

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ XÂY DỰNG

Số : 8127/SXD-QLN
V/v bố trí quỹ đất phát triển
nhà ở xã hội đối với dự án
Khu đô thị mới Nam Lê Lợi,
tỉnh Quảng Ngãi

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

Quảng Ngãi, ngày 09 tháng 10 năm 2026

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh.

Theo Kết luận số 369/KL-TTCP ngày 01/10/2024 của Thanh tra Chính phủ việc thực hiện pháp luật về thanh tra, tiếp công dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo, PCTN; việc chấp hành chính sách pháp luật trong quản lý, sử dụng đất đai, hoạt động khai thác cát, đất, đá, sỏi và quản lý đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi từ năm 2016 đến năm 2020, dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi có khuyết điểm trong việc: (1) *chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu*; (2) *UBND tỉnh cho phép và nhà đầu tư nộp tiền tương đương 20% quỹ đất bố trí phát triển nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi, thành phố Quảng Ngãi khi chưa được Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận*.

Căn cứ các Kết luận của Bộ Chính trị, các Nghị quyết của Quốc hội, nghị định của Chính phủ; chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Quảng Ngãi, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã chỉ đạo các sở, ban, ngành, địa phương có liên quan tập trung rà soát các dự án tồn đọng, kéo dài trên địa bàn tỉnh, kịp thời tham mưu UBND tỉnh báo cáo các Bộ, ngành Trung ương, Chính phủ để đề xuất cơ chế, chính sách tháo gỡ, phương hướng xử lý đối với các khó khăn, vướng mắc của các dự án. Đồng thời, UBND tỉnh đã chỉ đạo Sở Tài chính cập nhật tình hình triển khai thực hiện, khó khăn vướng mắc của từng dự án lên Hệ thống 751 theo hướng dẫn của Bộ Tài chính (*trong đó có những nội dung vướng mắc, tồn đọng đối với dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi theo Kết luận số 369/KL-TTCP ngày 01/10/2024 của Thanh tra Chính phủ*).

Ngày 13/4/2026, Ban Chấp hành Trung ương ban hành Kết luận số 24-KL/TW của Bộ Chính trị về tiếp tục tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng kéo dài; Quốc hội ban hành Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 về cơ chế, chính sách đặc thù để xử lý vi phạm pháp luật về đất đai của tổ chức, cá nhân xảy ra trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài; Chính phủ ban hành Nghị định số 147/2026/NĐ-CP ngày 07/5/2026 hướng dẫn thực hiện cơ chế, chính sách đặc thù tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài quy định tại Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội. Ngay sau đó, UBND tỉnh đã chỉ đạo tổ chức triển khai tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài trên địa bàn tỉnh theo Nghị quyết số 29/2026/QH16

và Nghị định số 147/2026/NĐ-CP tại Thông báo số 449/TB-UBND ngày 18/5/2026 và Công văn số 5115/UBND-CNXD ngày 02/6/2026. Đồng thời, ban hành Kế hoạch số 243/KH-UBND ngày 30/6/2026 của UBND tỉnh về việc triển khai thi hành Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để xử lý vi phạm pháp luật về đất đai của tổ chức, cá nhân xảy ra trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Sau khi kiểm tra, rà soát tình hình thực tế triển khai thực hiện dự án, căn cứ quy định tại Điều 5 Nghị quyết 170/2024/QH15, điểm b khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 29/2026/QH16 và Kế hoạch số 243/KH-UBND ngày 30/6/2026 của UBND tỉnh, trên cơ sở kết quả thẩm định theo quy định tại Nghị định số 147/2026/NĐ-CP, dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi thuộc đối tượng cho phép áp dụng cơ chế, chính sách để tiếp tục triển khai thực hiện đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt. UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 663/QĐ-UBND ngày 22/8/2026 về việc cho phép tiếp tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi.

Qua đó, đối với nội dung *“chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu”* đến nay đã được tháo gỡ. Tuy nhiên, đối với nội dung *“UBND tỉnh cho phép và nhà đầu tư nộp tiền tương đương 20% quỹ đất bố trí phát triển nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi, thành phố Quảng Ngãi khi chưa được Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận”* đến nay vẫn chưa được tháo gỡ, xử lý tồn đọng.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 926/TB-UBND ngày 28/8/2026 Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Phước Hiền tại cuộc họp nghe, cho ý kiến về tiến độ, tình hình tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài trên địa bàn tỉnh. Sở Xây dựng đã hoàn thiện dự thảo văn bản của UBND tỉnh để báo cáo Thủ tướng Chính phủ xử lý vướng mắc trong việc không bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội đối với dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi và lấy ý kiến các cơ quan đơn vị có liên quan. Trên cơ sở ý kiến thống nhất của các Sở: Tài chính, Thanh tra tỉnh, UBND phường Nghĩa Lộ (*Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Cẩm Thành không có văn bản tham gia ý kiến*), Sở Xây dựng tổng hợp và báo cáo kết quả xử lý cụ thể như sau:

1. Khái quát về dự án

Dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi (*viết tắt là Dự án*) được UBND tỉnh Quảng Ngãi chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 12/01/2016 và điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 916/QĐ-UBND ngày 26/11/2019.

Dự án được UBND thành phố Quảng Ngãi (trước đây) phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4006/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 (*trước thời điểm tham mưu ban hành Quyết định chấp thuận đầu tư và trước thời điểm Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 có hiệu lực thi hành*) và điều chỉnh tại các Quyết định: số 6536/QĐ-UBND ngày 04/10/2016 và số 1940/QĐ-UBND ngày 08/5/2019 với diện tích thực hiện là 31,29ha (*trong đó:*

đất ở 12,28ha; đất công trình công cộng, dịch vụ là 0,85ha; đất giáo dục 1,45ha, đất cây xanh, mặt nước là 5,83ha; đất hạ tầng kỹ thuật là 0,068ha; đất giao thông, bãi đậu xe là 10,80ha).

Dự án đã được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất cụ thể như sau: Đợt 1: Quyết định số 418/QĐ-UBND ngày 26/8/2016 (*được điều chỉnh tại Quyết định số 564/QĐ ngày 14/8/2017*); đợt 2: Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 (*được điều chỉnh tại QĐ số 563/QĐ-UBND ngày 14/8/2017*); đợt 3: Quyết định số 172/QĐ-UBND ngày 13/02/2018; đợt 4: 661/QĐ ngày 03/8/2018; (*Đợt 1, 2, 3 được điều chỉnh tại Quyết định số 584/QĐ-UBND ngày 01/8/2019*); đợt 5: Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 19/9/2018 (*trong đó diện tích đất ở là 12,19ha*).

Đến nay, Nhà đầu tư đã hoàn thiện cơ bản hạ tầng kỹ thuật trên phần diện tích được giao; hoàn thành 100% nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với toàn bộ phần diện tích đất ở được giao (*bao gồm khoản tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội vào ngân sách nhà nước*).

2. Việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội tại Dự án khu đô thị mới Nam Lê Lợi

Đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 của Dự án được phê duyệt trước thời điểm Nghị định số 100/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nên chưa kịp thời tính toán, bố trí quỹ đất 20% làm nhà ở xã hội (NOXH). Các lần điều chỉnh quy hoạch sau đó cũng chưa bổ sung quỹ đất này, dẫn đến thiếu sót trong việc bố trí quỹ đất NOXH tại chỗ theo quy định.

Ngày 29/3/2021, UBND tỉnh Quảng Ngãi có Tờ trình số 38/TTr-UBND về việc báo cáo xin ý kiến của Thủ tướng Chính phủ xem xét chấp thuận chủ trương không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội tại Dự án, thay vào đó nhà đầu tư sẽ nộp khoản tiền tương đương 20% quỹ đất ở vào quỹ phát triển nhà ở xã hội theo quy định.

Ngày 06/4/2021, Văn phòng Chính phủ có Công văn số 2392/VPCP gửi các Bộ: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường về việc lấy ý kiến về quỹ đất ở 20% để phát triển nhà ở xã hội đối với dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi, thành phố Quảng Ngãi. Các Bộ đã có ý kiến gửi Văn phòng Chính phủ, cụ thể: Bộ Xây dựng tại Công văn số 1394/BXD-QLN ngày 28/4/2021, Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 2035/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 04/5/2021 và Bộ Tài chính tại Công văn số 4901/BTC-QLCS ngày 14/5/2021.

Ngày 07/8/2021, Văn phòng Chính phủ có Công văn số 5423/VPCP-CN gửi Bộ Xây dựng và UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc quỹ đất nhà ở xã hội; theo đó, Bộ Xây dựng được giao chủ trì rà soát, làm rõ lý do chưa bố trí quỹ đất nhà ở xã hội và đề xuất phương án xử lý phù hợp với quy định pháp luật. Thực hiện nội dung chỉ đạo nêu trên của Thủ tướng Chính phủ, ngày 14/9/2021 UBND tỉnh đã có Công văn số 4694/UBND-CNXD gửi Bộ Xây dựng về việc quỹ đất để phát triển nhà ở đối với dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi, thành phố Quảng Ngãi; đến ngày 28/3/2022, Bộ Xây dựng đã có Công văn số 838/BXD-QLN gửi Văn phòng Chính phủ về việc trả lời Văn bản số 5423/VPCP-CN ngày 07/8/2021 của Văn phòng Chính phủ.

Tiếp theo đó, UBND tỉnh có Công văn số 1346/UBND-KTN ngày 03/4/2023 gửi Thủ tướng Chính phủ và Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà về việc quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi, thành phố Quảng Ngãi; theo đó: đề xuất phương án xử lý, UBND tỉnh Quảng Ngãi tiếp thu, thực hiện đầy đủ ý kiến của Bộ Xây dựng tại Công văn số 838/BXD-QLN ngày 15/3/2022 và kính đề nghị Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà xem xét, chấp thuận chủ trương cho tỉnh Quảng Ngãi được đề xuất hình thức thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại Dự án theo phương án bố trí diện tích đất làm nhà ở xã hội thay thế tương ứng với diện tích đất ở 20% để làm nhà ở xã hội của Dự án nêu trên tại địa điểm khác trên phạm vi địa bàn thành phố Quảng Ngãi (*vị trí tại xã Tịnh Ấn Tây khoảng 35ha (nay là phường Trương Quang Trọng), xã Tịnh Hòa khoảng 45ha (nay là xã Tịnh Khê)*), được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi (cũ) đến năm 2040), phù hợp với điều kiện sinh sống, sinh hoạt, làm việc và thu nhập của người có thu nhập thấp và Nhà đầu tư chịu trách nhiệm nộp khoản tiền tương đương với giá trị 20% quỹ đất ở của Dự án vào quỹ phát triển nhà ở xã hội theo quy định. Đến nay, UBND tỉnh Quảng Ngãi chưa nhận được hướng dẫn về nội dung kiến nghị này.

3. Kiến nghị, đề xuất

Tiếp theo các văn bản của tỉnh Quảng Ngãi trước đây, UBND tỉnh Quảng Ngãi kính báo cáo và kính trình Thủ tướng Chính phủ quan tâm xem xét, cho ý kiến về một số nội dung cụ thể sau:

a) Cơ sở pháp lý về việc xử lý, khắc phục về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

Trước đây, theo Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP yêu cầu bố trí 20% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội; tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 100/2014/NĐ-CP quy định nếu không thể đáp ứng việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội, UBND cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét. Nội dung này được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ, quy định cụ thể hơn nếu có sự thay đổi quy hoạch khiến việc bố trí quỹ đất 20% không còn phù hợp, UBND tỉnh có thể đề xuất phương án thay thế, bao gồm bố trí quỹ đất tại địa điểm khác hoặc thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung vào ngân sách địa phương để đầu tư phát triển nhà ở xã hội.

Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP tiếp tục có sự điều chỉnh, cụ thể, theo khoản 2 Điều 83 của Luật Nhà ở năm 2023, UBND cấp tỉnh có quyền quyết định việc chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có thể bố trí quỹ đất nhà ở xã hội ngay trong dự án hoặc tại địa điểm khác trong đô thị, hoặc thay thế bằng việc nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội.

Theo khoản 2 Điều 78 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trước đây tiếp tục thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP

và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP. Nếu có điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, cần tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư. Như vậy, đối với trường hợp dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại thời điểm Nghị định số 100/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, tiếp tục thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (*xin ý kiến của Thủ tướng Chính phủ trong trường hợp không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội tại dự án*).

Theo khoản 5 Điều 12 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội quy định “5. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương, có dành hoặc yêu cầu phải dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương và đề xuất của chủ đầu tư để xem xét, quyết định chủ đầu tư được lựa chọn việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội tương đương ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 43/2024/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở số 27/2023/QH15) mà không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này ”. Như vậy, đối với dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi đã có chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi Nghị quyết 201/2025/QH15 có hiệu lực, qua quá trình triển khai thực hiện chưa bố trí quỹ đất nhà ở xã hội và nhà đầu tư đã nộp toàn bộ tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở của dự án; do đó, áp dụng cơ chế, chính sách tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 có thể xem xét chấp thuận cho phép nhà đầu tư đóng tiền thay cho việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội tại dự án.

b) Đề xuất, kiến nghị

Dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi có quá trình chuẩn bị đầu tư trải qua các giai đoạn chuyên tiếp khác nhau của pháp luật về nhà ở (đã phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; đã quyết định chủ trương đầu tư, giao chủ đầu tư thực hiện dự án), chưa bố trí 20% quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong Quy hoạch chi tiết 1/500. Để xử lý nội dung này, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã xác định quỹ đất thay thế tại địa điểm khác và sẽ cho phép nhà đầu tư nộp tiền thay thế theo quy định. Tuy nhiên, phương án này chưa được Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.

Thực tế đến nay, Dự án đã được đầu tư cơ bản hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, quỹ đất nhà ở thương mại đã được nhà nước giao đất, nhà đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với dự án (*bao gồm cả khoản tiền tương đương giá trị 20% quỹ đất nhà ở xã hội*). Đồng thời, trong thời gian qua địa phương đã chủ động rà soát, quy hoạch các quỹ đất nhà ở xã hội tập trung khác trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho đối tượng thụ hưởng.

Để đảm bảo tính pháp lý và thực hiện các bước tiếp theo của dự án theo Luật Nhà ở năm 2023, đồng thời kế thừa các nội dung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước đây, UBND tỉnh Quảng Ngãi căn cứ khoản 2 Điều 78 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP; theo đó, dự án đã có quyết định hoặc chấp thuận

chủ trương đầu tư trước khi các nghị định mới có hiệu lực vẫn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định trước đây (*Nghị định số 100/2015/NĐ-CP*) và áp dụng khoản 5 Điều 12 Nghị quyết số 201/2025/QH15 để xử lý tồn đọng, vướng mắc.

Từ những vướng mắc thực tế và cơ sở pháp lý nêu trên, UBND tỉnh Quảng Ngãi kính trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận chủ trương cho phép tỉnh được thực hiện phương án xử lý nghĩa vụ nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi theo hình thức nộp tiền thay cho việc bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội. Qua đó, kịp thời tháo gỡ khó khăn, điểm nghẽn pháp lý, giúp dự án sớm hoàn thành, đưa vào hoạt động ổn định, giải phóng nguồn lực và tăng thu ngân sách nhà nước.

(Kèm theo dự thảo văn bản của UBND tỉnh và thay thế cho Công văn số 7572/SXD-QLN ngày 23/9/2026 của Sở Xây dựng)

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- GD, PGD Sở (Hồng);
- Lưu VT, QLN.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hữu Hồng