

CÔNG AN TỈNH ĐỒNG NAI
CƠ QUAN CẢNH SÁT ĐIỀU TRA

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

Số: 14753/YC-CSHS

Đồng Nai, ngày 17 tháng 06 năm 2025

YÊU CẦU ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

PHÓ THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN CẢNH SÁT ĐIỀU TRA

Căn cứ tài liệu, chứng cứ thu thập trong quá trình điều tra;

Căn cứ các điều 36, 39, 69, 215, 216 và 217 Bộ luật Tố tụng hình sự;

Xét cần thiết cho việc điều tra, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai đề nghị Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng hình sự tỉnh Đồng Nai tiến hành định giá các tài sản sau:

1. Thông tin và đặc điểm của tài sản cần định giá:

Thửa đất số 224, tờ bản đồ số 67 toạ lạc phường Phước Tân, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 60 toạ lạc phường Tam Phước, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

2. Tên tài liệu có liên quan (nếu có):

không.

3. Nội dung yêu cầu định giá tài sản:

Thửa đất số 224, tờ bản đồ số 67 toạ lạc phường Phước Tân, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai tại thời điểm bị chiếm đoạt tháng 12/2022 có giá trị bao nhiêu tiền?

Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 60 toạ lạc phường Tam Phước, thành phố Biên Hoà tại thời điểm năm 2023 có giá trị bao nhiêu tiền?.

4. Thời hạn định giá tài sản từ ngày 17 tháng 6 năm 2025 đến ngày 14 tháng 10 năm 2025.

Hội đồng định giá tài sản phải gửi Kết luận định giá tài sản cho cơ quan yêu cầu định giá tài sản.

Kèm theo Yêu cầu định giá tài sản này gồm: Biên bản ghi lời khai của bà Nguyễn Thị Nhãn (bản sao)

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2612, quyền số 01-2022 TP/CC-SCC/HĐGD đề ngày 05/12/2022 (bản sao)-

Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 882278

Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 379928.

Yêu cầu định giá tài sản này được gửi đến Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng hình sự tỉnh Đồng Nai.



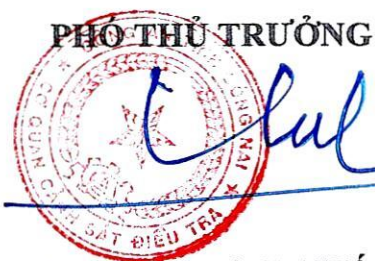
Người định giá tài sản có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 69 Bộ luật Tố tụng hình sự. /

Nơi nhận:

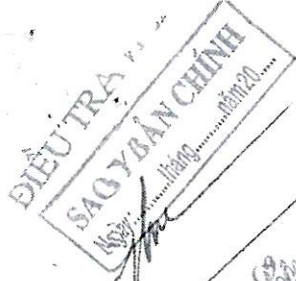
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Hội đồng định giá trong tổ tụng hình sự tỉnh Đồng Nai;
- Hồ sơ 02 bản.



c837dd47



Thượng tá Lê Chí Hiếu



q Danh PC02
096.283.5566

Mẫu số: 140
BH theo TT số 119/2021/TT-BCA
ngày 08/12/2021

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

BIÊN BẢN GHI LỜI KHAI

Hỏi: 14 giờ 00 ngày 16 tháng 12 năm 2023 tại Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Đồng Nai.

Tôi: Trương Công Danh - Điều tra viên thuộc Phòng PC02 Công an tỉnh Đồng Nai
và ông/bà: Phạm Huy Tuấn - Cán bộ ghi lời khai
Căn cứ Điều 146, Điều 178 Bộ luật Tố tụng hình sự, tiến hành lập biên bản ghi lời khai của:

Họ tên: Nguyễn Thị Nhẫn

Giới tính: Nữ

Tên gọi khác: không (SĐT: 0902341096)

Sinh ngày 01 tháng 11 năm 1947

Tại: Thành phố Hồ Chí Minh

Quốc tịch: Việt Nam;

Dân tộc: Kinh;

Tôn giáo: Không

Nghề nghiệp: Tự do

CMND số: 0094147000026 cấp ngày: 22/11/2021 Nơi cấp: Cục CSQLHC

Thường trú: 138-140-142-144 Hùng Vương, phường 2, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi ở hiện tại: 138-140-142-144 Hùng Vương, phường 2, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

Tư cách tham gia tố tụng: Nguyên đơn

Người khai đã được giải thích quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều

..... Bộ luật Tố tụng hình sự và cam đoan chịu trách nhiệm về lời khai của mình.

HỎI VÀ ĐÁP

Hỏi: Bà (Nhẫn) cho biết tình trạng sức khỏe hiện thế nào? Có đủ tỉnh táo, minh mẫn để làm việc được không?

Đáp: Tôi (Nhẫn) hiện tại sức khỏe của tôi bình thường. Tôi đủ tỉnh táo, minh mẫn để làm việc với Cơ quan điều tra. Tôi đã được nghe giải thích về quyền và nghĩa vụ của mình, tôi không có ý kiến gì.

Hỏi: Bà Nhẫn cho biết lý do làm việc với Cơ quan Cảnh sát điều tra?

Đáp: Tôi làm việc với Cơ quan Cảnh sát điều tra để trình báo về việc ông Nguyễn Đức Châu, sinh năm: 1978, cư trú tại địa chỉ: 389, khu phố 2, phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, ông Nguyễn Công Hoan sinh năm: 1979, nơi cư trú: 8/7, đường 13, khu phố 1, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh có hành vi "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" thông qua việc chuyển nhượng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Hỏi: Bà Nhẫn cho biết nguồn gốc của thửa đất số 43, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai?

Nhậm

Đáp: Tôi (Nhấn) xin trình bày: Khoảng thời gian (không nhớ rõ) Ủy ban nhân dân xã Phước Tân (nay là phường Phước Tân) có mượn của tôi khoảng 4ha đất vườn xoài (đất trồng lúa, trồng mía). Sau này, nhà nước có trả cho tôi nhiều thửa đất nằm rải rác khắp nơi, trong đó có thửa đất 43, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ngày 28/4/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất số CH 379928. Số vào cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 14737 mang tên Nguyễn Thị Nhấn.

Hỏi: Bà (Nhấn) cho trình bày rõ việc bà tố cáo ông Nguyễn Công Hoan, ông Nguyễn Đức Châu về hành vi "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản"?

Đáp: Tôi (Nhấn) xin trình bày: Vào khoảng tháng 10/2022, bà Trần Thị Bích Nga, sinh năm: 1975, nơi cư trú: khu phố Hương Phước, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là người quen biết tôi, giới thiệu tôi gặp ông Nguyễn Công Hoan là Giám đốc Công ty GSUN và ông Nguyễn Đức Châu Phó Giám đốc Công ty GSUN đang có nhu cầu mua thửa đất số 43, tờ bản đồ số 60, diện tích 7655m² tọa lạc tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Sau khi gặp ông Hoan và ông Châu thì chúng tôi thỏa thuận giá chuyển nhượng là 30.000.000.000 đồng.

Ngày 05/11/2022, tại Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc Hiếu, địa chỉ số 38, đường Lữ Mạnh, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tôi và ông Nguyễn Công Hoan lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 60, diện tích 7655m² tọa lạc tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Sau khi ký Hợp đồng thì ông Hoan không thanh toán cho tôi khoản tiền nào từ việc chuyển nhượng thửa đất trên.

Ngày 14/02/2023, do thửa đất trên đang bị quy hoạch nên ông Hoan yêu cầu tôi ra Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc Hiếu hủy Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Lúc này, bà Trần Thị Bích Nga soạn sẵn Hợp đồng ủy quyền và yêu cầu tôi ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Dũng (tôi không biết ông Dũng là ai) nhưng tôi không đồng ý.

Ngày 20/3/2023, ông Hoan thỏa thuận sẽ làm Hợp đồng ký kết việc góp vốn số 010323/HĐHT/GSUN-NTN bằng tài sản giữa Công ty GSUN và tôi bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH379928 thửa đất số 43, tờ bản đồ số 60, diện tích 7655m². Mục đích Hợp đồng góp vốn là để xây dựng nhà xưởng và thi công xây dựng các công trình công nghiệp, công trình đường bộ...và ký hợp đồng của các Công ty trong và ngoài nước về ngành sản xuất bao bì, xuất nhập khẩu hàng nông sản, đồ mỹ nghệ đi các nước: Hàn Quốc, Nhật Bản, (thực chất là Hợp đồng giả cách để dễ dàng khai thác, sử dụng thửa đất trên) trị giá 30.000.000.000 đồng, Hợp đồng có ký tên và đóng dấu mộc đỏ của Công ty GSUN.

Ngày 27/3/2023, ông Hoan viết giấy tay hẹn trong thời gian khoảng 10 ngày sẽ đưa cho tôi 5.000.000.000 đồng, nhưng sau đó ông Hoan không thực hiện như cam kết.

Ngày 28/3/2023, ông Hoan tiếp tục yêu cầu tôi ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Công Hoan theo Hợp đồng chuyển nhượng số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 10/4/2023, ông Nguyễn Công Hoan viết cho tôi một biên nhận với nội dung: *Giám đốc Nguyễn Công Hoan đã nhận sổ hồng từ di Bả*

Nhấn

Ngày 15/5/2023, ông Hoan tiếp tục yêu cầu tôi hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng ký vào ngày 28/3/2023. Lúc này tôi có hỏi lý do hủy bỏ Hợp đồng thì ông Hoan trả lời “*được mấy anh tư vấn, yêu cầu*”. Sau khi ký hủy Hợp đồng thì ông Hoan yêu cầu tôi làm ủy quyền toàn quyền lại cho ông Nguyễn Đức Châu (Phó Giám đốc Công ty GSUN. Cùng ngày, tại Văn phòng công chứng Phan Thiên Dương, địa chỉ: quốc lộ 1A, khu phố Lập Thành, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai, tôi đã làm Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Đức Châu, sinh năm: 1978, nơi cư trú: 389, khu phố 2, phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tài sản ủy quyền là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: 28/4/2017, Sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 14737. Thời hạn ủy quyền đến 01/7/2064. Sau khi ký Hợp đồng ủy quyền thì ông Hoan có viết xác một xác nhận tại tờ giấy A4 thể hiện ngày 18/5/2023 sẽ thanh toán cho tôi số tiền 5.000.000.000 đồng, phần còn lại sẽ thanh toán theo Hợp đồng.

Ngày 05/7/2023, ông Nguyễn Công Hoan cập nhật lại Giấy phép kinh doanh của Công ty GSUN, ghi tên tôi Nguyễn Thị Nhẫn vào thành viên cổ đông với số tiền góp vốn của bà Nhẫn là 18.000.000.000 đồng. Lúc này tôi có thắc mắc về số tiền 30.000.000.000 đồng trong Hợp đồng góp vốn nhưng ông Hoan chỉ thể hiện 18.000.000.000 đồng thì ông Hoan không giải thích được.

Ngày 24/7/2023, ông Nguyễn Đức Châu thỏa thuận sẽ mua lại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại cụm công nghiệp Tam Phước, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với số tiền 30.000.000.000 đồng. Ông Châu viết giấy tay và hẹn đến ngày 27/7/2023 sẽ đưa cho tôi số tiền 5.000.000.000 đồng.

Hỏi: Bà Nhẫn cho biết hiện nay ai là người giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 43, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai?

Đáp: Tôi (Nhẫn) xin trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 43, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã được tôi giao trực tiếp cho ông Nguyễn Công Hoan.

Hỏi: Bà Nhẫn cho biết ông Nguyễn Công Hoan và ông Nguyễn Đức Châu đã thanh toán cho bà bao nhiêu tiền từ việc nhận chuyển nhượng thửa đất trên?

Đáp: Tôi (Nhẫn) xin trình bày: Thực tế ông Nguyễn Công Hoan và ông Nguyễn Đức Châu chỉ thanh toán cho tôi số tiền 3.500.000.000 đồng từ việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 43, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Số tiền mà ông Hoan và ông Châu còn nợ lại tôi là 26.500.000.000 đồng.

Hỏi: Bà Nhẫn cho biết số tiền 3.500.000.000 đồng ông Hoan, ông Châu thanh toán cho bà bằng hình thức gì?

Đáp: Tôi (Nhẫn) xin trình bày: Số tiền 3.500.000.000 đồng được ông Hoan và ông Châu thanh toán cho tôi thông qua hình thức chuyển khoản. Cụ thể:

- Ngày 23/5/2023, ông Nguyễn Đức Châu sử dụng dịch vụ Intenetbaking chuyển cho tôi số tiền 1.000.000.000 đồng (được chuyển làm 03 lần) từ tài khoản số 0121000697219 qua số tài khoản 01210022159557 Ngân hàng Vietcombank do tôi đứng tên chủ tài khoản.

Nhậm

- Ngày 28/7/2023, ông Nguyễn Công Hoan sử dụng dịch vụ Intenetbaking chuyển số tiền 1.000.000.000 đồng qua số tài khoản 01210022159557 Ngân hàng Vietcombank do tôi đứng tên chủ tài khoản.

- Ngày 12/8/2023, ông Nguyễn Công Hoan sử dụng dịch vụ Intenetbaking chuyển số tiền 499.999.999 đồng qua số tài khoản 01210022159557 Ngân hàng Vietcombank do tôi đứng tên chủ tài khoản.

- Ngày 12/8/2023, ông Nguyễn Công Hoan sử dụng dịch vụ Intenetbaking chuyển số tiền 499.999.999 đồng qua số tài khoản 01210022159557 Ngân hàng Vietcombank do tôi đứng tên chủ tài khoản.

- Ngày 10/10/2023, ông Nguyễn Công Hoan sử dụng dịch vụ Intenetbaking chuyển số tiền 499.999.999 đồng qua số tài khoản 01210022159557 Ngân hàng Vietcombank do tôi đứng tên chủ tài khoản.

Hỏi: Bà (Nhãn) có yêu cầu gì đối với vụ việc trên?

Đáp: Tôi yêu cầu Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai điều tra, xác minh, xử lý theo quy định của pháp luật. Đồng thời thu hồi lại tài sản tôi bị chiếm đoạt trả cho tôi.

Hỏi: Bà (Nhãn) cho biết có trình bày gì thêm không và cam đoan như thế nào về lời khai của mình?

Đáp: Tôi không trình bày gì thêm và cam đoan lời khai của tôi là đúng.

Việc ghi lời khai kết thúc hồi 16 giờ 00 cùng ngày.

Biên bản này đã được đọc cho người khai nghe, công nhận đúng và ký tên xác nhận dưới đây.

NGƯỜI KHAI

ĐIỀU TRA VIÊN

CB GHI LỜI KHAI



Nguyễn Thị Nhân



Trương Công Danh



Phạm Huy Tuấn



HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Hôm nay, ngày 05 tháng 12 năm 2022. Chúng tôi gồm có:

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

Bà: **NGUYỄN THỊ NHÃN** Sinh năm: 1947
Căn cước công dân số: **094147000026** cấp tại Cục CS QLHC về TTXH
Chứng minh nhân dân cũ : 020272244 cấp tại CA TP. Hồ Chí Minh.
Thường trú: 138-140-142-144 , Hùng Vương, phường 2, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ông: **NGUYỄN CÔNG HOAN** Sinh năm: 1979
Căn cước công dân số: **042079000544** cấp tại Cục CS QLHC về TTXH
Thường trú: 8/7, đường 13, KP.1, Bình Thọ, TP. Thủ Đức, TP. Hồ chí Minh.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của Bên A Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số **BH 882278** do Ủy Ban Nhân Dân thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai cấp ngày **06/10/2011**. Số vào sổ cấp GCN: **CH 06611**, cụ thể như sau:

- Thửa đất số : **224** - Tờ bản đồ số : **67**
- Địa chỉ thửa đất: xã (phường) Phước tân, Thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: **12734,0m²** (Bằng chữ: mười hai ngàn bảy trăm ba mươi bốn mét vuông)

Trong đó diện tích được cấp: **12734,0m²**; không được cấp: **0m²**

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng **12734,0m²** chung : không m²
- Mục đích sử dụng: **300 m²** Đất ở tại nông thôn. **12434m²** Đất trồng cây lâu năm
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn : Lâu dài
Đất trồng lâu năm: Sử dụng đến ngày **25/03/2047**

- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng.

Ghi chú : Tổng diện tích sử dụng đất là : **12734 m²** Trong đó :

- + **870,1m²** nằm trong qui hoạch đất giao thông
- + **3208,8m²** nằm trong qui hoạch đất ở
- + **8655,1m²** nằm trong qui hoạch đất trồng cây ăn quả lâu năm

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: **6.000.000.000 đồng**. (Ghi bằng chữ: *Sáu tỷ đồng Việt Nam*).

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt.

3. Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho Bên B vào thời điểm ngay sau khi hợp đồng này được hai bên ký kết và công chứng

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

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

1. Thuế thu nhập cá nhân liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do bên B chịu trách nhiệm nộp.

2. Lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do bên B chịu trách nhiệm nộp.

3. Lệ phí công chứng Hợp đồng do Bên B thanh toán.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

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

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

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

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

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

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này;

a) Thửa đất không có tranh chấp;

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

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

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

Như *Như*



VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG THANH PHÚ
THANH PHU NOTARY OFFICE

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

2. Bên B cam đoan:

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

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

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

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

Hai bên cam kết :

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp về các giấy tờ về nhân thân, tài sản và các văn bản khác đã xuất trình theo yêu cầu của Công chứng viên.
- Tài sản chuyển nhượng là đối tượng của hợp đồng vào thời điểm các bên tham gia ký kết hợp đồng và không đề nghị Công chứng viên xác minh hoặc yêu cầu giám định.

ĐIỀU 7
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

BÊN A

BÊN B

Nhan
Nguyễn Thị Nhân

Nguyễn Công Hoàn
Nguyễn Công Hoàn



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 05 tháng 12 năm 2022 (ngày năm tháng mười hai năm hai nghìn không trăm hai mươi hai).

Tại trụ sở Văn phòng Công chứng Thanh Phú, tỉnh Đồng Nai, địa chỉ: B2-B5 TTMT Thiên Nhiên, ấp 1, xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Tôi: **PHẠM VĂN HÙNG** Công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật.

CHỨNG NHẬN:

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

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

Bà: **NGUYỄN THỊ NHÃN** Sinh năm: 1947

Căn cước công dân số: **094147000026** cấp tại Cục CS QLHC về TTXH

Chứng minh nhân dân cũ : 020272244 cấp tại CA TP. Hồ Chí Minh.

Thường trú: 138-140-142-144 , Hùng Vương, phường 2, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ông: **NGUYỄN CÔNG HOAN** Sinh năm: 1979

Căn cước công dân số: **042079000544** cấp tại Cục CS QLHC về TTXH

Thường trú: 8/7, đường 13, KP.1, Bình Thọ, TP. Thủ Đức, TP. Hồ chí Minh.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng này.
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, những người giao kết có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật;
- Các bên cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này.
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Những người giao kết đã tự đọc lại Hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng chuyển nhượng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của những người có tên nêu trên.
- Hợp đồng công chứng này được làm thành 04 (bốn) bản chính (mỗi bản chính gồm 02 (hai) tờ, 04 (bốn) trang), có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Thanh Phú, tỉnh Đồng Nai.

Số: **2612** , quyền số 01-2022TP/CC-SCC/HĐGD.



1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 43
- b) Tờ bản đồ số: 60
- c) Địa chỉ: xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- d) Diện tích: 7655,0m² (bằng chữ: bảy nghìn sáu trăm năm mươi lăm phẩy không mét vuông)
- e) Trọng đo: Diện tích được cấp: 7655,0m², Không được cấp: 0,0m²
- f) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- g) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm
- h) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 01/07/2064.
- i) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như gino đất không thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: +

4. Ràng sán xuất là rừng trồng: -/-

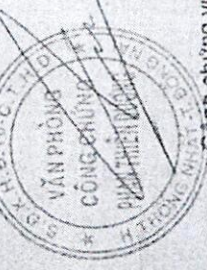
5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG PHAN THIÊN DƯƠNG
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực 36.5 quyển số 01 SCT/BS

Ngày 28 tháng 03 năm 2025

CÔNG CHỨNG VIÊN



Công chứng viên

Nguyễn Anh Tú

ĐÃ THU PHÍ

Đồng Nai, Ngày 28 tháng 03 năm 2017

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI

KT. GIÁM ĐỐC

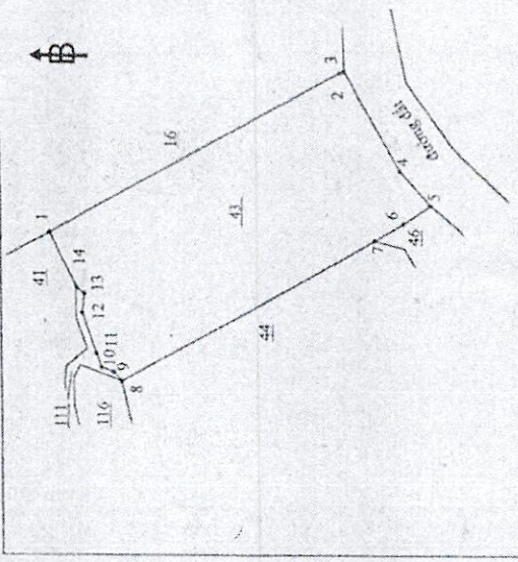
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Ngọc Thường

Số vào sổ cũ: GCM/CS.11137

1. Thửa đất số: 43



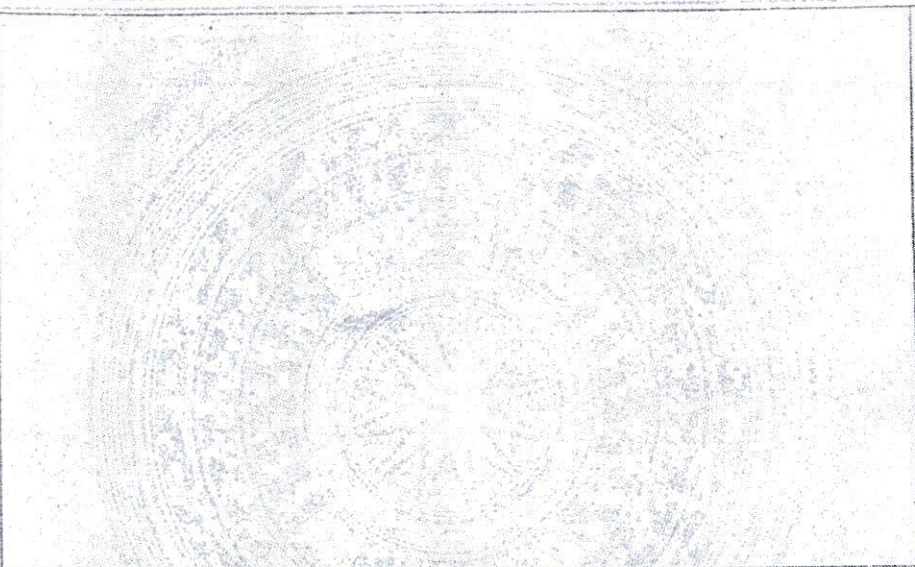
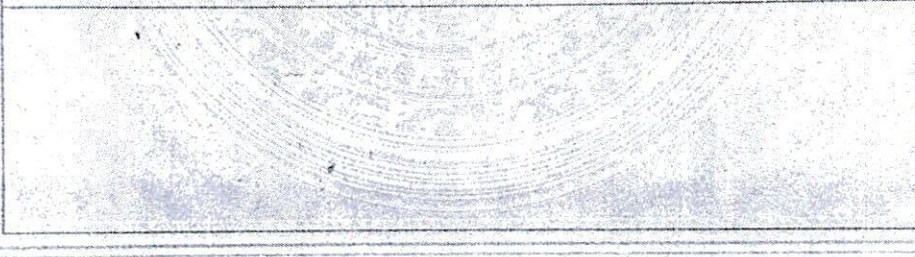
Số hiệu định thửa	Chiều dài (m)
1	121,13
2	1,75
3	41,83
4	17,50
5	11,98
6	12,19
7	105,72
8	4,52
9	4,69
10	5,60
11	15,88
12	7,20
13	3,31
14	22,71

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

28.3.2023

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

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



283741702061

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc BẢN SAO	
GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC Gắn liền với đất	
I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Bà: Nguyễn Thị Nhân Năm sinh: 1947, CMND số 020272244 Địa chỉ thường trú: 42-44-46-48 Hùng Vương, phường 02, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh	
CH 379928	