

Số: /SXD-HĐXD

Quảng Ngãi, ngày tháng 8 năm 2026

V/v báo cáo kết quả thẩm định
điều chỉnh thời gian thực hiện dự
án Đầu tư xây dựng công trình
Khu dân cư Hải Nam (thuộc dự
án đầu tư hạ tầng các Khu dân cư
trong đô thị Vạn Tường)

Kính gửi: Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 2823/TTr-BQLDDCN ngày 12/8/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh (Chủ đầu tư) về việc điều chỉnh thời gian thực hiện dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các Khu dân cư trong đô thị Vạn Tường); Kèm theo các Tờ trình số 330/TTr-BQLDDCN ngày 28/01/2026, các Công văn số 2623/BQLDDCN ngày 29/7/2026, số 2075/BQLDDCN ngày 24/6/2026, số 834/BQLDDCN ngày 27/3/2026 của Chủ đầu tư.

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ số: 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 quy định chi tiết một số điều của luật xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 85/2025/NĐ-CP ngày 08/4/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công;

Căn cứ Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 15/10/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quy định một số nội dung quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; Quyết định số 572/QĐ-UBND ngày 06/8/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc công bố một phần Quy định Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 15/10/2025, Quyết định số 51/2025/QĐ-UBND ngày 12/12/2025 của UBND tỉnh tiếp tục có hiệu lực;

Căn cứ các Quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi: số 1603/QĐ-UBND ngày 30/10/2014 về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các khu dân cư trong đô thị Vạn Tường); số 570/QĐ-UBND ngày 24/4/2015 về việc phê duyệt thiết kế BVTC, dự toán và tổng dự toán xây dựng công trình KDC Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các khu dân cư trong đô thị Vạn Tường); số 311/QĐ-UBND ngày 29/2/2016 về việc Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các khu dân cư trong đô thị Vạn Tường); số 1535/QĐ-

UBND ngày 19/8/2016 về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung thiết kế BVTC, dự toán và tổng dự toán công trình KDC Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các KDC trong đô thị Vạn Tường); số 1893/QĐ-UBND ngày 12/10/2016 về việc phê duyệt điều chỉnh tổng dự toán công trình KDC Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các KDC trong đô thị Vạn Tường); số 748/QĐ-UBND ngày 15/05/2018, số 236/QĐ-UBND ngày 24/02/2020 và số 332/QĐ-UBND ngày 08/03/2021 về việc điều chỉnh thời gian thực hiện dự án Khu dân cư Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các KDC trong đô thị Vạn Tường); số 1445/QĐ-UBND ngày 02/10/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh nguồn vốn đầu tư dự án KDC Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các KDC trong đô thị Vạn Tường); số 1802/QĐ-UBND ngày 15/11/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án KDC Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các KDC trong đô thị Vạn Tường) ; số 1422/QĐ- UBND ngày 04/11/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh Chủ đầu tư đối với dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các Khu dân cư trong đô thị Vạn Tường);

Trên cơ sở ý kiến góp ý của các Sở ngành và địa phương có liên quan: UBND xã Vạn Tường tại Công văn số 1737/UBND ngày 07/8/2026, Sở Tài chính tại Công văn số 6810/STC-ĐTĐT ngày 05/8/2026; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 9212/SNNMT-KHTC ngày 07/8/2026; Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi tại Công văn số 3592/BQL-KHTH ngày 09/8/2026.

Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh thời gian thực hiện dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các Khu dân cư trong đô thị Vạn Tường), như sau:

I. Thông tin chung về dự án:

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các Khu dân cư trong đô thị Vạn Tường).
2. Nhóm dự án: Nhóm B.
3. Loại và cấp công trình chính: Công trình hạ tầng kỹ thuật - Cấp III.
4. Người quyết định đầu tư: Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi.
5. Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Quảng Ngãi.
6. Mục tiêu chính của dự án: Tạo cơ sở hạ tầng Khu dân cư phục vụ tái định cư cho các công trình xây dựng của Khu kinh tế Dung Quất.
7. Địa điểm xây dựng: xã Bình Hải, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi).
8. Giá trị tổng mức đầu tư: 61.077.970.000 đồng (*Sáu mươi một tỷ, không trăm bảy mươi bảy triệu, chín trăm bảy mươi nghìn đồng chẵn*).
9. Nguồn vốn đầu tư:
 - Vốn ngân sách Trung ương: 45 tỷ đồng;
 - Vốn ngân sách địa phương: 16,078 tỷ đồng.

(Điều chỉnh theo Quyết định số 1445/QĐ-UBND ngày 02/10/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)

10. Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2015-2022

II. Hồ sơ trình thẩm định điều chỉnh thời gian thực hiện dự án:

- Tờ trình số 2823/TTr-BQLDDCN ngày 12/8/2026; Tờ trình số 330/TTr-BQLDDCN ngày 28/01/2026, các Công văn số 2623/BQLDDCN ngày 29/7/2026, số 2075/BQLDDCN ngày 24/6/2026, số 834/BQLDDCN ngày 27/3/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh;

- Các Quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi: số 1603/QĐ-UBND ngày 30/10/2014 về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các khu dân cư trong đô thị Vạn Tường); số 570/QĐ-UBND ngày 24/4/2015 về việc phê duyệt thiết kế BVTC, dự toán và tổng dự toán xây dựng công trình KDC Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các khu dân cư trong đô thị Vạn Tường); số 311/QĐ-UBND ngày 29/2/2016 về việc Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các khu dân cư trong đô thị Vạn Tường); số 1535/QĐ-UBND ngày 19/8/2016 về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung thiết kế BVTC, dự toán và tổng dự toán công trình KDC Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các KDC trong đô thị Vạn Tường); số 1893/QĐ-UBND ngày 12/10/2016 về việc phê duyệt điều chỉnh tổng dự toán công trình KDC Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các KDC trong đô thị Vạn Tường); số 748/QĐ-UBND ngày 15/05/2018, số 236/QĐ-UBND ngày 24/02/2020 và số 332/QĐ-UBND ngày 08/03/2021 về việc điều chỉnh thời gian thực hiện dự án Khu dân cư Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các KDC trong đô thị Vạn Tường); số 1445/QĐ-UBND ngày 02/10/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh nguồn vốn đầu tư dự án KDC Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các KDC trong đô thị Vạn Tường); số 1802/QĐ-UBND ngày 15/11/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án KDC Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các KDC trong đô thị Vạn Tường) ; số 1422/QĐ- UBND ngày 04/11/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh Chủ đầu tư đối với dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các Khu dân cư trong đô thị Vạn Tường);

III. Nội dung hồ sơ trình thẩm định điều chỉnh thời gian thực hiện dự án:

1. Tình hình thực hiện dự án:

1.1. Tình hình thực hiện dự án:

Dự án Khu dân cư Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các KDC trong đô thị Vạn Tường) được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt với thời gian thực hiện dự án là 2015-2022, dự án có tổng mức đầu tư 61,078 tỷ đồng bao gồm 02 gói thầu xây lắp chính, lũy kế khối lượng thực hiện các gói thầu xây lắp đạt 28,73/36,47 tỷ đồng; đạt 78,77% khối lượng xây lắp của công trình, cụ thể:

- Gói thầu số 9: Xây dựng khu dân cư: Giá trị thực hiện hoàn thành là

25,68/27,5 tỷ đồng (đạt 93,2% giá trị hợp đồng). Đã thi công hoàn thiện được 90% khối lượng các hạng mục: san nền, các tuyến đường nội bộ, hệ thống điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước; riêng các hạng mục công trình hạ tầng xã hội đã thi công hoàn thành (đã bàn giao cho địa phương đưa vào sử dụng); Phần khối lượng còn lại chủ yếu thuộc phạm vi san nền 02 hộ dân và một số tuyến đường trong khu dân cư chưa thể triển khai thi công do vướng bồi thường, GPMB, dẫn đến không thể thi công kết nối hoàn thiện với các tuyến đường nội bộ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư. Đến nay, công tác giải phóng mặt bằng hạng mục Khu dân cư Hải Nam đã xong, do đó cần điều chỉnh thời gian thực hiện dự án để triển khai thi công hoàn thành hạng mục, bố trí tái định cư cho các hộ dân.

- Gói thầu số 13: Xây dựng các hạng mục bổ sung: Giá trị thực hiện hoàn thành là 3,05/8,94 tỷ đồng (đạt 34,1% giá trị hợp đồng), cụ thể:

+ Tuyến đường giao thông nối tuyến số 2 vào KDC Hải Nam: đã thi công được hạng mục Công hộp 2x(400x400) và mặt đường láng nhựa (tại lý trình Km0+20 - Km0+171,85);

+ Hạng mục Mở rộng nghĩa địa Bình Hòa: chưa thi công được do vướng bồi thường, GPMB.

1.2. Tình hình thực hiện công tác bồi thường, GPMB:

a) Hạng mục Khu dân cư Hải Nam:

Đến nay, các phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của hạng mục Khu dân cư đã được chi trả hoàn thành 100% giá trị, cụ thể:

- Phương án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ (03 phương án được duyệt) được Trung tâm phát triển quỹ đất và Chủ đầu tư chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho các Chủ sở hữu tài sản, đạt 100% giá trị.

- Phương án tái định cư thực hiện tái định cư tại chỗ (gồm 5hộ/8lô tái định cư): Đã được Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi (Chủ đầu tư cũ) phối hợp chi trả phương án bồi thường cho các hộ dân. Sau khi tiếp nhận dự án, Ban Quản lý dự án phối hợp Trung tâm phát triển quỹ đất với các đơn vị liên quan tiếp tục thực hiện chi trả tiền hỗ trợ bố trí tái định cư đạt 100% giá trị các phương án được duyệt (vào ngày 30/7/2025 và ngày 17/10/2025). Hiện nay, Ban Quản lý đang phối hợp với các đơn vị liên quan vận động 02 hộ dân còn lại tháo dỡ nhà cửa, bàn giao mặt bằng để tiến hành triển khai thi công.

b) Hạng mục tuyến đường giao thông nối tuyến số 2 vào KDC Hải Nam:

Hạng mục bổ sung tuyến đường giao thông nối tuyến số 2 vào Khu dân cư đã giải phóng mặt bằng diện tích 14.350m²/15.240m², diện tích còn lại vướng mắc 890 m²/4 thửa đất chưa thống nhất nhận tiền với những lý do (đơn giá bồi thường mô mã thấp,...).

* Các khó khăn, vướng mắc:

- Có 02 hộ (Huỳnh Tư, Nguyễn Văn Phong) có 7 mộ mã phải di dời chưa nhận tiền, với lý do cho rằng đơn giá bồi thường mộ thấp. Trung tâm phát triển quỹ

đất chi nhánh Bình Sơn vận động hộ dân nhận tiền và di dời mồ mả nhưng đến nay hộ vẫn chưa thống nhất, đề nghị bồi thường theo đơn giá tại thời điểm hiện nay.

- Có 04 trường hợp (Nguyễn Văn Dự, Nguyễn Thị Phùng, Nguyễn Dữ, Ngô Thành Vương) có xây dựng vật kiến trúc trên đất nông nghiệp sau ngày 01/7/2014 không được tính bồi thường hỗ trợ theo quy định tại điểm c, khoản 16, Điều 26 của Quyết định 48/2017/QĐ-UBND tỉnh Quảng Ngãi ngày 18/8/2017 nên chưa nhận tiền phần đất đai, tài sản được bồi thường, yêu cầu được hỗ trợ 100% giá trị như các hộ xây dựng trước ngày 01/7/2014.

Hiện nay, tuyến đường này không còn phù hợp quy hoạch chung Khu kinh tế Dung Quất theo Quyết định số 168/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

c) Hạng mục Mở rộng Nghĩa địa Bình Hoà:

Hạng mục Mở rộng nghĩa địa Bình Hòa được UBND huyện Bình Sơn (cũ) phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng tại Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 27/10/2016 với diện tích 1,35ha/32 hồ sơ/2 tỷ đồng. Trong đó, diện tích thu hồi đất trong quy hoạch là 12.857/22hồ sơ/41 thửa đất của hộ gia đình, cá nhân và 01 tổ chức.

Kết quả chi trả được 5.801m²/12.857 m²/17 thửa. Diện tích còn lại 7.056m²/24 thửa đất.

* Các khó khăn, vướng mắc:

- Các hộ dân yêu cầu tính bồi thường, hỗ trợ đất đất nông nghiệp theo vị trí 1 (phương án được duyệt là vị trí 3), do đó không thống nhất nhận tiền.

- Ngoài nội dung yêu cầu tính bồi thường, hỗ trợ đất đất nông nghiệp theo vị trí 1 nói trên, hiện nay có 08 hộ còn yêu cầu thu hồi luôn phần diện tích ngoài quy hoạch dự án (tổng diện tích đề nghị thu hồi luôn là 0,27ha) do phần đất còn lại nằm giữa khu nghĩa địa cũ và khu nghĩa địa mới không canh tác được; hoặc do sau khi thu hồi đất xây dựng dự án (thuộc phạm vi tuyến đường vào) thì phần còn lại thửa đất bị chia cắt thành 02 mảnh ở 02 bên, mỗi mảnh có diện tích nhỏ, trũng thấp nên cũng không canh tác được.

- Tranh chấp giữa cộng đồng dân cư xóm Lộc Tự với ông Phạm Hoàng Dũng với diện tích 1.685m²/0,2 tỷ đồng.

1.3. Kết quả thực hiện các nội dung kết luận thanh tra, kiểm toán:

Theo Kết luận thanh tra số 369/KLTTCP ngày 01/10/2024 của Tổng Thanh tra Chính phủ, dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Hải Nam có số dư nợ tạm ứng quá hạn số tiền 4.088 triệu đồng, Ban quản lý Khu Kinh tế Dung Quất và các Khu Công nghiệp Quảng Ngãi (Chủ đầu tư cũ) đã thu hồi nộp trả ngân sách nhà nước số tiền 2.881,962 triệu đồng; còn chưa thu hồi được số tiền 1.206 triệu đồng.

Dự án được chuyển từ Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi về Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh theo Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 04/11/2025 của Chủ tịch

UBND tỉnh. Hiện nay, Ban Quản lý dự án đang phối hợp các đơn vị liên quan tiến hành thu hồi số tiền nợ tạm ứng quá hạn nêu trên.

1.4. Tổng hợp kết quả giải ngân:

Lũy kế kế hoạch vốn đến nay: vốn bố trí đến nay là 50,5 tỷ đồng, giải ngân đạt 100% kế hoạch vốn giao, cụ thể như sau:

TT	Năm kế hoạch vốn	Quyết định giao vốn	KH vốn giao trong năm (tỷ đồng)	Đã giải ngân (tỷ đồng)	Nguồn vốn
1	2014	217/QĐ-BQL ngày 5/9/2014	0,2	0,2	Ngân sách tỉnh
2	2015	26/QĐ- BQL ngày 23/01/2015	15,0	15,0	Ngân sách Trung ương
3	2016	26/QĐ-UBND ngày 29/01/2016	30,0	30,0	Ngân sách Trung ương
4	2020	200/QĐ- BQL ngày 20/8/2020	0,8	0,8	Ngân sách tỉnh
5	2021	363/QĐ- BQL ngày 28/12/2021	2,0	2,0	Ngân sách tỉnh
6	2022	247/QĐ- BQL ngày 26/9/2022	2,5	2,5	Ngân sách tỉnh
7	2023-2025		0	0	
8	2026	Chưa có kế hoạch bố trí vốn			
Tổng cộng			50,5	50,5	

2. Nội dung trình xin điều chỉnh:

TT	Nội dung	Đã được Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 1603/QĐ-UBND ngày 30/10/2014; số 748/QĐ-UBND ngày 15/5/2018; số 236/QĐ-UBND ngày 24/02/2020; số 332/QĐ-UBND ngày 08/03/2021 và số 1802/QĐ-UBND ngày 15/11/2021	Đề nghị điều chỉnh
1	Thời gian thực hiện dự án	2015-2022	2015-2026

a) Nguyên nhân điều chỉnh:

- Nguyên nhân điều chỉnh:

Những khó khăn vướng mắc trong quá trình bồi thường, giải phóng mặt bằng dẫn đến triển khai thực hiện dự án bị kéo dài; đồng thời dự án không còn phù hợp quy hoạch chung Khu kinh tế Dung Quất theo Quyết định số 168/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, do đó cần điều chỉnh thời gian thực hiện dự án để triển khai

các bước tiếp theo.

- Nguyên nhân, trách nhiệm (nếu có) trong việc chậm trình cấp thẩm quyền gia hạn thời gian thời hiện dự án:

Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi (Chủ đầu tư cũ của dự án) đã có Công văn số 1448/BQL-KHTH ngày 21/5/2025 gửi Sở Xây dựng tỉnh, trong đó có làm rõ lý do dự án hết thời gian thực hiện từ năm 2023 đến nay nhưng Chủ đầu tư vẫn chưa trình cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện.

b) Công tác bố trí vốn: Theo Tờ trình số 352-TTr/ĐU ngày 25/3/2026 của Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy về dự kiến kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026-2030, theo đó kế hoạch vốn bố trí cho dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Hải Nam là 2 tỷ đồng.

c) Cam kết của Chủ đầu tư:

- Ban Quản lý dự án cam kết việc điều chỉnh thời gian thực hiện dự án không làm phát sinh kinh phí đầu tư, không thay đổi mục tiêu, quy mô, hiệu quả đầu tư đã được phê duyệt.

- Cam kết phối hợp chặt chẽ với các đơn vị liên quan để hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Hải Nam để phục vụ bố trí tái định cư; phần đấu hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng trong Quý IV/2026.

d) Kế hoạch thực hiện dự án (dự kiến):

Sau khi được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện, Ban Quản lý dự án tổ chức triển khai thực hiện đầy đủ các quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng và đưa dự án vào khai thác, sử dụng phát huy hiệu quả đầu tư. Kế hoạch triển khai một số nhiệm vụ như sau:

- Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Hải Nam để phục vụ bố trí tái định cư; phần đấu hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng trong Quý IV/2026;

- Trình cấp thẩm quyền xem xét chủ trương: Dừng kỹ thuật hạng mục tuyến đường giao thông nối tuyến số 2; cắt giảm hạng mục mở rộng Nghĩa địa Bình Hòa;

- Hoàn thiện hồ sơ quản lý chất lượng, tổ chức nghiệm thu và bàn giao công trình, đưa dự án vào khai thác, sử dụng trong Quý IV/2026, bảo đảm phát huy hiệu quả đầu tư và phục vụ nhu cầu tái định cư, hạ tầng dân sinh.

- Đối với diện tích đã thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng (hạng mục Tuyến đường giao thông nối tuyến số 2 vào KDC Hải Nam và hạng mục Mở rộng Nghĩa địa Bình Hòa) nhưng chưa triển khai thi công, Ban Quản lý dự án sẽ phối hợp với Trung tâm phát triển Quỹ đất tỉnh thực hiện bàn giao cho UBND xã Vạn Tường quản lý, sử dụng.

IV. Ý kiến của các Sở, ngành:

1. Sở Tài chính (tại Công văn số 6810/STC-ĐTĐT ngày 05/8/2026):

“1. Sự cần thiết hoàn thành dự án:

Dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các Khu dân cư trong đô thị Vạn Tường) có quy mô 3,5 ha (khoảng 88 lô tái định cư) phục vụ tái định cư cho các dự án trong Khu kinh tế Dung Quất, đến nay đã thực hiện được khoảng 93,2% khối lượng. Hiện nay, theo báo cáo của Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi thì nhu cầu đất tái định cư còn thiếu nên dự án cần thiết sớm hoàn thành để phục vụ cho các dự án đầu tư trong KKT Dung Quất.

2. Về điều chỉnh quy mô:

- Đối với việc dừng kỹ thuật hạng mục Tuyến đường giao thông nối tuyến số 2 vào KDC Hải Nam do Quy hoạch hiện nay theo Quyết định số 168/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ không còn tuyến đường này là phù hợp khi đảm bảo kết nối giao thông khu vực với khu dân cư được thuận lợi.

- Đối với việc cắt giảm hạng mục Mở rộng Nghĩa địa Bình Hoà: Theo báo cáo của chủ đầu tư thì nhu cầu cải táng không còn do không thực hiện tuyến giao thông số 2 nêu trên là phù hợp;

Tuy nhiên cần rà soát quy định của Luật Xây dựng về thẩm quyền cắt giảm các hạng mục này thuộc thẩm quyền của chủ đầu tư hay của người quyết định đầu tư.

3. Về điều chỉnh tổng mức đầu tư:

Dự án cắt giảm quy mô nên tổng mức đầu tư giảm từ 61 tỷ đồng xuống còn 54,5 tỷ đồng, do đó, không thuộc trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 16, Điều 7, Luật số 90/2025/QH15.

4. Về điều chỉnh thời gian thực hiện, nguồn vốn đầu tư:

Nguồn vốn đầu tư cần bố trí để thực hiện hoàn thành dự án khoảng 02 tỷ đồng đã được dự kiến theo Tờ trình số 352-TTr/ĐU ngày 25/3/2026 của Đảng uỷ Uỷ ban nhân dân tỉnh trình Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về dự kiến kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026-2030, theo đó kế hoạch vốn bố trí cho dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Hải Nam là 2 tỷ đồng; việc điều chỉnh thời gian thực hiện đến năm 2026 là cần thiết để thực hiện hoàn thành dự án.”

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường (tại Công văn số 9212/SNNMT-KHTC ngày 07/8/2026):

“Việc điều chỉnh dự án theo đề xuất của Chủ đầu tư là cần thiết, nhằm bảo đảm sử dụng hiệu quả nguồn vốn nhà nước, tránh lãng phí và nâng cao hiệu quả khai thác công trình sau đầu tư”.

3. Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi (tại Công văn số 3592/BQL-KHTH ngày 09/8/2026):

“1. Cơ bản thống nhất đối với các nội dung kiến nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh tại Tờ trình số 330/TTr-BQLDDCN ngày 28/01/2026 và các kiến nghị khác tại các Công văn: số 2057/BQLDDCN ngày 24/6/2026, số 2263/BQLDDCN ngày 29/7/2026;

2. Riêng đối với nội dung liên quan đến điều chỉnh thời gian thực hiện dự án, Ban Quản lý có ý kiến như sau:

Theo nội dung tại Tờ trình số 330/TTr-BQLDDCN ngày 28/01/2026 thì thời gian đề nghị điều chỉnh từ 2015-2026. Tuy nhiên, theo Bảng tiến độ tại Công văn số 2057/BQLDDCN ngày 24/6/2026 và đề xuất kiến nghị tại Công văn số 2263/BQLDDCN ngày 29/7/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh thì thời gian hoàn thành công trình, bàn giao đưa vào sử dụng trong Quý I/2027. Do đó, đề nghị làm rõ, cập nhật lại thời gian xin gia hạn cho phù hợp, tránh tình trạng xin gia hạn nhiều lần.”.

4. UBND xã Vạn Tường (tại Công văn số 1737/UBND ngày 07/8/2026)

“ - Hạng mục Khu dân cư Hải Nam: Hiện nay hạng mục khu dân cư đã cơ bản hoàn thành, còn lại vướng 02 hộ dân và một số nút giao, hệ thống thoát nước. Do đó, đề nghị Chủ đầu tư, phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chi nhánh khu vực Bình Sơn, UBND xã Vạn Tường giải quyết dứt điểm về bồi thường đối với 02 hộ dân chưa bàn giao mặt bằng, đồng thời thi công hoàn thành các hạng mục công trình để đưa công trình Khu dân cư Hải Nam vào khai thác sử dụng.

- Hạng mục tuyến đường giao thông nối tuyến số 2 vào KDC Hải Nam, Chủ đầu tư đề xuất dừng thực hiện hạng mục (điểm dừng kỹ thuật) do hiện nay không còn phù hợp theo quy hoạch chung điều chỉnh Khu kinh tế Dung Quất số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ: Đối với nội dung này đề nghị Chủ đầu tư có Phương án đầu tư thay thế tuyến đường bảo đảm giao thông cho khu dân cư (ngiên cứu nâng cấp, sửa chữa tuyến đường hiện hữu) và vượt nối vào đường nội bộ trong khu dân cư, nhằm tạo điều kiện thuận lợi về giao thông cho người dân trong khu vực và các hộ dân tại Khu dân cư Hải Nam; có biện pháp khắc phục đảm bảo an toàn đối với các khu vực thi công đang dở tránh sạt lở, tạo thành hố sâu ảnh hưởng đến quá trình giao thông.

- Hạng mục mở rộng Nghĩa địa Bình Hòa đã thực hiện công tác bồi thường, GPMB (các hộ dân đã nhận tiền bồi thường khoảng 60%) nhưng chưa triển khai thi công ngoài hiện trường. Trên địa bàn xã Vạn Tường có rất nhiều dự án ảnh hưởng đến mỏ mả nhưng chưa có vị trí để di dời, việc đầu tư mở rộng Nghĩa địa Bình Hòa là rất cần thiết. Do đó, kính đề nghị bố trí kinh phí tiếp tục triển khai thực hiện mở rộng Nghĩa địa Bình Hòa để giải quyết di dời mỏ mả cho các dự án trên địa bàn xã.”

5. Giải trình, làm rõ của Chủ đầu tư: Tại Tờ trình số 2823/TTr-BQLDDCN ngày 12/8/2026, Chủ đầu tư đã tiếp thu, giải trình, làm rõ các ý kiến của các cơ quan, đơn vị tham gia:

STT	Nội dung ý kiến góp ý	Nội dung làm rõ, đề xuất của Ban Quản lý dự án
1	Ý kiến của UBND xã Vạn Tường tại Công văn số 1737/UBND ngày 07/8/2026	

STT	Nội dung ý kiến góp ý	Nội dung làm rõ, đề xuất của Ban Quản lý dự án
	- Hạng mục Khu dân cư Hải Nam: Hiện nay hạng mục khu dân cư đã cơ bản hoàn thành, còn lại vướng 02 hộ dân và một số nút giao, hệ thống thoát nước. Do đó, đề nghị Chủ đầu tư, phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chi nhánh khu vực Bình Sơn, UBND xã Vạn Tường giải quyết dứt điểm về bồi thường đối với 02 hộ dân chưa bàn giao mặt bằng, đồng thời thi công hoàn thành các hạng mục công trình để đưa công trình Khu dân cư Hải Nam vào khai thác sử dụng.	Đối với 02 hộ dân còn lại thuộc hạng mục Khu dân cư đã nhận tiền bồi thường GPMB, hỗ trợ tái định cư nhưng chưa bàn giao mặt bằng, Ban Quản lý dự án sẽ tiếp tục phối hợp để vận động yêu cầu tháo dỡ nhà cửa, di dời tài sản và bàn giao mặt bằng theo đúng quy định. Trường hợp các hộ dân vẫn không chấp hành, không phối hợp thực hiện, đề nghị UBND xã Vạn Tường xem xét, thực hiện các thủ tục thu hồi đất theo quy định của pháp luật để đảm bảo cơ sở triển khai dự án.
	- Hạng mục tuyến đường giao thông nối tuyến số 2 vào KDC Hải Nam, Chủ đầu tư đề xuất dừng thực hiện hạng mục (điểm dừng kỹ thuật) do hiện nay không còn phù hợp theo quy hoạch chung điều chỉnh Khu kinh tế Dung Quất số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ. Đối với nội dung này đề nghị Chủ đầu tư có Phương án đầu tư thay thế tuyến đường bảo đảm giao thông cho khu dân cư (nghiên cứu nâng cấp, sửa chữa tuyến đường hiện hữu) và vượt nối vào đường nội bộ trong khu dân cư, nhằm tạo điều kiện thuận lợi về giao thông cho người dân trong khu vực và các hộ dân tại Khu dân cư Hải Nam; có biện pháp khắc phục đảm bảo an toàn đối với các khu vực thi công đang dở tránh sạt lở, tạo thành hố sâu ảnh hưởng đến quá trình giao thông.	- Hiện nay, Khu dân cư Hải Nam đã kết nối vào tuyến đường BTXM dân sinh hiện hữu; đồng thời tuyến đường giao thông nối tuyến số 2 vào KDC Hải Nam đã đầu tư thuộc dự án (đang xin dừng kỹ thuật) đã kết nối vào đường BTXM dân sinh, thuận lợi về giao thông cho người dân trong khu vực và các hộ dân thuộc dự án, do đó không cần phương án đầu tư thay thế. - Đối với đề xuất nâng cấp, sửa chữa tuyến đường hiện hữu, Ban Quản lý dự án đề xuất không thực hiện với lý do tuyến đường hiện hữu đề xuất nâng cấp không phù hợp Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị dịch vụ Đông Nam Dung Quất được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 1396/QĐ-UBND ngày 19/12/2023. Trường hợp tuyến đường dân sinh hiện hữu qua thời gian sử dụng xuống cấp, Ban Quản lý dự án đề xuất, UBND xã Vạn Tường nghiên cứu kinh phí sửa chữa, nâng cấp cho phù hợp.
	- Hạng mục mở rộng Nghĩa địa Bình Hòa đã thực hiện công tác bồi thường, GPMB (các hộ dân đã nhận tiền bồi thường khoảng 60%) nhưng chưa triển khai thi công ngoài hiện trường.	- Hạng mục mở rộng Nghĩa địa Bình Hòa chưa triển khai thi công ngoài hiện trường, hạng mục này phục vụ di dời mộ mã cho Khu dân cư và tuyến đường vào Khu dân cư, hiện

STT	Nội dung ý kiến góp ý	Nội dung làm rõ, đề xuất của Ban Quản lý dự án
	Trên địa bàn xã Vạn Tường có rất nhiều dự án ảnh hưởng đến mỏ mả nhưng chưa có vị trí để di dời, việc đầu tư mở rộng Nghĩa địa Bình Hòa là rất cần thiết. Do đó, kính đề nghị bố trí kinh phí tiếp tục triển khai thực hiện mở rộng Nghĩa địa Bình Hòa để giải quyết di dời mỏ mả cho các dự án trên địa bàn xã	nay việc di dời mỏ mả 02 hạng mục này đã cơ bản hoàn thành, không còn phát sinh, Do đó, Ban Quản lý dự án đề xuất dừng thực hiện hạng mục Mở rộng Nghĩa địa Bình Hòa là có cơ sở và phù hợp với tình hình thực tế. - Đối với đề xuất của UBND xã Vạn Tường về việc tiếp tục đầu tư hạng mục nhằm phục vụ nhu cầu của các dự án khác trên địa bàn xã, xét theo mục tiêu và phạm vi đầu tư ban đầu của hạng mục thì chưa có cơ sở để tiếp tục triển khai đối với hạng mục này.
2	Ý kiến của Ban Quản lý KKT Dung Quất tại Công văn số 3592/BQL-KHTH ngày 09/8/2026	
	Cơ bản thống nhất đối với các nội dung kiến nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh tại Tờ trình số 330/TTr-BQLDDCN ngày 28/01/2026 và các kiến nghị khác tại các Công văn: số 2057/BQLDDCN ngày 24/6/2026, số 2263/BQLDDCN ngày 29/7/2026;	
	Riêng đối với nội dung liên quan đến điều chỉnh thời gian thực hiện dự án, Ban Quản lý có ý kiến như sau: Theo nội dung tại Tờ trình số 330/TTr-BQLDDCN ngày 28/01/2026 thì thời gian đề nghị điều chỉnh từ 2015-2026. Tuy nhiên, theo Bảng tiến độ tại Công văn số 2057/BQLDDCN ngày 24/6/2026 và đề xuất kiến nghị tại Công văn số 2263/BQLDDCN ngày 29/7/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh thì thời gian hoàn thành công trình, bàn giao đưa vào sử dụng trong Quý I/2027. Do đó, đề nghị làm rõ, cập nhật lại thời gian xin gia hạn cho phù hợp, tránh tình trạng xin gia hạn nhiều lần	Sau khi rà soát, đánh giá tình hình thực hiện dự án, Ban Quản lý dự án trình cấp thẩm quyền xem xét điều chỉnh thời gian thời hiện dự án 2015-2026 là phù hợp.

STT	Nội dung ý kiến góp ý	Nội dung làm rõ, đề xuất của Ban Quản lý dự án
3	Ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 9212/SNNMT-KHTC ngày 07/8/2026	
	Việc điều chỉnh dự án theo đề xuất của Chủ đầu tư là cần thiết, nhằm bảo đảm sử dụng hiệu quả nguồn vốn nhà nước, tránh lãng phí và nâng cao hiệu quả khai thác công trình sau đầu tư	
4	Ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 6810/STC-ĐTĐT ngày 05/8/2026	
	1. Sự cần thiết hoàn thành dự án: Dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các Khu dân cư trong đô thị Vạn Tường) có quy mô 3,5 ha (khoảng 88 lô tái định cư) phục vụ tái định cư cho các dự án trong Khu kinh tế Dung Quất, đến nay đã thực hiện được khoảng 93,2% khối lượng. Hiện nay, theo báo cáo của Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi thì nhu cầu đất tái định cư còn thiếu nên dự án cần thiết sớm hoàn thành để phục vụ cho các dự án đầu tư trong KKT Dung Quất.	
	2. Về điều chỉnh quy mô: - Đối với việc dừng kỹ thuật hạng mục Tuyến đường giao thông nối tuyến số 2 vào KDC Hải Nam do Quy hoạch hiện nay theo Quyết định số 168/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ không còn tuyến đường này là phù hợp khi đảm bảo kết nối giao thông khu vực với khu dân cư được thuận lợi. - Đối với việc cắt giảm hạng mục Mở rộng Nghĩa địa Bình Hoà: Theo báo cáo của chủ đầu tư thì nhu cầu cải táng không còn do không thực hiện tuyến giao thông số 2 nêu trên là phù hợp ; Tuy nhiên cần rà soát quy định của Luật Xây dựng về thẩm quyền cắt giảm các hạng mục này thuộc thẩm	Đối với Tờ trình (điều chỉnh) này, Ban Quản lý dự án trình cấp thẩm quyền xem xét điều chỉnh thời gian thực hiện dự án để có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

STT	Nội dung ý kiến góp ý	Nội dung làm rõ, đề xuất của Ban Quản lý dự án
	quyền của chủ đầu tư hay của người quyết định đầu tư.	
	3. Về điều chỉnh tổng mức đầu tư: Dự án cắt giảm quy mô nên tổng mức đầu tư giảm từ 61 tỷ đồng xuống còn 54,5 tỷ đồng, do đó, không thuộc trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 16, Điều 7, Luật số 90/2025/QH15.	Đối với Tờ trình (điều chỉnh) này, Ban Quản lý dự án trình cấp thẩm quyền xem xét điều chỉnh thời gian thực hiện dự án để có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo.
	4. Về điều chỉnh thời gian thực hiện, nguồn vốn đầu tư: Nguồn vốn đầu tư cần bố trí để thực hiện hoàn thành dự án khoảng 02 tỷ đồng đã được dự kiến theo Tờ trình số 352-TTr/ĐU ngày 25/3/2026 của Đảng uỷ Ủy ban nhân dân tỉnh trình Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về dự kiến kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026-2030, theo đó kế hoạch vốn bố trí cho dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Hải Nam là 2 tỷ đồng; việc điều chỉnh thời gian thực hiện đến năm 2026 là cần thiết để thực hiện hoàn thành dự án.	

V. Ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng:

1. Về căn cứ pháp lý điều chỉnh thời gian thực hiện dự án:

- Việc điều chỉnh thời gian thực hiện dự án theo đề nghị của Chủ đầu tư thuộc trường hợp được phép điều chỉnh theo quy định tại điểm b, c khoản 2 Điều 46 Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 (“*b) Khi điều chỉnh quy hoạch ảnh hưởng trực tiếp tới dự án; c) Do nguyên nhân bất khả kháng làm thay đổi về mục tiêu, quy mô đầu tư, chi phí và thời gian thực hiện dự án*”) và điểm b khoản 2 Điều 28 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025 (“*Khi điều chỉnh quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập dự án có ảnh hưởng trực tiếp đến quy mô đầu tư, địa điểm đầu tư xây dựng của dự án*”).

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13: “*Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép*”.

Những khó khăn vướng mắc trong quá trình bồi thường, giải phóng mặt bằng dẫn đến triển khai thực hiện dự án bị kéo dài; đồng thời dự án không còn phù hợp quy hoạch chung Khu kinh tế Dung Quất theo Quyết định số 168/QĐ-TTg của

Thủ tướng Chính phủ, do đó cần điều chỉnh thời gian thực hiện dự án để triển khai các bước tiếp theo.

- Công tác bố trí vốn: Theo Tờ trình số 352-TTr/ĐU ngày 25/3/2026 của Đảng uỷ Uỷ ban nhân dân tỉnh trình Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về dự kiến kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026-2030, theo đó kế hoạch vốn bố trí cho dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Hải Nam là 2 tỷ đồng (Nội dung này, Sở Tài chính cũng đã có ý kiến tại Công văn số 6810/STC-ĐTĐT ngày 05/8/2026).

- Về Kết quả thực hiện các nội dung kết luận thanh tra, kiểm toán:

Theo Kết luận thanh tra số 369/KLTTCP ngày 01/10/2024 của Tổng Thanh tra Chính phủ, dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Hải Nam có số dư nợ tạm ứng quá hạn số tiền 4.088 triệu đồng. Ban Quản lý Khu Kinh tế Dung Quất và các Khu Công nghiệp Quảng Ngãi (Chủ đầu tư cũ) đã thu hồi, nộp trả ngân sách nhà nước số tiền 2.881,962 triệu đồng; số tiền chưa thu hồi được là 1.206 triệu đồng. Dự án được chuyển từ Ban Quản lý Khu Kinh tế Dung Quất và các Khu Công nghiệp Quảng Ngãi về Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh theo Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 04/11/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh. Hiện nay, Ban Quản lý dự án đang phối hợp với các đơn vị liên quan tiến hành thu hồi số tiền nợ tạm ứng quá hạn nêu trên.

2. Về các vấn đề tồn tại:

- Về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: các vướng mắc nêu trên (tranh chấp, chưa thống nhất) là những khó khăn thực tế, cần thời gian để xử lý dứt điểm. Việc tiếp tục thực hiện GPMB là cần thiết để hoàn thiện hạ tầng đồng bộ, phát huy tối đa hiệu quả đầu tư của các hạng mục đã cơ bản hoàn thành, tránh lãng phí nguồn lực đầu tư.

- Gói thầu số 9 - Xây dựng khu dân cư: Qua công tác kiểm tra thực địa vào ngày 22/7/2026 (theo Giấy mời số 267/GM-SXD ngày 17/7/2026), thực tế thi công xây dựng phù hợp nội dung báo cáo của Chủ đầu tư tại Tờ trình số 2823/TTr-BQLDDCN, khu dân cư đã cơ bản hoàn thành, đạt trên 90% giá trị khối lượng theo hợp đồng, còn 02 hộ dân chưa bàn giao mặt bằng. Chủ đầu tư cam kết sẽ tiếp tục phối hợp với UBND xã Vạn Tường, Trung tâm phát triển Quỹ đất chi nhánh khu vực Bình Sơn và các đơn vị liên quan tiếp tục vận động hộ dân bàn giao mặt bằng; trường hợp các hộ dân vẫn không chấp hành, không phối hợp thực hiện, Ban Quản lý dự án sẽ đề nghị UBND xã Vạn Tường xem xét, thực hiện các thủ tục cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật để đảm bảo cơ sở triển khai dự án, dự kiến hoàn thành công tác bàn giao mặt bằng.

Qua kiểm tra, Hạng mục khu dân cư phù hợp Quy hoạch chung xây dựng KKT Dung Quất đã được phê duyệt tại Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ Đông Nam Dung Quất được phê duyệt tại Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 19/12/2023. Tuyến đường giao thông nối tuyến số 2 vào khu dân cư Hải Nam không còn phù hợp các quy hoạch nêu trên, và hiện nay tuyến đường bê tông hiện hữu vẫn đảm bảo kết nối khu dân cư với các hệ

thống giao thông hiện có.

Vì vậy, sự cần thiết phải hoàn thành hạng mục Xây dựng khu dân cư để đưa vào khai thác, sử dụng theo mục tiêu đã phê duyệt, tránh phát sinh khiếu nại, khiếu kiện của người dân và bảo đảm phát triển kinh tế xã hội khu vực, nhất là nhu cầu về đất tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng trên địa bàn Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp tỉnh.

3. Về kế hoạch triển khai của Chủ đầu tư: Chủ đầu tư cam kết việc điều chỉnh thời gian không làm phát sinh chi phí, không làm vượt tổng mức đầu tư, đảm bảo điều kiện để nghiệm thu đưa vào sử dụng khu dân cư, đồng thời đã xây dựng kế hoạch chi tiết để hoàn thành dự án đến hết năm 2026.

4. Về khả năng cân đối vốn: Theo Tờ trình số 352-TTr/ĐU ngày 25/3/2026 của Đảng uỷ Uỷ ban nhân dân tỉnh trình Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về dự kiến kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026-2030, theo đó kế hoạch vốn bố trí cho dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Hải Nam là 2 tỷ đồng (Nội dung này, Sở Tài chính cũng đã có ý kiến tại Công văn số 6810/STC-ĐTĐT ngày 05/8/2026)

Căn cứ quy định pháp luật và kết quả thực hiện dự án như trên, việc điều chỉnh thời gian thực hiện dự án là thực tế và cần thiết, nhằm giải quyết dứt điểm các vướng mắc còn tồn tại trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, nghiên cứu đề xuất giải pháp đối với các hạng mục không phù hợp Quy hoạch chung xây dựng KKT Dung Quất đã được phê duyệt tại Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị, dịch vụ Đông Nam Dung Quất; hoàn thiện đồng bộ hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư, đảm bảo dự án được đưa vào khai thác, sử dụng đúng mục tiêu, phát huy hiệu quả đầu tư và tránh lãng phí nguồn lực nhà nước đã đầu tư.

VI. Kết luận

1. Kết luận: Theo Tờ trình số 352-TTr/ĐU ngày 25/3/2026 của Đảng uỷ Uỷ ban nhân dân tỉnh trình Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về dự kiến kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026-2030; Ý kiến của các Sở, ngành và những phân tích nêu trên, hồ sơ trình điều chỉnh thời gian thực hiện dự án của Chủ đầu tư đủ cơ sở để trình phê duyệt. Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh thời gian thực hiện dự án Đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Hải Nam (thuộc dự án đầu tư hạ tầng các Khu dân cư trong đô thị Vạn Tường).

2. Kiến nghị đối với Chủ đầu tư:

- Chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý, tính chính xác của thông tin, tài liệu trình thẩm định điều chỉnh thời gian thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

- Chịu hoàn toàn trách nhiệm về tiến độ hoàn thành của dự án theo nội dung đề xuất tại Tờ trình số 2823/TTr-BQLDDCN ngày 12/8/2026; Tờ trình số 330/TTr-BQLDDCN ngày 28/01/2026, các Công văn số 2623/BQLDDCN ngày 29/7/2026, số 2075/BQLDDCN ngày 24/6/2026, số 834/BQLDDCN ngày 27/3/2026 .

- Xây dựng kế hoạch thực hiện chi tiết, đảm bảo tuân thủ tiến độ đã cam kết và hoàn thành dự án trong năm 2026.

- Việc điều chỉnh thời gian thực hiện dự án không làm thay đổi chi phí xây dựng; Thực hiện đầy đủ các quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; quản lý chặt chẽ kinh phí của Dự án trong phạm vi tổng mức đầu tư được duyệt; tránh gây nợ đọng xây dựng cơ bản.

- Nếu được UBND tỉnh cho phép điều chỉnh thời gian thực hiện dự án, đề nghị Chủ đầu tư (*Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh*):

+ Chủ động, khẩn trương phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, UBND xã Vạn Tường và các đơn vị liên quan để giải quyết dứt điểm các tồn tại, vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng;

+ Thực hiện nghiêm túc kế hoạch triển khai chi tiết đã lập và đẩy nhanh tiến độ thi công các hạng mục đã có mặt bằng sạch; đảm bảo hoàn thành công trình đưa vào khai thác sử dụng trong năm 2026.

+ Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện, hoàn thành các hạng mục đang dở của Khu dân cư Hải Nam theo đúng dự án đã được phê duyệt và hợp đồng đã ký (*xử lý dứt điểm 02 hộ dân chưa bàn giao mặt bằng, hoàn thành một số nút giao và hệ thống thoát nước*) để bàn giao công trình đưa vào khai thác, sử dụng, phát huy hiệu quả đầu tư.

+ Không đầu tư và thực hiện thủ tục dừng chủ trương đầu tư đối với hạng mục Tuyến đường giao thông nối tuyến số 2 vào Khu dân cư Hải Nam và hạng mục Mở rộng Nghĩa địa Bình Hòa do không còn phù hợp Quy hoạch chung điều chỉnh Khu kinh tế Dung Quất tại Quyết định số 168/QĐ-TTg ngày 28/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ và không còn nhu cầu đầu tư. Đây là trường hợp dừng chủ trương đầu tư đối với các hạng mục, không thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án.

+ Rà soát, hoàn thiện hồ sơ pháp lý và thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục dừng chủ trương đầu tư đối với các hạng mục nêu trên theo quy định tại Điều 37 Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 và Điều 15 Nghị định số 85/2025/NĐ-CP ngày 08/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công, trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

+ Khẩn trương phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh - chi nhánh khu vực Bình Sơn và Ủy ban nhân dân xã Vạn Tường giải quyết dứt điểm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với 02 hộ dân còn lại; có phương án bảo đảm giao thông cho khu dân cư (*nghiên cứu nâng cấp, sửa chữa, vượt nối tuyến đường hiện hữu vào đường nội bộ khu dân cư*) và có biện pháp khắc phục bảo đảm an toàn tại các khu vực thi công đang dở, tránh sạt lở, hố sâu ảnh hưởng đến giao thông.

+ Bàn giao phần diện tích đã đền bù, giải phóng mặt bằng nhưng không đầu tư xây dựng cho Ủy ban nhân dân xã Vạn Tường quản lý, sử dụng theo quy định khi được cấp có thẩm quyền cho phép dừng dự án.

+ Tuân thủ đầy đủ các quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; quản lý chặt chẽ kinh phí trong phạm vi tổng mức đầu tư được duyệt; tránh gây nợ đọng xây dựng cơ bản.

+ Khẩn trương phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện nghiêm túc, dứt điểm các nội dung kiến nghị xử lý sau thanh tra theo Kết luận thanh tra số 369/KLTTCP ngày 01/10/2024 của Tổng Thanh tra Chính phủ; trong đó khẩn trương thu hồi, nộp trả ngân sách nhà nước đối với số dư nợ tạm ứng quá hạn còn lại là 1.206 triệu đồng, báo cáo kết quả thực hiện về cấp có thẩm quyền theo quy định.

Sở Xây dựng kính trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thanh tra tỉnh;
- Các Sở: TC, TP, NN&MT;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh;
- UBND xã Vạn Tường;
- BQLDA ĐTXD các CT DD&CN tỉnh;
- Giám đốc, PGĐ Sở (N.H.Hồng, T.T.Tín);
- Lưu: VT, QLHĐXD_{Th}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Trung Tín