

- ✎ Số chứng thư: 012/2025/A.101 (Số hợp đồng: A.112/25/SaigonPA/HĐ)
- ✎ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Bà Phạm Thị Nhung
- ✎ Địa chỉ: 26 Nguyễn An Ninh, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp. HCM.
- ✎ Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 125; địa chỉ: Khu phố 7, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
- ✎ Địa chỉ tài sản thẩm định: Khu phố 7, TT. Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.
- ✎ Ngày phát hành chứng thư: 17/06/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Bà Phạm Thị Nhung

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.112/25/SaigonPA/HĐ ngày 10/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Phạm Thị Nhung;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.101 ngày 17/06/2025 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.101 ngày 17/06/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Bà Phạm Thị Nhung
- Địa chỉ: 26 Nguyễn An Ninh, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp. HCM

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 125; địa chỉ: Khu phố 7, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 06/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 10/06/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Phương pháp 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 thiết đặc biệt: không có.

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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.

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)
I	Thửa đất số 611, tờ bản đồ số 125; địa chỉ: Khu phố 7, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang			
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	8272,50	7.932.000	65.617.470.000
Tổng giá trị (VND)				65.617.470.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 65.617.000.000 VND.

Bằng chữ: Sáu mươi lăm tỷ sáu trăm mười bảy 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.112/25/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.

Tại thời điểm thẩm định giá, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tài sản thẩm định giá chưa thể hiện đường tiếp giáp tài sản tài sản. Saigon PA xác định đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá dựa trên hiện trạng đường dân sinh thực tế dẫn vào tài sản thẩm định giá và căn cứ theo cam kết dùng phần đất làm lối đi chung đối với phần đất phía trước tài sản thẩm định giá, theo giả định rằng cam kết này sẽ được cơ quan có thẩm quyền xác nhận và có giá trị pháp lý. Đề nghị các bên sử dụng chứng thư lưu ý khi sử dụng kết quả chứng thư.

Tại thời điểm thẩm định giá, chuyên viên của Saigon PA trực tiếp tiếp cận tài sản. Chủ tài sản/Người đại diện chỉ thực hiện hướng dẫn thông qua điện thoại và xác nhận các đặc điểm tài sản dựa trên hình ảnh do Saigon PA khảo sát và ghi nhận. Đề nghị các bên sử dụng chứng thư lưu ý khi sử dụng kết quả chứng thư.

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 đồ 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 đồ 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.

- 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



Mai Thanh Bình

THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Mạnh Hùng

Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

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 : 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: Bà Phạm Thị Nhung
- Địa chỉ : 26 Nguyễn An Ninh, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp. HCM

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 125; địa chỉ: Khu phố 7, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

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 10/06/2025.

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 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 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;
- 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.
- 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 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 đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011, hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang ban hành quy định bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn Tỉnh Kiên Giang;
- Quyết định số 39/2024/QĐ-BXD ngày 12/12/2024 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Kiên Giang về việc sửa đổi, bổ sung quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn Tỉnh Kiên Giang;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.112/25/SaigonPA/HĐ ngày 10/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Phạm Thị Nhung;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 853312, sổ vào sổ cấp GCN: CS85114, do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 15/03/2018;
- Giấy cam kết giữa Bà Trần Thị Bạch Huệ và Bà Phạm Thị Nhung lập ngày 07/04/2018;
- Giấy cam kết hiến đường do Ông Trần Quốc Khải lập ngày 22/01/2018.
- Các pháp lý khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 125; địa chỉ: Khu phố 7, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 611, tờ bản đồ số 125; địa chỉ: Khu phố 7, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường dân sinh (đường bê tông, rộng khoảng 5m, đường vào đoạn hẹp nhất rộng khoảng 3m) ra đường Trần Hưng Đạo, vị trí tài sản cách đường Trần Hưng Đạo khoảng 550m, cách giao lộ đường Trần Hưng Đạo – đường 30 Tháng 4 khoảng 1,9km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 8.272,5m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 5m
- Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm
- Thời hạn sử dụng đất: Tháng 7/2064
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Cơ sở hạ tầng: Đất dốc
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Phong thủy: Gắn mộ (trên thửa đất khác)
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.
- Ghi chú: Tài sản thẩm định giá thuộc vị trí 2 (đất trồng cây lâu năm, Phường Dương Đông, Thành phố Phú Quốc).

3.2. Quy hoạch

- Tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch: Đất thương mại dịch vụ (tham khảo theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 Thành phố Phú Quốc – Tỉnh Kiên Giang).

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 có quy mô diện tích trung bình và lớn tương đối nhiều.
- 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 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

- 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 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.*

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 6/2025	Rao bán tháng 6/2025	Rao bán tháng 6/2025
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	CLN	CLN	CLN
5	Vị trí	Hẻm đường Trần Hưng Đạo (hẻm hiện trạng trước đất rộng khoảng 5m, đường vào đoạn hẹp nhất rộng khoảng 3m), Phường Dương Đông, Tp. Phú Quốc	Hẻm 5-6m; đường vào đoạn hẹp nhất rộng khoảng 3m ra đường Trần Hưng Đạo, Phường Dương Đông, Tp. Phú Quốc	Hẻm 3m đường Trần Hưng Đạo, Dương Đông, Phú Quốc	Hẻm 6m; đường vào đoạn hẹp nhất rộng khoảng 3m ra đường Trần Hưng Đạo, Phường Dương Đông, Tp. Phú Quốc
6	Chiều rộng mặt tiền	5m	13,12m	10,0m	22,30m
7	Quy mô diện tích	8272,50m ²	1713,9m ²	768,1m ²	2000,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đất dốc	Đất bằng phẳng	Đất bằng phẳng	Đất bằng phẳng
9	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Tài sản gần mộ	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)		25.708.500.000	13.000.000.000	34.000.000.000
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 còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		23.137.650.000	11.570.000.000	28.560.000.000
14	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		13.500.000	15.063.000	14.280.000
15	Thông tin tham chiếu		Anh Trí: 0375.435.937	Anh Minh: 0707.079.892	Hồng Gấm: 0931.562.428

❖ **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)		13.500.000	15.063.000	14.280.000
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		13.500.000	15.063.000	14.280.000
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		13.500.000	15.063.000	14.280.000
3	Vị trí	Hẻm đường Trần Hưng Đạo (hẻm hiện trạng trước đất rộng khoảng 5m, đường vào đoạn hẹp nhất rộng khoảng 3m), Phường Dương Đông, Tp. Phú Quốc	Hẻm 5-6m; đường vào đoạn hẹp nhất rộng khoảng 3m ra đường Trần Hưng Đạo, Phường Dương Đông, Tp. Phú Quốc	Hẻm 3m đường Trần Hưng Đạo, Dương Đông, Phú Quốc	Hẻm 6m; đường vào đoạn hẹp nhất rộng khoảng 3m ra đường Trần Hưng Đạo, Phường Dương Đông, Tp. Phú Quốc
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		13.500.000	15.063.000	14.280.000
4	Chiều rộng mặt tiền	5,0m	13,12m	10,0m	22,30m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,06%	-2,50%	-8,65%
	Mức điều chỉnh		-548.100	-376.575	-1.235.220
	Giá trị sau điều chỉnh		12.951.900	14.686.425	13.044.780

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Quy mô diện tích	8272,50m ²	1713,9m ²	768,1m ²	2000,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-18,74%	-21,44%	-17,92%
	Mức điều chỉnh		-2.529.900	-3.229.507	-2.558.976
	Giá trị sau điều chỉnh		10.422.000	11.456.918	10.485.804
6	Cơ sở hạ tầng	Đất dốc	Đất bằng phẳng	Đất bằng phẳng	Đất bằng phẳng
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-1.350.000	-1.506.300	-1.428.000
	Giá trị sau điều chỉnh		9.072.000	9.950.618	9.057.804
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-675.000	-753.150	-714.000
	Giá trị sau điều chỉnh		8.397.000	9.197.468	8.343.804
8	Phong thủy	Tài sản gần mộ	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		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-675.000	-753.150	-714.000
	Giá trị sau điều chỉnh		7.722.000	8.444.318	7.629.804
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		7.722.000	8.444.318	7.629.804
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		7.932.041		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-3%	6%	-4%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		7.932.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		5.778.000	6.618.682	6.650.196
	Số lần điều chỉnh		5	5	5
	Biên độ điều chỉnh		4,1% - 18,7%	2,5% - 21,4%	5,0% - 17,9%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-5.778.000	-6.618.682	-6.650.196

❖ **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, hình dáng, phong thủy so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền khoảng 5m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 13,12m; 10m; 22,3m 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 các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 4,06%; 2,5%; 8,65% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 8.272,5m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 1.713,9m², 768,1m²; 2.000m² nên 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 các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 18,74%; 21,44%; 17,92% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: tài sản thẩm định giá có địa hình dốc. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có địa hình bằng phẳng 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 có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 khoảng 10% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về hình dáng: tài sản thẩm định giá có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có hình dáng cân đối nên 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 có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1,2,3 khoảng 5% về yếu tố hình dáng.
- Về phong thủy, tài sản thẩm định giá gần mộ. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 không có yếu tố bất lợi về phong thủy. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 khoảng 5% về yếu tố phong thủy.

❖ **Thống 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 **7.932.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có diện tích đất trồng cây lâu năm là 8.272,5m².
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 8.272,5m² x 7.932.000 VND/m²
 = **65.617.470.000 VND.**

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)
I	Thửa đất số 611, tờ bản đồ số 125; địa chỉ: Khu phố 7, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang			
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	8272,50	7.932.000	65.617.470.000
Tổng giá trị (VND)				65.617.470.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 65.617.000.000 VND.

Bảng chữ: Sáu mươi lăm tỷ sáu trăm mười bảy 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.112/25/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.
- Tại thời điểm thẩm định giá, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tài sản thẩm định giá chưa thể hiện đường tiếp giáp tài sản tài sản. Saigon PA xác định đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá dựa trên hiện trạng đường dân sinh thực tế dẫn vào tài sản thẩm định giá và căn cứ theo cam kết dùng phần đất làm lối đi chung đối với phần đất phía trước tài sản thẩm định giá, theo giả định rằng cam kết này sẽ được cơ quan có thẩm quyền xác nhận và có giá trị pháp lý. Đề nghị các bên sử dụng chứng thư lưu ý khi sử dụng kết quả chứng thư.
- Tại thời điểm thẩm định giá, chuyên viên của Saigon PA trực tiếp tiếp cận tài sản. Chủ tài sản/Người đại diện chỉ thực hiện hướng dẫn thông qua điện thoại và xác nhận các đặc điểm tài sản dựa trên hình ảnh do Saigon PA khảo sát và ghi nhận. Đề nghị các bên sử dụng chứng thư lưu ý khi sử dụng kết quả chứng thư.
- 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 đồ 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 đồ 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:

- 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



Mai Thanh Bình

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

CHỦ TỊCH HĐTV



Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

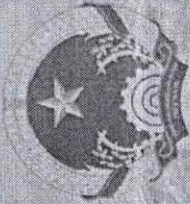


Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



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 LIÊN VỚI ĐẤT

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

Bà: **PHẠM THỊ NHƯNG**

Năm sinh: 1970, CMND số: 024 310 926

Địa chỉ thường trú: 26 đường Nguyễn An Ninh, phường Bến Thành, quận 1, tp. Hồ

Chi Minh.

CL 853312

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ 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.

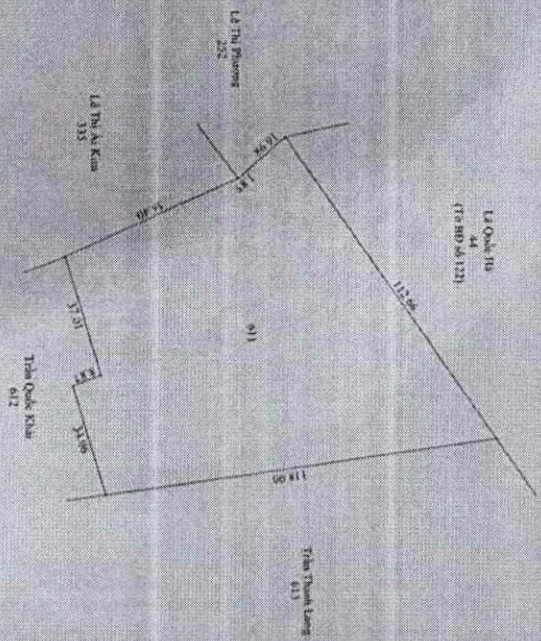


3 1 3 7 8 1 8 2 0 3 2 5 4

II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:
 - a) Thừa đất số: 611, to bán độ số: 125
 - b) Địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
 - c) Diện tích: 8272,5m², (bằng chữ: Tám nghìn hai trăm bảy mươi hai phẩy năm mét vuông)
 - d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 - e) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm
 - f) Thời hạn sử dụng: Tháng 7/2064
 - g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng dài hạn được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất
2. Nhà ở: -/-
3. Công trình xây dựng khác: -/-
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
5. Cây lâu năm: -/-
6. Ghi chú:
 - Cấp đổi đo nhận chuyển nhượng

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



Kiên Giang, ngày 16 tháng 1 năm 2015
 SỐ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH KIÊN GIANG
 TUYÊN GIAM ĐỌC
 GIÁM ĐỐC PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

(Chữ ký)
 TÂN THỊ THUY TRANG

Số tài sản cấp GCN: 03 851/14
(Chữ ký)

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự Do – Hạnh Phúc

CAM KẾT

Tôi tên : Trần Quốc Khải, sinh năm 1973

CMND số : 370 868 110, do Công an Kiên Giang cấp

Thường trú : khu phố 4, TT. Dương Đông, huyện Phú Quốc, Kiên Giang.

Tôi có thửa đất số 128, tờ bản đồ số 125, diện tích $11.962m^2$, tọa lạc tại khu phố 7, TT. Dương Đông, huyện Phú Quốc, Kiên Giang. Tôi có thực hiện chuyển nhượng lại một phần thửa đất trên cho chị Phạm Thị Nhung, sinh năm 1970, CMND số 024510926, thường trú 26 Nguyễn An Ninh, P. Bến Thành, Q. 1, Tp. Hồ Chí Minh.

Tôi cam kết thực hiện để lại phần đất làm đường đi chung giáp đất chuyển nhượng chiều ngang 5m dài theo hiện trạng đất và con đường từ hẻm công cộng (hẻm 91) với chiều ngang 3m, dài giáp thửa đất và đường đi 5m làm lối đi chung, không thuộc quyền sở hữu hay sử dụng riêng của bất cứ bên nào.

Trên đây là cam kết của tôi, nếu có làm sai tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nay tôi làm cam kết này để hai bên cầm làm bằng chứng cơ sở pháp lý sau này.

Phú Quốc, ngày 22 tháng 01 năm 2018

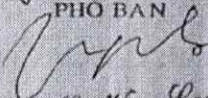
Người cam kết



Trần Quốc Khải

xác nhận
Đ/S Tròn Quê Khai SN 1973,
Thường trú Khu phố 4 Thị trấn
Dương Đông Huyện phố Quê K.G
Đ/S có cạnh kết với con đường đi chung
diện tích là 3 m chạy dài là sự thật
Kính chuyển về trên xem xét
Dương Đông ngày 23/01/2018

BAN NHÂN DÂN KHU PHỐ 1
PHỐ BÀN


Phó Văn Lốp

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

GIẤY CAM KẾT

Hôm nay, ngày 7 tháng 4 năm 2018 chúng tôi gồm:

Bà: Trần Thị Bạch Huệ; Sinh năm 1980; CMND 370805947;
thường trú Khu phố 1, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên
Giang.

Bà: Phạm Thị Nhung; Sinh năm 1970; CMND 024510926;
Thường trú tại 26 đường Nguyễn An Ninh, phường Bến Thành, quận 1,
thành phố Hồ Chí Minh.

Chúng tôi tiến hành cam kết như sau:

Bà Huệ và bà Nhung có mua thửa đất thuộc tờ bản đồ số 125, thửa
206, diện tích 601,5m² số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD
589943 cấp ngày 11 tháng 5 năm 2011 theo hợp đồng công chứng số 6895
quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 7 tháng 4 năm 2018. Chúng tôi cam
kết hiến thửa đất này dùng để làm đường đi chung vĩnh viễn lên các thửa đất
số 611, 612, 613 không bên nào được tự ý sử dụng thửa đất trên vào mục
đích khác ngoài mục đích làm đường đi lên các thửa đất trên.

Người viết cam kết

Huê

Trần Thị Bạch Huệ

Nhung

Phạm Thị Nhung

Tại UBND thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc,
Tôi Trương Quốc Thanh là **CHỦ TỊCH** Ủy ban nhân dân
thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Chứng thực

Các ông/bà có tên sau đây:

Bà Phạm Thị Nhung, giấy chứng minh nhân dân số 024 510 926,

Bà Trần Thị Bạch Huệ, giấy chứng minh nhân dân số 370 805 947, cam
đoan đã hiểu, tự chịu trách nhiệm về nội dung của giấy tờ, văn bản và đã ký,
điền chỉ vào giấy tờ, văn bản trước mặt ông Huỳnh Minh Long là công chức
tiếp nhận hồ sơ.

Số chứng thực 663 quyền số 01/2018- SCT/CK

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

CHỦ TỊCH



[Handwritten signature]
Trương Quốc Thanh