

- △△ Số chứng thư: 012/2025/A.075 (Số hợp đồng: A.087/25/SaigonPA/HĐ)
- △△ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Bà Trần Thị Thành
- △△ Địa chỉ: 64 Võ Trường Toản, phường 12, Quận 05, TP.HCM
- △△ Tài sản thẩm định giá: giá trị quyền sử dụng đất
- △△ Địa chỉ tài sản thẩm định: xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn
- △△ Ngày phát hành chứng thư: 16/05/2025.

Số: 012/2025/A.075

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 05 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Bà Trần Thị Thành

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.087/25/SaigonPA/HĐ ngày 12/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Trần Thị Thành;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.075 ngày 16/05/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.075 ngày 16/05/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Bà Trần Thị Thành
- Địa chỉ : 64 Võ Trường Toản, phường 12, Quận 05, TP.HCM.
- CCCD số : 079136005277
- Đại diện theo ủy quyền : Ông Nguyễn Hồng Hải
- Địa chỉ : 29 Lý Chính Thắng, phường Võ Thị Sáu, quận 3, TP.HCM.
- CCCD số : 019061004209

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ/CHI NHÁNH DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 2331,6m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 76131/CN HM do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/08/2011.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 05/2025.
- Thời điểm khảo sát hiện trạng 15/05/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xét xử tòa.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

❖ Giá thiết:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.

❖ **Giả thiết đặc biệt:**

- Xác định giá trị tài sản thẩm định giá trong điều kiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giả định chủ tài sản sẽ được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong tương lai. Giá trị thẩm định có xem xét đến nghĩa vụ tài chính về đóng tiền sử dụng đất.
- Mục đích sử dụng đất xác định theo hiện trạng sử dụng thực tế tài sản và thông tin quy hoạch sử dụng đất tại Cổng Thông tin quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh như sau:
 - + Diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất ở (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất): 2.111,51m²
 - + Diện tích đất thuộc quy hoạch đất cây xanh, giao thông và mặt nước (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) : 220,09m²

8. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.
- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 2331,6m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 76131/CN HM do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/08/2011.	2.331,60		
1.1	Diện tích đất thuộc quy hoạch đất ở chưa được công nhận trên GCN	2.111,51	22.493.000	47.494.194.430
1.2	Diện tích đất thuộc quy hoạch đất cây xanh, giao thông và mặt nước chưa được công nhận trên GCN	220,09		-
Tổng giá trị (VND)				47.494.194.430

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 47.494.000.000 VND.

Bằng chữ: Bốn mươi bảy tỷ bốn trăm chín mươi bốn triệu đồng.

10. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

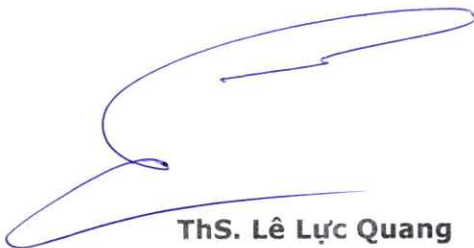
- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

11. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.087/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.

- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giá định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Diệu Vi
Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 05 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA).
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2025.
- Điện thoại : 028.3993.6939 Hotline: 0909.186.779
- Email : info@thamdinggiaisaigon.com Website: <http://saigonpa.vn>

2. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ:

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Bà Trần Thị Thành
- Địa chỉ : 64 Võ Trường Toản, phường 12, Quận 05, TP.HCM.
- CCCD số : 079136005277
- Đại diện theo ủy quyền : Ông Nguyễn Hồng Hải
- Địa chỉ : 29 Lý Chính Thắng, phường Võ Thị Sáu, quận 3, TP.HCM.
- CCCD số : 019061004209

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 2331,6m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 76131/CN HM do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/08/2011.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xét xử tòa.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

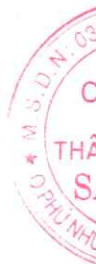
- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 05/2025.
- Thời điểm khảo sát hiện trạng 15/05/2025.

2.6. Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin từ kết quả khảo sát thực tế tài sản tại khu vực và thời điểm thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch tài sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến tài sản thẩm định giá, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, thông tin của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.



2.7. Căn cứ pháp lý của cuộc thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 07 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND tỉnh Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành về việc sửa đổi bổ sung Quyết định số 02/2020 ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

- Hợp đồng thẩm định giá số A.087/25/SaigonPA/HĐ giữa Bà Trần Thị Thành và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 12/05/2025;
- Quyết định trưng cầu thẩm định giá số 3716/2025/QĐ-TCTĐG của Tòa án nhân dân TP. HCM ngày 18/4/2025;
- Bản đồ hiện trạng vị trí đo đạc theo yêu cầu của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn và bà Trần Thị Thành ngày 24/8/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường TPHCM;
- Giấy ủy quyền ngày 30/03/2022 giữa bà Trần Thị Thành và người được ủy quyền là ông Nguyễn Hồng Hải;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 2331,6m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 76131/CN HM do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/08/2011.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định là một phần các thửa đất 248, 249, 251, 265, 266, 267, 268, 269, 270 và 271 theo tài liệu năm 1998, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, có tổng diện tích 2331,6m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 76131/CN HM do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/08/2011.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Nguyễn Thị Huê, đường nhựa có lòng đường rộng khoảng 6m và hẻm bê tông cắt rộng khoảng 2 – 3m, cách mặt tiền Quốc lộ 22 khoảng 800m. Tài sản thẩm định gần nghĩa trang, đối diện bên kia đường Nguyễn Thị Huê.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trên bản đồ hiện trạng vị trí là: 2.331,6 m². Tại thời điểm thẩm định giá, khách hàng chưa cung hồ sơ pháp lý thể hiện mục đích sử dụng đất và quyền sử dụng đất của khu đất cần thẩm định giá.
- Theo thông tin khách hàng cung cấp, căn cứ các thỏa thuận theo hợp đồng dịch vụ thẩm định giá ký kết giữa Saigon PA và khách hàng, tài sản thẩm định giá được xác định trong điều kiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giá định chủ tài sản sẽ được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong tương lai. Giá trị thẩm định có xem xét đến nghĩa vụ tài chính về đóng tiền sử dụng đất.
- Mục đích sử dụng đất xác định theo hiện trạng sử dụng thực tế tài sản và thông tin quy hoạch sử dụng đất tại Cổng Thông tin quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh như sau:
 - + Diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất ở (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất): 2.111,51m²
 - + Diện tích đất thuộc quy hoạch đất cây xanh, giao thông và mặt nước (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) : 220,09m²
- Mặt tiền: khoảng 44,42m .
- Hình dạng lô đất: tương đối cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Qua khảo sát hiện trạng thực tế tại thời điểm thẩm định giá, hiện trạng tài sản trên đất có công trình nhà ở. Theo bản đồ hiện trạng vị trí do khách hàng cung cấp, trên đất có mộ với diện tích hơn 31m². Tuy nhiên, do không thể tiếp cận bên trong tài sản, tổ thẩm định chưa có cơ sở xác minh hiện trạng thực tế tài sản tại thời điểm thẩm định có mộ hay không.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ cổng thông tin quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất ở hiện hữu cải tạo xen cài xây dựng mới và một phần đất cây xanh, mặt nước và đất giao thông.

4. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG, CÁC THÔNG TIN VỀ THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH CỦA NHÓM (LOẠI) TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường có giao dịch mua bán đối với nhóm tài sản là đất ở có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ các chuyên viên môi giới bất động sản, chủ tài sản, các website rao bán bất động sản. Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

4.2. Thông tin về các yếu tố kinh tế, xã hội và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông đúc; có hoạt động kinh doanh mua bán; thu nhập bình quân đầu người ở mức khá.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông hoàn thiện; có hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông; dân trí cao; an ninh xã hội đảm bảo.

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

❖ Giả thiết:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.

❖ Giả thiết đặc biệt:

- Xác định giá trị tài sản thẩm định giá trong điều kiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giả định chủ tài sản sẽ được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong tương lai. Giá trị thẩm định có xem xét đến nghĩa vụ tài chính về đóng tiền sử dụng đất.
- Mục đích sử dụng đất xác định theo hiện trạng sử dụng thực tế tài sản và thông tin quy hoạch sử dụng đất tại Cổng Thông tin quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh như sau:
 - + Diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất ở (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất): 2.111,51m²
 - + Diện tích đất thuộc quy hoạch đất cây xanh, giao thông và mặt nước (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) : 220,09m²

6. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

6.1. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - + Phương pháp so sánh là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá.
- Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh.
 - + Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.

6.2. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 2331,6m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 76131/CN HM do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/08/2011.

- Tại thời điểm thẩm định giá, khách hàng chưa cung cấp hồ sơ pháp lý thể hiện quyền sử dụng đất và mục đích sử dụng đất của tài sản cần thẩm định giá. Căn cứ thông tin do khách hàng cung cấp, các thỏa thuận theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá ký kết giữa khách hàng và Saigon PA, tổ thẩm định xác định giá trị tài sản trong điều kiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giá định chủ tài sản sẽ được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong tương lai. Giá trị thẩm định có xem xét đến nghĩa vụ tài chính về đóng tiền sử dụng đất. Qua đó, tổ thẩm định xác định giá trị tài sản theo các bước sau:
 - + Xác định giá đất tài sản thẩm định giá định trong điều kiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
 - + Xác định giá đất tài sản cần thẩm định giá trên cơ sở điều chỉnh nghĩa vụ tài chính liên quan đến đóng tiền sử dụng đất;
 - + Xác định giá trị tài sản thẩm định giá dựa trên giá đất đã tính toán và diện tích của tài sản.

❖ Thông tin giao dịch thị trường và các yếu tố so sánh

Tiến hành khảo sát thị trường, Saigon PA thu thập được thông tin về 3 giao dịch/mua bán tài sản tương đồng nhất với tài sản thẩm định:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ giả định	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán T05/2025	Rao bán T05/2025	Rao bán T11/2024
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ giả định	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Mặt tiền Nguyễn Thị Huệ và 1 mặt hẻm cụt, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn	Mặt tiền Nguyễn Thị Huệ, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn	Mặt tiền Nguyễn Thị Huệ, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn	Mặt tiền Thái Thị Giũ, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn
6	Chiều rộng mặt tiền	44,42m	5,0m	3,50m	4,0m
7	Quy mô diện tích	2331,6m ²	105,0m ²	76,0m ²	100,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	tương đối vuông vức	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	đối diện nghĩa trang, có khả năng có mộ trên đất	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		11.500.000.000	6.800.000.000	8.500.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		9.775.000.000	5.780.000.000	7.225.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		1 trệt + 3 lầu	1 trệt	1 trệt + 1 lầu
	Diện tích sàn sử dụng		420,0	76,0	200,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.825.152.000	213.651.200	616.800.000
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		75.713.000	73.241.000	66.082.000
16	Thông tin tham chiếu		Chị Hằng 0965518639	Chị Loan 0966131719	Nhà đất mặt tiền 0902729239

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		75.713.000	73.241.000	66.082.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ		100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		75.713.000	73.241.000	66.082.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ		100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		75.713.000	73.241.000	66.082.000
3	Vị trí	Mặt tiền Nguyễn Thị Huê và 1 mặt hẻm cụt, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn	Mặt tiền Nguyễn Thị Huê, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn	Mặt tiền Nguyễn Thị Huê, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn	Mặt tiền Thái Thị Giử, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn
	Tỷ lệ		98,00%	98,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,00%	2,00%	2,00%
	Mức điều chỉnh		1.514.260	1.464.820	1.321.640
	Giá trị sau điều chỉnh		77.227.260	74.705.820	67.403.640
4	Chiều rộng mặt tiền	44,42m	5,0m	3,50m	4,0m
	Tỷ lệ		92,12%	91,82%	91,92%
	Tỷ lệ điều chỉnh		7,88%	8,18%	8,08%
	Mức điều chỉnh		5.966.184	5.991.114	5.339.426
	Giá trị sau điều chỉnh		83.193.444	80.696.934	72.743.066
5	Quy mô diện tích	2331,6m ²	105,0m ²	76,0m ²	100,0m ²
	Tỷ lệ		131,81%	132,22%	131,88%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-31,81%	-32,22%	-31,88%
	Mức điều chỉnh		-24.084.305	-23.598.250	-21.066.942
	Giá trị sau điều chỉnh		59.109.139	57.098.684	51.676.124
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ		100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		59.109.139	57.098.684	51.676.124

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Hình dáng	tương đối vuông vức	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ		100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		59.109.139	57.098.684	51.676.124
8	Phong thủy	đối diện nghĩa trang, có khả năng có mộ trên đất	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ		110,00%	110,00%	110,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-7.571.300	-7.324.100	-6.608.200
	Giá trị sau điều chỉnh		51.537.839	49.774.584	45.067.924
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		51.537.839	49.774.584	45.067.924
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		48.793.449		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		6%	2%	-8%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		48.793.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		39.136.050	38.378.284	34.336.207
	Số lần điều chỉnh		4	4	4
	Biên độ điều chỉnh		2,0% - 31,8%	2,0% - 32,2%	2,0% - 31,9%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-24.175.161	-23.466.416	-21.014.076

❖ **Phân tích và điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá**

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt chủ yếu về các yếu tố vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích và phong thủy so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp mặt tiền đường Nguyễn Thị Huệ và 1 mặt hẻm cụt. Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 2 và 3 tiếp giáp 1 mặt tiền đường, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định có đơn giá cao hơn các tài sản so sánh khoảng 2% về yếu tố vị trí.

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 44,42m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt có chiều rộng mặt tiền 5m, 3,5m và 4m, kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 7,88%; 8,18% và 8,08% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 2.331,6 m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 105m²; 76m²; 100m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 31,81%; 32,22% và 31,88% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về phong thủy: Tài sản thẩm định gần nghĩa trang (đối diện phía bên kia đường), có khả năng có mộ trên đất. Trong khi đó các tài sản so sánh không có bất lợi về mặt phong thủy, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua khảo sát thông tin trên thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định có đơn giá thấp hơn các tài sản so sánh khoảng 10% về yếu tố hình dáng.

❖ **Thông nhất mức giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định giá giả định:**

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định giá giả định, tương ứng là **48.793.000 VND/m²**.

❖ **Điều chỉnh yếu tố nghĩa vụ tài chính về đóng tiền sử dụng đất:**

- Tài sản thẩm định giá được xác định giá trị trong điều kiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giả định chủ tài sản sẽ được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong tương lai. Chi phí đóng tiền sử dụng đất được xác định theo giá đất mặt tiền đường Nguyễn Thị Huệ theo quy định của UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Giá đất sau điều chỉnh yếu tố về nghĩa vụ tài chính đóng tiền sử dụng đất như sau:

$$48.793.000 \text{ VND/m}^2 - 26.300.000 \text{ VND/m}^2 = 22.493.000 \text{ VND/m}^2$$

- Căn cứ yêu cầu thẩm định giá của khách hàng, tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất ở là 2.111,51 m².

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 2.111,51 \text{ m}^2 \times 22.493.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= 47.494.194.430 \text{ VND.} \end{aligned}$$

- Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất cây xanh, giao thông và mặt nước chưa được công nhận trên giấy chứng nhận, tổ thẩm định đề xuất không xác định giá trị quyền sử dụng đất do không có cơ sở ghi nhận quyền sử dụng đất theo giả định.

❖ **Lưu ý về kết quả thẩm định giá:**

- Tại thời điểm thẩm định giá, do hạn chế không có người hướng dẫn khảo sát hiện trạng thực tế tài sản, tổ thẩm định Saigon PA chỉ khảo sát hiện trạng bên ngoài tài sản, ghi nhận các đặc điểm bên ngoài về tính hiện hữu của tài sản nhưng không có khả năng khảo sát thực tế bên trong tài sản. Điều này làm hạn chế việc ghi nhận các đặc điểm hiện trạng tài sản trên đất, ranh, góc cạnh của khu đất cần thẩm định giá, từ đó có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, tổ thẩm định khuyến nghị khách hàng và các bên liên quan xem xét trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá tài sản nêu trên gắn liền với các giả thiết, giả thiết đặc biệt dựa trên thỏa thuận giữa khách hàng và Saigon PA nêu tại hợp đồng dịch vụ thẩm định giá. Trong trường hợp thay đổi các điều kiện nêu trên có thể làm thay đổi kết quả thẩm định. Tổ thẩm định khuyến nghị khách hàng cần xem xét kỹ trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 2331,6m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 76131/CN HM do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/08/2011.	2.331,60		
1.1	Diện tích đất thuộc quy hoạch đất ở chưa được công nhận trên GCN	2.111,51	22.493.000	47.494.194.430
1.2	Diện tích đất thuộc quy hoạch đất cây xanh, giao thông và mặt nước chưa được công nhận trên GCN	220,09		-
Tổng giá trị (VND)				47.494.194.430

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 47.494.000.000 VND.

Bảng chữ: Bốn mươi bảy tỷ bốn trăm chín mươi bốn triệu đồng.

8. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành báo cáo thẩm định giá này.

9. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.087/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

10. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

THẨM ĐỊNH VIÊN


ThS. Lê Lực Quang
 Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Diệu Vi
 Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp TSTĐ



Đường tiếp giáp TSTĐ



Tổng quan bên ngoài TSTĐ



Tổng quan bên ngoài TSTĐ



Tổng quan bên ngoài TSTĐ



Hẻm bê tông bên hông TSTĐ

[illegible]

Số: 37/2025/QĐ-TĐG

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 4 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH
THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ vào Điều 97, Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 5 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC
VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014;

Sau khi xem xét đơn yêu cầu thẩm định giá của người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn;

Trong vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 308/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản”, giữa:

Nguyên đơn: Ông Triệu Văn Nhân (chết năm 2019).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Triệu Văn Nhân:

- Bà Trần Thị Thành, sinh năm 1936.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thành: Ông Nguyễn Hồng Hải, sinh năm 1961. Địa chỉ liên lạc: Số 207/22 đường Trần Bình Trọng, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Triệu Thị Thu Hương, sinh năm 1962.

- Ông Triệu Tiến Đạt, sinh năm 1963.

- Ông Triệu Tiến Dũng, sinh năm 1965.

- Ông Triệu Tiến Đăng, sinh năm 1967.

- Ông Triệu Tiến Độ, sinh năm 1969.

- Ông Triệu Phúc Đại, sinh năm 1971.

- Ông Triệu Phúc Vinh, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Số 64 đường Võ Trường Toản, Phường 15, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Triệu Ha Thi Thu (Triệu Thị Thu Hà), sinh năm 1975.

Địa chỉ: 1017 N Euclid St, Santa Ana CA 92703 – USA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Triệu Thị Thu Hà: Ông Triệu Phúc Vinh, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 64 đường Võ Trường Toản, Phường 15, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Hùng, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 57/2 ấp Hậu Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Kim Ánh, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số 57/2P ấp Hậu Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim Liên, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số 115/4B ấp Tây Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 57/2L ấp Hậu Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Nguyễn Văn Dũng (chết năm 2019).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Dũng: Bà Nguyễn Thị Huệ, sinh năm 1962, ông Nguyễn Minh Hiếu, sinh năm 1985, bà Nguyễn Thị Thanh Tâm, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: Số 57/2B ấp Hậu Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Nguyễn Thị Huệ, sinh năm 1962.

3.5. Ông Nguyễn Minh Hiếu, sinh năm 1985.

3.6. Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: 57/2B ấp Hậu Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Bà Nguyễn Thị Huệ, ông Nguyễn Minh Hiếu, bà Nguyễn Thị Thanh Tâm: Bà Nguyễn Thị Kim Ánh, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số 57/2P ấp Hậu Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Nguyễn Thị Kim Hoa, sinh năm 1968.

3.8. Ông Lê Tự Lực, sinh năm 1965.

3.9. Bà Phạm Thị Bích Hồng, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Số 57/2P ấp Hậu Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Bà Trần Thị Song Thọ.

3.11. Ông Nguyễn Trần Hoàng Duy.

Cùng địa chỉ: Số 57/2 ấp Hậu Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. Bà Nguyễn Thị Kim Vĩnh, sinh năm 1953.

3.13. Ông Vũ Thành An, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Số 57/2A đường Nguyễn Thị Huệ, tổ 16, ấp Hậu Lân, xã Bà Diễm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 3.14. Bà Huỳnh Thị Mỹ, sinh năm 1962.
- 3.15. Ông Huỳnh Chí Tiến, sinh năm 1982.
- 3.16. Bà Lê Thị Yên, sinh năm 1982.
- 3.17. Ông Nguyễn Văn Tài, sinh năm 1969.
- 3.18. Ông Huỳnh Văn Dũng, sinh năm 1969.
- 3.19. Ông Sơn Hôn, sinh năm 1984.
- 3.20. Bà Cô Thị Huyền, sinh năm 1991.
- 3.21. Bà Huỳnh Thị Chí Quý, sinh năm 1973.
- 3.22. Ông Huỳnh Văn Cường, sinh năm 1992.
- 3.23. Ông Nguyễn Văn Tấn, sinh năm 1999.
- 3.24. Bà Huỳnh Thị Kim Xuân, sinh năm 2002.
- 3.25. Ông Phạm Ngọc Thành, sinh năm 1963.
- 3.26. Bà Ngô Thị Hằng, sinh năm 1973.
- 3.27. Ông Lê Minh Dũng, sinh năm 1968.
- 3.28. Ông Vũ Quốc Tuấn, sinh năm 1966.
- 3.29. Bà Nguyễn Thị Kim Chi, sinh năm 1971.
- 3.40. Bà Tăng Huệ Bình, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Các nhà không số, sau nhà số 57/2F ấp Hậu Lân, xã Bà Diễm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- 3.41. Ông Huỳnh Tấn Bửu, sinh năm 1982.
- 3.42. Bà Nguyễn Thị Hằng, sinh năm 1984.
- 3.43. Trẻ Huỳnh Thị Bảo Ngọc, sinh năm 2008.
- 3.44. Trẻ Huỳnh Tấn Phát, sinh năm 2010.

Người đại diện hợp pháp của trẻ Huỳnh Thị Bảo Ngọc và Huỳnh Tấn Phát: Ông Huỳnh Tấn Bửu, Bà Nguyễn Thị Hằng.

- 3.45. Bà Nguyễn Thị Tùng, sinh năm 1970.
- 3.46. Ông Huỳnh Minh Ái, sinh năm 1956.
- 3.47. Bà Nguyễn Thị Diệu, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Số 57/2D tổ 16 ấp Hậu Lân, xã Bà Diễm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi xem xét các tài liệu liên quan đến yêu cầu thẩm định giá của phía nguyên đơn;

Xét việc thẩm định giá là cần thiết cho việc giải quyết vụ án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Trung cầu Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, Mã số thuế: 0309509811, trụ sở: Số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, thẩm định giá trị phần đất có diện tích 2.331,6m² thuộc thửa 983, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp Hậu Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. (Đính kèm bản phô-tô Bản đồ hiện trạng vị trí).

2. Nguyên đơn phải đóng tạm ứng chi phí ký hợp đồng thẩm định giá đối với phần đất này. Nguyên đơn liên hệ và ký kết hợp đồng với Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định này. Hết thời hạn này, nguyên đơn không cung cấp hợp đồng thẩm định giá cho Tòa án mà không có lý do chính đáng thì Tòa án xem xét giải quyết đơn khởi kiện của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

3. Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn thực hiện việc thẩm định theo quy định của pháp luật và thông báo kết quả cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ : Số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Liên hệ Thẩm phán Doãn Thị Kim Thúy hoặc Thư ký Đào Thị Lành: ĐT: 093.896.7054)./.

Nơi nhận:

- Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;
- Các đương sự;
- Lưu.



THẨM PHÁN

Doãn Thị Kim Thúy

300-DSST-15-10-21



Triều Văn Nhân (chết 2019)

BẢN ĐỒ VIỆT LẠI
Tỷ lệ 1 : 500
(Thế kỷ thứ II năm 2005)

[illegible][illegible]

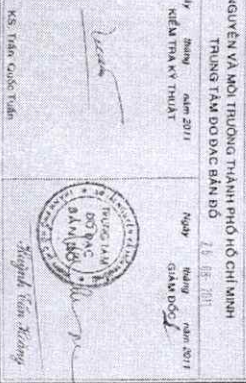
11

780
307-1
40-1

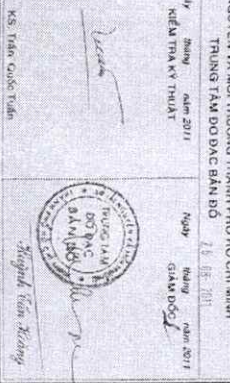
Journal of Management Education 30(6)

[illegible]

THE GARY CHUNG MATHS CU



NGUYỄN VÀ MÔI TRƯỜNG

[illegible]

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Mục tiêu, yêu cầu, phạm vi và nội dung công việc:

- Khách hàng : Bà Trần Thị Thanh
- Tài sản thẩm định giá : nhà ở Q.8 P.Đ
- Địa điểm thẩm định giá : xã Bà Điểm, huyện
- Mục đích thẩm định giá : tư vấn

2. Phương thức, cách thức tiến hành thẩm định giá:

- Nghiên cứu hồ sơ pháp lý, tài liệu, đặc điểm tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp và thẩm định hiện trạng tài sản thẩm định giá.
- Khảo sát, phân tích nguồn dữ liệu thông tin giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

3. Dữ liệu cần thiết cho cuộc thẩm định giá, các tài liệu cần thu nhập về thị trường, tài sản thẩm định giá, tài sản so sánh:

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá.
- Các thông tin khác có liên quan, tài liệu về thị trường của tài sản thẩm định giá, thông tin các tài sản so sánh.

4. Nghiên cứu hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá: (hồ sơ đầy đủ hay không đầy đủ, cần bổ sung hồ sơ gì, ...)

đầy đủ

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)			
2	Thẩm định hiện trạng	2 ngày	12/5	13/5
3	Thu nhập thông tin			
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	14/5	14/5
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá			

6. Tổ chức thực hiện:

- Tổ thẩm định: Lê Đức Quang
- Thẩm định viên: Lê Đức Quang

7. Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết)

Ngày ..12.. tháng ..5.. năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc

Lê Đức Quang

TP.HCM, 14 giờ 00, ngày 16 tháng 5 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘKính gửi: Ban Giám đốc Công TyNgười lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Lê Đức QuangThẩm định viên: Lê Đức Quang Phòng/ban: Nhập cư 2

Được phân công hồ sơ thẩm định, xin báo cáo kết quả thực hiện sau:

Hồ sơ số : ngày(thụ lý) 12/5/2025Tài sản thẩm định: giấy tờ phân diện đất 2.331,6m² tại xã Bà Điểm, H. Tân, Thủ Đức và liên quanKhách hàng: Bà Trần Thị ThanhMục đích thẩm định: tòa án Thời điểm thẩm định: 5/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện:

1. Quy trình thẩm địnhĐã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo Tiêu chuẩn, quy định của công ty ☒Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :

2. Phương pháp thẩm định:Các phương pháp thẩm định được áp dụng: so sánhBiện luận: thị trường giao dịch phi biên**3. Kết luận về giá trị của tài sản thẩm định**Giá trị của tài sản được thẩm định là 47.491.000.000 VNĐ

Giá chưa bao gồm :

Ghi chú: Đính kèm theo file hồ sơ thẩm định theo báo cáo.**Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:****1. Quy trình thẩm định**

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định



Cần bổ sung quy trình



Nội dung bổ sung : không

2. Đánh giá chất lượng chứng thư – báo cáo thẩm định được thực hiện:

Pháp lý: ĐĐ

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐĐ

Cơ sở, căn cứ, lập luận cho giá trị tài sản: Hợp lý

3. Phương pháp thực hiện:

Đánh giá về các Phương pháp thẩm định đã áp dụng và biện luận trong hồ sơ:

Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

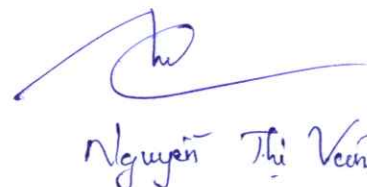
Giá trị của tài sản được thẩm định là 47.994.194.430 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

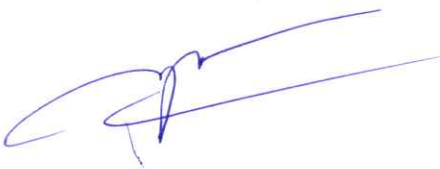
Thẩm định viên


Lê Lực Quang

Kiểm soát viên

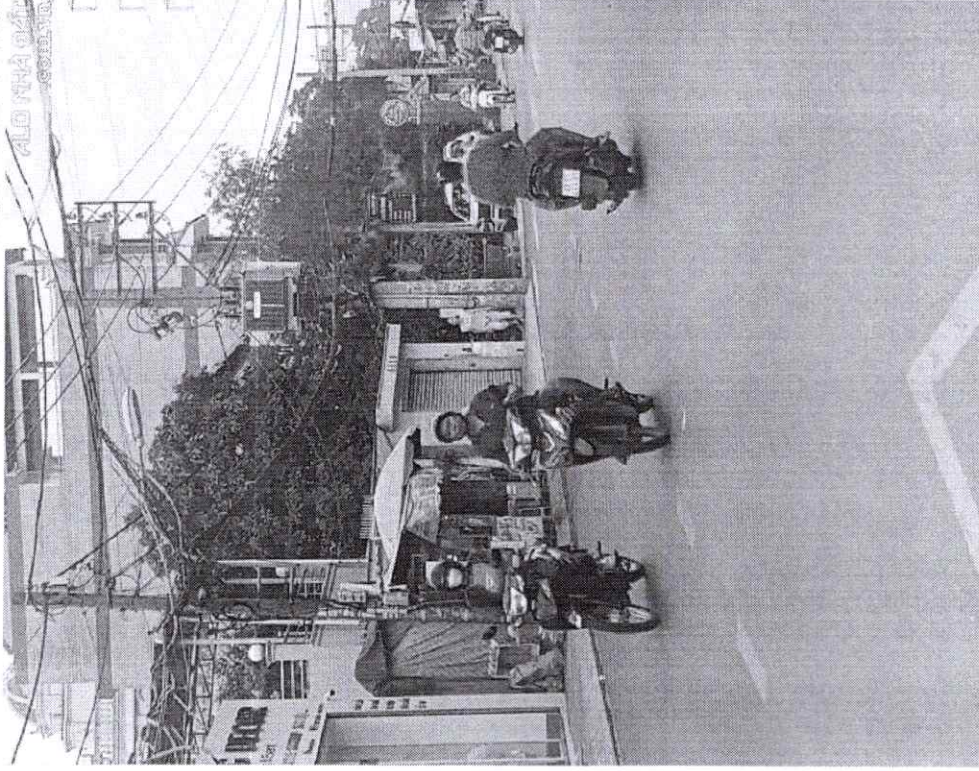

Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

- Sau khi hoàn thành công việc thẩm định, Người thực hiện hồ sơ phải lập báo cáo theo mẫu trước khi thông báo chính thức cho Kinh doanh, chuyển qua in ấn để phát hành chứng thư.
- Báo cáo được chuyển qua Kiểm soát viên rà soát, đánh giá. Trường hợp không thống nhất với Kiểm soát viên, Người thực hiện kiểm tra lại quy trình thực hiện.
- Nếu thông quá, Kết quả thẩm định sẽ được chuyển cho Kinh doanh để thông báo kết quả cho khách hàng. Như vậy, Kinh doanh sẽ báo giá cho khách hàng theo kết quả trên báo cáo có phê duyệt của Kiểm soát viên, Ban giám đốc.



- Bán nhà Quận 6
Bán nhà Quận 7
Bán nhà Quận 8
Bán nhà Quận 9
Bán nhà Quận 10
Bán nhà Quận 11
Bán nhà Quận 12
Bán nhà Quận Bình Tân
Bán nhà Quận Bình Thạnh
Bán nhà Quận Gò Vấp
Bán nhà Quận Phú Nhuận
Bán nhà Quận Tân Bình
Bán nhà Quận Tân Phú
Bán nhà Thành phố Thủ Đức
Bán nhà Huyện Bình Chánh
Bán nhà Huyện Cần Giờ



Thông tin phản ánh của Quý khách giúp chúng tôi sàng lọc thông tin tốt hơn và loại trừ các nhà môi giới không trung thực. Xin trân trọng cảm ơn.

- ☐ Tài sản đã bán/cho thuê
 - ☐ Giá không đúng
 - ☐ Tin không có thật
 - ☐ Nội dung không đúng với thực tế
 - ☐ Không liên lạc được
 - ☐ Địa chỉ bất động sản không đúng

14/2 16/5/25

Nhà lầu mặt tiền chợ Cây Me DT 4x25m (Thái Thị Giũ) xã Bà Điểm - Hóc Môn

Cần tiền bán gấp miếng đất 103.7m2
tại Nguyễn Thị Nè, Phú Hòa Đông Củ Chi, giá...
1,7 tỷ · 103,7 m²
Củ Chi, Hồ Chí Minh

Hạ giá 400trieu - bán MT ngang 10m kế bên 949
Nguyễn Văn Khạ gần ngã 4 với Phạm Văn Cội
8,19 tỷ · 585,7 m²
Củ Chi, Hồ Chí Minh

Một lô duy nhất! Siêu phẩm 274m2
QH full thổ mặt tiền đường Nguyễn Văn Khạ Tả...
2,5 tỷ · 274 m²
Củ Chi, Hồ Chí Minh

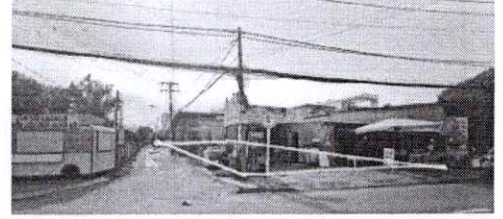
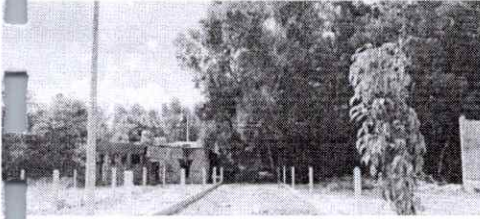
Đăng 5 ngày trước



Đăng 3 tuần trước



Đăng 2 ngày trước



Ngộp ngân hàng! DT 5x21m (104,9m2) full thổ
Đường nhựa 12m cách Nguyễn Văn Khạ 50m....
1,75 tỷ · 104,9 m²
Củ Chi, Hồ Chí Minh

Đăng 2 ngày trước



Cần bán đất đường Nguyễn Văn Khạ
xã Tân An Hội Củ Chi
2,45 tỷ · 180 m²
Củ Chi, Hồ Chí Minh

Đăng hôm qua



Bán đất 3 mặt tiền, 753m2 tại Nguyễn Văn Khạ,
Thị trấn Củ Chi, Củ Chi, HCM, 26 tỷ VND
26 tỷ · 753 m²
Củ Chi, Hồ Chí Minh

Đăng hôm qua



Tiêu đề tin đăng:

Nhà lầu mặt tiền chợ Cây Me DT 4x25m (Thái Thị Giũ) xã Bà Điểm - Hóc Môn

Đăng Thái Thị Giũ, Xã Bà Điểm, Hóc Môn, Hồ Chí Minh



1/5



Mức giá Diện tích Phòng ngủ
8,5 tỷ 100 m² 3 PN
5 triệu/m² tăng



0902 729 - Hiện số

Nhà Đất Mặt Tiền

Xem thêm 47 tin khác

iem - Hóc Môn.

ớng Đông Nam.

Chat qua Zalo

0902 729 *** - Hiện số

- Nhà thuận tiện kinh doanh buôn bán, đa ngành nghề.

Liên hệ: 0902 729 *** - Hiện số - Nhà đất mặt tiền (CCG).

+ Ký gửi - mua bán - cho thuê nhà đất 24/7.

+ Thông tin chính xác và hình ảnh thực tế! Chân thành cảm ơn!

+ Địa chỉ: 8 Phan Văn Hớn, Bà Điểm, Hóc Môn, TP. HCM.

Đặc điểm bất động sản

Mức giá	8,5 tỷ	Số tầng	1 tầng
Diện tích	100 m²	Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng
Số phòng ngủ	3 phòng	Nội thất	Cơ bản
Số phòng tắm, vệ sinh	2 phòng		

Lịch sử giá bán nhà mặt phố tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn

Mua bán

Cho thuê

1 năm2 năm5 năm

67 tr/m²

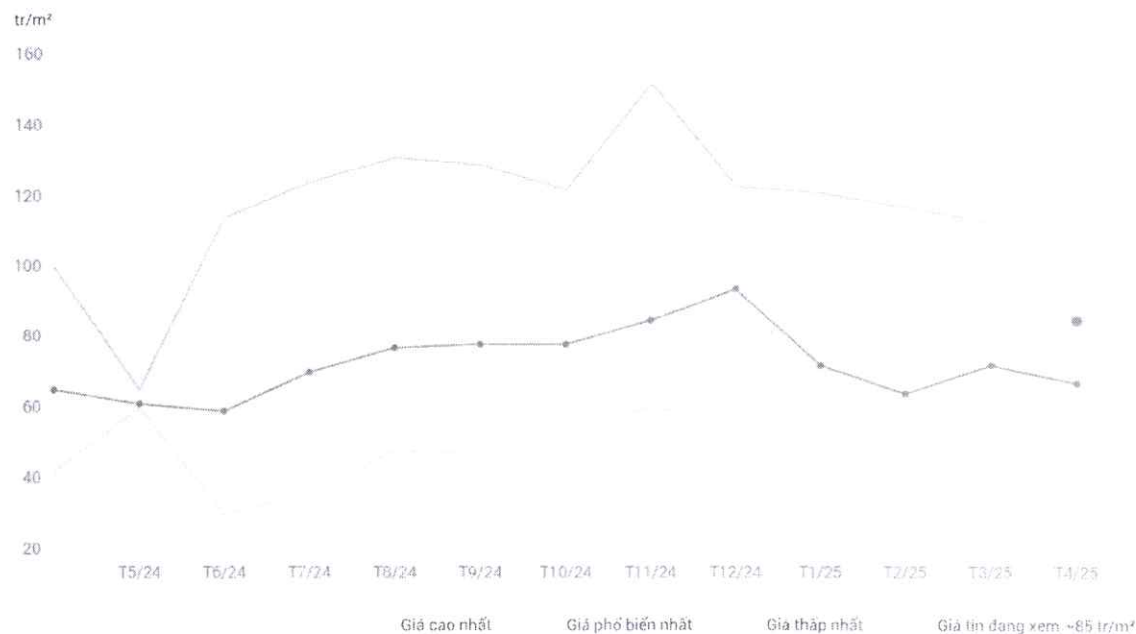
Giá bán phổ biến nhất T4/25

3,1%

Giá bán đã tăng trong 1 năm qua (T4/24 - T4/25)

28,7%

Giá hiện tại thấp hơn đỉnh 94 tr/m² vào T4/24



🔍 Tìm kiếm địa điểm, khu vực...

Tin đăng ▼
Mua bán

Loại nhà đất ▼
Nhà riêng

Khu vực & Dự án ▼
Toàn quốc



Đăng tin nhà đất

Đường Nguyễn Thị Huệ, Bà Điểm

Tin đăng

Mua bán

Loại nhà đất

Nhà riêng

Khu vực & Dự án

Toàn quốc

6.8 tỷ

89.47 triệu/m²

76 m²

3.5x21.5 m

1

3

Giới thiệu

Nhà mặt tiền Nguyễn Thị Huệ, Bà Điểm, Hóc môn, 76m2, giá 6 tỷ 8 TL.+

Chi tiết nhà đất

Diện tích	76 m²	Số tầng	1
Phòng ngủ	1	Chiều rộng	3.5 m
Phòng tắm	3	Chiều dài	21.5 m
Giấy tờ pháp lý	Hợp đồng mua bán	Hiện trạng nhà	Nhà trống

Tính lãi suất vay

Tìm kiếm theo từ khóa

- Bán Nhà riêng Xã Bà Điểm
- Bán Nhà riêng Xã Bà Điểm Huyện Hóc Môn
- Bán Nhà riêng Huyện Hóc Môn

Ngày đăng	Ngày hết hạn	Loại tin	Mã tin
25/10/2024	22/07/2025	Miễn phí	467931

Nhà đất cùng khu vực



CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: A.087/25/SaigonPA/HĐ

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

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;
- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Căn cứ Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về thẩm định giá;
- Căn cứ Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.

Hôm nay, ngày 12 tháng 05 năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

Đại diện : Bà Trần Thị Thành

Địa chỉ : 64 Võ Trường Toản, phường 12, Quận 05, TPHCM.

CCCD số : 079136005277

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng Hải

Địa chỉ : 29 Lý Chính Thắng, phường Võ Thị Sáu, quận 3, TPHCM.

CCCD số : 019061004209

Bên Cung Cấp Dịch Vụ (gọi tắt là Bên B):

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM.

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà Nguyễn Thị Diệu Vi

Chức vụ: Giám đốc

Sau khi trao đổi và thỏa thuận, hai bên thống nhất ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản với những điều khoản và điều kiện sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG



1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản có thông tin như sau
 - Giá trị quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 2331,6m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 76131/CN HM do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 26/08/2011.
2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho Bên B gồm có các tài liệu sau:
 - Quyết định trưng cầu thẩm định giá số 3716/2025/QĐ-TCTĐG của Tòa án nhân dân TP. HCM ngày 18/4/2025.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí đo đạc theo yêu cầu của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn và bà Trần Thị Thành ngày 24/8/2011 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường TPHCM.
 - Giấy ủy quyền ngày 30/03/2022 giữa bà Trần Thị Thành và người được ủy quyền là ông Nguyễn Hồng Hải.
3. Nội dung công việc bao gồm:
 - Xác định giá trị tài sản thẩm định giá trong điều kiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giả định chủ tài sản sẽ được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong tương lai. Giá trị thẩm định có xem xét đến nghĩa vụ tài chính về đóng tiền sử dụng đất.
 - Mục đích sử dụng đất xác định theo hiện trạng sử dụng thực tế tài sản và thông tin quy hoạch sử dụng đất tại Công Thông tin quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh như sau:
 - + Diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất ở (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất): 2.111,51m²
 - + Diện tích đất thuộc quy hoạch đất cây xanh, giao thông và mặt nước (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) : 220,09m²

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác xét xử Tòa.

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

1. Nhận Chứng thư thẩm định giá và thanh toán đầy đủ tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các chi phí phát sinh khác (nếu có).
2. Được cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thẩm định.
3. Yêu cầu Bên B cung cấp thêm hoặc sao y văn bản Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá và trả thêm tiền chi phí tương ứng với số lượng văn bản đã yêu cầu.
4. Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho Bên B toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ được yêu cầu thẩm định giá và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với tính hợp pháp của các hồ sơ tài liệu đó.
5. Hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng khi có yêu cầu.
6. Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Bên B không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên A sử dụng chứng thư thẩm định giá sai mục đích so với mục đích thẩm định nêu trong chứng thư thẩm định giá.
7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.

2. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.

3. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.

4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.

5. Bên B cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.

6. Thông báo ngay cho Bên A khi hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo yêu cầu, các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định hiện trạng hồ sơ, các yêu cầu hỗ trợ đối với Bên A.

7. Bảo mật các thông tin do Bên A cung cấp và các thông tin liên quan trong quá trình thẩm định giá, bí mật nghề nghiệp và chỉ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu hợp lệ và phải thông báo cho Bên A trước khi thực hiện.

8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá của mình. Trong trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.

9. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả của Chứng thư thẩm định giá, Bên B có trách nhiệm phối hợp cùng với Bên A (có văn bản giải trình về cơ sở pháp lý của việc thẩm định giá) để giải quyết.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 10 ngày kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

2. Trong vòng 02 ngày, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực Bên A phải cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần thẩm định giá cho Bên B.

3. Trường hợp Bên A chậm cung cấp hồ sơ tài liệu theo thời gian thỏa thuận nêu tại mục 2 Điều này, thời gian thực hiện hợp đồng được tính từ ngày Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu cho Bên B.

4. Trường hợp Bên A có nhu cầu thẩm định giá bổ sung các tài sản ngoài danh mục thì các bên sẽ thỏa thuận cụ thể về thời gian, phí dịch vụ, quy trình thẩm định giá đối với các tài sản phát sinh này.

ĐIỀU 6: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **65.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Sáu mươi lăm triệu đồng)

- Phí thẩm định trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).

2. Tiến độ thanh toán:

- Thanh toán toàn bộ phần phí thẩm định giá trước khi nhận chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá.
- 3. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B chi tiết như sau:
Số tài khoản : 114002941730
Tên thụ hưởng : CTY TNHH THAM DINH GIA SAI GON
Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

1. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.
2. Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:
 - Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
 - Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.
2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.
3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.
4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.
2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên có quyền đưa vụ việc ra cơ quan tòa án có thẩm quyền giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.
3. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.
4. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A


Nguyễn Hồng Hải



NGUYỄN THỊ DIỆU VI