

Số: /SXD-VP

Quảng Ngãi, ngày tháng 4 năm 2025

V/v trả lời kiến nghị doanh
nghiệp phục vụ công tác đối
thoại, gặp mặt doanh nghiệp

Kính gửi: Trung tâm Xúc tiến và Hỗ trợ ĐT, TM, DL tỉnh¹

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 997/VP-TTXX ngày 14/4/2025 của Văn phòng UBND tỉnh về việc chuẩn bị nội dung tổ chức đối thoại, gặp mặt doanh nghiệp; Công văn số 947/VP-KTN ngày 09/4/2025 về việc giải quyết đề nghị của các doanh nghiệp. Qua rà soát, các nội dung đề nghị của doanh nghiệp có liên quan, Sở Xây dựng báo cáo các nội dung như sau:

1. Nội dung theo yêu cầu tại Công văn số 857/VP-KTN ngày 31/3/2025 của Văn phòng UBND tỉnh về việc giải quyết đề nghị của các doanh nghiệp:

- **Câu hỏi:** Đơn đề nghị ghi ngày 24/3/2025 của các Doanh nghiệp (Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển đô thị 599; Công ty TNHH Xây dựng và Quảng cáo Hồng Sang; Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Quốc Tiến; Công ty cổ phần Thương mại và Xây lắp Lê Phan) đề nghị UBND tỉnh về việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với các lô đất ở mà nhà đầu tư đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính.

- Nội dung giải quyết kiến nghị của doanh nghiệp

Đối với các dự án Khu dân cư Bàu Sen và chỉnh trang đô thị thời hạn thực hiện Quý III/2016 - Quý I/2023 (Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển đô thị 599), Khu dân cư Thương mại – Dịch vụ phía Nam Thạch trụ thời hạn thực hiện 2017-2020 (Công ty TNHH Xây dựng và Quảng cáo Hồng Sang), Khu dân cư dịch vụ kết hợp chỉnh trang đô thị phía Đông thị trấn Sông Vệ thời hạn thực hiện Quý II/2017 - Quý IV/2022 (Công ty cổ phần Thương mại và Xây lắp Lê Phan), Khu dân cư và dịch vụ Chợ Quán Lát thời hạn thực hiện Quý IV/2018 - Quý III/2022 (Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Quốc Tiến) đã được UBND tỉnh cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở tại các Quyết định số 1475/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 (Dự án Khu dân cư Bàu Sen và chỉnh trang đô thị), Quyết định số 957/QĐ-UBND ngày 30/6/2023 (Dự án Khu dân cư Thương mại – Dịch vụ phía Nam Thạch trụ), Quyết định số 1251/QĐ-UBND ngày 10/11/2022 (Khu dân cư dịch vụ kết hợp chỉnh trang đô thị phía Đông thị trấn Sông Vệ), Quyết định số 566/QĐ-UBND ngày 23/6/2023 (Dự án Khu dân cư và dịch vụ Chợ Quán Lát); theo đó, tại các quyết định nêu

¹ Trung tâm Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư, thương mại, du lịch tỉnh Quảng Ngãi

trên UBND tỉnh đã xác định các khu vực trong dự án nhà đầu tư phải xây dựng nhà ở để bán theo quy định.

Ngày 25/8/2023, UBND tỉnh có Thông báo số 403/TB-UBND, Chủ tịch UBND tỉnh thống nhất về chủ trương việc không phải xây dựng nhà ở thương mại và cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với các lô đất ở còn lại trong phần diện tích đã được Nhà nước giao đất mà Nhà đầu tư đã đầu tư cơ bản hoàn thiện cơ sở hạ tầng và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ. Đồng thời, Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương có liên quan rà soát hồ sơ pháp lý, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, **điều kiện cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của từng dự án** cụ thể để tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định đối với từng dự án.

Ngày 28/11/2023, Quốc Hội ban hành Luật Kinh doanh bất động sản (có hiệu lực thi hành ngày 01/8/2024) và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 (có hiệu lực thi hành ngày 01/8/2024). Theo quy định tại khoản 2 Điều 38 nghị định Nghị định số 96/2024/NĐ-CP “*Trường hợp chủ đầu tư dự án bất động sản đã nộp hồ sơ đề nghị cho phép được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật dưới hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có văn bản cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung hồ sơ còn thiếu theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định này (nếu có) để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét*”. Do đó, đối với dự án đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 11, khoản 1 Điều 29 và Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và thực hiện theo thủ tục được quy định tại Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP. Trong các điều kiện được quy định thì theo khoản 5 Điều 11 yêu cầu “*Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và **trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận***”.

Hiện nay, đối với các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư trong giai đoạn 2015-2020 đã được Thanh tra Chính phủ ban hành Kết luận. Đối với các dự án được cấp quyết định chủ trương đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án (gồm các dự án đã được giao đất, đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng và các dự án được giao đất một phần đang đầu tư dở dang và các dự án chưa được giao đất, cho thuê đất) phải thực hiện khắc phục các vi phạm, tồn đọng được chỉ ra theo kết luận thanh tra.

Để giải quyết, tháo gỡ các dự án có khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài theo Công điện số 13/CD-TTg ngày 08/2/2025 của Thủ tướng Chính phủ; đối với các dự án sau kết luận thanh tra, căn cứ vào chính sách đặc thù đã được Quốc hội thông qua tại Nghị quyết số 170/QH15/2025 ngày 01/4/2025 và số

171/QH15/2025 ngày 01/4/2025, UBND tỉnh đã tổng hợp, đề xuất danh mục các dự án có khó khăn vướng mắc, báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét trình Quốc hội có cơ chế cho phép các dự án khu dân cư, khu đô thị (*trong đó bao gồm các dự án: Khu dân cư Bàu Sen và chỉnh trang đô thị; Khu dân cư – Thương mại – Dịch vụ phía Nam Thạch trụ; Khu dân cư dịch vụ chợ Quán Lát; Khu dân cư dịch vụ kết hợp chỉnh trang đô thị phía Đông thị trấn Sông Vệ*) được phép tiếp tục triển khai thực hiện hoàn thiện cơ sở hạ tầng và các thủ tục pháp lý để dự án sớm hoạt động kinh doanh tại các Công văn: số 766/UBND-KTTH ngày 14/02/2025, số 1459/UBND-KTN ngày 19/3/2025, số 1707/UBND-KTN ngày 28/3/2025 và Công văn số 1964/UBND-KTN ngày 10/4/2025. Hiện nay, các dự án đã được rà soát, cập nhật đầy đủ thông tin liên quan trên Hệ thống đầu tư công quốc gia để Bộ Tài chính theo dõi, giám sát.

Bên cạnh đó, Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định quy định Khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi tại Tờ trình số 15/TTr-SXD ngày 10/4/2025.

Trên cơ sở đề xuất của UBND tỉnh, đối với các dự án được UBND tỉnh cấp Quyết định chủ trương đầu tư trong giai đoạn 2015-2020, sau khi Quốc hội, Chính phủ ban hành cơ chế tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án đầu tư còn tồn đọng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (*cho phép các dự án được tiếp tục triển khai thực hiện*) và UBND tỉnh ban hành Quy định Khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở. Sở Xây dựng sẽ chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định xử lý đối với nội dung đề xuất của các doanh nghiệp đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

2. Nội dung theo yêu cầu tại Công văn số 947/VP-KTN ngày 09/4/2025 của Văn phòng UBND tỉnh về việc giải quyết đề nghị của các doanh nghiệp:

- **Câu hỏi:** Đề nghị UBND tỉnh về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư tại Văn bản số 07/2025/TAH-PMU ngày 31/3/2025 của Công ty TNHH Thiên Ân Holding và văn bản số 11/2025/TBP-PMU ngày 31/3/2025 của Công ty TNHH Bất động sản Thiên Bút.

- Nội dung giải quyết kiến nghị của doanh nghiệp

Đối với kiến nghị của Công ty TNHH Thiên Ân Holding (*liên quan dự án Khu liên hợp Bến xe thành phố Quảng Ngãi*) và Công ty TNHH Bất động sản Thiên Bút (*liên quan dự án Khu đô thị An Phú Sinh*) về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án. Qua rà soát, đối với 02 dự án nêu trên không thuộc trường hợp các dự án quyết định chủ trương đầu tư mà không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án theo Kết luận số 369/KL-TTCT của Thanh tra Chính phủ. Do đó, đối với các dự án này không thực hiện việc khắc phục theo Kết luận của Thanh tra chính phủ; các tồn tại vướng mắc hiện nay của dự án thuộc thẩm quyền tham mưu giải quyết của Sở Nông nghiệp và Môi trường (*giao đất cho*

nhà đầu tư được tiếp tục triển khai đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt).

Đối với dự án Khu liên hợp Bến xe thành phố Quảng Ngãi và Dự án Khu đô thị An Phú Sinh có phần diện tích còn lại đã thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng nhưng chưa được nhà nước giao đất, cho thuê đất. Đối chiếu với quy định tại điểm b khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư thì việc điều chỉnh chủ trương đầu tư cho phép gia hạn tiến độ thực hiện là phù hợp. Do đó, kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, thống nhất cho phép nhà đầu tư được lập hồ sơ, thủ tục trình điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo quy định.

Sở Xây dựng đề nghị Trung tâm Xúc tiến và Hỗ trợ đầu tư, thương mại, du lịch tỉnh Quảng Ngãi tổng hợp báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- GD, các PGD Sở;
- Lưu: VT, P5, VP Sở.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hữu Hồng