

BÁO CÁO

Tình hình thực hiện các dự án do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tiếp nhận làm chủ đầu tư

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh về việc tổ chức buổi làm việc để nghe Báo cáo tiến độ thực hiện các dự án do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh (gọi tắt là Trung tâm) làm Chủ đầu tư; Trung tâm báo cáo kết quả thực hiện, cụ thể như sau:

I. Tình hình thực hiện:

1. Tổng số dự án hiện nay do Trung tâm đang thực hiện làm Chủ đầu tư là **58 dự án**, trong đó:

- Dự án do Trung tâm đang thực hiện trước ngày 01/7/2025: **07 dự án**. (trong đó có Dự án được UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh dự án tại Công văn số 4986/UBND-CNXD ngày 24/11/2025: *(Dự án: Khu dân cư và Dịch vụ phục vụ Khu công nghiệp Tịnh Phong (Giai Đoạn 1))*).

- Dự án tiếp nhận từ UBND các huyện, TX, TP được Chủ tịch UBND tịch phê duyệt điều chuyển *(tại Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 24/9/2025)*: **31 dự án**.

- Dự án tiếp nhận từ UBND các huyện, TX, TP được Giám đốc Sở Xây dựng phê duyệt điều chuyển *(tại Quyết định số 497/QĐ-SXD ngày 24/10/2025 và được điều chuyển lại cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Giao thông tỉnh 03 dự án tiếp nhận của UBND huyện Sơn Tây cũ tại Quyết định số 705/QĐ-SXD ngày 18/12/2025)*: **19 dự án**.

- Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư: **01 dự án** *(Dự án: Tạo khu đất sạch phục vụ xây dựng doanh trại các đơn vị trực thuộc Bộ Tư lệnh Cảnh sát cơ động đã được Giám đốc Sở Xây dựng phê duyệt báo cáo Kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình tại Quyết định số 660/QĐ-SXD ngày 05/12/2025)*.

Trong tổng số **58 dự án** này, thì:

- Các dự án đã hoàn thành và đang hoàn thiện thủ tục trình quyết toán: **11 dự án**.

- Các dự án còn thời gian thực hiện hoặc đã được gia hạn thời gian: **13 dự án** (trong đó có 10 dự án mới được gia hạn thời gian thực hiện – Theo Phụ lục số 01 kèm theo)

- Dự án đang trình xin gia hạn thời gian thực hiện: **23 dự án**

- Dự án đang trình điều chỉnh dự án: **03 dự án**.

- Các dự án đang rà soát tham mưu: **09 dự án**.

(Có phụ lục 02 chi tiết kèm theo)

Ngoài ra, hiện nay Trung tâm đang rà soát, làm việc lại với đơn vị liên quan để trình UBND tỉnh chuyển chủ đầu tư 03 dự án thuộc tỉnh Kon Tum cũ.

2. Công tác giải ngân vốn:

a. Giải ngân kế hoạch vốn năm 2025:

- Tổng kế hoạch vốn năm 2025 được UBND tỉnh giao: **125.127 triệu đồng**.

- Giải ngân (đến ngày 31/01/2026) là: **120.876 triệu đồng** (96,6% kế hoạch vốn giao).

b. Giải ngân kế hoạch vốn năm 2026:

- Tổng kế hoạch vốn năm 2026 (nguồn vốn ngân sách địa phương) đã được UBND tỉnh giao cho Trung tâm là **224,80 tỷ đồng** (trong đó: Vốn XDCB tập trung: 10,0 tỷ đồng và Nguồn Thu tiền SDD: 214,8 tỷ đồng).

- Giải ngân (đến ngày 27/02/2026) là: **11,665 triệu đồng** (đạt 5,19% kế hoạch vốn giao).

(Có gửi kèm theo Báo cáo 78/BC-TTQĐ ngày 02/3/2026 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh)

3. Tình hình thực hiện điều chỉnh dự án:

Thực hiện nhiệm vụ UBND giao, Trung tâm đã xác lập hồ sơ và trình điều chỉnh 03 dự án, trong đó:

- Dự án: Kè và Khu dân cư Nam Sông Vệ: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh trình điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Tờ trình số 655/TTr-TTQĐ ngày 22/10/2025; giải trình tại Công văn số 3318/TTQĐ-DA ngày 12/12/2025 và Công văn số 179/TTQĐ-DA ngày 14/01/2026. Đã được Sở Tài chính Kết quả thẩm định Báo cáo đề xuất điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Kè và Khu dân cư Nam Sông Vệ tại Báo cáo số 27/BC-STC ngày 17/01/2026. Hiện nay, đang chờ UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Báo cáo đề xuất Chủ trương đầu tư.

- Dự án: Khu dân cư phía Tây chợ Thạch Trụ, xã Đức Lân: Trung tâm trình điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Tờ trình số 1106/TTr-TTQĐ ngày 29/12/2025; Ngày 13/02/2026, Sở Tài chính ban hành Công văn số 1127/STC-ĐTĐT về việc thẩm định Báo cáo điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phía Tây chợ Thạch Trụ, xã Đức Lân; hiện nay Trung tâm đang hoàn thiện một số nội dung theo đề nghị của Sở.

- Dự án: Khu dân cư và Dịch vụ phục vụ Khu công nghiệp Tịnh Phong (Giai Đoạn 1): Trung tâm trình Sở Xây dựng thẩm định và trình phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi (điều chỉnh) tại Tờ trình số 26/TTr-TTQĐ ngày 22/01/2026; Sở Xây dựng có Thông báo số 61/TBBS-SXD ngày 27/01/2026; Sở số 106/TB-SXD ngày 27/02/2026; Hiện Trung tâm đang tiếp tục phối hợp các đơn vị liên quan hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh theo quy định.

II. Vướng mắc, tồn tại:

Sau khi các dự án được điều chuyển Chủ đầu tư và được cấp thẩm quyền cho gia hạn, điều chỉnh thời gian thực hiện dự án, Trung tâm đã rà soát lại toàn bộ hồ sơ, dự án được tiếp nhận từ UBND các huyện, TX, TP trước đây và các dự án Trung tâm đang triển khai thực hiện, Trung tâm báo cáo các nhóm vướng mắc như sau:

1. Vướng mắc về gia hạn thời gian thực hiện dự án:

Trong tất cả các dự án được điều chuyển, tiếp nhận về Trung tâm, hầu hết các dự án đã hết thời gian thực hiện dự án (có dự án đã hết thời gian thực hiện từ năm 2020, 2021), tuy nhiên, tại thời điểm hết thời gian thực hiện dự án, các Chủ đầu tư trước đây đã không thực hiện trình cấp thẩm quyền điều chỉnh thời gian thực hiện dự án.

Tổng số dự án chưa được cấp thẩm quyền điều chỉnh thời gian thực hiện dự án là **23/33 dự án Trung tâm đã trình**. Hiện nay, kế hoạch vốn năm 2026 (*nguồn vốn ngân sách địa phương*) đã được UBND tỉnh giao cho Trung tâm là **222,30 tỷ đồng** (trong đó: *Vốn XDDB tập trung: 10,0 tỷ đồng và nguồn thu tiền SDD: 212,3 tỷ đồng*).

Hiện nay, Trung tâm đang đẩy nhanh tiến độ thực hiện đối với các dự án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện dự án (10 dự án - danh mục dự án theo phụ lục 01 đính kèm). Tuy nhiên, các dự án còn lại chưa được cấp thẩm quyền cho gia hạn, điều chỉnh thời gian thực hiện dự án, nên Trung tâm chưa có cơ sở triển khai, đẩy nhanh tiến độ thực hiện theo quy định, mặc dù, Trung tâm đã phối hợp bổ sung, giải trình theo yêu cầu của các Sở, Ngành. Một số dự án đã được Sở Xây dựng thực hiện thẩm định, tuy nhiên Văn phòng trả hồ sơ yêu cầu giải trình một số nội dung, đồng thời phải đợi kết luận của đoàn kiểm tra được thành lập tại Quyết định số 1878/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 mới được trình gia hạn, điều chỉnh thời gian thực hiện dự án.

2. Vướng mắc về công tác thực hiện chuyển mục đích và giao đất:

Tổng số dự án vướng mắc liên quan đến công tác thực hiện chuyển mục đích và giao đất là **20 dự án** (*danh mục dự án đánh dấu (X) theo phụ lục 02 đính kèm*). Hiện nay, các dự án này đều đã tổ chức triển khai thực hiện thi công sau khi được cấp thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tuy nhiên, tại thời điểm đó các đơn vị được giao nhiệm vụ chưa thực hiện trình cấp thẩm quyền xem xét thực hiện chuyển mục đích và giao đất cho Chủ đầu tư để thực hiện.

Chủ yếu vướng mắc hiện nay đối với công tác chuyển mục đích và giao đất theo nội dung trả hồ sơ của Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) là:

- Dự án đã sử dụng một số lô để giao đất và cấp giấy CNQSD đất cho một số hộ giải tỏa nhưng tại thời điểm giao đất cấp giấy CNQSDĐ không trình UBND tỉnh thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất, nay mới làm thủ

tục này thì có vướng mắc với số diện tích đã thực hiện giao đất, cấp GCN cho dân trước đây (như dự án: Khu đô thị mới phục vụ tái định cư khu II Đê Bao, tại phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi, ...)

- Việc chủ đầu tư tự ý đầu tư xây dựng dự án khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép là không phù hợp theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 11 Luật Đất đai năm 2024; việc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất làm thay đổi hiện trạng khu đất; hiện nay hiện trạng khu đất không còn, do đó không có cơ sở thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 121 Luật Đất đai năm 2024; vấn đề này cần phải tổ chức kiểm tra, rà soát trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân vi phạm tại thời điểm thực hiện dự án (nếu có) và có biện pháp xử lý phù hợp theo quy định (*hầu hết các dự án đều vướng nội dung này*)

3. Vướng mắc về các công tác tồn đọng kéo dài đối với các hợp đồng thi công xây dựng được ký kết từ trước năm 2020:

Một số dự án được tiếp nhận về Trung tâm đã được triển khai ký hợp đồng thi công xây dựng và thực hiện từ những năm 2014 đến nay, các dự án này đều bị vướng mắc trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, do đó dự án ngừng thi công thực hiện, mặc khác thực hiện chuyển giao qua nhiều chủ đầu tư nên việc rà soát triển khai tiếp tục cũng gây nhiều khó khăn. Hiện nay có nhiều dự án gặp khó khăn, như:

- Một số Nhà thầu đã ngưng hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Một số nhà thầu do khó khăn, đồng thời đơn giá ký kết hợp đồng trước đây thấp nên đã có văn bản xin chấm dứt thực hiện hợp đồng.
- Các hợp đồng thi công xây dựng này được ký kết với hình thức thực hiện hợp đồng: Theo đơn giá cố định. Tuy nhiên, các Chủ đầu tư trước đây (nay là Trung tâm) cũng đã nhiều lần mời các Nhà thầu làm việc để yêu cầu Nhà thầu tiếp tục triển khai theo hợp đồng đã ký kết, nhưng các nhà thầu không phối hợp triển khai theo đề nghị của Trung tâm, như dự án: Khu dân cư phục vụ tái định cư Khu II Đê bao, thành phố Quảng Ngãi; Khu Thương mại - Dịch vụ và dân cư Tịnh Phong; Đồng thời có yêu cầu chấm dứt thực hiện Hợp đồng, có Nhà thầu thì yêu cầu điều chỉnh đơn giá hợp đồng,

- Ngoài ra, một số dự án đến nay đã được triển khai hoàn thành, tuy nhiên trong quá trình triển khai thi công trước đây có xử lý kỹ thuật để cho phù hợp với thực tế quá trình thi công, các Bên liên quan đã thống nhất điều chỉnh, bổ sung một số nội dung thuộc hạng mục công trình nhưng chưa lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt giá trị điều chỉnh, bổ sung. Do đó, hiện nay chưa có cơ sở thực hiện nghiệm thu hoàn thành công trình, như dự án: Khu dân cư đường Phan Đình Phùng; Khu dân cư Nghĩa Dũng (*phía Đông tỉnh lộ 623C*) phục vụ tái định cư dự án Đường bờ Nam sông Trà Khúc, thành phố Quảng Ngãi (*Giai đoạn I*).

4. Vướng mắc trong quá trình thực hiện các kết luận thanh tra, kiểm toán của dự án:

- Một số dự án được tiếp nhận về Trung tâm đã được Thanh tra, Kiểm toán thực hiện và đã có các Kết luận, Biên bản làm việc được ký xác nhận của các bên. Qua rà soát các nội dung kết luận thanh tra, để triển khai thực hiện theo các nội dung thì cần phải thực hiện điều chỉnh Chủ trương, điều chỉnh dự án, điều chỉnh Quy hoạch, , như các dự án: Kè và Khu dân cư Nam Sông Vệ; Khu dân cư phía Nam đường Hai Bà Trưng (giai đoạn 1); Đường Chu Văn An và Khu dân cư (*từ đường Ngô Sỹ Liên đến đường Hai Bà Trưng*);

- Hiện nay, Trung tâm đã trình điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án: Kè và Khu dân cư Nam Sông Vệ, tại Tờ trình số 655/TTr-TTQĐ ngày 22/10/2025; giải trình tại Công văn số 3318/TTQĐ-DA ngày 12/12/2025 và Công văn số 179/TTQĐ-DA ngày 14/01/2026. Đã được Sở Tài chính Kết quả thẩm định Báo cáo đề xuất điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Kè và Khu dân cư Nam Sông Vệ tại Báo cáo số 27/BC-STC ngày 17/01/2026. Hiện nay, đang chờ UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Báo cáo đề xuất Chủ trương đầu tư. Bên cạnh đó, Chi nhánh Mộ Đức đã trình UBND xã Long Phụng phê duyệt PABT (điều chỉnh theo Kết luận Thanh tra) nhưng đến nay phòng Kinh tế xã chưa có ý kiến thẩm định¹.

- Đối với dự án đường Chu Văn An và Khu dân cư (*từ đường Ngô Sỹ Liên đến đường Hai Bà Trưng*), để có cơ sở rà soát thực hiện, Trung tâm đã trình xin điều chỉnh thời gian thực hiện dự án để có cơ sở thực hiện theo các kết luận thanh tra về hoàn ứng,

5. Vướng mắc trong cơ chế thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:

- Đa số các dự án được triển khai thực hiện trong thời gian dài, nhiều cơ chế, chính sách trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng thay đổi, dẫn đến sự bất cập và khó khăn trong việc áp dụng thực hiện và giải quyết, vận động hộ dân bị ảnh hưởng.

- Việc triển khai hướng dẫn một số nội dung vướng mắc, bất cập trong công tác bồi thường, GPMB; nhất là khi có thay đổi về mặt cơ chế chính sách từ trung ương đôi lúc chưa kịp thời, còn chậm và ảnh hưởng lớn đến tiến độ thực hiện các dự án.

- Hiện nay UBND tỉnh vẫn chưa ban hành hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K) theo quy định tại khoản 2, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15; các địa phương chưa ban hành giá đất cụ thể (vì quy trình ban hành giá đất cụ thể cần thời gian và liên quan kinh phí thực hiện) dẫn đến các dự án làm bồi thường đã kiểm kê xong, lên phương án dự thảo nhưng không có cơ sở niêm yết phương án, triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

¹ Tờ trình 657/TTr-TTQĐMĐ ngày 25/11/2025; Tờ trình 1165/TTr-TTQĐMĐ ngày 12/12/2025; Tờ trình 1201/TTr-TTQĐMĐ ngày 16/12/2025;

- Về xác nhận nghề nghiệp đối với người bị ảnh hưởng dự án nhưng đăng ký thường trú ở địa phương khác đang gặp rất nhiều khó khăn, có những trường hợp Trung tâm đã có văn bản gửi về địa phương lần 3, lần 4 nhưng vẫn không nhận được phúc của địa phương nơi người đăng ký;

6. Vướng mắc liên quan đến dự án chồng lấn dự án:

Hiện nay, Trung tâm có Dự án: Khu dân cư Đồng Giếng thôn Ngân Giang xã Tịnh Hà (giai đoạn 1) đã được Chủ tịch UBND huyện Sơn Tịnh (trước đây) phê duyệt dự án tại Quyết định số 3817/QĐ-UBND ngày 31/10/2019, với tổng diện tích 15,16 ha. Tuy nhiên, hiện nay Dự án bị chồng lấn diện tích với dự án Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc Nam (Dự án: Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc Nam đi ngang giữa dự án, làm phá vỡ hoàn toàn Quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt).

7. Một số vướng mắc khác:

Trong thời gian qua, UBND tỉnh đã ban hành các văn bản giao nhiệm vụ Trung tâm thực hiện, như Công văn số 3220/UBND-KTN ngày 30/5/2025 của UBND tỉnh về việc triển khai thực hiện các nội dung liên quan đến dự án Khu đô thị mới An Phú (Đảo Ngọc). Qua đó, Trung tâm đã triển khai và trình đề xuất chủ trương đầu tư 02 dự án:

1. Dự án: Khu đô thị Tân Mỹ 1 (thực hiện theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Quảng Ngãi (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 2597/QĐ-UBND ngày 13/6/2023),

2. Dự án: Khu dân cư phía Bắc đường Hoàng Sa.

Tuy nhiên, ngày 28/10/2025, Sở Tài chính có văn bản số 3413/STC-ĐTĐT qua đó, có ghi nội dung:

“Qua rà soát, dự án Khu dân cư phía Bắc đường Hoàng Sa và Khu đô thị Tân Mỹ 1 chưa có trong danh mục dự kiến kế hoạch trung hạn của cấp thẩm quyền nên Sở Tài chính chưa có cơ sở tổ chức thẩm định, trình phê duyệt chủ trương đầu tư dự án theo quy định (tại Điều 17 Luật đầu tư công có quy định một trong các hành vi bị cấm trong đầu tư công khi quyết định chủ trương đầu tư là không xác định được nguồn vốn và khả năng cân đối vốn). ”

Do đó, Sở Tài chính chuyển trả lại hồ sơ và đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh rà soát lại hồ sơ về: nhu cầu tái định cư để xác định quy mô dự án, ý kiến của nhân dân khi tái định cư tại 02 dự án nêu trên; đồng thời khi dự án có trong dự kiến kế hoạch đầu tư công trung hạn (hoặc khi xác định được nguồn vốn và khả năng cân đối vốn) thì hoàn chỉnh hồ sơ Báo cáo đề xuất hồ sơ chủ trương đầu tư trình thẩm định, phê duyệt. ”

Sau đó, Trung tâm đã rà soát và trình cập nhật Trung hạn giai đoạn 2026-2030 đối với 02 dự án này để có cơ sở triển khai thực hiện.

III. Kiến nghị, đề xuất:

Từ những nội dung vướng mắc, tồn tại nêu trên, nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, đồng thời giải quyết các vướng mắc kéo dài các dự án, sớm

hoàn thành dự án, bàn giao đưa công trình vào sử dụng tránh lãng phí nguồn lực đầu tư. Ngoài việc tập trung nỗ lực triển khai thực hiện của Trung tâm; Trung tâm kính đề xuất, kiến nghị UBND tỉnh xem xét một số nội dung, cụ thể như sau:

1. Đối với **23 dự án** đang trình gia hạn thời gian thực hiện: Kính đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo các đơn vị, Sở, Ngành có liên quan hỗ trợ, tạo điều kiện đẩy nhanh tiến độ thực hiện điều chỉnh thời gian thực hiện các dự án còn lại của Trung tâm để có cơ sở triển khai và giải ngân theo kế hoạch vốn năm 2026 đã được phân bổ tại Quyết định số 260/QĐ-UBND ngày 10/12/2025.

2. Đối với các dự án vướng mắc liên quan đến công tác chuyển mục đích sử dụng đất:

Đối với nội dung vướng mắc liên quan đến việc đã triển khai thực hiện thi công nhưng chưa thực hiện chuyển mục đích và giao đất, đối với nội dung này, tại Thông báo Thông báo số 231/TB-SNNMT ngày 26/01/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc trả hồ sơ thực hiện chuyển mục đích và giao đất đối dự án: Khu đô thị mới phục vụ tái định cư khu II Đê Bao, tại phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi, có ghi:

“Liên quan đến nội dung giải quyết tồn tại, vướng mắc của dự án Khu đô thị mới phục vụ tái định cư khu II Đê Bao, UBND thành phố Quảng Ngãi (trước khi thực hiện sắp xếp chính quyền địa phương 02 cấp) đã có Báo cáo số 650/BC-UBND ngày 20/12/2024 tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh, theo đó có báo cáo tình hình “Dự án đã sử dụng một số lô để giao đất và cấp giấy CNQSD đất cho một số hộ giải tỏa nhưng tại thời điểm giao đất cấp giấy CNQSDĐ không trình UBND tỉnh thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất, nay mới làm thủ tục này thì có vướng mắc với số diện tích đã thực hiện giao đất, cấp GCN cho dân trước đây.”; đồng thời thực tế dự án đã đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.

Nội dung này, UBND tỉnh đã tổ chức cuộc họp và ban hành Thông báo kết luận số 658/TB-UBND ngày 31/12/2024 kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Phước Hiền tại cuộc họp nghe, cho ý kiến đối với kiến nghị của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Báo cáo số 650/BC-UBND ngày 20/12/2024 về xử lý vướng mắc tại một số dự án trọng điểm, các dự án khu dân cư trên địa bàn thành phố, theo đó có kết luận: “2. Hiện nay đã có nhiều sự thay đổi của pháp luật về đất đai, đầu tư công, đầu tư, ... so với thời điểm triển khai thực hiện dự án, do đó cần có sự quan tâm, hỗ trợ, chia sẻ của các sở, ban, ngành và địa phương để giải quyết các nội dung tồn tại, vướng mắc của các dự án nêu trên. Trên cơ sở hiện trạng, tình hình thực tế tại địa phương, **yêu cầu UBND thành phố Quảng Ngãi khẩn trương rà soát, đề xuất đối với từng trường hợp cụ thể, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét, quyết định theo quy định.**”

Qua theo dõi, đến thời điểm hiện nay UBND thành phố Quảng Ngãi (trước khi sắp xếp chính quyền địa phương 02 cấp), UBND phường Nghĩa Lộ chưa thực hiện **rà soát, đề xuất phương án xử lý** đối với nội dung còn tồn tại,

vướng mắc đối với dự án như nội dung đã được UBND tỉnh chỉ đạo thực hiện tại Thông báo kết luận số 658/TB-UBND ngày 31/12/2024.

Việc chủ đầu tư tự ý đầu tư xây dựng dự án khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép là không phù hợp theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 11 Luật Đất đai năm 2024; việc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất làm thay đổi hiện trạng khu đất; hiện nay hiện trạng khu đất không còn, do đó không có cơ sở thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 121 Luật Đất đai năm 2024; vấn đề này cần phải tổ chức kiểm tra, rà soát trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân vi phạm tại thời điểm thực hiện dự án (nếu có) và có biện pháp xử lý phù hợp theo quy định.

Từ những nội dung nêu trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa có cơ sở pháp lý để tổng hợp, tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án theo quy định. Đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh phối hợp với UBND phường Nghĩa Lộ để kiểm tra, rà soát kết quả thực hiện các nội dung có liên quan đến dự án đã được UBND tỉnh chỉ đạo tại Thông báo kết luận số 658/TB-UBND ngày 31/12/2024”.

Do đó, để giải quyết nội dung vướng mắc này, kính đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu tham mưu xử lý đối với nội dung còn tồn tại để Trung tâm hoàn thành việc chuyển mục đích và giao đất đối với các dự án đã triển khai thực hiện bồi thường và thi công trước đây, nhằm đẩy nhanh tiến độ hoàn thành, bàn giao đưa dự án vào khai thác sử dụng.

3. Đối với các dự án tồn tại kéo dài, vì nguyên nhân chủ yếu là do vướng mắc trong công tác thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng nên các Chủ đầu tư không bàn giao mặt cho các Nhà thầu để triển khai thực hiện thi công theo hợp đồng đã ký kết. Hiện nay, có một số nhà thầu đã chấm dứt hoạt động, phá sản, mặt khác có nhiều Nhà thầu có văn bản xin chấm dứt thực hiện Hợp đồng, quyết toán công việc thực hiện, có nhiều Nhà thầu có văn bản kiến nghị Chủ đầu tư xem xét điều chỉnh đơn giá, định mức cho phù hợp với thực tế hiện nay (vì có dự án hợp đồng đã được ký kết cách đây khoảng 15 năm được ký kết bởi các Chủ đầu tư trước đây, như: Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Quảng Ngãi, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Sơn Tịnh, ...). Chính vì vậy, Trung tâm kiến nghị UBND tỉnh xem xét thống nhất cho phép Trung tâm thực hiện chấm dứt các hợp đồng, làm cơ sở Quyết toán và thực hiện cập nhật đơn giá, định mức tại thời điểm này để thực hiện theo quy định làm cơ sở cho việc tổ chức triển khai thi công khối lượng còn lại, sớm đưa công trình hoàn thành vào sử dụng.

4. Đối với 03 dự án đang trình điều chỉnh đề xuất Chủ trương đầu tư: Kính đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo các Sở, Văn phòng UBND tỉnh sớm tham mưu trình điều chỉnh đề xuất Chủ trương đầu tư, điều chỉnh dự án để Trung tâm có cơ sở thực hiện giải quyết các kiến nghị thanh tra, kiểm toán.

5. Đối với công tác giải phóng mặt bằng các dự án:

- Các địa phương tăng cường hỗ trợ, phối hợp trong công tác GPMB; khẩn trương phối hợp xác nhận các nội dung liên quan khi có văn bản đề nghị của Trung tâm.

- UBND tỉnh khẩn trương ban hành hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại khoản 2, Điều 8 Nghị quyết số 254/2025/QH15 song song với việc chỉ đạo các địa phương sớm xác định giá đất cụ thể của các dự án (trong thời gian chưa ban hành hệ số giá đất) để làm cơ sở triển khai thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

6. Kính đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo Sở Tài chính tham mưu thống nhất cho dừng thực hiện dự án: Khu dân cư Đồng Giếng thôn Ngân Giang xã Tịnh Hà (giai đoạn 1) đã được Chủ tịch UBND huyện Sơn Tịnh (trước đây) phê duyệt dự án tại Quyết định số 3817/QĐ-UBND ngày 31/10/2019. Đề Trung tâm có cơ sở trình phê duyệt quyết toán chi phí chuẩn bị đầu tư đối với dự án này.

7. Để có cơ sở triển khai thực hiện theo các nhiệm vụ được UBND tỉnh giao Trung tâm, kiến nghị Sở Tài chính xem xét tham mưu cấp thẩm quyền phê duyệt bổ sung Trung hạn giai đoạn 2026-2030 đối với các dự án theo Văn bản số 150/TTQĐ-DA ngày 13/01/2026 của Trung tâm để có cơ sở triển khai thực hiện.

8. Vừa qua, theo ý kiến của UBND xã Mỏ Cày tại Báo cáo số 39/BC-UBND ngày 05/02/2026, Trung tâm đã có Công văn số 599/TTQĐ-CNMD ngày 12/02/2026 gửi Sở Xây dựng để xem xét thực hiện điều chuyển một số dự án trên địa bàn xã Mỏ Cày về cho UBND xã thực hiện làm Chủ đầu tư; Ngày 25/02/2026, Sở Xây dựng đã có văn bản số 1102/SXD-HĐXD về việc tiếp nhận bàn giao đối với các dự án Khu dân cư trên địa bàn xã Mỏ Cày, qua đó có ghi nội dung:

“Các dự án Khu dân cư Vĩnh Thành và Khu dân cư Vườn Quán đã được phê duyệt điều chỉnh chủ thể đầu tư chuyển từ cấp huyện (trước đây) về cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tại Quyết định số 497/QĐ-SXD ngày 24/10/2025 của Sở Xây dựng (sau khi sắp xếp chính quyền hai cấp). Hiện nay, Chi nhánh Mộ Đức thuộc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh đang khẩn trương thực hiện các thủ tục để triển khai dự án theo đúng tiến độ được giao hạn. Việc chuyển Chủ đầu tư sẽ làm gián đoạn thời gian thực hiện, có thể kéo dài thời gian thực hiện dự án, gây lãng phí nguồn lực. Do đó, Sở Xây dựng không đủ cơ sở để tiếp tục tham mưu cấp có thẩm quyền cho phép điều chỉnh chủ đầu tư đối với các dự án này”

Tuy nhiên, hiện nay nhiệm vụ được UBND tỉnh giao cho Trung tâm thực hiện công tác bồi thường các dự án Trọng điểm, mang tính chất lan tỏa với khối lượng tương đối lớn. Do đó, để tạo điều kiện cho các xã phường (đảm bảo năng lực thực hiện), đồng thời giảm bớt áp lực công việc để đẩy nhanh tiến độ thực hiện nhiệm vụ tỉnh giao, Trung tâm kính đề nghị UBND tỉnh xem xét thống nhất chủ trương điều chuyển Chủ đầu tư một số dự án nằm trên 1 địa bàn của các địa phương cho các địa phương và Ban QLDA Khu vực để thực hiện tạo điều kiện thuận lợi trong công tác thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng,

đẩy nhanh tiến độ dự án; đồng thời tạo nguồn thu để phát triển Kinh tế - xã hội của địa phương.

Trên đây là báo cáo Kết quả thực hiện, vướng mắc, kiến nghị đề xuất của Trung tâm Phát triển quỹ đất đối với các dự án hiện nay do Trung tâm đang thực hiện làm Chủ đầu tư.

Kính đề nghị UBND Tỉnh quan tâm chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở: XD, TC, NNMT, Tư pháp; Nội vụ;
- Thanh tra tỉnh;
- Ban QL KKT DQ và các KCN Quảng Ngãi;
- UBND các xã, phường: Nghĩa Lộ, Trương Quang Trọng, Cẩm Thành, Tịnh Khê, An Phú, Thọ Phong, Sơn Tịnh, Tư Nghĩa, Vệ Giang, Mộ Đức, Lân Phong, Mỏ Cày, Long Phụng, Đức Phổ, Sơn Hà, Sơn Tây Thượng.
- GD, PGD TT;
- Phòng QLDA&PTQĐ;
- Các chi nhánh: Tư Nghĩa, Mộ Đức, Kon Tum;
- Lưu: VT, P.QLDA(btv.29).

GIÁM ĐỐC

Phạm Xuân Vinh