

BÁO CÁO

Kết quả rà soát, xử lý tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn cho các dự án tồn đọng, kéo dài trên địa bàn tỉnh theo Kế hoạch số 313/KH-UBND ngày 19/8/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi

Ngày 19/8/2026, UBND tỉnh ban hành Kế hoạch số 313/KH-UBND Triển khai tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (*Ngoài các dự án áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù theo Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội*); theo đó: UBND tỉnh phân công nhiệm vụ cho Sở Xây dựng chủ trì rà soát, tham mưu tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với 7 dự án¹ có khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền tự giải quyết của tỉnh. Sau khi rà soát, Sở xây dựng xin báo cáo cụ thể như sau:

1. Dự án Khu đô thị Phú Mỹ

Dự án Khu đô thị Phú Mỹ tại xã An Phú, phường Nghĩa Lộ do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị theo Giấy Chứng nhận đầu tư số 34121000059 cấp ngày 29/7/2009 và điều chỉnh tại các Quyết định số: 196/QĐ-UBND ngày 31/3/2020 và 202/QĐ-UBND ngày 02/6/2025, với quy mô sử dụng đất là 122,8ha; diện tích còn lại chưa bồi thường giải phóng mặt bằng khoảng 2,80ha. Dự án đang gặp khó khăn vướng mắc liên quan chủ yếu là công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng phần còn lại khoảng 2,80ha của dự án.

Ngày 19/8/2026, UBND tỉnh có Thông báo Kết luận số 313/TB-UBND²; theo đó, UBND tỉnh đã chỉ đạo: “UBND xã An Phú: Chủ trì, phối hợp Nhà đầu tư và Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh đẩy nhanh việc thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, nghiên cứu bố trí quỹ đất tái định cư phù hợp nhằm tạo sự đồng thuận của người dân, đồng thời tạo điều kiện để Nhà đầu tư sớm triển khai đầu tư xây dựng dự án theo đúng chủ trương đầu tư và quy hoạch được duyệt”. Hiện nay, UBND xã An Phú, Nhà đầu tư và Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh đang tích cực đẩy nhanh việc thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án.

Về cơ bản, điểm nghẽn của dự án này chủ yếu nằm ở công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi và giao đất. Đây là những khó khăn phổ biến của các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh, hoàn toàn có đầy đủ cơ sở pháp lý để địa phương chủ động xử lý theo quy định hiện hành. Do đó, dự án này không thuộc nhóm đối

¹ 07 dự án gồm: (1) Khu đô thị mới Phú Mỹ, (2) Khu dân cư Bắc Lê Lợi, (3) Khu dân cư Phan Đình Phùng, (4) Khu đô thị An Sơn, (5) Khu dân cư Sơn Tịnh, (6) Khu đô thị An Phú Sinh và (7) Khu liên hợp Bể xe.

² Kết luận số 313/TB-UBND² Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Đỗ Tâm Hiền tại buổi kiểm tra thực tế và tháo gỡ vướng mắc về đất đai đối với 03 dự án: Khu đô thị An Sơn, phường Trương Quang Trọng; Khu đô thị An Phú Sinh, phường Cẩm Thành và xã An Phú; Dự án Khu đô thị mới Phú Mỹ, phường Cẩm Thành và xã An Phú

tượng áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù theo Nghị quyết số 29/2026/NQ-QH16 của Quốc hội và Nghị định số 147/2026/NĐ-CP của Chính phủ. ***Do đó, Sở Xây dựng kiến nghị Sở Tài chính tổng hợp, nghiên cứu tham mưu UBND tỉnh trình Chính phủ, Bộ Tài chính xem xét, chấp thuận đưa dự án này ra khỏi danh mục theo dõi thuộc Hệ thống 751.***

2. Dự án Khu dân cư Bắc Lê Lợi

Dự án Khu dân cư Bắc Lê Lợi tại phường Nghĩa Lộ do Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi; Dự án được UBND tỉnh phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 04/1/2008.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 197/TB-UBND ngày 06/3/2026³, Sở Xây dựng đã chủ trì tổ chức cuộc họp ngày 18/3/2026, với thành phần gồm các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Thanh tra tỉnh, UBND phường Cẩm Thành, UBND phường Nghĩa Lộ và Công ty TNHH Đồng Tâm Quảng Ngãi và báo cáo UBND tỉnh kết quả thực hiện tại báo cáo số 117/BC-SXD ngày 02/4/2026 và Công văn số 2796/SXD-QLN ngày 22/4/2026, cụ thể:

- UBND các phường: Cẩm Thành, Nghĩa Lộ phối hợp chặt chẽ với Nhà đầu tư trong việc cắm mốc giới, xác định hiện trạng đường dân sinh và các điểm nghẽn về hạ tầng (tại khu CC2 và hẻm 353 Lê Lợi) để làm cơ sở xử lý các vướng mắc, tồn đọng; Chủ trì, phối hợp với Công ty TNHH Đồng Tâm Quảng Ngãi tổ chức vận động, có biện pháp xử lý đối với các hộ dân tái lấn chiếm đất dự án (đặc biệt là hộ ông Lê Lộc và các hộ tại khu vực CX1, CX4, BT1, CX8). Yêu cầu các hộ dân tháo dỡ công trình, hàng quán xây dựng trái phép trên đất đã giao cho Nhà đầu tư, trả lại hiện trạng để triển khai dự án. Hiện nay, UBND các phường đang tập trung xử lý.

- Công ty TNHH Đồng Tâm Quảng Ngãi: Tập trung nguồn lực, phối hợp chặt chẽ với UBND các phường để thực hiện việc cắm mốc giới, vạch sơn xác định ranh giới dự án ngoài thực địa; lập biên bản chi tiết các vị trí bị lấn chiếm làm cơ sở cho cơ quan chức năng xử lý; ngay sau khi được bàn giao mặt bằng khẩn trương triển khai thi công hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, sớm đưa dự án vào hoạt động.

Vướng mắc chủ yếu đối với dự án này chủ yếu nằm ở công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, người dân lấn chiếm đất của dự án thuộc trách nhiệm xử lý của chính quyền địa phương, nhà đầu tư dự án. Dự án này không thuộc nhóm đối tượng cần thiết phải áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù theo Nghị quyết số 29/2026/NQ-QH16 của Quốc hội và Nghị định số 147/2026/NĐ-CP của Chính phủ. ***Do đó, Sở Xây dựng kiến nghị Sở Tài chính tổng hợp, nghiên cứu tham mưu UBND tỉnh trình Chính phủ, Bộ Tài chính xem xét, chấp thuận đưa dự án này ra khỏi danh mục theo dõi thuộc Hệ thống 751.***

3. Dự án Khu dân cư Phan Đình Phùng

³ Thông báo số 197/TB-UBND ngày 06/3/2026 Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Phước Hiền tại cuộc họp nghe, cho ý kiến về kết quả khắc phục, phương án xử lý đối với các dự án khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài trên địa bàn tỉnh (các dự án đã báo cáo trên Hệ thống 751 thuộc thẩm quyền xử lý của địa phương).

Dự án Khu dân cư Phan Đình Phùng tại phường Cẩm Thành, đây là dự án đấu giá quyền sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt. Dự án đã đầu tư cơ bản hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, Nhà đầu tư cần tập trung nguồn lực để khẩn trương hoàn thiện hạ tầng xã hội, các công trình thương mại, dịch vụ để sớm đưa dự án vào khác thác sử dụng. Ngày 06/3/2026, UBND tỉnh có Thông báo Kết luận số 197/TB-UBND; theo đó, UBND tỉnh đã chỉ đạo: *“Giao UBND phường Cẩm Thành chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan làm việc cụ thể với Nhà đầu tư để yêu cầu Nhà đầu tư khẩn trương đưa đất vào sử dụng theo quy định”*.

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tại Công văn số 279/2026/PĐ-TK ngày 21/7/2026 về việc có ý kiến đối với phương án hoàn thiện và bàn giao Khu Công viên thể dục thể thao thuộc dự án Khu dân cư đường Phan Đình Phùng, phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi; ngày 07/9/2026, UBND Phường Cẩm thành có Công văn số 2444/UBND-XD đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt, cụ thể: *“(1) phương án đầu tư xây dựng hoàn thiện Khu Công viên thể dục thể thao (Khu đất có ký hiệu CX: 19.381 m²) thuộc dự án Khu dân cư đường Phan Đình Phùng chưa đảm bảo theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt tại Quyết định số 478/QĐ-UBND ngày 26/01/2011, (2) Đề nghị Công ty khẩn trương triển khai thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thiện Khu Công viên thể dục thể thao (Khu đất có ký hiệu CX: 19.381 m²) thuộc dự án Khu dân cư đường Phan Đình Phùng đảm bảo theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt tại Quyết định số 478/QĐ-UBND ngày 26/01/2011. Đồng thời, khẩn trương rà soát khắc phục các tồn tại theo kết luận thanh tra số 149/KL-TTr ngày 11/12/2025 của Chánh Thanh tra tỉnh đã chỉ ra”*. Hiện nay Nhà đầu tư đang phối hợp với địa phương đang triển khai thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh.

Dự án này hiện nay không còn vướng mắc phải xử lý, Nhà đầu tư cần tập trung nguồn lực để hoàn thành công trình hạ tầng xã hội, thương mại, dịch vụ để đưa dự án vào khác sử dụng. ***Do đó, Sở Xây dựng kiến nghị Sở Tài chính tổng hợp, nghiên cứu tham mưu UBND tỉnh trình Chính phủ, Bộ Tài chính xem xét, chấp thuận đưa dự án này ra khỏi danh mục theo dõi thuộc Hệ thống 751.***

4. Dự án Khu đô thị An Sơn

Dự án được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 3412100036 ngày 18/11/2008 và các Quyết định điều chỉnh: Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 3412100036/GCNĐC1/34/1 ngày 19/8/2014, Quyết định điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư số 408/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 cho nhà đầu tư là Công ty cổ phần Đầu tư Khu du lịch - Phim trường Vina, với tổng diện tích 56,5ha thuộc phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi; dự án được giao đất tại các Quyết định: số 28/QĐ-UBND ngày 10/02/2010 và số 152/QĐ-UBND ngày 24/8/2012, với diện tích 56,30ha (100% diện tích dự án) trước khi thực hiện GPMB theo Luật Đất đai năm 2003. Đến nay, chỉ GPMB được 12,20ha/56,30ha.

Dự án này vướng mắc chủ yếu hiện nay là lập, phê duyệt phương án bồi thường, tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng. Ngày 03/6/2026, UBND tỉnh có

Thông báo Kết luận số 533/TB-UBND; theo đó, UBND tỉnh đã chỉ đạo: “b) UBND Phường Trương Quang Trọng: Chủ động phối hợp với nhà đầu tư rà soát các nội dung của dự án để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền; mục tiêu đưa đất vào sử dụng có hiệu quả trong thời gian sớm nhất, chậm nhất trong năm 2026 phải tái khởi động lại dự án. c) Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp Sở Tài chính tổng hợp các ý kiến của Nhà đầu tư, UBND Phường Trương Quang Trọng, tham mưu UBND tỉnh nội dung chỉ đạo thực hiện đảm bảo tháo gỡ được các khó khăn vướng mắc cho nhà đầu tư và phù hợp quy định”. Hiện nay, địa phương và Nhà đầu tư đang tập trung rà soát, lập và phê duyệt phương án bồi thường, tổ chức bồi thường để sớm đưa dự án khởi động trở lại vào năm 2026 theo chỉ đạo của UBND tỉnh.

Vướng mắc chủ yếu đối với dự án này chủ yếu nằm ở công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm xử lý của chính quyền địa phương, nhà đầu tư dự án. Dự án này không thuộc nhóm đối tượng cần thiết phải áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù theo Nghị quyết số 29/2026/NQ-QH16 của Quốc hội và Nghị định số 147/2026/NĐ-CP của Chính phủ. ***Do đó, Sở Xây dựng kiến nghị Sở Tài chính tổng hợp, nghiên cứu tham mưu UBND tỉnh trình Chính phủ, Bộ Tài chính xem xét, chấp thuận đưa dự án này ra khỏi danh mục theo dõi thuộc Hệ thống 751.***

5. Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh

Dự án được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 34121000043 ngày 06/03/2009; Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 34121000043/GCNĐC1 ngày 22/07/2013; Quyết định số 257/QĐ-UBND ngày 16/04/2019 về việc điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư dự án Khu dân cư Sơn Tịnh Quảng Ngãi; Quyết định số 533/QĐ-UBND ngày 28/6/2021 về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần đầu tư 577, với quy mô dự án 105,56ha thuộc phường Trương Quang Trọng.

Dự án đã được Nhà nước giao đất toàn bộ dự án tại Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 10/02/2010 và điều chỉnh tại các Quyết định số: 91/QĐ-UBND ngày 11/04/2014 và Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 27/04/2018 của UBND tỉnh. Đến nay dự án đã bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư với diện tích khoảng 98,25ha; còn lại 7,31ha chưa hoàn thành bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Dự án này vướng mắc chủ yếu hiện nay công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Ngày 06/3/2026, UBND tỉnh có Thông báo Kết luận số 197/TB-UBND; theo đó: “Để đảm bảo khách quan, minh bạch và hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và doanh nghiệp khi giải quyết vướng mắc liên quan đến dự án này: Giao UBND phường Trương Quang Trọng chủ trì, làm việc với Nhà đầu tư làm rõ nguyên nhân điều chỉnh quy hoạch dự án (phần diện tích chồng lấn với phần diện tích tái định cư), làm rõ tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch đến bài toán kinh tế, phương án tài chính và các nghĩa vụ tài chính liên quan của nhà đầu tư (nếu có); làm rõ sự thay đổi của các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và những tác động phát sinh đối với hiệu quả đầu tư của dự án”. Hiện nay, địa phương và Nhà đầu tư đang tập trung công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để sớm hoàn thành

dự án theo chỉ đạo của UBND tỉnh.

Vướng mắc chủ yếu đối với dự án này chủ yếu nằm ở công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm xử lý của chính quyền địa phương, nhà đầu tư dự án. Dự án này không thuộc nhóm đối tượng cần thiết phải áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù theo Nghị quyết số 29/2026/NQ-QH16 của Quốc hội và Nghị định số 147/2026/NĐ-CP của Chính phủ. ***Do đó, Sở Xây dựng kiến nghị Sở Tài chính tổng hợp, nghiên cứu tham mưu UBND tỉnh trình Chính phủ, Bộ Tài chính xem xét, chấp thuận đưa dự án này ra khỏi danh mục theo dõi thuộc Hệ thống 751.***

6. Đối với Khu đô thị An Phú Sinh và Khu liên hợp Bến xe Quảng Ngãi

Thực hiện Thông báo kết luận số 197/TB-UBND ngày 06/3/2026 của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Phước Hiền; Ngày 18/3/2026, Sở Xây dựng đã chủ trì tổ chức cuộc họp với các Sở, ngành, địa phương và Nhà đầu tư; đồng thời dự thảo văn bản báo cáo UBND tỉnh đề lấy ý kiến các đơn vị tại Công văn số 1672/SXD-QLN ngày 19/3/2026. Trên cơ sở thảo luận tại cuộc họp, cũng như các văn bản tham gia ý kiến, Sở Xây dựng đã tổng hợp và báo cáo UBND tỉnh tại Báo cáo số 112/BC-SXD ngày 31/3/2026 (*chi tiết có báo cáo đính kèm*); theo đó: Sở Xây dựng đề xuất 02 phương án xử lý và đánh giá ưu nhược điểm cụ thể đối với từng phương án, cụ thể:

6.1. Về chồng lấn với dự án tuyến đường Lê Thánh Tôn (do UBND thành phố làm chủ đầu tư)

a) Đối với dự án Khu đô thị An Phú Sinh: Dự án Khu đô thị An Phú Sinh có một phần diện tích chồng lấn với dự án đường Lê Thánh Tôn khoảng 14.843,04m², tương đương với chiều dài 464m/977m. Đối với phần diện tích đường Lê Thánh Tôn trong dự án Khu đô thị An Phú Sinh đã triển khai thực hiện: Công ty TNHH Bất động sản Thiên Bút thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và giao đất với diện tích 8.991,79m²; UBND thành phố (cũ) đầu tư xây dựng hoàn thành 156,5/463 mét, (tương ứng diện tích 4.576/8.991,79/14.843,04m²); đoạn còn lại 306,5 mét chưa được tiếp tục thi công xây dựng hoàn thành.

b) Đối với dự án Khu liên hợp bến xe Quảng Ngãi: Dự án Khu liên hợp bến xe Quảng Ngãi có một phần diện tích chồng lấn với dự án đường Lê Thánh Tôn khoảng 9.024,0m², tương đương với chiều dài 282,0m/977,0m. Đối với phần diện tích đường Lê Thánh Tôn trong dự án Khu liên hợp Bến Xe Quảng Ngãi đã triển khai thực hiện: Công ty TNHH Thiên Ân Holding đã triển khai thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và được nhà nước giao đất với diện tích 8.794m²; UBND thành phố (cũ) đầu tư xây dựng hoàn thành được đoạn dài 282/282m², (tương ứng diện tích 7.454/9.024m²); phần diện tích 1.570m² còn lại chưa được thi công xây dựng hoàn thành theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Tóm lại: Dự án tuyến đường Lê Thánh Tôn nối dài được UBND quyết định đầu tư (giao cho UBND thành phố (cũ) làm chủ đầu tư) sau khi dự án Khu đô thị An Phú Sinh và Khu liên hợp Bến xe Quảng Ngãi được chấp thuận chủ trương đầu tư. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện, chủ đầu tư dự án đường Lê

Thánh Tôn (UBND thành phố) chưa lập thủ tục thu hồi đất, giao đất (đối với phần đất chồng lấn tại dự án Khu đô thị An Phú Sinh và dự án Khu liên hợp Bến xe Quảng Ngãi đã được Nhà nước giao cho Nhà đầu tư) để triển khai đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Lê Thánh Tôn nối dài theo đúng quy định, dẫn đến tình trạng trùng lặp ranh giới 03 dự án.

6.2. Về đề xuất phương án xử lý

a) Phương án 1

*** Về phương án thực hiện:** UBND tỉnh thống nhất chủ trương điều chỉnh giảm quy mô, ranh giới đối với dự án Khu đô thị An Phú Sinh và dự án Khu liên hợp Bến xe. Ban Quản lý dự án ĐTXD các Công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh tiếp tục triển khai thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo Kết luận số 467/TB-UBND ngày 23/9/2021 và Công văn số 4763/UBND-KTN ngày 22/9/2022, cụ thể:

- Dự án KĐT An Phú Sinh: điều chỉnh chủ trương đầu tư về ranh giới, quy mô thực hiện dự án theo hướng giảm diện tích chồng lấn với dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Lê Thánh Tôn nối dài và 02 vệt dân cư (để bố trí tái định cư) khoảng 24.669 m².

- Dự án Khu liên hợp Bến xe: điều chỉnh chủ trương đầu tư về ranh giới, quy mô thực hiện dự án theo hướng giảm diện tích chồng lấn với dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Lê Thánh Tôn nối dài khoảng 9.024 m².

Đồng thời: Bổ sung, cập nhật chi tiết cơ cấu sử dụng đất và ranh giới thực hiện dự án vào Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh (do các văn bản chủ trương trước đây chưa quy định cụ thể nội dung này).

*** Về quy trình thực hiện:**

(1) Nhà đầu tư lập thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án (điều chỉnh quy mô, ranh giới thực hiện dự án (loại bỏ phần diện tích đường Lê Thánh Tôn đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1566/QĐ-UBND ngày 30/10/2013)).

(2) Điều chỉnh quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất đối với dự án Khu đô thị An Phú Sinh và dự án Khu liên hợp Bến xe Quảng Ngãi (tách phần diện tích giao đất trùng lặp với dự án tuyến đường Lê Thánh Tôn).

(3) Trên cơ sở điều chỉnh các quyết định về chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất đối với các dự án, cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc rà soát, xác định lại tiền sử dụng đất của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật, cụ thể như sau:

- Đối với dự án còn diện tích đất chưa được giao thì chi phí đầu tư xây dựng tuyến đường Lê Thánh Tôn nằm trong dự án Khu liên hợp Bến xe thành phố Quảng Ngãi và dự án Khu đô thị An Phú Sinh, thành phố Quảng Ngãi sẽ được thu hồi khi xây dựng phương án giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ở đợt tiếp theo. Sở Nông nghiệp và Môi trường là cơ quan trình phương án giá đất, Sở Tài

chính là cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi.

- Đối với dự án đã hoàn thành việc giao đất cho nhà đầu tư, Sở Tài chính (*cơ quan trình phương án giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án trước đây*) sẽ chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan và đơn vị tư vấn xác định giá trị này và báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định để nhà đầu tư nộp lại số tiền đã trừ vào chi phí.

*** Ưu nhược điểm của phương án**

Ưu điểm: (1) Việc tách bạch ranh giới giúp xóa bỏ tình trạng chồng lấn ranh giới, đảm bảo theo quy định của Luật Đầu tư và Luật Đầu tư công; hoàn chỉnh, đồng bộ cơ sở pháp lý đối với các dự án; (2) Việc điều chỉnh Quyết định giao đất, cho thuê đất và xác định lại tiền sử dụng đất giúp minh bạch hóa nghĩa vụ tài chính của các dự án và (3) Thực hiện theo đúng chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo Kết luận số 467/TB-UBND ngày 23/9/2021 và Công văn số 4763/UBND-KTN ngày 22/9/2022.

Nhược điểm: (1) Việc điều chỉnh chủ trương đầu tư, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quyết định giao đất của UBND tỉnh và xác định lại nghĩa vụ tài chính của dự án có thời gian dài sẽ gây chậm tiến độ để hoàn thiện việc đầu tư xây dựng tuyến đường Lê Thánh Tôn; (2) Việc điều chỉnh chủ trương, quyết định giao đất và xác định giá trị nhà đầu tư phải hoàn trả cho nhà nước phải đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai. Do đó, cần sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan có liên quan, đặc biệt là Sở Tài chính và Sở Nông nghiệp và Môi trường; (3) Việc tách bạch dự án đường Lê Thánh Tôn ra riêng thì không có quỹ đất đã đầu tư hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng để giải quyết tái định cư khi thực hiện BT GPMB cho cả tuyến đường Lê Thánh Tôn và cả 02 vệt dân cư 02 bên khi được điều chỉnh bổ sung vào dự án (*do sử dụng tái định cư tại chỗ chưa được bồi thường GPMB của 02 vệt bổ sung này khó thực hiện BT GPMB tái định cư*); (4) Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa có phương án tài chính trong việc xác định lại nghĩa vụ về đất đai của nhà đầu tư theo quy định cụ thể như thế nào: việc rà soát, xác định nghĩa vụ tài chính của dự án để nhà đầu tư hoàn trả lại phần kinh phí đầu tư cơ sở hạ tầng tuyến đường Lê Thánh Tôn hay phải xác định lại nghĩa vụ tài chính của dự án theo ranh giới đầu tư điều chỉnh (loại bỏ tuyến đường Lê Thánh Tôn) làm cơ sở để cơ quan tham mưu, nhà đầu tư có phương án lựa chọn tối ưu tham mưu UBND tỉnh và (5) Đối với giá đất tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất cho nhà đầu tư 05 đợt, theo báo cáo của Sở Tài chính tại cuộc họp thì đối với giá đất được nhà nước giao đất tại đợt 2, 4, 5 đã được tính tiền sử dụng đất loại bỏ phần diện tích đường Lê Thánh Tôn (không đưa vào chi phí khấu trừ tiền sử dụng đất). Đối với giao đất đợt 1, 3 khi tính tiền sử dụng đất đã thực hiện khấu trừ tiền sử dụng đất đối với diện tích đường Lê Thánh Tôn.

b) Phương án 2:

*** Về phương án thực hiện:** Điều chỉnh giảm quy mô dự án đầu tư công đường Lê Thánh Tôn; Thực hiện điều chỉnh dự án đường Lê Thánh Tôn (đã được phê duyệt tại Quyết định số 1566/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 và điều chỉnh tại Quyết định số 1536/QĐ-UBND ngày 19/8/2016).

*** Trình tự thực hiện:**

- Về quy mô đầu tư: điều chỉnh quyết định đầu tư dự án tuyến đường Lê Thánh Tôn được phê duyệt tại Quyết định số 1566/QĐ-UBND ngày 30/10/2013; theo đó, điều chỉnh cắt giảm đoạn tuyến có chiều dài $L = 746\text{m}$ (tương đương diện tích khoảng $23.867,04 \text{ m}^2$) ra khỏi phạm vi đầu tư của dự án, do đoạn tuyến này nằm trong ranh giới quy hoạch của dự án Khu đô thị An Phú Sinh và dự án Khu liên hợp Bến xe.

- Về phạm vi thực hiện còn lại: Đối với phần còn lại của dự án có tổng chiều dài $L = 231\text{m}$ (gồm 02 đoạn: đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến giáp ranh dự án Khu liên hợp Bến xe và đoạn từ ngã tư Ba La đến giáp ranh dự án Khu đô thị An Phú Sinh), giao Ban Quản lý dự án ĐTXD các Công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh Quảng Ngãi tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng hoàn thiện.

- Về xử lý tài chính và trách nhiệm đầu tư tiếp nối: Thực hiện quyết toán đối với phần khối lượng hạ tầng kỹ thuật đã được Nhà nước đầu tư trên đoạn tuyến $L = 746\text{m}$ (thuộc phạm vi cắt giảm). Nhà đầu tư (của dự án KĐT An Phú Sinh và Khu liên hợp Bến xe) có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị đã đầu tư này cho Ngân sách Nhà nước, Ban Quản lý dự án ĐTXD các Công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh (*Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực Quảng Ngãi*) có trách nhiệm rà soát, tổng hợp và báo cáo giá trị đã đầu tư xây dựng gửi Sở Tài chính tổng hợp, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định. Đồng thời, Nhà đầu tư tiếp tục bỏ vốn để đầu tư hoàn thiện đồng bộ tuyến đường Lê Thánh Tôn theo quy hoạch được duyệt nằm trong ranh giới dự án của mình.

*** Ưu nhược điểm của phương án**

*** Ưu điểm:** (1) Rút ngắn thời gian chuẩn bị và thực hiện dự án do giảm bớt khối lượng thi công từ nguồn vốn đầu tư công; thủ tục điều chỉnh dự án tương đối gọn, không phức tạp. Đồng thời, tỉnh không phải bố trí vốn để tiếp tục đầu tư đoạn tuyến $L=746\text{m}$ nằm trong 02 dự án vốn ngoài ngân sách; (2) Không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất đã giao cho Nhà đầu tư, không cần phải điều chỉnh chủ trương đầu tư, quy hoạch chi tiết và quyết định giao đất; không thực hiện quy trình rà soát, xác định nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư; (3) Đảm bảo không ảnh hưởng đến ngân sách nhà nước đã tổ chức triển khai thực hiện⁴.

*** Nhược điểm:** (1) Khó đạt được sự đồng thuận của nhà đầu tư đối với việc hoàn trả lại kinh phí trước đây do UBND thành phố đầu tư xây dựng tuyến đường trong phần diện tích dự án Khu đô thị An Phú Sinh và dự án Khu liên hợp Bến xe: phương án kinh doanh và nguồn vốn không bố trí để thực hiện đầu tư xây dựng tuyến đường. Đồng thời, khi khấu trừ giá trị vào tiền sử dụng đất đã nộp khoản chi

⁴ (1) Xử lý việc không trùng lặp với các chương trình, dự án đã có quyết định chủ trương đầu tư hoặc đã có quyết định đầu tư theo quy định tại Khoản 1 Khoản 2 Điều 19 Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15.

(2) Điều chỉnh giảm quy mô đường Lê Thánh Tôn, thì phần đường Lê Thánh Tôn trong dự án Khu đô thị An Phú Sinh và dự án Khu liên hợp Bến xe Nhà đầu tư thực hiện công tác bồi thường GPMB, đoạn này đã có quỹ đất phân lô của nhà đầu tư đã xây dựng cơ sở hạ tầng nên công tác bồi thường GPMB và TĐC nhanh chóng dẫn đến đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

phí được tính theo suất đầu tư của Bộ Xây dựng công bố; tuy nhiên, giá trị hoàn trả chi phí đầu tư tuyến đường Lê Thánh Tôn được xác định trên cơ sở thực tế chủ đầu tư đã triển khai đầu tư xây dựng; (2) Sau khi nhà đầu tư dự án Khu đô thị An Phú Sinh và Khu liên hợp Bến xe đầu tư hoàn thiện tuyến đường Lê Thánh Tôn theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án sẽ bàn giao lại cho địa phương quản lý theo định.

6.3. Kiến nghị:

a) Để có đủ cơ sở lựa chọn phương án tối ưu, đảm bảo an toàn pháp lý và tính khả thi khi triển khai, yêu cầu phải thống nhất được cơ chế xử lý cụ thể về đất đai và tài chính (đạt được sự đồng thuận từ nhà đầu tư) trước khi phê duyệt điều chỉnh dự án. Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh chủ trì tổ chức cuộc họp với Lãnh đạo các Sở, ngành và địa phương liên quan nhằm thống nhất quan điểm, lựa chọn phương án xử lý cuối cùng.

Trên cơ sở phương án xử lý được sự đồng thuận của Lãnh đạo các Sở, ngành, địa phương và nhà đầu tư kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, báo cáo xin ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy đối với phương án xử lý vướng mắc trước khi ban hành quyết định chính thức, nguyên do dự án đầu tư xây dựng tuyến đường Lê Thánh Tôn nổi dài trước đây thuộc diện được Ban Thường vụ Tỉnh ủy cho chủ trương tại Thông báo số 108-TB/TU ngày 29/3/2011.

b) Về cơ bản, điểm nghẽn của dự án này chủ yếu nằm ở công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi và giao đất; đồng thời, giải quyết chồng lấn ranh giới giữa các dự án như đã nêu trên thuộc thẩm quyền xử lý của địa phương. Các dự án này không thuộc nhóm đối tượng cần thiết phải áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù theo Nghị quyết số 29/2026/NQ-QH16 của Quốc hội và Nghị định số 147/2026/NĐ-CP của Chính phủ. ***Do đó, Sở Xây dựng kiến nghị Sở Tài chính tổng hợp, nghiên cứu tham mưu UBND tỉnh trình Chính phủ, Bộ Tài chính xem xét, chấp thuận đưa dự án này ra khỏi danh mục theo dõi thuộc Hệ thống 751.***

Sở Xây dựng xin báo cáo./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (Báo cáo);
- Sở Tài chính (tổng hợp);
- Giám đốc (Báo cáo);
- Phó Giám đốc (N.H.Hồng);
- Lưu: VT, QL.N.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hữu Hồng