

△△ Số chứng thư: 012/2025/A.091 (Số hợp đồng: A.101/25/SaigonPA/HĐ)

△△ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ông Lê Trọng Hiếu

△△ Địa chỉ: số 163/25/1A Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, TP Hồ Chí Minh

+ Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng

△△ Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, TP Hồ Chí Minh.

△△ Ngày phát hành chứng thư: 05/06/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ông Lê Trọng Hiếu.

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.101/25/SaigonPA/HĐ ngày 03/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Lê Trọng Hiếu;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.091 ngày 05/06/2025 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.091 ngày 05/06/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ông Lê Trọng Hiếu
- Địa chỉ: số 163/25/1A Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, TP Hồ Chí Minh.
- CCCD: 079075002722

2. 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.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, TP Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 06/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 03/06/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Xác định giá trị thị trường để thỏa thuận.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: không có.

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.



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinghgiaisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

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	Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, phường 13, quận 10, TP Hồ Chí Minh	83,30		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	79,90	122.781.000	9.810.201.900
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở trong lộ giới	3,40	122.781.000	417.455.400
1.3	Giá trị công trình xây dựng	119,80		521.784.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				10.749.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 10.749.000.000 VND.

Bằng chữ: Mười tỷ bảy trăm bốn mươi chín 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 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.101/25/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.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- 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 Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, SaigonPA tính theo giá trị thị trường, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với 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. 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 rất 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.
- 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. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- 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 giá định, giá 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 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.
- 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 có giá trị khi đi kèm với các giá thiết, giá 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 giá 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.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.091 kèm theo Chứng thư này.
- 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, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.
- 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.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tấn Tài

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 05 tháng 06 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

1. CÁC 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 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.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Ông Lê Trọng Hiếu
- Địa chỉ: số 163/25/1A Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, TP Hồ Chí Minh.
- CCCD: 079075002722

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, TP Hồ Chí Minh.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Xác định giá trị thị trường để thỏa thuận.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 06/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 03/06/2025.

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

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;

- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- 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 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực 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 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực 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 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực 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 về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình 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 doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- 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;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:

- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND 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 giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND TP Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 của UBND TP Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/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 việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; 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;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.101/25/SaigonPA/HĐ ngày 12/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Lê Trọng Hiếu;
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 3915/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận 10 cấp ngày 13/08/2008.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, TP Hồ Chí Minh.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 8, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, TP Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm bê tông rộng khoảng 4m, vị trí tài sản cách đường Tô Hiến Thành khoảng 130m, cách đường Sư Vạn Hạnh khoảng 250m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 83,3 m². Trong đó:
Diện tích đất ở đô thị ngoài lộ giới: 79,9m²
Diện tích đất ở đô thị trong lộ giới: 3,4m²
(Căn cứ theo Mục III. Sơ đồ nhà ở, đất ở theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 3915/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận 10 cấp ngày 13/08/2008)
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Chiều rộng mặt tiền: 3,48m;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà 2 tầng.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, hiện trạng nhà ở có một phần cơ sở mới thêm chưa có pháp lý, chưa cập nhật trên giấy chứng nhận. Theo yêu cầu của khách hàng, SaigonPA ước tính diện tích sàn xây dựng được công nhận theo giấy chứng nhận.

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 119,8m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 2 tầng;
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn gỗ, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang sử dụng để ở bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường còn ở mức khá trung bình, lớp trát bảo vệ một số chỗ có dấu hiệu bong tróc.
 - + Nền sàn trải xước nhiều.
 - + Mái có dấu hiệu xuống cấp.

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	25	75	7,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	30	70	12,6
Nền,sàn	13	30	70	9,1
Kết cấu đỡ mái	6	28	72	4,32
Mái	10	32	68	6,8
Tổng cộng	57			40,32
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				70,74%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu cải tạo theo Quyết định số 1504/QĐ-UBND do UBND TP Hồ Chí Minh duyệt ngày 08/03/2010 theo “Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường 13, Quận 10” và một phần diện tích đất thuộc quy hoạch lộ giới theo giấy chứng nhận.
(nguồn: thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn)

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 cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất ở tại đô thị có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài 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; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức cao.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: không có.

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:
 - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:

- + Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành 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 ở tại đô thị

❖ 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	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 06/2025	Rao bán tháng 05/2025	Rao bán tháng 05/2025
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
5	Vị trí	Hẻm đường Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10 ,TP Hồ Chí Minh	2 mặt hẻm đường Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10 ,TP Hồ Chí Minh	Hẻm đường Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10 ,TP Hồ Chí Minh	Hẻm đường Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10 ,TP Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	3,48m	5,0m	3,50m	3,60m
7	Quy mô diện tích	83,30m ²	115,0m ²	117,0m ²	89,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Hẻm bê tông 4m	Hẻm bê tông 4m	Hẻm tiếp giáp tài sản: hẻm bê tông rộng 6m, đoạn đầu hẻm rộng khoảng 4m	Hẻm tiếp giáp tài sản: hẻm bê tông rộng 6m, đoạn đầu hẻm rộng khoảng 4m
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	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	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		23.000.000.000	17.800.000.000	13.200.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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 thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		20.470.000.000	16.910.000.000	12.936.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 1 hầm + 6 tầng	Nhà 3 tầng + sân thượng	Nhà 3 tầng
15	Diện tích sàn sử dụng		700,0	185,0	213,6
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		5.639.410.000	1.256.520.000	1.360.098.000
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		128.962.000	133.790.000	130.066.000
18	Thông tin tham chiếu		Anh - 0938.736.330	Sơn - 0938343079	Phương - 0946462737

❖ **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)		128.962.000	133.790.000	130.066.000
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 điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		128.962.000	133.790.000	130.066.000
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 điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		128.962.000	133.790.000	130.066.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Hẻm đường Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10 ,TP Hồ Chí Minh	2 mặt hẻm đường Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10 ,TP Hồ Chí Minh	Hẻm đường Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10 ,TP Hồ Chí Minh	Hẻm đường Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10 ,TP Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-6.448.100	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		122.513.900	133.790.000	130.066.000
4	Chiều rộng mặt tiền	3,48m	5,0m	3,50m	3,60m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,76%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-980.111	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		121.533.789	133.790.000	130.066.000
5	Quy mô diện tích	83,30m ²	115,0m ²	117,0m ²	89,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,17%	3,37%	0,57%
	Mức điều chỉnh		4.088.095	4.508.723	741.376
	Giá trị sau điều chỉnh		125.621.884	138.298.723	130.807.376
6	Cơ sở hạ tầng	Hẻm bê tông 4m	Hẻm bê tông 4m	Hẻm tiếp giáp tài sản: hẻm bê tông rộng 6m, đoạn đầu hẻm rộng khoảng 4m	Hẻm tiếp giáp tài sản: hẻm bê tông rộng 6m, đoạn đầu hẻm rộng khoảng 4m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		0	-13.379.000	-13.006.600
	Giá trị sau điều chỉnh		125.621.884	124.919.723	117.800.776
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		125.621.884	124.919.723	117.800.776
8	Phong thủy	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	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		125.621.884	124.919.723	117.800.776
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		125.621.884	124.919.723	117.800.776
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		122.780.794		

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		2,3%	1,7%	-4,1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		122.781.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		11.516.307	17.887.723	13.747.976
	Số lần điều chỉnh		3	2	2
	Biên độ điều chỉnh		0,8% - 5,0%	3,4% - 10,0%	0,6% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-3.340.116	-8.870.277	-12.265.224

❖ **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, cơ sở hạ tầng so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 1 mặt hẻm, tương đồng với tài sản so sánh 2, 3. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp 2 mặt hẻm, 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 giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 là khoảng 5% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 3,48m, tương đồng tài sản so sánh 2, 3. Trong khi đó tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền là 5m 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 giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 là khoảng 0,76% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 83,3m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 115m², 117m², 89m² 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 giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 3,17%, 3,37%, 0,57% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp hẻm bê tông rộng khoảng 4m, tương đồng tài sản so sánh 1. Trong khi đó, tài sản so sánh 2, 3 tiếp giáp hẻm bê tông 6m, đoạn đầu hẻm rộng khoảng 4m, 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 giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 2, 3 là khoảng 10% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

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

- 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, tương ứng là **122.781.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại đô thị ngoài lộ giới là 79,9 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 79,9\text{m}^2 \times 122.781.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{9.810.201.900 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại đô thị trong lộ giới là 3,4 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 3,4\text{m}^2 \times 122.781.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{417.455.400 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

❖ **Ghi chú:** Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, SaigonPA tính theo giá trị thị trường, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với tài sản.

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Diện tích sử dụng (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá xây dựng (VND/m}^2\text{)} \times \text{CLCL (\%)}$$

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền làm tròn (VND)
1	Giá trị quyền sở hữu công trình: Nhà 2 tầng	119,80	70,74%	6.157.000	521.784.000
Tổng cộng					521.784.000

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào suất vốn xây dựng công trình qua các năm của Ủy ban TP Hồ Chí Minh và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá. Giá trị công trình xây dựng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và lợi nhuận nhà đầu tư.

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	Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, phường 13, quận 10, TP Hồ Chí Minh	83,30		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	79,90	122.781.000	9.810.201.900
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở trong lộ giới	3,40	122.781.000	417.455.400
1.3	Giá trị công trình xây dựng	119,80		521.784.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				10.749.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 10.749.000.000 VND.

Bảng chữ: Mười tỷ bảy trăm bốn mươi chín 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 kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá.

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.101/25/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.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- 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 Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, SaigonPA tính theo giá trị thị trường, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với 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. 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 rất 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.

- 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. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- 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 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.
- 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 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.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

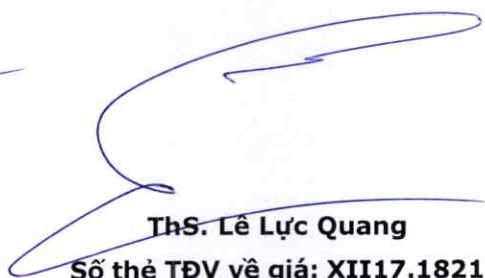
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tấn Tài

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 vào tài sản thẩm định giá



Đường vào tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



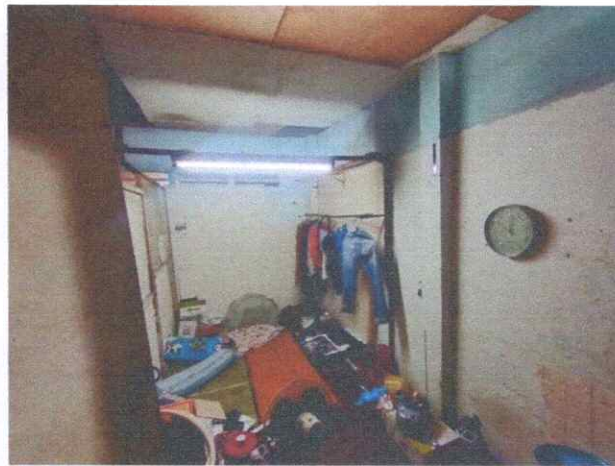
Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



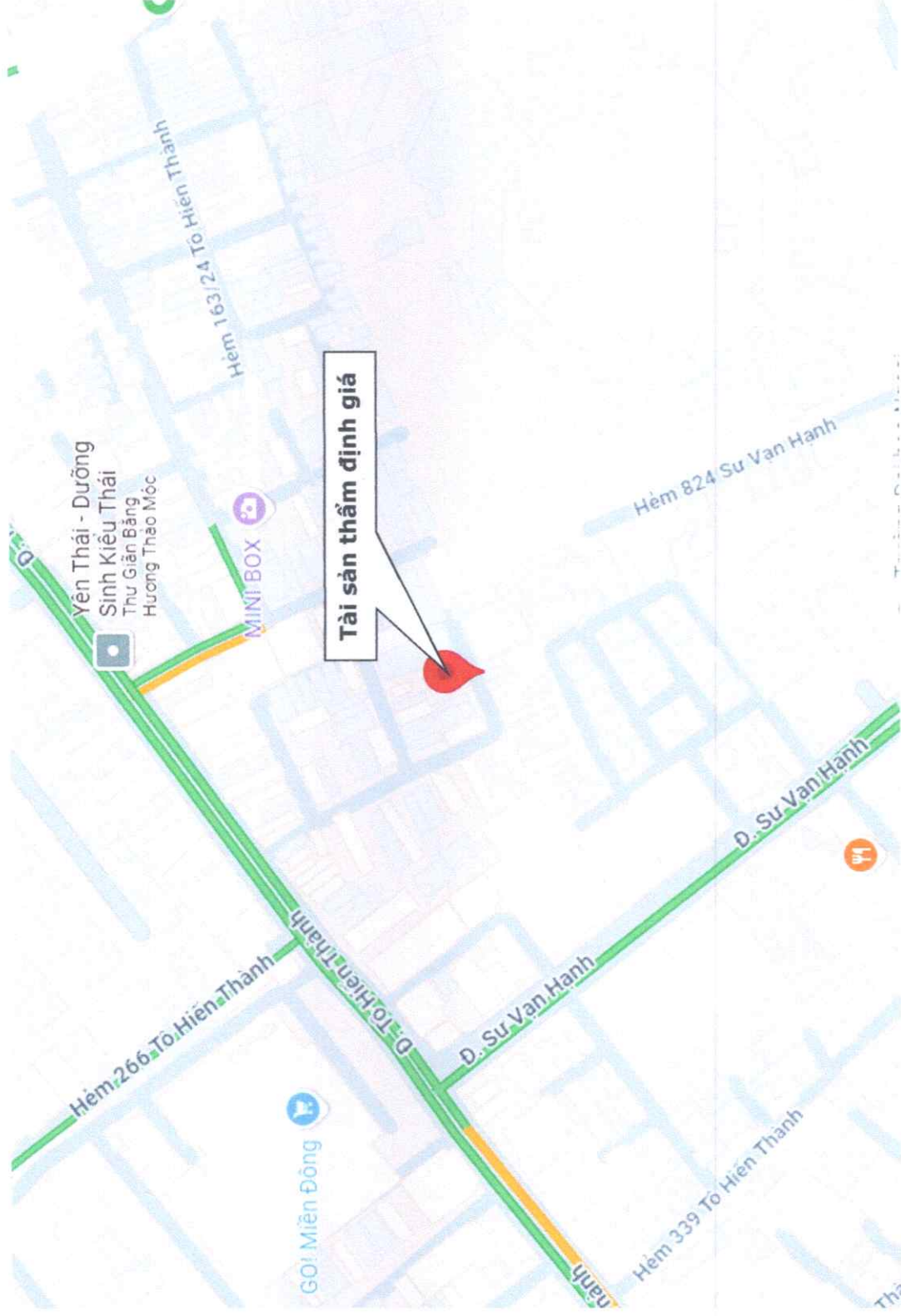
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.777725, 106.667124



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Ông Lê Trọng Hiếu
- Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng
- Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, TP Hồ Chí Minh
- Mục đích thẩm định giá: Xác định giá trị thị trường để thỏa thuận

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)	1 ngày	3/6/2025	3/6/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	3/6/2025	3/6/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	3/6/2025	3/6/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	4/6/2025	4/6/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	5/6/2025	5/6/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Tấn Tài
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

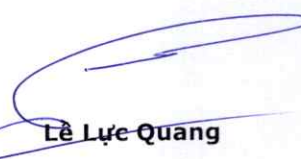
7. Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết) :

Ngày 03 tháng 06 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc


Nguyễn Tấn Tài


Lê Lực Quang


Nguyễn Thị Diệu Vi



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q.Phú Nhuận, TP.HCM

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 9 giờ 00 ngày 03 tháng 06 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

1. Đại diện Công Ty Thẩm định giá Sài Gòn:

Nguyễn Tân Tài

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Thực hiện hợp đồng thẩm định giá tài sản đã ký kết, các bên cùng có mặt tại địa chỉ của tài sản Thẩm định giá:

273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, TP.HCM

để khảo sát hiện trạng, vị trí, thu thập thông tin của tài sản và khu vực xung quanh phục vụ cho việc thẩm định giá tài sản.

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

- Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 40
Địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, TP.HCM
Diện tích: 87,3
Hình thức sử dụng: sử dụng
Mục đích sử dụng: đất ở
Thời hạn sử dụng: lâu dài
Nhà ở: 2 tầng
Diện tích xây dựng: 119,8, diện tích sàn xây dựng: 119,8
Kết cấu: tầng trệt, nền sân gạch, tầng 2 gồm B.T.C.T + gác gỗ + mái tôn
Hiện trạng tài sản thẩm định giá:
Tiếp giáp: hẻm 273 Tô Hiến Thành, hẻm bí tiểu, rộng khoảng 4m

Nhà ở:
Ngoại quan: ở mức trung bình, tầng trệt hiện còn có đôi hẻm xây cấp
Kết cấu: Mái sử dụng, cốt tạo: 2009

- **Thửa đất số**, **tờ bản đồ số**
- Địa chỉ:.....
- Diện tích :
- Hình thức sử dụng
- Mục đích sử dụng.....
- Thời hạn sử dụng
- Nhà ở:.....
- Diện tích xây dựng.....diện tích sàn xây dựng.....
- Kết cấu:.....
- Hiện trạng tài sản thẩm định giá:**
- Tiếp giáp:.....
-
- Nhà ở:
- Ngoại quan:.....
- Kết cấu:.....
-
- Sơ đồ vị trí:**

Kết thúc khảo sát vào lúc 10 giờ 00 cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng



Nguyễn Tấn Tài



Lê Lục Quang



Lê Trọng Hiếu

TP.HCM, 10 giờ 00 ngày 05 tháng 06 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘKính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.**Người lập:** Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Nguyễn Tấn Tài**Thẩm định viên:** Lê Lực Quang Phòng/ban: Nghiệp vụ

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

Hồ sơ số : ngày(thụ lý) Tháng 06/2025.....

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, TP Hồ Chí Minh.

Khách hàng: Ông Lê Trọng Hiếu

Mục đích thẩm định: Phục vụ cho việc vay vốn

Thời điểm thẩm định: Tháng 06/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: Tháng 06/2025

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 sánh, chi phí thay thế.

Biện luận: Thị trường

3. Kết luận về giá trị của tài sản thẩm địnhGiá trị của tài sản được thẩm định là: **10.749.000.000** ☒ 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**Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định ☒ Cần bổ sung quy trình ☐Nội dung bổ sung: Khấu**2. Đánh giá chất lượng chứng thư – báo cáo thẩm định được thực hiện:**

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

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 10.749.000.000 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.

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Anh - 0938 776 330

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 6/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 20.470 triệu đồng/bất động sản

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

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phỏng vấn trực tiếp qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 115 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: 2 mặt hẻm Tô Hiến Thành, P.13, Q.10, TP.HCM

- Kích thước mặt tiền: 5 m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

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

- Mục đích sử dụng đất: ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 100m

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 4m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường: tên Tô Hiến Thành

+ Điều kiện về cấp thoát nước: bê tông

+ Điều kiện về cấp điện: bê tông

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: /

+ Hạ tầng không gian: //

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: //

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: //

+ Hạ tầng môi trường: //

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

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: nhà li; cấp nhà: III; năm xây dựng: 2015
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng: hơn 6 tầng; diện tích sàn sử dụng: ~700m² m²
- Tài sản khác (nếu có):

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

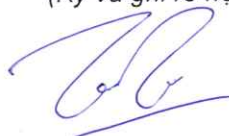
- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

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

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

....., ngày 03 tháng 06 năm 2015

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn Tấn Tài



Võ Đức Quang

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Son - 0938343079

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 8/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 16.910 triệu đồng/bất động sản

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

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phỏng vấn trực tiếp qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 117 m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Hẻm Tô Hiến Thành, P.13, Q.10, TP. Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền: 3,5 m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

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

- Mục đích sử dụng đất: OM

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 100m

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 6m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: hố lầy; tiếp giáp với mặt đường: Hẻm Tô Hiến Thành

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tối

+ Điều kiện về cấp điện: tối

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: //

+ Hạ tầng không gian: //

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: //

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: //

+ Hạ tầng môi trường: //

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

- Thời hạn sử dụng đất: Còn lại

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: nhà ở; cấp nhà: III; năm xây dựng: 2015
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng: 3 tầng + ST; diện tích sàn sử dụng: ~ 185 m²
- Tài sản khác (nếu có):

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

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

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

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

....., ngày 03 tháng 06 năm 2015

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn Tấn Tài



Lê Đức Quang

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Phùng - 0946 462727

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 12.936 triệu đồng/bất động sản

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

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phụ vốn tự tập qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 89 m².

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Hẻm Tô Hiến Thành, P.13, Q.10, TP.Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền: 3,6 m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

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

- Mục đích sử dụng đất: OMT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 100m

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 6m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: hố; tiếp giáp với mặt đường: hẻm Tô Hiến Thành

+ Điều kiện về cấp thoát nước: bị

+ Điều kiện về cấp điện: không

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: //

+ Hạ tầng không gian: //

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: //

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: //

+ Hạ tầng môi trường: //

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

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: nhà li; cấp nhà: III; năm xây dựng: 2015
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng: 3; diện tích sàn sử dụng: 2136 m²
- Tài sản khác (nếu có):

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

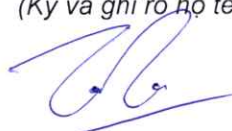
- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

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

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

....., ngày 07 tháng 06 năm 2015

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn Tấn Tài



Lê Lục Quang



16:46 4/6/25

Giá: 23 Tỷ - HDT: 100tr/tháng - Toà nhà CHDV 19 phòng - DT: 5m x 26m - Hầm + 6 Tầng - 16424294

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyên - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005

Liên hệ: 0909.000.000

Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (tư thứ Hai - Thứ Bảy) | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006



Lưu tin

Phản ánh tin rao vi phạm

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 | ☐ Tin không có thật | ☐ Nội dung không đúng với thực tế |
| ☐ Giá không đúng | ☐ Không liên lạc được | ☐ Địa chỉ bất động sản không đúng |
| ☐ Lý do khác: | | |

Nội dung phản ánh

☐ Tôi không muốn xem tin của người đăng này trong vòng: Số ngày Tất cả các tin của thành viên này sẽ ẩn đi với bạn trong khoảng thời gian bạn đã chọn.

Mã an toàn:

7 5 2

Gửi phản ánh

Có thể bạn muốn xem: [Bán nhà Hồ Chí Minh](#) [Bán nhà Quận 10](#) [Bán nhà Phường 13](#) [Bán nhà Đường Tô Hiến Thành](#)

Lưu ý:

Các bạn đang xem tin đăng trong mục "Mua bán nhà mặt phố, bán nhà mặt tiền Quận 10, Hồ Chí Minh". Các thông tin rao vặt là do người đăng tin đăng tải toàn bộ thông tin. Chúng tôi hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất cứ thông tin nào liên quan đến các thông tin này. Chúng tôi luôn cố gắng để đưa các tin tức nhanh và chính xác nhất cho các bạn.

Bắt động sản nổi bật

Tham gia
Batdongsan

Tin đã
đăng

7 năm

18

Có 1 tin nhà riêng cùng
phường 13, Quận 10

[Xem trang cá nhân >](#)

>

[Chat qua Zalo](#)

0938 543 078 - Sao chép

1 / 11



Bán / Hồ Chí Minh / Quận 10 / Nhà riêng tại đường Tô Hiến Thành

Nhà phố 3 tầng HXH 8m đường Tô Hiến Thành, P.13, Q10 kế bên BigC

Đường Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Hồ Chí Minh

Mức giá Diện tích Phòng ngủ

17,8 tỷ 117 m² 4 PN

132,14 triệu/m² Mặt tiền 3,5 m

6,6% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua.

Thông tin mô tả

Diện tích: 117m² (3,5x33,8).

Giá: 17,8 tỷ (còn TL).

Thiết kế: Trệt + 2 lầu + sân thượng.

Diện tích sàn: 185m², bao gồm PK + Bếp, 4pn, 3wc, phòng thờ, tất cả các phòng đều có máy lạnh, máy nước nóng. Sân trước + sân sau rộng thoáng rợp bóng cây.

Vị trí trung tâm, giao thoa giữa các trục đường chính THT, CMT8, Thành Thái, Sư Vạn Hạnh, 3/2.

Phong phú xung quanh đầy đủ: Ngay Big C THT, trường học, BV, chợ....

Cách mặt tiền Tô Hiến Thành sầm uất chỉ 30m nhưng bên trong hẻm yên tĩnh, rộng rãi, sạch sẽ.

Khu vực an ninh, hàng xóm thân thiện, văn minh.

Đặc điểm bất động sản

Mức giá	17,8 tỷ
Diện tích	117 m ²
Số phòng ngủ	4 phòng

Hướng nhà	Đông - Bắc
Hướng ban công	Đông - Bắc
Mặt tiền	3,5 m

Tầng 3 tầng

0938 343 079 - Sao chép

Pháp lý Sổ đỏ/ Sổ hồng

16:48 4/6/25

Nhà phố 3 tầng HXH 8m đường Tô Hiến Thành, P.13, Q10 kề bên BigC

Nội thất

Cơ bản



Môi giới chuyên nghiệp

Phường 13, Quận 10

Dương Ngọc Sơn

Tham gia
Batdongsan

7 năm

Tin đăng
đang có

18

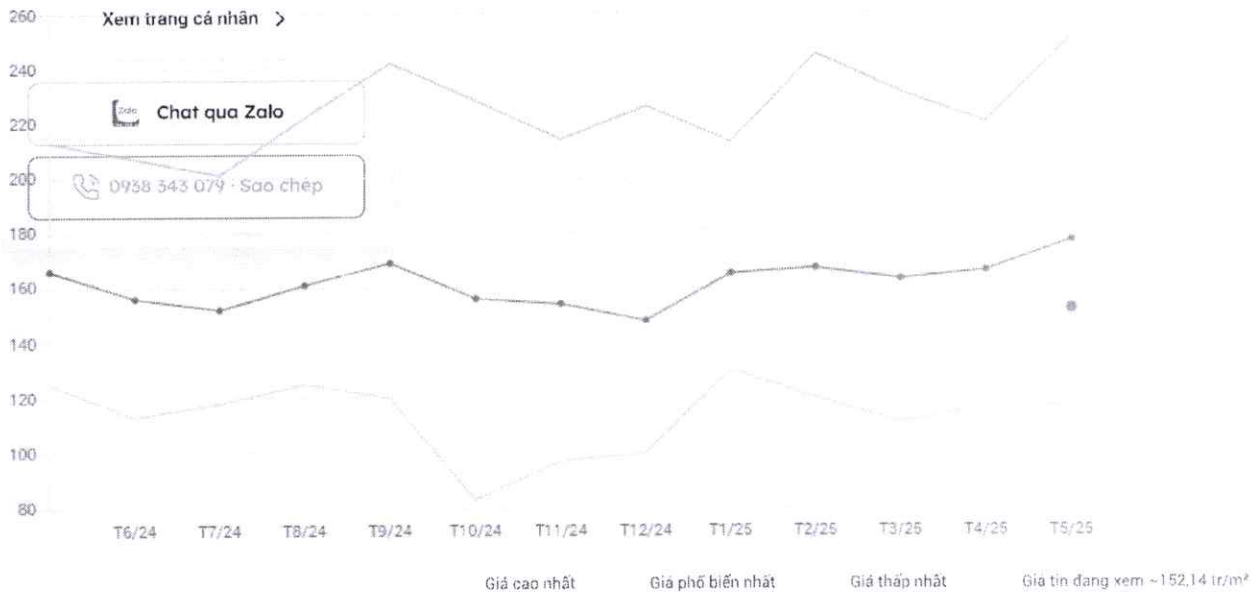
↑ 6,6%

Giá bán đã tăng trong 1 năm qua (T5/24 - T5/25)

↓ 7,3%

Giá hiện tại thấp hơn đỉnh
191 tr/m² vào T5/19

Có 1 tin nhà riêng cùng
phường 13, Quận 10



So sánh giá khu vực lân cận

Trong Quận 10

Phường	Giá bán phổ biến nhất Q1/19
Phường 6	149 tr/m ²
Phường 2	150 tr/m ²
Phường 3	154 tr/m ²
Phường 4	154 tr/m ²
Phường 13 Đang xem	166 tr/m ²

Xem thêm

Dữ liệu giá được tổng hợp và xử lý từ các tin đăng trên trang Batdongsan.com.vn. Bạn hãy lưu ý về tin đăng nằm ngoài khoảng giá chúng tôi gợi ý và xác minh thêm thông tin dịch.



0938 343 079 · Sao chép



3/7

Nhanh mới kịp Giảm hơn 6 tỷ,Hẻm 273 Tô Hiến Thành Quận 10 90m2 HXH 6m.

3,2 tỷ

Đường Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, TP.HCM

Ngày đăng: 29/05/2025 - Mã tin: 69555379

Ô HIẾN THÀNH QUẬN 10 NGAY BIG C, VẠN HẠNH MALL - 89M2 HỀM XE TÀI - 3 TẦNG

Mô tả:

Diện tích 89m² ngang gần 4m dài 25m sổ vuông đẹp không lỗi.

- Kết cấu 3 tầng gồm 1 trệt 2 lầu hoàn công đầy đủ.

- Vị trí hẻm loại 1 - 273 Vip nhất Tô Hiến Thành, đối diện Big C Miền Đông, gần Bệnh viện Nhân dân 115, Đại học Hufliit, Vạn Hạnh Mall.

Đang cho thuê 24tr/tháng, vĩa tài lộc mua được rất nhiều nhà.

Thích hợp kinh doanh,văn phòng, phòng khám,công ty, xây mới căn hộ dịch vụ ...

- Khu dân trí đẳng cấp nhà giàu, pháp lý chuẩn.

Liên hệ: zal 009464**** - Phương để thêm thông tin. Chuyên nhà phố Sài Gòn.

Nhận ký gởi mua bán nhà các khu vực. Hỗ trợ ngân hàng khi khách có nhu cầu.

Thông tin cơ bản

Loại hình nhà ở: Nhà hẻm, ngõ

Diện tích đất: 90 m²

Nhấn tin

Gọi ngay

Số phòng vệ sinh: 4 WC

Tổng số tầng: 3

Giấy tờ pháp lý: Sổ hồng

Điểm nổi bật

- Mặt tiền
- Nở hậu
- Hẻm xe hơi
- Tiện kinh doanh
- Tiện làm văn phòng
- Giao nhà ngay

Lưu tin

Chia sẻ

Báo vi phạm

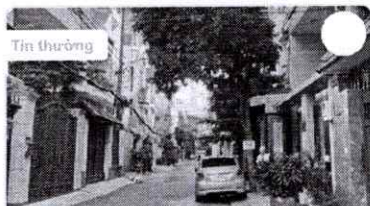


phuong

Khách hàng thân thiết

Xem trang cá nhân

Tin đăng tương tự



Tin thường

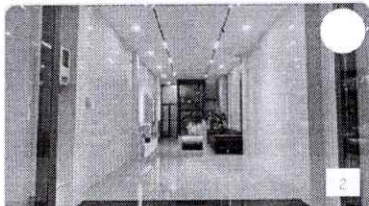
Nhà HXH 8m 436B đường 3/2, P12, Q10. DT 3.6x19m, KVXD...

68 m²

13 tỷ

Hôm nay

Phường 12, Quận 10, TP.HCM



Chính chủ bán nhà mặt tiền đường Hoà Hưng, quận 10, gi...

80 m²

12 PN

10 WC

13 tỷ

08/04/2025

Phường 13, Quận 10, TP.HCM



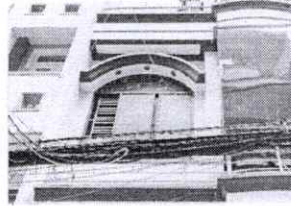
Góc Hẻm xe tải Ng Giản Thanh, 3Tầng, Khu dân trí, an...

60 m²

13,4 tỷ

01/04/2025

Phường 15, Quận 10, TP.HCM



Hẻm xe hơi Thành Thái, ng 4m, 4 Tầng, khu văn minh, d

42 m²

13 tỷ

25/03/2025

Phường 14, Quận 10, TP.HCM

muaban.net

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊNH ANH

MST: 0100255844, cấp ngày 11/12/2008

028 7300 1234 - 024 7300 1234

Văn phòng giao dịch:

- A35 Nam Quang 2, P.Tân Phong, Quận 7, TPHCM
- 38 Cửa Đông, P.Cửa Đông, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Email: trogiup@muaban.net

Về chúng tôi

Hỗ trợ mua bán

Nhấn tin

Gửi ngay

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 298/2024/DS-ST

Ngày: 22-8-2024

V/v: "Tranh chấp về thừa kế tài sản"

CHƯA CÓ HIỆU LỰC PHÁP LUẬT

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Minh Tuấn;

2. Ông Lâm Văn Quốc Trọng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Phương - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

~~Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 tham gia phiên tòa: Ông Phan Trần Vĩnh Phúc – Kiểm sát viên.~~

Ngày 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 146/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2021 về việc "Tranh chấp về thừa kế tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 366/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2024; giữa các đương sự:

✓ - Nguyên đơn: Ông Lê Trọng Hiếu, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: 163/25/1A Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Chu Văn Hưng – Luật sư Văn phòng Luật sư Tâm Trí – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Lê Trọng Luận, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Hồ Dương Liêm – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Bảo Minh Long thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Tuyết Sương, sinh năm: 1959 (có mặt)

Địa chỉ: 90/337 Lê Hồng Phong, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Ông Lê Trọng Thi, sinh năm: 1961 (đã chết năm 2024)

Địa chỉ: 38/109 Chế Lan Viên, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Có người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng:

- 2.1. Bà Nguyễn Thị Ánh Hồng, sinh năm: 1960 (có mặt)
- 2.2. Bà Lê Nguyễn Thùy Linh, sinh năm: 1992 (có đơn xin vắng mặt)
- 2.3. Bà Lê Thị Ánh Ngọc, sinh năm: 1986 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 38/109 Chế Lan Viên, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Lê Trọng Luật, sinh năm: 1968 (có mặt)

Địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

4. Bà Lê Thị Tuyết Nhung, sinh năm: 1970 (có mặt)

Địa chỉ: 101/9 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

5. Ông Lê Trọng Khoa, sinh năm: 1973 (có mặt)

Địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

6. Ông Lê Trọng Thảo, sinh năm: 1978 (có mặt)

Địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

7. Bà Dương Thị Thùy Dương, sinh năm: 1984 (có mặt)

Địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

8. Trẻ Lê Trọng Phú, sinh năm 2015

9. Trẻ Lê Trọng Quý, sinh năm: 2017

Có bà Dương Thị Thùy Dương là người đại diện theo pháp luật của trẻ Phú và trẻ Quý (có mặt)

Cùng địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 31/03/2021 và tại bản tự khai của nguyên đơn ông Lê Trọng Hiếu trình bày như sau:**

Ba của ông Hiếu là ông Lê Trọng Tâm (mất năm 2002) và mẹ là bà Lê Thị Tiếp (mất năm 2020). Ông Tâm và bà Tiếp có 09 người con chung tên:

1. Lê Thị Tuyết Sương, sinh năm 1959
2. Lê Trọng Thi, sinh năm 1961 (đã mất năm 2024)
3. Lê Trọng Luật, sinh năm 1968
4. Lê Thị Tuyết Nhung, sinh năm 1970

5. Lê Trọng Khoa, sinh năm 1973
6. Lê Trọng Hiếu, sinh năm 1975
7. Lê Trọng Thảo, sinh năm 1978
8. Lê Trọng Ân, sinh năm 1965 (đã mất năm 2020)
9. Lê Trọng Luận, sinh năm 1982

Ông Hiếu xác định căn nhà 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Lê Trọng Tâm và bà Lê Thị Tiếp. Năm 2002, ông Tâm chết thì các bên có lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản theo đó phần di sản của ông Tâm để lại thì ông Hiếu, bà Sương, ông Thi, ông Luật, bà Nhung, ông Khoa, ông Thảo ký tặng cho phần thừa kế của mình cho bà Tiếp, riêng phần thừa kế của ông Luận trong di sản của ông Tâm vẫn giữ nguyên. Do có văn bản thỏa thuận di sản trên là vì thời điểm đó ông Luận đi hợp tác lao động nước ngoài nên không ký được văn bản này và vì đó nên các hàng thừa kế còn lại vẫn để nguyên phần thừa kế của ông Luận trong di sản của ông Tâm vào văn bản thỏa thuận này. Năm 2008 cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chủ quyền đứng tên bà Tiếp, ông Ân và ông Luận. Theo đó, ông Luận chỉ đứng tên với tư cách sở hữu 1 phần thừa kế di sản của ông Tâm.

Tháng 3/2020 ông Ân chết, đến tháng 5/2020 bà Tiếp chết. Nay ông Hiếu đề nghị tòa án tiến hành chia di sản thừa kế của bà Tiếp và ông Ân để lại theo quy định pháp luật. Hiện nay ông Luận đang là người sử dụng và sinh sống tại đây với vợ con. Ông Hiếu có đóng góp xây dựng căn nhà nhưng không yêu cầu trả lại công sức đóng góp xây dựng căn nhà này.

Ngoài ra, quá trình bà Tiếp với ông Ân còn sống thì ông Hiếu, ông Thi, ông Luật, ông Khoa, bà Sương, bà Nhung có chi tiền nuôi bệnh, thuê người chăm sóc cho ông Ân và bà Tiếp gần 400.000.000 đồng. Nhưng không ai yêu cầu hoàn trả lại số tiền này.

*** Bị đơn ông Lê Trọng Luận trình bày:** Ông xác định căn nhà 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh là của ông Tâm và bà Tiếp. Năm 2007, các anh chị và mẹ lập văn bản thỏa thuận di sản thừa kế của ông Tâm. Tuy nhiên, ông Luận không biết về nội dung văn bản này và cũng không nhớ thời điểm này ông làm gì. Hiện nay giấy chủ quyền nhà ông Luận không giữ và không biết. Ông cũng không hề biết căn nhà này đang có tên ông đứng cùng với mẹ và ông Ân. Hiện ông đang sinh sống cùng với vợ là bà Dương Thị Thuý Dương và 02 con là Lê Trọng Phú, sinh ngày 21/5/2015 và Lê Trọng Quý, sinh ngày 19/5/2017. Trong quá trình sinh sống, ông có bỏ chi phí lợp tôn nhà vào năm 2018 khoảng 5.000.000 đồng và không yêu cầu trả lại chi phí. Ông không biết giá căn nhà là bao nhiêu nên không đưa ra giá căn nhà. Ông Luận không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hiếu vì ông Luận cho rằng bà Tiếp đã lập di chúc để lại toàn bộ phần di sản của bà Tiếp trong căn nhà trên cho ông nên ông mới là chủ sở hữu căn nhà này.

*** Theo bản tự khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:**

Ông Lê Trọng Khoa, bà Lê Thị Tuyết Nhung, bà Lê Thị Tuyết Sương, ông Lê Trọng Thi, ông Lê Trọng Luật, ông Lê Trọng Thảo xác định di sản thừa kế của bà Tiếp và ông Tâm để lại là căn nhà 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, hàng thừa kế gồm bà Nhung, bà Sương, ông Thi, ông Hiếu, ông Luận, ông Luật, ông Thảo và ông Khoa. Bà Nhung, bà Sương, ông Thi đề nghị chia di sản cho các hàng thừa kế mỗi người một phần bằng nhau và có đóng góp xây dựng căn nhà nhưng không yêu cầu trả lại công sức đóng góp xây dựng căn nhà này.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Thuỳ**
Dương trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Luận và không yêu cầu gì khác.

*** Hàng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Trọng Thi**
bao gồm: Bà Nguyễn Thị Ánh Hồng, bà Lê Thị Ánh Ngọc và bà Lê Nguyễn Thuỳ Linh đều thống nhất đồng ý tất cả nội dung mà ông Thi đã tự khai trước đây.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Chu Văn Hưng trình bày:** Đề nghị xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu nguyên đơn. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, căn cứ giấy chứng tử, căn cứ giấy khai sinh có cơ sở xác định căn nhà 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản thừa kế và ông Hiếu; ông Thảo; ông Thi có vợ con là bà Hồng, bà Ngọc, bà Linh; ông Khoa; ông Thảo; ông Luận; bà Nhung; bà Sương là hàng thừa kế trong vụ án. Căn cứ di chúc do ông Luận nộp là không hợp lệ vì vi phạm hình thức cũng như nội dung không đúng luật quy định. Cụ thể, di chúc có người làm chứng ký tên nhưng hoàn toàn người lập di chúc không ký từng trang cũng như nội dung di chúc không do người để lại di chúc thể hiện ý chí của mình. Đề nghị không công nhận di chúc và chia thừa kế theo pháp luật.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn luật sư Hồ Dương Liêm trình bày:** Thống nhất di sản thừa kế và hàng thừa kế. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại hồ sơ bị đơn có xuất trình di chúc của bà Tiếp với nội dung để lại phần sở hữu của mình trong căn nhà 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Luận. Di chúc có hai người làm chứng ký tên cũng như quá trình tòa tiến hành lấy lời khai người làm chứng mặc dù có sự mâu thuẫn nhưng chính người làm chứng đã đến tòa để xác định lại lời khai và phù hợp với lời khai của người tư vấn, hướng dẫn lập di chúc. Điều đó thể hiện di chúc là ý chí của bà Tiếp và được tạo lập đúng với quy định pháp luật.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu ý kiến:**

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm hiện nay, thấy rằng Tòa án thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tòa án đã tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho các đương sự. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án chậm đưa vụ án ra xét xử nên đã vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật, có nộp bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng tử và các giấy tờ liên quan có cơ sở xác định căn nhà 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh là di sản của bà Lê Thị Tiếp và ông Lê Trọng Ân. Căn cứ di chúc do bà Tiếp lập chưa đảm bảo nội dung và hình thức theo quy định pháp luật nên không có cơ sở xem xét. Căn cứ theo quy định pháp luật có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Trọng Hiếu về yêu cầu tranh chấp thừa kế tài sản do ông Lê Trọng Ân và bà Lê Thị Tiếp để lại, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp thừa kế tài sản” theo quy định tại khoản 5 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các bên yêu cầu chia tài sản chung là căn nhà 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10 theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng:

[3.1] Xét Bản trích lục Bộ khai sinh số hiệu 133 do Tòa hành chính xã Quảng Trị, huyện Bãi Lãng, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 27/4/1971 có cơ sở xác định ông Lê Trọng Thi là con của ông Lê Trọng Tâm và bà Lê Thị Tiếp.

[3.1.1] Xét giấy chứng nhận kết hôn số 68, quyển số 07 do Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp ngày 28/11/1985 có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị Ánh Hồng là vợ của ông Lê Trọng Thi.

[3.1.2] Xét Giấy khai sinh số 86/1992, quyển số I/P.15 do Ủy ban nhân dân Phường Mười Lăm, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/9/1992 có cơ sở xác định bà Lê Nguyễn Thuỳ Linh là con của ông Lê Trọng Thi và bà Nguyễn Thị Ánh Hồng.

[3.1.3] Xét Giấy khai sinh số 45, quyển số 1 do Ủy ban nhân dân Phường 24, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/10/1986 có cơ sở xác định bà Lê Thị Ánh Ngọc là con của ông Lê Trọng Thi và bà Nguyễn Thị Ánh Hồng.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 74 Bộ Luật Tổ tụng dân sự, có cơ sở cho việc bà Nguyễn Thị Ánh Hồng, bà Lê Nguyễn Thùy Linh và bà Lê Thị Ánh Ngọc là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Lê Trọng Thi.

[3.2] Xét Trích lục Bộ khai sinh số 8849 do Đô thành Sài Gòn, Toà hành chánh Quận Ba, cấp ngày 05/10/1968 có cơ sở xác định ông Lê Trọng Luật là con của ông Lê Trọng Tâm và bà Lê Thị Tiếp.

[3.3] Xét Giấy khai sinh số 337, quyển 02 do Ủy ban nhân dân phường Nguyễn Tri Phương, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 19/02/1975 có cơ sở xác định ông Lê Trọng Hiếu là con của ông Lê Trọng Tâm và bà Lê Thị Tiếp.

[3.4] Xét Bồn Trích lục Bộ khai sinh số hiệu 528 do xã Tòa hành chính xã Quảng Trị, huyện Bãi Lãng, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 27/4/1971 có cơ sở xác định bà Lê Thị Tuyết Sương là con của ông Lê Trọng Tâm và bà Lê Thị Tiếp.

[3.5] Xét Giấy khai sinh số 2017, quyển số 11 do Ủy ban nhân dân Phường Nguyễn Tri Phương, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/7/1973 có cơ sở xác định ông Lê Trọng Khoa là con của ông Lê Trọng Tâm và bà Lê Thị Tiếp.

[3.6] Xét Trích lục Bộ khai sinh số hiệu 2070 do Toà hành chánh Quận Ba cấp ngày 13/3/1965 có cơ sở xác định ông Lê Trọng Ân là con của ông Lê Trọng Tâm và bà Lê Thị Tiếp. Căn cứ Trích lục khai tử số 175/TLKT-BS do Ủy ban nhân dân Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/3/2020 có cơ sở xác định ông Lê Trọng Ân đã chết.

[3.7] Xét Trích lục Bộ khai sinh số 5970 do Toà hành chánh Quận 10 cấp ngày 08/12/1970 có cơ sở xác định bà Lê Thị Tuyết Nhung là con của ông Lê Trọng Tâm và bà Lê Thị Tiếp.

[3.8] Xét Giấy khai sinh số 78, quyển số 01 do Ủy ban nhân dân Quận Mười, cấp ngày 19/7/1982 có cơ sở xác định ông Lê Trọng Luận là con của ông Lê Trọng Tâm và bà Lê Thị Tiếp.

[3.9] Xét Giấy khai sinh số 34 quyển số 01 do Ủy ban nhân dân Phường 23, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/4/1978 có cơ sở xác định ông Lê Trọng Thảo là con của ông Lê Trọng Tâm và bà Lê Thị Tiếp.

[3.10] Xét Bản sao Giấy khai sinh số 153, quyển số 01/2015 do Ủy ban nhân dân Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/6/2015 có cơ sở xác định trẻ Lê Trọng Phú là con của ông Lê Trọng Luận và bà Dương Thị Thuý Dương.

[3.11] Xét Giấy khai sinh số 100 do Ủy ban nhân dân Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/6/2017 có cơ sở xác định trẻ Lê Trọng Quý là con của ông Lê Trọng Luận và bà Dương Thị Thuý Dương.

[3.12] Xét đơn xin vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Nguyễn Thùy Linh và bà Lê Thị Ánh Ngọc là hợp lệ nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Linh, bà Ngọc.

[4] Về hàng thừa kế:

[4.1] Căn cứ Giấy chứng tử số 10, quyền số 01 do Ủy ban nhân dân Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh có cơ sở xác định ông Tâm đã chết vào năm 2002. Căn cứ Điều 651 Bộ luật dân sự quy định về người thừa kế theo pháp luật nên bà Tiếp, ông Ân, ông Thi, ông Hiếu, ông Thảo, ông Luận, ông Khoa, ông Luật, bà Nhung, bà Sương là hàng thừa kế theo pháp luật của ông Tâm.

[4.2] Căn cứ Giấy chứng tử số 33 do Ủy ban nhân dân Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 21/3/2020 có cơ sở xác định ông Lê Trọng Ân chết tháng 3 năm 2020. Căn cứ Điều 651 Bộ luật dân sự quy định về người thừa kế theo pháp luật nên bà Tiếp là hàng thừa kế theo pháp luật của ông Ân.

[4.3] Căn cứ Giấy chứng tử số 53 do Ủy ban nhân dân Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh có cơ sở bà Lê Thị Tiếp chết tháng 5 năm 2020. Căn cứ Điều 651 Bộ luật dân sự quy định về người thừa kế theo pháp luật nên ông Thi, ông Hiếu, ông Thảo, ông Luận, ông Khoa, ông Luật, bà Nhung, bà Sương là hàng thừa kế theo pháp luật của bà Tiếp.

[4.2] Căn cứ Giấy khai tử số 82/2024 ngày 01/7/2024 của Ủy ban nhân dân phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh có cơ sở xác định ông Thi đã chết năm 2024. Căn cứ Điều 651 Bộ luật dân sự quy định về người thừa kế theo pháp luật nên bà Hồng, bà Linh, bà Ngọc là hàng thừa kế theo pháp luật của ông Thi.

[5] Về di sản thừa kế:

[5.1] Xét Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 143/CN-UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/10/1993 có cơ sở xác định căn nhà số 273/72 (Số cũ 149/8H) Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc sở hữu của ông Lê Trọng Tâm và bà Lê Thị Tiếp. Căn cứ văn bản thoả thuận phân chia di sản lập ngày 16/3/2007 được công chứng chứng thực tại Phòng công chứng số 4 là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 57 Luật công chứng 2014. Theo đó, phần di sản của ông Lê Trọng Tâm không để lại di chúc đối với căn nhà 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh sẽ được chia cho những người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Trọng Tâm tại phần [4.1]. Tuy nhiên, bà Sương, ông Thi, ông Luật, bà Nhung, ông Khoa, ông Hiếu, ông Thảo cùng thoả thuận nhường quyền thừa kế được hưởng trong di sản của ông Tâm cho bà Tiếp.

[5.2] Xét Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3915/2008 do Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp ngày 13/8/2008, xác định bà Lê

Thị Tiếp, ông Lê Trọng Ân và ông Lê Trọng Luận cùng sở hữu căn nhà 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Do bà Tiếp và ông Ân đã chết nên phần di sản của bà Tiếp và ông Ân để lại là phần sở hữu trong căn nhà trên.

[6] Xét thời hiệu yêu cầu chia thừa kế: Căn cứ khoản 1 Điều 611 Bộ luật dân sự quy định thời điểm mở thừa kế là thời điểm người có tài sản chết và tại Điều 623 Bộ luật dân sự quy định thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản. Như phân tích nêu trên thì thời hiệu chia thừa kế vẫn còn nên xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

[7] Xét di chúc của bà Lê Thị Tiếp, Hội đồng xét xử phân tích như sau:

[7.1] Về điều luật áp dụng: Do di chúc được lập vào năm 2016 nên áp dụng Bộ luật dân sự 2005 để xem xét tính hợp pháp của di chúc.

[7.2] Căn cứ Kết luận giám định số 3275/KL-KHHS ngày 19/7/2022 của Phân viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh về giám định chữ ký bà Tiếp tại di chúc lập ngày 18/01/2016 có nội dung chữ ký và chữ viết người lập di chúc là do một người viết ra.

[7.3] Căn cứ Điều 652 Bộ luật dân sự 2005 quy định di chúc hợp pháp phải có đủ các điều kiện: “Người lập di chúc minh mẫn, sáng suốt trong khi lập di chúc; không bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép; Nội dung của di chúc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; Hình thức di chúc không trái quy định của luật”. Xét Giấy chứng nhận của Phòng khám chuyên khoa Tâm-Thần kinh Quận 10 của Bệnh viện Quận 10 chứng nhận ngày 13/01/2016 có nội dung bà Lê Thị Tiếp tại thời điểm khám, hoạt động tâm thần bình thường, có thể lập di chúc. Như vậy, theo tài liệu do bị đơn xuất trình chứng minh tại thời điểm lập di chúc là bà Tiếp minh mẫn đủ điều kiện lập di chúc.

[7.3] Căn cứ khoản 2 Điều 653 Bộ luật dân sự 2005 quy định “Di chúc không được viết tắt hoặc viết bằng ký hiệu; nếu di chúc gồm nhiều trang thì mỗi trang phải được đánh số thứ tự và có chữ ký hoặc điểm chỉ của người lập di chúc”. Xét di chúc lập ngày 18/01/2016 được lập trên 03 mặt giấy nhưng chỉ có chữ ký của người làm chứng và chữ ký điểm chỉ của người lập di chúc tại trang cuối phía dưới phần kết thúc di chúc. Mặc khác, trong di chúc có một số chữ được tô đậm, sửa chữ và bị gạch bỏ vài chữ. Như vậy, xét nội dung di chúc bằng văn bản đã có sự vi phạm của quy định pháp luật.

[7.4] Căn cứ Điều 656 Bộ luật dân sự 2005 quy định “Di chúc bằng văn bản có người làm chứng trong trường hợp người lập di chúc không thể tự mình viết bản di chúc thì có thể nhờ người khác viết, nhưng phải có ít nhất là hai người làm chứng. Người lập di chúc phải ký hoặc điểm chỉ vào bản di chúc trước mặt những người làm chứng; những người làm chứng xác nhận chữ ký, điểm chỉ của người lập di chúc và ký vào bản di chúc”.

Xét di chúc của bà Tiếp lập có 02 người làm chứng là ông Trần Đắc Tuấn và ông Hứa Kim Hạnh ký tên nên đủ điều kiện lập di chúc theo quy định. Đối chiếu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy như sau:

[7.4.1] Căn cứ lời khai của người làm chứng trong di chúc ông Trần Đắc Tuấn xác định tại biên bản lấy lời khai của Tòa án nhân dân Quận 10 ngày 11/6/2024 có sự chứng kiến xác nhận của chính quyền địa phương. Theo biên bản ông Tuấn khai nhận tờ di chúc được lập tại trụ sở dân quân phường. Nội dung di chúc do ông Luận đọc cho ông Hứa Kim Hạnh viết và tại thời điểm lập di chúc không có mặt bà Tiếp. Ông Luận đem di chúc về nhà cho bà Tiếp ký.

[7.4.2] Căn cứ lời khai của người làm chứng trong di chúc ông Hứa Kim Hạnh xác định tại biên bản lấy lời khai của Tòa án nhân dân Quận 10 ngày 12/6/2024 có sự chứng kiến xác nhận của chính quyền địa phương. Theo biên bản lấy lời khai thì ông Hạnh có lời khai thống nhất với ông Tuấn. Tuy nhiên, ngày 13/8/2024 ông Luận có đến Tòa nộp bản tường trình lời khai đương sự Hứa Kim Hạnh. Theo đó ông Hạnh cho rằng biên bản lấy lời khai 12/6/2024 là không đúng vì đưa ông ký chứ không ghi nội dung nên ông xác nhận lời khai của ông với nội dung: *“Tôi và ông Trần Đắc Tuấn là 2 người làm chứng bản di chúc của bà Tiếp lập ngày 18/1/2016 tại Văn phòng Luật sư Người Nghèo. Lúc đó bà Tiếp khỏe mạnh, tôi cùng bà Tiếp và anh Tuấn cùng ký tên có sự chứng kiến của anh Hiếu.”* Do lời khai của người làm chứng ông Hạnh không bắt nhất cũng như ông Hạnh không trực tiếp nộp văn bản này nên ngày 19/8/2024 Tòa án lập biên bản ghi nhận sự việc làm chứng của ông Hạnh đối với tờ di chúc. Tại biên bản ông Hạnh xác định tờ di chúc được lập tại Văn phòng Luật sư Người Nghèo đường Hòa Hưng, lập ngày tháng năm nào ông không nhớ rõ, ông là người viết nội dung tờ di chúc này theo sự hướng dẫn của ông Hiếu (là luật sư làm việc tại Văn phòng Luật sư Người Nghèo), khi viết di chúc không có mặt bà Tiếp cũng như bà Tiếp không tiếp xúc hay nói gì với ông và ông Tuấn, bà Tiếp được ông Luận chở ra và ông Hiếu luật sư đọc lại đề bà Tiếp nghe ký tên đi về. Như vậy, ông Hạnh tự viết đơn tại nhà nhờ ông Luận đi nộp thay thì ghi rất rõ thời gian lập di chúc và có bà Tiếp cùng ký tên nhưng khi đến tòa thì xác định di chúc lập thời gian nào không nhớ và ông Luận chở bà Tiếp ra ký tên sau khi ông viết xong.

[7.4.3] Tại biên bản ghi nhận sự việc ngày 20/8/2024 của Tòa án đối với ông Trần Văn Hiếu có nội dung ông Hiếu có tư vấn cho ông Luận về quy định pháp luật khi lập di chúc. Nội dung di chúc này do ông soạn thảo trước đó sau khi hỏi ý kiến bà Tiếp tại văn phòng luật sư nơi ông làm việc. Bà Tiếp có đọc lại nội dung di chúc do ông đánh máy sau đó tầm hơn hai tuần (không nhớ chính xác thời gian) ông Luận mới mời những người làm chứng ra văn phòng luật sư viết lại nội dung di chúc bằng tay và bà Tiếp ký vào di chúc viết tay đó. Thời gian lập di chúc là bà Tiếp ngồi tại văn phòng luật sư đợi người làm chứng viết xong di chúc và ký tên đi về.

[7.4.5] Xét tại phiên tòa ông Luận xác định có đi tìm hiểu thủ tục lập di chúc do bà Tiếp mong muốn. Ông là người đi tìm hai người làm chứng để lập di chúc thể hiện ý chí của bà Tiếp. Việc lập di chúc này là đúng theo nguyện vọng bà Tiếp và cũng theo đúng quy định pháp luật.

[7.4.6] Căn cứ Điều 654 Bộ luật dân sự 2005 quy định “Mọi người đều có thể làm chứng cho việc lập di chúc, trừ những người sau đây: Người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của người lập di chúc; Người có quyền, nghĩa vụ tài sản liên quan tới nội dung di chúc; Người chưa đủ mười tám tuổi, người không có năng lực hành vi dân sự.”. Như vậy, ông Hạnh và ông Tuấn đều đủ điều kiện làm chứng di chúc.

[7.4.7] Nhận thấy, ông Hạnh, ông Tuấn và ông Hiếu đều có lời khai thống nhất đây là di chúc của bà Tiếp, thống nhất di chúc không nhớ rõ ngày tháng năm lập, thống nhất chữ viết trong di chúc là do một trong hai người làm chứng viết, thống nhất tại thời điểm lập di chúc bà Tiếp không nói hay thể hiện ý kiến của người để lại di chúc cho hai người làm chứng biết. Tuy nhiên, không thống nhất về việc có hay không có mặt bà Tiếp tại thời điểm viết di chúc, không thống nhất có hay không có việc bà Tiếp ký tên trực tiếp sau khi di chúc viết xong. Bản thân người làm chứng ông Hứa Kim Hạnh cũng mâu thuẫn trong chính lời khai của mình. Mặt khác, người làm chứng và chính ông Luận cũng xác định ông Luận là người đi mời ông Hạnh, ông Tuấn làm chứng chứ không phải do bà Tiếp yêu cầu. Nội dung di chúc là do ông Hạnh viết theo sự hướng dẫn của ông Hiếu luật sư chứ không phải do bà Tiếp yêu cầu viết.

[7.4.8] Bị đơn ông Luận có đơn yêu cầu được đối chất với những người làm chứng nhưng xét lời trình bày của người làm chứng đều được xin vắng mặt nên không thể tiến hành đối chất. Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày các đương sự để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[7.5] Tại phiên tòa ông Luận cho rằng có nhờ luật sư tư vấn làm di chúc nhưng di chúc vẫn vi phạm nội dung cũng như quá trình tạo lập di chúc không thể hiện được ý chí người lập di chúc. Từ những phân tích nêu trên không có cơ sở xác định di chúc bà Tiếp lập ngày 18/01/2016 hợp lệ theo quy định pháp luật.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phân chia di sản của bà Tiếp trong căn nhà 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phân tích như sau:

[8.1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3915/2008 do Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp ngày 13/8/2008, xác định bà Lê Thị Tiếp, ông Lê Trọng Ân và ông Lê Trọng Luận là sở hữu chung theo phần trong căn nhà trên. Như phân tích tại phần [5] thì di sản bà Tiếp là phần sở hữu đối với căn nhà 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh được tính như sau: bà Tiếp sở hữu $\frac{1}{2}$ giá trị căn nhà + $\frac{7}{20}$ phần di sản được tặng cho từ hàng thừa kế của ông Tâm + $\frac{1}{20}$ phần di sản thừa kế của ông Tâm + $\frac{1}{20}$ phần di sản của ông Ân = $\frac{19}{20}$.

[8.2] Về di sản thừa kế của bà Tiếp được phân chia như sau:

[8.2.1] Bà Sương, ông Thi, bà Nhung, ông Luật, ông Khoa, ông Thảo, ông Hiếu, ông Khoa mỗi người được hưởng 19/160.

[8.2.2] Ông Luật được sở hữu 1/20 di sản ông Tâm để lại + 19/160 di sản bà Tiếp = 27/160.

[8.2.3] Bà Hồng, bà Linh, bà Ngọc cùng hưởng phần di sản ông Thi để lại là 19/480.

[9] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá là 6.890.481.900 đồng. Đối với chi phí định giá tài sản là căn nhà 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh và chi phí giám định chữ ký chữ viết nguyên đơn tự nguyện chịu. Xét đây là ý chí của nguyên đơn và không trái quy định pháp luật nên ghi nhận.

[10] Về công sức đóng góp trong căn nhà 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh các bên khai nhận có đóng góp cải tạo, sửa chữa nhưng không đáng kể và cũng không yêu cầu xem xét giải quyết. Xét đây là sự tự nguyện của các đương sự và không trái quy định pháp luật nên ghi nhận.

[11] Xét nguyên đơn ông Hiếu khai nhận có bỏ ra chi phí chăm sóc cho bà Tiếp nhưng không yêu cầu giải quyết. Bị đơn ông Luật có khai nhận cho người khác thuê nhà nhưng không ngăn hạn cũng như không thường xuyên và các hàng thừa kế khác cũng không yêu cầu tranh chấp nội dung này. Xét đây là sự tự nguyện của các đương sự và không trái quy định pháp luật nên ghi nhận.

[12] Án phí dân sự sơ thẩm: các bên đương sự được hưởng phần tài sản của mình trong khối tài sản chung, phần di sản của mình trong khối di sản thừa kế thì mỗi bên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức tương ứng với giá trị phần tài sản được chia, được hưởng trong khối tài sản chung; trong khối di sản thừa kế.

Tuy nhiên, căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên bà Sương, bà Hồng được miễn nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 207, Điều 208, Điều 651, Điều 652 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm a khoản 7 Điều 27; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

[1] Chia di sản thừa kế đối với tài sản là căn nhà 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

[1.1] Bà Lê Thị Tuyết Sương được sở hữu 19/160 phần. ✓

[1.2] Bà Nguyễn Thị Ánh Hồng, bà Lê Nguyễn Thuý Linh, bà Lê Thị Ánh Ngọc cùng sở hữu ~~19/480~~ phần. Cụ thể mỗi người được sở hữu ~~19/1440~~ phần. 19/160

[1.3] Bà Lê Thị Tuyết Nhung được sở hữu 19/160 phần. ✓

[1.4] Ông Lê Trọng Luật được sở hữu 19/160 phần. ✓

[1.5] Ông Lê Trọng Khoa được sở hữu 19/160 phần. ✓

[1.6] Ông Lê Trọng Thảo được sở hữu 19/160 phần. ✓

[1.7] Ông Lê Trọng Hiếu được sở hữu 19/160 phần. ✓

[1.8] Ông Lê Trọng Luận được sở hữu ~~27/160~~ phần. 10/40

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

[2] Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số 08/2021/QĐ-BPKCTT ngày 14/12/2021 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Bà Lê Thị Tuyết Sương, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị Ánh Hồng, sinh năm 1960 là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Ông Lê Trọng Luật, bà Lê Thị Tuyết Nhung, ông Lê Trọng Khoa, ông Lê Trọng Thảo mỗi người chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.547.342 đồng.

[3.3] Ông Lê Trọng Hiếu chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.547.342 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0050129 ngày 01/4/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 10. Ông Lê Trọng Hiếu phải nộp thêm số tiền án phí 24.547.342 đồng

[3.4] Bà Lê Nguyễn Thùy Linh, bà Lê Thị Ánh Ngọc mỗi người chịu án phí dân sự sơ thẩm 12.182.447 đồng.

[3.5] Ông Lê Trọng Luận chịu án phí dân sự sơ thẩm 46.883.065 đồng.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Quận 10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**



Trần Thanh Nhàn

Số: 919/2024/DS-PT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
ĐÌNH CHỈ XÉT XỬ PHÚC THẨM VỤ ÁN DÂN SỰ

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Kim

2. Bà Phan Thị Tú Oanh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà An Phương Trang, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Thanh Hòa - Kiểm sát viên.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Bản án dân sự sơ thẩm số 298/2024/DS-ST ngày 22/8/2024 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo như sau:



Ngày 04/9/2024, ông Lê Trọng Luận kháng cáo với nội dung không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu đánh giá lại tính hợp pháp của Di chúc viết tay ngày 18/01/2016 của cụ bà Lê Thị Tiếp.

XÉT THẤY:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày: Ông Luận không có Đơn phản tố yêu cầu công nhận Di chúc ngày 18/01/2016 của cụ bà Lê Thị Tiếp, bị đơn tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - Ông Hồ Dương Liêm, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh, trình bày quan điểm: Đề nghị Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự khác, gồm:

- Nguyên đơn - Ông Lê Trọng Hiếu (có mặt),

- Bà Lê Thị Tuyết Sương (có mặt),

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Trọng Thi gồm bà Nguyễn Thị Ánh Hồng (có mặt), bà Lê Nguyễn Thùy Linh (có mặt), bà Lê Thị Ánh Ngọc (có đơn xin vắng mặt),

- Ông Lê Trọng Luật (có mặt),

- Bà Lê Thị Tuyết Nhung (có mặt),
- Ông Lê Trọng Khoa, sinh năm: 1973 (có mặt).
- Ông Lê Trọng Thảo, sinh năm: 1978 (có mặt)

có mặt tại phiên tòa cùng thống nhất yêu cầu Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Dương Thị Thủy Dương (đồng thời đại diện cho hai trẻ Lê Trọng Phú, Lê Trọng Quý) đồng ý với ý kiến của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Luận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Khoản 1 Điều 148, Điểm b Khoản 1, Khoản 2 Điều 289 và Điều 295, Khoản 5 Điều 308, Khoản 1 Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 767/2024/DSPT ngày 10 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp thừa kế tài sản” giữa:

Nguyên đơn: Ông **Lê Trọng Hiếu**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: 163/25/1A Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Chu Văn Hưng - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông **Lê Trọng Luận**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hồ Dương Liêm - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Tuyết Sương, sinh năm 1959.

Địa chỉ: 90/337 Lê Hồng Phong, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Trọng Thi, (sinh năm 1961 - đã chết năm 2024).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Trọng Thi:

2.1. Bà Nguyễn Thị Ánh Hồng, sinh năm: 1960

2.2. Bà Lê Nguyễn Thùy Linh, sinh năm: 1992

2.3. Bà Lê Thị Ánh Ngọc, sinh năm: 1986

Cùng địa chỉ: 38/109 Chế Lan Viên, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Lê Trọng Luật, sinh năm 1968.

Địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Lê Thị Tuyết Nhung, sinh năm 1970.

Địa chỉ: 101/9 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Lê Trọng Khoa, sinh năm 1973.

6. Ông Lê Trọng Thảo, sinh năm 1978

Cùng địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Dương Thị Thùy Dương, sinh năm 1984

8. Trẻ Lê Trọng Phú, sinh năm 2015.

9. Trẻ Lê Trọng Quý, sinh năm 2017.

Cùng địa chỉ: số 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của hai trẻ: Bà Dương Thị Thùy Dương và ông Lê Trọng Luật.

Người kháng cáo: Bị đơn – ông Lê Trọng Luật.

II. Bản án dân sự sơ thẩm số 298/2024/DS-ST ngày 22/8/2024 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định này.

III. Án phí phúc thẩm dân sự: Người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0020500 ngày 04/9/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Lê Trọng Luật đã nộp đủ án phí.

IV. Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án có hiệu lực thi hành án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND Q.10;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Q.10;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**



Nguyễn Thị Thanh Hiền

18/USP-1-10 10 24



Lê Trona Hiếu

QUYẾT ĐỊNH
SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ vào Điều 268 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xét cần sửa chữa bổ sung Bản án dân sự sơ thẩm 298/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm vụ án dân sự về “Tranh chấp về thừa kế tài sản” giữa:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Trọng Hiếu, sinh năm 1975.

Địa chỉ: 163/25/1A Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Bị đơn:** Ông Lê Trọng Luận, sinh năm 1982

Địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Lê Thị Tuyết Sương, sinh năm: 1959

Địa chỉ: 90/337 Lê Hồng Phong, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Ông Lê Trọng Thi, sinh năm: 1961 (đã chết năm 2024)

Địa chỉ: 38/109 Chế Lan Viên, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh

Có người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng:

3. Bà Nguyễn Thị Ánh Hồng, sinh năm: 1960

4. Bà Lê Nguyễn Thùy Linh, sinh năm: 1992

5. Bà Lê Thị Ánh Ngọc, sinh năm: 1986

Cùng địa chỉ: 38/109 Chế Lan Viên, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Lê Trọng Luận, sinh năm: 1968

Địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

7. Bà Lê Thị Tuyết Nhung, sinh năm: 1970

Địa chỉ: 101/9 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

8. Ông Lê Trọng Khoa, sinh năm: 1973

Địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

9. Ông Lê Trọng Thảo, sinh năm: 1978

Địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

10. Bà Dương Thị Thùy Dương, sinh năm: 1984

Địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

11. Trẻ Lê Trọng Phú, sinh năm 2015

12. Trẻ Lê Trọng Quý, sinh năm: 2017

Cùng địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa chữa, bổ sung Bản án dân sự sơ thẩm 298/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Tại dòng thứ 10,11 từ trên xuống trang 12 của Bản án đã ghi: “Ánh Ngọc cùng sở hữu 19/480 phần. Cụ thể mỗi người được sở hữu 19/1440 phần”

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: “Ánh Ngọc cùng sở hữu 19/160 phần. Cụ thể mỗi người được sở hữu 19/480 phần”

Nơi nhận:

- Đường sự;
- TANDTP.HCM;
- VKSND Q10;
- CC THADS Q10;
- Lưu hồ sơ.



THẨM PHÁN

Trần Thanh Nhân



CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
QUẬN 10

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

Số: 1659/QĐ-CCTHADS

Quận 10, ngày 15 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Thi hành án theo yêu cầu

CHI CỤC TRƯỞNG CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

Căn cứ khoản 1 Điều 23, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36 và khoản 1 Điều 45 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Quyết định số 1442/QĐ-TCTHADS ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Tổng cục trưởng Tổng cục Thi hành án dân sự về việc giao quyền Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Bản án số 919/2024/DS-PT ngày 07 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Bản án số 298/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định sửa chữa, bổ sung số 298/2024/QĐ-SCBS ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét yêu cầu thi hành án của:

Ông Lê Trọng Hiếu, địa chỉ: Số 163/25/1A đường Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh,

Bà Lê Thị Tuyết Nhung, địa chỉ: số 101/9 đường Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh;

Bà Lê Thị Tuyết Sương, địa chỉ: 90/337 Lê Hồng Phong, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh,

Ông Lê Trọng Luật, Ông Lê Trọng Thảo, cùng địa chỉ: Số 273/72 đường Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho thi hành án đối với:

Ông Lê Trọng Luật, địa chỉ: 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các khoản phải thi hành:

Chia di sản thừa kế đối với tài sản là căn nhà 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

Bà Lê Thị Tuyết Sương được sở hữu 19/160 phần.

Bà Nguyễn Thị Ánh Hồng, bà Lê Nguyễn Thùy Linh, bà Lê Thị Ánh Ngọc cùng sở hữu 19/160 phần. Cụ thể mỗi người được sở hữu 19/480 phần.

Bà Lê Thị Tuyết Nhung được sở hữu 19/160 phần.

Ông Lê Trọng Luật được sở hữu 19/160 phần.

Ông Lê Trọng Khoa được sở hữu 19/160 phần.

Ông Lê Trọng Thảo được sở hữu 19/160 phần.

Ông Lê Trọng Hiếu được sở hữu 19/160 phần.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số 08/2021/QĐ-BPKCTT ngày 14/12/2021 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người phải thi hành án có trách nhiệm tự nguyện thi hành án trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hoặc được thông báo hợp lệ Quyết định này.

Điều 2. Chấp hành viên Phạm Đức Bình được phân công tổ chức thi hành án có trách nhiệm tổ chức thi hành Quyết định này.

Điều 3. Người phải thi hành án, người được thi hành án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Q. CHI CỤC TRƯỞNG

Nơi nhận:

- Như điều 2,3;
- Viện KSND quận 10;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu VT, HSTHA.



Triệu Thị Diễm Thúy

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 03 tháng 06 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):

Ông Lê Trọng Hiếu

Số CCCD : 079075002722

Địa chỉ : Số 163/25/1A Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Tp.HCM.

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

(Theo giấy ủy quyền số 50/22/SaigonPA-HĐTV ngày 12/07/2022 của Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn)

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:



- Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 40; địa chỉ 273/72 Tô Hiến Thành, Phường 13, Quận 10, Tp. HCM.
- 2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho bên B gồm có các tài liệu sau:
 - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số vào sổ cấp GCN: Hồ sơ gốc số 3915/2008/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp ngày 13/08/2008.

3. Nội dung công việc bao gồm: Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định với phần diện tích được công nhận trên giấy chứng nhận.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

Xác định giá trị thị trường để thỏa thuận

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.

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 làm việc 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: 30.000.000 VNĐ

(Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

– Thanh toán phần phí thẩm định giá ngay khi ký hợp đồng dịch vụ 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 : 6321205334696

Tên tài khoản : NGUYEN THI DIEU THU

Ngân hàng : Agribank – CN Bắc Sài Gòn.



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


Lê Trọng Hiếu



**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC**

NGUYỄN THỊ DIỆU VI