

△
Số chứng thư: 012/2025/A.100 (Số hợp đồng: **A.104/25**/SaigonPA/HĐ)

△
Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: **ÔNG PHẠM THANH TUẤN**

△
Địa chỉ: 164 tổ 5, ấp 1, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp.HCM.

△
Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất

△
Địa chỉ tài sản thẩm định: Huyện Nhà Bè, Tp.HCM

△
Ngày phát hành chứng thư: 14/06/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: ÔNG PHẠM THANH TUẤN

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.104/25/SaigonPA/HĐ ngày 09/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và ÔNG PHẠM THANH TUẤN;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.100 ngày 14/06/2025 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.100 ngày 14/06/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tên khách hàng: ÔNG PHẠM THANH TUẤN

Địa chỉ : 164 tổ 5, ấp 1, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp.HCM

CCCD số : 079077009142

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đình Phú

Địa chỉ : Ấp Hòa Bình, Túc Trưng, Định Quán, Đồng Nai.

CMND số : 271453551

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 là phần đất có diện tích 133,3m² thuộc thửa phân chiết 80-1; 81-1; (d1) tờ bản đồ số 24 (theo tài liệu 2005) và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất có số thửa tự (3); (4) trong bảng thống kê diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh có số hợp đồng: 8809/TTĐĐBĐ_VPQ7 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/02/2023.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tháng 06/2025.

Ngày khảo sát hiện trạng 13/06/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

Phục vụ cho việc xét xử tòa.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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.

Giá trị tài sản thẩm định giá được thẩm định trong điều kiện giả định trong trường hợp chủ tài sản đã hoàn thành các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất/quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

Giá 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.thamdinggiasaigon.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	Phần đất có diện tích 133,3m ² và công trình xây dựng trên đất có số thứ tự (3); (4) trong bảng thống kê diện tích thuộc Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh có số hợp đồng: 8809/TTĐĐBĐ_VPQ7 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/02/2023			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	133,30	22.179.840	2.956.572.672
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất (sân xi măng)	133,30		37.757.225
Tổng giá trị (VND)				2.994.329.897

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 2.994.330.000 VND.

Bằng chữ: Hai tỷ chín trăm chín mươi bốn triệu ba trăm ba mươi ngàn 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.104/25/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.
- 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.
- Theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị phần đất có diện tích 133,3m² thuộc thửa phân chiết 80-1; 81-1 và (d1) trong bảng chỉ dẫn diện tích thuộc Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh có số hợp đồng 8809/TTĐBĐ_VPQ7 do Văn phòng Quận 2- Quận 7 lập ngày 01/02/2023 đã được Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM xác nhận ngày 14/02/2023 với mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và 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.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.100 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.

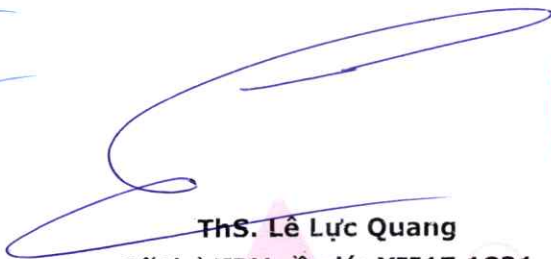
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Lý Hoàng Phúc



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



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

SAIGON PA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 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 PHẠM THANH TUẤN
- Địa chỉ : 164 tổ 5, ấp 1, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp.HCM
- CCCD số : 079077009142
- Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đình Phú
- Địa chỉ : Ấp Hòa Bình, Túc Trưng, Định Quán, Đồng Nai.
- CMND số : 271453551

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất là phần đất có diện tích 133,3m² thuộc thửa phân chiết 80-1; 81-1; (d1) tờ bản đồ số 24 (theo tài liệu 2005) và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất có số thứ tự (3); (4) trong bảng thống kê diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh có số hợp đồng: 8809/TTĐĐBĐ_VPQ7 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/02/2023.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ cho việc xét xử tòa.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 06/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 13/06/2025.

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 thành phố 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 do Ủy ban nhân dân 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 do Bộ xây dựng 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.104/25/SaigonPA/HĐ ngày 09/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và ÔNG PHẠM THANH TUẤN;
- Quyết định thẩm định giá tài sản số 6352/2025/QĐ-TĐG của Tòa án nhân dân Tp.HCM ngày 12/5/2025.
- Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh có số hợp đồng 8809/TTĐDBĐ_VPQ7 do Văn phòng Quận 2- Quận 7 lập ngày 01/02/2023 đã được Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM xác nhận ngày 14/02/2023.
- Giấy ủy quyền ngày 06/03/2023 giữa ông Phạm Thanh Tuấn và người được ủy quyền là ông Phạm Đình Phú.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 189927, có sổ vào sổ cấp GCN: 00373/QSDĐ/H-UBND do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 05/02/1999.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 433233, có sổ vào sổ cấp GCN: CH 01318 do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 06/11/2012.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Phần đất có diện tích 133,3m² thuộc thửa phân chiết 80-1; 81-1; (d1), tờ bản đồ số 24 (theo tài liệu 2005) và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất có số thứ tự (3); (4) trong bảng thống kê diện tích thuộc Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh có số hợp đồng: 8809/TTĐĐBĐ_VPQ7 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/02/2023.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Một phần thửa đất số 80-81, tờ bản đồ số 24 (theo tài liệu 2005), địa chỉ: xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Tp.HCM.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm 512 đường Nguyễn Văn Tạo [đường nhựa rộng khoảng 15m (cả lề)], vị trí tài sản cách mặt tiền đường Nguyễn Văn Tạo khoảng 725m và cách Trường THPT Long Thới khoảng 2,2km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh là: 133,3 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 3,62m
- Thời hạn sử dụng đất:
 - + Đến ngày 20/03/2052 (căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 433233, có số vào sổ cấp GCN: CH 01318 do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 06/11/2012)
 - + 50 năm (căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 189927, có số vào sổ cấp GCN: 00373/QSDĐ/H-UBND do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 05/02/1999)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Sân xi măng

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn sử dụng: 133,3m².
- Kết cấu xây dựng: Sân xi măng
- Hiện trạng tài sản và đánh giá chất lượng còn lại: Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng công trình xây dựng trên đất giống với hiện trạng thể hiện trên bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh, hiện trạng tài sản là sân xi măng đã qua sử dụng, một số chỗ bị bể và xuống cấp. SaigonPA đánh giá chất lượng còn lại của công trình là khoảng 55%.

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở xây dựng mới (nhà liên kế vườn) căn cứ theo **Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Xã Long Thới, Huyện Nhà Bè** đã được UBND Huyện Nhà Bè phê duyệt tại Quyết định số 1393/QĐ-UBND ngày 26/12/2008.

Nguồn: <https://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 bất động sản 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 tương đối 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. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Giá trị tài sản thẩm định giá được thẩm định trong điều kiện giả định trong trường hợp chủ tài sản đã hoàn thành các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất/quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

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

❖ 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 05/2025	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	CLN	ONT	ONT	ONT
5	Vị trí	Hẻm thông ra đường Nguyễn Văn Tạo, Xã Long Thới, Huyện Nhà Bè, Tp.HCM	Hẻm thông ra đường Nguyễn Văn Tạo, Xã Long Thới, Huyện Nhà Bè, Tp.HCM	Hẻm thông ra đường Nguyễn Văn Tạo, Xã Long Thới, Huyện Nhà Bè, Tp.HCM	Hẻm thông ra đường Nguyễn Văn Tạo, Xã Long Thới, Huyện Nhà Bè, Tp.HCM

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	3,62m	7,92m	5,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	133,30m ²	198,0m ²	100,0m ²	94,4m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa khoảng 15m cả lề	Đường nhựa khoảng 15m cả lề và lối thông hành địa dịch phía sau khoảng 6m	Đường nhựa khoảng 12m cả lề	Đường nhựa khoảng 15m cả lề
9	Hình dáng	Tương đối 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)		7.650.000.000	4.500.000.000	4.400.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	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)		7.497.000.000	4.050.000.000	3.960.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Đất trống
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		3.328.107.750	1.665.787.500	1.586.734.200
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		21.055.000	23.842.000	25.141.000
17	Thông tin tham chiếu		Anh Minh 0915780780	Anh Phong 0913163377	Đào Thị Hồng lan 0979.225.006

❖ **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)		21.055.000	23.842.000	25.141.000
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		21.055.000	23.842.000	25.141.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		21.055.000	23.842.000	25.141.000
3	Vị trí	Hẻm thông ra đường Nguyễn Văn Tạo, Xã Long Thới, Huyện Nhà Bè, Tp.HCM	Đường nhựa khoảng 15m cả lề và lối thông hành địa dịch phía sau khoảng 6m	Đường nhựa khoảng 12m cả lề và lối thông hành địa dịch phía sau khoảng 2m	Hẻm thông ra đường Nguyễn Văn Tạo, Xã Long Thới, Huyện Nhà Bè, Tp.HCM
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		21.055.000	23.842.000	25.141.000
4	Chiều rộng mặt tiền	3,62m	7,92m	5,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,15%	-0,69%	-0,69%
	Mức điều chỉnh		-452.683	-164.510	-173.473
	Giá trị sau điều chỉnh		20.602.318	23.677.490	24.967.527
5	Quy mô diện tích	133,30m ²	198,0m ²	100,0m ²	94,4m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		8,09%	-4,16%	-4,86%
	Mức điều chỉnh		1.703.350	-991.827	-1.221.853
	Giá trị sau điều chỉnh		22.305.667	22.685.663	23.745.675
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa khoảng 15m cả lề	Đường nhựa khoảng 15m cả lề và lối sau thông hành địa dịch khoảng 6m	Đường nhựa khoảng 12m cả lề	Đường nhựa khoảng 15m cả lề
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-631.650	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		21.674.017	22.685.663	23.745.675
7	Hình dáng	Tương đối 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		21.674.017	22.685.663	23.745.675
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		21.674.017	22.685.663	23.745.675
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		21.674.017	22.685.663	23.745.675
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		22.701.785		

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 (%)		-5%	0%	5%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		22.702.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		2.787.682	1.156.337	1.395.326
	Số lần điều chỉnh		3	2	2
	Biên độ điều chỉnh		2,2% - 8,1%	0,7% - 4,2%	0,7% - 4,9%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		619.017	-1.156.337	-1.395.326

❖ **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 chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 3,62m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 7,92m; 5m; 5m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt là khoảng 2,15%; 0,69%; 0,69% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 133,3m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có quy mô diện tích là 198m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định, tài sản so sánh 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 100m²; 94,4m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1 là khoảng 8,09% và thấp hơn tài sản so sánh 2 và 3 lần lượt là khoảng 4,16%; 4,86% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định chỉ tiếp giáp với hẻm nhựa rộng khoảng 15m (cả lề). Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có mặt trước tiếp giáp với hẻm nhựa rộng khoảng 15m (cả lề) và phía sau tiếp giáp với lối thông hành địa dịch rộng khoảng 6m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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 3% 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 **22.702.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây lâu năm là 133,3m²

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
= 133,3m² x 22.702.000 VND/m²
= **2.956.572.672 VNĐ.**

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:

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

STT	Tên tài sản	Diện tích sàn (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất	133,3	55,00%	515.000	37.757.225

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào Suất vốn đầu tư xây dựng công trình qua các năm của UBND TP.HCM 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 (VAT) và lợi nhuận nhà thầu.

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	Phần đất có diện tích 133,3m ² và công trình xây dựng trên đất có số thứ tự (3); (4) trong bảng thống kê diện tích thuộc Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh có số hợp đồng: 8809/TTĐĐBĐ_VPQ7 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/02/2023			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	133,30	22.179.840	2.956.572.672
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất (sân xi măng)	133,30		37.757.225
Tổng giá trị (VND)				2.994.329.897

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 2.994.330.000 VND.

Bảng chữ: Hai tỷ chín trăm chín mươi bốn triệu ba trăm ba mươi ngàn 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.104/25/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.
- 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.
- Theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị phần đất có diện tích 133,3m² thuộc thửa phân chiết 80-1; 81-1 và (d1) trong bảng chỉ dẫn diện tích thuộc Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh có số hợp đồng 8809/TTĐĐBĐ_VPQ7 do Văn phòng Quận 2- Quận 7 lập ngày 01/02/2023 đã được Trung tâm đo đạc bản đồ --Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM xác nhận ngày 14/02/2023 với mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và 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)

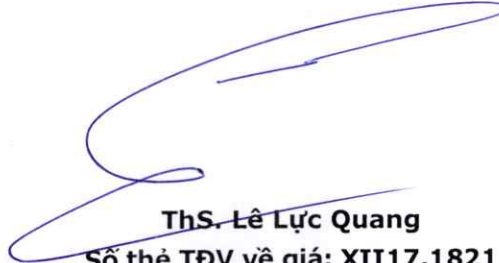
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Lý Hoàng Phúc

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

GIÁM ĐỐC



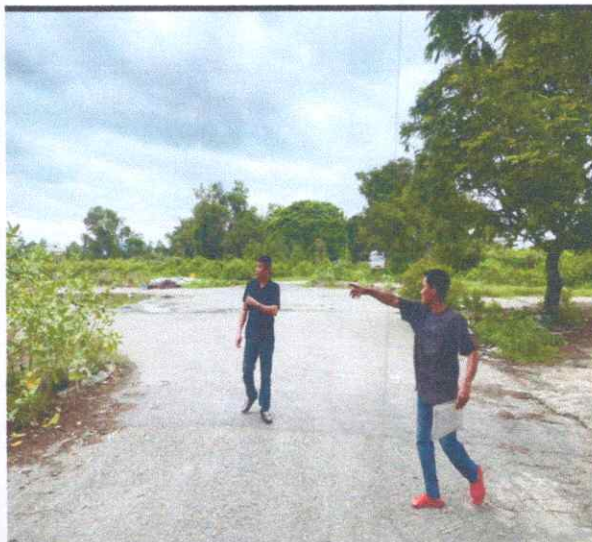
Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường phía trước tài sản thẩm định giá



Đường phía trước tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: ÔNG PHẠM THANH TUẤN
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- Địa điểm thẩm định giá : Huyện Nhà Bè, Tp.HCM
- Mục đích thẩm định giá: Xét xử tòa

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	09-06-25	09-06-25
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	13-06-25	13-06-25
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	13-06-25	13-06-25
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	13-06-25	13-06-25
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	14-06-25	14-06-25

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Lý Hoàng Phúc
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 09 tháng 06 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc

Lý Hoàng Phúc

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi



SAIGON PA

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 10 giờ 00 ngày 13 tháng 6 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Lý Hoàng Phúc, Lê Ngọc Quang

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Ông Phạm Thanh Tuấn

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:

Từ Long Thành, Huyện Nhà Bè, 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:

Tài sản thẩm định giá là thửa đất nằm tại đường Nguyễn Văn Tăng [Đường nhựa rộng, chiều dài 15m (cấp 1)].

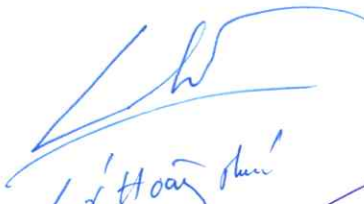
- Tài sản định giá là thửa đất nằm tại địa chỉ: 151 Trần Huy Liệu, P.8, Q.Phú Nhuận, TP.HCM.
+ Thửa đất có diện tích: 15m x 3.12m.
+ Chiều rộng mặt tiền: 3.12m.
+ Kết cấu: Nhà ở dân dụng, 1 tầng.
+ Hiện trạng: Nhà ở dân dụng, 1 tầng.
+ Hình thức sử dụng: Nhà ở dân dụng.

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 10 giờ 45 cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TDG Sài Gòn

Khách hàng


Lê Hoàng Sơn


Lê Đức Quang


Phạm Thanh Tuấn

TP.HCM, ... giờ..... ngày 14/tháng 06 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Lý Hoàng Phúc

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 phần đất có diện tích 133,3m² thuộc thửa phân chiết 80-1; 81-1; (d1) và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất có số thứ tự (3); (4) trong bảng thống kê diện tích thuộc Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh có số hợp đồng: 8809/TTĐĐBĐ_VPQ7 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/02/2023.

Khách hàng: ÔNG PHẠM THANH TUẤN

Mục đích thẩm định: Xét xử tòa

Thời điểm thẩm định: Tháng 06/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: Tháng 06/2025

1. Quy trình thẩm định

Đã 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, chỉ phí thay thế

Biện luận: Thị trường

3. Kết luận về giá trị của tài sản thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là : **2.994.329.897 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:

SAIGON PA – BÁO CÁO 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 : không

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

Pháp lý: đầy đủ

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: đầy đủ

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

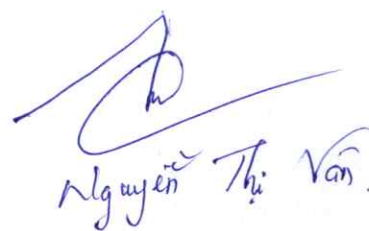
Giá trị của tài sản được thẩm định là 2994.329.897 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

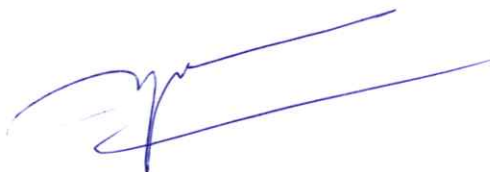
Thẩm định viên


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 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Hẻm thông ra đường Nguyễn Văn Tạo, Xã Long Thới, Huyện Nhà Bè, Tp.HCM

Tên người được điều tra:

Anh Minh0915780780

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 05/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

7.497.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

7.497.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 21.055.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

.....

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

.....

- Nguồn thông tin:

<https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-512-xa-long-thoi/ban-lo-mat-tien-512-ngay-nguyen-van-tao-huyen-nha-be-dt-198m2-7ty650-pr42968540>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

198,0m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Hẻm thông ra đường Nguyễn Văn Tạo, Xã Long Thới, Huyện Nhà Bè, Tp.HCM

- Kích thước mặt tiền:

08m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

00m

- 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:

ONT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

.....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính:

.....

+Trung tâm thương mại, chợ

.....

+Cơ sở giáo dục

.....

+Cơ sở thể dục thể thao

.....

+Cơ sở y tế

.....

+Công viên khu vui chơi giải trí

.....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Đường nhựa khoảng 15m cả lề và lối thông hành cấp đường:

.....

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

-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:

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

0

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:

Đất trống

Cấp nhà:

.....

Năm xây dựng

.....

-Diện tích xây dựng:

.....

m²

Diện tích sàn sử dụng:

0 m²

-Số tầng

- 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 13 tháng 06 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra:

Hẻm thông ra đường Nguyễn Văn Tạo, Xã Long Thới, Huyện Nhà Bè, Tp.HCM
Đào Thị Hồng lan0979.225.006

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 05/2025
- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.960.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.960.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 25.141.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: <https://alohadat.com.vn/ban-lo-dat-hem-512-nguyen-van-tao-nha-be-dt-5x20m-gia-4-4-ty-16335771.html>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 00m²
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Hẻm thông ra đường Nguyễn Văn Tạo, Xã Long Thới, Huyện Nhà Bè, Tp.HCM
- Kích thước mặt tiền: 05m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m
- 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: ONT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
+Trung tâm hành chính: +Trung tâm thương mại, chợ
+Cơ sở giáo dục +Cơ sở thể dục thể thao
+Cơ sở y tế +Công viên khu vui chơi giải trí
-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật
+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường nhựa khoảng 15m cả lề cấp đường:
+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;
+Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt
+Điều kiện về cấp điện: Tốt
-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: Không có
- Thời hạn sử dụng đất 0

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: Đất trống Cấp nhà: Năm xây dựng
-Diện tích xây dựng: m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²
-Số tầng
- Tài sản khác (nếu có):
2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác
-Loại tài sản Diện tích xây dựng:
-Năm 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 13 tháng 06 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Hẻm thông ra đường Nguyễn Văn Tạo, Xã Long Thới, Huyện Nhà Bè, Tp.HCM

Tên người được điều tra:

Anh Phong0913163377

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 05/2025

- Giá BĐS chuyển nhượng/trúng đấu giá:

4.050.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

4.050.000.000 VNĐ

triệu đồng/thửa hoặc

23.842.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

.....

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

.....

- Nguồn thông tin:

<https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-512-xa-long-thoi/ban-gap-nen-100m2-o-512-nha-be-4-5-ty-pr42689147>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

100m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Hẻm thông ra đường Nguyễn Văn Tạo, Xã Long Thới, Huyện Nhà Bè, Tp.HCM

- Kích thước mặt tiền:

05m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

00m

- 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:

ONT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

.....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính:

.....

+Trung tâm thương mại, chợ

.....

+Cơ sở giáo dục

.....

+Cơ sở thể dục thể thao

.....

+Cơ sở y tế

.....

+Công viên khu vui chơi giải trí

.....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Đường nhựa khoảng 12m cả lề và lối thông hành địa dịch r cấp đường:

.....

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

-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:

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

0

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:

Đất trống

Cấp nhà:

.....

Năm xây dựng

.....

-Diện tích xây dựng:

.....

m²

Diện tích sàn sử dụng:

0 m²

-Số tầng

- 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 □

.....

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 13 tháng 06 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc

Lê Lực Quang

batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-512-xa-long-thoi/ban-lo-mat-tien-512-ngay-nguyen-van-tao-huyen-nha-be-dt-198m2-7ty650-pr42c6g540

Minh
Xem thêm 9 tin khác

Chat qua Zalo

0915 780 780 - Gọi cheap

Bán nhà Xã Phú Xuân

Bán đất Long Thới

Bán nhà Huỳnh Tấn Phát

Bán nhà Lê Văn Lương

Bán nhà Nguyễn Bình

Bán đất Xã Phước Lộc

Bán nhà mặt tiền Nguyễn Văn Tào

The Cliff Resort & Residences

Bán nhà Cù Chi

Cần hộ The Pega Suite

Cần hộ New City Thủ Thiêm

Cần hộ Richmond City

Cần hộ Công Hòa Garden

Active Windows

Go to Settings to activate Windows

Bán lô đất mặt tiền đường 512. Ngay Nguyễn Văn Tạo, Xã Long Thới, Huyện Nhà Bè. DT 198m². 7Tỷ650

Đường 512, Xã Long Thới, Nhà Bè, Hồ Chí Minh

Hạng giá	Diện tích
7,65 tỷ	198 m²
-38.64 triệu/m ²	Mặt tiền 8 m

↑ 3,1%

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

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Bán lô đất mặt tiền đường 512. Ngay Nguyễn Văn Tào, Xã Long Thới, Huyện Nhà Bè TP HCM.

Diện tích: 198m² (nở hậu, phong thủy tốt).

Vị trí đắc địa: Mặt tiền đường 512 Xã Long Thới, Huyện Nhà Bè. TPHCM.

Mặt tiền đường nhựa rộng 15m.

Đối diện Trường Day Lai Xc Thanh Công (Nguyễn Văn Tào).

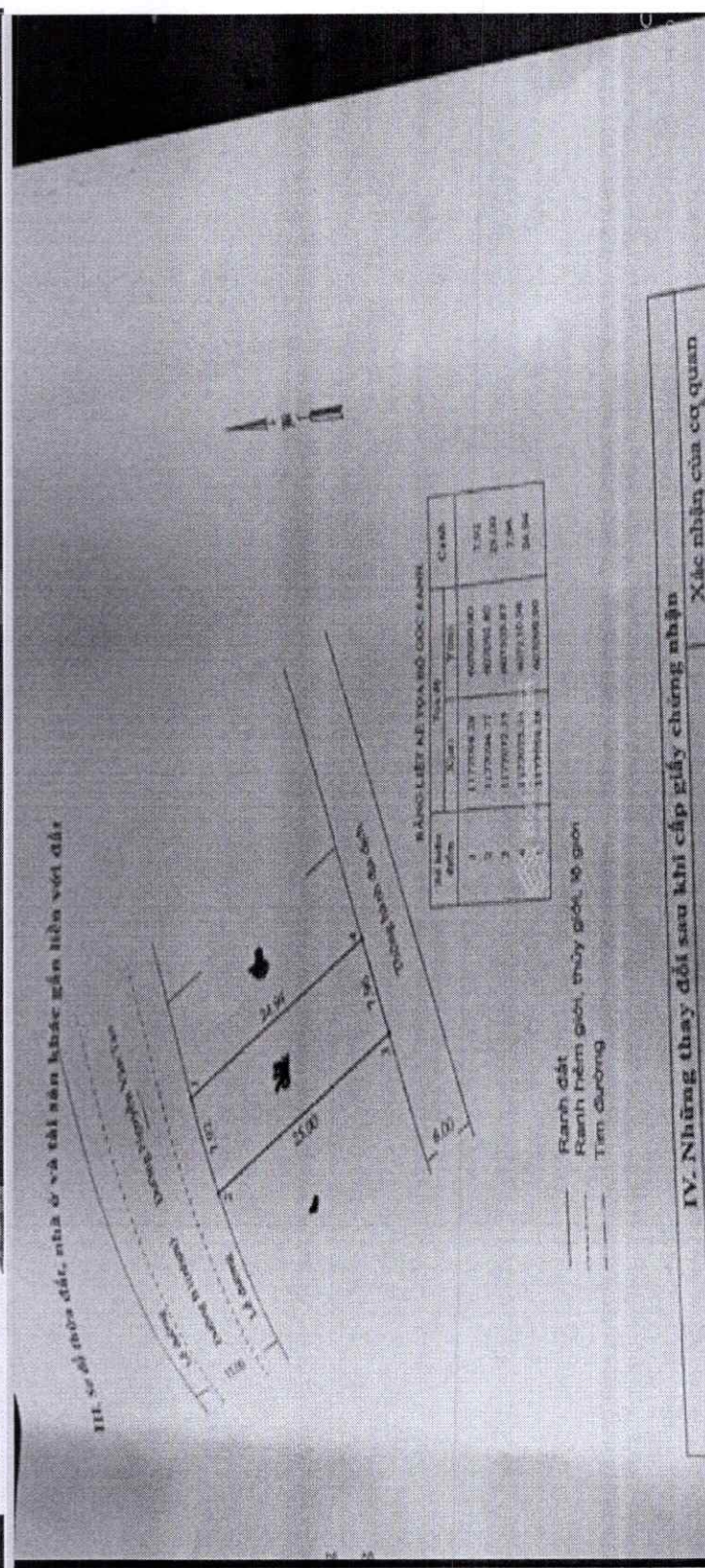
Nằm trong khu dân cư kinh doanh sầm uất.

Type here to search

4:01 PM

ENG

26-May-25



batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-512-xa-long-thoi/ban-giap-nen-100m2-o-512-nha-be-4-5-ty-pr42689147

Google Ống kính

Hồ Văn Phong

Xem thêm 23 tin khác

Chợ qua Zalo

0913 163 377 - Sưu tập

Bán đất Nhìm Đức

Bán đất Long Thới

Bán nhà Huỳnh Tấn Phát

Bán nhà Nguyễn Bình

Căn hộ Dream Home Palace

Căn hộ Carillon 4

Moonlight Garden

Tân An SuperMarket

Bán đất Xã Phước Lộc

Bán nhà mặt tiền Nguyễn Văn Tạo

buidapvatnien.com.vn/xa-long-thoi-quang-zai, long thoi,

Nhà Bè, 4,5 tỷ

Đường 512, Xã Long Thới, Nhà Bè, Hồ Chí Minh

Mức giá

4,5 tỷ

--45 triệu/m²

Diện tích

100 m²

Mặt tiền 5 m

↑ 3,1%

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

Xem lịch sử giá >

Thống tin mô tả

Đất nền 100m² tại Đường 512, Xã Long Thới, Nhà Bè, Hồ Chí Minh, đang chờ chủ mới. Pháp lý đầy đủ với sổ đỏ, mặt tiền rộng 5m cực đẹp, chiều rộng ngõ trước 12m, tiện lợi cho mọi loại hình xây dựng, từ nhà ở đến kinh doanh. Khu vực này có phong thủy tốt, thuận lợi cho gia đình trẻ hoặc đầu tư. 4.5 tỷ VNĐ là mức giá rất hợp lý cho một miếng đất với tiềm năng phát triển.

Địa điểm tiện ích xung quanh:

- Siêu thị Bách Hóa Xanh.
- Trường Quốc Tế Mỹ Việt Nam.
- Trường THPT Long Thới.
- Trường Tiểu Học Trần Tấn Khoa.

[illegible]

Đàm Hoàng Long

1997-1998

5

Answer:

အသံကောင်း

240 KPM 1111



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY ỦY QUYỀN

Hôm nay, ngày 06 tháng 03 năm 2023, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Đức Điền, địa chỉ số 393C Nguyễn Bình, ấp 1, xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.
Tôi là:

- Ông : **PHẠM THANH TUẤN**
Sinh năm : 1977
Căn cước công dân số : 079 077 009 142
Thường trú tại : 164 Tổ 5, Ấp 1, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người có tên trên Thông báo thụ lý vụ án số 48/TB-TLVA do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/02/2022, có Thông báo thụ lý vụ án kèm theo.

Bằng giấy này, tôi ủy quyền cho:

- Ông : **PHẠM ĐÌNH PHÚ**
Sinh năm : 1981
Chứng minh nhân dân số : 271 453 551
Thường trú tại : Ấp Hòa Bình, Túc Trung, Định Quán, Đồng Nai
Số điện thoại liên hệ : 0909747633 hoặc 0906764577

Các nội dung sau đây:

Người nhận ủy quyền đại diện tôi thực hiện công việc sau:

- Nộp Đơn khởi kiện/rút đơn khởi kiện, nhận Thông báo thụ lý vụ án, nhận kết quả trả lời đơn khởi kiện và các văn bản có liên quan, nộp tiền tạm ứng án phí, tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân trong giai đoạn sơ thẩm của vụ án nêu trên;

- Nộp Đơn kháng cáo, tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân trong giai đoạn phúc thẩm của vụ án nêu trên, trong trường hợp có kháng cáo;

- Liên hệ với cơ quan thi hành án và các cơ quan có thẩm quyền để nộp đơn yêu cầu thi hành án, tham gia toàn bộ quá trình thi hành án, thực hiện các thủ tục và giải quyết vấn đề liên quan đến quá trình thi hành án theo Quyết định nêu trên, bao gồm nhận tiền tạm ứng án phí đã nộp và tiền thi hành án (nhận tiền mặt hoặc thực hiện thủ tục chuyển khoản vào tài khoản của tôi), theo quy định của pháp luật.

Trong phạm vi ủy quyền, người nhận ủy quyền được liên hệ với Tòa án nhân dân các cấp và các cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục, nộp, bổ sung hồ sơ và nhận kết quả, nhận bản chính văn bản/giấy tờ liên quan, lập văn bản, trích lục hợp đồng/văn bản, thu thập, cung cấp chứng cứ, trình bày ý kiến, ký tên trên văn bản lấy lời khai và giấy tờ liên quan, tham gia hòa giải, phiên họp, phiên Tòa, toàn quyền quyết định mọi vấn đề trong quá trình giải quyết vụ án nêu trên quy định của pháp luật.

Thời hạn ủy quyền: Kể từ ngày ký giấy ủy quyền này cho đến khi hoàn tất công việc ủy quyền hoặc giấy ủy quyền chấm dứt theo quy định của pháp luật.

Thù lao ủy quyền: Ủy quyền này không có thù lao.

Tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi cam kết do người nhận ủy quyền nhân danh tôi thực hiện trong phạm vi ủy quyền nêu trên. Tôi công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc ủy quyền.

Người ủy quyền

TÔI ĐÃ ĐỌC VÀ ĐỒNG Ý
Trú
Phạm Thanh Tuấn



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 06 tháng 03 năm 2023 (Ngày sáu tháng ba năm hai ngàn không trăm hai mươi ba).

Tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Đức Điền, địa chỉ: 393C Nguyễn Bình, ấp 1, xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tôi Nguyễn Thị Kim Liên, Công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật.

CHỨNG NHẬN:

Giấy ủy quyền được lập bởi:

- Ông : **PHẠM THANH TUẤN**
Sinh năm : 1977
Căn cước công dân số : 079 077 009 142
Thường trú tại : 164 Tổ 5, Ấp 1, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người ủy quyền đã tự nguyện lập giấy ủy quyền này;
- Tại thời điểm ký/điểm chỉ vào giấy ủy quyền này, người ủy quyền có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Người ủy quyền cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc lập giấy ủy quyền này;
- Mục đích, nội dung của giấy ủy quyền không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Người ủy quyền đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký/điểm chỉ vào từng nội dung của giấy ủy quyền này trước mặt tôi; chữ ký/dấu điểm chỉ trong giấy ủy quyền đúng là chữ ký/dấu điểm chỉ của người ủy quyền nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành **03 (Ba)** bản chính, mỗi bản chính gồm **02 (hai)** tờ, **02 (Hai)** trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ **02 (Hai)** bản chính; **01 (Một)** bản chính lưu tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Đức Điền, Thành phố Hồ Chí Minh.

Số công chứng:**000711**....., quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

thuy.nlt_33493

CÔNG CHỨNG VIÊN



Nguyễn Thị Kim Liên

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Thửa 588(24) tiếp tục sử dụng đất đến ngày 02/11/2068 theo hồ sơ số 013227.GH.002

Ngày 08 tháng 5 năm 2019
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
CHUYÊN HIỆN HUYỆN NHÀ BÈ
ĐỊA ĐO LƯỜNG
GIÁM ĐỐC



Tăng Quốc Cường

Đề thừa kế cho Bà Huỳnh Kim Anh, Sinh năm: 1959, CMND số: 021113543, địa chỉ thường trú: 769/65 Phạm Thế Hiển, phường 4, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 013227.TK.003

Ngày 02 tháng 5 năm 2019
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT
ĐẠI TP. HỒ CHÍ MINH
CHUYÊN HIỆN HUYỆN NHÀ BÈ
GIÁM ĐỐC



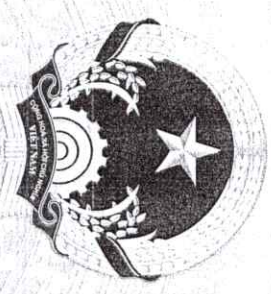
Tăng Quốc Cường

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



2705812013227

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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Bà: Võ Thị Thuội
Năm sinh: 1930, CMND số: 020871625
Địa chỉ thường trú: 769/65 Phạm Thế Hiển, Phường 04, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

BI 433233

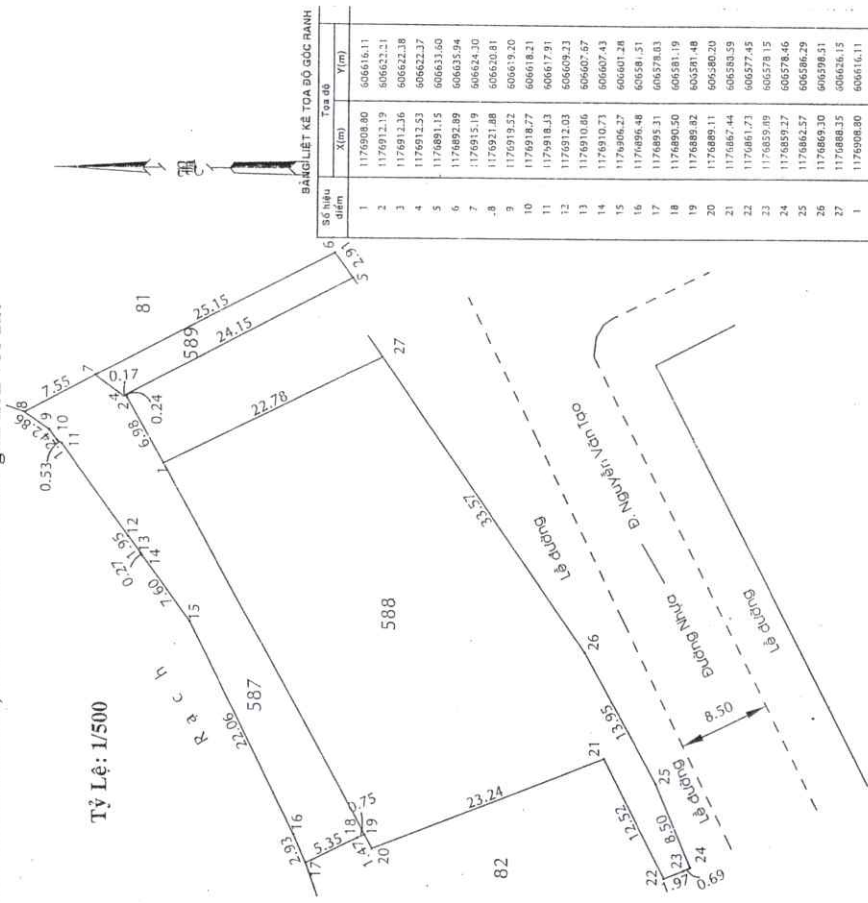
L7

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

Tỷ lệ: 1/500

Biên động trang 3-4



Số hiệu điểm	X(m)	Y(m)
1	1176908.80	60616.11
2	1176912.19	60623.21
3	1176912.36	60622.38
4	1176912.37	60622.37
5	1176891.15	60633.60
6	1176892.89	60633.94
7	1176915.19	60624.30
8	1176921.88	60620.81
9	1176919.32	60619.20
10	1176918.27	60618.21
11	1176918.33	60617.91
12	1176912.03	60609.23
13	1176910.86	60607.67
14	1176910.71	60607.43
15	1176906.27	60601.24
16	1176896.48	60581.51
17	1176893.31	60578.03
18	1176890.50	60581.19
19	1176889.82	60581.48
20	1176889.11	60580.20
21	1176867.44	60583.59
22	1176861.71	60577.45
23	1176859.09	60578.15
24	1176859.27	60578.46
25	1176862.57	60586.29
26	1176869.30	60598.51
27	1176888.35	60626.15
1	1176908.80	60616.11

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Tặng cho ông Phạm Văn Cử, Sinh năm: 1958, CMND số: 020871661, địa chỉ thường trú: 769/65 Phạm Thế Hiển, Phường 4, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 013227.TA.001

07/10/2015

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
CHI NHÁNH HUYỆN NHÀ BÈ
GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Trường

Nhà Bè, ngày 02 tháng 11 năm 2012

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NHÀ BÈ

PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Trường

Số vào sổ cấp GCN: CH.02.12.12.....

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Nhận thừa kế theo Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số 2098 Q2/2011/VPPCTC do công chứng viên Văn phòng công chứng Toàn Cầu chứng thực ngày 03/08/2011.

Chiết từ thửa 81; 82; 83 từ bản đồ 24 xã Long Thới, theo tài liệu 02/CT - UB thuộc thửa 16, 17, 24 từ bản đồ 10 xã Long Thới

VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

- Thửa 15
- Số phát hành GCNQSDĐ: N 189927;
- Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00373 ngày 05/02/1999.

Trang thứ ba

VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
09/12/2009	Đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho Ông: Phạm Thanh Tuấn và Bà: Nguyễn Thị Gái với diện tích 244,8m² thuộc thửa 15=244,8m² tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 175/2009/GCN được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp. Đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho Ông: Phạm Minh Hải và Bà: Châu Kim Phụng với diện tích 291,2m² thuộc thửa 15=291,2m² tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 188/2009/GCN được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp. Đã cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho Bà: Phạm Thị Ngọc Thủy và Ông: Huỳnh Phú Xuân với diện tích 182,3m² thuộc thửa 15=182,3m² tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 176/2009/GCN được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp. Nay diện tích thửa 15 trên giấy chứng nhận 5830,8m² thuộc thửa 15=495,1m²; 22=1327m²; 24=332,3m²; 25=2018,4m²; 26=744m²; 27=892m²; 13=22m² tờ bản đồ số 11 xã Long Thới. Ngày 01-06-2021 001005356 PHÓ CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ LONG THỚI	PHÒNG TN & MT HUYỆN NHÀ BÈ TRƯỞNG PHÒNG PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG Tăng Quốc Cường Nguyễn Thanh Phong

VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

- Thừa số: 13, 15, 22, 24, 25, 26, 27.
- Số phát hành GCNQSDĐ: N 189927.
- Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00373 cấp ngày 05/02/1999.

Trang thứ hai

VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
28 / 11 / 2008	Bà Nguyễn Thị Tốt Sinh năm: 1931, Số CMND: 020122084 cấp ngày 29/7/1999 tại Công an TP. Hồ Chí Minh. Địa chỉ thường trú: B384/142A1 – Đoàn Văn Bơ – Phường 16 – Quận 4 – Thành phố Hồ Chí Minh Nhận tặng cho quyền sử dụng đất diện tích là 127,2m² thuộc thửa 15=65,4m² (LUA), 25=28,1m² (LUA), 24= 33,7m² (CLN), tờ bản đồ số 11 theo Hợp đồng tặng cho số: 461/2008/Q1/TP/CC- SCT/HĐGD, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Thới chứng thực ngày 10/10/2008. Nay diện tích còn lại trên giấy chứng nhận này 6.549,1m² thuộc thửa 15= 1.213,4m², 22= 1.327m², 24= 332,3m², 25= 2.018,4m², 26= 744m², 27= 892m², 13= 22m², tờ bản đồ số 11 xã Long Thới	P. Tài nguyên và Môi trường HUYỆN NHÀ BÈ KT. TRƯỞNG PHÒNG P. TRƯỞNG PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG Nguyễn Văn Bé Thanh



TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

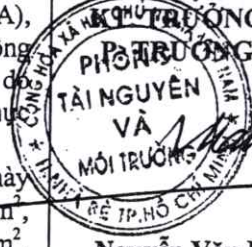
- Số hiệu thửa đất: 13; 15; 22; 24; 25; 26; 27
- Số phát hành: N 189927
- Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00373 cấp ngày 05/02/1999.

Trang thứ nhất

VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
08 / 11 / 2007	Ông: Phan Thanh Hùng, Sinh năm: 1979, Số CMND: 023290905 cấp ngày 26/12/1994 tại công an TPHCM. Địa chỉ thường trú: 138 ấp 1 - xã Long Thới - Huyện Nhà Bè - TP. Hồ Chí Minh Bà: Phạm Thị Cẩm Vân, Sinh năm: 1980, Số CMND: 023293566 cấp ngày 14/03/2000 tại công an TPHCM. Địa chỉ thường trú: 138 ấp 1 - xã Long Thới - Huyện Nhà Bè - TP. Hồ Chí Minh Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết diện tích 133m² thuộc thửa 15(11)=133m² theo Hợp đồng chuyển nhượng do chủ tịch UBND xã Long Thới chứng thực ngày 04/10/2007, số chứng thực: 674/2007, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD. Ông: Phan Thanh Dũng, Sinh năm: 1976, Số CMND: 022880954 cấp ngày 25/07/2003 tại công an TPHCM. Địa chỉ thường trú: 138 ấp 1 - xã Long Thới - Huyện Nhà Bè - TP. Hồ Chí Minh Bà: Nguyễn Trần Nhân, Sinh năm: 1982, Số CMND: 024315250 cấp ngày 09/06/2005 tại công an TPHCM. Địa chỉ thường trú: 138 ấp 1 - xã Long Thới - Huyện Nhà Bè - TP. Hồ Chí Minh Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết diện tích 121m² thuộc thửa 15(11)=121m² theo Hợp đồng chuyển nhượng do chủ tịch UBND xã Long Thới chứng thực ngày 04/10/2007, số chứng thực: 672/2007, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD. Nay diện tích còn lại là: 7.092m² thuộc thửa 15(11)=1.686m²; 22(11)=1.327m²; 24(11)=366m²; 25(11)=2.055m²; 26(11)=744m²; 27(11)=892m²; 13(11)=22m² xã Long Thới	TU. CHỦ TỊCH UBND HUYỆN NHÀ BÈ PHÒNG TNMT Tang Quốc Cường

VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

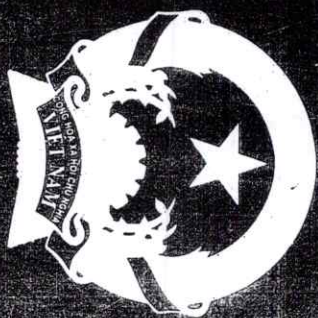
Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
27/11/2008	Ông : Phạm Thanh Hải Sinh năm: 1958, Số CMND: 024206483 cấp ngày 02/01/2004 tại Công an TP. Hồ Chí Minh. Địa chỉ thường trú: 27/18 Khu Phố 2 – Phường Linh Xuân – Quận Thủ Đức – Thành phố Hồ Chí Minh Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích là 244,1m² thuộc thửa 15=244,1m² (LUA), tờ bản đồ số 11 theo Hợp đồng chuyển nhượng số: 462/2008/Q1/TP/CC- SCT/HĐGD, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Thới chứng thực ngày 10/10/2008.	P. Tài nguyên và Môi trường HUYỆN NHÀ BÈ KẾ TRƯỞNG PHÒNG P. TRƯỞNG PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG  Nguyễn Văn Bé Thanh
27/11/2008	Ông : Phạm Minh Hải Sinh năm: 1979, Số CMND: 023293599 cấp ngày 03/5/2001 tại Công an TP. Hồ Chí Minh. Địa chỉ thường trú: 164 Ấp 1 – xã Long Thới – huyện Nhà Bè – Thành phố Hồ Chí Minh Bà Châu Kim Phụng Sinh năm: 1983, Số CMND: 023528669 cấp ngày 08/10/1998 tại Công an TP. Hồ Chí Minh. Địa chỉ thường trú: 164 Ấp 1 – xã Long Thới – huyện Nhà Bè – Thành phố Hồ Chí Minh Nhận tặng cho quyền sử dụng đất diện tích là 171,6m² thuộc thửa 15=163,1m² (LUA), 25=8,5m² (LUA), tờ bản đồ số 11 theo Hợp đồng tặng cho số: 460/2008/Q1/TP/CC- SCT/HĐGD, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Thới chứng thực ngày 10/10/2008. Nay diện tích còn lại trên giấy chứng nhận này 6.676,3m² thuộc thửa 15= 1.278,8m², 22= 1.327m², 24= 366m², 25= 2.046,5m², 26= 744m², 27= 892m², 13= 22m², tờ bản đồ số 11 xã Long Thới	P. Tài nguyên và Môi trường HUYỆN NHÀ BÈ KẾ TRƯỞNG PHÒNG P. TRƯỞNG PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG  Nguyễn Văn Bé Thanh

NHỮNG THAY ĐỔI SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Ngày tháng năm	Số và nội dung quyết định	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
23/11/2001	Đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 13/825m ² (153m ²) Theo số 5.6.8.9/HĐCN/QĐ-2000 có xác nhận của UBND Huyện của UBND Huyện Nhà Bè ngày 23/11/2001. Tổng Diện tích còn lại là 7.340m ² , thuộc thửa 13-2m ² 15=1.940m ² , thửa 22,24,25,26,27 từ 11 Long Thành.	 Ủy ban Nhân dân Huyện Nhà Bè Ông: Nguyễn Thanh Sơn

NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHỮ Ý !

- 1- Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo các điều 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 Luật Đất đai 1993.
- 2- Khi có thay đổi về hình thức, quy mô sử dụng, mục đích sử dụng và người sử dụng khu đất, phải mang giấy chứng nhận này đến đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 3- Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa bất kỳ nội dung nào trong giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc làm hư hỏng giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp giấy.



**GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

BẢN SA

ỦY BAN NHÂN DÂN
Huyện Nhà Bè

CHỨNG NHẬN

Ông: Phạm Thanh Tuấn - Năm sinh 1977

164 Ấp 1 - Xã Long Thới - Huyện Nhà Bè - TP. Hồ Chí Minh

Được quyền sử dụng 8.176 m² đất.
(Tân ngàn một trăm bảy mươi sáu mét vuông)

Tại:
Xã Long Thới
Huyện Nhà Bè
Tỉnh Thành Phố Hồ Chí Minh

Theo bảng liệt kê dưới đây:

Số tờ bán đồ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Phân ghi thêm
11	13	847	L	20 năm	
11	15	1.945	L	20 năm	
11	22	1.377	M	20 năm	
11	24	366	L	20 năm	
11	25	2.055	L	20 năm	
11	26	744	G	20 năm	
11	27	892	L	20 năm	

Đã cấp Nhật Bản đồ
vào trang bổ sung giấy
CNQSDĐ

Vào sổ cấp giấy chứng nhận
Quyền sử dụng đất
Số: 573... QSDĐ/H.N.BĐ

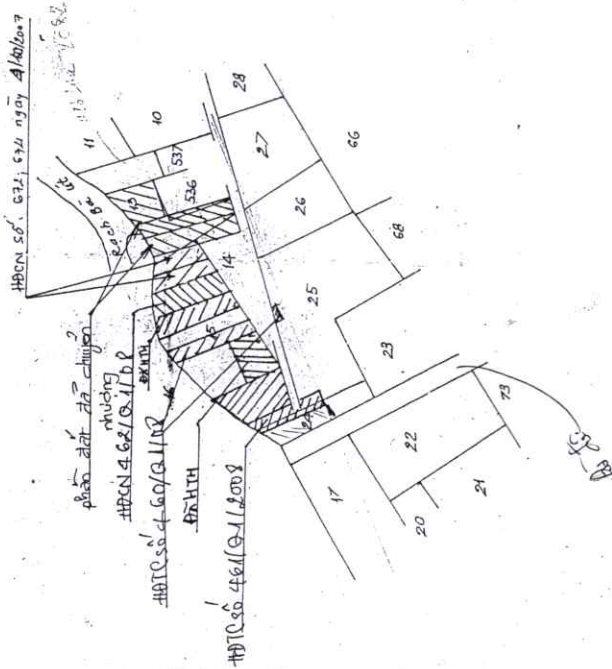
Ngày: 05. tháng. 02. năm 1999

Nhà tịch UBND Huyện



MAI VĂN BƯỜNG

ĐÃ CẬP BIẾN ĐỒ
XIÊM TRANG 3-4



TỶ LỆ: 1/2000

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

Nơi nhận:

- Công ty tđg;
- Các đương sự;
- Lưu.



THẨM PHÁN

Đoàn Thị Kim Thúy

DSST2021TATP-925



04.07.2022 11:11

Số: 6352/2025/QĐ-TĐG

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 5 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH
THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

Sau khi xem xét đơn yêu cầu thẩm định giá của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 48/2022/TLST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2022, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, giữa:

Nguyên đơn: ông Phạm Thanh Tuấn. Địa chỉ: Số 164 Tổ 5, Ấp 01, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Huỳnh Kim Anh. Địa chỉ: 769/65 Phạm Thế Hiển, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

QUYẾT ĐỊNH:

1. Trung cầu Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, Mã số thuế: 0309509811, trụ sở: Số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh thẩm định giá trị đất tranh chấp có diện tích 133.3m² đất thuộc thửa số 24-1, Tờ bản đồ số 04 (Theo TL02/CT-UB) hoặc thửa đất 80,81 Tờ bản đồ số 24 (Theo tài liệu 2004) tại xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa N 189927, số vào sổ cấp GCN 00373/QSDĐ/H-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp ngày 05/02/1999) và tài sản gắn liền với đất (Thể hiện tại các vị trí (3) + (4) trên Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/02/2023).

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

**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.104/25/SaigonPA/HD

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

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

Hôm nay, ngày 09 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):

Đại diện : Ông Phạm Thanh Tuấn

Địa chỉ : 164 tổ 5, ấp 1, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, TPHCM.

CCCD số : 079077009142

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đình Phú

Địa chỉ : Ấp Hòa Bình, Túc Trưng, Định Quán, Đồng Nai.

CMND số : 271453551

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà Nguyễn Thị Diệu Vi

Chức vụ: Giám đốc

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG



1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản có thông tin như sau

- Giá trị quyền sử dụng đất là khu đất có diện tích 133,3m² thuộc thửa đất số 24-1, Tờ bản đồ số 04 (Theo TL02/CT-UB) hoặc thửa đất 80,81 tờ bản đồ số 24 (Theo tài liệu 2004) tại xã Long Thới, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành N 189927, sổ vào sổ cấp GCN 00373/QSDĐ/H-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cấp ngày 05/02/1999) và tài sản gắn liền với đất (Thể hiện tại các vị trí (3) + (4) trên Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/02/2023).

2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho Bên B gồm có các tài liệu sau:

- Quyết định trưng cầu thẩm định giá số 6352/2025/QĐ-TĐG của Tòa án nhân dân Tp.HCM ngày 12/5/2025.
- Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh có số hợp đồng 8809/TTĐĐBĐ_VPQ7 do Văn phòng Quận 2- Quận 7 lập ngày 01/02/2023 đã được Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM xác nhận ngày 14/02/2023.
- Giấy ủy quyền ngày 06/03/2023 giữa ông Phạm Thanh Tuấn và người được ủy quyền là ông Phạm Đình Phú.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số N 189927, có sổ vào sổ cấp GCN: 00373/QSDĐ/H-UBND do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 05/02/1999.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 433233, có sổ vào sổ cấp GCN: CH 01318 do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 06/11/2012.

3. Nội dung công việc bao gồm:

- Xác định giá trị phần đất có diện tích 133,3m² thuộc thửa phân chiết 80-1; 81-1 và (d1) trong bảng chỉ dẫn diện tích thuộc Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh có số hợp đồng 8809/TTĐĐBĐ_VPQ7 do Văn phòng Quận 2- Quận 7 lập ngày 01/02/2023 đã được Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM xác nhận ngày 14/02/2023 với mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác xét xử Tòa.

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

1. Nhận Chứng thư thẩm định giá và thanh toán đầy đủ tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các chi phí phát sinh khác (nếu có).

2. Được cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thẩm định.

3. Yêu cầu Bên B cung cấp thêm hoặc sao y văn bản Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá và trả thêm tiền chi phí tương ứng với số lượng văn bản đã yêu cầu.

4. Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho Bên B toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ được yêu cầu thẩm định giá và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với tính hợp pháp của các hồ sơ tài liệu đó.

5. Hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng khi có yêu cầu.

6. Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Bên B không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên A sử dụng chứng thư thẩm định giá sai mục đích so với mục đích thẩm định nêu trong chứng thư thẩm định giá.

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 30 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: **18.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Mười tám triệu đồng)

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

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

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

- 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.
- 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).

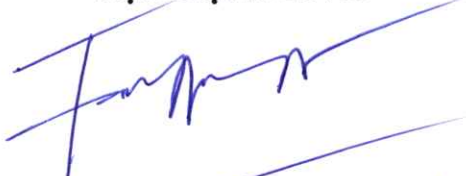
ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.
- 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.
- Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.
- 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


Phạm Đình Phú

**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN THỊ DIỆU VI