

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

HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN

BÊN ỦY QUYỀN (sau đây gọi là Bên A):

Ông : **Nguyễn Văn Dần**
Ngày, tháng, năm sinh : 04/6/1982
Căn cước công dân số : 070.082.005.653 cấp ngày 27/12/2021 tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Thường trú tại : Khu phố 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành (nay là Khu phố 3, phường Hưng Long, thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước.

BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN (sau đây gọi là Bên B):

Ông : **Trần Hoài Nam**
Ngày, tháng, năm sinh : 13/9/1993
Căn cước công dân số : 040.093.025.328 cấp ngày 28/6/2021 tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Thường trú tại : Xóm 2, xã Diễn Thái, huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An.

Căn cứ ủy quyền:

Bên A là một trong hai người có quyền sử dụng đất đối với:

1. Thửa đất số: **141**, tờ bản đồ số: **74**; địa chỉ thửa đất: Khu phố 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành (nay là Khu phố 3, phường Hưng Long, thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: **CL 801045**, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: **CS 02971** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/12/2017 (Thông tin thửa đất được ghi cụ thể trong giấy chứng nhận).

2. Thửa đất số: **45**, tờ bản đồ số: **74**; địa chỉ thửa đất: Khu phố 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành (nay là Khu phố 3, phường Hưng Long, thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: **BN 377758**, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: **CH 03960** do Ủy ban Nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước cấp ngày 01/8/2013, cập nhật biến động ngày 30/7/2015 (Thông tin thửa đất được ghi cụ thể trong giấy chứng nhận).

ĐIỀU 1

NỘI DUNG ỦY QUYỀN

Bằng Hợp đồng này, Bên A đồng ý ủy quyền cho Bên B và Bên B đồng ý nhận ủy quyền của Bên A để toàn quyền thực hiện các việc sau:

- Liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Chơn Thành và các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện và hoàn tất thủ tục xóa đăng ký biến

pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với các quyền sử dụng đất nêu trên;

- Sau đó, bên B được quyền liên hệ với Ủy ban Nhân dân phường Hưng Long; Ủy ban nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước; Chi nhánh Văn phòng đất đai thị xã Chơn Thành, Chi cục thuế thị xã Chơn Thành và các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện và hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên;

- Trong phạm vi ủy quyền, Bên B được đại diện và nhân danh Bên A quyết định mọi vấn đề có liên quan; đăng ký biến động/thay đổi; Kê khai, nộp, nhận hồ sơ, nhận kết quả, nộp hồ sơ bổ sung (Nếu có), nộp toàn bộ các khoản thuế, xem xét và nộp thuế đất phi nông nghiệp (Nếu có), phí, lệ phí có liên quan và thực hiện các thủ tục; Lập và ký các giấy tờ cần thiết; Nhận và giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan có thẩm quyền cấp bên A sau khi hoàn tất các thủ tục nêu trên, thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 2 THỜI HẠN ỦY QUYỀN

Thời hạn ủy quyền: kể từ thời điểm ngay sau khi hai bên ký kết vào Hợp đồng ủy quyền này và được Công chứng viên của Văn phòng Công chứng Trương Thanh Hậu chứng nhận đến khi bên B giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được nhật biến động chuyển mục đích sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp cho bên A.

ĐIỀU 3 THÙ LAO

Ủy quyền này không có thù lao.

ĐIỀU 4

NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BEN A

1. Bên A có các nghĩa vụ sau đây:

a. Cung cấp thông tin, tài liệu và phương tiện cần thiết để bên B thực hiện công việc;

b. Chịu trách nhiệm về cam kết do bên B thực hiện trong phạm vi ủy quyền;

c. Thanh toán chi phí hợp lý mà bên B đã bỏ ra để thực hiện công việc được ủy quyền và trả thù lao cho bên B, nếu có thỏa thuận về việc trả thù lao;

2. Bên A có các quyền sau đây:

a. Yêu cầu bên B thông báo đầy đủ về việc thực hiện công việc ủy quyền;

b. Yêu cầu bên B giao lại tài sản, lợi ích thu được từ việc thực hiện công việc ủy quyền (nếu có), nếu không có thỏa thuận khác;

c. Được bồi thường thiệt hại, nếu bên B vi phạm các nghĩa vụ đã thỏa thuận;

Nam

ĐIỀU 5 NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B

1. Bên B có các nghĩa vụ sau đây:
 - a. Thực hiện công việc ủy quyền theo ủy quyền và báo cho bên A về việc thực hiện công việc đó;
 - b. Báo cho người thứ ba trong quan hệ thực hiện ủy quyền về thời hạn, phạm vi ủy quyền và việc sửa đổi, bổ sung phạm vi ủy quyền;
 - c. Bảo quản, giữ gìn tài liệu và phương tiện được giao để thực hiện việc ủy quyền;
 - d. Giữ bí mật thông tin mà mình biết được trong khi thực hiện ủy quyền;
 - e. Giao lại cho bên A tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật (nếu có);
 - f. Bồi thường thiệt hại do vi phạm các nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng;
2. Bên B có các quyền sau đây:
 - a. Yêu cầu bên A cung cấp thông tin, tài liệu và phương tiện cần thiết nhằm thực hiện công việc ủy quyền;
 - b. Hưởng thù lao, được thanh toán chi phí hợp lý mà mình đã bỏ ra để thực hiện công việc ủy quyền (nếu có).

ĐIỀU 6 VIỆC NỘP LỆ PHÍ CÔNG CHỨNG

Lệ phí công chứng Hợp đồng này do bên A chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 7

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ủy quyền mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không thương lượng 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 8 CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

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 Tại thời điểm giao kết Hợp đồng, quyền sử dụng đất nêu trên không có tranh chấp;
- 1.3 Chịu trách nhiệm về các hành vi do Bên B thực hiện trong phạm vi ủy quyền;
- 1.4 Việc ủy quyền này không nhằm trốn tránh bất cứ một nghĩa vụ nào về tài sản;
- 1.5 Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối và không bị ép buộc;
- 1.6 Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

C/Nam

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 công việc được ủy quyền và các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên;

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

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

2.5 Chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu thực hiện vượt quá nội dung được ủy quyền theo Hợp đồng này.

ĐIỀU 9

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

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

3. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng viên Văn phòng công chứng Trương Thanh Hậu, tỉnh Bình Phước chứng nhận. Việc sửa đổi, bổ sung; chấm dứt hoặc huỷ bỏ Hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản và được chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Bên A

(ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn

Văn Dài

Tôi đã đọc và đồng ý!!!

Bên B

(ký và ghi rõ họ tên)

Tôi đã đọc và đồng ý

Nam

Trần Hoàn Nam



Ch

2-C
TINH
UNG
VH HU
PHAM

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 26 tháng 12 năm 2023 (Bằng chữ: ngày hai mươi sáu, tháng mươi hai, năm hai ngàn không trăm hai mươi ba).

Tại Văn Phòng Công chứng Trương Thanh Hậu. Địa chỉ: đường Nguyễn Huệ, khu phố Hiếu Cảm, phường Hưng Long, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Tôi: **Nguyễn Cảnh**, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng ủy quyền được giao kết giữa:

BÊN ỦY QUYỀN (sau đây gọi là Bên A):

Ông : **Nguyễn Văn Dần**

Ngày, tháng, năm sinh : 04/6/1982

Căn cước công dân số : 070.082.005.653 cấp ngày 27/12/2021 tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Thường trú tại : Khu phố 3, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành (nay là Khu phố 3, phường Hưng Long, thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước.

BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN (sau đây gọi là Bên B):

Ông : **Trần Hoài Nam**

Ngày, tháng, năm sinh : 13/9/1993

Căn cước công dân số : 040.093.025.328 cấp ngày 28/6/2021 tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Thường trú tại : Xóm 2, xã Diễn Thái, huyện Diễn Châu, tỉnh Nghệ An.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại đồng ý toàn bộ nội dung, đã ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 03 (ba) bản chính, mỗi bản chính gồm 05 tờ, 05 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Trương Thanh Hậu, tỉnh Bình Phước.

Số công chứng: **00020359**..... Quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN



Nguyễn Cảnh

Số: 224/BTD-HLONG

Chơn Thành, ngày 26 tháng 01 năm 2023

BẢN THẨM ĐỊNH

Nhu cầu sử dụng đất và điều kiện chuyển mục đích sử dụng sang đất ở

Sau khi kiểm tra hồ sơ xin chuyển mục đích 100,0m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở của ông Nguyễn Văn Dần và bà Hà Thị Liễu tại khu phố 3, phường Hưng Long, thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 74, diện tích 546,6m² (mục đích sử dụng: có 100m² đất ở và 446,6m² đất trồng cây lâu năm) theo GCNQSĐ số BN 377758 ngày 1/8/2013, kết quả khảo sát thực địa thửa đất, cho thấy:

1. Về Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất

Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thị xã Chơn Thành đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 562/QĐ-UBND ngày 25/3/2022: vị trí xin chuyển mục đích thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị.

Theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thị xã Chơn Thành đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1204/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 (bao gồm chỉ tiêu nhu cầu chuyển mục đích năm 2023 và chuyển tiếp nhu cầu chuyển mục đích của hộ gia đình, cá nhân trong KHSĐD năm 2022 - được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1689/QĐ-UBND ngày 15/9/2022 nhưng chưa thực hiện):

- ông Nguyễn Văn Dần và bà Hà Thị Liễu là chủ sử dụng thửa đất số 45 tờ bản đồ số 74 được đăng ký nhu cầu sử dụng đất với tên Nguyễn Văn Dần, đã được UBND tỉnh phê duyệt chỉ tiêu chuyển mục đích sang đất ở là 200m².

- Việc ông Nguyễn Văn Dần và bà Hà Thị Liễu xin chuyển mục đích sang đất ở 100,0m² là phù hợp KHSĐD và chỉ tiêu còn lại sẽ là 100,0m² (trừ lần lượt chỉ tiêu các thửa cùng tách ra đã thực hiện).

2. Khả năng đáp ứng yêu cầu về mục đích và diện tích sử dụng

Hiện trạng: trồng cây lâu năm.

Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 74, diện tích 546,6m² đã đáp ứng yêu cầu về mục đích và diện tích để chuyển mục đích từ đất nông nghiệp trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị.

3. Về Quy hoạch chuyên ngành (nếu có):

Theo Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/12/2019, vị trí xin chuyển mục đích thuộc quy hoạch đất ở và không thuộc khu vực các công trình, dự án phải thu hồi đất.

Theo Quy hoạch giao thông nông thôn phê duyệt được tại Quyết định số 2273/QĐ-UBND ngày 29/11/2018 của UBND thị xã, thì HLBV đường Thành Thái, đường đất là 9m.

4. Về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất

Việc chuyển mục đích của các hộ gia đình, cá nhân không thuộc dự án đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 14 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.

Hiện nay, không có quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất ở và hạn mức chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân.

5. Khả năng sử dụng đất đảm bảo hiệu quả

a) **Hạ tầng kỹ thuật:** Thửa đất có phía Đông, Bắc tiếp giáp đường Thành Thái, đường đất, có lối đi bộ Quốc gia, khu vực chưa có nước máy, có khả năng sử dụng nước ngầm để phục vụ sinh hoạt, đảm bảo điều kiện hạ tầng xây dựng nhà ở.

b) **Hạ tầng xã hội:** Đảm bảo phục vụ cho nhu cầu sinh sống, học tập và làm việc.

c) **Môi trường:** Đảm bảo điều kiện sống.

d) **Về Quốc phòng – An ninh:** Không ảnh hưởng.

6. **Kết luận:** Dù điều kiện chuyển mục đích 100,0m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở theo quy định tại Điều 52 Luật Đất đai năm 2013, khoản 8 Điều 100a được bổ sung tại khoản 61 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, khoản 9 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ, Điều 6 Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Công văn số 955/STNMT-CCQLĐĐ ngày 24/4/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường và khoản 2 Điều 2 Quyết định số 1204/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 của UBND tỉnh.

NGƯỜI THẨM ĐỊNH



Hồ Ngọc Hà