

**UBND TỈNH QUẢNG NGÃI**  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: 8298/SXD-HĐXD

Quảng Ngãi, ngày 14 tháng 10 năm 2026

V/v báo cáo kết quả thẩm định  
điều chỉnh thời gian thực hiện dự  
án Khu dân cư Yên Phú, phường  
Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi

Kính gửi: UBND tỉnh Quảng Ngãi

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 1044/TTr-TTQĐ ngày 05/10/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh (sau đây gọi là Chủ đầu tư) về việc xin gia hạn thời gian thực hiện dự án Khu dân cư Yên Phú, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi; Báo cáo giám sát, đánh giá điều chỉnh dự án đầu tư số 1043/BC-TTQĐ ngày 05/10/2026; các Công văn số 4507/TTQĐ-DA ngày 28/9/2026, số 4680/TTQĐ-DA và số 4681/TTQĐ-DA ngày 05/10/2026 của Chủ đầu tư giải trình, bổ sung hồ sơ và cam kết tiến độ theo yêu cầu của Sở Xây dựng tại Công văn số 7566/SXD-HĐXD ngày 23/9/2026 và Công văn số 7788/SXD-HĐXD ngày 30/9/2026; ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 12024/SNNMT-QLĐĐ ngày 02/10/2026, của Sở Tài chính tại Công văn số 9170/STC-ĐTĐT ngày 06/10/2026 và của UBND phường Nghĩa Lộ tại Công văn số 3103/UBND-XD ngày 13/10/2026.

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, được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 90/2025/QH15;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ 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;

Căn cứ Nghị định 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;

Căn cứ Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 15/10/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi 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 về việc công bố một phần Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 15/10/2025, Quyết định số 51/2025/QĐ-UBND ngày 12/12/2025 của UBND

tính tiếp tục có hiệu lực;

Căn cứ Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 05/4/2018 của UBND thành phố Quảng Ngãi (trước đây) về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (đợt 4) Khu dân cư Yên Phú, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 832/QĐ-UBND ngày 10/6/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Khu dân cư Yên Phú, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 1024/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án Khu dân cư Yên Phú, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi;

Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh thời gian thực hiện dự án: Khu dân cư Yên Phú, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, như sau:

### **I. Thông tin chung về dự án:**

1. Tên dự án: Khu dân cư Yên Phú, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi.

2. Địa điểm xây dựng: Phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Loại công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật.

4. Chủ đầu tư: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi.

5. Mục tiêu đầu tư xây dựng: Xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật khu dân cư để góp phần xây dựng cơ sở hạ tầng thành phố theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt, đáp ứng nhu cầu về đất ở của nhân dân và đầu giá tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước.

6. Quy mô: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư gồm: san nền, đường giao thông, vỉa hè, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, vườn hoa, cây xanh và hào kỹ thuật trên tổng diện tích quy hoạch điều chỉnh được phê duyệt tại Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 05/4/2018 là 62.880,89 m<sup>2</sup> (trong đó có 8.420,36 m<sup>2</sup> đất ở hiện trạng giữ lại chỉnh trang, không thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng).

7. Tổng mức đầu tư: 123.872 triệu đồng (trong đó: chi phí xây dựng 41.187,284 triệu đồng; chi phí quản lý dự án 648,394 triệu đồng; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng 2.609,322 triệu đồng; chi phí khác 886,079 triệu đồng; chi phí bồi thường, GPMB 75.795,200 triệu đồng; chi phí dự phòng 2.745,720 triệu đồng).

8. Nguồn vốn đầu tư: Từ nguồn thu khai thác đầu giá quyền sử dụng đất của các dự án phát triển quỹ đất.

9. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.

10. Thời gian thực hiện dự án: Năm 2011 - Quý III/2026 (theo Quyết định

số 1024/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh).

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

- Tờ trình số 1044/TTr-TTQĐ ngày 05/10/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh;

- Báo cáo giám sát, đánh giá điều chỉnh dự án đầu tư số 1043/BC-TTQĐ ngày 05/10/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh;

- Công văn số 4507/TTQĐ-DA ngày 28/9/2026 và Công văn số 4680/TTQĐ-DA ngày 05/10/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh giải trình, bổ sung hồ sơ;

- Công văn số 4681/TTQĐ-DA ngày 05/10/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh về việc cam kết tiến độ thực hiện dự án, kèm theo Bảng kế hoạch chi tiết triển khai thực hiện các nội dung công việc;

- Quyết định số 832/QĐ-UBND ngày 10/6/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh; Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 05/4/2018 của UBND thành phố Quảng Ngãi (trước đây); Quyết định số 508/QĐ-TTPTQĐ ngày 22/11/2019 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, dự toán điều chỉnh lần 3;

- Các Quyết định điều chỉnh thời gian thực hiện dự án: số 182/QĐ-UBND ngày 09/02/2017, số 194/QĐ-UBND ngày 14/02/2020, số 211/QĐ-UBND ngày 04/02/2021, số 284/QĐ-UBND ngày 08/3/2022, số 897/QĐ-UBND ngày 24/7/2024 và số 1024/QĐ-UBND ngày 12/9/2025;

- Nghị quyết số 46/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh; Quyết định số 260/QĐ-UBND ngày 10/12/2025 của UBND tỉnh giao chi tiết kế hoạch vốn đầu tư công năm 2026 nguồn vốn ngân sách địa phương;

- Công văn số 1765/UBND-XD ngày 05/12/2025 của UBND phường Nghĩa Lộ về việc hoàn thiện hồ sơ đề nghị cưỡng chế thu hồi đất.

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

### **1. Tình hình thực hiện dự án (theo báo cáo của Chủ đầu tư):**

a) Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: Đã phê duyệt 11 phương án bồi thường, hỗ trợ với diện tích 5,187 ha/5,446 ha (5,446 ha là diện tích phải giải phóng mặt bằng sau khi trừ 0,842 ha đất chỉnh trang), đạt khoảng 95%, cho 160 hộ gia đình, cá nhân với tổng giá trị 38,393 tỷ đồng. Các tồn tại, vướng mắc còn lại gồm:

- Phần diện tích 0,259 ha chưa được lập phương án, gồm: (i) đất ở của 06 hộ gia đình, cá nhân với diện tích 0,003 ha (mỗi thửa thu hồi 0,9 - 4,7 m<sup>2</sup>) tại nút giao đường Nguyễn Trãi, trên đất có nhà 02 tầng kiên cố; Chủ đầu tư đề xuất điều chỉnh ranh giới dự án, không thu hồi các thửa đất này; (ii) đất do UBND phường Nghĩa Lộ quản lý với diện tích 0,256 ha (trong đó 0,06 ha thuộc quy hoạch đường Nguyễn Trãi), đã thi công hạ tầng nhưng chưa thực hiện thủ tục

thu hồi đất; UBND phường Nghĩa Lộ đã ban hành Thông báo thu hồi đất số 635/TB-UBND ngày 25/9/2026.

- Phần diện tích đã phê duyệt phương án nhưng chưa bàn giao mặt bằng: hộ bà Bùi Thị Túc (thửa số 97, thu hồi 91,8 m<sup>2</sup>) và hộ ông Lê Y (thửa số 217, thu hồi 886,7 m<sup>2</sup>) có người sử dụng đất đã chết, các đồng thừa kế chưa thống nhất cử người đại diện; các Tờ trình số 758/TTr-TTQĐ và 759/TTr-TTQĐ ngày 13/11/2025 đề nghị cưỡng chế thu hồi đất chưa được ban hành quyết định do hồ sơ chưa đảm bảo cơ sở pháp lý (Công văn số 1765/UBND-XD ngày 05/12/2025 của UBND phường Nghĩa Lộ); 03 hộ ông Lê Tá - bà Bùi Thị Thúy Lệ (thửa số 216, thu hồi 495 m<sup>2</sup>), ông Lê Bá Minh (thửa số 215, thu hồi 101,1 m<sup>2</sup>), ông Lê Bá Dương (thửa số 214, thu hồi 51,3 m<sup>2</sup>) không đồng ý nhận tiền bồi thường, Chủ đầu tư đang trình cưỡng chế thu hồi đất.

- Hộ bà Hồ Vũ Quỳnh Châu (*chồng là ông Nguyễn Tấn Thề*): đã có quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án và giao đất tái định cư từ năm 2018 nhưng chưa bàn giao mặt bằng do chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*vướng mắc xác định tiền sử dụng đất lô tái định cư theo quy định chuyển tiếp của Luật Đất đai năm 2024*).

- Hộ ông Trần Bàng: UBND phường Nghĩa Lộ đã phê duyệt phương án bồi thường (Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 27/6/2026), thu hồi đất (Quyết định số 1960/QĐ-UBND ngày 23/7/2026); hộ dân đã nhận tiền và bàn giao mặt bằng.

b) Công tác đầu tư xây dựng: Gói thầu số 07 (Hợp đồng số 09/2013/HĐ-XD ngày 15/4/2013) có giá trị hợp đồng 41,345 tỷ đồng, đã thực hiện 33,540 tỷ đồng (đạt 81,1%); giá trị khối lượng còn lại theo đơn giá hợp đồng năm 2013 là 7,805 tỷ đồng. Liên danh nhà thầu đã có văn bản đề nghị chấm dứt hợp đồng; Chủ đầu tư dự kiến chấm dứt hợp đồng, nghiệm thu khối lượng đã thực hiện và lựa chọn nhà thầu mới cho phần khối lượng còn lại theo đơn giá hiện hành.

c) Công tác đấu giá quyền sử dụng đất: Tổng số 161 lô; đã đấu giá 92 lô (07 đợt, đợt 7 ngày 08/01/2026); giao đất tái định cư cho dự án 34 lô và cho các dự án khác 23 lô; giao UBND thành phố Quảng Ngãi (trước đây) 01 lô bố trí đối tượng chính sách; còn lại 11 lô chưa đủ điều kiện khai thác do vướng mặt bằng, dự kiến nguồn thu khoảng 22 tỷ đồng.

d) Kế hoạch vốn và giải ngân: Tổng kế hoạch vốn đã bố trí 73,043 tỷ đồng (bao gồm kế hoạch vốn năm 2026), lũy kế giải ngân 70,844 tỷ đồng (đạt 97%). Kế hoạch vốn năm 2025 được giao 3,0 tỷ đồng (*Quyết định số 207/QĐ-UBND ngày 27/3/2025*), điều chỉnh còn 1,0 tỷ đồng (*Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 12/11/2025*), không giải ngân được và đã bị hủy bỏ. Năm 2026, Chủ đầu tư báo cáo kế hoạch vốn 2,0 tỷ đồng (*Quyết định số 260/QĐ-UBND ngày 10/12/2025*), theo Sở Tài chính là 1,9 tỷ đồng (*Quyết định số 880/QĐ-UBND ngày 23/9/2026*); đã giải ngân 0,801 tỷ đồng.

**2. Kết quả thực hiện cam kết tại Công văn số 1624/TTQĐ-QL ngày 11/8/2025 (cơ sở để UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1024/QĐ-UBND**

**ngày 12/9/2025):**

| TT | Nội dung cam kết                                                         | Thời hạn cam kết | Kết quả thực hiện đến nay                               |
|----|--------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------|
| 1  | Cưỡng chế thu hồi đất, bàn giao mặt bằng hộ bà Bùi Thị Túc, hộ ông Lê Y  | Quý IV/2025      | Chưa thực hiện được; chưa ban hành quyết định cưỡng chế |
| 2  | Phê duyệt phương án, chi trả, bàn giao mặt bằng hộ ông Trần Bằng         | Quý IV/2025      | Hoàn thành vào Quý III/2026 (chậm 02 quý)               |
| 3  | Hoàn thiện thủ tục cấp GCNQSDĐ, bàn giao mặt bằng hộ bà Hồ Vũ Quỳnh Châu | Quý III/2025     | Chưa thực hiện được                                     |
| 4  | Hoàn thành dự án                                                         | Quý III/2026     | Không đạt                                               |

Chủ đầu tư đã thừa nhận một số nguyên nhân chủ quan: số liệu báo cáo tại hồ sơ trình năm 2025 chưa đầy đủ (*chỉ báo cáo 04 trường hợp vướng mắc*); bỏ sót phần diện tích 0,259 ha đã thi công nhưng chưa thực hiện thủ tục thu hồi đất; phối hợp xác minh hàng thừa kế còn chậm; chưa quyết liệt tham mưu xử lý dứt điểm hợp đồng thi công khi dự án kéo dài.

### **3. Nội dung trình điều chỉnh:**

Điều chỉnh thời gian thực hiện dự án được phê duyệt tại Quyết định số 832/QĐ-UBND ngày 10/6/2011, đã được điều chỉnh tại Quyết định số 1024/QĐ-UBND ngày 12/9/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh, từ “*Năm 2011 - Quý III/2026*” thành “*Năm 2011 - 2027*”. Theo yêu cầu của Sở Xây dựng, Chủ đầu tư đã xác định cụ thể thời điểm hoàn thành là Quý IV/2027 (*Công văn số 4680/TTQĐ-DA và số 4681/TTQĐ-DA ngày 05/10/2026*), trong đó thi công hoàn thành, nghiệm thu, bàn giao vào Quý III/2027 và Quý IV/2027 là thời gian dự phòng.

### **4. Nguyên nhân và căn cứ điều chỉnh theo đề xuất của Chủ đầu tư:**

- Vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: người sử dụng đất đã chết, các đồng thừa kế không thống nhất cử người đại diện; một số hộ không đồng thuận phương án bồi thường; hồ sơ cưỡng chế lập theo Luật Đất đai năm 2013 còn thiếu tài liệu, phải rà soát, bổ sung theo Công văn số 1765/UBND-XD; chưa có quy định chuyển tiếp về xác định tiền sử dụng đất đối với lô đất tái định cư đã giao trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực.

- Liên danh nhà thầu đề nghị chấm dứt hợp đồng do thi công kéo dài, trượt giá, một số thành viên không còn đủ năng lực tiếp tục thực hiện.

- Căn cứ pháp lý Chủ đầu tư viện dẫn thuộc trường hợp điều chỉnh quy định tại điểm c khoản 2 Điều 46 Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 và điểm c

khoản 2 Điều 28 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

**5. Kế hoạch thực hiện và cam kết của Chủ đầu tư (Công văn số 4681/TTQĐ-DA ngày 05/10/2026):**

| TT  | Đầu việc                                                                                                        | Mốc hoàn thành | Chủ trì                 | Phối hợp                              |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|---------------------------------------|
| I   | <b>Bồi thường, GPMB và cưỡng chế</b>                                                                            |                |                         |                                       |
| 1   | Xác minh hàng thừa kế, phê duyệt điều chỉnh người đại diện hộ bà Bùi Thị Túc, hộ ông Lê Y                       | Quý IV/2026    | Trung tâm               | UBND phường Nghĩa Lộ                  |
| 2   | Hoàn thiện hồ sơ pháp lý cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Hồ Vũ Quỳnh Châu                                                 | Quý IV/2026    | Trung tâm               | UBND phường Nghĩa Lộ;<br>Thuế cơ sở 2 |
| 3   | Trình phê duyệt phương án đối với diện tích tại Thông báo thu hồi đất số 635/TB-UBND ngày 25/9/2026             | Quý IV/2026    | Trung tâm               | UBND phường Nghĩa Lộ                  |
| 4   | Trình duyệt phương án điều chỉnh ranh giới đối với các thửa đất có nhà 02 tầng kiên cố tại nút giao Nguyễn Trãi | Quý I/2027     | Trung tâm               | Sở XD, Sở NN&MT, UBND phường          |
| 5   | Vận động lần cuối; ban hành và tổ chức cưỡng chế thu hồi đất (nếu không chấp hành)                              | Quý II/2027    | UBND phường Nghĩa Lộ    | Trung tâm; các hội, đoàn thể          |
| II  | <b>Xử lý hợp đồng và lựa chọn nhà thầu</b>                                                                      |                |                         |                                       |
| 1   | Thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, nghiệm thu dứt điểm khối lượng đã thi công với Liên danh                          | Quý I/2027     | Trung tâm               | Liên danh nhà thầu; TVGS; TVTK        |
| 2   | Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế - dự toán phần khối lượng còn lại                                            | Quý II/2027    | Sở Xây dựng (thẩm định) | Trung tâm; TVTK                       |
| 3   | Lựa chọn nhà thầu mới                                                                                           | Quý II/2027    | Trung tâm               | Tư vấn đấu thầu                       |
| III | <b>Thi công, nghiệm thu</b>                                                                                     |                |                         |                                       |
| 1   | Thi công hoàn thành khối lượng còn lại; nghiệm thu, quyết toán, bàn giao đưa vào sử dụng                        | Quý III/2027   | Nhà thầu mới            | Trung tâm; TVGS                       |

|   |                                                       |             |           |                        |
|---|-------------------------------------------------------|-------------|-----------|------------------------|
| 2 | Thời gian dự phòng xử lý vướng mắc phát sinh (nếu có) | Quý IV/2027 | Trung tâm | Sở TC, Sở NN&MT, Sở XD |
|---|-------------------------------------------------------|-------------|-----------|------------------------|

Chủ đầu tư cam kết: việc điều chỉnh thời gian không thay đổi mục tiêu, quy mô đầu tư; không làm vượt tổng mức đầu tư 123,872 tỷ đồng; trường hợp chi phí xây dựng phần còn lại tăng do áp dụng đơn giá hiện hành sẽ điều chỉnh qua lại trong phạm vi tổng mức đầu tư (*sử dụng phần chi phí bồi thường, GPMB còn lại*), không đề nghị bổ sung vốn ngân sách tỉnh.

**6. Cân đối tổng mức đầu tư theo khoản mục** (Công văn số 4680/TTQĐ-DA ngày 05/10/2026):

| Khoản mục chi phí              | Tổng mức đầu tư (tỷ đồng) | Đã thực hiện, giải ngân (tỷ đồng) | Còn lại (tỷ đồng) |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Chi phí xây dựng               | 41,187                    | 33,540                            | 7,647             |
| Chi phí quản lý dự án          | 0,648                     | 0,645                             | 0,003             |
| Chi phí bồi thường, GPMB       | 75,795                    | 34,093                            | 41,702            |
| Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng | 2,609                     | 2,392                             | 0,217             |
| Chi phí khác                   | 0,886                     | 0,173                             | 0,713             |
| Chi phí dự phòng               | 2,745                     | 0,000                             | 2,745             |
| <b>Tổng cộng</b>               | <b>123,872</b>            | <b>70,844</b>                     | <b>53,028</b>     |

Chủ đầu tư so sánh: Phương án tiếp tục thực hiện cân đầu tư bổ sung khoảng 7,8 tỷ đồng, thu khoảng 22 tỷ đồng từ đấu giá 11 lô đất, chênh lệch thu ngân sách khoảng 14,2 tỷ đồng; Phương án dừng kỹ thuật không phát sinh nguồn thu, lãng phí phần đã đầu tư (81,1%), phát sinh khiếu nại của người đã trúng đấu giá do hạ tầng không đồng bộ.

#### IV. Ý kiến của các cơ quan, đơn vị:

##### 1. Sở Tài chính (Công văn số 9170/STC-ĐTĐT ngày 06/10/2026):

- Kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026 - 2030 bố trí cho dự án 5,0 tỷ đồng (*Nghị quyết số 63/NQ-HĐND ngày 25/9/2026 của HĐND tỉnh*), theo đề xuất của Chủ đầu tư nguồn vốn này đảm bảo hoàn thành dự án; trong đó kế hoạch vốn năm 2026 đã bố trí 1,9 tỷ đồng (*Quyết định số 880/QĐ-UBND ngày 23/9/2026*), giải ngân 0,801/1,9 tỷ đồng (đạt 42,2%). Kế hoạch vốn năm 2025 (1,0 tỷ đồng) không giải ngân được, đã bị hủy bỏ. Số vốn còn lại, Sở Tài chính sẽ tham mưu bố trí theo tiến độ và khả năng cân đối ngân sách.

- Việc gia hạn thời gian bố trí vốn thực hiện theo điểm d khoản 3 Điều 57 Luật Đầu tư công (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 25 Điều 7 Luật số 90/2025/QH15*): trường hợp dự án đã vượt quá thời gian cho phép gia hạn, Ủy

ban nhân dân kiểm điểm trách nhiệm, báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp xem xét, quyết định gia hạn thời gian bố trí vốn đối với vốn ngân sách địa phương.

- Đề nghị Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tính toán, rà soát chi tiết hiệu quả tài chính (*dự toán chi phí còn lại và nguồn thu dự kiến từ đấu giá 11 lô đất*).

**2. Sở Nông nghiệp và Môi trường** (Công văn số 12024/SNNMT-QLĐĐ ngày 02/10/2026):

- Sau khi hoàn thành bồi thường, GPMB, thu hồi đất, Chủ đầu tư lập hồ sơ trình UBND tỉnh (*qua Sở Nông nghiệp và Môi trường*) quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất theo khoản 2 Điều 11 Quyết định số 122/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND tỉnh.

- Việc xác định giá đất tính tiền sử dụng đất đối với lô đất tái định cư và tổ chức cưỡng chế thu hồi đất thuộc thẩm quyền của UBND phường Nghĩa Lộ (*khoản 2 Điều 91, Điều 89 Luật Đất đai năm 2024; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP; Quyết định số 120/2026/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh*).

- Việc điều chỉnh thời gian thực hiện dự án là phù hợp với tình hình thực tế.

**3. UBND phường Nghĩa Lộ** (Công văn số 3103/UBND-XD ngày 13/10/2026):

- Hồ sơ kèm các Tờ trình số 758/TTr-TTQĐ và 759/TTr-TTQĐ ngày 13/11/2025 chưa đảm bảo cơ sở pháp lý để cưỡng chế thu hồi đất; UBND phường đã đề nghị bổ sung tại Công văn số 1765/UBND-XD ngày 05/12/2025, nhưng đến nay chưa nhận được văn bản báo cáo và hồ sơ hoàn thiện của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh theo nội dung Công văn này.

- Đối với phần diện tích tại Thông báo thu hồi đất số 635/TB-UBND ngày 25/9/2026 (*đất do UBND phường quản lý*): trên cơ sở hồ sơ phương án bồi thường, hỗ trợ do Chủ đầu tư trình, UBND phường sẽ xem xét phê duyệt và ban hành quyết định thu hồi đất, làm cơ sở chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất thực hiện dự án.

- Thống nhất đề xuất điều chỉnh thời gian thực hiện dự án; việc tiếp tục thực hiện bảo đảm kết nối hạ tầng đồng bộ, tránh phát sinh kiến nghị của người đã trúng đấu giá, đáp ứng yêu cầu của cử tri. UBND phường sẽ phối hợp giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Hồ Vũ Quỳnh Châu trên cơ sở đề xuất của Trung tâm.

- Đối với đề xuất điều chỉnh ranh giới, không thu hồi đất ở tại nút giao đường Nguyễn Trãi: đề nghị Chủ đầu tư thể hiện cụ thể trên bản đồ, đánh giá so sánh ưu, nhược điểm, lấy ý kiến chính thức các cơ quan, đơn vị và ý kiến cộng đồng dân cư.

## **V. Ý kiến thẩm định:**

### **1. Về quá trình điều chỉnh thời gian thực hiện dự án:**

Dự án được phê duyệt với thời gian thực hiện năm 2011 - 2013, đến nay

đã 06 lần điều chỉnh thời gian thực hiện, cụ thể:

| TT | Quyết định                                      | Thời gian thực hiện sau điều chỉnh | Kết quả thực hiện cam kết |
|----|-------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 1  | Số 832/QĐ-UBND ngày 10/6/2011 (phê duyệt dự án) | 2011 - 2013                        | Không đạt                 |
| 2  | Số 182/QĐ-UBND ngày 09/02/2017                  | 2011 - 2018                        | Không đạt                 |
| 3  | Số 194/QĐ-UBND ngày 14/02/2020                  | 2011 - 2020                        | Không đạt                 |
| 4  | Số 211/QĐ-UBND ngày 04/02/2021                  | 2011 - 2021                        | Không đạt                 |
| 5  | Số 284/QĐ-UBND ngày 08/3/2022                   | 2011 - 2022                        | Không đạt                 |
| 6  | Số 897/QĐ-UBND ngày 24/7/2024                   | 2011 - Quý II/2025                 | Không đạt                 |
| 7  | Số 1024/QĐ-UBND ngày 12/9/2025                  | 2011 - Quý III/2026                | Không đạt                 |

Đề nghị lần này là lần điều chỉnh thứ 07, tổng thời gian thực hiện dự án kéo dài 17 năm (2011 - 2027), vượt khoảng 14 năm so với thời gian được duyệt ban đầu; các cam kết tiến độ trước đây đều không đạt. Ngoài ra, từ năm 2023 đến tháng 7/2024 dự án đã hết thời gian thực hiện nhưng chưa được điều chỉnh kịp thời.

## 2. Về căn cứ điều chỉnh:

Chủ đầu tư viện dẫn trường hợp điều chỉnh do nguyên nhân bất khả kháng (điểm c khoản 2 Điều 46 Luật Đầu tư công; điểm c khoản 2 Điều 28 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15). Qua xem xét, Sở Xây dựng nhận thấy các vướng mắc về bồi thường, GPMB (người sử dụng đất đã chết, đồng thừa kế chưa thống nhất người đại diện, hộ dân không đồng thuận, vướng mắc quy định chuyển tiếp của Luật Đất đai năm 2024) và việc Liên danh nhà thầu đề nghị chấm dứt hợp đồng là các yếu tố khách quan làm kéo dài thời gian thực hiện. Tuy nhiên, theo chính giải trình của Chủ đầu tư, một phần đáng kể nguyên nhân chậm tiến độ là chủ quan (*báo cáo số liệu không đầy đủ, bỏ sót phần diện tích 0,259 ha chưa thu hồi đất, chậm hoàn thiện hồ sơ cưỡng chế, chưa xử lý kịp thời hợp đồng thi công*); các nguyên nhân này cần được kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm theo quy định về thực hành tiết kiệm, chống lãng phí theo Nghị định số 266/2026/NĐ-CP.

Việc điều chỉnh lần này chỉ điều chỉnh thời gian thực hiện dự án, không thay đổi mục tiêu, quy mô, tổng mức đầu tư; dự án đã thực hiện phần lớn khối lượng (*xây dựng đạt 81,1%, GPMB đạt khoảng 95%, giải ngân đạt 97% kế hoạch vốn đã bố trí*). Nếu dừng thực hiện sẽ gây lãng phí phần vốn đã đầu tư, hạ tầng không kết nối đồng bộ với đường Nguyễn Trãi, Nguyễn Đình Chiểu, không đủ điều kiện đấu giá 11 lô đất còn lại và phát sinh khiếu nại của người đã trúng đấu giá. Do vậy, việc tiếp tục gia hạn để hoàn thành dự án dở dang là cần thiết,

đồng thời phải gắn với việc kiểm điểm, xử lý trách nhiệm đối với các nguyên nhân chủ quan.

### **3. Về tổng mức đầu tư, chi phí phần khối lượng còn lại:**

Giá trị khối lượng xây dựng còn lại 7,805 tỷ đồng được xác định theo đơn giá hợp đồng năm 2013; khi lựa chọn nhà thầu mới theo đơn giá hiện hành, chi phí sẽ tăng nhưng Chủ đầu tư chưa xác định cụ thể. Bảng so sánh phương án của Chủ đầu tư (*chi phí đầu tư bổ sung khoảng 7,8 tỷ đồng, chênh lệch thu ngân sách khoảng 14,2 tỷ đồng*) chưa tính trượt giá, chi phí bồi thường đối với phần diện tích 0,259 ha, chi phí tổ chức cưỡng chế và các chi phí khác, do đó chưa phản ánh đầy đủ hiệu quả của phương án tiếp tục thực hiện.

Theo khoản 2 Điều 29 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP, Chủ đầu tư được điều chỉnh cơ cấu các khoản mục chi phí nhưng không làm thay đổi mục tiêu, quy mô, không vượt tổng mức đầu tư và không làm thay đổi cơ cấu nguồn vốn của dự án. Trường hợp chi phí phần còn lại làm vượt tổng mức đầu tư, hoặc việc điều chỉnh ranh giới tại nút giao đường Nguyễn Trãi làm thay đổi quy mô dự án, Chủ đầu tư phải lập thủ tục điều chỉnh dự án theo quy định. Việc chấm dứt Hợp đồng số 09/2013/HĐ-XD phải thực hiện theo đúng điều khoản hợp đồng và quy định pháp luật, tránh phát sinh tranh chấp, khiếu kiện.

### **4. Về nguồn vốn và thời gian bố trí vốn:**

Kế hoạch vốn trung hạn giai đoạn 2026 - 2030 bố trí cho dự án 5,0 tỷ đồng (*bao gồm 1,9 tỷ đồng năm 2026*), trong khi riêng giá trị xây dựng còn lại đã là 7,805 tỷ đồng theo đơn giá năm 2013, chưa kể trượt giá và chi phí bồi thường còn lại. Đề nghị Chủ đầu tư xác định chính xác nhu cầu vốn để hoàn thành dự án, làm cơ sở để Sở Tài chính tham mưu cân đối, bố trí vốn. Đồng thời, dự án đã vượt quá thời gian cho phép bố trí vốn; việc điều chỉnh thời gian thực hiện dự án chưa thay thế thủ tục gia hạn thời gian bố trí vốn, cần thực hiện kiểm điểm trách nhiệm, báo cáo HĐND tỉnh xem xét, quyết định gia hạn thời gian bố trí vốn theo điểm d khoản 3 Điều 57 Luật Đầu tư công như ý kiến của Sở Tài chính.

### **5. Về đất đai, ranh giới dự án:**

- Đề xuất không thu hồi 0,003 ha đất ở của 06 hộ tại nút giao đường Nguyễn Trãi làm thay đổi ranh giới dự án, phải thực hiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (*Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 05/4/2018*) và các thủ tục liên quan theo quy định trước khi triển khai. Thống nhất với ý kiến của UBND phường Nghĩa Lộ, Chủ đầu tư cần thể hiện phương án trên bản đồ, đánh giá so sánh ưu, nhược điểm, lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị và cộng đồng dân cư theo quy định.

- Phần diện tích 0,256 ha đã thi công hạ tầng nhưng chưa thực hiện thủ tục thu hồi đất: Chủ đầu tư phối hợp UBND phường Nghĩa Lộ hoàn thành thủ tục thu hồi đất, làm cơ sở chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất và quyết toán dự án theo hướng dẫn của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

- Việc cưỡng chế thu hồi đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã chết và xác định tiền sử dụng đất lô tái định cư của hộ bà Hồ Vũ Quỳnh Châu thuộc thẩm quyền của UBND phường Nghĩa Lộ; đề nghị UBND phường Nghĩa Lộ chủ trì, giải quyết dứt điểm theo mốc kế hoạch.

#### **6. Về kế hoạch tiến độ và hồ sơ cam kết:**

Kế hoạch chi tiết của Chủ đầu tư đã xác định mốc thời gian, đơn vị chủ trì, phối hợp và có 01 quý dự phòng. Tuy nhiên, tiến độ còn lại rất hạn chế: cưỡng chế thu hồi đất hoàn thành Quý II/2027, lựa chọn nhà thầu mới Quý II/2027 nhưng thi công, nghiệm thu, quyết toán hoàn thành ngay trong Quý III/2027. Đề nghị Chủ đầu tư triển khai song song việc lập thiết kế, dự toán phần khối lượng còn lại ngay từ Quý IV/2026, tổ chức thi công cuốn chiếu trên phần mặt bằng đã có.

#### **VI. Kết luận và kiến nghị:**

1. Trên cơ sở hồ sơ Chủ đầu tư trình, ý kiến các cơ quan, đơn vị và kết quả thẩm định nêu trên, Sở Xây dựng kính trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, cho phép điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án Khu dân cư Yên Phú, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi từ “Năm 2011 - Quý III/2026” thành “Năm 2011 - Quý IV/2027” để giải quyết dứt điểm các vướng mắc và hoàn thành dự án (kèm theo dự thảo Quyết định). Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu trong hồ sơ trình điều chỉnh.

2. Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, chấp thuận đây là lần điều chỉnh thời gian cuối cùng; trường hợp không hoàn thành theo cam kết, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh và bị xem xét, xử lý trách nhiệm theo quy định.

3. Đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh chỉ đạo:

a) Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh:

- Tổ chức kiểm điểm trách nhiệm tập thể, cá nhân liên quan đến các nguyên nhân chủ quan làm chậm tiến độ, không thực hiện cam kết tại Công văn số 1624/TTQĐ-QL ngày 11/8/2025, báo cáo UBND tỉnh;

- Bổ sung văn bản cam kết tiến độ do Giám đốc Trung tâm ký; chuẩn xác các số liệu nêu tại mục V.3; gửi ngay hồ sơ cưỡng chế thu hồi đất đã hoàn thiện theo Công văn số 1765/UBND-XD cho UBND phường Nghĩa Lộ;

- Triển khai theo Kế hoạch chi tiết kèm Công văn số 4681/TTQĐ-DA, bổ sung người chịu trách nhiệm từng đầu việc; khẩn trương lập thiết kế, dự toán phần khối lượng còn lại theo đơn giá hiện hành, xác định nhu cầu vốn; trường hợp vượt tổng mức đầu tư hoặc thay đổi quy mô thì lập thủ tục điều chỉnh dự án theo quy định;

- Xử lý việc chấm dứt Hợp đồng số 09/2013/HĐ-XD và lựa chọn nhà thầu mới đúng quy định; thực hiện thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết đối với việc điều chỉnh ranh giới tại nút giao đường Nguyễn Trãi (nếu có); hoàn

thành thủ tục thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất;

- Định kỳ hằng quý báo cáo tiến độ thực hiện về Sở Xây dựng, Sở Tài chính để theo dõi, tổng hợp; quản lý chặt chẽ chi phí trong phạm vi tổng mức đầu tư được duyệt, không để phát sinh nợ đọng xây dựng cơ bản.

b) Sở Tài chính chủ trì, tham mưu UBND tỉnh kiểm điểm trách nhiệm, báo cáo HĐND tỉnh xem xét, quyết định gia hạn thời gian bố trí vốn thực hiện dự án theo điểm d khoản 3 Điều 57 Luật Đầu tư công; cân đối, bố trí vốn phù hợp nhu cầu thực tế và tiến độ dự án.

c) UBND phường Nghĩa Lộ chủ trì giải quyết dứt điểm việc cưỡng chế thu hồi đất, lập và phê duyệt phương án bồi thường đối với phần diện tích 0,259 ha, xác định tiền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Hồ Vũ Quỳnh Châu theo thẩm quyền, bảo đảm các mốc thời gian theo Kế hoạch chi tiết.

d) Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn Chủ đầu tư, UBND phường Nghĩa Lộ thực hiện thủ tục thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất theo quy định.

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Các Sở: TC, NN&MT, NV;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh;
- UBND phường Nghĩa Lộ;
- Thanh tra tỉnh;
- GD, các PGĐ Sở;
- Lưu: VT, QLHXD<sub>DanhNT</sub>.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Hữu Hồng**