

CÔNG TY CP ĐO ĐẠC ĐỊA CHÍNH VÀ TRẮC ĐỊA CÔNG TRÌNH QUẢNG NAM
Số: 156/CV-GCS

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

Đà Nẵng, ngày 13 tháng 8 năm 2025

V/v trả lời kiến nghị liên quan đến giá đất cụ thể tính tiền bồi thường dự án: Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, giai đoạn IIa, thành phần 1;

Kính gửi: UBND xã Long Phụng

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ ban hành Nghị định quy định về giá đất;

Căn cứ chứng thư định giá đất cụ thể số 32/2024/CT-ĐGD ngày 27/12/2024 của Công ty CP đo đạc địa chính và trắc địa công trình Quảng Nam đã được UBND huyện Mộ Đức phê duyệt tại Quyết định số 5074/QĐ-UBND ngày 31/12/2024;

Công ty CP đo đạc địa chính và trắc địa công trình Quảng Nam đã nhận được văn bản số 150/UBND-KT ngày 08/8/2025 của UBND xã Long Phụng V/v trả lời kiến nghị liên quan đến giá đất cụ thể tính tiền bồi thường dự án: Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, giai đoạn IIa, thành phần 1 (kèm theo các đơn kiến nghị của hộ ông Đỗ Tấn Diệp và các con Đỗ Thị Vẹn, Đỗ Tấn Nguyên, Đỗ Tấn Tỉnh, Đỗ Tấn Tây).

1. Đối với nội dung kiến nghị về giá đất cụ thể được xác định thấp hơn giá thị trường. Đơn vị tư vấn trả lời như sau:

Đối với vị trí cần định giá của “dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, giai đoạn IIa, thành phần 1” ảnh hưởng đến vị trí đất của hộ ông Đỗ Tấn Diệp và các con Đỗ Thị Vẹn, Đỗ Tấn Nguyên, Đỗ Tấn Tỉnh, Đỗ Tấn Tây gồm KV3-VT6 (Đất ở nông thôn – Đất ở các vị trí khác còn lại của xã Đức Lợi) và Đất trồng cây hằng năm khác – Vị trí 1. Tại thời điểm định giá tháng 11/2024 trên địa bàn xã Đức Lợi có phát sinh các giao dịch chuyển nhượng (đủ tối thiểu 03 giao dịch) cùng là KV3-VT6 tương đương với vị trí cần định giá. Đơn vị tư vấn đã sử dụng phương pháp so sánh để thực hiện xác định giá đất cụ thể, kết quả xác định giá đất ở nông thôn KV3-VT6 là 508.000 đồng/m². Đối với Đất trồng cây hằng năm khác (HNK) – Vị trí 1 đơn vị tư vấn đã sử dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất cụ thể, kết quả xác định giá HNK-Vị trí 1 là 63.000 đồng/m². Căn cứ thông tin thị trường tại thời điểm định giá tháng 11/2024 (giá trị chuyển nhượng



theo hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và mức thu nhập chi phí của việc sản xuất nông nghiệp thực tế tại địa phương) thì đơn giá đất cụ thể tư vấn đề xuất là phù hợp.

Ngoài ra, giá đất cụ thể tại thời điểm định giá tháng 11/2024 của đất ở nông thôn KV3-VT6 và đất trồng cây hằng năm khác – Vị trí 1 so với với bảng giá tính tại Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 có chênh lệch cao do biến động thị trường và thực tế thu nhập của việc sản xuất đất nông nghiệp trên địa bàn xã Đức Lợi (đất ONT KV3-VT6: 508.000/150.000 tăng 3,39 lần, đất NHK-Vị trí 1: 63.000/42.000 tăng 1,50 lần). Tại thời điểm này Quyết định 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 chưa ban hành.

Mặt khác, trong thời gian này UBND tỉnh Quảng Ngãi cũng đang xây dựng bảng giá đất (dựa trên giá trị chuyển nhượng thị trường và mức chi phí, thu nhập từ việc sản xuất nông nghiệp) ban hành bảng giá theo Quyết định 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024. Căn cứ theo giá trị thị trường tại địa bàn xã Đức Lợi tại thời điểm tháng 11/2024 thì đơn vị tư vấn nhận thấy đơn giá đề xuất đối với đất ở nông thôn KV3-VT6 cao hơn bảng giá, đối với đất trồng cây hằng năm khác bằng với bảng giá. Giá đất thị trường thay đổi theo từng khoảng thời gian nhất định, nên không thể xác định hoặc so sánh giá trị chuyển nhượng tại một số vị trí chưa cụ thể để đánh giá cho một hoặc nhiều vị trí đã được xác định giá trước đó.

2. Đối với nội dung thông tin giá đất thực tế thông qua các giao dịch các thửa: Thửa 554, tờ bản đồ số 12; Thửa 325, tờ bản đồ số 04. Đơn vị tư vấn trả lời như sau:

Hộ ông Đỗ Tấn Diệp và các con Đỗ Thị Vẹn, Đỗ Tấn Nguyên, Đỗ Tấn Tỉnh, Đỗ Tấn Tây đã nêu tại đơn về thửa đất số 554 tờ bản đồ số 12 và thửa đất 325 tờ bản đồ số 04 là 2 thửa đất có thông tin rao bán, và đang so sánh giữa giá rao bán ngoài thị trường với giá đất tái định cư. Việc xác nhận giá chuyển nhượng các giao dịch của 02 thửa đất nêu trên phải dựa trên hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính tại cơ quan chức năng mới có cơ sở để đánh giá. Tại thời điểm định giá tháng 11/2024 thì 02 thửa đất này chưa có phát sinh giao dịch chuyển nhượng.

Do đó, theo nguyên tắc về xác định giá đất dùng phương pháp so sánh giữa các thửa đất (tối thiểu 03 thửa đất có cùng khu vực vị trí có các điều kiện đảm bảo theo quy định) thì việc đưa ra thông tin của 02 thửa đất nêu trên so sánh với giá đất tái định cư là không có cơ sở.

Đối với đơn giá đất tái định cư thì được xác định theo quy định tại Điều 159 của Luật đất đai 2024. Đơn vị tư vấn không thực hiện xác định giá đất cụ thể cho khu vực tái định cư của dự án.

Các nội dung nêu trên của đơn vị tư vấn xác định giá đất là đúng với tình hình thực tế tại địa bàn xã Đức Lợi (trước đây), việc xác định giá được thực hiện theo hướng dẫn về trình tự thủ tục đã quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ ban hành Nghị định quy định về giá đất. Đối với việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư và các quy định khác thì đơn vị thực hiện công tác bồi thường GPMB thực hiện theo quy định.

Trên đây là nội dung trả lời theo đề nghị tại văn bản số 150/UBND-KT ngày 08/8/2025 của UBND xã Long Phụng. Công ty CP đo đạc địa chính và trắc địa công trình Quảng Nam kính gửi đến UBND xã Long Phụng được biết và giải đáp.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- UBND xã Long Phụng;
- Lưu: VT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Võ Đức Tuấn Thiện

