

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-HĐXD

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

Quảng Ngãi, ngày tháng 8 năm 2026

V/v ý kiến điều chỉnh chủ trương đầu
tư dự án KDC đường Phạm Hữu
Nhật và dự án KDC phía Nam đường
Lê Thánh Tôn

Kính gửi: Sở Tài chính

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 7424/STC-ĐTĐT ngày 20/8/2026 của Quý Sở về việc lấy ý kiến thẩm định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đường Phạm Hữu Nhật kèm theo Tờ trình số 772/TTr-TTQĐ ngày 12/8/2026, Báo cáo số 59/BCĐX-TTQĐMT ngày 10/8/2026 và dự án Khu dân cư phía Nam đường Lê Thánh Tôn kèm theo Tờ trình số 778/TTr-TTQĐ ngày 13/8/2026, Báo cáo số 61/BCĐX-TTQĐMT ngày 10/8/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và các tài liệu liên quan.

Trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ, phạm vi công việc và sau khi nghiên cứu hồ sơ gửi kèm, Sở Xây dựng tham gia ý kiến như sau:

1. Đối với dự án Khu dân cư đường Phạm Hữu Nhật

1.1. Thông tin chung điều chỉnh chủ trương đầu tư

- Tên dự án: Khu dân cư đường Phạm Hữu Nhật.
- Nhóm dự án, cấp công trình: Dự án nhóm C; Công trình Hạ tầng kỹ thuật cấp III.
- Người quyết định đầu tư: Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi (theo Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi).
- Chủ đầu tư: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi.
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.
- Quy mô đầu tư được duyệt: Tổng diện tích khoảng 2,6 ha (giữ nguyên quy mô theo Quyết định phê duyệt dự án số 2344/QĐ-UBND ngày 24/5/2023 của Chủ tịch UBND thị xã Đức Phổ trước đây).
- Dự kiến tổng mức đầu tư đề xuất điều chỉnh: 44.658.062.000 đồng (tăng thêm 9.658.062.000 đồng chi phí công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (GPMB), tương ứng tăng 27,59% so với tổng mức đầu tư được duyệt ban đầu là 35.000.000.000 đồng).
- Nguồn vốn: Vốn thu từ nguồn thu đầu giá quyền sử dụng đất.
- Thời gian thực hiện đề xuất điều chỉnh: Năm 2022 - 2028 (kéo dài thêm 02 năm so với tiến độ thực hiện đã được phê duyệt gia hạn tại Quyết định số

927/QĐ-UBND ngày 27/3/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh là Năm 2022 - 2026).

1.2. Tình hình thi công thực tế và Kế hoạch đấu thầu

- Tại Mục II.3 của Báo cáo số 59/BCĐX-TTQĐMT: “*Triển khai thi công xây dựng: Công trình đang triển khai thi công.*”. Khối lượng thực hiện đến cuối tháng 8/2026 đã đạt 20% khối lượng hợp đồng (đã hoàn thành đắp cấp phối đá dăm lớp 1 tuyến D1, D3, N2; đắp đất K95 tuyến D2; thi công hoàn thiện hàng loạt hố ga thoát nước mưa, nước thải).

- Tuy nhiên, tại phần kiến nghị Tờ trình số 772/TTr-TTQĐ: “*Kính đề nghị Sở Tài chính xem xét, thẩm định trình UBND tỉnh quyết định để làm cơ sở triển khai thủ tục lựa chọn nhà thầu thi công trong quý III/2026*”.

2. Đối với dự án Khu dân cư phía Nam đường Lê Thánh Tôn

2.1. Thông tin chung điều chỉnh chủ trương đầu tư

- Tên dự án: Khu dân cư phía Nam đường Lê Thánh Tôn.
- Nhóm dự án, cấp công trình: Dự án nhóm C; Công trình Hạ tầng kỹ thuật.
- Người quyết định đầu tư: Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi (theo Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi).
- Chủ đầu tư: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi.
- Quy mô đầu tư được duyệt: Tổng diện tích khoảng 2,16 ha (giữ nguyên quy mô theo Quyết định phê duyệt dự án số 2073/QĐ-UBND ngày 05/5/2023 của Chủ tịch UBND thị xã Đức Phổ trước đây).
- Dự kiến tổng mức đầu tư đề xuất điều chỉnh: 54.119.243.000 đồng (tăng thêm 11.519.243.000 đồng chi phí công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (GPMB) và chi phí dự phòng, tương ứng tăng 27,04% so với tổng mức đầu tư được duyệt ban đầu là 42.600.000.000 đồng).
- Nguồn vốn: Vốn thu từ quỹ đất.
- Thời gian thực hiện đề xuất điều chỉnh: Năm 2022 - 2028 (kéo dài thêm 02 năm so với tiến độ thực hiện đã được phê duyệt gia hạn tại Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 25/4/2026 của UBND tỉnh là Năm 2022 - 2026).

2.2. Tình hình thi công thực tế và Kế hoạch đấu thầu

- Tại Mục I.3 của Báo cáo số 61/BCĐX-TTQĐMT: “*Công trình đã triển khai thi công hết phần diện tích đã GPMB (Hoàn thành hạng mục thoát nước mưa cống 2m x 2m x 1,2m từ hố ga G31 đến G44). Hiện nay, đang chờ GPMB phần diện tích còn lại để tiếp tục triển khai thi công.*”

- Tuy nhiên, tại phần kiến nghị Tờ trình số 778/TTr-TTQĐ: “*Kính đề nghị Sở Tài chính xem xét, thẩm định trình UBND tỉnh quyết định để làm cơ sở triển khai thủ tục lựa chọn nhà thầu thi công trong quý III/2026*”.

2.3. Các chi phí trong Bảng khái toán chi phí bồi thường GPMB và các tài liệu

- Bảng khái toán chi phí GPMB phần chưa đền bù hỗ trợ đất vườn: Tại Mục B.I.2 bảng Khái toán chi phí GPMB phần chưa đền bù, cột tỷ lệ bồi thường hỗ trợ ghi là 50%, đơn giá và hệ số điều chỉnh là 1. Tuy nhiên, giá trị thành tiền lại được tính bằng 100% giá trị (bị nhân đôi số tiền thực tế phải chi trả).

- Phương án Đợt 2: Tổng chi phí ghi là 6.446.858.470 đồng, nhưng tổng các dòng chi tiết đất đai, nhà cửa, cây cối, hỗ trợ cộng lại: (913.142.200 + 19.495.210 + 27.826.060 + 5.080.777.000) là 6.041.240.470 đồng (lệch thiếu 405.618.000 đồng).

- Dự kiến tổng mức đầu tư đề xuất điều chỉnh: Theo Tờ trình số 778/TTr-TTQĐ là 54.119.243.000 đồng; tuy nhiên theo Báo cáo số 61/BCĐX-TTQĐMĐ là 54.118.762.000 đồng (lệch nhau 481.000 đồng).

3. Ý kiến Sở Xây dựng

3.1. Điều chỉnh tăng tổng mức đầu tư

Cả 02 dự án được Chủ đầu tư đề xuất điều chỉnh tăng tổng mức đầu tư, nguyên nhân do điều chỉnh tăng chi phí bồi thường GPMB; do vậy, đề nghị Quý Sở lấy ý kiến của Sở, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được quy định. Trong điều kiện nguồn vốn đầu tư công của tỉnh đủ để điều chỉnh, Sở Tài chính cân đối, tham mưu điều chỉnh cho phù hợp.

3.2. Điều chỉnh thời gian thực hiện dự án

Cả 02 dự án được Chủ đầu tư đề xuất điều chỉnh thay đổi thời gian thực hiện dự án (do công tác bồi thường GPMB chưa thực hiện xong), để triển khai thực hiện các công việc còn lại của dự án là phù hợp với thực tế quá trình tổ chức thực hiện. Tuy nhiên, để bảo đảm tính khả thi, Quý Sở đề nghị Chủ đầu tư rà soát, bổ sung kế hoạch, tiến độ chi tiết thực hiện các công việc còn lại.

3.3. Trên cơ sở nội dung tại điểm 1.2 và điểm 2.2, 2.3 Công văn này, Đơn vị lập đề xuất điều chỉnh chủ trương đầu tư rà soát, cập nhật, đồng bộ nội dung giữa các tài liệu trong hồ sơ (Tình hình thi công thực tế, Kế hoạch đấu thầu và chi phí trong Bảng khái toán chi phí GPMB).

4. Nội dung khác

- Đơn vị lập đề xuất điều chỉnh chủ trương đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện về nội dung hồ sơ theo các quy định tại các Điều 17, 19, 92 Luật đầu tư công số 58/2024/QH15, các quy định liên quan khác và thực hiện nghiêm các chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Chỉ thị số 16/CT-TTg¹ trong quá trình hoàn chỉnh hồ sơ

¹ Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 23/4/2026 của Thủ tướng Chính phủ về quản lý và sử dụng vốn đầu tư công gắn với hạch toán kinh tế - xã hội, đánh giá hiệu quả đầu tư; đẩy nhanh tiến độ xây dựng kế hoạch đầu tư công trung hạn 2026 - 2030.

đề xuất điều chỉnh chủ trương đầu tư.

- Đơn vị lập đề xuất điều chỉnh chủ trương đầu tư, Chủ đầu tư rà soát, làm rõ và cập nhật lại hồ sơ trình cơ quan chủ trì thẩm định, cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Đề nghị Quý Sở tổng hợp ý kiến của các cơ quan, đơn vị có liên quan khác theo chức năng, nhiệm vụ của từng đơn vị.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị Sở Tài chính tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Trung tâm PTQĐ tỉnh;
- Giám đốc, PGĐ Sở (N.H.Hồng);
- Lưu: VT, QLHĐXD (Đông).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hữu Hồng