

CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
TỈNH ĐỒNG NAI  
CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ  
HUYỆN TÂN PHÚ

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

Số: 54.../TB-THADS

Tân Phú, ngày 24 tháng 9 năm 2024

## THÔNG BÁO

### Về kết quả lựa chọn tổ chức bán đấu giá

Căn cứ khoản 2 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự;  
Căn cứ Quyết định số 01/QĐCNHGT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Tòa  
án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 428/QĐ-CCTHADS ngày 16 tháng 01 năm  
2023 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú;

Căn cứ Quyết định cưỡng chế thi hành án số 02/QĐ-CCTHADS ngày 04 tháng  
01 năm 2024 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú;

Căn cứ kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số  
009/2024/083010/CT-ĐNI ngày 30/8/2024 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng  
Nai;

Căn cứ Thông báo lựa chọn tổ chức bán đấu giá số 49/TB-CCTHADS ngày 18  
tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú;

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 05 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án  
dân sự huyện Tân Phú;

Hết thời hạn đăng ký, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú nhận được 01  
hồ sơ hợp lệ xin đăng ký bán đấu giá tài sản, là Công ty đấu giá hợp danh Đông  
Nam, địa chỉ: 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí  
Minh. Qua kiểm tra hồ sơ năng lực, tổ chức bán đấu giá đáp ứng được điều kiện theo  
quy định pháp luật và quy trình lựa chọn tổ chức thẩm định giá, bán đấu giá để thi hành  
án của Tổng cục Thi hành án dân sự.

Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai lựa  
chọn Công ty Đấu giá Hợp Danh Đông Nam. Địa chỉ: 56 Hiền Vương, phường Phú  
Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh để ký hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài  
sản đã kê biên sau:

1. Quyền sử dụng đất diện tích 425,4 m<sup>2</sup> (diện tích được cấp 314,1 m<sup>2</sup>, không  
được cấp 111,3 m<sup>2</sup>), thửa đất số 543, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT + BHK (195,0 m<sup>2</sup>  
đất ONT và 119,1 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác) và nhà, công trình trên đất tại xã  
Phú Sơn, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. Có giá thẩm định là: 6.693.837.900 đồng  
(Sáu tỷ, sáu trăm chín mươi ba triệu, tám trăm ba mươi bảy nghìn, chín trăm đồng).

2. Quyền sử dụng đất diện tích 150,2 m<sup>2</sup> (diện tích được cấp 95,5 m<sup>2</sup>, không  
được cấp 54,7 m<sup>2</sup>), thửa 605, tờ bản đồ số 4, loại đất ONT + BHK (50,0 m<sup>2</sup> đất ONT  
và 45,5 m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác) và nhà, công trình trên đất tại xã Phú Sơn,  
huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. Có giá thẩm định là 2.405.322.400 đồng (Hai tỷ, bốn  
trăm lẻ năm triệu, ba trăm hai mươi hai nghìn, bốn trăm đồng).

Tổng 02 tài sản có giá thẩm định là 9.099.160.300 đồng (Chín tỷ, không trăm chín mươi chín triệu, một trăm sáu mươi nghìn, ba trăm đồng). Làm tròn: 9.099.161.000 đồng (Chín tỷ, không trăm chín mươi chín triệu, một trăm sáu mươi một nghìn đồng).

Vậy, thông báo để người được thi hành án, người phải thi hành án và Công ty đấu giá hợp danh Đông Nam biết./.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú;
- Cục THADS tỉnh ĐN (để đăng tải);
- Công thông tin điện tử  
Tổng cục THADS (để đăng tải);
- Lưu: VT, HSTHA.

**CHẤP HÀNH VIÊN**



**Cao Văn Hải**

Số: 009/2024/ 083010

Ngày 30 tháng 8 năm 2024

## CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

### Kính gửi: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú

- Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 4502/2024/HĐTV-TĐG ngày 26 tháng 07 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú.

- Căn cứ Báo cáo thẩm định giá, Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai cung cấp Chứng thư thẩm định giá với các nội dung sau đây:

**1. Khách hàng thẩm định giá:**

- Khách hàng: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú
- Địa chỉ: Thị trấn Tân Phú, Huyện Tân Phú, Tỉnh Đồng Nai

**2. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:**

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai.
- Địa chỉ: số T06 B2 đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 3, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

**3. Thông tin về tài sản thẩm định giá:**

- Tên tài sản: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại xã Phú Sơn, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.
- Đặc điểm về mặt pháp lý và kỹ thuật của tài sản: Nội dung chi tiết xem tại Mục III, Báo cáo thẩm định giá.

**4. Thời điểm thẩm định giá:** Tháng 8/2024.

**5. Mục đích thẩm định giá:** Tư vấn bán đấu giá tài sản thi hành án.

**6. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá:** Chi tiết xem tại Mục II, Báo cáo thẩm định giá.

**7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt:** Các hồ sơ, tài liệu về tài sản do khách hàng cung cấp là đầy đủ và tin cậy

**8. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá:** Chi tiết xem tại Mục VI, Báo cáo thẩm định giá.

**9. Giá trị tài sản thẩm định giá:**

Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp, dựa trên cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai ước tính giá trị tài sản như sau:

**9.099.161.000 đồng**

(Bằng chữ: Chín tỷ không trăm chín mươi chín triệu một trăm sáu mươi một nghìn đồng)

Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai thông báo kết quả thẩm định giá đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú để thực hiện theo mục đích thẩm định giá và thời điểm thẩm định giá.

**10. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá:**

- Trong trường hợp cơ sở đặc điểm pháp lý, kinh tế-kỹ thuật của tài sản thẩm định giá không có sự thay đổi; không có sự biến động về pháp lý, thị trường liên quan đến tài sản thẩm định giá và mục đích thẩm định giá thì chứng thư thẩm định giá có hiệu lực trong thời gian 06 (sáu) tháng kể từ thời điểm phát hành chứng thư thẩm định giá.

**11. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá:**

- Nội dung chi tiết xem tại Mục IX, Báo cáo thẩm định giá.

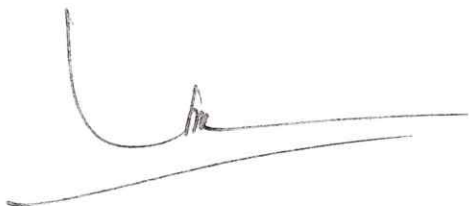
---

- Chứng thư phát hành có kèm theo Báo cáo kết quả TĐG và các phụ lục.

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 04 bản chính bằng tiếng Việt tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai. Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai giữ 01 bản, khách hàng thẩm định giá giữ 03 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 Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai đều là hành vi vi phạm pháp luật.

**THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ**



**Lê Công Cường**

Số thẻ TĐV về giá: XI16.1463

**ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT**



**Trần Mạnh Hà**

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1101

Số: 009/2024/.08.30.10...../BC

Ngày 30 Tháng 8 năm 2024

## BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

### I. THÔNG TIN CƠ BẢN DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai (DONAVA)
- Mã số giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá: 009/TĐG
- Số thông báo của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá: 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính.
- Địa chỉ: Số T06-B2, Nguyễn Ái Quốc, Khu phố 3, P. Quang Vinh, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: 02513941790
- Họ và tên Tổng Giám đốc: Trần Mạnh Hà
- Họ và tên Thẩm định viên: Lê Công Cường

### II. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ PHẠM VI CỦA CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ:

#### 1. Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:

- Khách hàng: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú.
- Địa chỉ: Thị trấn Tân Phú, Huyện Tân Phú, Tỉnh Đồng Nai.

2. Tên tài sản thẩm định giá: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại xã Phú Sơn, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

3. Mục đích thẩm định giá: Tư vấn bán đấu giá tài sản thi hành án.

#### 4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

Căn cứ vào mục đích, tính chất đặc điểm của tài sản thẩm định giá, DONAVA chọn cơ sở giá trị thị trường làm cơ sở thẩm định giá.

5. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 8/2024.

6. Địa điểm của tài sản thẩm định giá: Xã Phú Sơn, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

7. Thời điểm hoặc giai đoạn tiến hành khảo sát tài sản thẩm định giá: tháng 8/2024.

8. Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá và việc xem xét, đánh giá các thông tin thu thập:

#### 8.1. Nguồn thông tin thu thập:

Các thông tin có thể được thu thập từ các nguồn sau:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin khảo sát hiện trạng tài sản;
- Thông tin từ thị trường;
- Thông tin từ chuyên gia, tổ chức có kiến thức và kinh nghiệm hiểu biết về tài sản thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, thông tin của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;
- Các nguồn thông tin khác như các bài báo, tạp chí, website,...

## 8.2. Xem xét, đánh giá các thông tin thu thập:

- Các nguồn thông tin được thu thập một cách khách quan, độc lập, đáng tin cậy và phù hợp sử dụng để thực hiện thẩm định giá.

## 9. Căn cứ pháp lý:

### 9.1. Văn bản pháp luật về thẩm định giá:

Stt	Loại văn bản	Số, ngày	Nội dung văn bản
1	Luật giá	Số 16/2023/QH15, ngày 19/6/2023	Quốc hội khóa 15, kỳ họp thứ 5
2	Thông tư	Số 30/2024/TT- BTC, ngày 16/5/2024	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.
3	Thông tư	Số 31/2024/TT- BTC, ngày 16/5/2024	Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập thông tin và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá.
4	Thông tư	Số 32/2024/TT- BTC, ngày 16/5/2024	Ban hành các 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.
5	Thông tư	Số 36/2024/TT- BTC, ngày 16/5/2024	Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp.
6	Thông tư	Số 37/2024/TT- BTC, ngày 16/5/2024	Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình.

Stt	Loại văn bản	Số, ngày	Nội dung văn bản
7	Thông tư	Số 42/2024/TT-BTC, ngày 20/6/2024	Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản.

### 9.2. Văn bản pháp luật về đất đai:

Stt	Loại văn bản	Số, ngày	Nội dung văn bản
1	Luật đất đai	Số 31/2024/QH15, ngày 18/01/2024	Quốc Hội khoá 15, kỳ họp lần thứ 5
2	Nghị định	Số 102/2024/NĐ-CP, ngày 30/07/2024	Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất Đai 2024
3	Nghị định	Số 103/2024/NĐ-CP, ngày 30/07/2024	Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
4	Nghị định	Số 101/2024/NĐ-CP, ngày 29/07/2024	Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai
5	Nghị định	Số 88/2024/NĐ-CP, ngày 15/07/2024	Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất
6	Nghị định	Số 71/2024/NĐ-CP, ngày 27/06/2024	Quy định về giá đất

### 9.3. Văn bản pháp luật về xây dựng:

Stt	Loại văn bản	Số, ngày	Nội dung văn bản
1	Luật Xây dựng	Số 50/2014/QH13, ngày 18/06/2014	Quốc hội khoá 13, kỳ họp thứ 7
2	Luật	Số 62/2020/QH14, ngày 17/06/2020	Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng
3	Luật nhà ở	Số 27/2023/QH15, ngày 27/11/2023	Quốc Hội khoá 15, kỳ họp thứ 6
4	Luật kinh doanh bất động sản	Số 29/2023/QH15, ngày 28/11/2023	Quốc Hội khoá 15, kỳ họp thứ 6

Stt	Loại văn bản	Số, ngày	Nội dung văn bản
5	Nghị định	Số 95/2024/NĐ-CP, ngày 24/07/2024	Về việc quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở
6	Thông tư liên bộ	Số 13/LB-TT, ngày 18/08/1994	V/v hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở
7	Thông tư	Số 12/2012/TT-BXD, ngày 28/12/2012	Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị
8	Thông tư	Số 06/2021/TT-BXD, ngày 30/06/2021	Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng
9	Thông tư	Số 45/2013/TT-BTC, ngày 25/4/2013	Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định
10	Quyết định	Số 816/QĐ-BXD, ngày 22/8/2024	Ban hành quyết định Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình 2023
11	Công văn	Số 1326/BXD-QLN ngày 08/8/2011	Về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc

#### 9.4. Văn bản pháp luật của địa phương:

Stt	Loại văn bản	Số, ngày	Nội dung văn bản
1	Quyết định	Số 56/2022/QĐ-UBND, ngày 19/12/2022	Ban hành Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2020 – 2024 tại Quyết định số 49/2022/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai
2	Quyết định	Số 20/2024/QĐ-UBND, ngày 06/05/2024	Ban hành kèm theo Quyết định này quy định đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
3	Quyết định	Số 43/2022/QĐ-UBND, ngày 28/9/2022	Ban hành quy định về giá bồi thường, hỗ trợ tài sản khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai



Stt	Loại văn bản	Số, ngày	Nội dung văn bản
4	Quyết định	Số 53/2023/QĐ-UBND, 19/12/2023	Quyết định về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

**9.5. Căn cứ pháp lý về cuộc thẩm định giá:**

- Hợp đồng thẩm định giá: Số 4502/2024/HĐTV-TĐG ngày 26 tháng 07 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú.

**9.6. Pháp lý tài sản thẩm định giá:**

Stt	Loại văn bản	Số, ngày	Nội dung văn bản	Cơ quan cấp, xác nhận
1	Quyết định Công nhận kết quả hoà giải thành tại Toà án	Số 01/2023/QĐCNHGT-DS Ngày 09/01/2023	Quyết định công nhận kết quả hoà giải thành tại Toà án giữa: - Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Thìn, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp Ngọc Lâm 1, xã Phú Xuân, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai, nơi ở: Số 08, đường Điện Biên Phủ, Tổ dân phố 5, Thị trấn Madaguôi, huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng. - Người bị kiện: Ông Nguyễn Hoàng Nhựt, địa chỉ: Ấp 2, xã Phú An, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Dân, địa chỉ: Ấp 2, xã Phú An, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. (Chi tiết xem tại Quyết định)	Toà án nhân dân huyện Tân Phú
2	Quyết định thi hành án theo yêu cầu	Số 428/QĐ-CCTHADS Ngày 16/01/2023	Quyết định cho thi hành án đối với: - Ông Nguyễn Hoàng Nhựt và Bà Nguyễn Thị Dân; Địa chỉ: Ấp 2, xã Phú An, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. (Chi tiết xem tại Quyết định)	Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú
3	Quyết định về việc cưỡng chế	Số 02/QĐ-CCTHADS	Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Ông Nguyễn	Chi cục Thi hành án dân sự huyện

Stt	Loại văn bản	Số, ngày	Nội dung văn bản	Cơ quan cấp, xác nhận
	kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất	Ngày 04/01/2024	Hoàng Nhựt và Bà Nguyễn Thị Dân; Địa chỉ: Ấp 2, xã Phú An, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai; Nơi ở: ấp Phú Lâm 1, xã Phú Sơn, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. <i>(Chi tiết xem tại Quyết định)</i>	Tân Phú
4	Biên bản Về việc kê biên xử lý tài sản	Ngày 18/7/2024	“Kê biên tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Ông Nguyễn Hoàng Nhựt và Bà Nguyễn Thị Dân gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 543, thửa đất số 605 cùng tờ bản đồ số 4 tại Xã Phú Sơn, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai”. <i>(Chi tiết xem tại Quyết định)</i>	Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú và thành viên hội đồng kê biên.
5	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Số CQ 811167 Ngày 12/03/2019	Chứng nhận Bà Huỳnh Thị Nga được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 543 tờ bản đồ 4, xã Phú Sơn, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. Cụ thể: - Diện tích: 425,4m <sup>2</sup> . Trong đó: + Diện tích đất được cấp: 314,1m <sup>2</sup> ; + Diện tích đất không được cấp: 111,3m <sup>2</sup> . - Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (195,0m <sup>2</sup> ) + đất trồng cây hàng năm khác (119,1m <sup>2</sup> ). - Thời hạn sử dụng: + Đất ở: Lâu dài. + Đất trồng cây hàng năm khác: sử dụng đến ngày 15/10/2063. - Quy hoạch: + Thửa đất có 111,30m <sup>2</sup> thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông. + Thửa đất có 15,10m <sup>2</sup> thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông. - Ngày 03/10/2019: Ông Nguyễn Hoàng Nhựt và Bà Nguyễn Thị	Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai

Stt	Loại văn bản	Số, ngày	Nội dung văn bản	Cơ quan cấp, xác nhận
			Dân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.	
6	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Số CU 856652 Ngày 13/01/2020	<p>Chúng nhận Ông Nguyễn Hoàng Nhựt được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 605 tờ bản đồ 4, xã Phú Sơn, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diện tích: 150,2m<sup>2</sup>. Trong đó:</li> <li>+ Diện tích được cấp: 95,5m<sup>2</sup>;</li> <li>+ Diện tích không được cấp: 54,7m<sup>2</sup>.</li> <li>- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn (50,0m<sup>2</sup>) + đất trồng cây hàng năm khác (45,5m<sup>2</sup>)</li> <li>- Thời hạn sử dụng:</li> <li>+ Đất ở: Lâu dài.</li> <li>+ Đất trồng cây hàng năm khác: sử dụng đến ngày 31/07/2023.</li> <li>- Quy hoạch:</li> <li>+ Thửa đất có 54,70m<sup>2</sup> thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông.</li> <li>+ Thửa đất có 7,90m<sup>2</sup> thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông.</li> </ul>	Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai
7	Bản vẽ Hiện trạng thửa đất theo yêu cầu	Số 235/2024 Ngày 12/06/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thể hiện vị trí, diện tích, hình thể, ranh giới hiện trạng thửa đất số 543, tờ bản đồ số 4, xã Phú Sơn, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1) có diện tích là 461,0m<sup>2</sup>.</li> <li>- Trong đó:</li> <li>+ Phần diện tích đất không được cấp là: (2,3+111,3+32,4)=146,0 m<sup>2</sup>.</li> <li>+ Phần diện tích đất còn lại là: (15,2+251,3+47,6+0,9)= 315,0m<sup>2</sup>.</li> </ul>	Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đo đạc Đại Thành
8	Bản vẽ Hiện trạng thửa đất	Số 235/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thể hiện vị trí, diện tích, hình thể, ranh giới hiện trạng thửa đất số 605, tờ bản đồ số 4, xã Phú</li> </ul>	Công ty TNHH Tư vấn Thiết

Stt	Loại văn bản	Số, ngày	Nội dung văn bản	Cơ quan cấp, xác nhận
	theo yêu cầu	Ngày 12/06/2024	Son, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 1) có diện tích là 154,0m <sup>2</sup> . - Trong đó: + Phần diện tích đất không được cấp là: $(3,8+54,7)= 58,5 \text{ m}^2$ . + Phần diện tích đất còn lại là: $(7,9+86,7)= 95,5\text{m}^2$ .	kế Đo đạc Đại Thành

#### 10. Nội dung phạm vi công việc thẩm định giá:

Toàn bộ công việc thẩm định giá được tiến hành theo chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam (Ban hành kèm theo thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính).

- **Bước 1:** Tiếp nhận hồ sơ, hướng dẫn khách hàng viết yêu cầu thẩm định giá, giải thích quy trình, các thủ tục hồ sơ, tài liệu, chứng từ, ký kết hợp đồng. Nghiên cứu các tài liệu, hồ sơ do khách hàng cung cấp. Đề nghị cung cấp, bổ sung thông tin khi cần thiết.

- **Bước 2:** Lập kế hoạch Thẩm định giá (Lên kế hoạch bằng trao đổi trực tiếp hoặc bằng văn bản).

- **Bước 3:** Thu thập thông tin về tài sản thẩm định giá, thông tin phục vụ cho quá trình thẩm định giá; thực hiện phân tích thông tin phục vụ cho quá trình thẩm định giá.

- **Bước 4:** Căn cứ đặc điểm tài sản thẩm định giá và thông tin thu thập được, tiến hành lựa chọn và áp dụng phương pháp thẩm định giá phù hợp.

- **Bước 5:** Áp dụng phương pháp thẩm định giá để ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá.

- **Bước 6:** Trao đổi, thống nhất các nội dung theo quy định và hoàn chỉnh báo cáo, cấp chứng thư, thanh lý hợp đồng.

#### 11. Thuật ngữ và những từ viết tắt:

- TSSS – Tài sản so sánh.
- TSTD – Tài sản thẩm định.
- TD – Thẩm định.
- TDG – Thẩm định giá.
- SS – So sánh.

- QSDD – Quyền sử dụng đất.

### III. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

#### 1. Đặc điểm tài sản thẩm định giá:

##### 1.1. Quyền sử dụng đất:

##### 1.1.1. Quyền sử dụng đất 1:

Stt	Chỉ tiêu	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật
1	Pháp lý	<ul style="list-style-type: none"><li>- Số địa chính : Thửa đất số 543, tờ bản đồ số 4, xã Phú Sơn, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.</li><li>- Diện tích lô đất : 425,4m<sup>2</sup>. Trong đó:<ul style="list-style-type: none"><li>+ Diện tích đất được cấp: 314,1m<sup>2</sup>;</li><li>+ Diện tích đất không được cấp: 111,3m<sup>2</sup>.</li></ul></li><li>- Mục đích sử dụng :<ul style="list-style-type: none"><li>- Đất ở tại nông thôn (ONT) có diện tích: 195,0m<sup>2</sup>.</li><li>- Đất trồng cây hàng năm khác (BHK) có diện tích: 119,1m<sup>2</sup>.</li></ul></li><li>- Quy hoạch :<ul style="list-style-type: none"><li>- Thửa đất có 111,3m<sup>2</sup> thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông.</li><li>- Thửa đất có 15,1m<sup>2</sup> thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông.</li></ul></li></ul>
2	Vị trí	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tọa độ X : 11.36017</li><li>- Tọa độ Y : 107.5255</li><li>- Khả năng tiếp cận : Thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường QL20 rộng khoảng 10m, phía sau giáp suối, cách UBND xã Phú Sơn khoảng 3,5km.</li></ul>
3	Giao thông	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kết cấu, bề rộng : Đường nhựa rộng khoảng 10m.</li></ul>
4	Kinh doanh, hạ tầng	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kinh doanh : Tiếp giáp mặt tiền đường chính, nằm trong khu dân cư, thuận lợi kinh doanh</li><li>- Hạ tầng : Điện ổn định, cấp thoát nước tốt</li></ul>

Stt	Chỉ tiêu	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật
5	Hình dáng, kích thước	- Hình dáng : Tương đối vuông. - Chiều rộng : 9,0m - Chiều sâu : Khoảng 48,3m
6	Hiện trạng	- Nền đất : Bằng phẳng - Tài sản gắn liền với đất : Trên đất có công trình xây dựng.

### 1.1.2. Quyền sử dụng đất 2

Stt	Chỉ tiêu	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật
1	Pháp lý	- Số địa chính : Thửa đất số 605, tờ bản đồ số 4, xã Phú Sơn, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. - Diện tích lô đất : 150,2m <sup>2</sup> . + Diện tích đất được cấp: 95,5m <sup>2</sup> ; + Diện tích đất không được cấp: 54,7m <sup>2</sup> . - Mục đích sử dụng : - Đất ở tại nông thôn (ONT) có diện tích: 50,0m <sup>2</sup> . - Đất trồng cây hàng năm khác (BHK) có diện tích: 45,5m <sup>2</sup> . - Quy hoạch : - Thửa đất có 54,7m <sup>2</sup> thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông. - Thửa đất có 7,9m <sup>2</sup> thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông.
2	Vị trí	- Tọa độ X : 11.36016 - Tọa độ Y : 107.52531 - Khả năng tiếp cận : Thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường QL20 rộng khoảng 10m, cách UBND xã Phú Sơn khoảng 3,5km.
3	Giao thông	- Kết cấu, bề rộng : Đường nhựa rộng khoảng 10m.
4	Kinh doanh, hạ tầng	- Kinh doanh : Tiếp giáp mặt tiền đường nhựa, nằm trong khu dân cư, thuận lợi kinh doanh - Hạ tầng : Điện ổn định, cấp thoát nước tốt

Stt	Chỉ tiêu	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật
5	Hình dáng, kích thước	- Hình dáng : Vuông vức. - Chiều rộng : Khoảng 4,3m - Chiều sâu : Khoảng 36,7m
6	Hiện trạng	- Nền đất : Bằng phẳng - Tài sản gắn liền với đất : Trên đất có công trình xây dựng.

\* **Ghi chú:** Diện tích đất yêu cầu thẩm định giá được Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai căn cứ theo yêu cầu của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phú, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Biên bản “về việc kê biên, xử lý tài sản” ngày 18/7/2024 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phú cung cấp.

### 1.2. Nhà cửa, vật kiến trúc:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
<b>I</b>	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc thuộc QSDĐ đất 1</b>		
1	Nhà ở gia đình	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Cấu trúc nhà ở riêng lẻ:</b></li> <li>- <b>Gồm 01 tầng trệt và 01 gác lửng:</b></li> <li>+ <b>Tầng trệt gồm:</b> 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, phòng ăn, phòng sinh hoạt chung, phòng bếp, sảnh hiên phía trước và lối bên hông phòng khách, nhà vệ sinh.</li> <li>+ <b>Gác lửng gồm:</b> 01 phòng thờ, 02 phòng ngủ, 01 nhà vệ sinh</li> <li>❖ <b>Kết cấu tầng trệt:</b></li> <li>- Móng, cột bê tông cốt thép.</li> <li>- Tường xây gạch tô trát sơn nước giả đá.</li> <li>- Nền lát gạch ceramic.</li> <li>- Trần thạch cao, mái tôn kiểu thái.</li> <li>- Cửa ra vào, cửa phòng ngủ, cửa sổ: Khung sắt mặt kính.</li> <li>- Cầu thang: Tay vịn gỗ gắn lan can kính cường lực; mặt bậc thang ốp đá granit.</li> <li>- Bậc tam cấp: Ốp đá granit gắn lan can inox.</li> <li>- Bếp: Thành bộ bếp xây gạch ốp đá granit.</li> <li>- Nhà vệ sinh: Tường ốp gạch ceramic, lavabo ốp đá, xí bệt.</li> <li>❖ <b>Kết cấu gác lửng:</b></li> </ul>	271,70m <sup>2</sup>

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sàn bê tông lát gạch ceramic.</li> <li>- Tường xây gạch tô trát sơn nước; trần thạch cao.</li> <li>- Cửa ra vào, cửa sổ: Khung sắt kính.</li> <li>- Nhà vệ sinh: Tường ốp gạch ceramic, lavabo ốp đá, xí bệt.</li> </ul>	
2	Mái hiên phía trước		224,10m <sup>2</sup>
2.1	Phần diện tích mái hiên phía trước nằm trong ranh giới thửa đất	<b>❖ Kết cấu:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Khung cột sắt tròn.</li> <li>- Xà gồ, vì kèo sắt; Mái tôn.</li> <li>- Cửa sắt kéo rộng 9m.</li> </ul>	221,80m <sup>2</sup>
2.2	Phần diện tích mái hiên phía trước nằm ngoài ranh giới thửa đất	<b>❖ Kết cấu:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xà gồ sắt, mái tôn</li> </ul>	2,30m <sup>2</sup>
3	Sân nền phía trước.	<b>❖ Kết cấu:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nền bê tông xi măng.</li> <li>- Một phần nền lát gạch terrazzo có diện tích 61,2m<sup>2</sup>.</li> </ul>	157,50m <sup>2</sup>
4	Mái hiên và sân phía sau		70,65m <sup>2</sup>
4.1	Phần diện tích mái hiên và sân phía sau nằm trong ranh giới thửa đất	<b>❖ Kết cấu:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Móng, cột gạch và sắt</li> <li>- Xà gồ sắt, mái tôn.</li> <li>- Trần thạch cao.</li> <li>- Tường xây gạch tô trát sơn nước</li> <li>- Nền lát gạch ceramic.</li> <li>- Nhà vệ sinh: Nền gạch ceramic nhám, tường ốp gạch ceramic, xí bệt, cửa nhôm kính.</li> <li>- Bể nước: Móng, cột gạch; tường xây gạch.</li> </ul>	37,35m <sup>2</sup>
4.2	Phần diện tích mái hiên và sân phía sau nằm ngoài ranh giới thửa đất	<b>❖ Kết cấu:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Móng, cột gạch</li> <li>- Xà gồ sắt, mái tôn.</li> <li>- Trần thạch cao.</li> </ul>	33,30m <sup>2</sup>



Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
		- Tường xây gạch tô trát sơn nước và rào sắt phía sau.	
<b>II Nhà cửa, vật kiến trúc thuộc QSDĐ đất 2</b>			
1	Nhà ở gia đình	<b>❖ Cấu trúc nhà ở riêng lẻ:</b> - <b>Gồm:</b> 01 phòng khách, 02 phòng ngủ, phòng bếp, phòng để đồ dùng bếp, nhà vệ sinh. <b>❖ Kết cấu:</b> - Móng, cột gạch. - Tường xây gạch tô trát sơn nước. - Xà gồ sắt, mái tôn. - Nền lát gạch ceramic; trần thạch cao. - Cửa ra vào, cửa phòng, cửa sổ: khung sắt mặt kính - Bếp: thành bệ bếp xây gạch ốp đá granit. - Nhà vệ sinh: Nền gạch ceramic nhám, tường ốp gạch ceramic, xí bệt, cửa nhôm kính.	102,00m <sup>2</sup>
2	Mái hiên phía trước		50,8m <sup>2</sup>
2.1	Phần diện tích mái hiên phía trước nằm trong ranh giới thửa đất	<b>❖ Kết cấu:</b> - Khung cột sắt tròn. - Xà gồ, vì kèo sắt; mái tôn. - Một bên vách tường xây gạch tô trát sơn nước. - Cửa sắt kéo rộng 4m.	47,00m <sup>2</sup>
2.2	Phần diện tích mái hiên phía trước nằm ngoài ranh giới thửa đất	<b>❖ Kết cấu:</b> - Xà gồ sắt, mái tôn. - 01 cột sắt tròn.	3,80m <sup>2</sup>
3	Sân trước nhà	<b>❖ Kết cấu:</b> + Nền bê tông xi măng.	41,00m <sup>2</sup>
4	Giếng khoan	<b>❖ Kết cấu:</b> - Sâu khoảng 40m, bơm 1,5Hp	01 cái

**\* Ghi chú:** Diện tích nhà cửa, vật kiến trúc yêu cầu thẩm định giá được Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai căn cứ theo yêu cầu của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phú, “Bản vẽ hiện trạng thửa đất theo yêu cầu” số 235/2024 ngày 12/06/2024 của Công ty TNHH tư vấn thiết kế đo đạc Đại Thành và biên bản “về

việc kê biên, xử lý tài sản” ngày 18/7/2024 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phú cung cấp.

## **2. Sơ đồ vị trí và hình ảnh tài sản thẩm định giá :**

- Chi tiết xem phụ lục ảnh kèm theo.

## **IV. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH CỦA NHÓM (LOẠI) TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Thông tin tổng quan về thị trường: Tại thời điểm thẩm định giá, các tài sản thẩm định giá có hoạt động chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán công khai trên thị trường.

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá: Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá: Thị trường cung – cầu nhóm (loại) tài sản đang ở mức cân bằng.

## **V. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:**

- Các hồ sơ, tài liệu về tài sản do khách hàng cung cấp là đầy đủ và tin cậy.

## **VI. CÁCH TIẾP CẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:**

### **1. Quyền sử dụng đất:**

#### **1.1. Cách tiếp cận:**

- Điều kiện, tính chất thông tin thị trường: Dữ liệu thị trường về các tài sản giao dịch có đặc điểm tương đồng với TSTDG tương đối phổ biến và đầy đủ.

- Căn cứ đặc điểm tài sản thẩm định giá và thông tin thu thập được, DONAVA lựa chọn cách tiếp cận từ thị trường.

#### **\* Cách tiếp cận thị trường.**

Cách tiếp cận từ thị trường là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản giống hệt hoặc tương tự đã có các thông tin về giá trên thị trường

#### **1.2. Phương pháp thẩm định giá:**

- Căn cứ cách tiếp cận, DONAVA sử dụng phương pháp thẩm định giá là phương pháp so sánh

- Tài sản thẩm định giá đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh theo quy định. Vì vậy DONAVA chỉ sử dụng một phương pháp thẩm định giá.

### **2. Nhà cửa, vật kiến trúc:**

#### **2.1. Cách tiếp cận:**

- Căn cứ đặc điểm tài sản thẩm định giá và thông tin thu thập được, DONAVA lựa chọn cách tiếp cận từ chi phí.

#### **\* Cách tiếp cận chi phí**