

Số: /BC-SNNMT

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO

Về việc thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh
tại Công văn số 6185/UBND-NNMT ngày 29/6/2026

Kính gửi: UBND tỉnh Quảng Ngãi

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 6185/UBND-NNMT ngày 29/6/2026 về việc liên quan đến thu hồi đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đoàn Ánh Dương tại phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi, Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, báo cáo, đề xuất UBND tỉnh một số nội dung sau:

I. Kết quả thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 418/TB-UBND ngày 08/5/2026:

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 418/TB-UBND ngày 08/5/2026 về kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Trần Phước Hiền tại cuộc họp nghe báo cáo, đề xuất giải pháp tháo gỡ vướng mắc liên quan đến dự án Trung tâm phát huy giá trị di sản văn hóa đa năng Quảng Ngãi (giai đoạn 1), Sở Nông nghiệp và Môi trường đã lập Tờ trình số 538/TTr-SNNMT ngày 12/6/2026 trình UBND tỉnh về việc thu hồi đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đoàn Ánh Dương đang sử dụng tại phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi cho thuê tại Quyết định số 648/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 để thực hiện dự án Trung tâm phát huy giá trị di sản văn hoá đa năng Quảng Ngãi (giai đoạn 1) theo Kết luận thanh tra số 369/KL-TTCT ngày 01/10/2024 của Thanh tra Chính phủ và có Công văn số 6776/SNNMT-QLĐĐ ngày 17/6/2026 về việc thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 418/TB-UBND ngày 08/5/2026.

II. Kết quả thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 6185/UBND-NNMT ngày 29/6/2026:

Ngày 29/6/2026, UBND tỉnh có Công văn số 6185/UBND-NNMT về việc liên quan đến thu hồi đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đoàn Ánh Dương tại phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi, nội dung văn bản chỉ đạo: “Yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở: Tư pháp, Tài chính, Thanh tra tỉnh, Công an tỉnh và các đơn vị có liên quan kiểm tra, làm rõ cơ sở pháp lý để đề xuất việc tham mưu thu hồi đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đoàn Ánh Dương trong khi dự án chưa được cấp có thẩm quyền chấm dứt hoạt động theo đúng quy định pháp luật, thời gian hoàn thành **trước ngày 10/7/2026.**”

Để có cơ sở tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 7468/SNNMT-QLĐĐ ngày 01/7/2026 đề nghị các Sở: Tư pháp, Tài chính; Thanh tra tỉnh, Công an tỉnh và UBND phường Cẩm Thành theo chức năng nhiệm vụ được giao nghiên cứu và có ý kiến đối với nội dung chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn nêu trên; gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường **trước ngày 07/7/2026** để tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Đến nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã nhận được ý kiến của Thanh tra tỉnh (tại Công văn số 1994/TTR-NV8 ngày 05/7/2026), Sở Tư pháp (tại Công văn số 37/STP-KT&QLVBHC ngày 06/7/2026 (M), Công an tỉnh (tại Công văn số 4769/CAT-TM (CSKT) ngày 08/7/2026), Sở Tài chính (tại Công văn số 5882/STC-QLĐTNNNS ngày 9/7/2026), chưa nhận được ý kiến của UBND phường Cẩm Thành.

Tổng hợp ý kiến của các Sở, ngành, địa phương cụ thể như sau:

(1) Thanh tra tỉnh tại Công văn số 1994/TTR-NV8 ngày 05/7/2026:

Ngày 28/5/2026, Thanh tra tỉnh có Công văn số 1572/TTR-NV8 về việc ý kiến đối với dự thảo Quyết định thu hồi đất tại dự án Trung tâm phát huy giá trị di sản văn hóa đa năng Quảng Ngãi (giai đoạn 1), tại phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi (*phúc đáp Công văn số 5851/SNNMT-QLĐĐ ngày 27/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường*); theo đó Thanh tra tỉnh đã có ý kiến: *“Thanh tra tỉnh không có chuyên môn sâu về lĩnh vực thu hồi đất; tuy nhiên, qua nghiên cứu Dự thảo Tờ trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường đối với nội dung thu hồi đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đoàn Ánh Dương, Thanh tra tỉnh nhận thấy Dự thảo cần phải giải trình, làm rõ các căn cứ pháp lý khi Dự thảo Quyết định áp dụng khoản 3 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 “Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền” để tiến hành thu hồi đất của Công ty. Đồng thời, cần làm việc với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đoàn Ánh Dương để trao đổi, tạo sự đồng thuận trước khi trình UBND tỉnh xem xét, tránh trường hợp khiếu kiện sau này có thể ảnh hưởng đến môi trường đầu tư của tỉnh. Trong trường hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường xét thấy đủ căn cứ để thu hồi thì tiến hành trình UBND tỉnh xem xét, quyết định theo thẩm quyền.”*. Do đó, Thanh tra tỉnh không có ý kiến đối với nội dung nêu tại Công văn số 7468/SNNMT-QLĐĐ ngày 01/7/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

(2) Sở Tư pháp tại Công văn số 37/STP-KT&QLVBHC ngày 06/7/2026:

Thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt chủ trương đầu tư được quy định tại điểm d khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai thì việc thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt chủ trương đầu tư phải dựa trên căn cứ là văn bản chấm dứt dự án đầu tư theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 82 Luật Đất đai. Vì vậy, trong trường hợp thu hồi đất của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đoàn Ánh Dương (sau đây gọi tắt là Công ty) theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai thì phải có văn bản của cơ quan có thẩm quyền chấm dứt dự án đầu tư. Các trường hợp thu hồi đất khác không thuộc trường hợp quy định tại

điểm d khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai, Sở Tư pháp nhận thấy pháp luật không quy định phải có văn bản chấm dứt dự án đầu tư.

Trong Tờ trình số 538/TTr-SNNMT ngày 12/6/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường nêu lý do thu hồi: Thực hiện Kết luận thanh tra số 369/KL-TTCTP ngày 01/10/2024 của Thanh tra Chính phủ (tại nội dung thứ 3: Dự án được UBND tỉnh cho thuê đất không thuộc danh mục Quy hoạch đất xã hội hóa giai đoạn 2013-2020 của tỉnh và không thuộc danh mục các dự án kêu gọi đầu tư theo hình thức xã hội hoá của tỉnh, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 khoản 3 Điều 4 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/5/2008 của Chính phủ - thuộc trường hợp thu hồi theo quy định tại khoản 3 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024) là chưa thuyết phục. Bởi vì, khoản 3 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 quy định: Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền.

Vì vậy đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường căn cứ vào thực tế của việc giao đất, cho thuê đất, việc triển khai thực hiện dự án của Công ty và pháp luật đất đai để xác định trường hợp thu hồi đất đối với Công ty. Trên cơ sở xác định chính xác cụ thể trường hợp thu hồi đất đối với Công ty, Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo, tham mưu UBND tỉnh theo đúng quy định của pháp luật.

(3) Công an tỉnh tại Công văn số 4769/CAT-TM (CSKT) ngày 08/7/2026:

1. Quá trình điều tra vụ án ‘*Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước gây thất thoát, lãng phí*’ xảy ra tại Dự án Trung tâm phát huy giá trị di sản văn hóa đa năng Quảng Ngãi, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh tỉnh xác định:

- Việc lập quy hoạch sử dụng đất dành cho lĩnh vực xã hội hoá tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2013-2020 đã vi phạm quy định tại Điều 36, khoản 1 Điều 44, khoản 2 Điều 45 Luật Đất đai năm 2013.

- Việc thu hồi đất, cho thuê đất, giao đất của Nhà nước đối với diện tích 4.933,86 m² tại Bảo tàng tổng hợp tỉnh cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đoàn Ánh Dương thực hiện dự án Trung tâm phát huy giá trị di sản văn hóa đa năng Quảng Ngãi đã vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 12, điểm b khoản 3 Điều 58, khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 và Luật Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước năm 2008.

2. Kết luận thanh tra số 369/KL-TTCTP ngày 01/10/2024 của Thanh tra Chính phủ, nêu: “*Dự án được UBND tỉnh cho thuê đất không thuộc danh mục Quy hoạch đất xã hội hóa giai đoạn 2013-2020 của tỉnh và không thuộc danh mục các dự án kêu gọi đầu tư theo hình thức xã hội hoá của tỉnh, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 khoản 3 Điều 4 Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/5/2008 của Chính phủ; Dự án được UBND tỉnh cho thuê đất Nhà đầu tư chưa thực hiện ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư, vi phạm điểm b, khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013*”.

Căn cứ các vi phạm quy định về đất đai nêu trên, diện tích 4.933,86 m² tại Bảo tàng tổng hợp tỉnh cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đoàn Ánh

Dương thực hiện dự án Trung tâm phát huy giá trị di sản văn hóa đa năng Quảng Ngãi thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại Điều 81 Luật Đất đai năm 2024.

(4) Sở Tài chính tại Công văn số 5882/STC-QLĐTNNNS ngày 9/7/2026:

Ngày 12/6/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Tờ trình số 538/TTr-SNNMT trình UBND tỉnh về việc thu hồi đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đoàn Ánh Dương đang sử dụng tại phường Cẩm Thành, tỉnh Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi cho thuê tại Quyết định số 648/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 để thực hiện dự án Trung tâm phát huy giá trị di sản văn hóa đa năng Quảng Ngãi (giai đoạn 1) theo Kết luận thanh tra số 369/KL-TTCTP ngày 01/10/2024 của Thanh tra Chính phủ.

Theo quy định tại điểm đ Khoản 2 Điều 36 Luật Đầu tư, dự án đầu tư thuộc trường hợp bị thu hồi đất là căn cứ để chấm dứt hoạt động dự án đầu tư, cụ thể: *“2. Cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoặc chấm dứt một phần hoạt động của dự án đầu tư trong các trường hợp sau đây: (đ) Dự án đầu tư thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai”*. Trình tự thủ tục chấm dứt hoạt động dự án đối với dự án bị thu hồi đất được quy định tại khoản 5 Điều 66 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 của Chính phủ, cụ thể: *“...Trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại điểm đ, khoản 2, Điều 36 của Luật Đầu tư, cơ quan đăng ký đầu tư quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư sau khi có quyết định thu hồi đất”*. Như vậy, căn cứ các quy định nêu trên thì sau khi có quyết định thu hồi đất mới thực hiện thủ tục chấm dứt hoạt động dự án đầu tư.

Do vậy, Sở Tài chính kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát, căn cứ quy định của pháp luật đất đai, nội dung kiến nghị về dự án nêu tại Kết luận Thanh tra nêu trên, ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh trong thời gian qua để rà soát, tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định.

III. Nhận xét, kiến nghị:

Qua kiểm tra rà soát lại nội dung tại Tờ trình số 538/TTr-SNNMT ngày 12/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường và ý kiến của Sở Tư pháp, Thanh tra tỉnh tại các văn bản nêu trên nhận thấy rằng việc căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 để thu hồi đất là chưa đảm bảo, lý do: Đối tượng thuê đất, thẩm quyền cho thuê đất đã đảm bảo đúng đối tượng, đúng thẩm quyền; trường hợp thực hiện thu hồi đất của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đoàn Ánh Dương theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 6185/UBND-NNMT ngày 29/6/2026 thì làm rõ căn cứ pháp lý để đề xuất tham mưu thu hồi đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đoàn Ánh Dương trong khi dự án chưa được cấp có thẩm quyền chấm dứt hoạt động theo đúng quy định pháp luật.

Thực tế, UBND tỉnh thu hồi đất, cho thuê đất đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đoàn Ánh Dương để thực hiện dự án Trung tâm phát huy giá trị di sản văn hóa đa năng Quảng Ngãi (giai đoạn 1) tại Quyết định số Quyết định số 648/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 là trên cơ sở chủ trương đầu tư đã chấp

thuận lựa chọn nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đoàn Ánh Dương thực hiện dự án tại Quyết định số 1431/QĐ-UBND ngày 08/8/2016 của UBND tỉnh. Vì vậy, trong trường hợp thu hồi đất của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đoàn Ánh Dương theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai thì phải có văn bản của cơ quan có thẩm quyền chấm dứt dự án đầu tư.

Đối với ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 5882/STC-QLĐTNN ngày 9/7/2026, cho rằng sau khi có quyết định thu hồi đất mới thực hiện thủ tục chấm dứt hoạt động dự án đầu tư, nội dung này theo quy định của pháp luật đất đai việc thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư thì phải dựa trên văn bản chấm dứt dự án đầu tư của cấp có thẩm quyền; đối với Công văn số 4769/CAT-TM ngày 08/7/2026 thì thuộc vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại Điều 181 Luật Đất đai năm 2024.

Như vậy, ý kiến của các Sở, ngành và đơn vị nêu trên chưa có ý kiến thống nhất, quan điểm còn khác nhau. Để có cơ sở giải quyết, thực hiện khắc phục kết luận Thanh tra đối với dự án Trung tâm phát huy giá trị di sản văn hóa đa năng Quảng Ngãi (giai đoạn 1) đảm bảo theo quy định của pháp luật. Sở Nông nghiệp và Môi trường kiến nghị UBND tỉnh tổ chức cuộc họp để thống nhất cách giải quyết theo 02 phương án như sau:

(1) Phương án 1:

a) Chấm dứt dự án đầu tư tại Quyết định số 1431/QĐ-UBND ngày 08/8/2016 về quyết định chủ trương đầu tư Dự án Trung tâm phát huy giá trị di sản văn hóa đa năng Quảng Ngãi (giai đoạn 1); thu hồi quyết định cho thuê đất tại Quyết định số 648/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 về việc thu hồi một phần diện tích đất của Bảo tàng tổng hợp tỉnh Quảng Ngãi đang quản lý tại Phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi, cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đoàn Ánh Dương thuê đất để xây dựng Trung tâm phát huy giá trị di sản văn hóa đa năng Quảng Ngãi (giai đoạn 1).

b) Cách thức thực hiện:

- Giao Sở Tài chính nghiên cứu nội dung Kết luận thanh tra số 369/KL-TTTP ngày 01/10/2024 của Thanh tra Chính phủ để chấm dứt dự án đầu tư Trung tâm phát huy giá trị di sản văn hóa đa năng Quảng Ngãi (giai đoạn 1) đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Quyết định số 1431/QĐ-UBND ngày 08/8/2016.

- Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu UBND tỉnh thu hồi Quyết định số 648/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 của UBND tỉnh về việc thu hồi một phần diện tích đất của Bảo tàng tổng hợp tỉnh Quảng Ngãi đang quản lý tại Phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi, cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đoàn Ánh Dương thuê đất để xây dựng Trung tâm phát huy giá trị di sản văn hóa đa năng Quảng Ngãi (giai đoạn 1) theo đúng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai 2024.

- Về tài sản gắn liền với đất thuê được xử lý theo quy định hiện hành của pháp luật.

Giao Cơ quan Thuế chủ trì kiểm tra tình hình hoạt động của nhà đầu tư để đối chiếu các quy định về đáp ứng tiêu chí, quy mô, tiêu chuẩn cơ sở thực hiện xã hội hóa đối với Dự án Trung tâm phát huy giá trị di sản văn hóa đa năng Quảng Ngãi (giai đoạn 1) sau thời điểm kết luận của Thanh tra Chính phủ. (trường hợp đảm bảo quy định thì báo cáo UBND tỉnh về miễn, giảm tiền thuê đất; trường hợp chưa đảm bảo quy định thì báo cáo UBND tỉnh chỉ đạo không được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định).

2. Phương án 2:

a) Thu hồi quyết định cho thuê đất tại Quyết định số 648/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 của UBND tỉnh về việc thu hồi một phần diện tích đất của Bảo tàng tổng hợp tỉnh Quảng Ngãi đang quản lý tại Phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi, cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đoàn Ánh Dương thuê đất để xây dựng Trung tâm phát huy giá trị di sản văn hóa đa năng Quảng Ngãi (giai đoạn 1); chấm dứt dự án đầu tư tại Quyết định số 1431/QĐ-UBND ngày 08/8/2016 của UBND tỉnh về quyết định chủ trương đầu tư Dự án Trung tâm phát huy giá trị di sản văn hóa đa năng Quảng Ngãi (giai đoạn 1).

b) Cách thực hiện.

- Nhà đầu tư phải có đơn tự nguyện trả lại đất theo đúng quy định tại điểm 2 Điều 82 Luật Đất đai 2024 (qua làm việc thì Nhà đầu tư chưa thống nhất làm đơn tự nguyện trả lại đất).

Đối với phương án 2 này, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã 02 lần tổ chức làm việc với Nhà đầu tư (vào lúc 14 giờ, ngày 30/5/2025 và 14 giờ ngày 5/3/2026) và UBND tỉnh đã chủ trì, tổ chức làm việc trực tiếp với Nhà đầu tư nhưng Nhà đầu tư không thống nhất tự nguyện trả lại đất, do đó việc thực hiện phương án 2 này không thể thực hiện được.

Từ 02 phương án nêu trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường lựa chọn phương án 1 để thực hiện, tức thực hiện thủ tục chấm dứt dự án đầu tư để làm cơ sở thu hồi đất theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 82 Luật Đất đai năm 2024.

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: Tư pháp, Tài chính;
- Thanh tra tỉnh;
- Công an tỉnh;
- UBND phường Cẩm Thành;
- GD, PGD Sở NNMT (đ/c Đức Trung);
- Lưu: VT, QLĐĐ (Tdt-GiE).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Đức Trung

