

Số chứng thư:

012/2025/A.108

Số hợp đồng:

A.119/2025/SaigonPA/HĐ

Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:

Ông Trần Anh Tuấn và Bà Đoàn Thị Thê

Địa chỉ:

Tổ 6, Khu phố 5, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú
Giáo, Tỉnh Bình Dương

Tài sản thẩm định giá:

Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công
trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 30, tờ bản
đồ 39, Khu phố 5, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú
Giáo, Tỉnh Bình Dương

Ngày phát hành chứng thư:

20/6/2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ông Trần Anh Tuấn và Bà Đoàn Thị Thêm

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.119/2025/SaigonPA/HĐ ngày 16/6/2025 ký kết giữa Ông Trần Anh Tuấn và Bà Đoàn Thị Thêm và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.108 ngày 20/6/2025 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.108 ngày 20/6/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Ông Trần Anh Tuấn và Bà Đoàn Thị Thêm
- Địa chỉ : Tổ 6, Khu phố 5, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 30, tờ bản đồ 39, Khu phố 5, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 6/2025.
- Thời điểm khảo sát hiện trạng 17/6/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

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 do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu công trình theo Giấy phép xây dựng số 92/GPXD ngày 26/4/2020 do khách hàng cung cấp.
- Giá thiết đặc biệt: không.

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: khu phố 3, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương	4669,2		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	200,00	2.925.000	585.000.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới	4.211,40	1.330.000	5.601.162.000
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm trong lộ giới	257,80	1.330.000	342.874.000
1.4	Giá trị công trình xây dựng trên đất	369,25		2.178.398.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				8.707.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 8.707.000.000 VND.

Bằng chữ: Tám tỷ bảy trăm lẻ 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 đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.119/2025/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 khách hàng 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.
- Đối với phần diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.

- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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 chênh lệch giá các loại đất theo 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 (nếu có) liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét 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 được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Tấn Tài



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Ông Trần Anh Tuấn và Bà Đoàn Thị Thèm
- Địa chỉ : Tổ 6, Khu phố 5, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 30, tờ bản đồ 39, Khu phố 5, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 6/2025.
- Thời điểm khảo sát hiện trạng 17/6/2025.

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

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

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

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- 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 số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 07 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Văn bản số 1326/BXD-QLN ngày 08/8/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về việc Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;
- Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND Tỉnh Bình Dương về việc Ban hành quy định Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn Tỉnh Bình Dương;
- Nghị quyết số 20/2024/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 của HĐND Tỉnh Bình Dương về điều chỉnh Bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐND ngày 12/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.119/2025/SaigonPA/HĐ giữa Ông Trần Anh Tuấn và Bà Đoàn Thị Thêm và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 16/6/2025;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số BT148262 có sổ vào sổ cấp GCN CS02417 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28 tháng 7 năm 2015;
- Giấy phép xây dựng số 92/GPXD của UBND huyện Phú Giáo cấp cho ông Trần Anh Tuấn ngày 26/4/2020;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 30, tờ bản đồ 39, Khu phố 3, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 30, tờ bản đồ 39, Khu phố 3, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân, đường nhựa có chiều rộng lòng đường khoảng 7m, cách giao lộ với ĐT 741 khoảng 900m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận: 4.669,2m². Trong đó,
 - + Diện tích đất ở tại đô thị: 200,0m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới khoảng: 4.211,4m²
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới khoảng: 257,8m² (tham khảo thông tin quy hoạch sử dụng đất trên trang <https://qhviet.com>)
- Mặt tiền: khoảng 40m
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị 200m², đất trồng cây lâu năm 4469,2m²
- Thời hạn sử dụng: lâu dài đối với đất ở tại đô thị; đến ngày 15/10/2043 đối với đất trồng cây lâu năm
- Hình dạng lô đất: cân đối
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: có nhà ở và vườn cây cao su trên đất.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Qua khảo sát thực tế, công trình xây dựng trên đất gồm 1 nhà tạm (nhà cấp 4, không có hồ sơ pháp lý liên quan đến quyền sở hữu) và 1 nhà xây 2 tầng + áp mái có hiện trạng phù hợp với Giấy phép xây dựng số 92/GPXD do khách hàng cung cấp. Tại thời điểm thẩm định giá, tổ thẩm định Saigon PA chỉ có cơ sở ước tính giá trị đối với phần diện tích nhà được cấp phép xây dựng.
- Quy mô/Số tầng: 2 tầng + tầng áp mái.
- Tổng diện tích sàn xây dựng theo Giấy phép xây dựng là: 369,25m².
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch sơn nước, khung sàn BTCT, cột BTCT ốp gạch men, nền gạch men, mái ngói.
- Hiện trạng: công trình đang được sử dụng.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Nhà mới đưa vào sử dụng vài năm, ngoại quan tổng thể bên ngoài như mới.
 - + Tường còn mới, chưa có dấu hiệu bong tróc lớp trát bảo vệ.
 - + Nền sàn còn mới, gạch men trầy xước nhẹ.
 - + Mái còn mới, chưa có dấu hiệu xuống cấp.

Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	10	90	9
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	16	10	90	14,4
Nền,sàn	15	12	88	13,2
Kết cấu dờ mái	4	12	88	3,52
Mái	11	12	88	9,68
Tổng cộng	56			49,8
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				88,93%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Phú Giao (kèm theo Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 của UBND Tỉnh Bình Dương), tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị và quy hoạch đất trồng cây lâu năm, một phần diện tích nằm trong lộ giới.

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

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

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

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

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.

- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu công trình theo Giấy phép xây dựng số 92/GPXD ngày 26/4/2020 do khách hàng cung cấp.
- Giả thiết đặc biệt: không.

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 là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 30, tờ bản đồ 39, Khu phố 3, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương

❖ 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 04/2025	Rao bán tháng 06/2025	Rao bán tháng 03/2025
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	ODT + CLN	CLN	ODT + CLN
5	Vị trí	Mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (Cách đường tỉnh 741 900m)	Mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (Cách đường tỉnh 741 khoảng 100m)	Mặt tiền đường Cần Lỗ, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (Cách đường tỉnh 741 khoảng 1,2km)	Mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (Cách đường tỉnh 741 khoảng 350m)

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	39,23m	6,0m	6,80m	10,0m
7	Quy mô diện tích	4669,2m ²	282,4m ²	275,5m ²	424,5m ²
7.1	Diện tích đất ở		100,0m ²	,0m ²	100,0m ²
7.2	Diện tích đất CLN		182,4m ²	275,5m ²	324,5m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Quy hoạch	Một phần thuộc quy hoạch đất ở (khoảng 40% diện tích), còn lại thuộc quy hoạch đất nông nghiệp và giao thông	Quy hoạch đất ở	Quy hoạch đất ở	Quy hoạch đất ở
11	Giá rao bán (VND)		1.200.000.000	950.000.000	1.260.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		1.020.000.000	807.500.000	1.184.400.000
14	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		389.760.000	439.422.500	703.496.500
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		2.838.000	2.931.000	2.275.000
16	Thông tin tham chiếu		Tâm Giáp 0825239379	Phú Sang 0931305631	Vy 0339122506

❖ 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)		2.838.000	2.931.000	2.275.000
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		2.838.000	2.931.000	2.275.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	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		2.838.000	2.931.000	2.275.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (Cách đường tỉnh 741 900m)	Mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (Cách ĐT 741 khoảng 100m)	Mặt tiền đường Cần Lỗ, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (Cách đường tỉnh 741 khoảng 1,2km)	Mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (Cách đường tỉnh 741 khoảng 350m)
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	0,00%	-2,00%
	Mức điều chỉnh		-141.900	0	-45.500
	Giá trị sau điều chỉnh		2.696.100	2.931.000	2.229.500
4	Chiều rộng mặt tiền	39,23m	6,0m	6,80m	10,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,08%	10,81%	9,74%
	Mức điều chỉnh		314.450	316.841	221.585
	Giá trị sau điều chỉnh		3.010.550	3.247.841	2.451.085
5	Quy mô diện tích	4669,2m ²	282,4m ²	275,5m ²	424,5m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-36,56%	-36,61%	-28,30%
	Mức điều chỉnh		-1.037.573	-1.073.039	-643.825
	Giá trị sau điều chỉnh		1.972.978	2.174.802	1.807.260
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		1.972.978	2.174.802	1.807.260
7	Quy hoạch	Một phần thuộc quy hoạch đất ở (khoảng 40% diện tích), còn lại thuộc quy hoạch đất nông nghiệp và giao thông	Quy hoạch đất ở	Quy hoạch đất ở	Quy hoạch đất ở
	Tỷ lệ điều chỉnh		-24,41%	-24,41%	-24,41%
	Mức điều chỉnh		-692.756	-715.457	-555.328
	Giá trị sau điều chỉnh		1.280.222	1.459.345	1.251.933

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		1.280.222	1.459.345	1.251.933
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		1.330.500		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-4%	10%	-6%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		1.330.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		2.186.679	2.105.337	1.466.238
	Số lần điều chỉnh		4	3	4
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 36,6%	10,8% - 36,6%	2,0% - 28,3%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-1.557.778	-1.471.655	-1.023.068

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

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân, cách giao lộ với đường ĐT 741 khoảng 900m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 3 tiếp giáp mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân lần lượt cách ĐT 741 khoảng 100m và 350m, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định có đơn giá thấp hơn các tài sản so sánh 1 và 3 lần lượt khoảng 5% và 2% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 40m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt có chiều rộng mặt tiền khoảng 6m, 6,8m và 10m, kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 11,08%; 10,81% và 9,74% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 4.669,2 m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 282,4m²; 275,5m²; 424,5m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 36,56%; 36,61% và 28,3% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về quy hoạch sử dụng đất: Tài sản thẩm định có một phần diện tích thuộc quy hoạch đất ở (khoảng 40%) và quy hoạch quy hoạch đất nông nghiệp, lộ giới (khoảng 60%). Trong khi đó, các tài sản so sánh đều thuộc quy hoạch đất ở, lợi thế hơn 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 khoảng 24,41% về yếu tố quy hoạch sử dụng đất.

❖ **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 đối với đất trồng cây lâu năm cho tài sản thẩm định, tương ứng là **1.330.000 VND/m²**.
- Bảng tổng hợp giá trị đất trồng cây lâu năm:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới	4.211,40	1.330.000	5.601.162.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm trong lộ giới	257,80	1.330.000	342.874.000

- Đối với phần diện tích đất ở tại đô thị, Saigon PA đề xuất ước tính giá đất trên cơ sở chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị theo quy định của Nhà nước. Qua đó, giá đất ở tại đô thị được ước tính theo giá đất trồng cây lâu năm thị trường cộng với chênh lệch giá đất của 2 loại đất ở và đất nông nghiệp theo bảng giá đất của UBND Tỉnh Bình Dương như sau:

$$\begin{aligned}\text{Giá đất ở đô thị} &= \text{Giá đất CLN thị trường} + (\text{Giá đất ở Nhà nước} - \text{Giá đất CLN Nhà nước}) \\ &= 1.330.000 \text{ VND/m}^2 + (1.740.000 \text{ VND/m}^2 - 145.000 \text{ VND/m}^2) \\ &= \mathbf{2.925.000 \text{ VND/m}^2}\end{aligned}$$

- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất ở tại đô thị là 200 m².

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 200 \text{ m}^2 \times 2.925.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{585.000.000 \text{ VND.}}\end{aligned}$$

- Lưu ý về kết quả thẩm định giá:

+ Đối với phần diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.

+ Hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp không thể hiện rõ vị trí, ranh, góc đối với phần diện tích đất ở tại đô thị. Do đó, Saigon ước tính giá trị phần diện tích đất ở và đất trồng cây lâu năm trong điều kiện hợp khối thống nhất, không tách rời.

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng trên đất

- 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:

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

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
Công trình xây dựng trên đất	369,3	88,93%	6.634.000	2.178.398.000

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào chi phí xây dựng công trình qua các năm của UBND tỉnh 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 tài sản đã bao gồm VAT, lợi nhuận nhà đầu tư.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: khu phố 3, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương	4669,2		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	200,00	2.925.000	585.000.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới	4.211,40	1.330.000	5.601.162.000
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm trong lộ giới	257,80	1.330.000	342.874.000
1.4	Giá trị công trình xây dựng trên đất	369,25		2.178.398.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				8.707.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 8.707.000.000 VND.

Bảng chữ: Tám tỷ bảy trăm lẻ 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 đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành báo cáo thẩm định giá này.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.119/2025/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 khách hàng 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.
- Đối với phần diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.

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

10. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

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

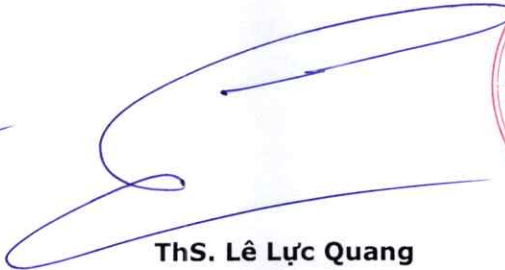
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Tấn Tài



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Tổng quan phía trước TSTĐ



Đường tiếp giáp TSTĐ



CTXD trên đất



CTXD trên đất



Tổng quan TSTĐ



Tổng quan TSTĐ

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 11.298876, 106.811168



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Ông Trần Anh Tuấn và Bà Đoàn Thị Thêm
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 30, tờ bản đồ 39, Khu phố 5, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương
- Địa điểm thẩm định giá :
- Mục đích thẩm định giá: Phục vụ công tác xử lý nợ

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	16/6/2025	16/6/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	17/6/2025	17/6/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	17/6/2025	17/6/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	17/6/2025	18/6/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	19/6/2025	19/6/2025

6. Tổ chức thực hiện :

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

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

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 16/06/2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 15 giờ 00 ngày 14 tháng 06 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

.....
.....
.....

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

.....
.....
.....

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

.....
.....
.....

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

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

- Thửa đất số 30 tờ bản đồ số 39
Địa chỉ: K.P.5, khu Nam Phước V.1, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương
Diện tích: 4669,2
Hình thức sử dụng N/A
Mục đích sử dụng OPT + CHM (200m² OPT, ...
Thời hạn sử dụng OPT: không; CHM: 15/10/2026
Nhà ở:
Diện tích xây dựng diện tích sàn xây dựng 369,55 m²
Kết cấu: 2 tầng + áp mái
Hiện trạng tài sản thẩm định giá:
Tiếp giáp: tiền giáp MT Cộng đồng Ngõ Hân
.....
.....

Nhà ở:
Ngoại quan: còn mới
Kết cấu: 2 tầng + áp mái
..... diện tích sàn xd: 369,55 m²
.....
.....

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

Kết thúc khảo sát vào lúc 17 giờ 00 cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng



Nguyễn Tấn Tài



Lê Đức Quang

oanh
Trần Thị Oanh

TP.HCM,..... ..giờ....ngày 16 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:

Nguyễn Tấn Tài

Thẩm định viên: Lê Lực Quang

Phòng/ban:

NV 1

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

Hồ sơ số :

Ngày thụ lý:

16/6/2025

Tài sản thẩm định:

Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 30, tờ bản đồ 39, Khu phố 5, Thị trấn Phước Vĩnh, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương

Khách hàng:

Ông Trần Anh Tuấn và Bà Đoàn Thị Thêm

Mục đích thẩm định:

Phục vụ công tác xử lý nợ

Thời điểm thẩm định:

Tháng 6/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện:

3 ngày

1. Quy trình thẩm định

Đã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo chuẩn mực TĐG VN, quy định của công ty:

đầy đủ

Đang bổ sung quy trình

☐

Ý kiến bổ sung :.....

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: so sánh

Biện luận:

thị trường giao dịch phổ biến tài sản có tính chất tương đồng TSTD

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

Giá trị của tài sản được thẩm định: 8.707.000.000 VNĐ

Giá chưa bao gồm :

Ghi chú: Đính kèm theo file hồ sơ thẩm định theo báo cáo.

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định:✓..... Cần bổ sung quy trình:

Nội dung bổ sung : 1chong.....

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

Pháp lý: ĐĐ.....

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐĐ.....

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

3. Phương pháp thực hiện:

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

.....Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ.....

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là 2707.000.000 VNĐ.....

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Lực Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân.

Ý kiến của Ban giám đốc



Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra:

Tâm Giáp 0825239379

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Có vị trí

- Chy 04/2005

- Giá bất động sản giao dịch:

1.020.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch:

1.020.000.000 VNĐ

hoặc

2.838.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://www.facebook.com/share/p/1CmVkwS2zW/>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích: 282,4m²

- Mục đích sử dụng:

ODT + CLN

Đất phi nông nghiệp: 100,m²

CLN: 182,4m² HNK: ,m²

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾:

Mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (Cách ĐT 741 khoảng 100m)

- Kích thước mặt tiền:

6,m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

46,m

- Hình thể thửa đất:

Cân đối

- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: khá

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: khá

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Loại nhà:

0 Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng: 1

- Diện tích sàn xây dựng:

,m²

- Giấy phép xây dựng:

có

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 17/06/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Phú Sang 0931305631

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch(2):

Có số

- 06/2025

- Giá bất động sản giao dịch:

807.500.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch:

807.500.000 VNĐ

hoặc

2.931.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

https://www.nhatot.com/mua-ban-dat-huyen-phu-giao-binh-duong/125768808.htm?gidzl=xN_PMU5ncMpfOTXPv6-GR-Xcqb_-Qv1fzc3IMVOub6dxDD1UycYGRFCprLUeD9rXfZWekp0uFd02v7cPQG

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích: 275,5m²

- Mục đích sử dụng:

CLN

Đất phi nông nghiệp: ,m²

CLN:

275,5m²

HNK:

,m²

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾:

Mặt tiền đường Cẩn Lỗ, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương
(Cách đường tỉnh 741 khoảng 1,2km)

- Kích thước mặt tiền:

6,8m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

40,m

- Hình thể thửa đất:

Cân đối

- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: khá

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: khá

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Loại nhà:

0 Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng: 1

- Diện tích sàn xây dựng:

,m²

- Giấy phép xây dựng:

có

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 17/06/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra:

Vy 0339122506

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch(2):

Có sổ

- Tháng 05/2025

- Giá bất động sản giao dịch:

1.184.400.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch:

1.184.400.000 VNĐ

hoặc

2.275.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://www.facebook.com/share/p/1A5mi9JZMZ/>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích: 425m²

- Mục đích sử dụng:

ODT + CLN

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾:

Đất phi nông nghiệp: 100,m²

CLN: 324,5m² HNK: ,m²

Mặt tiền đường Công Chúa Ngọc Hân, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (Cách đường tỉnh 741 khoảng 350m)

- Kích thước mặt tiền:

10,m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

40,m

- Hình thể thửa đất:

Cần đối

- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: khá

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: khá

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Loại nhà:

0 Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng: 1

- Diện tích sàn xây dựng:

,m²

- Giấy phép xây dựng:

có

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 17/06/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Tấn Tài


Lê Lực Quang



hoi bds phu giao binh duong Tham gia

Tam 25: 27 tháng 4

Nhựa công chùa Ngọc Hân thị trấn Phước Vĩnh Phú giao binh đường

6x47 tr 100 giá 1ty2

Cách dt 741 khoảng 100m

Dân cư đông đúc đường thông

Lh em 0825239379 gặp chủ



0 1 3 bình luận

Thích Bình luận Gửi Chia sẻ

Phù hợp nhất

Tam Bds



9 tuần Thích Trả lời Chưa trả

Tam Bds



Viết câu trả lời...



Hướng đất

Đông Bắc



Đặc điểm nhà/đất

Mặt tiền

Chưa có thổ cư

Xem thêm

Mô tả chi tiết

SĐT Liên hệ: 093130 ***
Hiển SĐT

Đất nền siêu đẹp ở thị trấn Phước Vĩnh, Phú Giáo, Bình Dương đang chờ đón chủ mới. Diện tích 275.5m² đất trồng cây, giá chỉ 950 triệu VND, quá hời cho một mảnh đất thế này!

- Hướng Đông Bắc, phong thủy tốt, đón tài lộc vào nhà.

Diện tích 275.5m².

Chiều ngang 6.8m, chiều dài 40m.

- Mặt tiền 6.8m, thoáng đãng, dễ dàng xây dựng, thích hợp cho mọi loại hình kinh doanh.

* Nằm trên đường Cần Lố, cách dt 741 600m.

* Cách trung tâm hành chính 3km: Trong đó có các cơ quan, trường học, an sinh xã hội, sân vận động.

Cách khu vui chơi Phú Giáo 1km.

Xem thêm

Tin đăng này có rõ ràng và đáng tin cậy để bạn liên hệ người bán không?

X



Xem trên bản đồ



Gói vay tham khảo

NHÀ TÀI x FINA

Nhà Tốt giúp tính toán và tiếp cận các khoản vay mua nhà từ nhiều ngân hàng đối tác, phù hợp với từng nhu cầu riêng biệt của mỗi cá nhân. Tìm hiểu thêm

Xem chi tiết

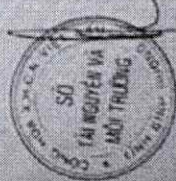
Bình luận

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

1. Thửa đất:
- a) Thửa đất số: 595, tờ bản đồ số: 32
 - b) Địa chỉ: thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương
 - c) Diện tích: 275,5m² (bằng chữ: Hai trăm bảy mươi lăm phẩy năm mét vuông)
 - d) Hình thức sử dụng: Sử dụng nông
 - e) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm
 - f) Thời hạn sử dụng: Đến tháng 09/2053
 - g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đã 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: Không



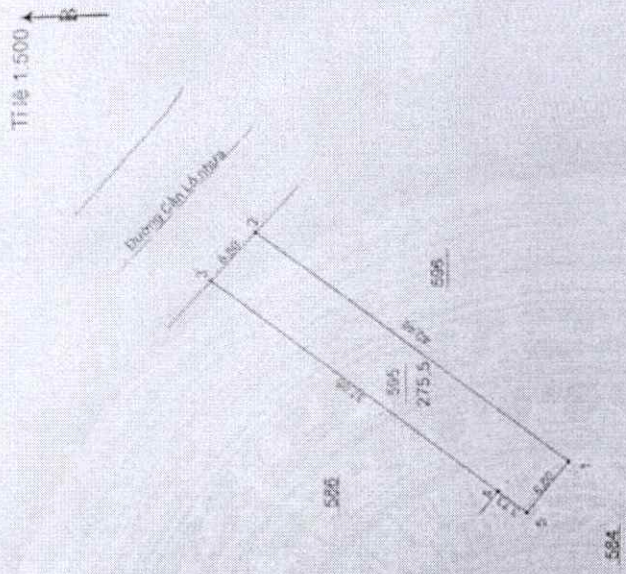
Bình Dương, ngày 29, tháng 11 năm 2017
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG
TU. QU. GIAM ĐỐC SỞ
PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH BÌNH DƯƠNG



Nguyễn Thị Thanh

Số vào sổ cấp GCN: CS06227

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



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

15: 25 5d1c 3866 3b-29 3593 422 3x102

ĐẠI TÀI SẢN GẮ

đăng ký đất đai h

gắn liền với đất ng

D số 0790550128

huyện Phú Giáo,

Hộp

1347

seri): W 303630

2003

g CCCD số 0790

động nộp kèm th

à dùng sự thật v

..... ngày

Người

ghi rõ họ tên

TL 4/11/2025

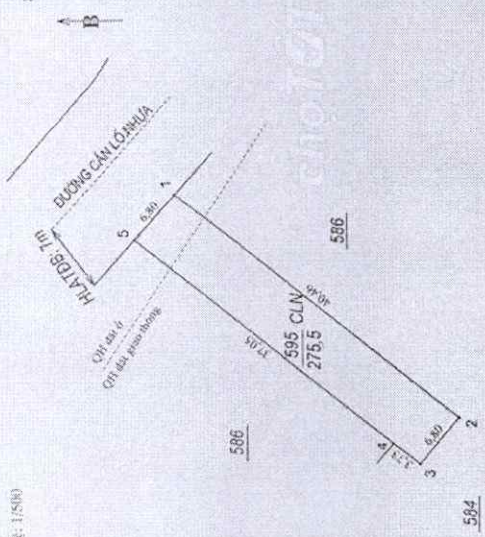
TRÍCH LỤC BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

1. Thửa đất số: 595 ; Tờ bản đồ số: 32
2. Địa chỉ thửa đất: thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương
3. Diện tích: 275,5m²; Loại đất: CLN (275,5m²)
4. Tài liệu đo đạc (trích lục theo bản đồ địa chính huyện Phú Giáo)
5. Tên người sử dụng: Đoàn Thị Minh Nguyệt
6. Giấy chứng nhận: đã cấp giấy chứng nhận
7. Tình hình thay đổi ranh giới của thửa đất
8. Các thông tin khác cần trích lục (ghi các thông tin cần trích lục theo mục đích sử dụng trích lục):
(Ghi tổng diện tích và diện tích các sán, ký hiệu, tên chủ sở hữu thửa đất trích lục từ sản gắn liền với đất)
9. Sơ đồ thửa đất, thì sản gắn liền với đất

Tỷ lệ: 1/500

8. Tọa độ đỉnh thửa, kích thước cạnh

Đỉnh	X(m)	Y(m)	Kích thước cạnh (m)
1	125000,10	616681,62	40,46
2	125000,10	616681,62	6,80
3	125000,10	616681,62	3,73
4	125000,10	616681,62	37,07
5	125000,10	616681,62	6,80



9. Thông tin xác định vị trí thửa đất:
 - * PHÂN VỊ TRÍ THEO ĐƯỜNG CÁN LỒ NHỰA
 - Giáp đường Cán Lồ Nhựt, (thuộc khu vực: 3)
 - Đoạn từ DT 741 đến cuối Bàu Kiết
 - Vị trí: 1. Thửa đất tiếp giáp đường và cách HLATDB trong phạm vi 50m: CLN (275,5m²)
 - * Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Phú Giáo, Thửa đất QH ĐA ở và QH ĐA giao thông
10. Ghi Chú
- * Bản vẽ để lập hồ sơ chuyển quyền

Ngày 20 tháng 5 năm 2025

Người trích lục

(Ký, ghi rõ họ tên)

Lê Minh Hải

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Giáo

Ngày 20 tháng 5 năm 2025

THỦ LƯU QUẢN ĐỐC

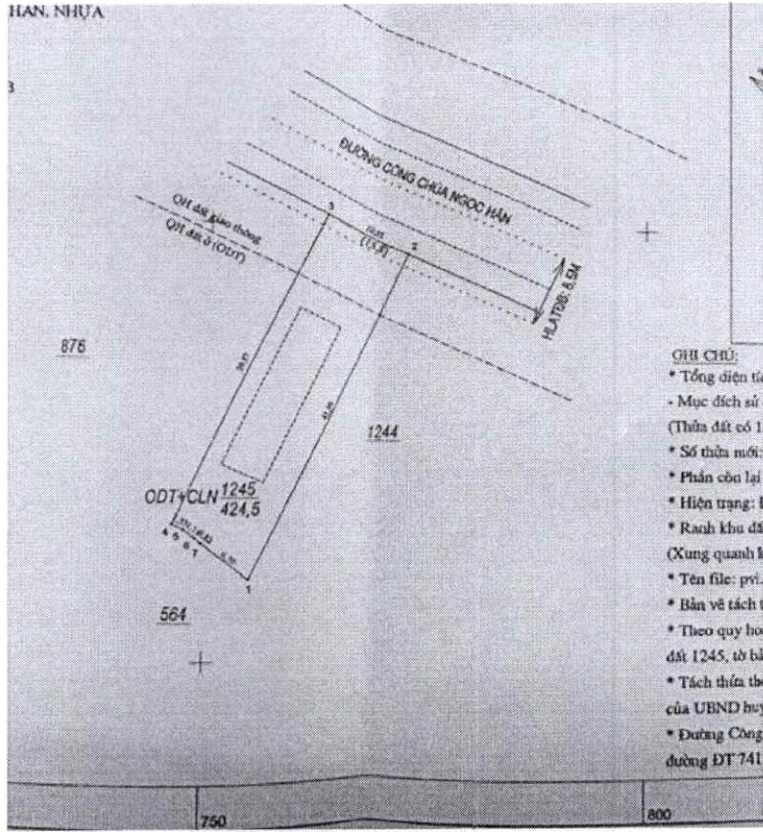
Đang Thanh Sơn

Bài viết của Vy Bất Động Sản



hỏi bất phủ giáo bình dương · Tham gia
Vy Bất Động Sản · 2 tháng 3 ·

Bán đất đg Công Chúa Ngọc Hân-Tt Phước Vĩnh-Phú giáo-bd
10tính 7m thui 🌊 giá rẻ cho ae xây nhà
cách đt 200m 7x40x100tc
Giá 1ty260tr
Lh 0339122506 gặp chủ



Viết câu trả lời...

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

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

Bà: Đoàn Thị Thêm

Năm sinh: 1977, CMND số: 280988342

Địa chỉ thường trú: Khu phố 5, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

Ông: Trần Anh Tuấn

Năm sinh: 1974, CMND số: 281034087

Địa chỉ thường trú: Khu phố 5, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

BT 148262

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 30, tờ bản đồ số: 39
- b) Địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương
- c) Diện tích: 4669.2m². (bằng chữ: Bốn nghìn sáu trăm sáu mươi chín phẩy hai mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 200m², đất trồng cây lâu năm 4469.2m²
- e) Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: sử dụng đến ngày 15/10/2043
- g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 200m² (đất ở tại đô thị); Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 4469.2m² (đất trồng cây lâu năm)

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 từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B11/060471 ngày 22/04/2013.
- Thừa đất có 147m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bao vệ an toàn đường bộ; phải tuân theo các quy định về bảo vệ an toàn công trình.



Bình Dương ngày 22 tháng 7 năm 2015
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG
GIÁM ĐỐC



Ngô Quang Sơn

Số vào sổ cấp GCN: CS02417

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

Tỉ lệ 1:2000



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

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền



Kèm theo Giấy chứng nhận này có Trang bổ sung số:

- 01 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.



Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 17/03/2020 theo hồ sơ
số 002417.XC.005

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
23/03/2021

PHÓ GIÁM ĐỐC



Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Công
thương Việt Nam - chi nhánh KCN Bình Dương, địa chỉ: số
20 Độc Lập, khu công nghiệp Sóng Thần I, phường An Bình,
thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo hồ sơ số
002417.TC.006 (việc định giá giá trị tài sản thế chấp, cấp tín
dụng do bên nhận thế chấp thực hiện và chịu trách nhiệm).

23/03/2021 Đặng Thanh Sơn

PHÓ GIÁM ĐỐC



Đặng Thanh Sơn

(Chuyển tiếp Trang bổ sung số: ...)

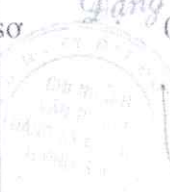
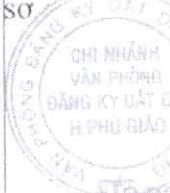
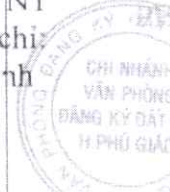
TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 30

Tờ bản đồ số: 39

Số phát hành GCN: BT 148262

Số vào sổ cấp GCN: CS02417

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam-chi nhánh Phú Giáo Bình Dương, theo hợp đồng thế chấp số 995/2016/PV ngày 20/01/2016, số công chứng 000266 quyền số tại Văn phòng Công chứng Phú Giáo ngày 20/01/2016, theo hồ sơ số 002417.TC.002	21/01/2016  <i>Đặng Thanh Sơn</i>
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 21/01/2016, theo hồ sơ số 002417.XC.001	07/03/2017  <i>Đặng Thanh Sơn</i>
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh huyện Phú Giáo Bình Dương, địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, theo hợp đồng thế chấp số 88/2017/PV ngày 10/03/2017, số công chứng 001047 quyền số tại Văn Phòng công chứng Phú Giáo ngày 10/03/2017, theo hồ sơ số 002417.TC.002	13/03/2017  <i>Trần Văn Cửa</i> PHÓ GIÁM ĐỐC
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 13/03/2017 theo hồ sơ số 002417.XC.003	12/03/2020  <i>Đặng Thanh Sơn</i>
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh huyện Phú Giáo Bình Dương, địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương theo hồ sơ số 002417.TC.004	17/03/2020  <i>Đặng Thanh Sơn</i>

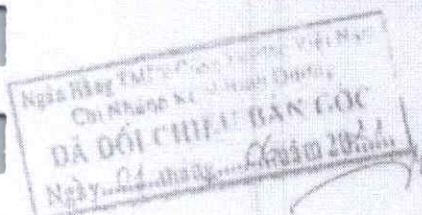
Trang bổ sung số:

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ GIÁO

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

Phú Giáo, ngày 26 tháng 4 năm 2020

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số 92/GPXD



1. Cấp cho: Ông Trần Anh Tuấn.

- Địa chỉ thường trú: Khu phố 5, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

2. Được phép xây dựng công trình: Nhà ở (Cấp III).

- Theo bản vẽ thiết kế xin phép xây dựng có ký hiệu: TT(01); KT(01-18); KC(01-22); Đ(01-14); N(01-10); TH(01).

- Do Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Thiên Phúc Long thiết kế và chịu trách nhiệm về độ bền vững công trình.

- Gồm các nội dung sau:

+ Vị trí xây dựng: Thửa đất số: 30; Tờ bản đồ: 39; Khu phố 5, thị trấn Phước Vĩnh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

+ Chỉ giới đường đỏ: Đường Công Chùa Ngọc Hân là 8,50m (tính từ tìm đường Công Chùa Ngọc Hân); Chỉ giới xây dựng: Đường Công Chùa Ngọc Hân là 13,00m (tính từ tìm đường Công Chùa Ngọc Hân). Vị trí xây dựng công trình: Định vị công trình theo mặt bằng tổng thể TT(01).

+ Cốt nền xây dựng công trình: 0,75m; Mật độ xây dựng: 2,72%, hệ số sử dụng đất: 0,02; Màu sắc công trình: (-).

+ Diện tích xây dựng tầng 1: 127,056m²; tầng 2: 129,77m²; tầng áp mái: 112,424m².

+ Tổng diện tích sàn: 369,25m².

+ Chiều cao tầng 1: 3,90m.

+ Chiều cao công trình (tính từ cốt sàn): 12,834m; Số tầng: 02.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS02417, ngày 28/7/2015; Khu đất có tổng diện tích 4.669,20m² (đất ODT 200,00m²).

4. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Như trên;

- UBND thị trấn Phước Vĩnh;

- Đài Quan lý tiết tự đo địa huyện;

- Lưu VT.



**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.119/25/SaigonPA/HĐ

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

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

Hôm nay, ngày 16 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 Trần Anh Tuấn
Địa chỉ : Tổ 6, khu phố 5, thị trấn Phước Vĩnh, Phú Giáo, Bình Dương.
CCCD số : 008074011506
Đại diện : Bà Đoàn Thị Thêm
Địa chỉ : Tổ 6, khu phố 5, thị trấn Phước Vĩnh, Phú Giáo, Bình Dương.
CCCD số : 027177006561

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM.
Mã số thuế : 0309509811
Điện thoại : (028) 39956939 Fax: (028) 39956596
Đại diện : Bà Nguyễn Thị Diệu Vi Chức vụ: Giám đốc

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

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG



1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản:

– Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 39, địa chỉ khu phố 5, thị trấn Phước Vinh, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

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

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số BT148262 có sổ vào sổ cấp GCN CS02417 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28 tháng 7 năm 2015.

- Giấy phép xây dựng số 92/GPXD của UBND huyện Phú Giáo cấp cho ông Trần Anh Tuấn ngày 26/4/2020.

3. Nội dung công việc bao gồm:

- Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.

- Đối với phần diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới 257,8m² (theo trang thông tin quy hoạch tỉnh Bình Dương), đề nghị SaigonPA tính đơn giá đất theo Nghị quyết 20/2024/NQ-HĐND điều chỉnh Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương kèm theo Nghị quyết 20/2019/NQ-HĐND.

- Đối với công trình xây dựng chưa cập nhật trên giấy chứng nhận, chỉ có giấy phép xây dựng, đề nghị SaigonPA tính giá trị trong điều kiện chủ sở hữu được nhà nước công nhận và hoàn thành nghĩa vụ tài chính trong tương lai.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

– Phục vụ công tác xử lý nợ

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **15.000.000 VNĐ**

(Bằng chữ: Mười lăm triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

– Đợt 1: Tạm ứng 5.000.000 VNĐ khi đi khảo sát tài sản

– Đợt 2: Thanh toán toàn bộ phần phí thẩm định giá còn lại ngay 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 : 109003208208

Tên thụ hưởng : Huỳnh Thi Phuong
Mở tại : Ngân hàng PVcombank.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

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

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

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

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

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

ĐẠI DIỆN BÊN A


Đã đọc và đồng ý
thêm
Đã đọc và đồng ý: thêm



NGUYỄN THỊ DIỆU VI