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

Quảng Ngãi, ngày 21 tháng 05 năm 2025

ĐƠN KIẾN NGHỊ KHẨN CẤP

(V/v ban hành quyết định sửa đổi, bổ sung đơn giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, giai đoạn IIa, thành phần 1, đoạn qua xã Đức Thắng và xã Đức Lợi, huyện Mộ Đức)

VĂN PHÒNG HĐND-UBND HUYỆN MỘ ĐỨC
ĐẾN Số: 80
Ngày: 23.5.25
Chuyển:
Lưu hồ sơ số:

Kính gửi: **CHỦ TỊCH UBND HUYỆN MỘ ĐỨC, TỈNH QUẢNG NGÃI.**

Tôi tên là : (Ông) **ĐỖ TẤN TỈNH,** sinh năm 1985
CCCD số : 0510 8501 7074
Địa chỉ : Khu DC 15, Thôn An Mô, xã Đức Lợi, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi
ĐC liên hệ : B10/20X, đường Võ Văn Vân, ấp 28, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại : 0907.609.633

*Là người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: **609, tờ bản đồ số 7**, theo Giấy chứng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 093968 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 30/09/2020 - **thuộc diện bị thu hồi để thực hiện Dự án: Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh**, giai đoạn IIa, thành phần 1, dự án bồi thường **đang trong giai đoạn lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng**.*

I. LÝ DO VÀ CĂN CỨ KIẾN NGHỊ

Tôi xin trình bày nội dung kiến nghị như sau:

Tôi đã nhận được **công văn trả lời** của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mộ Đức **số 259/TTPTQĐ ngày 26/4/2025** về việc ***trả lời nội dung yêu cầu của ông Đỗ Tấn Tỉnh*** ở thôn An Mô, xã Thắng Lợi, bị ảnh hưởng GPMB dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, giai đoạn IIa, thành phần 1.

Theo công văn trả lời nêu trên, **tôi không đồng ý với phần nội dung giá đất bồi thường** của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mộ Đức, cụ thể như sau:

Thứ nhất, về giá đất bồi thường:

Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mộ Đức căn cứ theo quyết định số 5704/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 về việc phê duyệt giá đất cụ thể của Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức để tính giá đất bồi thường hỗ trợ tái định cư đối với Dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh.

Tuy nhiên, theo phương án bồi thường, đơn giá đất tính bồi thường **đất ở (ONT) là: 508.000 đồng/m²;** Đất BHK là 63.000 đồng/m².Trong khi đó **đơn giá đất tái định cư đối với Lô đất OM-05/150, diện tích 150m² là 2.500.000 đồng/m²**, đơn giá đất tái định cư **cao gấp 5 lần** so với phương án đơn giá đất mà tôi được bồi thường.

Nhận thấy đơn giá đất cụ thể mà Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Mộ Đức áp dụng là đơn giá đất theo **Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể** của Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi **số 5704/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 thấp so với giá thị trường cùng khu vực, việc định giá đất không đúng theo nguyên tắc thị trường**.

Căn cứ Điều 1 **Quyết định số: 20/2025/QĐ-UBND** ngày 11/03/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về sửa đổi, bổ sung Quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi ban hành kèm theo Quyết định số: 32/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Ngãi quy định:

"Việc bồi thường bằng đất ở theo quy định tại Điều 98 Luật Đất đai và điểm a khoản 2 Điều 11 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP cho hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi đất ở đủ điều kiện được bồi thường về đất ***được thực hiện theo nguyên tắc tương đương về giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất ở thu hồi với đất ở tại khu tái định cư, khu dân cư hoặc các khu xen cư (sau đây gọi chung là khu tái định cư).***"

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 158 Luật Đất Đai năm 2024: ***Định giá đất phải bảo đảm tuân theo nguyên tắc thị trường.***

Tại khoản 1 Điều 159 và khoản 1 Điều 160 Luật Đất Đai năm 2024 quy định: ***Tính tiền bồi thường đất căn cứ giá đất cụ thể không căn cứ theo bảng giá đất.***

Tại Điều 158 Luật đất đai 2024 và Nghị định 71/2024/NĐ-CP Nghị định quy định về giá đất và về **các phương pháp định giá đất** bao gồm: *Các Phương pháp so sánh; Phương pháp thu nhập; Phương pháp thặng dư; Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất* ***phải tuân thủ định giá đất theo nguyên tắc thị trường***.

<u>Thứ hai, về giá đất thực tế giao dịch qua khảo sát</u>:

Tại điểm c Khoản 3 Điều 158 Luật Đất Đai năm 2024 quy định: ***Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất*** *là* ***Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát.***

Theo khảo sát của tôi giá đất giao dịch thực tế tại khu vực xã Đức Lợi như sau:

(i). Thửa đất số 554 tờ bản đồ số 12

- Địa chỉ: xã Đức Lợi, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn
- Diện tích: 179,2 m2.
- Thửa đất thuộc lô OM02:19, khu dân cư Phú Hải, xã Đức Lợi, huyện Mộ Đức.
- Giá đang rao bán là **4,46 triệu đồng/m2**.

Theo quy định tại bảng giá số 1 thuộc quyết định số **73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024** sửa đổi, bổ sung một số điều của quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành quy định về bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024), **tại khoản 6, mục B, khu vực 2, xã Đức Lợi**, bảng giá đất đối với **Đất mặt tiền các đường nội bộ Khu dân cư Phú Hải** là **2.800.000 đồng/m2** *(Bằng chữ:Hai triệu tám trăm nghìn đồng một mét vuông).*

Tuy nhiên, giá trị đang giao dịch trên thị trường là **4.460.000 đồng/m2**. Như vậy, ***giá thị trường đang giao dịch cao gần gấp đôi so với giá đang được giá đất được Nhà nước quy định tại cùng một khu vực.***

(Hình ảnh thông tin rao bán được đính kèm theo văn bản này)

(ii). Thửa đất số 325, tờ bản đồ số 4

- Địa chỉ: xã Đức Lợi, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn
- Diện tích: 100 m2.
- Giá đang rao bán là **4,3 triệu đồng/m2**.

Giá thị trường đang được giao dịch cao hơn rất nhiều so với các thửa đất mặt tiền đường khu vực 2, xã Đức Lợi được quy định tại bảng giá đất số 1 thuộc quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành quy định về bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020 - 2024).

(Hình ảnh thông tin rao bán được đính kèm theo văn bản này)

Như vậy, theo thông tin khảo sát nêu trên, **giá thị trường đang được giao dịch cao gần gấp đôi so với giá được Nhà nước quy định** hiện hành.

Tuy nhiên, tại quyết định **số 5704/QĐ-UBND ngày 31/12/2024** do Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi **phê duyệt về giá đất cụ thể** để bồi thường cho dự án "Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh", **đơn giá đất cụ thể được phê duyệt** để làm cơ sở bồi thường, hỗ trợ tái định cư **chênh lệch không quá 20.000 đồng/m2 so với bảng giá đất được Nhà nước quy định hiện hành.**

Như vậy, có thể thấy rằng, đơn giá đất cụ thể được Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt **số 5704/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 là chưa đánh giá khách quan đối với giá trị thị trường của các thửa đất được thu hồi** nằm trong dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, chưa đảm bảo nguyên tắc thị trường.

II. YÊU CẦU CỦA NGƯỜI KIẾN NGHỊ

Vì những lý do nêu trên, nay tôi làm đơn này kính đề nghị Quý Cơ quan xem xét giải quyết các yêu cầu sau:

1. **Ban hành quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể số 5704/QĐ-UBND 31/12/2024** do Ủy ban nhân dân huyện Mộ Đức ban hành **theo giá trị trường tại thời điểm bồi thường, hỗ trợ tái định cư,** để làm cơ sở tính tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh khi nhà nước thu hồi đất theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo tối đa quyền và lợi ích của người dân.

2. **Hủy bỏ công văn số số 259/TTPTQĐ ngày 26/4/2025** về việc **trả lời nội dung yêu cầu của ông Đỗ Tấn Tỉnh** ở thôn An Mô, xã Thăng Lợi, bị ảnh hưởng GPMB dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, giai đoạn IIa, thành phần 1.

Tôi xin chân thành cảm ơn./.

Danh mục tài liệu, chứng cứ nộp kèm Đơn gồm:

1. *Bản photo Thông báo thu hồi đất để giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án: Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, giai đoạn IIa, thành phần 1 số 537/TB-UBND ngày 26/09/2024;*
2. *Bản photo Bảng kê chi tiết giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án: Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, giai đoạn IIa, thành phần 1;*
3. *Bản photo Công văn số 259/TTPTQĐ ngày 26/4/2025 về việc trả lời nội dung yêu cầu của ông Đỗ Tấn Tỉnh ở thôn An Mô, xã Thăng Lợi, bị ảnh hưởng GPMB dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, giai đoạn IIa, thành phần 1.*
4. *Thông tin giao dịch thửa đất số 554 tờ bản đồ số 12.*
5. *Thông tin giao dịch Thửa đất số 325, tờ bản đồ số 4.*

NGƯỜI LÀM ĐƠN

ĐỖ TẤN TỈNH