngô Quyền**

H Hộ gia đình chị có bị ảnh hưởng bởi tiểu dự án “Đường trục chính đô thị thành phố Hải Phòng” không?  
Đ Không, nhà tôi không bị ảnh hưởng.  
H: Tình hình giao dịch đất ở địa phương mình như thế nào?  
Đ: Nếu ở phường thì lớn lắm, không biết rõ đâu anh  
H: Thế chị có biết việc giao dịch đất ở đường Nguyễn Trãi không?  
Đ: Gần đây mua bán ở đường Nguyễn Trãi hầu như không có vì người dân đã nghe thông tin có dự án làm cầu từ lâu nên không có giao dịch gì cả. Như nhà số 43 Nguyễn Trãi đã có nhu cầu bán đã lâu nhưng có ai mua đâu.  
H: Thế nhà 43 Nguyễn Trãi người ta đòi giá bao nhiêu?  
Đ: Người ta đòi cả nhà cả đất là khoảng 4 tỷ đồng. Nhà 2 tầng anh ạ. Diện tích đất khoảng 50m<sup>2</sup>.  
H: Tính ra thì cũng phải khoảng 40 triệu/m<sup>2</sup>  
Đ: Vâng cũng phải tầm đó  
H: Thế còn trường hợp nào giao dịch thành công gần đây không chị?  
Đ: Hình như chỉ có 1 trường hợp, đó là số nhà 20 Nguyễn Trãi.  
H: Thế giá giao dịch là bao nhiêu chị có biết không?  
Đ: Trường hợp này là gia đình thế chấp Ngân hàng nhưng không có khả năng để trả nợ nên ngân hàng đem đấu giá. Giá đấu giá là 4,4 tỷ đồng.  
H: Thế 4,4 tỷ đồng là nhà và đất đúng không?  
Đ: Vâng diện tích đất hình như khoảng 80m<sup>2</sup>, nhà 3 tầng anh ạ  
H: Thế tính ra thì tiền đất là bao nhiêu 1m<sup>2</sup>?



Đ: Cụ thể thì tôi không biết người ta tính như thế nào, hình như là bao gồm cả thuế và tiền xây dựng nhà. Nhưng chắc cũng phải tầm 40 triệu/m<sup>2</sup>.

H: Chị có biết giá xây nhà ở địa phương không?

Đ: Cụ thể thì tôi cũng không rõ lắm, cần chính xác thì anh hỏi thêm bên cán bộ phụ trách xây dựng. Nhưng chắc cũng khoảng 5 triệu/m<sup>2</sup>.

H: Thế ở đường Nguyễn Trãi các hộ dân có trồng cây cối gì không?

Đ: Không có đâu anh, nếu có thì có vài chậu cây cảnh thôi. Làm gì có đất mà trồng.

H: Thế cây xanh ngoài đường chắc của của bên công ty cây xanh đô thị quản lý

Đ: Vâng anh ạ

H: Vâng cảm ơn chị

## PHỤ LỤC 4: HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH ĐẤT ĐAI

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

Mẫu số: 03

### HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Hôm nay, ngày 07 tháng 05.. năm 2015..., chúng tôi gồm:

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:** (GỌI TẮT LÀ BÊN A)

Ông: **NGUYỄN ĐĂNG TOÀN** sinh năm 1949, mang Chứng minh nhân dân số 030924953 do Công an Hải Phòng, cấp ngày 14/ 08/ 2009 và vợ là Bà: **ĐỖ THỊ MIẾT** sinh năm 1950, mang Chứng minh nhân dân số 031043499 do Công an Hải Phòng, cấp ngày 10/ 11/ 2010, cùng đăng ký thường trú tại : Xã Kênh Giang, Huyện Thủy Nguyên, Thành Phố Hải Phòng.

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:** (GỌI TẮT LÀ BÊN B)

Bà: **ĐỖ THỊ TUYẾT**- Sinh năm 1959, mang Chứng minh nhân dân số 030303492 do Công an Hải Phòng, cấp ngày 20/ 07/ 2009. Hiện đăng ký thường trú tại : Xã Minh Tân, Huyện Thủy Nguyên, Thành Phố Hải Phòng.

HAI BÊN ĐỒNG Ý THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC THỎA THUẬN SAU ĐÂY:

**ĐIỀU 1:** QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

\*Bên A đồng ý chuyển nhượng, Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích: **100 m<sup>2</sup>** ( Một trăm mét vuông), thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thửa đất số: 193B, tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ thửa đất: Xóm 7, Xã Kênh Giang, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Nhà.....Cấp 4...

- Cấp nhà: .....04.....Kết cấu nhà..Tường gạch mái ngói Số tầng.....01

- Tổng diện tích xây dựng nhà:..20..m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sàn sử dụng: ...20...m<sup>2</sup>.

**Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BE 919446.**, số vào sổ cấp GCN : **CH 00158** do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 04/ 05/ 2011 cho chủ sử dụng là ông: Nguyễn Đăng Toàn và vợ là bà Đỗ Thị Miết.

## **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 tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

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

### **6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thừa đất chuyển nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyên dịch bởi các việc: thế chấp, hứa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thừa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;

- Những thông tin về nhân thân, về thừa đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

- Thừa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

### **6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thừa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

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

### **6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng của tài sản chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; không bị ai bắt buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ pháp lý nào.

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

**ĐIỀU 7: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã, tt chứng nhận.
- Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng này phải được hai bên thoả thuận lập thành văn bản và được UBND xã, tt chứng nhận.
- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng này mang tính độc lập. Việc một vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
- Những nội dung chưa được hai bên thoả thuận trong hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp luật hiện hành.

Sau khi hai bên đã đọc lại hợp đồng này, hai bên đều nhất trí với các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng và từng người đã tự tay ký tên vào từng trang của hợp đồng này trước sự chứng kiến của Chủ tịch/Phó Chủ Tịch xã, tt./.

**BÊN CHUYÊN NHƯỢNG**  
(BÊN A)

**BÊN NHẬN CHUYÊN NHƯỢNG**  
(BÊN B)

  
Nguyễn Đăng Toàn

  
Đỗ Thị Mát

  
Đỗ Thị Tuyết

### CHỨNG THỰC CỦA UBND XÃ KÊNH GIANG

Tôi: NGUYỄN THỊ MẾN - Phó chủ tịch UBND xã Kênh Giang chứng nhận:  
Ông NGUYỄN ĐĂNG TOÀN và vợ bà ĐỖ THỊ MIẾT có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A);

Bà: ĐỖ THỊ TUYẾT có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B).

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp pháp luật.

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

Ngày 07 tháng 05 năm 2015, tại trụ sở UBND xã Kênh Giang sau khi đã tự đọc lại hợp đồng, được UBND xã, tư giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc ủy quyền và được ủy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên không định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có ba (03) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, gửi cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính, gửi Cơ quan thuế một (01) bản chính, lưu tại UBND xã Kênh Giang một (01) bản chính.

Kênh Giang, ngày 07 tháng 05 năm 2015

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ KÊNH GIANG

  
PHÓ CHỦ TỊCH  
Nguyễn Thị Mến

Số hợp đồng: 19/2015.

Quyển số: 01/2015. TP/CT-SCT/HBGG.

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Hôm nay, ngày 22 tháng 1 năm 2015, chúng tôi gồm có:

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG** (SAU ĐÂY GỌI LÀ BÊN A):

BÀ ĐOÀN THỊ THE, sinh năm 1953 mang Chứng minh nhân dân số 030367561 do Công an TP Hải Phòng cấp ngày 07/12/2007 đăng ký thường trú tại, xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên TP Hải Phòng.

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG** (SAU ĐÂY GỌI LÀ BÊN B):

Ông HOÀNG VĂN ANH sinh năm 1972, mang Chứng minh nhân dân số 031108872 do Công an TP Hải Phòng cấp ngày 03/08/2012, VỢ LƯƠNG THỊ HUỆ số chứng minh 031514214 đăng ký thường trú tại thôn Trại Kênh xã Kênh Giang, huyện Thủy Nguyên TP Hải Phòng.

CÙNG NHAU THỎA THUẬN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG NÀY VỚI NHỮNG ĐIỀU KHOẢN DƯỚI ĐÂY:

**ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG.**

1.1. + Quyền sử dụng đất của Bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 501668; vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH/00056 do UBND huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 30/07/2010 cho chủ sử dụng bà Đoàn Thị The.

Cụ thể như sau:

- Thửa đất số: Lô 02.
- Tờ bản đồ số: 05
- Địa chỉ thửa đất: Thôn Trại Kênh xã Kênh Giang, huyện Thủy Nguyên, TP Hải Phòng.
- Diện tích: **100 m<sup>2</sup>** (Bằng chữ: Một trăm mét vuông).
- Hình thức sử dụng:
  - + Sử dụng riêng: **100 m<sup>2</sup>**
  - + Sử dụng chung: ..... m<sup>2</sup>
- Mục đích sử dụng: đất ở
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- + Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Nhà.....:

- Cấp nhà: **không có nhà**. Kết cấu nhà: ....., Số tầng .....
- Tổng diện tích xây dựng nhà: ....m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sàn sử dụng: ....m<sup>2</sup>.

1.2. Bên A thỏa thuận đồng ý chuyển nhượng, Bên B đã đồng ý nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu tại khoản 1.1 Điều 1 của Hợp đồng này, nay nhất trí ký kết Hợp đồng này làm cơ sở pháp lý để chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được nêu trên cho ông Hoàng Văn Anh và vợ Lương Thị Huệ là

người đứng tên Bên nhận chuyển nhượng trong Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

**2.1.** Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: 300.000.000 **đồng**
- Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng -Tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam.

**2.2.** Phương thức thanh toán:

- Thanh toán bằng tiền mặt;
- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thửa đất chuyển nhượng. Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất chuyển nhượng.

## **ĐIỀU 3: VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

**3.1.** Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Bên A đã giao và Bên B đã nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng như hiện trạng đã nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng toàn bộ giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

**3.2.** Bên B có nghĩa vụ nộp lệ phí chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất các thuế, phí, lệ phí (nếu có) theo quy định của pháp luật khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất chuyển nhượng nêu trên; đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

**3.3.** Bên B trở thành chủ sử dụng hợp pháp thửa đất được chuyển nhượng nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này kể từ khi hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

## **ĐIỀU 4: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

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

### **4.1. Bên A cam kết:**

- Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- Giấy chứng nhận nêu tại khoản 1.1 Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính hợp pháp và là duy nhất.
- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất không có tranh chấp, chưa thể chấp, chuyển nhượng, hứa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng. Nếu có cá nhân, tổ chức nào kiện đòi và được công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất nêu tại khoản 1.1 Điều 1 của Hợp đồng này thì Bên A hoàn toàn chịu trách nhiệm trước người đó, tổ chức đó và bồi thường cho Bên B mọi thiệt hại do việc kiện đòi trên gây ra theo quy định của pháp luật;

- Việc lập và ký tên vào hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, không bị ai bắt buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối, và cũng không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ pháp lý nào.

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

#### **4.2. Bên B cam kết:**

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

- Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;

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

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

**4.3 Bên A và Bên B cùng cam kết:** Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu sử dụng của tài sản chuyên nhượng ghi tại điều 1 của hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

#### **ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

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

#### **ĐIỀU 6: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã Kênh Giang chứng nhận;

- Mọi sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này chỉ có giá trị pháp lý khi được hai bên thỏa thuận bằng văn bản và được UBND xã, tt chứng nhận;

- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng mang tính độc lập. Việc một vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Sau khi đọc lại toàn bộ nội dung của Hợp đồng, hai bên khẳng định đã hiểu rõ, hoàn toàn nhất trí với các điều khoản đã thỏa thuận trong Hợp đồng này và cùng tự nguyện ký tên dưới đây, trước sự chứng kiến của Chủ tịch/ Phó Chủ tịch UBND xã, tt./

**BÊN CHUYÊN NHƯỢNG  
(BÊN A)**

Đoàn Thị Lệ  
Đoàn Thị Lệ

**BÊN NHẬN CHUYÊN NHƯỢNG  
(BÊN B)**

Hoàng Văn Anh.  
Hoàng Văn Anh.

3  
Lúc  
Lương Thị Lúc



**CHỨNG THỰC CỦA UBND XÃ, KÊNH GIANG**

Tôi, *Nguyễn Thị Mến*, Chủ tịch, Phó chủ tịch UBND xã Kênh Giang chứng nhận:

BÀ ĐOÀN THỊ THỂ có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN - BÊN CHUYÊN NHƯỢNG (BÊN A);

ÔNG HOÀNG VĂN ANH và Bà LƯƠNG THỊ HUỆ có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN - BÊN NHẬN CHUYÊN NHƯỢNG (BÊN B).

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp pháp luật.

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

Ngày *23* tháng *7* năm *2015*, tại trụ sở UBND xã, Kênh Giang sau khi đã tự đọc lại hợp đồng, được UBND xã, tư giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc ủy quyền và được ủy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có bốn (04) bản chính, mỗi bản gồm (04) trang, giao mỗi bên giữ một (01) bản chính, gửi cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính, lưu tại UBND xã, t. *Kênh Giang*.....một (01) bản chính.

*Kênh Giang* ngày *23* tháng *7* năm *2015*

**T.M ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ KÊNH GIANG**



**PHÓ CHỦ TỊCH**  
*Nguyễn Thị Mến*

Số hợp đồng: *A/1/2015*

Quyển số *01/2015* TP/CT-SCT/HĐGD.

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

*Hôm nay, ngày 18 tháng 04 năm 2015, chúng tôi gồm:*

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN A)**

Ông: **NGUYỄN TIẾN HÙNG** sinh năm 1973, mang Chứng minh nhân dân số 031016295 do Công an Hải Phòng, cấp ngày 19/ 09/ 2008 và vợ là Bà : **HOÀNG THỊ HUẾ** sinh năm 1975, mang Chứng minh nhân dân số 030952265 do Công an Hải Phòng, cấp ngày 04/ 10/ 2010, cùng đăng ký thường trú tại : Xã Liên Khê, Huyện Thủy Nguyên, Thành Phố Hải Phòng.

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN B)**

Ông : **NGUYỄN ĐỨC ANH**- Sinh năm 1994, mang Chứng minh nhân dân số 031907763 do Công an Hải Phòng, cấp ngày 17/ 09/ 2011. Hiện đăng ký thường trú tại : Xã Thủy Triều, Huyện Thủy Nguyên, Thành Phố Hải Phòng.

**HAI BÊN ĐỒNG Ý THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC THỎA THUẬN SAU ĐÂY:**

**ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

\*Bên A đồng ý chuyển nhượng, Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích: **100 m<sup>2</sup>** ( *Một trăm mét vuông*), thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thửa đất số: Lô 53, tờ bản đồ số 05, tại địa chỉ thửa đất: Thôn Trại Khê, Xã Khê Giang, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Nhà.....Cấp 3.....

- Cấp nhà: .....3.....Kết cấu nhà.....Bê tông cốt thép Số tầng.....1,5.....

- Tổng diện tích xây dựng nhà:.....70.....m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sàn sử dụng: .50..m<sup>2</sup>.

**Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BL 184428.**, số vào sổ cấp GCN : **CH 00339** do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 20/ 09/ 2012 cho chủ sử dụng là ông: Nguyễn Tiến Hùng và vợ là bà Hoàng Thị Huế.

**\* Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về mặt pháp lý để chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng.**

**ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

**2.1.** Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: **350.000.000 đồng**
- Bằng chữ: Ba trăm năm mươi triệu đồng - tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam.

**2.2.** Phương thức thanh toán: Đã thanh toán xong.

- Thanh toán bằng tiền mặt; ĐVN
- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thửa đất chuyển nhượng. Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất chuyển nhượng.

**ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA MỖI BÊN**

**3.1 Bên A có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bên B trả;
- Chuyển giao cho bên B đúng, đầy đủ thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- Tạo điều kiện để bên B hoàn tất thủ tục chuyển quyền và đăng ký sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của Pháp luật.

**3.2 Bên B có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận bàn giao thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng từ bên A;
- Trả đủ tiền và đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận cho bên A;
- Nộp lệ phí chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Nộp các khoản thuế, lệ phí trước bạ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật;
- Đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

**ĐIỀU 4: THỜI ĐIỂM CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Bên B trở thành chủ sử dụng, có quyền, nghĩa vụ về thửa đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

## **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 tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

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

### **6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất chuyển nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc: thế chấp, hứa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, ràng buộc, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;

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

- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

### **6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

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

### **6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng của tài sản chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, không bị ai bắt buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ pháp lý nào.

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

### **ĐIỀU 7: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã, tt chứng nhận.
- Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng này phải được hai bên thoả thuận lập thành văn bản và được UBND xã, tt chứng nhận.
- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng này mang tính độc lập. Việc một vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
- Những nội dung chưa được hai bên thoả thuận trong hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp luật hiện hành.

Sau khi hai bên đã đọc lại hợp đồng này, hai bên đều nhất trí với các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng và từng người đã tự tay ký tên vào từng trang của hợp đồng này trước sự chứng kiến của Chủ tịch/Phó Chủ Tịch xã, tt.

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**  
(BÊN A)

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**  
(BÊN B)

  
Hoàng Thị Huệ

  
Nguyễn Đức Hùng

  
Nguyễn Đức Anh

## CHỨNG THỰC CỦA UBND XÃ KÊNH GIANG

Tôi: LÊ XUÂN NGHỊ - Phó chủ tịch UBND xã Kênh Giang chứng nhận:

Ông NGUYỄN TIẾN HÙNG và vợ bà HOÀNG THỊ HUẾ có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A);

Ông: NGUYỄN ĐỨC ANH có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B).

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp pháp luật.

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

Ngày 20. tháng 4... năm 2015, tại trụ sở UBND xã Kênh Giang sau khi đã tự đọc lại hợp đồng, được UBND xã, tt giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc ủy quyền và được ủy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có ba (03) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, gửi cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính, gửi Cơ quan thuế một (01) bản chính, lưu tại UBND xã Kênh Giang một (01) bản chính.

Kênh Giang, ngày 20. tháng 4. năm 2015

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ KÊNH GIANG**



PHÓ CHỦ TỊCH  
*Lê Xuân Nghị*

Số hợp đồng: 16/2015.

Quyển số: 01/2015. TP/CT-SCT/HĐGD.

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

*Hôm nay, ngày 17 tháng 02 năm 2017, chúng tôi gồm:*

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN A)**

Ông **NGUYỄN VIỆT TRUNG** sinh năm 1976, mang Chứng minh nhân dân số 030987169 do Công an Hải Phòng cấp ngày 07/ 09/ 1993 và vợ là bà **NGUYỄN THỊ CẨM VÂN** sinh năm 1980, mang Chứng minh nhân dân số 031160871 do Công an Hải Phòng cấp ngày 11/ 06/ 1998 cùng đăng ký thường trú tại Xã Kênh Giang, Huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN B)**

Ông **VŨ VĂN PHÚ** sinh năm 1974, mang Chứng minh nhân dân số 100589470 do Công an Quảng Ninh, cấp ngày 01/ 07/ 2013. và vợ là bà :

**MẠC THỊ TÂM** sinh năm 1978, mang Chứng minh nhân dân số 100673174 do Công an Quảng Ninh, cấp ngày 18/ 12/ 2009, cùng đăng ký thường trú tại :

Phường Cao Xanh, Thành Phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh.

**HAI BÊN ĐỒNG Ý THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC THỎA THUẬN SAU ĐÂY:**

**ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

\*Bên A đồng ý chuyển nhượng, Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích: **126 m<sup>2</sup>** ( *Một trăm hai sáu mét vuông*), thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thửa đất số: Lô số 02 , tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ thửa đất: Khu Ngõ Ông Kiếm, Xã Kênh Giang, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Nhà.....0.....:

- Cấp nhà: .....0.....Kết cấu nhà.....0.....Số tầng.....0.....

- Tổng diện tích xây dựng nhà:..0...m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sàn sử dụng: ...0...m<sup>2</sup>.

**Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BU 478796.**, số vào sổ cấp GCN : **CH 00566** do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 15/ 10/ 2014 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Việt Trung và bà Nguyễn Thị Cẩm Vân

*\* Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về mặt pháp lý để chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng.*

**ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

**2.1.** Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: **126.000.000 đồng**
- Bằng chữ: Một trăm hai mươi sáu triệu đồng - tiền Ngân hàng nhà nước

**Việt Nam.**

**2.2.** Phương thức thanh toán: Đã thanh toán xong.

- Thanh toán bằng tiền mặt; ĐVN
- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thửa đất chuyển nhượng. Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất chuyển nhượng.

**ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA MỖI BÊN**

**3.1 Bên A có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bên B trả;
- Chuyển giao cho bên B đúng, đầy đủ thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- Tạo điều kiện để bên B hoàn tất thủ tục chuyển quyền và đăng ký sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của Pháp luật.

**3.2 Bên B có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận bàn giao thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng từ bên A;
- Trả đủ tiền và đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận cho bên A;
- Nộp lệ phí chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Nộp các khoản thuế, lệ phí trước bạ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật;
- Đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

**ĐIỀU 4: THỜI ĐIỂM CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**



Bên B trở thành chủ sử dụng, có quyền, nghĩa vụ về thửa đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

#### **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 tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

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

##### **6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất chuyển nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc: thế chấp, hứa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai lâm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;

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

- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

##### **6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

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

##### **6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng của tài sản chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; không bị ai bắt

buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ pháp lý nào.

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

**ĐIỀU 7: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã, tt chứng nhận.

- Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận lập thành văn bản và được UBND xã, tt chứng nhận.


- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng này mang tính độc lập. Việc một vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Sau khi hai bên đã đọc lại hợp đồng này, hai bên đều nhất trí với các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng và từng người đã tự tay ký tên vào từng trang của hợp đồng này trước sự chứng kiến của Chủ tịch/Phó Chủ Tịch xã, tt./.

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**

(BÊN A)

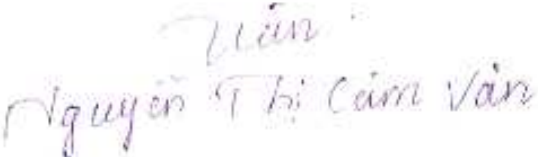
  
Nguyễn Việt Trung

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**

(BÊN B)

  
Vũ Văn Phú

  
Mạc Thị Tâm

  
Nguyễn Thị Cẩm Vân

### CHỨNG THỰC CỦA UBND XÃ KÊNH GIANG

Tôi: NGUYỄN THỊ MẾN - Phó chủ tịch UBND xã Kênh Giang chứng nhận:  
Ông NGUYỄN VIỆT TRUNG và vợ là NGUYỄN THỊ CẨM VÂN có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN - BÊN CHUYÊN NHƯỢNG (BÊN A).

Ông VŨ VĂN PHÚ và vợ là MAC THỊ TÂM có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN - BÊN NHẬN CHUYÊN NHƯỢNG (BÊN B).

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp pháp luật.

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

Ngày 12 tháng 02 năm 2015 tại trụ sở UBND xã Kênh Giang sau khi đã tự đọc lại hợp đồng, được UBND xã, tư giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc ủy quyền và được ủy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có bốn (04) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, giao mỗi bên giữ một (01) bản chính, gửi cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính, lưu tại UBND xã Kênh Giang một (01) bản chính.

Kênh Giang, ngày 12... tháng 02... năm 2015

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ KÊNH GIANG



PHÓ CHỦ TỊCH  
Nguyễn Thị Mến

Số hợp đồng: G7/2015.

Quyển số: 01/2014 TP/CT-SCT/HGD.

Số 04 (12/11/2015)

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Hôm nay, ngày 11 tháng 01 năm 2015, chúng tôi gồm:

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN A)**

Ông **TRẦN VĂN MINH**, sinh năm 1955, mang Chứng minh nhân dân số 031951719 do Công an Hải Phòng cấp ngày 07/9/2012, và vợ là bà **NGUYỄN THỊ BA**, sinh năm 1949, mang Chứng minh nhân dân số 030377044 do Công an Hải Phòng cấp ngày 07/12/1978, cùng đăng ký thường trú tại Hòa Bình, Huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN B)**

Ông **TRẦN VĂN NHỎ**, sinh năm 1960, mang Chứng minh nhân dân số 030364805 do Công an Hải Phòng, cấp ngày 15/12/2008, và vợ là bà :

**TRẦN THỊ THÀNH**, sinh năm 1957, mang Chứng minh nhân dân số 030369662 do Công an Hải Phòng, cấp ngày 25/10/2002, cùng đăng ký thường trú tại : Thôn 9 xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

HAI BÊN ĐỒNG Ý THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC THỎA THUẬN SAU ĐÂY:

**ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

\*Bên A đồng ý chuyển nhượng, Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích: **53 m<sup>2</sup>** ( *Năm mươi ba mét vuông*), thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thửa đất số: 736/2, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất: xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Nhà.....0.....:

- Cấp nhà: .....0.....Kết cấu nhà.....0.....Số tầng.....0.....

- Tổng diện tích xây dựng nhà:..0...m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sàn sử dụng: ...0...m<sup>2</sup>.

**Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BU 478178**, số vào sổ cấp GCN : **CH 00846** do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/8/2014 cho chủ sử dụng là ông Trần Văn Minh và bà Nguyễn Thị Ba.

*Minh*



*\* Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về mặt pháp lý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng.*

**ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

2.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: **21,200.000 đồng**

- Bằng chữ: Hai một triệu hai trăm nghìn đồng chẵn- **tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam.**

2.2. Phương thức thanh toán: Đã thanh toán xong.

- Thanh toán bằng tiền mặt; ĐVN

- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thửa đất chuyển nhượng. Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất chuyển nhượng.

**ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA MỖI BÊN**

**3.1 Bên A có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bên B trả;

- Chuyển giao cho bên B đúng, đầy đủ thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này;

- Tạo điều kiện để bên B hoàn tất thủ tục chuyển quyền và đăng ký sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của Pháp luật.

**3.2 Bên B có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận bàn giao thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng từ bên A;

- Trả đủ tiền và đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận cho bên A;

- Nộp lệ phí chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Nộp các khoản thuế, lệ phí trước bạ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật;

- Đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

**ĐIỀU 4: THỜI ĐIỂM CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Bên B trở thành chủ sử dụng, có quyền, nghĩa vụ về thửa đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

#### **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 tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

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

##### **6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất chuyển nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc: thế chấp, hừa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;

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

- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

##### **6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

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

##### **6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng của tài sản chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, không bị ai bắt

buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh trách nhiệm vụ pháp lý nào.

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

**ĐIỀU 7: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã, tt chứng nhận.

- Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng này phải được hai bên thoả thuận lập thành văn bản và được UBND xã, tt chứng nhận.

- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng này mang tính độc lập. Việc một vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Sau khi hai bên đã đọc lại hợp đồng này, hai bên đều nhất trí với các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng và từng người đã tự tay ký tên vào từng trang của hợp đồng này trước sự chứng kiến của Chủ tịch/Phó Chủ Tịch xã, tt./.

**BÊN CHUYÊN NHƯỢNG**

(BÊN A)

*Trần Văn Minh*

*(ngôi tư gia? Trần Văn Minh)*

**BÊN NHẬN CHUYÊN NHƯỢNG**

(BÊN B)

*Trần Thị Hồng*

*Nguyễn Thị Ba*

*nhà? Trần Văn Minh*

*(ngôi tư gia? Nguyễn Thị Ba)*

## CHỨNG THỰC CỦA UBND XÃ HÒA BÌNH

Tôi: *Nguyễn Duy Xuyên* - Phó chủ tịch UBND xã Hòa Bình chứng nhận:  
Ông Trần Văn Minh và vợ là Nguyễn Thị Ba có căn cước, địa chỉ ghi trong  
Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A);

Ông Trần Văn Nhỏ và vợ là Trần Thị Thành có căn cước, địa chỉ ghi trong  
Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B).

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách  
nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân  
sự phù hợp pháp luật.

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

Ngày *12* tháng *01* năm *2015* tại trụ sở UBND xã Hòa Bình sau khi đã tự đọc lại  
hợp đồng, được UBND xã, tt giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc ủy  
quyền và được ủy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên  
khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã  
tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có ba (03) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, gửi cơ quan  
đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính, gửi Cơ quan thuế một (01) bản  
chính, lưu tại UBND xã Hòa Bình một (01) bản chính.

Hòa Bình, ngày *12* tháng *01* năm *2015*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÒA BÌNH**

  
*Nguyễn Duy Xuyên*

Số hợp đồng: *01*.....

Quyển số: *01*/2015. TP/CT-SCT/HĐGD.



Số 07 (20/01/2015)

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

*Hôm nay, ngày tháng năm 2015, chúng tôi gồm:*

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN A)**

Ông **TRẦN VĂN MINH** sinh năm **1955**, mang Chứng minh nhân dân số 031951719 do Công an cấp ngày 07/9/2012 và vợ là bà **NGUYỄN THỊ BA** sinh năm 1949 mang Chứng minh nhân dân số 030377044 do Công an Hải Phòng cấp ngày ..... cùng đăng ký thường trú tại xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, Hải Phòng.

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN B)**

Ông **TRẦN VĂN HÙNG** sinh năm **1985**, mang Chứng minh nhân dân số 031085000249 do Công an cấp ngày 06/8/2014 và vợ là bà **LƯƠNG THỊ LỰA** sinh năm 1987 mang Chứng minh nhân dân số 031458350 do Công an Hải Phòng cấp ngày ..... cùng đăng ký thường trú tại xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, Hải Phòng.

HAI BÊN ĐỒNG Ý THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC THỎA THUẬN SAU ĐÂY:

**ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

\*Bên A đồng ý chuyển nhượng, Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích **127/396m<sup>2</sup>** (Một trăm hai bảy mét vuông), thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thửa đất số 736 tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã Hòa Bình, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Đất trồng

Nhà.....:

- Cấp nhà: ..... Kết cấu nhà.....Số tầng.....

- Tổng diện tích xây dựng nhà:.....m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sàn sử dụng: .....m<sup>2</sup>.

**Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU478973 số vào sổ cấp

*Nguyễn Thị Ba*

*Hùng*



GCN CH00882 do Ủy ban nhân dân huyện Thụy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 13/11/2014 cho chủ sử dụng là ông **Trần Văn Minh** vợ là bà **Nguyễn Thị Ba**

*\* Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về mặt pháp lý để chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng.*

**ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

**2.1.** Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: **50.800.000 đồng**

- Bằng chữ: Năm mươi triệu, tám trăm ngàn đồng chẵn - tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam.

**2.2.** Phương thức thanh toán:

- Thanh toán bằng tiền mặt;

- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thửa đất chuyển nhượng. Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất chuyển nhượng.

**ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA MỖI BÊN**

**3.1 Bên A có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bên B trả;

- Chuyển giao cho bên B đúng, đầy đủ thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này;

- Tạo điều kiện để bên B hoàn tất thủ tục chuyển quyền và đăng ký sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của Pháp luật.

**3.2 Bên B có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận bàn giao thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng từ bên A;

- Trả đủ tiền và đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận cho bên A;

- Nộp lệ phí chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Nộp các khoản thuế, lệ phí trước bạ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật;

Mười . Ba

2

Huy

- Đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

**ĐIỀU 4: THỜI ĐIỂM CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Bên B trở thành chủ sử dụng, có quyền, nghĩa vụ về thửa đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

**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 tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

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

**6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất chuyển nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc: thế chấp, hứa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;

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

- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

**6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

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

**6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng của tài

Mười Ba

Hàng

sản chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bán chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; không bị ai bắt buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ pháp lý nào.

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

### **ĐIỀU 7: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã, tt chứng nhận.

- Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận lập thành văn bản và được UBND xã, tt chứng nhận.

- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng này mang tính độc lập. Việc một vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Sau khi hai bên đã đọc lại hợp đồng này, hai bên đều nhất trí với các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng và từng người đã tự tay ký tên vào từng trang của hợp đồng này trước sự chứng kiến của Chủ tịch/Phó Chủ Tịch xã./.

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**

(BÊN A)

*Phải*  
*Trần Văn Hùng*  
*Nguyễn Thị Ba*

(Người Tia phải công nhận)  
(Người Tia phải công nhận)

4

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**

(BÊN B)

*Hùng*  
*Trần Văn Hùng*  
*Sua*  
*Nguyễn Thị Sua*

## CHỨNG THỰC CỦA UBND XÃ HÒA BÌNH

Tôi: *Phạm Văn Nac* - Phó chủ tịch UBND xã Hòa Bình chứng thực:  
Ông **Bùi Văn Chiêu** và vợ là **Bùi Thị Thuận** có căn cước, địa chỉ ghi trong  
Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A);

Ông **Hoàng Văn Hoàn** và vợ là **Bùi Thị Thu Lân** có căn cước, địa chỉ ghi  
trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B).

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách  
nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân  
sự phù hợp pháp luật.

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

Ngày 28 tháng 01 năm 2015, tại trụ sở UBND xã Hòa Bình sau khi đã tự đọc  
lại hợp đồng, được UBND xã, giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc  
ủy quyền và được ủy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên  
khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã  
tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có ba (03) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, gửi cơ quan  
đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính, gửi Cơ quan thuế một (01) bản  
chính, lưu tại UBND xã Hòa Bình một (01) bản chính.

*Hòa Bình, ngày 28 tháng 01 năm 2015*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÒA BÌNH**



*Phó Chủ tịch  
Phạm Văn Nac*

Số hợp đồng: *13*

Quyển số: 01 /2015. TP/CT-SCT/HDGD.

CHỨNG NHẬN CỦA UBND XÃ NGŨ LÃO

Tôi, *Hoàng Văn Đạt*..., Phó chủ tịch UBND xã Ngũ Lão chứng nhận:

Ông Nguyễn Văn Toàn và vợ là bà Đỗ Thị Vinh có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN CHUYÊN NHƯỢNG (BÊN A);

Ông Đinh Khắc Tuấn và vợ là Đinh Thị Vinh có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN NHẬN CHUYÊN NHƯỢNG (BÊN B).

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm công chứng, chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp pháp luật.

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

Ngày *03* tháng *4* năm *2015* tại trụ sở UBND xã Ngũ Lão, sau khi đã tự đọc lại hợp đồng, được UBND xã Ngũ Lão giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc ủy quyền và được ủy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có bốn (04) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, giao mỗi bên giữ một (01) bản chính, gửi cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính, lưu tại UBND xã Ngũ Lão một (01) bản chính.

Ngũ Lão, ngày *03* tháng *4* năm *2015*

UBND NGŨ LÃO



*Hoàng Văn Đạt*  
PHÓ CHỦ TỊCH  
*Hoàng Văn Đạt*

Số hợp đồng: *27*.

Quyển số *...*/21/15 TP/CT-SCT/HBGD.

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT**

*Hôm nay, ngày 18 tháng 5 năm 2015, chúng tôi gồm:*

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN A)**

Ông **Nguyễn Văn Toán** sinh năm 1964, mang Chứng minh nhân dân số 030092398 do Công an TP.HP cấp ngày 14/4/2003 và vợ là **Đỗ Thị Vinh** sinh năm 1964 mang Chứng minh nhân dân số 030637601 do Công an TP.HP cấp ngày 05/12/2007 cùng đăng ký thường trú tại **xã Ngũ Lão, huyện Thủy Nguyên, TP Hải Phòng**

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN B)**

Ông **Lê Hồng Kông** sinh năm 1977, mang Chứng minh nhân dân 031002110 do Công an Hải phòng cấp ngày 22/8/1998 và vợ là : **Phạm Thị Bích Liên** sinh năm 1984, mang Chứng minh nhân dân số ..... do Công an **Hải Phòng** cấp ngày ....., cùng đăng ký thường trú tại **P. Lương Khánh Thiện, Q. Ngô Quyền, TP Hải Phòng**

**HAI BÊN ĐỒNG Ý THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC THỎA THUẬN SAU ĐÂY:**

**ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

\*Bên A đồng ý chuyển nhượng, Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích 100m<sup>2</sup> (Một trăm mét vuông), thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thửa đất số 1485, tờ bản đồ số 02, tại địa chỉ thửa đất : **xóm 8, xã Ngũ Lão, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.**

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Nhà: không có

- Cấp nhà: ..... Kết cấu nhà:.....Số tầng: 0

- Tổng diện tích xây dựng nhà: 0m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sàn sử dụng: 0m<sup>2</sup>.

**Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số : AE 141456, số vào sổ cấp GCN - 00782/H/2006, do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 07/7/2006, cho chủ sử dụng là ông **Nguyễn Văn Toán**

Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về mặt pháp  
chuyên nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng.  
hợp đồng  
quyền.

**ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

2.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: ... 850.000.000 ..... đồng
  - Bằng chữ: ... Tám trăm triệu ..... đồng
- tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam.

**2.2. Phương thức thanh toán:**

- Thanh toán bằng tiền mặt;
- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bản giao thửa đất chuyển nhượng. Bên A đã nhận đủ tiền và bản giao thửa đất chuyển nhượng.

**ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA MỖI BÊN**

**3.1 Bên A có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bên B trả;
- Chuyển giao cho bên B đúng, đầy đủ thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- Tạo điều kiện để bên B hoàn tất thủ tục chuyển quyền và đăng ký sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của Pháp luật.

**3.2 Bên B có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận bản giao thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng từ bên A;
- Trả đủ tiền và đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận cho bên A;
- Nộp lệ phí chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Nộp các khoản thuế, lệ phí trước bạ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật;
- Đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

**ĐIỀU 4: THỜI ĐIỂM CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**



Bên B tro thanh chủ sử dụng, có quyền, nghĩa vụ về thửa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

#### **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 tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

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

##### **6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất chuyển nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc: thế chấp, hứa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;

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

- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

##### **6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

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

##### **6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng của tài sản chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; không bị ai bắt

buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh trách nhiệm pháp lý nào.

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

**ĐIỀU 7: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã, tt chứng nhận.

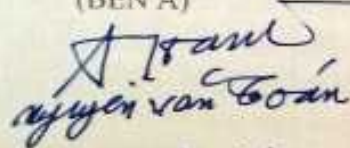
- Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận lập thành văn bản và được UBND xã, tt chứng nhận.

- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng này mang tính độc lập. Việc một vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Sau khi hai bên đã đọc lại hợp đồng này, hai bên đều nhất trí với các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng và từng người đã tự tay ký tên vào từng trang của hợp đồng này trước sự chứng kiến của Chủ tịch/Phó Chủ Tịch xã, tt./.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG  
(BÊN A)

  
Nguyễn Văn Toán

Đỗ Thị Vinh

Vinh

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG  
(BÊN B)



Lê Hải Kỳ

## CHỨNG NHẬN CỦA UBND XÃ NGŨ LÃO

Tôi: **Hoàng Văn Đại**, Phó chủ tịch UBND xã Ngũ Lão, chứng nhận:  
Ông **Nguyễn Văn Toán** và vợ là **Đỗ Thị Vinh** căn cước, địa chỉ ghi trong  
Hợp đồng là **MỘT BÊN – BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A)**;  
Ông **Lê Hồng Kông** và vợ là **Phạm Thị Bích Liên** có căn cước, địa chỉ ghi trong  
Hợp đồng là **MỘT BÊN – BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B)**.

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách  
nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm công chứng, chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực  
hành vi dân sự phù hợp pháp luật.

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

Ngày 18 tháng 5 năm 2015 tại trụ sở UBND xã Ngũ Lão, sau khi đã tự đọc  
lại hợp đồng, được UBND xã, tư giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc  
ủy quyền và được ủy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên  
khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã  
tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có bốn (04) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, giao mỗi bên  
giữ một (01) bản chính, gửi cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính,  
lưu tại UBND xã Ngũ Lão một (01) bản chính.

Hải Phòng, ngày 18 tháng 5 năm 2014

UBND XÃ NGŨ LÃO



PHÓ CHỦ TỊCH  
*Hoàng Văn Đại*

Số hợp đồng: .....

Quyển số: 01.2015 TP/CT-SCT/HBGD.



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

---

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**  
**QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT**

*Hôm nay, ngày 18 tháng 5 năm 2015, chúng tôi gồm:*

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:** (GỌI TẮT LÀ BÊN A)

Ông **Lê Thế Hùng** sinh năm 1969, mang Chứng minh nhân dân số 030981001 do Công an TP.HP cấp ngày 19/6/2006 và vợ là **Hoàng Thị Hằng** sinh năm 1977 mang Chứng minh nhân dân số 030972605 do Công an TP.HP cấp ngày 05/10/2009 cùng đăng ký thường trú tại xã Ngũ Lão, huyện Thủy Nguyên, TP Hải Phòng

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:** (GỌI TẮT LÀ BÊN B)

Ông **Bùi Văn Tân** sinh năm 1955, mang Chứng minh nhân dân 031055000462 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú cấp ngày 31/12/2014 và vợ là: **Đinh Thị Chắp** sinh năm 1955, mang Chứng minh nhân dân số : ..... do Công an Hải Phòng cấp ngày ....., cùng đăng ký thường trú tại xã Ngũ Lão, huyện Thủy Nguyên, TP Hải Phòng

HAI BÊN ĐỒNG Ý THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC THỎA THUẬN SAU ĐÂY:

**ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

"Bên A đồng ý chuyển nhượng, Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích 173,5m<sup>2</sup> (*Một trăm bảy mươi ba phẩy lăm mét vuông*), thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thửa đất số 652, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ thửa đất : **Thôn 14, xã Ngũ Lão, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.**

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Nhà: có
- Cấp nhà: 3, kết cấu nhà : tường xây gạch chi mái lợp ngói, Số tầng: 03
- Tổng diện tích xây dựng nhà: 64,3m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sân sử dụng: 192,7m<sup>2</sup>.

**Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số : ....., số vào sổ cấp GCN : CH 00148, do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 10/11/2010, cho chủ sử dụng là ông **Lê Thế Hùng** và bà **Hoàng Thị Hằng**.

*\* Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về mặt pháp lý để chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng.*

## **ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

**2.1.** Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: 1.330.000.000**đồng**
- Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm, ba mươi triệu **đồng tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam.**

**2.2.** Phương thức thanh toán:

- Thanh toán bằng tiền mặt;
- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thửa đất chuyển nhượng. Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất chuyển nhượng.

## **ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA MỖI BÊN**

### **3.1 Bên A có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bên B trả;

- Chuyển giao cho bên B đúng, đầy đủ thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này;

- Tạo điều kiện để bên B hoàn tất thủ tục chuyển quyền và đăng ký sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của Pháp luật.

### **3.2 Bên B có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận bàn giao thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng từ bên A;

- Trả đủ tiền và đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận cho bên A;

- Nộp lệ phí chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Nộp các khoản thuế, lệ phí trước bạ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật;

- Đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

## **ĐIỀU 4: THỜI ĐIỂM CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Bên B trở thành chủ sử dụng, có quyền, nghĩa vụ về thửa đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

## **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 tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

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

### **6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất chuyển nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc: thế chấp, hứa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai lâm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;

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

- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

### **6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

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

### **6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng của tài sản chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; không bị ai bắt buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ pháp lý nào.

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

**ĐIỀU 7: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã, tt chứng nhận.

- Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận lập thành văn bản và được UBND xã, tt chứng nhận.

- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng này mang tính độc lập. Việc một vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Sau khi hai bên đã đọc lại hợp đồng này, hai bên đều nhất trí với các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng và từng người đã tự tay ký tên vào từng trang của hợp đồng này trước sự chứng kiến của Chủ tịch/Phó Chủ Tịch xã, tt./.

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**

(BÊN A)

*[Handwritten signature]*

Lê Thế Hùng

*[Handwritten signature]*

Hoàng Thị Hằng

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**

(BÊN B)

*[Handwritten signature]*

Bùi Văn Cường

### CHỨNG NHẬN CỦA UBND XÃ NGŨ LÃO

Tôi: **Hoàng Văn Đại**, Phó chủ tịch UBND xã Ngũ Lão, chứng nhận:

Ông **Lê Thế Hùng** và vợ là **Hoàng Thị Hằng** căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN CHUYÊN NHƯỢNG (BÊN A);

Ông **Bùi Văn Tấn** và vợ là **Đinh Thị Chấn** có căn cước, địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN NHẬN CHUYÊN NHƯỢNG (BÊN B).

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm công chứng, chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp pháp luật.

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

Ngày 18 tháng 5 năm 2015 tại trụ sở UBND xã Ngũ Lão, sau khi đã tự đọc lại hợp đồng, được UBND xã, tt giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc uy quyền và được uy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có bốn (04) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, giao mỗi bên giữ một (01) bản chính, gửi cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính, lưu tại UBND xã Ngũ Lão một (01) bản chính.

Hải Phòng, ngày 18 tháng 5 năm 2014

UBND XÃ NGŨ LÃO

Số hợp đồng: 68...

Quyển số: 01.2015 TP/CT-SCT/HĐGD.





**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT**

Hôm nay, ngày 27 tháng 08 năm 2011, chúng tôi gồm:

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:** (GỌI TẮT LÀ BÊN A)

Ông Đỗ Quang Đại sinh năm 1980, mang Chứng minh nhân dân số 031165220 do Công an Hải Phòng cấp ngày 04/4/2003 và vợ là bà Trần Thị Thảo sinh năm 1985, mang Chứng minh nhân dân số 024401479 do Công an TP Hồ Chí Minh cấp ngày 04/8/2005, cùng đăng ký thường trú tại phường Trần Nguyên Hãn- quận Lê Chân – TP. Hải Phòng.

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:** (GỌI TẮT LÀ BÊN B)

Ông Phạm Khắc Vỹ sinh năm 1972, mang Chứng minh nhân dân số 031049420 do Công an Hải Phòng cấp ngày 16/5/2008 và vợ là bà Nguyễn Thị Bình sinh năm 1976, mang Chứng minh nhân dân số 031002041 do Công an Hải Phòng cấp ngày 10/5/2002, cùng đăng ký thường trú tại phường Quang Trung- quận Hồng Bàng – TP. Hải Phòng.

HAI BÊN ĐỒNG Ý THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ  
DỤNG ĐẤT THEO CÁC THỎA THUẬN SAU ĐÂY:

**ĐIỀU 1:** QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN  
KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

\*Bên A đồng ý chuyển nhượng, Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích **61.0m<sup>2</sup>** (Sáu mươi một mét vuông), thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thửa đất số 585B4, tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ thửa đất: Thôn Đông - huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Nhà.....:

- Cấp nhà: .....Kết cấu nhà.....Số tầng.....

- Tổng diện tích xây dựng nhà:.....m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sàn sử dụng: .....m<sup>2</sup>.

**Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 00253 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 11/8/2011 cho chủ sử dụng là ông Đỗ Quang Đại

\* Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về mặt pháp chuyên nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng.

**ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

2.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: 200.000.000đ
- Bằng chữ: Hai năm triệu đồng - tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam.

2.2. Phương thức thanh toán:

- Thanh toán bằng tiền mặt;
- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thửa đất chuyển nhượng. Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất chuyển nhượng.

**ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA MỖI BÊN**

**3.1 Bên A có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bên B trả;
- Chuyển giao cho bên B đúng, đầy đủ thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này;
- Tạo điều kiện để bên B hoàn tất thủ tục chuyển quyền và đăng ký sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của Pháp luật.

**3.2 Bên B có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận bàn giao thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng từ bên A;
- Trả đủ tiền và đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận cho bên A;
- Nộp lệ phí chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Nộp các khoản thuế, lệ phí trước bạ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật;
- Đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

**ĐIỀU 4: THỜI ĐIỂM CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Bên B trở thành chủ sử dụng, có quyền, nghĩa vụ về thửa đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

\* Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về mặt pháp chuyên nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng.

## **ĐIỀU 2: GIA CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

2.1. Gia chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: 200.000.000d

- Bằng chữ: Hai năm triệu đồng - tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam.

2.2. Phương thức thanh toán:

- Thanh toán bằng tiền mặt;

- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thửa đất chuyển nhượng. Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất chuyển nhượng.

## **ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA MỖI BÊN**

### **3.1 Bên A có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bên B trả;

- Chuyển giao cho bên B đúng, đầy đủ thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này;

- Tạo điều kiện để bên B hoàn tất thủ tục chuyển quyền và đăng ký sử dụng thửa đất nêu trên theo quy định của Pháp luật.

### **3.2 Bên B có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận bàn giao thửa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng từ bên A;

- Trả đủ tiền và đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận cho bên A;

- Nộp lệ phí chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Nộp các khoản thuế, lệ phí trước bạ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật;

- Đăng ký quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

## **ĐIỀU 4: THỜI ĐIỂM CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Bên B trở thành chủ sử dụng, có quyền, nghĩa vụ về thửa đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

## **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 tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

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

### **6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất chuyên nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyên dịch bởi các việc: thế chấp, hừa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;

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

- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

### **6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

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

### **6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu sử dụng của tài sản chuyên nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; không bị ai bắt buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ pháp lý nào.

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



**ĐIỀU 7: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã chứng nhận.
- Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng này phải được hai bên thoả thuận lập thành văn bản và được UBND xã chứng nhận.
- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng này mang tính độc lập. Việc thực hiện vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
- Những nội dung chưa được hai bên thoả thuận trong hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp luật hiện hành.

Sau khi hai bên đã đọc lại hợp đồng này, hai bên đều nhất trí với các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng và từng người đã tự tay ký tên vào từng trang của hợp đồng này trước sự chứng kiến của Chủ tịch xã./.

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**  
(BÊN A)

  
Nguyễn Văn Đạt   
  
Trần Thị Thảo 

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**  
(BÊN B)

  
Nguyễn Thị Bình   
Phạm Khắc Uí

## CHỨNG THỰC CỦA UBND XÃ THỦY TRIỀU

Tôi, Trần Văn Tuấn chủ tịch UBND xã Thủy Triều chứng nhận:  
Ông Đỗ Quang Đại và vợ là Trần Thị Thảo có căn cước, địa chỉ ghi trong  
Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A);  
Ông PHẠM Khắc Vĩ và vợ là Nguyễn Thị Bình có căn cước, địa chỉ ghi trong  
Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B).  
Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách  
nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân  
sự phù hợp pháp luật.

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

Ngày 27 tháng 01 năm 2015 tại trụ sở UBND xã Thủy Triều, sau khi đã tự  
đọc lại hợp đồng, được UBND xã giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong  
việc ủy quyền và được ủy quyền quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;  
Hai bên khẳng định nội dung thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng  
người đã tự tay ký tên vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này có bốn (04) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, giao mỗi bên  
giữ một (01) bản chính, gửi cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính,  
lưu tại UBND xã Thủy Triều một (01) bản chính.

Thủy triều, ngày 27 tháng 01 năm 2015

T.M ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ THỦY TRIỀU

  
  
CHỦ TỊCH  
Trần Văn Tuấn

Số hợp đồng: 03/2015

Quyển số 01/2015 TP/CT-SCT/HDGD.



**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

*Hôm nay, ngày 28 tháng 5 năm 2015, chúng tôi gồm:*

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN A)**

Ông TRẦN VĂN THÀNH sinh năm 1985, mang Chứng minh nhân dân số 031422572 do Công an Hải Phòng cấp ngày 29/11/2008 và vợ là bà NGUYỄN THỊ THU TRANG sinh năm 1987 cùng đăng ký thường trú tại Xã Thủy Triều- H. Thủy Nguyên – TP. Hải Phòng.

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: (GỌI TẮT LÀ BÊN B)**

Ông NGUYỄN VĂN NĂM sinh năm 1960, mang Chứng minh nhân dân số 030779565 do Công an Hải Phòng cấp ngày 22/9/2008 đăng ký thường trú tại Xã Trung Hà – H. Thủy Nguyên - TP. Hải Phòng.

HAI BÊN ĐỒNG Ý THỰC HIỆN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO CÁC THOẢ THUẬN SAU ĐÂY:

**ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

\*Bên A đồng ý chuyển nhượng, Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất có diện tích 93.0m<sup>2</sup> (Chín mươi ba mét vuông), thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thửa đất số 523b, tờ bản đồ số 01, tại địa chỉ thửa đất: Thôn 5, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

Nhà ở :

- Cấp nhà: 04 Kết cấu nhà: Tường gạch, mái ngói Số tầng : 02

- Tổng diện tích xây dựng nhà: 67.0 m<sup>2</sup>, Tổng diện tích sàn sử dụng: 134.0m<sup>2</sup>.

Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 00072 do Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng cấp ngày 31/8/2010 cho chủ sử dụng là ông TRẦN VĂN THÀNH và vợ là NGUYỄN THỊ THU TRANG



\* Hai bên nhất trí thông qua hợp đồng này nhằm đảm bảo về mặt pháp lý để chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng, thừa đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng.

## **ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

2.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thừa đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng được hai bên thỏa thuận là:

- Bằng số: 372.000.000đ

- Bằng chữ: **Bà trăm bảy mươi hai ngàn đồng - tiền Ngân hàng nhà nước Việt Nam.**

2.2. Phương thức thanh toán:

- Thanh toán bằng tiền mặt;

- Khi ký kết hợp đồng này hai bên khẳng định: Bên B đã trả đủ tiền, đã nhận bàn giao thừa đất chuyển nhượng. Bên A đã nhận đủ tiền và bàn giao thừa đất chuyển nhượng.

## **ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA MỖI BÊN**

### **3.1 Bên A có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do bên B trả;

- Chuyển giao cho bên B đúng, đầy đủ thừa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này;

- Tạo điều kiện để bên B hoàn tất thủ tục chuyển quyền và đăng ký sử dụng thừa đất nêu trên theo quy định của Pháp luật.

### **3.2 Bên B có quyền và nghĩa vụ sau:**

- Nhận bàn giao thừa đất và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chuyển nhượng từ bên A;

- Trả đủ tiền và đúng phương thức thanh toán đã thỏa thuận cho bên A;

- Nộp lệ phí chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Nộp các khoản thuế, lệ phí trước bạ đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Pháp luật;

- Đăng ký quyền sử dụng thừa đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

## **ĐIỀU 4: THỜI ĐIỂM CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Bên B trở thành chủ sử dụng, có quyền, nghĩa vụ về thừa đất ghi tại Điều 1 của hợp đồng này kể từ khi hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

## **ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu xảy ra tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau. Trong trường hợp không tự giải quyết được thì mỗi bên vẫn có quyền khởi kiện để tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

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

### **6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thửa đất chuyển nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc: thế chấp, hứa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thửa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;

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

- Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

### **6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

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

### **6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng của tài sản chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, không bị ai bắt buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh nghĩa vụ pháp lý nào.

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

### **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 tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **ĐIỀU 6: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN**

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

#### **6.1 Bên A cam đoan rằng:**

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này thừa đất chuyển nhượng không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc: thế chấp, hứa bán, nhận đặt cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sử dụng, thừa đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này cấp cho bên A là bản chính duy nhất;

- Những thông tin về nhân thân, về thừa đất đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

- Thừa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

#### **6.2 Bên B cam đoan rằng:**

- Bên B đã xem xét kỹ, biết rõ nguồn gốc, thực trạng, ranh giới về thừa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

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

#### **6.3 Hai bên cùng cam đoan rằng:**

- Các giấy tờ về căn cước và địa chỉ ghi trong hợp đồng là đúng của người tham gia ký kết hợp đồng này; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng của tài sản chuyển nhượng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này là bản chính duy nhất có giá trị pháp lý. Nếu ai (bên nào) giả mạo giấy tờ, lừa dối ký kết Hợp đồng này gây thiệt hại cho bên kia thì người đó (bên đó) phải chịu bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên kia - bên bị thiệt hại.

- Việc lập và ký tên vào Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, trong lúc trạng thái tinh thần minh mẫn, sáng suốt, có khả năng nhận thức, không ai bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; không bị ai bắt buộc, không bị ai đe dọa, cưỡng ép, lừa dối và cũng không nhằm trốn tránh bất kỳ nghĩa vụ pháp lý nào.

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

**ĐIỀU 7: CÁC ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

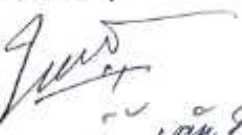
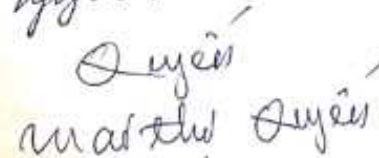
- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được UBND xã chứng nhận.
- Mọi sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng này phải được hai bên thoả thuận lập thành văn bản và được UBND xã chứng nhận.
- Hiệu lực của từng điều khoản của Hợp đồng này mang tính độc lập. Việc một vài điều khoản vô hiệu không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp đồng trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
- Những nội dung chưa được hai bên thoả thuận trong hợp đồng này sẽ được thực hiện theo quy định của Pháp luật hiện hành.

Sau khi hai bên đã đọc lại hợp đồng này, hai bên đều nhất trí với các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng và từng người đã tự tay ký tên vào từng trang của hợp đồng này trước sự chứng kiến của Chủ tịch xã./.

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG**

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**

(BÊN A)  
  
Nguyễn Thị Thu Trang  
  
  
Mãn Văn Thảo  


(BÊN B)  
  
Nguyễn Văn Tâm  
  
Nguyễn Mạnh Cường

### CHỨNG THỰC CỦA UBND XÃ THỦY TRIỀU

Tôi, Trần Văn Tuấn chủ tịch UBND xã Thủy Triều chứng nhận:  
Ông TRẦN VĂN THÀNH và vợ là NGUYỄN THỊ THU TRANG có căn cước,  
địa chỉ ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN A);  
Ông NGUYỄN VĂN NĂM và vợ là MAI THỊ QUYÊN có căn cước, địa chỉ  
ghi trong Hợp đồng là MỘT BÊN – BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN B).  
Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách  
nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng;

Tại thời điểm chứng thực, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân  
sự phù hợp pháp luật.

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

Ngày 22...tháng. 5...năm 2015, tại trụ sở UBND xã Thủy Triều, sau khi đã  
tự đọc lại hợp đồng, được UBND xã giải thích quyền và nghĩa vụ của các bên trong  
việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được nhận chuyển nhượng quyền quyền  
sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Hai bên khẳng định nội dung thỏa thuận đã  
ghi trong hợp đồng là đúng sự thật từng người đã tự tay ký tên vào hợp đồng này,  
trước mặt tôi.

Hợp đồng này có bốn (04) bản chính, mỗi bản gồm (05) trang, giao mỗi bên  
giữ một (01) bản chính, gửi cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất một (01) bản chính,  
lưu tại UBND xã Thủy Triều một (01) bản chính.

Thủy triều, ngày 22 tháng 5 năm 2015

T.M ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ THỦY TRIỀU

  
  
CHỦ TỊCH  
Trần Văn Tuấn

Số hợp đồng: 24/2015

Quyển số: 01/2015 TP/CT-SCT/HĐGD.

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

**BIÊN BẢN BÁN ĐẤU GIÁ**  
**“Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 20 Nguyễn Trãi,**  
**quận Ngô Quyền, TP. Hải Phòng”**

- Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của CP về bán đấu giá tài sản;

- Căn cứ Thông tư số 23/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010;

- Thực hiện Hợp đồng bán đấu giá tài sản số 47/14/HD-HP.Auserco ngày 21/11/2014 giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, Chi nhánh quận Hồng Bàng (SHB Hồng Bàng) và Công ty CP Đấu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng.

Hôm nay, vào hồi 8 giờ 30 ngày 10 tháng 12 năm 2014, tại trụ sở Công ty CP Đấu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng, tổ chức cuộc bán đấu giá tài sản.

**1. Tài sản bán đấu giá:**

- Quyền sử dụng đất diện tích 78,7 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất, gồm: 01 nhà ở 03 tầng, diện tích xây dựng: 143,5 m<sup>2</sup> và vật kiến trúc khác; Thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số A-5 BK:58 DÔS KS; Giấy chứng nhận QSHN và QSDĐ số 1209 do UBND TP. Hải Phòng cấp ngày 23/01/1998 cho ông Bùi Văn Nhung; Địa chỉ: số 20 phố Nguyễn Trãi (số cũ là 45, số nhà 24 phố Nguyễn Trãi), quận Ngô Quyền, TP. Hải Phòng.

Văn phòng đăng ký QSDĐ quận Ngô Quyền đã xác nhận chuyển nhượng tài sản trên cho ông Đặng Văn Hưng ngày 08/5/2009 và cho ông Dương Quang Hưng ngày 11/12/2009.

- Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản: Tài sản trên là tài sản thế chấp của ông Dương Quang Hưng tại SHB Hồng Bàng, được bán đấu giá để thu hồi các khoản nợ theo Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng ủy quyền đã ký giữa hai bên.

**2. Giá khởi điểm của tài sản: 4.400.000.000đ (Bốn tỷ, bốn trăm triệu đồng)**

- Giá khởi điểm đã bao gồm các loại thuế theo quy định.

**3. Thành phần tham gia cuộc bán đấu giá:**

3.1. Đại diện Ngân hàng TMCP Sài Gòn-Hà Nội, Chi nhánh Hồng Bàng:

- Ông Nguyễn Công Vinh – Quyền Trưởng phòng xử lý nợ.

3.2. Công chứng viên chứng nhận cuộc bán đấu giá:

- Ông Phạm Tiến Hoàn - Công chứng viên Văn phòng Công chứng Đất Cảng.

3.3. Người điều hành cuộc bán đấu giá:

- Ông Phạm Tuấn - Đấu giá viên Công ty CP Đấu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng (Chung chi hành nghề số 266/TP/DG-CCHN do Bộ Tư pháp cấp).

3.4. Thư ký cuộc bán đấu giá:

## HỢP ĐỒNG BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Số: 47.../14/HĐ-HP.Auserco

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự;
- Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;
- Căn cứ Thông tư số 23/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP.
- Căn cứ Thông tư số 03/2012/TT-BTC ngày 05/01/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đấu giá;
- Theo đề nghị của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Hồng Bàng tại Công văn số: 382.../CV-SHB.HB ngày 20/11/2014 về việc ký kết Hợp đồng bán đấu giá tài sản tại số 20 Nguyễn Trãi, Q.Ngô Quyền, tp. Hải Phòng.

Hôm nay, ngày 21 tháng 11 năm 2014, tại trụ sở Công ty CP Đầu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng,

Chúng tôi gồm:

### 1. Bên có tài sản bán đấu giá (Gọi tắt là bên A):

#### NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN-HÀ NỘI, CHI NHÁNH HỒNG BÀNG

- Địa chỉ: số 12 Trần Quang Khải, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng;
- Điện thoại: (031) 3810971 Fax: (031) ) 3810972
- Tài khoản số: 9252347046 tại SHB chi nhánh Hồng Bàng
- Người đại diện: Bà Trần Phương Lan - Chức vụ: Giám đốc (theo Giấy uỷ quyền số: ...../QĐ-TGD ngày...../...../..... của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội).

### 2. Bên bán đấu giá tài sản (Gọi tắt là bên B):

#### CÔNG TY CP ĐẦU GIÁ VÀ DỊCH VỤ TƯ VẤN HẢI PHÒNG

- Địa chỉ: Số 152 Văn Cao, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng;
- Điện thoại: (031) 3732779 - 3822476; Fax: (031) 3822476;
- Tài khoản: 10.05.24.1.306..... tại SHB chi nhánh Hồng Bàng.
- Mã số thuế: 0201308413;
- Người đại diện: Ông Phạm Tuấn - Chức vụ: Giám đốc.

Hai bên thoả thuận ký kết Hợp đồng, với nội dung sau:

### Điều 1. Tài sản bán đấu giá; Giá khởi điểm; Tiền đặt trước tham gia đấu giá

1. Tài sản bán đấu giá: Bên A ký Hợp đồng với bên B để tổ chức bán đấu giá tài sản thế chấp thuộc quyền xử lý của bên A, gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 78,7m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất, gồm: 01 nhà ở 3 tầng, diện tích xây dựng: 143,5 m<sup>2</sup> và vật kiến trúc khác;



  
Q. TRƯỞNG PHÒNG XLH  
Nguyễn Công Vinh

(Ký) THỦ XÝ  
Nguyễn Thị Nhung

Địa chỉ: số 20 phố Nguyễn Trãi (số cũ là: lô 45 số nhà: 24 phố Nguyễn Trãi), quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

- Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản: Tài sản trên là tài sản thế chấp của ông Dương Quang Hưng tại bên A, được bán đấu giá để thu hồi các khoản nợ theo Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng ủy quyền mà Bên A đã ký với chủ tài sản.

2. Giá khởi điểm: **4.400.000.000 đồng** (Bốn tỷ bốn trăm triệu đồng).

3. Tiền đặt trước tham gia đấu giá: **50.000.000 đồng** (Năm mươi triệu đồng).

## **Điều 2. Thời gian, hình thức và địa điểm bán đấu giá**

1. Thời gian tổ chức bán đấu giá: Cuộc bán đấu giá được tổ chức sau 15 ngày, kể từ ngày bên B đăng Thông báo bán đấu giá trên phương tiện thông tin đại chúng

2. Hình thức bán đấu giá: Việc bán đấu giá được tiến hành bằng hình thức bỏ phiếu nhiều vòng tại cuộc bán đấu giá.

3. Địa điểm bán đấu giá: Tại trụ sở Công ty CP Đấu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng - Số 152 Văn Cao, quận Ngô Quyền, TP. Hải Phòng.

## **Điều 3. Thời hạn, phương thức thanh toán tiền và bàn giao tài sản**

1. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày ký kết Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, bên B có trách nhiệm đôn đốc người trúng đấu giá thanh toán đủ số tiền mua tài sản (đã trừ đi tiền đặt trước) vào tài khoản số: 9252347046 tại SHB chi nhánh Hồng Bàng.

2. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày Bên A nhận đủ số tiền bán tài sản (đã trừ đi tiền đặt trước của người trúng đấu giá), Bên A có trách nhiệm bàn giao tài sản, cùng toàn bộ giấy tờ có liên quan cho người trúng đấu giá và chịu trách nhiệm giải quyết các phát sinh liên quan đến việc bàn giao tài sản (nếu có).

- Địa điểm bàn giao tài sản: Tại nơi có tài sản.

3. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ phiên đấu giá tài sản thành, bên B có trách nhiệm thanh toán số tiền đặt trước cho bên A (sau khi Bên B đã trừ đi Phí bán đấu giá và chi phí tổ chức bán đấu giá theo thỏa thuận).

4. Bên B có trách nhiệm giao Biên bản bán đấu giá, Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá cho bên A và người mua được tài sản.

## **Điều 4. Phí bán đấu giá; Chi phí tổ chức bán đấu giá**

1. Trường hợp bán đấu giá tài sản thành, Bên A có trách nhiệm thanh toán cho bên B các khoản sau:

a) Phí bán đấu giá tài sản: Thực hiện theo Thông tư số 03/2012/TT-BTC ngày 05/01/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đấu giá. Cụ thể như sau:

- Giá trị tài sản bán được từ 50 triệu đồng đến 1 tỷ đồng: Phí bán đấu giá = 2,5 triệu đồng + 1,5% giá trị tài sản bán được quá 50 triệu đồng.

- Giá trị tài sản bán được từ 1 tỷ đến 10 tỷ đồng: Phí bán đấu giá = 16,75 triệu đồng + 0,2% giá trị tài sản bán được vượt 1 tỷ đồng.

b) Chi phí tổ chức bán đấu giá: Các khoản chi phí thực tế, hợp lý cho việc tổ chức bán đấu giá tài sản, gồm: chi phí đăng thông báo bán đấu giá trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định (2 kỳ).



2. Trường hợp bán đấu giá không thành, bên A thanh toán cho bên B các chi phí quy định tại điểm b, khoản 4.1. Điều này.

3. Bên B chịu trách nhiệm thanh toán các chi phí tổ chức bán đấu giá, gồm: Hướng dẫn người tham gia xem trước tài sản, in ấn tài liệu, phục vụ, hội trường...

#### **Điều 5. Các thỏa thuận khác**

1. Trước thời điểm mở phiên bán đấu giá tài sản 02 ngày làm việc, bên A có quyền yêu cầu bên B dừng thực hiện Hợp đồng trong các trường hợp sau:

a) Bên A đã nhận đủ các khoản nợ của bên thế chấp theo Hợp đồng tín dụng đã ký.

b) Phát sinh tranh chấp giữa bên A và bên thế chấp trong việc thực hiện thỏa thuận giữa 02 bên về xử lý tài sản thế chấp.

2. Khi bên A có yêu cầu dừng thực hiện Hợp đồng, phải thông báo cho bên B bằng văn bản; bên A có trách nhiệm thanh toán cho bên B các khoản chi phí thực tế, lập lý cho việc chuẩn bị tổ chức bán đấu giá và cho người đã đăng ký tham gia đấu giá.

3. Trong trường hợp bên B đã đăng Thông báo bán đấu giá tài sản trên phương tiện thông tin đại chúng, nhưng không có người tham gia đấu giá, bên B sẽ thông báo cho bên A biết để xác định lại giá khởi điểm. Hai bên sẽ ký kết Phụ lục Hợp đồng để bên B tổ chức bán đấu giá lại.

4. Nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí do bên A và người mua được tài sản bán đấu giá thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Bên A có trách nhiệm làm các thủ tục và chịu mọi chi phí liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

#### **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của các bên**

1. Bên A có các quyền sau:

a) Yêu cầu bên B thông báo về kế hoạch tổ chức cuộc bán đấu giá.

b) Yêu cầu bên B đôn đốc người trúng đấu giá thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn số tiền mua tài sản;

c) Yêu cầu bên B bồi thường thiệt hại nếu bên B vi phạm Hợp đồng.

2. Bên A có các nghĩa vụ sau:

a) Cung cấp và chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các thông tin và tài liệu có liên quan đến tài sản để bên B làm các thủ tục bán đấu giá theo quy định;

b) Phối hợp với bên B tổ chức niêm yết Thông báo bán đấu giá tại nơi có tài sản;

c) Bàn giao đầy đủ tài sản và tài liệu liên quan cho người trúng đấu giá;

d) Thanh toán Phí bán đấu giá và các chi phí tổ chức bán đấu giá cho bên B theo quy định của Pháp luật và theo thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng này;

e) Bồi thường thiệt hại cho bên B nếu bên A vi phạm Hợp đồng;

3. Bên B có các quyền sau:

a) Yêu cầu bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản bán đấu giá;

b) Yêu cầu bên A bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá theo Điều 3 Hợp đồng này;

704



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

*Hải Phòng, ngày 10 tháng 12 năm 2014*

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN BÁN ĐẤU GIÁ**

Số: 35/14/HĐMB-HP.Auserco

**1. Người bán đấu giá tài sản:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẤU GIÁ VÀ DỊCH VỤ TƯ VẤN HẢI PHÒNG**

- Địa chỉ: Số 152 Văn Cao, quận Ngô Quyền, TP.Hải Phòng.
- Điện thoại: (031) 3822476 - 3732779.
- Người Điều hành phiên bán đấu giá: Ông **Phạm Tuấn**, Đấu giá viên Công ty CP Đấu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng.

**2. Người có tài sản bán đấu giá:**

**NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN - HÀ NỘI, CHI NHÁNH HỒNG BÀNG**

- Địa chỉ: Số 12 Trần Quang Khải, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.
- Điện thoại: (031) 3810971; Fax: (031) 3810972.
- Tài khoản số: 9252347046 tại SHB chi nhánh Hồng Bàng.
- Người đại diện: Bà **Trần Phương Lan** - Chức vụ: Giám đốc

**3. Người mua được tài sản:**

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN TÙNG NAM**

- Địa chỉ: Số 10 Ngô Liên Trì, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0105931493 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/6/2012.
- Người đại diện: Ông **Nguyễn Chí Thành** - Chức vụ: Giám đốc.
- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Minh, có CMND số 031255419 do Công an Hải Phòng cấp ngày 19/12/2011.

**4. Thời gian bán đấu giá: Vào hồi 08 giờ 30 phút ngày 10/12/2014.**

**5. Địa điểm tổ chức bán đấu giá:**

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

1

Công ty CP Đầu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng: Địa chỉ: Số 152 Văn Cao, quận Ngô Quyền, TP.Hải Phòng.

**6. Tài sản bán đấu giá:**

- Quyền sử dụng đất diện tích 78,7 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất, gồm: 01 nhà ở 03 tầng, diện tích xây dựng: 143,5 m<sup>2</sup> và vật kiến trúc khác; Thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số A-5 BK:58 DOS KS: Giấy chứng nhận QSHN và QSDĐ số 1209 do UBND TP. Hải Phòng cấp ngày 23/01/1998 cho ông Bùi Văn Nhung; Địa chỉ: số 20 phố Nguyễn Trãi (số cũ: lô 45, số nhà 24 phố Nguyễn Trãi), quận Ngô Quyền, TP. Hải Phòng.

Văn phòng đăng ký QSDĐ quận Ngô Quyền đã xác nhận chuyển nhượng tài sản trên cho ông Đặng Văn Hưng ngày 08/5/2009 và cho ông Dương Quang Hưng ngày 11/12/2009.

- Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản: Tài sản trên là tài sản thế chấp của ông Dương Quang Hưng tại SHB Hồng Bàng, được bán đấu giá để thu hồi các khoản nợ theo Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng ủy quyền đã ký giữa hai bên.

**7. Giá khởi điểm của tài sản: 4.400.000.000đ (Bốn tỷ, bốn trăm triệu đồng).**

- Giá khởi điểm đã bao gồm các loại thuế theo quy định.

**8. Giá mua tài sản: 4.400.000.000đ (Bốn tỷ, bốn trăm triệu đồng).**

- Giá bán đã bao gồm các loại thuế theo quy định.

**9. Thời hạn thanh toán tiền mua tài sản:**

Sau khi ký kết Hợp đồng này, trong thời hạn 15 ngày làm việc, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam phải nộp đủ số tiền mua tài sản (đã trừ đi tiền đặt trước) vào tài khoản số 9252147046 của SHB chi nhánh Hồng Bàng tại SHB chi nhánh Hồng Bàng.

Nếu Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam không nộp đủ số tiền trong thời hạn này thì bị coi như "Từ chối mua", vi phạm Quy chế bán đấu giá và bị xử lý theo điểm g, khoản 2, Điều 9 của Quy chế bán đấu giá "Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 20 Nguyễn Trãi, quận Ngô Quyền, TP. Hải Phòng" do Công ty CP Đầu và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng ban hành ngày 22/11/2014.

**10. Thời hạn bàn giao tài sản:**

- Sau khi nhận đủ số tiền bán tài sản (đã trừ đi tiền đặt trước), trong thời hạn 10 ngày làm việc, SHB Hồng Bàng có trách nhiệm bàn giao tài sản bán đấu giá cùng toàn bộ giấy tờ có liên quan đến tài sản cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam, đồng thời có trách nhiệm giải quyết các phát sinh liên quan đến việc bàn giao tài sản (nếu có).

- Công ty CP Đầu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng có trách nhiệm bàn giao Biên bản bán đấu giá tài sản, Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam.

**11. Địa điểm bàn giao tài sản: Tại nơi có tài sản.**

**12. Trách nhiệm của các bên:**

115  
AN  
NG  
ĐẤT  
CÁI T

CÔNG TY  
ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN  
TÙNG NAM  
HẢI PHÒNG

- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam tuyên bố đã xem xét kỹ và biết rõ hiện trạng thực tế, chất lượng, nguồn gốc và các thông tin về tài sản do Công ty CP Đầu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng và SHB Hồng Bàng thông báo.

- SHB Hồng Bàng có trách nhiệm làm các thủ tục và chịu mọi chi phí liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam có trách nhiệm thực hiện đúng nội dung được ghi trong hợp đồng này. Nếu không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, sẽ bị xử lý theo Quy chế bán đấu giá "Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số 20 Nguyễn Trãi, quận Ngô Quyền, TP. Hải Phòng" do Công ty CP Đầu và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng ban hành ngày 22/11/2014 và các quy định của pháp luật.

- Công ty CP Đầu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng không chịu trách nhiệm về giá trị, chất lượng của tài sản bán đấu giá, trừ trường hợp không thông báo đầy đủ, chính xác cho người tham gia đấu giá những thông tin cần thiết có liên quan.

Hợp đồng này được lập thành 07 bản như nhau. Công ty CP Đầu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng giữ 02 bản, Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Hồng Bàng giữ 02 bản, 01 bản giao cho cơ quan công chứng, 02 bản giao cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam.

NGƯỜI MUA ĐƯỢC TÀI SẢN

  
Nguyễn Hoàng Minh



NGƯỜI BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

  
GIÁM ĐỐC  
Phạm Tuấn

HỒN  
CHỨ  
CẢNG  
PH

C



## CHỨNG NHẬN CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Tôi, **Phạm Tiên Hoàn**, Công chứng viên Văn phòng Công chứng Đất Cảng, thành phố Hải Phòng sau khi kiểm tra căn cước các bên và xem xét các giấy tờ liên quan, ký tên dưới đây chứng nhận:

**Công ty Cổ phần Đầu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng** do ông **Phạm Tuấn**, Chức vụ: Giám đốc, Đầu giá viên, người điều hành cuộc bán đấu giá là **NGƯỜI BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**.

**Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tùng Nam** do ông **Nguyễn Hoàng Minh** làm người đại diện theo Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2014 là **NGƯỜI MUA ĐƯỢC TÀI SẢN**.

- Các bên đã thỏa thuận lập và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng.

- Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

- Nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính Phủ về bán đấu giá tài sản.

Ngày 10 tháng 12 năm 2014, tại trụ sở Công ty Cổ phần Đầu giá và Dịch vụ Tư vấn Hải Phòng, số 152 phố Văn Cao, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, sau khi tự đọc lại hợp đồng, các bên hoàn toàn nhất trí và từng người đã tự tay ký tên, đóng dấu vào hợp đồng này, trước mặt tôi.

Hợp đồng này được công chứng thành 07 bản chính (Mỗi bản gồm 04 tờ, 04 trang, kể cả trang chứng nhận của Công chứng viên), có giá trị pháp lý như nhau; Lưu tại Văn phòng công chứng Đất Cảng, thành phố Hải Phòng 01 bản.

Số công chứng: 5908A/HDMB/2014  
Quyển số: 03 TP/CC-SCC/HBGD.

Hải Phòng, ngày 10 tháng 12 năm 2014.

ĐÃ THU  
PHÍ CÔNG CHỨNG



CÔNG CHỨNG VIÊN  
**PHẠM TIÊN HOÀN**







CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hải An, ngày 30 tháng 5 năm 2015

**BIÊN BẢN CUỘC HỌP THAM VẤN CỘNG ĐỒNG**  
**DỰ ÁN ĐTXD ĐƯỜNG TRỰC CHÍNH ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**1. Giới thiệu**

<b>Địa điểm</b>	<b>Ngày họp</b>	<b>Số người tham gia</b>
Phòng họp Công ty TNHH Đầu tư Hàng Hải – Nam Hải thuộc Phường Nam Hải – Quận Hải An.	Ngày 30/5/2015	..... người
<p style="text-align: center;"><b>Mục đích của buổi họp</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Cung cấp những thông tin cơ bản về Dự án tới cộng đồng.</li><li>- Cung cấp thông tin về các tác động chủ yếu dự kiến của dự án đến môi trường.</li><li>- Thu thập ý kiến đóng góp về Dự án của doanh nghiệp tham dự buổi họp.</li></ul>		
<p style="text-align: center;"><b>Tổ chức</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Đại diện Công ty TNHH Đầu tư Hàng Hải – Nam Hải Ông: Nguyễn Ngọc Tuyền - Giám đốc Công ty Ông: Lê Văn Nam - Phó. GD Công ty Ông: Phùng Kim Thanh - Kiểm soát trưởng và các cán bộ trong Công ty.</li> <li>- Đại diện tư vấn: Ông: Phạm Thế Giang và các thành viên trong đoàn</li></ul>		
<b>Thư ký:</b> Phạm Mạnh Tiến		
<b>Người báo cáo:</b> Phạm Thế Giang		



Cuộc họp bắt đầu lúc 14h00, đại diện Tư vấn giới thiệu và trình bày sơ bộ về xuất xứ, mục đích và tiến trình của Dự án. Mô tả những tác động dự kiến của Dự án đến môi trường tự nhiên và xã hội.

Tiếp theo là thảo luận, đóng góp ý kiến về các vấn đề môi trường, GPMB&TĐC của Dự án, cụ thể như sau:

## 2. Thảo luận

- Ông Nguyễn Ngọc Tuyền (Giám đốc): Giới thiệu thông tin về quy mô hoạt động của doanh nghiệp : Doanh nghiệp có đầm nuôi trồng thủy sản diện tích 97 hecta, có sự đóng góp của khoảng 8000 hộ dân tham gia nuôi trồng thủy sản. Tiền thân của doanh nghiệp là Hợp tác xã Nam Hải chuyển đổi thành Công ty TNHH Đầu tư Hàng Hải – Nam Hải từ năm 2014).

Nhất trí ủng hộ chủ trương của Đảng và nhà nước khi triển khai dự án. Tuy nhiên có ý kiến sau:

+ Đất thuộc Đầm nuôi thủy sản của doanh nghiệp đã từng bị GPMB bởi các dự án sau : Dự án đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng đã chiếm dụng 20 hecta đất ; Dự án đường Lạch Tray – Hồ Đông chiếm dụng 07 hecta đất của Đầm ; Dự án khu dịch vụ Đình Vũ chiếm dụng 12 hecta đất của Đầm. Mong muốn của Doanh nghiệp cần có chính sách đền bù phù hợp đủ điều kiện cho doanh nghiệp có cơ sở thay thế đảm bảo hoạt động kinh doanh như hiện nay.

+ Khu vực đất của Đầm nuôi thủy sản đã có quy hoạch chi tiết trên bản đồ 1 :500 là đất chuyển đổi sang dịch vụ cảng năm 2009. Mong muốn chính quyền địa phương xem xét, sớm cho doanh nghiệp được chuyển đổi đất theo quy hoạch đã phê duyệt.

- Đại diện Dự án trả lời một số vấn đề mà doanh nghiệp quan tâm : Hiện nay Dự án đang trong giai đoạn nghiên cứu, phạm vi của Dự án mới chỉ ở mức tương đối. Trong các bước tiếp theo Dự án sẽ có thiết kế chi tiết, cụ thể hơn. Những ý kiến đóng góp của đại diện doanh nghiệp sẽ được phía dự án tiếp thu và có nghiên cứu để có các biện pháp sao cho dự án có tính khả thi cao nhất, đảm bảo quyền lợi và hỗ trợ tốt cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

## 3. Tổng kết và bế mạc cuộc họp

Cuộc họp kết thúc vào hồi 15h30 cùng ngày.



Đại diện Doanh nghiệp

GIÁM ĐỐC  
NGUYỄN NGỌC TUYỀN

Đại diện tư vấn

*Nguyễn Phạm Thị Hằng*



### Phụ lục 3 – MỘT SỐ HÌNH ẢNH HỌP THAM VẤN CỘNG ĐỒNG

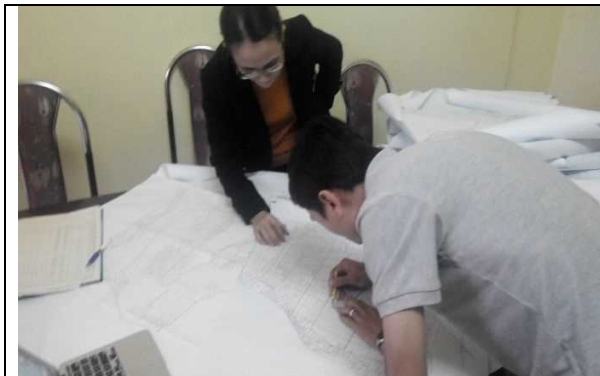


Phường Đông Hải 2 – quận Hải An



Công ty Hàng Hải – phường Nam Hải – quận Hải An

#### Những hình ảnh khác





**PHỤ LỤC 4 - KINH PHÍ GPMB CHI TIẾT**

**Kinh phí giải phóng mặt bằng cầu Vũ Yên**

TT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	Quận Hải An		
			Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
<b>I</b>	<b>Đền bù GPMB</b>				<b>73,485,500,000</b>
1	<b>Đền bù đất</b>				
-	Đất thổ cư	m2		8,500,000	-
-	Đất trồng cây hàng năm	m2		60,000	-
-	Đất thủy sản	m2	38,200	80,000	3,056,000,000
-	Đất thương mại dịch vụ	m2	26,085	2,700,000	70,429,500,000
2	<b>Đền bù nhà cửa</b>				
	Nhà trên 3 tầng	m2		4,000,000	-
	Nhà 3 tầng	m2		4,000,000	-
	Nhà 2 tầng	m2		3,500,000	-
	Nhà mái bằng 1 tầng	m2		5,500,000	-
3	<b>Đền bù khác</b>				
-	Lúa	m2			
	Mộ xây	cái		8,000	-
	Cây ăn quả	cây		9,500,000	-
	Công trình trên đất doanh nghiệp			500,000	-
<b>II</b>	<b>Các khoản hỗ trợ</b>				<b>49,180,000,000</b>
-	Hỗ trợ di chuyển	Hộ		5,000,000	-
-	Hỗ trợ ổn định ĐS và SX hộ SX NN	khẩu			
-	Hỗ trợ ổn định cuộc sống hộ phải di chuyển nhà ở	khẩu		6,000,000	-
-	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp hộ trực tiếp SX NN (trồng lúa)	m2		300,000	-
	Hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp hộ nuôi trồng thủy sản	m2	38,200	400,000	15,280,000,000
	Hỗ trợ ổn định sản xuất doanh nghiệp		113,000,000,000	0.3	33,900,000,000
<b>III</b>	<b>Sub-total (I+II)</b>				<b>122,665,500,000</b>
<b>IV</b>	<b>Giám sát độc lập</b>				<b>890,000,000</b>
<b>V</b>	<b>Kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ bồi thường tái định cư giải phóng mặt bằng</b>	<b>2%III</b>			<b>2,453,310,000</b>
<b>VI</b>	<b>Kinh phí dự phòng</b>	<b>10%(III+IV+V)</b>			<b>12,600,881,000</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>(III+IV+V+VI)</b>			<b>138,609,691,000</b>