

- ☸ **Số chứng thư: 012/2025/A.155 (Số hợp đồng: A.182/25/SaigonPA/HĐ)**
- ☸ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công Ty TNHH Giải Pháp Nông Nghiệp Vĩnh Minh**
- ☸ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng
- ☸ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 10, thôn Lạc Nghiệp, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng)
- ☸ **Ngày phát hành chứng thư:** 17/09/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công Ty TNHH Giải Pháp Nông Nghiệp Vĩnh Minh

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.182/25/SaigonPA/HĐ ngày 12/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Giải Pháp Nông Nghiệp Vĩnh Minh;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.155 ngày 17/09/2025 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.155 ngày 17/09/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công Ty TNHH Giải Pháp Nông Nghiệp Vĩnh Minh
- Địa chỉ: Số 5 Huỳnh Thị Xưa, Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế: 0316924103

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 10, thôn Lạc Nghiệp, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 09/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 12/09/2025.

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:

- 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.

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)
I	Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 10, thôn Lạc Nghiệp, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng)	2012,00		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở nông thôn	400,00	1.945.000	778.000.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp khác	1612,00	958.000	1.544.296.000
3	Giá trị công trình xây dựng	883,00		600.195.409
Tổng giá trị (VND)				2.922.491.409
Tổng giá trị (VND) (làm tròn)				2.922.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 2.922.000.000 VND.

Bảng chữ: Hai tỷ chín trăm hai mươi hai 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.182/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn 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 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.

- 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 liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong Báo cáo 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



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình
Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540



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

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

1. CÁC THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 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 4 ngày 27/06/2025.
- 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: Công Ty TNHH Giải Pháp Nông Nghiệp Vĩnh Minh
- Địa chỉ: Số 5 Huỳnh Thị Xưa, Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế: 0316924103

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 10, thôn Lạc Nghiệp, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng).

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 09/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 12/09/2025.

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 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 lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành quy định điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;
- Quyết định số 23/2021/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc ban hành bảng giá nhà, tài sản, công trình xây dựng gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.182/25/SaigonPA/HĐ ngày 12/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Giải Pháp Nông Nghiệp Vĩnh Minh;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 157485, do UBND huyện Đơn Dương tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 25/12/2014.
- Quyết định số 705/QĐ-UBND ngày 13/08/2015 của UBND huyện Đơn Dương về việc chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở và công trình xây dựng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 157485.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 10, thôn Lạc Nghiệp, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 10, thôn Lạc Nghiệp, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường bê tông hướng ra đường Thôn Lạc Nghiệp (đường bê tông lòng đường rộng khoảng 3m), vị trí tài sản cách đường Thôn Lạc Nghiệp khoảng 380m, cách nhà thờ Giáo Xứ Tu Tra khoảng 660m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 2012m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở nông thôn: 400m²
 - + Diện tích đất nông nghiệp khác: 1612m²
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 43m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở nông thôn + đất nông nghiệp khác.
- Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất nông nghiệp khác: 15/10/2063.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Trên đất có công trình xây dựng là trang trại nuôi bò sữa.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Nhận xét: Theo quyết định số 705/QĐ-UBND ngày 13/08/2015 của UBND huyện Đơn Dương, công trình xây dựng được chứng nhận bao gồm: nhà cấp 4A (diện tích sàn: 164m²), công trình chuồng trại chăn nuôi bò sữa (diện tích sàn 883m²); khách hàng chưa cung cấp sơ đồ kỹ thuật thửa đất, nhà ở, và tài sản trên đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đơn Dương lập ngày 16/7/2015 được phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định. Tại thời điểm thẩm định giá dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình xây dựng trên đất không đúng với pháp lý: không có hiện trạng nhà ở cấp 4A, chuồng trại chăn nuôi bò sữa được xây cơ sở thêm so với diện tích được chứng nhận. Do đó, Saigon PA xác định giá trị công trình xây dựng theo diện tích đã được chứng nhận là chuồng trại chăn nuôi bò sữa (diện tích sàn 883m²).
- Loại công trình: Chuồng trại chăn nuôi bò sữa.
- Quy mô/Số tầng: 1 tầng.
- Diện tích xây dựng: 883m².
- Tổng diện tích sàn: 883m².
- Kết cấu xây dựng: Móng trụ bê tông cốt thép kết hợp đá chẻ, nền bê tông xi măng, trụ bê tông đá 1x2 kết hợp trụ thép, mái lợp tôn màu, vữa kéo thép, tường xây gạch bao quanh cao bình quân 1,2m.
- Hiện trạng: Đang sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức cũ.
 - + Tường gạch đã cũ, ẩm mốc.
 - + Nền sàn, mái đã cũ, có dấu hiệu xuống cấp.

- **Chất lượng còn lại của phần 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	9	48	52	4,68
Khung, cột	5	49	51	2,55
Tường	15	49	51	7,65
Nền, sàn	15	50	50	7,5
Kết cấu đỡ mái	4	50	50	2
Mái	4	51	49	1,96
Tổng cộng	52			26,34
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				50,65%

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất thổ vườn có quy mô diện tích vừa và lớn.
- 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 thưa thớt; hoạt động kinh tế đang phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức trung bình.
- 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.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất

6.2.1.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở

❖ 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 9/2025	Rao bán tháng 9/2025	Rao bán tháng 9/2025
2	Thông tin tham chiếu		Chị Tú - 0394712378	Hùng Vỹ - 0856776456	Chị Tú - 0394712378
3	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	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
5	Mục đích sử dụng đất	ONT	ONT+HNK	ONT+CLN	ONT+HNK
6	Vị trí	Đường bê tông thông ra đường Thôn Lạc Nghiệp tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng)	Đường bê tông thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng)	1 mặt đường bê tông thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng) và 1 mặt đường đất	1 mặt đường bê tông phía trước và 1 mặt đường phía sau thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng)
7	Chiều rộng mặt tiền	43,0m	10,0m	11,0m	5,0m

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Quy mô diện tích	2012,0m	560,0m2	503,0m2	525,0m2
8.1	Đất ONT		160,0m2	200,0m2	100,0m2
8.2	Đất HNK/CLN		400,0m2	303,0m2	425,0m2
9	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông 3m	Đường bê tông 3m	Đường bê tông 3,5m	Đường bê tông 3m
10	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Không cân đối
11	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
12	Giá rao bán (VND)		998.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000
13	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 thấp
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		978.040.000	1.020.000.000	1.080.000.000
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		109.344.000	82.828.080	27.336.000
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		1.942.000	2.193.000	2.109.000

❖ **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)		1.942.000	2.193.000	2.109.000
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		1.942.000	2.193.000	2.109.000
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		1.942.000	2.193.000	2.109.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Đường bê tông thông ra đường Thôn Lạc Nghiệp tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng)	Đường bê tông thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng)	1 mặt đường bê tông thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng) và 1 mặt đường đất	1 mặt đường bê tông phía trước và 1 mặt đường phía sau thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		0	-109.650	-105.450
	Giá trị sau điều chỉnh		1.942.000	2.083.350	2.003.550
4	Chiều rộng mặt tiền	43,0m	10,0m	11,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,30%	3,20%	3,80%
	Mức điều chỉnh		64.086	70.176	80.142
	Giá trị sau điều chỉnh		2.006.086	2.153.526	2.083.692
5	Quy mô diện tích	2012,0m2	560,0m2	503,0m2	525,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		-8,07%	-8,38%	-8,26%
	Mức điều chỉnh		-156.719	-183.773	-174.203
	Giá trị sau điều chỉnh		1.849.367	1.969.753	1.909.489
6	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông 3m	Đường bê tông 3m	Đường bê tông 3,5m	Đường bê tông 3m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		1.849.367	1.969.753	1.909.489
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Không cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	105.450
	Giá trị sau điều chỉnh		1.849.367	1.969.753	2.014.939
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		1.849.367	1.969.753	2.014.939

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		1.849.367	1.969.753	2.014.939
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		1.944.686		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-4,9%	1,3%	3,6%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		1.945.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		220.805	363.599	465.245
	Số lần điều chỉnh		2	3	4
	Biên độ điều chỉnh		3,3% - 8,1%	3,2% - 8,4%	3,8% - 8,3%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-92.633	-223.247	-94.061

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định có 1 mặt tiếp giáp đường. Trong khi đó tài sản so sánh 2, 3 có 2 mặt tiếp giáp đường nên lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 2, 3 là khoảng 5% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 43,0m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 10,0m; 11,0m; 5,0m nên kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 3,30%; 3,20%; 3,80% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 2012,0m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 560,0m²; 503,0m²; 525,0m² nên lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 8,07%; 8,38%; 8,26% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có hình dáng không cân đối nên kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 5% về yếu tố hình dáng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **1.945.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở là 400,00 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 400,00 \text{ m}^2 \times 1.945.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= 778.000.000 \text{ VNĐ.} \end{aligned}$$

6.2.1.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp khác

❖ **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 9/2025	Rao bán tháng 9/2025	Rao bán tháng 9/2025
2	Thông tin tham chiếu		Chị Tú - 0394712378	Hùng Vỹ - 0856776456	Chị Tú - 0394712378
3	Tình trạng pháp lý		Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	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
5	Mục đích sử dụng đất	NKH	HNK	ONT+HNK	ONT+HNK
6	Vị trí	Đường bê tông thông ra đường Thôn Lạc Nghiệp tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng)	Đường bê tông thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng)	Đường bê tông thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng)	Đường bê tông thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng)
7	Chiều rộng mặt tiền	43,0m	35,0m	19,0m	72,0m
8	Quy mô diện tích	2012,0m	4119,0m ²	1004,0m ²	4800,0m ²
8.1	Diện tích đất ở		-	100,0m ²	100,0m ²
8.2	Diện tích đất trồng cây lâu năm		4119,0m ²	904,0m ²	4700,0m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông 3m	Đường bê tông 3m	Đường bê tông 3m	Đường bê tông 3m
10	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
11	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
12	Giá rao bán (VND)		3.913.050.000	1.150.000.000	4.500.000.000
13	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		3.717.397.500	1.046.500.000	4.365.000.000
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		0	27.336.000	27.336.000
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		903.000	1.015.000	904.000

❖ **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 chi dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		903.000	1.015.000	904.000
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
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		903.000	1.015.000	904.000
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		903.000	1.015.000	904.000
3	Vị trí	Đường bê tông thông ra đường Thôn Lạc	Đường bê tông thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra,	Đường bê tông thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra,	Đường bê tông thông ra đường 413 tại Xã Tu Tra,

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		Nghiệp tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng)	Đơn Dương, Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng)	Đơn Dương, Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng)	Đơn Dương, Lâm Đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		903.000	1.015.000	904.000
4	Chiều rộng mặt tiền	43,0m	35,0m	19,0m	72,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,53%	1,60%	-1,93%
	Mức điều chỉnh		4.786	16.240	-17.447
	Giá trị sau điều chỉnh		907.786	1.031.240	886.553
5	Quy mô diện tích	2012,0m ²	4119,0m ²	1004,0m ²	4800,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,01%	-1,44%	3,98%
	Mức điều chỉnh		27.180	-14.616	35.979
	Giá trị sau điều chỉnh		934.966	1.016.624	922.532
6	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông 3m	Đường bê tông 3m	Đường bê tông 3m	Đường bê tông 3m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		934.966	1.016.624	922.532
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		934.966	1.016.624	922.532
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		934.966	1.016.624	922.532
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		934.966	1.016.624	922.532
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		958.041		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-2,4%	6,1%	-3,7%

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		958.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		31.966	30.856	53.426
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		0,5% - 3,0%	1,4% - 1,6%	1,9% - 4,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		31.966	1.624	18.532

❖ **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 so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 43,0m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 35,0m; 19,0m; 72,0m nên tài sản so sánh 1, 2 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 3 lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2 lần lượt là khoảng 0,53%; 1,60% và thấp hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 1,93% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 2012,0m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 4119,0m²; 1004,0m²; 4800,0m² nên tài sản so sánh 1, 3 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 2 lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 3 lần lượt là khoảng 3,01%; 3,98% và thấp hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 1,44% về yếu tố quy mô diện tích.

❖ **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 **958.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở là 1612,00m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 1612,00\text{m}^2 \times 958.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{1.544.296.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng

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

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

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng là chuồng trại chăn nuôi bò sữa	883,00	50,65%	1.342.000	600.195.409

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

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

Stt	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 10, thôn Lạc Nghiệp, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng)	2012,00		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở nông thôn	400,00	1.945.000	778.000.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp khác	1612,00	958.000	1.544.296.000
3	Giá trị công trình xây dựng	883,00		600.195.409
Tổng giá trị (VND)				2.922.491.409
Tổng giá trị (VND) (làm tròn)				2.922.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 2.922.000.000 VND.

Bảng chữ: Hai tỷ chín trăm hai mươi hai 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.182/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn 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 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.
- 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 liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong Báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình

Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Công Ty TNHH Giải Pháp Nông Nghiệp Vĩnh Minh
- Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất và CTXD
- Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 10, thôn Lạc Nghiệp, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm đồng (nay là xã Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng)
- Mục đích thẩm định giá: vay vốn

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	12/9/2025	12/9/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	12/9/2025	12/9/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	13/9/2025	13/9/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	14/9/2025	14/9/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	15/9/2025	15/9/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Văn Phước
- Thẩm định viên: Mai Thanh Bình

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

Tổ thẩm định giá

12/9/2025
Ban Giám đốc



Nguyễn Văn Phước

Mai Thanh Bình



Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, ... giờ ngày 17 tháng 9 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘKính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Nguyễn Văn Phước

Thẩm định viên: Mai Thanh Bình Phòng/ban: Kỹ thuật nghiệp vụ thẩm định giá

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

Hồ sơ số : p.m ngày (thụ lý) p.m

Tài sản thẩm định: Thửa 343, tờ 10, thôn Lạc Nguyện, xã Tu Hòa, huyện Đồn Đạc, tỉnh Lâm Đồng (nay xã Đồn Đạc, tỉnh Lâm Đồng)

Khách hàng: CT TNHH Giải pháp công nghiệp Việt Minh

Mục đích thẩm định: vay vốn Thời điểm thẩm định: 9/2025

Yêu cầu khác của khách hàng: \

Thời gian thực hiện:

1. Quy trình thẩm định

Đã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo Tiêu chuẩn, quy định của công ty



Đang bổ sung quy trình



Ý kiến bổ sung

:

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: p.p. so sánh

Biện luận:

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 2.322.296.000 đ

Giá chưa bao gồm :

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

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định



Cần bổ sung quy trình



Nội dung bổ sung : không

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

Pháp lý: ĐA

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐA

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:

PP 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 2.322.000.000 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Mai Thanh Bình

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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



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 17 giờ 00 ngày 12 tháng 9 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

C.V.: Nguyễn Văn Phước
T.V.: Mai Thanh Bình

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Mai Nguyễn Vĩnh

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:

Thửa 343, tờ 10, thôn Lạc Nghiệp, xã Túc Trại, huyện
Đông Đa, tỉnh Lâm Đồng

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:

- Vị trí: tiếp giáp đường bê tông (rộng ~ 3m) thôn Lạc Nghiệp, xã Túc Trại.
- Đất:
 - + Diện tích: 2012 m²
 - + H.T: 43 m
 - + Đất A.N.T: 600 m²
 - + Đất N.K.H: 1612 m²
 - + Hình dáng: cân đối
- Hình dáng: đất đai có CTXD là đường trục hai bên
- CTXD: chuồng trại
 - + DT: 883 m²
 - + Ngang quan: cũ
 - + K.C: Móng tu BTCT và đá chẻ, nền xi măng, lợp tôn màu, kèo thép, dầm gỗ 1,2 m

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 17 giờ 30 cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn


Nguyễn Văn Phước


Mai Thanh Bình

Khách hàng


Mai Nguyễn Việt

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Chị Tú - 0394712378

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
9/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 3.717.397.500 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 3.717.397.500 VNĐ hoặc 903.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: Liên hệ zalo

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 4119m²

- Mục đích sử dụng: HNK 00m² 00m²

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Đường bê tông tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng

- Kích thước mặt tiền: 35m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

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

- 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 bê tông 3m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

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

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

- Nhà ở: Nhà phố Cấp nhà: 3

Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng:

0

Diện tích sàn xây dựng:

00m²

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có):

13/9/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Văn Phước

Mai Thanh Bình

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT**Tên phường (xã):****Tên người được điều tra:** Hùng Vỹ - 0856776456- Địa chỉ⁽¹⁾:Thời điểm giao dịch⁽²⁾:Rao bán tháng
9/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 1.046.500.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 1.046.500.000 VNĐ hoặc 1.015.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://batdongsan.com.vn/ban-dat-xa-tu-tra/can-ban-gap-lo-dep-tai-khu-samtenhiils-da-lat-pr43014932>**1. Các thông tin về thửa đất**- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 1004m²- Mục đích sử dụng: ONT+HNK 100m² 904m²- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: Đường bê tông tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng

- Kích thước mặt tiền: 19m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

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

- 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 bê tông 3m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

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

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

- Nhà ở: Cấp nhà: Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: Số tầng: 0

Diện tích sàn xây dựng: 00m²

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có):

13/9/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước

Mai Thanh Bình

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Chị Tú - 0394712378

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
9/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 4.365.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 4.365.000.000 VNĐ hoặc 904.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://www.facebook.com/groups/nhadatdonduong.group/posts/893238>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 4800m²

- Mục đích sử dụng: ONT+HNK 100m² 4700m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: Đường bê tông tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng

- Kích thước mặt tiền: 72m - Kích thước chiều sâu thửa đất:

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

- 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 bê tông 3m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

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

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

- Nhà ở: Nhà phố Cấp nhà: 3

Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng:

0

Diện tích sàn xây dựng:

00m²

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có):

13/9/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước

Mai Thanh Bình

Người được điều tra

(Ký hoặc không)

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Thanh Vân - 0843770779

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
9/2025

- Giá bất động sản giao dịch:

978.040.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch:

978.040.000 VNĐ

hoặc

1.942.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://batdongsan.com.vn/ban-dat-xa-tu-tra/hot-2-lo-lien-ke-ngoai-o-da-lat-chan-dai-mien-man-don-duong-moi-cu-gia-sieu-re-pr43870834>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

560m²

- Mục đích sử dụng:

ONT+HNK

160m²

400m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾:

Đường bê tông tại Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng

- Kích thước mặt tiền:

10m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

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

- 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 bê tông 3m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

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

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

- Nhà ở: Nhà phố

Cấp nhà: 3

Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng:

0

Diện tích sàn xây dựng:

00m²

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có):

13/9/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước

Mai Thanh Bình

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT**Tên phường (xã):****Tên người được điều tra:** anh Thanh - 0333309524Rao bán tháng
9/2025- Địa chỉ⁽¹⁾:Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

- Giá bất động sản giao dịch: 1.020.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 1.020.000.000 VNĐ hoặc 2.193.000 VNĐ/m²- Nguồn thông tin: <https://batdongsan.com.vn/ban-dat-xa-tu-tra/ban-khu-dan-cu-dong-duc-dien-tich-503m2-pr43861642>**1. Các thông tin về thửa đất**- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 503m²- Mục đích sử dụng: ONT+CLN 200m² 303m²- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: 1 mặt đường bê tông tại Xã Tu Tra, Đôn Dương, Lâm Đồng và 1 mặt đường đất

- Kích thước mặt tiền: 11m - Kích thước chiều sâu thửa đất:

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

- 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 bê tông 3,5m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

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

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

- Nhà ở: Cấp nhà: Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: 00m² Số tầng: 0

Diện tích sàn xây dựng:

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có):

13/9/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)



Nguyễn Văn Phước



Mai Thanh Bình

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Khánh Hoàng - 0899322788

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
9/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 1.080.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 1.080.000.000 VNĐ hoặc 2.109.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://www.facebook.com/groups/nhadatdongduong.group/posts/903130>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 525m²

- Mục đích sử dụng: ONT+HNK 100m² 425m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: 2 mặt đường bê tông tại Xã Tu Tra, Đôn Dương, Lâm Đồng

- Kích thước mặt tiền: 05m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

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

- 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 bê tông 3m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

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

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

- Nhà ở: Nhà phố Cấp nhà: 3

Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng:

0

Diện tích sàn xây dựng:

00m²

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có):

13/9/2025

Người điều tra

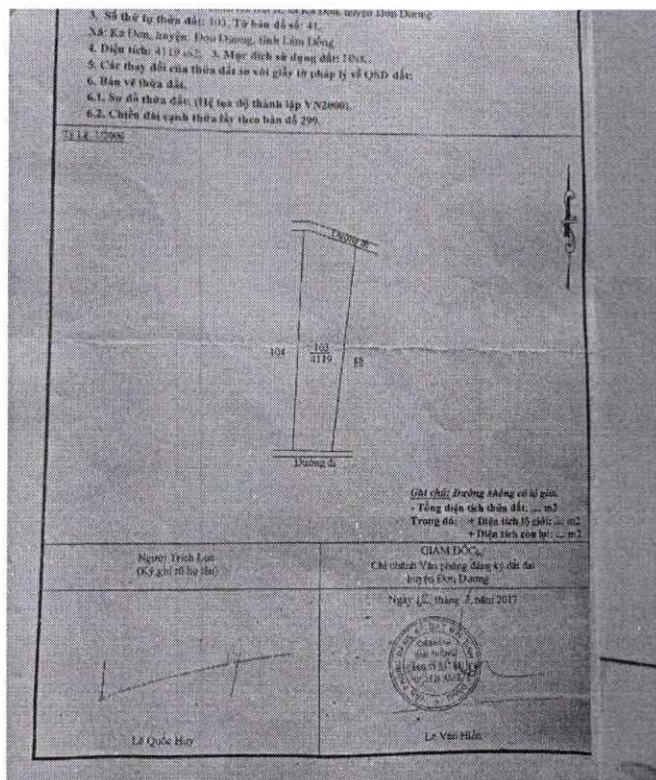
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước

Mai Thanh Bình

Người được điều tra

(Ký hoặc không)



HUỲNH TÚ



4s gần cầu ông Thiệu giá 950tr/s đường bê tông

10:51



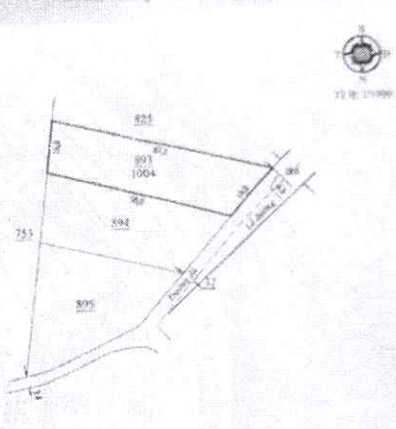
Bạn vừa kết bạn với HUỲNH TÚ

10:51 Hôm nay

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

1. Thửa đất: a) Thửa đất số: **893**, b) Bản đồ số: **23**
 c) Địa chỉ: xã Tu Tru, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng
 d) Diện tích: 1004m² (bảng chữ: Một nghìn không trăm linh bốn mét vuông)
 e) Hình thức sử dụng: Sử dụng rừng
 f) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác
 g) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/10/2063
 h) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất 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 Giấy chứng nhận số CH 561765 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 29/8/2017 (do tách từ thửa đất số 826).



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
Thửa đất số 893, tờ bản đồ số 23 đã chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm khác thành đất ở nông thôn theo Quyết định số 788/QĐ-UBND ngày 15/07/2022 của UBND huyện Đơn Dương. Hồ sơ số: 220707-0005-CM, ngày 07/07/2022.	 Thị Lê

Số vào sổ cấp GCN: CS 01/2022

facebook.com/groups/nhadatdonduong.group/posts/8932388280219618/

Bài viết của Huỳnh Tu

Nhà Đat Đơn Dương - Thành gia
 Huỳnh Tu - 28 tháng 7 - 0

XXX HA HA SẮP SÀN LÔ ĐẤT NGAY ỦY BAN XÃ TUTTRA CÚ-CÁCH TP ĐÀ LẠT 30Km

☑ bán gấp miếng đất tại thôn kinh tế mới, xã Tu Tru, Đơn Dương, Lâm Đồng, cách nhà thờ, chợ trường học chỉ 800m

☑ diện tích gồm 2 sổ, trong sổ chỉ thể hiện 4800m² (thực tế 5300)

Mặt tiền bề tổng 72m dài 73m thổ cư 100 m².

CHỈ CÒN 63TR/M NGANG 🤔

☑ Có sẵn giếng khoan và điện, hồ, ngay khu dân cư

Hạ chỉ còn 4.5ty (giá cũ 6 tỷ)

Điện 3 pha trước đất

#0394712378



Viết bình luận công khai

Bán / Lâm Đồng / Đơn Dương / Bán đất tại xã Tu Tra

Hot! 2 lô liền kề ngoại ô đà lạt chân dài miền man Xã Đơn Dương mới (Tu Tra cũ) giá siêu rẻ

Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng

Mức giá

499 triệu

~1.78 triệu/m²

Diện tích

280 m²



↑ 100% Giá bán đã tăng trong 1 năm qua

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Hot! 2 lô liền kề ngoại ô đà lạt chân dài miền man.

Xã Đơn Dương mới (Tu Tra cũ) khí hậu mát mẻ quanh năm, cách Đà Lạt chỉ vài km.

Diện tích: 5x56m/lô có 80m² thổ cư.

Tổng 2 lô liền kề: 10x56m cực đẹp.

Giá siêu hời: #499triệu/lô bao thuế phí, công chứng ngay!

Đường bê tông rộng ô tô ra vào thoải mái.

Sổ riêng từng lô pháp lý sạch.

Thích hợp: Xây biệt thự vườn, nghỉ dưỡng, đầu tư.

Lô đất dài hiếm có chỉ cần mua 1 hoặc gom cả 2 là có ngay khu vườn rộng mát! Tha hồ nghỉ dưỡng view sân mây.

LH chính chủ Văn: 0843 770 779 [Sao chép](#)

V Thanh Văn

Xem thêm 22 tin khác

[Chat qua Zalo](#)

[0843 770 779 - Sao chép](#)

Bán đất Thạch Bàn

Bán đất Từ Hiệp

Bán nhà Bình Dương

Bán nhà Hàng Bông

Hỗ trợ tiện ích

Tư vấn phong thủy

Dự tính chi phí làm nhà

Tính lãi suất

Quy trình xây nhà

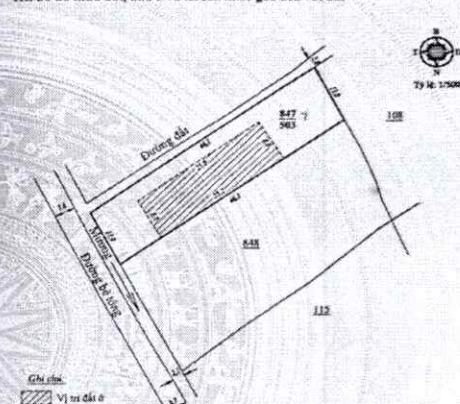
Xem tuổi làm nhà

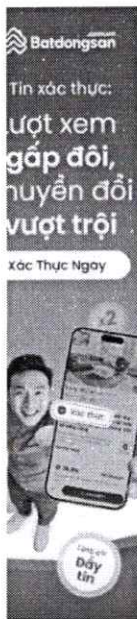
Activate
Go to Setup

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

1. Thửa đất:
 - a) Thửa đất số: 847 từ bản đồ số: 34
 - b) Địa chỉ: xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng
 - c) Diện tích: 503m², (bình chữ: Năm trăm linh ba mét vuông)
 - d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 - e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 200m², đất trồng cây lâu năm 303m²
 - f) Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 15/10/2043
 - g) Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 200m²; Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 303m²
2. Nhà ở: -/-
3. Công trình xây dựng khác: -/-
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
5. Cây lâu năm: -/-
6. Ghi chú:
 - Cập đổi Giấy chứng nhận số BM 573325 do UBND huyện Đơn Dương cấp ngày 05/02/2013 (do tách ra từ thửa 107).

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





Bán / Lâm Đồng / Đơn Dương / Bán đất tại xã Tu Tra

Bán đất khu dân cư đông đúc Tu Tra. Diện tích 503m2

Xã Tu Tra, Đơn Dương, Lâm Đồng

Giá bán

1,2 tỷ

~2,39 triệu/m²

Diện tích

503 m²

Mặt tiền 11 m



↑ 100% Giá bán đã tăng trong 1 năm qua

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Đất nền đẹp, khu vực đông dân cư.

Diện tích: Ngang 11m x sâu 45,7m = 503m².

Lối xe ô tô, có thể 2 xe qua được.

Khu vực an toàn, gần khu du lịch Samten Hill khoảng 10 phút đi xe, 5 phút ra đến cao tốc.

Phù hợp để ở, kinh doanh...

Liên hệ: 0833 309 524 [Sao chép](#) (Thanh).



Phung Thanh Vo

[Chat qua Zalo](#)

[0833 309 524 - Sao chép](#)

Quảng Lập (1)

Bất động sản nổi bật

Bán đất Tân Biên

Bán đất Tây Ninh

Bán nhà Kiên Giang

Bán nhà Phú Thọ

Bán nhà Phường 5 Quận 8

Hỗ trợ tiện ích

Tư vấn phong thủy

Dự tính chi phí làm nhà

Tính lãi suất

Quy trình xây nhà

Xem tuổi làm nhà

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.



Nhà Đất Đơn Dương · Tham gia

Khanh Hoang · 9 tháng 8 ·

đất tu tra, đơn dương - lâm đồng

5x105 100 thổ 2 mặt tiền đường: 1tỷ2 tỉ chính chủ

Đất có thể chia làm 2 lô

Bán kính 1km trường học chợ cây xăng, nhà thờ tu tr , khu du lịch tâm linh ...

Khu dân cư đường thông 2 chiều

lh 0899322788 thương lượng



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

1. Thửa đất:
a) Thửa đất số: 1130 (tên thửa đất: 10 Sào đất số...)
b) Địa chỉ: xã Trà Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.
c) Diện tích: 375 m² (tổng cộng: Năm sào bốn mươi lăm thước vuông).
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng rừng.
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 100 m², đất trồng cây hàng năm khác: 100 m², đất trồng cây lâu năm: 100 m², đất ở tại nông thôn: 100 m², đất trồng cây hàng năm khác: 100 m², đất trồng cây lâu năm: 100 m².
e) Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 100 m², đất trồng cây hàng năm khác: 100 m², đất trồng cây lâu năm: 100 m².
g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 100 m², Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 425 m².

2. Nhà ở:

3. Công trình xây dựng khác: ...

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: ...

5. Cây lâu năm: ...

6. Giải thích:

Cấp đất Giấy chứng nhận số AP/670217 do UBND huyện Đơn Dương cấp ngày 04/6/2009 (đợt 1130 được tách từ thửa 149).



Lâm Đồng, ngày 12 tháng 8 năm 2019
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH LÂM ĐỒNG
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị

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
Ngày 12 tháng 4 năm 2019 Chuyển nhượng cho ông Hoàng Quang DE, CMND số 250 516 992 cùng vợ là bà Trần Thị Thủy Nga, CMND số 250 350 994, Địa chỉ tại xã Trà Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng. Hô số số 3995-CN, ngày 09/4/2019.	GIÁM ĐỐC Lê Văn Hiến

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



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất:

TÔN THẤT CHÍNH

Sinh năm: 1973

CMND số: 250.410809 cấp ngày 30/11/2009 tại công an tỉnh Lâm Đồng

Địa chỉ: 27/17A Yersin, phường 10, TP. Đà Lạt.

2. Người sử dụng đất:

LIÊN THỊ KIM THẢO Sinh năm: 1979

CMND số: 250.455.847 cấp ngày 09/03/2003 tại công an tỉnh Lâm Đồng

Địa chỉ: 29B Phan Bội Châu, phường 1, TP. Đà Lạt.

BY 157485

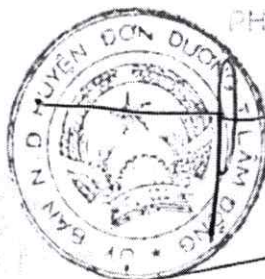
1. Thừa đất:

- "2. Nhà ở: -/-
3. Công trình xây dựng khác: -/-
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
5. Cây lâu năm: -/-
6. Ghi chú: không



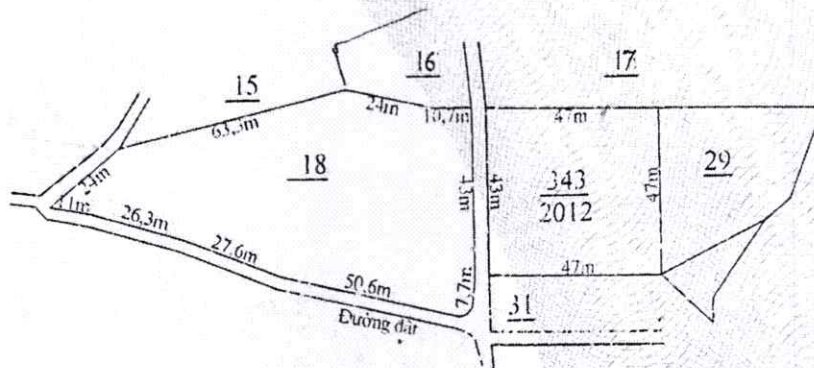
TM.UBND HUYỆN ĐƠN DƯƠNG

KT, CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trương-Dĩc-Fu

Số vào sổ cấp GCN: C#01111...../1537 TT......



IV . Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

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
17/01/2015: Thuê đất 343, 700 10, đã chuyển mục đích sử dụng đất 400 m² từ đất nông nghiệp (NN) thành đất ở nông thôn (CNT) theo Quy định số 33/2008 - UBND ngày 16/01/2015 của UBND huyện Tân Dương.	 GIÁM ĐỐC Lê Văn Hiến
03/11/2015: Thuê đất 343, 700 10, đã chuyển mục đích sử dụng đất 1612 m² từ đất nông nghiệp (NN) thành đất nông nghiệp khác (NKH) được phê duyệt TMY MT thẩm định ngày 30/3/2015.	 GIÁM ĐỐC Lê Văn Hiến

Chức vụ: 143

ĐD: 20

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

KM: 87.167485 - 25/10/2014.

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

ngày...tháng...năm...
dụng đất, tại: ngân hàng...TMC/SBT CN L...
Theo hồ sơ số: 749 (1701-69/2017 TC - 11/2017



PHÓ GIÁM ĐỐC

Trần Thị Lê

ngày...tháng...năm...
dụng đất, tại: ngân hàng...TMC/SBT CN L...
Theo hồ sơ số: 749 (1701-69/2017 TC - 11/2017



GIÁM ĐỐC

Lê Văn Hiến

PHÓ GIÁM ĐỐC

Khoá nội dung đăng ký thế chấp

Ngày...tháng...năm...

Đăng ký trước đây) theo hồ sơ số: 749 (1701-69/2017 TC - 11/2017



Trần Thị Lê

* Chú ý: không được gỡ bỏ trang bổ sung giấy chứng nhận QSD đất

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Kác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

13/8/2015 Chứng nhận cấp sổ xung quyền số huân tại
xanh gần liền với đất lô nhà ở và công trình xây dựng
trong giấy chứng nhận QSD số BY/157485 theo quyết định
số 705/100-UBND của UBND huyện Đơn Dương ngày 13/8/2015 theo
hồ sơ số 2536 ngày 17/4/2015.



GIÁM ĐỐC

Lê Văn Hiến

10/10/2017: Chuyển nhượng cho:

+ Ông Lê Minh Quý, CMND: 040 048 948, địa chỉ tại
tổ 10919, tổ cao ốc - Hưng, phường 12, quận 4, TP HCM.

+ Ông Nguyễn Bá Cầu, CMND: 052 076 000, 150, địa chỉ
tại tổ 1: xã, bưu thôn, phường 5, quận 5, TP HCM.

+ Ông Nguyễn Minh Phú, CMND: 068 075 000 026, địa
chỉ tại xã 1/9/148, thôn Chái, phường 14, quận 10, TP HCM.

+ Ông Nguyễn Bình Ngọc Khuê, CMND: 025 154 469,
địa chỉ tại 18133 Trần Quang Diệu, phường 14, q. 5, TP HCM.

Cho từ số 1114 ngày 26/9/2017.

Chuyển nhượng cho:

Ông MAI NGUYỄN VINH

Năm sinh: 1981 - CCCD số: 072 081 005 678

Địa chỉ: Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh

(Tài sản riêng theo Văn bản cam kết được Văn phòng công
chứng Bùi Thị Xuân công chứng số 381, quyền số 01/2024-
SCT/CK.CĐ, ngày 01/3/2024); theo hồ sơ số H36.22.2.5-
240312-0039-CN, ngày 29/02/2024.



GIÁM ĐỐC

Lê Văn Hiến

20/5/2024

KT GIÁM ĐỐC

KT GIÁM ĐỐC



Trần Văn Thăng

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

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐƠN DƯƠNG
Số: 705/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Đơn Dương, ngày 13 tháng 8 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở và công trình xây dựng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 157485

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐƠN DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Xét đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 751/TT-TNMT ngày 10 tháng 8 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở và công trình xây dựng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 157485 đứng tên ông (bà) Tôn Thất Chính – Lưu Thị Kim Thái; thường trú tại: Số 27/17A Yersin, Phường 10, thành phố Đà Lạt; cụ thể:

1. Nhà ở:

- a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ;
- b) Diện tích xây dựng: 164 m²;
- c) Diện tích sàn: 164 m²;
- d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng;
- d) Cấp (hạng) nhà ở: Nhà cấp 4A;
- e) Thời hạn sở hữu: “-/-”;

2. Công trình xây dựng:

- a) Loại công trình: Công trình chuồng trại chăn nuôi bò sữa;
- b) Kết cấu: Móng trụ bê tông cốt thép kết hợp đá chẻ, nền bê tông xi măng, trụ bê tông đá 1x2 kết hợp trụ thép, mái lợp tôn màu, vữa kéo thép, tường xây gạch bao quanh cao bình quân 1,2m;
- c) Diện tích xây dựng: 883 m²;
- d) Diện tích sàn: 883 m²;
- e) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng;
- f) Cấp công trình: Tương đương nhà cấp 4B;
- g) Thời hạn sở hữu: “-/-”;

(Kèm theo sơ đồ kỹ thuật thửa đất, nhà ở, đất ở và tài sản trên đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đơn Dương lập ngày 16/7/2015 được phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định)

Điều 2

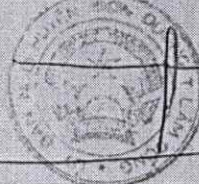
- 1. Giao Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đơn Dương, UBND xã Tu Tra cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, lưu trữ, bao quản hồ sơ theo quy định.
- 2. Chi cục thuế xác định nghĩa vụ tài chính và thông báo để các ông, bà có tên tại Điều 1 thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND & UBND huyện, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đơn Dương, Chi cục trưởng Chi cục thuế, Chủ tịch UBND xã Tu Tra, thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và ông (bà) có tên tại Điều 1 căn cứ quyết định thi hành./

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Dương Đức Đại

**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.182/25/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 9 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):

CÔNG TY TNHH GIẢI PHÁP NÔNG NGHIỆP VĨNH MINH

Địa chỉ : Số 5 Huỳnh Thị Xưa, Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh

Mã số thuế : 0316924103

Đại diện :

Chức vụ:

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 Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà NGUYỄN THỊ DIỆU VI

Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT

(Theo giấy ủy quyền số: 2006/25/SaigonPA-HĐTV về việc ủy quyền của Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty ngày 20/6/2025)

Sau khi trao đổi và thoả 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 tại thửa đất số 343, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thôn Lạc Nghiệp, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.
- 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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH01031/1537TT do UBND Huyện Đơn Dương cấp ngày 25 tháng 12 năm 2014.
- 3. Nội dung công việc bao gồm:
 - Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác vay vốn

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 05 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: **5.000.000 VND**

(Bằng chữ: Năm triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

– Thanh toán toàn bộ phí thẩm định giá trước khi nhận chứng thư và báo cáo thẩm định giá.

3. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B chi tiết như sau:

Số tài khoản : 114002941730

Tên thụ hưởng : CTY TNHH THAM DINH GIA SAI GÒN

Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.



ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

1. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.

2. Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:

- Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.

3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.

4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

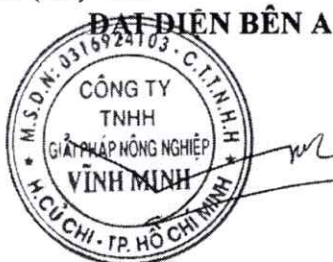
ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên có quyền đưa vụ việc ra cơ quan tòa án có thẩm quyền giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.

3. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.

4. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.



Mai Nguyễn Vĩnh



NGUYỄN THỊ DIỆU VI

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 9 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):

CÔNG TY TNHH GIẢI PHÁP NÔNG NGHIỆP VĨNH MINH

Địa chỉ : Số 5 Huỳnh Thị Xưa, Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh

Mã số thuế : 0316924103

Đại diện : Ông MAI NGUYỄN VĨNH Chức vụ: Tổng giám đốc

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 Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939 Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà NGUYỄN THỊ DIỆU VI Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT

(Theo giấy ủy quyền số: 2006/25/SaigonPA-HĐTV về việc ủy quyền của Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty ngày 20/6/2025)

Sau khi trao đổi và thoả 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 343, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thôn Lạc Nghiệp, xã Tu Tra, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.
- 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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH01031/1537TT do UBND Huyện Đơn Dương cấp ngày 25 tháng 12 năm 2014.
 - Quyết định số: 705/QĐ-UBND về việc chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở và công trình xây dựng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 157485 ngày 13/08/2015 của UBND huyện Đơn Dương.
- 3. Nội dung công việc bao gồm:
 - Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.
 - Tính giá trị công trình xây dựng là chuồng trại chăn nuôi bò sữa (diện tích sàn 883m²) theo quyết định số 705/QĐ-UBND ngày 13/08/2015 của UBND huyện Đơn Dương.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác vay vốn

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 05 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: **5.000.000 VND**

(Bằng chữ: Năm triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

– Thanh toán toàn bộ phí thẩm định giá trước khi nhận chứng thư và báo cáo thẩm định giá.

3. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B chi tiết như sau:

Số tài khoản : 114002941730

Tên thụ hưởng : CTY TNHH THAM DINH GIA SAI GÒN

Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

1. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.

2. Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:

- Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.

3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.

4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên có quyền đưa vụ việc ra cơ quan tòa án có thẩm quyền giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.

3. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.

4. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A



MAI NGUYỄN VĨNH

ĐẠI DIỆN BÊN B
KT. CHỦ TỊCH HĐQT
P. CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN THỊ DIỆU VI