

**Chứng thư và Báo cáo thẩm định giá trị Quyền sử dụng đất tại Thửa
đất số 106 tờ bản đồ số 27, Thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh
Long An (Hiện tại là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh)
(Thời điểm thẩm định giá: Tháng 05/2026)**

**CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ IVC
VIỆT NAM**

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

Số: 017/2026/124

Hà Nội, ngày 08 tháng 07 năm 2026



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

**Kính gửi: CÔNG TY QUẢN LÝ TÀI SẢN VIETTEL – CHI NHÁNH TẬP ĐOÀN
CÔNG NGHIỆP – VIỄN THÔNG QUÂN ĐỘI**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 48-0426/ĐT.VAM-IVC/2026/HĐTV_SXKD ngày 23/04/2026 giữa Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam và Công ty Quản lý tài sản Viettel – Chi nhánh tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 017/2026/124 ngày 08 tháng 07 năm 2026;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 017/2026/124 ngày 08 tháng 07 năm 2026 với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá

Tên khách hàng	CÔNG TY QUẢN LÝ TÀI SẢN VIETTEL – CHI NHÁNH TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP – VIỄN THÔNG QUÂN ĐỘI
Địa chỉ:	Tầng 2, Tháp A, Tòa nhà The Light, Đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội.
Người đại diện:	Ông Vũ Tiến Duy
Chức vụ	Giám đốc

2. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

Tên công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ IVC VIỆT NAM
Địa chỉ:	Ô số 7 và Ô số 8, tầng 2, tòa Nhà D2 Giảng Võ, đường Giảng Võ, Phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Mã số GCN đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá:	017/TĐG
Đại diện:	Ông Đặng Anh Đức
Chức vụ:	Phó Tổng Giám đốc

(Theo Giấy ủy quyền số 02/2026/UQ-IVC ngày 03/02/2026 của Chủ tịch HĐQT Công ty CP Thẩm định giá IVC Việt Nam)

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá

- Tài sản thẩm định:

Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 106 tờ bản đồ số 27, Thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (Hiện tại là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh)

- Loại tài sản: Bất động sản
- Pháp lý tài sản: Chi tiết tại báo cáo kèm theo
- Đặc điểm kinh tế kỹ thuật của tài sản: Chi tiết tại báo cáo kèm theo

4. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 05/2026

5. Mục đích thẩm định giá: Xác định giá trị thị trường của tài sản thẩm định để làm cơ sở thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán đấu giá.

6. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

Giá trị thị trường

7. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá

Cách tiếp cận thị trường. Phương pháp so sánh.

8. Kết quả thẩm định giá:

Trên cơ sở các hồ sơ do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thực tế hiện trạng, nghiên cứu động thái thị trường cùng với các phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam thông báo kết quả thẩm định giá như sau:

Tổng giá trị tài sản thẩm định là: **17.244.799.000 đồng**

(Bằng chữ: Mười bảy tỷ, hai trăm bốn mươi bốn triệu, bảy trăm chín mươi chín ngàn đồng)

(Chi tiết như Báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo)

9. Các điều khoản loại trừ và hạn chế kèm theo kết quả thẩm định giá

(Chi tiết xem tại Báo cáo kết quả Thẩm định giá kèm theo)

10. Thời hạn của kết quả thẩm định giá

06 (sáu) tháng đối với tài sản là Bất động sản và giá trị Doanh nghiệp

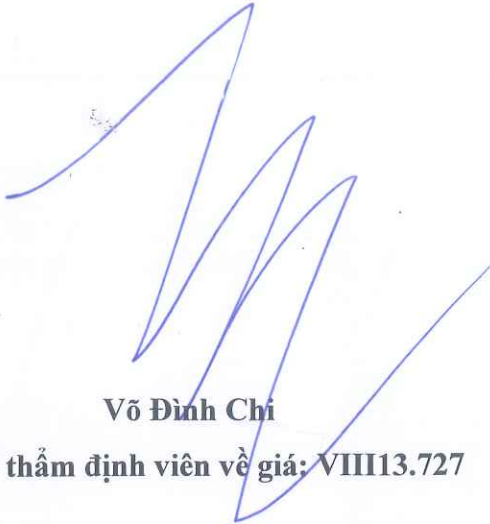
11. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá

(Chi tiết xem tại Báo cáo kết quả Thẩm định giá kèm theo)

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành thành 03 (ba) bản chính tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam. Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam giữ 01 (một) bản, khách hàng giữ 02 (hai) bản, có giá trị như nhau.

- Khách hàng có trách nhiệm sử dụng Chứng thư thẩm định giá đúng quy định của Pháp luật.
- Những giới hạn của Chứng thư được nêu ở trang 04.

THẨM ĐỊNH VIÊN



Võ Đình Chí

Số thẻ thẩm định viên về giá: VIII13.727

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ IVC

VIỆT NAM

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Anh Đức

Số thẻ thẩm định viên về giá: XIV19.2142



NHỮNG GIỚI HẠN CỦA CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Chứng thư thẩm định giá được giới hạn trong những điều kiện sau:

1. Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích “**Mục đích thẩm định giá**” duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi tại Chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu.
2. Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá trong Chứng thư tính từ ngày phát hành là:
 - 03 (ba) tháng đối với tài sản là Động sản.
 - 06 (sáu) tháng đối với tài sản là Bất động sản và giá trị Doanh nghiệp.
3. Chỉ bản chính và bản sao chứng thư thẩm định giá do IVC cấp mới có giá trị, mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư thẩm định giá mà không có xác nhận của IVC đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.
4. Khách hàng yêu cầu thẩm định giá và những người liên quan đến việc cung cấp thông tin về tài sản thẩm định giá cho Thẩm định viên phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về những thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho IVC tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
5. IVC **không có trách nhiệm** kiểm tra thông tin của những bản sao các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc.



MỤC LỤC

1. Cơ sở thẩm định giá	2
2. Thông tin tổng quan về thị trường.....	3
3. Thông tin về tài sản thẩm định giá	6
4. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá	7
5. Giả thiết và giả thiết đặc biệt.....	7
6. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá.....	7
7. Kết quả thẩm định giá.....	8
8. Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá	8
9. Những lưu ý.....	8
10. Những điều khoản loại trừ.....	9
11. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá	9
12. Các phụ lục kèm theo	9

**CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ
IVC VIỆT NAM**

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

Số: 017/2026/124

Hà Nội, ngày 08 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 017/2026/124 ngày 08 tháng 07 năm 2026)

Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ IVC VIỆT NAM**
Địa chỉ: Ô số 7 và Ô số 8, tầng 2, toà Nhà D2 Giảng Võ, đường Giảng Võ, Phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội.
Mã số GCN đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá: 017/TĐG
Người đại diện theo pháp luật: **Ông Đặng Anh Đức**
Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

Thông tin về khách hàng

Khách hàng: **CÔNG TY QUẢN LÝ TÀI SẢN VIETTEL – CHI NHÁNH TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP – VIỆN THÔNG QUÂN ĐỘI**
Địa chỉ: Tầng 2, Tháp A, Tòa nhà The Light, Đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội.
Người đại diện pháp luật: **Ông Vũ Tiến Duy**
Chức vụ: Giám đốc
Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất Thửa đất số 106 tờ bản đồ số 27, Thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (Hiện tại là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh)
Loại tài sản: Bất động sản
Mục đích thẩm định giá: Làm cơ sở thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán đấu giá..
Thời điểm thẩm định giá: Tháng 05/2026

1. Cơ sở thẩm định giá

1.1. Các văn bản pháp quy về thẩm định giá

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023;
- Các chuẩn mực thẩm định giá hiện hành của Bộ Tài chính: 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; Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 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 16/5/2024 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.

1.2. Các văn bản pháp quy khác

- Nghị Quyết 49/2025/NQ ngày 29/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

1.3. Các căn cứ khác

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 536399 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 11/10/2017;
- Công văn số 901/CV-CNVPĐKĐĐ-KTLT ngày 09/02/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực Bến Lức về việc cung cấp thông tin quy hoạch.
- Phiếu điều tra và thu thập thông tin bất động sản

2. Thông tin tổng quan về thị trường

Thông tin tổng quan về thị trường BĐS Tây Ninh

Sau sáp nhập địa giới hành chính, thị trường bất động sản Long An (cũ, nay là Tây Ninh) rơi vào trạng thái chững lại khi tâm lý nhà đầu tư trở nên thận trọng hơn. Những băn khoăn về khoảng cách địa lý, cách định vị khu vực và tính liên kết hạ tầng khiến thanh khoản suy giảm, nhiều dự án từng “nóng sốt” nay đối mặt với áp lực lớn khi thông tin bất ổn bắt đầu lan rộng.

Sau khi sáp nhập địa giới hành chính, thị trường bất động sản Long An (cũ, hiện là Tây Ninh) đang bước vào một giai đoạn tái cấu trúc sâu. Việc sáp nhập địa giới hành chính không chỉ tạo ra những thay đổi về cách gọi tên, mà còn buộc thị trường phải đối diện với những thách thức mới trong cách định vị và hấp thụ dòng tiền.

Trong bối cảnh giao dịch chững lại và tâm lý thận trọng gia tăng, đây cũng là thời điểm thị trường bước vào quá trình sàng lọc mạnh mẽ, nơi chỉ những dự án có pháp lý minh bạch, tiến độ rõ ràng và khả năng thanh khoản ổn định mới có thể duy trì sức hút. Ngược lại, nhà đầu tư tham gia thị trường trong giai đoạn tăng nóng trước đây đang dần bộc lộ dấu hiệu hụt hơi, buộc phải cơ cấu lại danh mục hoặc tìm cách thu hồi vốn, qua đó càng làm rõ hơn xu hướng dịch chuyển từ đầu cơ sang giá trị thực của thị trường trong giai đoạn hiện nay.

Ghi nhận thực tế nhận thấy, sau giai đoạn “nhiều thông tin” liên quan đến việc sáp nhập, thanh khoản thị trường bất động sản Long An (cũ) đã sụt giảm rõ rệt. Sau giai đoạn bùng nổ của thị trường Long An trước khi sáp nhập, hiện nay lại không ít nhà đầu tư rơi vào trạng thái mất phương hướng khi các yếu tố từng được xem là “điểm tựa” như vị trí, kết nối vùng hay câu chuyện hạ tầng bỗng trở nên khó định hình. Tâm lý thận trọng bao trùm khiến dòng tiền gần như đứng ngoài, đặc biệt với các dự án mới chưa có pháp lý rõ ràng hoặc chưa hình thành giá trị thực.

Cùng với đó, áp lực tài chính đang khiến không ít nhà đầu tư “ôm hàng” từ giai đoạn trước buộc phải chấp nhận cắt lỗ để thu hồi vốn. Tại các dự án lân cận khu đô thị của ông lớn như VinGroup, T&T, Eco Park..., bắt đầu xuất hiện các thông tin rao bán giảm giá, bán hòa vốn hoặc cắt lỗ ở thị trường thứ cấp.

Đơn cử, một số nền đất từng được giao dịch quanh mức 2,2–2,5 tỷ đồng/nền vào thời điểm “sóng” nay được chào bán lại chỉ còn khoảng 1,7–1,9 tỷ đồng; thậm chí có trường hợp nhà đầu tư chấp nhận lỗ từ 200–500 triệu đồng để thoát hàng nhanh. Không ít sản phẩm treo bán nhiều tháng nhưng vẫn khó tìm được người mua, phản ánh rõ nét tình trạng thanh khoản giảm sút rõ rệt của thị trường này.

Ngoài ra, một số nhà đầu tư sử dụng đòn bẩy tài chính cho biết, họ đang chịu áp lực về lãi vay tăng nhanh, buộc phải “cắt lỗ”, hoặc thậm chí bán bằng giá, chấp nhận khoản lỗ vài năm lãi ngân hàng. Ngoài ra, một áp lực và thế bí khác ở thị trường bất động sản Long An (cũ) hiện nay là nguồn cung đất nền đang vượt quá nhu cầu của người mua ở thực. Đa phần các sản phẩm đất nền là nhà đầu tư mua chờ thời, nhiều dự án đất nền triển khai dở chừng rồi đắp chiếu, thiếu hạ tầng và không ghi nhận người về ở.

Diễn biến biến này một lần nữa cho thấy bài học quen thuộc của thị trường: việc “đu sóng” theo thông tin các “ông lớn” mà thiếu đánh giá kỹ về tiến độ triển khai, pháp lý và nhu cầu thực tiễn ẩn rủi ro rất lớn. Khi kỳ vọng không kịp chuyển hóa thành giá trị thực, nhà đầu tư dễ rơi vào thế bị động, mắc kẹt dòng tiền khi thị trường đảo chiều.

Trước thực trạng này, ông Đinh Minh Tuấn, Giám đốc Batdongsan.com.vn khu vực miền Nam nhìn nhận, việc Long An (cũ) được sáp nhập về Tây Ninh không làm thay đổi bản chất giá trị của bất động sản khu vực, nhưng đã tạo ra một “độ trễ” đáng kể trong nhận thức của thị trường.

Trước đây, Long An (cũ) được định vị rõ ràng là cửa ngõ phía Tây TP. Hồ Chí Minh, gắn với lợi thế “giáp Sài Gòn”. Tuy nhiên sau sáp nhập, nếu không được tái định vị hợp lý, người mua dễ hình thành cảm giác khu vực này trở nên xa hơn, dù thực tế khoảng cách và thời gian di chuyển không thay đổi. Chính yếu tố “khoảng cách cảm nhận” này đang tác động trực tiếp đến thanh khoản, khiến nhiều dự án gặp khó trong việc truyền thông và thu hút dòng tiền.

Theo ông Tuấn, vấn đề cốt lõi không nằm ở sự thay đổi địa giới hành chính, mà ở cách thị trường đang “hiểu lại” khu vực trong bối cảnh mới. Những dự án vẫn tiếp tục bán hàng dựa trên cách định vị cũ sẽ dần mất lợi thế, trong khi những dự án chuyển hướng sang nhấn mạnh yếu tố kết nối hạ tầng, thời gian di chuyển thực tế đến TP. Hồ Chí Minh, cũng như liên kết với các khu công nghiệp - logistics sẽ có khả năng duy trì thanh khoản tốt hơn. Đây cũng là giai đoạn thị trường buộc phải điều chỉnh lại cách định vị sản phẩm, chuyển từ câu chuyện “địa giới” sang “giá trị sử dụng thực”.

Ông Tuấn nhấn mạnh, trong ngắn hạn, sự thay đổi này có thể khiến thị trường chững lại do tâm lý thận trọng gia tăng, nhưng về dài hạn, đây lại là quá trình sàng lọc cần thiết để đưa thị trường quay về với giá trị thực. Những khu vực có hạ tầng rõ ràng, khả năng kết nối tốt và gắn với nhu cầu ở thực vẫn sẽ là điểm tựa phục hồi, trong khi các sản phẩm mang tính đầu cơ, thiếu khả năng khai thác sẽ tiếp tục gặp khó. Nói cách khác, thị trường không suy yếu vì sáp nhập, mà đang trong quá trình tái định vị và thích nghi với một cách tiếp cận mới phù hợp hơn với bối cảnh hiện tại.

Do đó, nếu đầu tư thời điểm này tại thị trường Long An (cũ) cần hết sức thận trọng, tính toán kỹ lưỡng và xem xét kỹ về nhu cầu thực của mình. Ông Tuấn khuyến cáo chỉ nên sử dụng đòn bẩy tài chính trong khả năng chi trả, hạn chế các rủi ro khi lãi suất đột ngột tăng nhanh ảnh hưởng trực tiếp đến tài chính và buộc nhà đầu tư phải “cắt lỗ” để thoát hàng, dù thực tế sản phẩm vẫn còn thanh khoản nhưng chưa đến thời điểm phù hợp.

Cung - cầu lệch pha, nghịch lý căn hộ giữa “biển” đất nền giá rẻ

Cũng theo các chuyên gia, một khía cạnh khác cần được nhìn nhận thấu đáo hơn chính là phân khúc căn hộ tại Long An (cũ). Bởi trong bối cảnh quỹ đất còn dồi dào, nguồn cung đất nền tại Long An (cũ) vẫn trải rộng với mặt bằng giá ở nhiều khu vực được đánh giá là “mềm”, thậm chí thấp hơn đáng kể so với căn hộ.

Để giải quyết bài toán hấp thụ ở thị trường Long An (cũ), không ít chủ đầu tư chọn cách đổi mới khẩu vị của nhà đầu tư bằng cách chuyển hướng sang phân khúc căn hộ. Song các chuyên gia đặt câu hỏi, điều này có chẳng đang tạo nên nghịch lý “nhà nhiều, người ít” và sự lệch pha rõ rệt giữa cung - cầu.

Theo khảo sát, thị trường đang ghi nhận làn sóng cắt lỗ ở phân khúc đất nền, khi nhiều nhà đầu tư chấp nhận hạ giá để thoát hàng nhưng thanh khoản vẫn hạn chế. Trong bối cảnh đó, câu hỏi đặt ra: căn hộ sẽ được tiêu thụ thế nào khi xung quanh dự án, đất nền có mức giá cạnh tranh, thậm chí thấp hơn cả giá một căn hộ hoàn thiện.

Diễn biến tại một số dự án căn hộ ở Long An (cũ) phần nào phản ánh rõ những khó khăn mà các chủ đầu tư đang phải đối mặt khi đưa sản phẩm ra thị trường trong giai đoạn sau sáp nhập. Có thể thấy, dù liên tục triển khai các chiến dịch giới thiệu, kèm theo nhiều chính sách bán hàng và bảng hàng thể hiện tỷ lệ giữ chỗ khá quan, nhưng thực tế nguồn cung sơ cấp từ chủ đầu tư vẫn còn khá dồi dào, sức hấp thụ dè dặt, chưa đạt như kỳ vọng.

Các dự án được chi thành nhiều đợt mở bán, với lượng sản phẩm đưa ra thị trường theo kiểu “nhỏ giọt”, nhằm thăm dò phản ứng của người mua. Tuy nhiên, trên thực tế, thị trường Long An (cũ) nhìn chung khá trầm lắng, không xuất hiện tình trạng nhà đầu tư cạnh tranh suất mua như các giai đoạn trước.

Trên các nhóm giao dịch bất động sản, hoạt động chủ yếu vẫn là môi giới trao đổi thông tin, thậm chí nhiều sản phẩm từ những đợt mở bán đầu tiên sau vài tháng vẫn tiếp tục được chào bán lại, phản ánh rõ nét thanh khoản còn yếu và tâm lý thận trọng của thị trường hiện nay.

Từng nhận định về thanh khoản thị trường căn hộ Long An (cũ), ông Phan Đình Phúc, CEO Seeneer – Đơn vị chuyên đánh giá các dự án và sản phẩm bất động sản cho hay, Long An (cũ) là thị trường yếu nhất trong các thị trường vùng ven TP. Hồ Chí Minh. Long An bây giờ như Bình Dương giai đoạn 2016-2017, là thị trường quen với phân khúc đất nền và thấp tầng, non trẻ về căn hộ. Theo đó, hành vi của người mua chưa thể tiếp nhận ngay với phân khúc căn hộ.

Theo các chuyên gia, tâm lý dè dặt của nhà đầu tư, cùng bài toán thanh khoản chưa được giải quyết, đang khiến phân khúc căn hộ tại khu vực Long An (cũ) vẫn chưa thể tạo được lực cầu đủ mạnh để bứt phá.

Ông Nguyễn Văn Hùng, Trưởng ban điều hành Hiệp hội Môi giới Bất động sản Việt Nam tại TP. Hồ Chí Minh phân tích, thị trường bất động sản khu vực Long An (cũ) sau sáp nhập đang buộc phải trải qua một giai đoạn “tái định vị bắt buộc” với nhiều khó khăn mang tính ngắn hạn. Theo ông Hùng, điểm nghẽn lớn nhất không nằm ở yếu tố hạ tầng hay giá trị thực, mà đến từ sự thay đổi trong cách thị trường được nhận diện.

Trước đây, Long An được xem là vùng giáp ranh TP. Hồ Chí Minh với lợi thế kết nối rõ ràng, dễ định vị trong tâm trí nhà đầu tư. Tuy nhiên, sau khi sáp nhập và được gọi chung là bất động sản Tây Ninh, thị trường lập tức gặp phải “độ vênh nhận thức”, khiến nhiều nhà đầu tư, đặc biệt là nhóm mới cảm thấy khu vực này trở nên xa hơn về mặt tâm lý. Sự thay đổi này kéo theo hệ quả là

các chủ đầu tư và đơn vị phân phối rơi vào trạng thái lúng túng trong việc định vị lại sản phẩm. Thông điệp truyền thông cũ không còn phù hợp, trong khi cách tiếp cận mới chưa kịp định hình rõ ràng. Điều này khiến quá trình bán hàng bị gián đoạn, thanh khoản suy giảm và tâm lý chờ đợi lan rộng trên thị trường.

Nguồn thông tin: <https://nhipsongkinhdoanh.vn/giai-the-bi-o-thi-truong-bat-dong-san-long-an-sau-sap-nhap-dia-gioi-hanh-chinh-27401.htm>

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá

3.1. Thông tin theo GCN

Đặc điểm	Thông tin
Giấy chứng nhận số:	CK 536399
Cấp bởi:	Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Long An
Ngày cấp:	11/10/2017
Thửa đất số:	106
Tờ bản đồ :	27
Tổng diện tích:	242 m ²
Loại đất:	Đất thương mại dịch vụ
Thời hạn sử dụng:	Lâu dài
Mặt tiền:	10m
Chiều sâu:	24,2m
Hình thức sử dụng:	Sử dụng riêng
Nguồn gốc sử dụng:	Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
Địa chỉ:	Thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (Hiện tại là xã Bến Lức tỉnh Tây Ninh)
Hướng tiếp giáp:	- Hướng Tây Bắc giáp đường Nguyễn Hữu Thọ - Hướng Tây Nam giáp thửa liền kề - Hướng Đông Bắc giáp thửa liền kề - Hướng Đông Nam giáp thửa liền kề
Chủ sở hữu:	Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội
Tọa độ	10°38'14.0"N 106°29'18.7"E
Đường dẫn vào tài sản	Đường nhựa rộng khoảng 25m
Đơn giá nhà nước:	Nguyễn Hữu Thọ (ĐT 830) QL 1A - Cầu An Thạnh. Đơn giá đất TMDV là: 19.664.000 đồng/m ²
Hiện trạng CTXD:	Tại thời điểm thẩm định, Hiện trạng có CTXD 1 tầng + lửng (vách tôn, mái tôn) chưa được công nhận trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 392m ² . Hiện trạng CTXD xây trên 2 thửa đất (Thửa đất thẩm định và thửa đất liền kề về hướng liền kề Đông Nam)

Tiện ích xung quanh tài sản	- Cách ngã tư Nguyễn Hữu Thọ - Phan Văn Mãng - Quốc lộ 1A khoảng 200m - Cách UBND xã Bến Lức khoảng 300m
-----------------------------	---

3.2. Thông tin các yếu tố thị trường ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định

Các đặc điểm cơ bản gồm (vị trí khu đất, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nội bộ của khu đất; hướng; quy mô; mặt tiền) có ảnh hưởng đến tài sản thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá.

Mục đích thẩm định giá và thời điểm thẩm định có ảnh hưởng đến giá của tài sản thẩm định giá

Đối tượng sử dụng kết quả thẩm định giá là khách hàng thẩm định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá theo hợp đồng thẩm định giá đã ký kết.

4. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

Căn cứ vào mục đích thẩm định là làm cơ sở thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán đấu giá được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường nên cơ sở giá trị là giá trị thị trường.

Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc. (Thông tư 30/2024/TT-BTC).

5. Giả thiết và giả thiết đặc biệt

Căn cứ vào đặc điểm pháp lý, kinh tế kỹ thuật của tài sản, tổ thẩm định sử dụng các giả thiết trong quá trình thẩm định giá như sau:

- Về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất của bất động sản thẩm định: Không bị kê biên, tranh chấp, và không nằm trong quy hoạch phải di dời.
- Hồ sơ số liệu về tài sản thẩm định giá khách hàng cung cấp là đầy đủ, đáng tin cậy.

6. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá

Căn cứ vào hồ sơ pháp lý, đặc điểm kỹ thuật và hiện trạng tài sản, sau khi cân nhắc cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá tài sản hiện hành, Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam lựa chọn cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá như sau:

- *Cách tiếp cận từ thị trường*: Cách tiếp cận từ thị trường xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản so sánh đã có các thông tin về giá trên thị trường;

Đối với quyền sử dụng đất: Do tại khu vực lân cận với tài sản thẩm định giá, trên thị trường có giao dịch chuyển nhượng các Tài sản tương đồng với tài sản định giá về mục đích sử dụng đất nên phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận thị trường được áp dụng.

Phương pháp so sánh xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá từ đó điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá (Thông tư số 32/2024/TT-BTC).

(Chi tiết xem tại PL kèm theo)

7. Kết quả thẩm định giá

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu do Khách hàng cung cấp, qua điều tra thông tin thực tế trên thị trường với cách tiếp cận và phương pháp thẩm định được áp dụng trong tính toán, Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam thông báo kết quả thẩm định giá tài sản tới Quý Khách hàng tại thời điểm Tháng 06/2026 như sau:

STT	Hạng mục tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (Đồng/m ²)	Giá trị thẩm định (Đồng)
1	Thửa đất số 106 tờ bản đồ số 27, Thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (Hiện tại là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh)			
1	Đất thương mại, dịch vụ	242,0	71.259.500	17.244.799.000
	Tổng cộng			17.244.799.000
	Làm tròn			17.244.799.000

8. Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá

Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá tính từ ngày phát hành là:

06 (sáu) tháng đối với tài sản là Bất động sản và giá trị Doanh nghiệp.

9. Những lưu ý

Chứng thư thẩm định giá được phát hành thành 03 (ba) bản chính tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam. Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam giữ 01 (một) bản, khách hàng giữ 02 (hai) bản, có giá trị như nhau.

10. Những điều khoản loại trừ

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích “Mục đích thẩm định giá” duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi tại Hợp đồng, Chứng thư và Báo cáo. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu.
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá và những người liên quan đến việc cung cấp thông tin về tài sản thẩm định giá cho Thẩm định viên phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về những thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho IVC tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- IVC không có trách nhiệm kiểm tra thông tin của những bản sao các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ xác nhận giá trị tài sản có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, diện tích, hiện trạng được mô tả chi tiết như trên theo yêu cầu thẩm định giá khách hàng tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá;
- Giá trị thẩm định nêu trên chỉ được xác nhận khi tài sản không có tranh chấp và thuộc quyền sở hữu duy nhất của chủ tài sản;
- Giá trị tài sản thẩm định giá nêu trên chỉ được xác nhận khi các bên tham gia giao dịch hoàn thành các nghĩa vụ về pháp lý, tài chính đối với Nhà nước cũng như các bên liên quan bao gồm (nhưng không hạn chế): các khoản thuế phải nộp, hợp đồng kinh tế, biên bản nghiệm thu, thanh lý hợp đồng v.v...

- Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam (IVC) chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Công ty phát hành. Các trường hợp sao văn bản không có xác nhận của IVC hoặc của công chứng Nhà nước đều không có giá trị. Khách hàng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin liên quan đến tài sản định giá đã cung cấp cho IVC trong quá trình định giá tài sản.
- IVC đã gửi các bản dự thảo chứng thư cho khách hàng chứng thư đọc, xem xét, cân nhắc và quyết định phát hành bản chứng thư này, sau ngày phát hành chứng thư chúng tôi hiểu rằng khách hàng đồng ý với các giả định, giả thiết và hạn chế, kết quả.... và chấp nhận sử dụng tất cả nội dung được trình bày trong chứng thư này
- *Khuyến cáo: Trước khi đưa ra các quyết định với tài sản thẩm định và sử dụng chứng thư này, chúng tôi khuyến cáo khách hàng gửi chứng thư này cho các bên liên quan đọc, xem xét, cân nhắc (nếu có) để tất cả các bên liên quan thống nhất sử dụng chứng thư này hoặc có vướng mắc cần xử lý thì phản hồi lại với chúng tôi để được giải đáp mọi thắc mắc. Sau ngày phát hành chứng thư, chúng tôi hiểu rằng tất cả các bên liên quan đều đã thống nhất sử dụng chứng thư này với tất cả nội dung đã được trình bày trong chứng thư. Trường hợp, khách hàng không gửi cho tất cả các bên liên quan hoặc các bên liên quan có thắc mắc về chứng thư này nhưng không thông báo bằng văn bản cho chúng tôi, dẫn đến chúng tôi bị động trong công tác giải trình hoặc làm thay đổi giá trị tài sản. Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam không chịu trách nhiệm với tất cả các vấn đề nêu trên. Kính đề nghị khách hàng lưu ý, cân nhắc khuyến cáo này.*

11. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá

- Phương pháp so sánh chủ yếu dựa vào các dữ liệu mang tính lịch sử, vì vậy dễ trở nên lạc hậu khi thị trường biến động. Kết quả định giá không phản ánh mức độ rủi ro của thị trường bất động sản;
- Tình hình thị trường lúc giao dịch của tài sản thẩm định giá và các tài sản so sánh tương tự nhau. Thị trường ổn định không có biến động.
- Khách hàng hay chủ tài sản, và đơn vị sử dụng kết quả thẩm định phải ý thức rằng chúng tôi chỉ sử dụng những hồ sơ pháp lý với bản sao và sự hướng dẫn khảo sát thực tế từ đơn vị yêu cầu thẩm định, chúng tôi không có trách nhiệm xác minh hồ sơ cũng như kiểm chứng thông tin này;
- Người sử dụng báo cáo, chứng thư cần tham khảo và xem xét trước khi ra quyết định liên quan đến tài sản trên và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những quyết định của mình. Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam không chịu trách nhiệm khi xảy ra tranh chấp hay kiện cáo. Chúng tôi chỉ hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá mà không có chức năng, nghĩa vụ pháp lý thực hiện đo đạc, xác định mốc giới, quy hoạch. Vì vậy, chủ tài sản, khách hàng và các bên liên quan có trách nhiệm tra lại mốc giới, hiện trạng địa chính, quy hoạch, sổ ô, sổ thửa, tờ bản đồ...

12. Các phụ lục kèm theo

- Phụ lục tính toán;

- Phụ lục hồ sơ pháp lý;
- Phụ lục ảnh;

TỔ THẨM ĐỊNH GIÁ



Lò Anh Tuấn

THẨM ĐỊNH VIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ IVC

VIỆT NAM

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Anh Đức

Võ Đình Chi

Số thẻ thẩm định viên về giá: VIII 13.727

Số thẻ thẩm định viên về giá: XIV19.2142

PHỤ LỤC 01 – BẢNG TÍNH GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/124 ngày 08 tháng 07 năm 2026)

***Bảng 01: Bảng thông tin tương quan giữa tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh:**

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Các thông tin về tài sản	Thửa đất số 106 tờ bản đồ số 27, Thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (Hiện tại là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh)	Số 171 đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh	Số 106A đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh	Số 85 - 87 Nguyễn Hữu Thọ Thị Trấn Bến Lức Tỉnh Long An
I	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN				
1	Thông tin so sánh	Nguồn thông tin Địa chỉ liên hệ	Phạm Tuyên 937.544.634	Chị Vy 0389.1313.98	Anh Minh Trí 394.369.135
2	Vị trí bất động sản	Mô tả vị trí tài sản, khoảng cách với các cơ quan hành chính, các điểm sinh hoạt, thương mại công cộng.	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh
		Mặt cắt đường	25m	25m	25m
		Tình trạng giao dịch	Đang rao bán	Đang rao bán	Đang rao bán
3	Các yếu tố liên quan đến giao dịch	Tính chất giao dịch	Giao dịch bình thường	Giao dịch bình thường	Giao dịch bình thường
		Điều kiện thanh toán	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần
		Tình trạng pháp lý	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ
		Mục đích sử dụng đất	Đất TMDV	Đất ở	Đất ở
		Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
		Diện tích chứng nhận	242,0 m ²	56,7 m ²	262,1 m ²
		Diện tích đất ở	242,0 m ²	56,7 m ²	262,1 m ²
4	Đặc điểm kỹ thuật thửa đất	Đất trồng cây lâu năm/đất vườn	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
		Diện tích đất nằm trong quy hoạch	0,0 m ²		
		Độ rộng mặt tiền	10,0 m	4,0 m	10,6 m
		Kích thước chiều sâu	24,2	14,18 m	26,00 m

STT	Các thông tin về tài sản		Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Các yếu tố ảnh hưởng khác	Hình dáng thửa đất	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Không vuông vắn
		Công trình xây dựng	Nhà 1 tầng	Nhà 1 tầng	Nhà 3 tầng	Đất trống
		Số mặt tiếp giáp đường	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường	Mặt đường và mặt sau (ngõ 2,8m)
		Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
6		Cảnh quan môi trường, an ninh trật tự	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
7		Giá rao bán của tài sản (đồng)	12.000.000.000	12.000.000.000	5.450.000.000	25.000.000.000
		Giá giao dịch thành công/ước tính giao dịch thành công (đồng)	11.400.000.000	11.400.000.000	5.177.500.000	23.750.000.000
		Diện tích sàn xây dựng (m2)	120	120	195	0
		Giá trị công trình xây dựng (đồng)	164.640.000	164.640.000	572.241.600	0
		Giá trị thửa đất quy hoạch (đồng)	0	0	0	0
		Giá trị thửa đất (đồng)	11.235.360.000	11.235.360.000	4.605.258.400	23.750.000.000
8	Giá trị QSD đất	Vị trí đất theo Nghị Quyết 49/2026/NQ	Nguyễn Hữu Thọ (ĐT 830) QL 1A - Cầu An Thạnh	Nguyễn Hữu Thọ (ĐT 830) QL 1A - Cầu An Thạnh	Nguyễn Hữu Thọ (ĐT 830) QL 1A - Cầu An Thạnh	Nguyễn Hữu Thọ (ĐT 830) QL 1A - Cầu An Thạnh
		Đơn giá đất ở theo bảng giá đất nhà nước (đồng/m2)	24.580.000	24.580.000	24.580.000	24.580.000
		Đơn giá đất TMDV theo bảng giá đất nhà nước	19.664.000	19.664.000	19.664.000	19.664.000
		Tỉ lệ đơn giá đất ở/đất TMDV	80%	80%	80%	80%
II	NHẬN XÉT	Đơn giá QSD đất (đồng/m ²) sau khi chuyển đổi sang đất TMDV	74.902.400	74.902.400	64.977.191	72.491.415
1.1	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường Nguyễn Hữu Thọ.	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường Nguyễn Hữu Thọ.	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường Nguyễn Hữu Thọ.	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường Nguyễn Hữu Thọ.	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường Nguyễn Hữu Thọ.

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
			Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
1.2	Số mặt tiếp giáp đường	Tài sản nằm tiếp giáp một mặt đường	Có 1 mặt tiền tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Thọ. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Có 1 mặt tiền tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Thọ. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Có 2 mặt tiền (1 mặt tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Thọ và 1 mặt tiếp giáp ngõ rộng 2,8m). Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
1.3	Diện tích	Tài sản có diện tích 242 m ²	Diện tích 120 m ² , nhỏ hơn DT của TS thẩm định giá. Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Diện tích 56,7 m ² , nhỏ hơn DT của TS thẩm định giá. Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Diện tích 262,1 m ² , lớn hơn DT của TS thẩm định giá. Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
1.4	Kích thước mặt tiền	Kích thước mặt tiền 10m	Kích thước mặt tiền 6m, nhỏ hơn mặt tiền của TS thẩm định giá. Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Kích thước mặt tiền 4m, nhỏ hơn mặt tiền của TS thẩm định giá. Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Kích thước mặt tiền 10,6m, nhỏ hơn mặt tiền của TS thẩm định giá. Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
1.5	Kích thước chiều sâu	Chiều sâu của thửa đất 24,2m	Chiều sâu của thửa đất 20m, nhỏ hơn chiều sâu của TS thẩm định giá. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Chiều sâu của thửa đất 14,18m, nhỏ hơn chiều sâu của TS thẩm định giá. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Chiều sâu của thửa đất 26m, lớn hơn chiều sâu của TS thẩm định giá. Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
1.6	Hình dáng thửa đất	Hình dáng thửa đất vuông vắn	Hình dáng thửa đất vuông vắn.	Hình dáng thửa đất vuông vắn.	Hình dáng thửa đất không vuông vắn (đa

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
			Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Như vậy, kém lợi thế hơn với TS thẩm định giá).
1.7	Công trình xây dựng trên đất	Nhà tạm	Thửa đất có công trình kiên cố sẽ kém lợi thế hơn, Như vậy, kém thế hơn so với TS thẩm định giá	Thửa đất có công trình kiên cố sẽ kém lợi thế hơn, Như vậy, kém thế hơn so với TS thẩm định giá	Thửa đất có đất trống sẽ lợi thế hơn, Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
1.8	Độ rộng mặt cắt đường	Rộng khoảng 25m	Rộng khoảng 25m Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Rộng khoảng 25m Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Rộng khoảng 25m Như vậy, kém lợi thế hơn với TS thẩm định giá
1	Các yếu tố liên quan đến giao dịch				
1.1	Tính chất giao dịch	Tài sản không bị hạn chế quyền của người sử dụng đất.	Tài sản không bị hạn chế quyền của người sử dụng đất. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Tài sản không bị hạn chế quyền của người sử dụng đất. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Tài sản không bị hạn chế quyền của người sử dụng đất. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
1.2	Điều kiện thanh toán	Thanh toán 1 lần sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	Thanh toán 1 lần sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Thanh toán 1 lần sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Thanh toán 1 lần sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
1.3	Tình trạng pháp lý	Có GCNQSDĐ. Đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật.	Có GCNQSDĐ. Đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Có GCNQSDĐ. Đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Có GCNQSDĐ. Đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật.

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1 đồng với TS thẩm định giá	TSSS2 đồng với TS thẩm định giá	TSSS3 Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
1.4	Mục đích sử dụng đất	Đất TMDV	Mục đích sử dụng đất đã tính chi phí chuyển đổi là đất TMDV Như vậy, tương đồng với tài sản định giá	Mục đích sử dụng đất đã tính chi phí chuyển đổi là đất TMDV Như vậy, tương đồng với tài sản định giá	Mục đích sử dụng đất đã tính chi phí chuyển đổi là đất TMDV Như vậy, tương đồng với tài sản định giá
1.5	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển đổi là đất TMDV Có thời hạn. Như vậy kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển đổi là đất TMDV Có thời hạn. Như vậy kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển đổi là đất TMDV Có thời hạn. Như vậy kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
3	Các yếu tố ảnh hưởng khác				
3.1	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông tốt.	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông tốt. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông tốt. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông tốt. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.
3.2	Cảnh quan môi trường	Cảnh quan môi trường tốt.	Cảnh quan môi trường tốt. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.	Cảnh quan môi trường tốt. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.	Cảnh quan môi trường tốt. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.

IVC đề xuất xác định đơn giá đất TMDV như sau:

$$\text{Đơn giá đất TMDV (Theo thị trường)} = \frac{\text{Đơn giá đất TMDV (Theo bảng giá đất)}}{\text{Đơn giá đất ở (Theo thị trường)}} \times \text{Đơn giá đất ở (Theo thị trường)}$$

*** Bảng 02: Bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định:**

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh		
			TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Giá thị trường (Giá trước điều chỉnh) (đồng)		11.235.360.000	4.605.258.400	23.750.000.000
B	Giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn (đồng/m ²)		74.902.400	64.977.191	72.491.415
C	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
C1	Các yếu tố liên quan đến giao dịch				
I	Tính chất giao dịch	Giao dịch bình thường			Giao dịch bình thường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0		0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		74.902.400	64.977.191	72.491.415
II	Điều kiện thanh toán	Thanh toán 1 lần			Thanh toán 1 lần
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0		0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		74.902.400	64.977.191	72.491.415
III	Tình trạng pháp lý	Có GCN QSDĐ			Có GCN QSDĐ
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0		0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		74.902.400	64.977.191	72.491.415
IV	Mục đích sử dụng đất (Sau khi chuyển đổi)	Đất TMDV			Đất TMDV
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0		0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		74.902.400	64.977.191	72.491.415
V	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài			Có thời hạn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh		
			TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ điều chỉnh		11%	11%	11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		8.239.264	7.147.491	7.974.056
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		83.141.664	72.124.682	80.465.471
C2	Các yếu tố về đặc điểm của thửa đất				
I	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		83.141.664	72.124.682	80.465.471
II	Quy mô diện tích	242,0 m ²	120,0 m ²	56,7 m ²	262,1 m ²
	Tỷ lệ	100%	107%	116%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7%	-14%	1%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-5.819.916	-10.097.455	804.655
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		77.321.748	62.027.227	81.270.126
III	Độ rộng mặt cắt đường	25m	25m	25m	25m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		77.321.748	62.027.227	81.270.126
III	Độ rộng mặt tiền	10,00	6,00	4,00	10,60
	Tỷ lệ	100%	94%	96%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		6%	4%	-1%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		4.988.500	2.884.987	-804.655
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		82.310.248	64.912.214	80.465.471
IV	Kích thước chiều sâu	24,2	20,00	14,18	26,00
	Tỷ lệ	100%	101%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1%	0%	0%

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh		
			TSSS1	TSSS2	TSSS3
V	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-831.417	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		81.478.831	64.912.214	80.465.471
	Hình dáng thửa đất	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Chữ L
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	93%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	8%
VII	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	6.437.238
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		81.478.831	64.912.214	86.902.709
	Công trình xây dựng trên đất	Nhà tạm	Nhà 1 tầng	Nhà 3 tầng	Đất trống
	Tỷ lệ	100%	99%	97%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1%	3%	-5%
VI	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		831.417	2.163.740	-4.023.274
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		82.310.248	67.075.954	82.879.435
	Số mặt tiếp giáp đường	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường	Mặt đường và mặt sau (ngõ 2,8m)
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	-9%
C3	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	-7.241.892
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		82.310.248	67.075.954	75.637.543
	Các yếu tố ảnh hưởng khác				
	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
I	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		82.310.248	67.075.954	75.637.543
	Cảnh quan môi trường	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
II	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		82.310.248	67.075.954	75.637.543
C	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		82.310.248	67.075.954	75.637.543

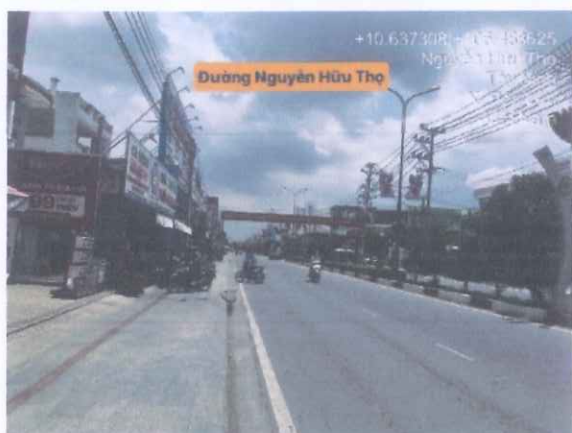
STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh		
			TSSS1	TSSS2	TSSS3
I	Giá trị trung bình của mức giá chi dân (đồng/m ²)			75.010.000	
II	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chi dân		9,73%	-10,58%	0,84%
D	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục A và B				
I	Tổng giá trị điều chỉnh góp (đồng/m ²)		20.710.514	22.293.673	27.285.770
II	Tổng số lần điều chỉnh		5	4	6
III	Biên độ điều chỉnh.		1% - 11%	3% - 14%	1% - 11%
IV	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đồng/m ²)		7.407.848	2.098.763	3.146.128
E	Mức giá cho tài sản thẩm định			75.010.000	

Nhận thấy Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chi dân lần lượt là: 9,73 %; -10,58% và 0,84% đều nhỏ hơn 15%. Mức độ đáng tin cậy giữa các thông tin của tài sản so sánh I,2,3 là tương đương nhau. Do vậy IVC Việt Nam đề xuất lấy mức giá chi dân (giá trị trung bình của 03 tài sản so sánh thu thập được) làm đơn giá của tài sản thẩm định. Vậy đơn giá của tài sản thẩm định là: 75.010.000 đồng/m²

Với mục đích thẩm định giá là xác định giá sàn của BĐS để bán đấu giá tài sản công và đánh giá tác động của thị trường: "Tại thời điểm thẩm định giá, thị trường bất động sản ghi nhận xu hướng giao dịch chậm lại do ảnh hưởng của mặt bằng lãi suất, tâm lý thận trọng của nhà đầu tư và sự gia tăng nguồn cung tại một số phân khúc. Mặc dù mặt bằng giá chào bán chưa giảm mạnh, tuy nhiên thanh khoản thị trường có dấu hiệu suy giảm và quá trình giao dịch kéo dài hơn so với giai đoạn trước. Với mục đích thẩm định giá là xác định giá sàn của BĐS để bán đấu giá tài sản công và động thái thị trường BĐS tại Việt Nam nói chung và khu vực xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh nói riêng. IVC đề xuất giảm 5% đơn giá sau điều chỉnh các yếu tố, đơn giá của tài sản thẩm định là: $75.010.000 \times (1-5\%) = 71.259.500$ đồng/m²

PHỤ LỤC 02
ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/124 ngày 08 tháng 07 năm 2026)



Đường Nguyễn Hữu Thọ



Tổng quan tài sản



Hiện trạng tài sản



Hiện trạng tài sản



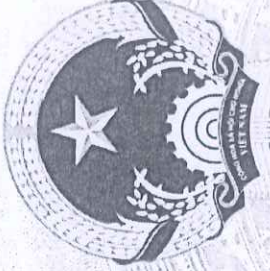
PHỤ LỤC 03 SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/124 ngày 08 tháng 07 năm 2026)

1. Sơ đồ vị trí tài sản thẩm định



Long An



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

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

Tập đoàn Viễn thông Quân đội

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0100109106

Cấp ngày 13 tháng 7 năm 2010

Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường Trần Hữu Dực, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

CK 536399

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

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



2799117001899



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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 106, tờ bản đồ số: 27,
b) Địa chỉ: Thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An,
c) Diện tích: 242 m² (bằng chữ: Hai trăm bốn mươi hai mét vuông),
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
e) Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ,
f) Thời hạn sử dụng: Lâu dài,
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất

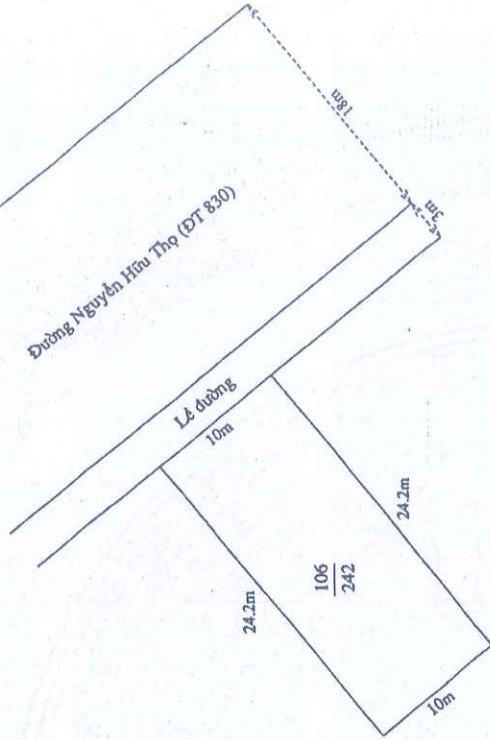
2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Không.



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

Long An, ngày 11. tháng 10 năm 2017

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH LONG AN
GIÁM ĐỐC



Phan Nhân Duy

Số vào sổ cấp GCN: CT.40002

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 24/3/2025 Người sử dụng đất đổi tên từ Tập đoàn Viễn thông Quân đội thành Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội; thay đổi địa chỉ văn phòng trụ sở chính từ Số 1, đường Trần Hữu Dục, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thành Lô D26 Khu đô thị đất đai mới Cầu Giấy, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội theo hồ sơ số 001899.DT.001/.	Q. GIÁM ĐỐC Huỳnh Anh Tuấn

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG
KÝ ĐẤT ĐAI KHU VỰC BẾN LỨC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 901 /CV-CNVPĐKKĐĐ-KTLT
Về việc cung cấp thông tin quy hoạch

Bến Lức, ngày 09 tháng 02 năm 2026

Kính gửi: Tập Đoàn Công Nghiệp Viễn Thông Quân Đội
Địa chỉ: Đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực Bến Lức có nhận phiếu yêu cầu cung cấp thông tin quy hoạch của: Tập Đoàn Công Nghiệp Viễn Thông Quân Đội, địa chỉ: Đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh. Nội dung xin cung cấp thông tin quy hoạch tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 27, xã Bến Lức.

Sau khi đối chiếu hồ sơ tài liệu quy hoạch sử dụng đất được duyệt tại Quyết định số 12102/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Bến Lức; Quyết định số 13946/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Bến Lức và Quyết định số 13958/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Bến Lức. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực Bến Lức cung cấp thông tin theo nội dung đơn như sau:

Vị trí thửa đất số 106, tờ bản đồ số 27, xã Bến Lức phù hợp quy hoạch sử dụng đất ở tại đô thị.

Thông tin quy hoạch theo Văn bản này có giá trị tại thời điểm cung cấp. Ngoài ra, để biết thêm thông tin thửa đất trên có thuộc trường hợp đã được tiếp nhận chủ trương đầu tư, phê duyệt đồ án quy hoạch, quy hoạch xây dựng và quy hoạch khác đề nghị Ông (bà) liên hệ UBND xã Bến Lức để biết thông tin.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khu vực Bến Lức cung cấp thông tin cho Quý Ông (bà) được biết.

Trân trọng kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, HCTH (Ngân)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Bùi Thanh Sang