

Số: 149 /KL-TTR

Quảng Ngãi, ngày 11 tháng 12 năm 2025

MẬT

KẾT LUẬN THANH TRA**Đối với 05 dự án có khó khăn, vướng mắc trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**

Thực hiện Kế hoạch số 1505/KH-TTCTP ngày 22/7/2025 của Thanh tra Chính phủ về thanh tra chuyên đề các công trình, dự án có khó khăn, vướng mắc, chậm tiến độ, tồn đọng kéo dài, hiệu quả thấp, nguy cơ gây thất thoát, lãng phí; Quyết định số 191/QĐ-TTT ngày 01/8/2025 của Chánh Thanh tra tỉnh về thanh tra đối với 05 dự án có khó khăn, vướng mắc trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Từ ngày 02/8/2025 đến ngày 05/9/2025, Đoàn thanh tra đã tiến hành kiểm tra hồ sơ, tài liệu các dự án thuộc danh mục kèm theo Quyết định số 191/QĐ-TTT.

Xét các Báo cáo kết quả thanh tra số: 07, 08, 09, 10, 11/BC-ĐTT ngày 27/10/2025 của Trưởng Đoàn thanh tra; các báo cáo¹ và giải trình của đối tượng thanh tra và các đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan tại cuộc họp ngày 28/11/2025, Chánh Thanh tra tỉnh kết luận:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Trong thời gian qua, tỉnh Quảng Ngãi đã triển khai nhiều giải pháp đồng bộ nhằm huy động nguồn lực xã hội, đẩy nhanh tiến độ các dự án trọng điểm. Tuy nhiên, cùng với tốc độ đầu tư gia tăng và nhu cầu sử dụng đất ngày càng lớn, công tác quản lý đầu tư, quản lý và sử dụng đất đai đã phát sinh nhiều bất cập, hạn chế.

Một số dự án chưa bảo đảm đầy đủ điều kiện pháp lý trước khi triển khai, dẫn đến tình trạng chậm tiến độ, hiệu quả đầu tư thấp. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất vẫn còn sai sót, vi phạm. Các hạn chế này nếu không được chấn chỉnh, xử lý kịp thời sẽ làm giảm hiệu quả đầu tư công, ảnh hưởng đến môi trường thu hút đầu tư và tiến trình phát triển đô thị, đồng thời gây lãng phí tài nguyên đất đai và tiềm ẩn nhiều rủi ro trong quản lý nhà nước.

Từ thực tiễn trên, việc tổ chức các cuộc thanh tra chuyên đề đối với các dự án có khó khăn, vướng mắc là cần thiết nhằm đánh giá toàn diện tình hình

¹ Báo cáo số 615/SXD-QLN ngày 06/8/2025 của Sở Xây dựng; Báo cáo số 21/BC-BQL ngày 06/8/2025 của Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi; Công văn số 867/STC-QLĐTNN ngày 07/8/2025 của Sở Tài chính; Công văn số 1568/SNNMT-QLĐD ngày 08/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; Công văn số 1626/TTQĐ-QLDA ngày 11/8/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi; Công văn số 86/CV-PTDA ngày 12/8/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thiên Tân; Công văn số 259/CV-CDCT của Trường Cao đẳng Công thương TPHCM; Công văn số 1152/STC-QLĐTNN ngày 15/8/2025 của Sở Tài chính; Công văn số 376/UBND-XD ngày 15/8/2025 của UBND phường Cẩm Thành,....

quản lý, sử dụng vốn đầu tư và đất đai trên địa bàn; kịp thời phát hiện, xử lý vi phạm, chấn chỉnh công tác quản lý, đồng thời kiến nghị các giải pháp hoàn thiện cơ chế, chính sách, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước trong giai đoạn 2026–2030.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Dự án Khu biệt thự chuyên gia Thiên Tân

Dự án Khu biệt thự chuyên gia Thiên Tân do Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Thiên Tân làm chủ đầu tư (*Dự án này được tách ra từ dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu chuyên gia thành phố Vạn Tường²*), được Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất (nay là Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi) cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 034/GCN-KKTDQ ngày 30/6/2006 và điều chỉnh lần đầu số 0034/GCN-KKTD ngày 05/12/2007.

Dự án được đầu tư tại xã Vạn Tường, có quy mô diện tích 100.342,9 m², hình thức sử dụng đất là giao đất có thu tiền sử dụng đất. Trong giai đoạn 2006–2009, Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Thiên Tân đã hoàn thành và đưa vào sử dụng các hạng mục: Khu nhà ở công nhân, Khu phụ trợ, 62 biệt thự – nhà liên kế và Khu nhà ở cho thuê; riêng Khu văn phòng cho thuê đến nay chưa triển khai.

Dự án nhằm phục vụ nhu cầu cấp bách kịp thời cung cấp chỗ ăn, chỗ nghỉ phục vụ cho các chuyên gia trong quá trình thi công Nhà máy lọc dầu Dung Quất. Tuy nhiên, đến tháng 3/2010 sau khi Nhà máy lọc dầu Dung Quất hoàn thành, đi vào hoạt động, nhu cầu ở của các chuyên gia tại dự án Khu biệt thự chuyên gia Thiên Tân không còn. Từ đó đến nay Khu biệt thự chuyên gia Thiên Tân kinh doanh không hiệu quả nên tạm thời dừng hoạt động.

a) Về đầu tư:

Dự án được Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 034/GCN-KKTDQ ngày 30/6/2006 và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh số 0034/GCN-KKTDQ ngày 05/12/2007 là đảm bảo thẩm quyền, trình tự, thủ tục, đảm bảo điều kiện, mức hưởng ưu đãi theo quy định của Luật Khuyến khích đầu tư trong nước năm 1998, Nghị định số 51/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Khuyến khích đầu tư; điểm g, khoản 3, Điều 2 Quyết định số 72/2005/QĐ-TTg ngày 05/4/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập và quy định chức năng, nhiệm vụ quyền hạn, cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất.

Tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh số 0034/GCN-KKT ngày 05/12/2007 yêu cầu đến năm 2009 Nhà đầu tư phải hoàn thành hạng mục cuối

² Ngày 26/9/2001, Ban Quản lý KCN Dung Quất cấp Giấy phép đầu tư số 0011/GP-KCN-DQ cho Công ty Thiên Tân để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu chuyên gia thành phố Vạn Tường I; với quy mô dự án khoảng 14,5ha.

cùng của dự án (Khu văn phòng cho thuê). Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Thiên Tân vẫn chưa thực hiện theo tiến độ đầu tư.

Trách nhiệm thuộc về Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Thiên Tân.

b) Về đất đai:

Dự án được UBND tỉnh giao đất chung để đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu chuyên gia thành phố Vạn Tường I với tổng diện tích đất được giao là 169.006,7 m² và được miễn nộp tiền sử dụng đất theo chính sách ưu đãi của Nhà nước. Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Thiên Tân đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai (lệ phí trước bạ với số tiền 19,556 triệu đồng).

Vị trí Dự án phù hợp với kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất theo các Quyết định của UBND tỉnh Quảng Ngãi³. Việc bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng của Dự án là 1.826.536.911 đồng, được chi trả thông qua Hội đồng đền bù huyện Bình Sơn đã được Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Thiên Tân thực hiện xong.

Tuy nhiên, việc Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Thiên Tân chưa hoàn thiện toàn bộ dự án, tiến độ sử dụng đất chậm theo Giấy chứng nhận đầu tư đã cấp là vi phạm khoản 12 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003, điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 (nay là khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024); Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi cũng thiếu kiểm tra, xử lý hoặc đề nghị người có thẩm quyền xử lý là chưa làm hết chức trách nhiệm vụ.

Trách nhiệm thuộc về Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Thiên Tân.

c) Về xây dựng:

Dự án được Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi cấp (1) Chứng chỉ quy hoạch số 294-CCQH/DQ ngày 20/6/2006 (tách từ dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu chuyên gia thành phố Vạn Tường I) với diện tích 86.926 m² để xây dựng khu nhà ở, Chứng chỉ quy hoạch số 295-CCQH/DQ ngày 20/6/2006 bổ sung thêm 852 m² đất giao thông, Chứng chỉ quy hoạch số 339-CCQH/DQ ngày 06/12/2006 bổ sung thêm diện tích 12.697 m² (2) Giấy phép xây dựng số 12/GPXD-BQL ngày 18/10/2006.

Dự án phù hợp với Quy hoạch chi tiết Khu dân cư – chuyên gia Vạn Tường đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 4211/QĐ-UB ngày 18/12/1998. Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi cấp Giấy phép xây dựng cho Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây

³ Kế hoạch sử dụng đất 5 năm tại Quyết định số 35/2007/QĐ-UBND ngày 19/12/2007 do UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt; Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Bình Sơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 (phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 và Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND tỉnh)

dựng Thiên Tân để xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án đảm bảo phù hợp quy định pháp luật về xây dựng⁴, đất đai, quy hoạch, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường; đảm bảo về thẩm quyền cấp phép⁵.

Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Thiên Tân đã nghiệm thu hoàn thành 06 căn biệt thự trên diện tích đất giao bổ sung (12.697,9 m²) khi chưa được Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi cấp phép xây dựng là thực hiện không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 10, khoản 1 Điều 62 Luật Xây dựng 2003 nhưng Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi không kịp thời phát hiện, phối hợp với chính quyền địa phương xử lý nội dung vi phạm của Công ty.

Trách nhiệm thuộc về Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Thiên Tân.

2. Dự án Khu dân cư Bắc Lê Lợi

Dự án Khu dân cư Bắc Lê Lợi được lập trên cơ sở Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ Khu dân cư phía Bắc đường Lê Lợi, thuộc phường Nghĩa Lộ và Chánh Lộ, được UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 3488/QĐ-UBND ngày 29/12/2006 và điều chỉnh tại Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 12/3/2010.

Dự án thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, đã được UBND tỉnh phê duyệt Phương án đấu giá⁶ và phê duyệt kết quả trúng đấu giá⁷ cho Công ty Cổ phần Đồng Tâm; sau đó UBND tỉnh thống nhất⁸ giao lại nhiệm vụ chủ đầu tư dự án Khu dân cư Bắc Lê Lợi, thành phố Quảng Ngãi cho Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi⁹ (đơn vị thuộc chủ sở hữu Công ty Cổ phần Đồng Tâm).

Sau khi được giao đất, Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi đã khởi công Dự án Khu dân cư Bắc Lê Lợi vào cuối năm 2010. Đến thời điểm thanh tra, Dự án đã hoàn thành toàn bộ san lấp mặt bằng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính (giao thông, điện chiếu sáng, cấp – thoát nước, cây xanh) và xây dựng 88/200 căn nhà liên kế. Từ năm 2017–2020, Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi nhiều lần báo cáo vướng mắc về mặt bằng (người dân chưa bàn giao đất, tái lấn chiếm, tuyến đường dân sinh hẻm 353 Lê Lợi chổng lán quy

⁴ Luật về Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003, các Nghị định số: 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 và 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ

⁵ Quyết định của Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt: số 50/2005/QĐ-TTg ngày 11/3/2005 về việc ban hành Quy chế hoạt động Khu kinh tế Dung Quất, tỉnh Quảng Ngãi; số 72/QĐ-TTg ngày 05/4/2005 về việc thành lập và quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý KKT Dung Quất

⁶ Tại Quyết định số 2300/QĐ-UBND ngày 19/10/2007 phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư Bắc Lê Lợi, thành phố Quảng Ngãi, với diện tích quy hoạch 75.200 m² thuộc phường Chánh Lộ và phường Nghĩa Lộ

⁷ Tại Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 04/01/2008

⁸ Tại Công văn số 440/UBND-CNXD ngày 12/02/2010 về chuyển đổi chủ đầu tư dự án Khu dân cư Bắc Lê Lợi, thành phố Quảng Ngãi

⁹ Địa chỉ số 325 Lê Lợi, phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi, do Sở Tài chính tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300486444 lần đầu ngày 29/10/2009

hoạch,...), đồng thời đề nghị điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, nhưng đến nay chưa được thực hiện.

Dự án từng được Sở Xây dựng (cũ) thanh tra và ban hành Kết luận số 3896/KL-SXD ngày 11/12/2017 đối với nội dung về quy hoạch và xây dựng, chỉ ra ưu điểm và tồn tại, yêu cầu khắc phục¹⁰; tuy nhiên, Sở Xây dựng không theo dõi, đôn đốc việc thực hiện kết luận thanh tra này.

a) Về đầu tư:

Dự án Khu dân cư Bắc Lê Lợi thuộc trường hợp chỉ thực hiện đăng ký đầu tư, không cấp Giấy chứng nhận đầu tư theo khoản 5, Điều 1 Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ về thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, cụ thể: “5. Về thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư đối với các dự án đầu tư trong nước: Đối với các dự án đầu tư khu đô thị mới, khu nhà ở, khu công nghiệp trong nước chỉ thực hiện đăng ký đầu tư, không cấp Giấy chứng nhận đầu tư.”. Tuy nhiên, Dự án có yêu cầu bắt buộc về tiến độ rất rõ ràng, gắn với cơ chế thu hồi đất nếu chậm triển khai¹¹ nhưng đến nay Dự án vẫn chưa thực hiện xong.

Trách nhiệm thuộc về Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi.

b) Về đất đai:

Vị trí thực hiện dự án phù hợp với định hướng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố Quảng Ngãi đã được phê duyệt tại các Quyết định của UBND tỉnh Quảng Ngãi¹².

UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 10/5/2010 giao đất cho Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi với diện tích 75.179 m² để triển khai dự án; sau đó được điều chỉnh tại Quyết định số 189/QĐ-UBND

¹⁰ Đối với công tác lập, thẩm định phê duyệt quy hoạch đô thị: Chủ đầu tư đã thực hiện theo quy định, trình tự thủ tục lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, có lập bản cam kết bảo vệ môi trường và được UBND thành phố Quảng Ngãi xác nhận theo quy định. Các tổ chức tư vấn xây dựng tham gia lập quy hoạch có đầy đủ điều kiện năng lực hoạt động theo quy định của pháp luật. Đối với công tác quản lý quy hoạch: Chủ đầu tư thực hiện theo quy định về trình tự, thời gian, nội dung công bố, trách nhiệm công bố công khai đồ án quy hoạch. Hồ sơ bản vẽ + thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết cũng như hồ sơ thiết kế cơ sở và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công của dự án được lập, thẩm tra theo đúng quy định của pháp luật. Về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân tham gia dự án từ giai đoạn khảo sát, lập quy hoạch, thiết kế quy hoạch xây dựng và thi công xây lắp: có đầy đủ điều kiện năng lực hoạt động theo quy định. Việc tổ chức thực hiện quy hoạch: Chủ đầu tư tổ chức thi công xây dựng theo đúng hồ sơ thiết kế được duyệt. Tuy nhiên, đến thời điểm thanh tra, Chủ đầu tư mới cơ bản thi công xong hạng mục san nền, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã thi công đạt 80%, hệ thống điện sinh hoạt đạt 30%, nhà phố đạt hơn 7%, còn lại các hạng mục khác chưa thi công. Nguyên nhân do vướng các hộ dân cản trở. Bản vẽ thiết kế thi công khu nhà ở thương mại có xác nhận của Chủ đầu tư trước khi đưa ra thi công

¹¹ Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 10/5/2010 của UBND tỉnh: Sau 12 tháng kể từ ngày UBND tỉnh ký quyết định này, nếu Công ty không tổ chức triển khai xây dựng công trình hoặc tiến độ sử dụng chậm hơn 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt thì Nhà nước sẽ thu hồi toàn bộ diện tích đất nêu trên theo đúng các quy định của pháp luật

¹² Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 07/3/2014 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) thành phố Quảng Ngãi; phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 492/QĐ-UBND ngày 28/6/2019; Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021, phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định: số 1198/QĐ-UBND ngày 31/10/2023, số 234/QĐ-UBND ngày 15/4/2025

ngày 12/11/2010. Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai (65.000.000.000 đồng đối với tiền đầu giá quyền sử dụng đất, 325.000.000 đồng lệ phí trước bạ).

Tổng thể tiến độ sử dụng đất của dự án đã được triển khai theo các hạng mục chính về hạ tầng kỹ thuật (hệ thống giao thông nội bộ, cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng, cấp - thoát nước, hệ thống cây xanh, khuôn viên) và một phần diện tích đất ở thương mại (đã xây dựng và đưa vào sử dụng 88 căn nhà liên kế với diện tích 8.417,6 m², đồng thời thực hiện chuyển nhượng cho cá nhân khác theo Quyết định số 983/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 của UBND tỉnh. Tổng diện tích đất đã chuyển nhượng là 16.296 m², còn lại 1.029 m² Công ty đang thực hiện phương án kinh doanh)

Tuy nhiên, hiện nay vẫn còn một số khu đất chậm triển khai và đưa vào sử dụng theo tiến độ đầu tư ban đầu (khu đất BT1- từ BT1A13 đến BT1A19 với diện tích 1.788 m²; một số khu đất có quy hoạch đất ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ với ký hiệu CH1 diện tích 4.983,2 m², CH2 diện tích 4.941,8 m²), chủ yếu do vướng mắc về giải phóng mặt bằng, hạ tầng dân sinh và tình trạng lấn chiếm (Điển hình như: hộ ông Lê Lộc đã nhận tiền bồi thường nhưng không giao đất; một số hộ tại các khu CX1, CX4, BT1, CX8 tự ý xây dựng nhà ở, quán kinh doanh lấn chiếm diện tích dự án). Nguyên nhân là do: (1) Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) khi tham mưu UBND tỉnh phê duyệt Phương án đầu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Bắc Lê Lợi vẫn còn một số diện tích đất vướng mắc về bồi thường, giải phóng mặt bằng (2) Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi chưa tích cực phối hợp với chính quyền địa phương trong việc quản lý mốc giới đất dự án để dẫn tới các hộ dân tái lấn chiếm xây dựng trái phép (3) UBND các phường Nghĩa Lộ cũ và Chánh Lộ cũ (nay là phường Cẩm Thành, phường Nghĩa Lộ) chịu trách nhiệm việc quản lý trật tự xây dựng chưa tốt, không giải quyết triệt để những vướng mắc này của Chủ đầu tư khi triển khai thực hiện dự án là một phần nguyên nhân dẫn đến tiến độ đầu tư của dự án chậm so với cam kết giữa Chủ đầu tư với UBND tỉnh Quảng Ngãi.

Bên cạnh đó, UBND thành phố Quảng Ngãi (cũ) trong quá trình tổ chức thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án để xảy ra chồng lấn lên hạ tầng dân sinh hiện hữu như: đường, cống hẻm 353 Lê Lợi; đường dân sinh khu CC2; tuyến thoát nước thành phố tại khu CH2 làm ảnh hưởng lối đi và thoát nước của khoảng 10 hộ dân mà không có giải pháp tổ chức kết nối hay hoàn trả lại tuyến đường dân sinh giữa dự án với các hộ dân tại hẻm 353 Lê Lợi.

Các tồn tại này gây cản trở tiến độ và ảnh hưởng trực tiếp đến việc thi công, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của dự án, dẫn đến tiến độ sử dụng đất của dự án chưa đồng bộ và còn chậm so với kế hoạch ghi trong dự án đầu tư.

Trong quá trình quản lý nhà nước về đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ) – nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường cũng không kiểm tra, xử lý Dự án trong việc chậm đưa đất vào sử dụng.

Trách nhiệm thuộc về Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi; Sở Nông nghiệp và Môi trường; UBND các phường: Cẩm Thành, Nghĩa Lộ.

c) Về xây dựng:

Đối với nội dung này, Giám đốc Sở Xây dựng đã tiến hành thanh tra và ban hành Kết luận thanh tra số 3896/KL-SXD ngày 11/12/2017 việc thực hiện các quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng đối với dự án Khu dân cư Bắc Lê Lợi.

Tuy nhiên, từ ngày 11/12/2017 đến nay, Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi, các cơ quan quản lý nhà nước (*Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường*), Ban Quản lý các dự án đầu tư, xây dựng và phát triển quỹ đất thành phố Quảng Ngãi (*nay một phần chức năng đã sáp nhập về Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh*), UBND phường Nghĩa Lộ và các đơn vị có liên quan vẫn chưa triển khai thực hiện đầy đủ nội dung theo Kết luận thanh tra của Sở Xây dựng, chỉ đạo của UBND tỉnh¹³ dẫn đến Dự án đến nay vẫn chưa triển khai thực hiện hoàn thành theo Phương án đấu giá đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 2300/QĐ-UBND ngày 19/10/2007; các vướng mắc đã chỉ ra trong kết luận thanh tra vẫn chưa hoàn thành, khắc phục xong.

Trách nhiệm thuộc về Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh, UBND phường Nghĩa Lộ.

3. Dự án Thủy điện Đak Ba

Dự án Thủy điện Đak Ba tại xã Sơn Bua, xã Sơn Mùa, huyện Sơn Tây (*nay là xã Sơn Tây Thượng*), tỉnh Quảng Ngãi được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 do Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc làm chủ đầu tư.

Theo Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của UBND tỉnh, dự án dự kiến hoàn thành năm 2018; tuy nhiên, qua 03 lần điều chỉnh tiến độ, đến năm 2023 dự án mới đưa vào vận hành, phát điện.

Tuy nhiên, diện tích móng trụ thuộc hạng mục tuyến đường dây 110kV đấu nối từ Nhà máy thủy điện Đak Ba vào Trạm Biến áp 220 kV Sơn Hà chưa hoàn thiện được thủ tục thuê đất vì trong Quyết định Chủ trương đầu tư được UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp thiếu địa điểm xây dựng nơi tuyến đường dây đi qua các xã, thị trấn gồm: Xã Sơn Thượng, xã Sơn Bao, thị trấn Di Lăng thuộc huyện Sơn Hà (cũ) và các xã: Sơn Dung, Sơn Tân thuộc huyện Sơn Tây (cũ).

a) Về đầu tư:

¹³ tại các văn bản số: 300/TB-UBND ngày 28/10/2016, 6163/UBND-CN XD ngày 06/10/2017, 5051/UBND-CN XD ngày 18/8/2017

Dự án được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 10/12/2015¹⁴ và được điều chỉnh chủ trương đầu tư 03 lần tại các Quyết định số: 260/QĐ-UBND ngày 17/4/2019¹⁵, 407/QĐ-UBND ngày 25/6/2020¹⁶, 484/QĐ-UBND ngày 20/5/2022¹⁷.

Thành phần hồ sơ thẩm định Dự án từ chủ trương đầu tư ban đầu và các lần điều chỉnh đảm bảo theo quy định tại Điều 33 Luật Đầu tư năm 2014; Dự án được phê duyệt chủ trương đầu tư đúng thẩm quyền (UBND tỉnh) được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014; việc thẩm định dự án (*ban đầu và lần điều chỉnh thứ 2*) đảm bảo thời gian quy định tại khoản 6 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2014; Dự án thuộc lĩnh vực ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế sử dụng đất nông nghiệp và tiền thuê đất theo pháp luật về đất đai và thuế¹⁸; Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc đã nộp tiền ký quỹ để thực hiện Dự án đầu tư¹⁹.

Tuy nhiên, trong quá trình cấp chủ trương đầu tư và các lần điều chỉnh còn có các sai sót sau:

- Thời gian thẩm định điều chỉnh chủ trương đầu tư lần 1, lần 3 còn chậm theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 34 Nghị định 118/2015/NĐ-CP (*sau được thay thế tại điểm c khoản 2 Điều 45 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP*).

- Sở Kế hoạch và Đầu tư không lấy ý kiến thẩm định về các nội dung chuyên ngành của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Xây dựng đối với lần điều chỉnh thứ 1²⁰; không lấy ý kiến thẩm định của Sở Tài chính, cũng

¹⁴ Quy mô dự án: Công suất thiết kế 19,5 MW; sản phẩm đầu ra của dự án: Điện năng 86,79 triệu KWh/năm; Tổng vốn và nguồn vốn đầu tư: Vốn và nguồn vốn đầu tư ban đầu: 704 tỷ đồng (vốn tự có: 211,2 tỷ đồng; vốn vay: 492,8 tỷ đồng); Thời gian hoạt động: 50 năm kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư; Tiến độ xây dựng dự án: Từ tháng 10/2015 đến tháng 3/2016: Chuẩn bị đầu tư; Tháng 01/2016 đến tháng 12/2016: Bồi thường, giải phóng mặt bằng; Tháng 04/2016 đến tháng 3/2018: Xây dựng dự án; Quý II/2018: Phát điện

¹⁵ với các nội dung điều chỉnh: (1) Điều chỉnh quy mô dự án: Nâng công suất thiết kế từ 19,5MW thành 30MW, sản phẩm đầu ra từ 86,79 triệu KWh/năm lên 99,45 triệu KWh/năm, diện tích đất dự kiến sử dụng giảm từ 51,77ha còn 50,53ha, tổng vốn đầu tư từ 704 tỷ đồng lên 1.085 tỷ đồng; (2) Điều chỉnh tiến độ dự án từ tháng 10/2018 đến quý II/2020 (*tiến độ lần đầu: Từ tháng 10/2015 đến quý II/2018*)

¹⁶ Điều chỉnh tiến độ hoàn thành dự án từ tháng 10/2018 đến tháng 6/2022 (*tiến độ lần đầu: Từ tháng 10/2015 đến quý II/2018; điều chỉnh lần 1: Từ tháng 10/2018 đến quý II/2020*). Nguyên nhân điều chỉnh do dự án triển khai chậm vì vướng mắc về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và vướng mắc trong việc thực hiện nâng công suất trạm biến áp 220kV Sơn Hà trong quy hoạch phát triển điện lực quốc gia giai đoạn 2021-2025

¹⁷ Điều chỉnh tiến độ hoàn thành dự án từ tháng 10/2018 đến tháng 02/2023 (*tiến độ lần đầu: Từ tháng 10/2015 đến quý II/2018; điều chỉnh lần 1: Từ tháng 10/2018 đến quý II/2020; điều chỉnh lần 2: Từ tháng 10/2018 đến quý II/2022*). Nguyên nhân điều chỉnh dự án do vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19

¹⁸ điểm a khoản 1 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước; Điều 15 Nghị định 183/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; khoản 1 Điều 9 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010

¹⁹ số tiền ký quỹ là 11,925 tỷ đồng, được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ tại thư bảo lãnh thanh toán số 108/TBL-BIDV.HĐ ngày 23/02/2022

²⁰ điều chỉnh có liên quan đến quy mô dự án, diện tích sử dụng đất dẫn đến phải xem xét sự ảnh hưởng đến diện tích đất lâm nghiệp, phương án trồng rừng thay thế diện tích rừng chuyển đổi mục đích sử dụng để xây dựng công trình; sự phù hợp quy hoạch xây dựng

không đánh giá sự phù hợp về năng lực tài chính trong Báo cáo thẩm định chủ trương đầu tư đối với lần điều chỉnh thứ 2.

- Khi lấy ý kiến về thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định chủ trương đầu tư ban đầu; Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến²¹ *sẽ tổ chức thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sau khi UBND tỉnh có Quyết định chủ trương đầu tư* là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, khoản 2 Điều 32 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư 2014.

- Dự án chậm tiến độ, qua 03 lần điều chỉnh, đến năm 2023 dự án mới đưa vào vận hành, phát điện; tuy nhiên, trong quá trình điều chỉnh đầu tư, gia hạn tiến độ thực hiện Dự án (lần 2), Sở Kế hoạch và Đầu tư chưa làm rõ các điều kiện²² để có cơ sở không tính vào tổng thời gian giãn tiến độ đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 46 Luật Đầu tư năm 2014.

- Quyết định chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư ghi thiếu địa điểm xây dựng hạng mục Đầu nối nhà máy thủy điện Đak Ba vào lưới điện Quốc gia đường dây 110kV (*Tuyến đường dây 110kV*) tại các xã Sơn Tây và xã Sơn Hà (*trước đây là các xã Sơn Tân, Sơn Dung, Sơn Thượng, Sơn Bao, Thị trấn Di Lăng*) tỉnh Quảng Ngãi do Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc không đề xuất bổ sung địa điểm; đồng thời, cơ quan đăng ký đầu tư là Sở Kế hoạch và Đầu tư (cũ) thiếu kiểm tra, rà soát khi tham mưu trình UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư; Sở Công thương là cơ quan chuyên ngành về lĩnh vực thủy điện nhưng không kiểm tra, rà soát trong quá trình thẩm định thiết kế, triển khai thực hiện dự án để hướng dẫn chủ đầu tư đề xuất bổ sung. Đây cũng là vướng mắc chính hiện nay của Dự án vì không được cơ quan nhà nước cấp thẩm quyền giải quyết thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với phần diện tích này.

Trách nhiệm thuộc về Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc; Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính); Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường); Sở Công thương.

b) Về đất đai:

Dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất qua các thời kỳ²³ và Kế hoạch sử dụng đất hằng năm của huyện Sơn Tây²⁴.

²¹ tại Công văn số 2263/STNMT-QLĐĐ ngày 16/9/2015

²² việc điều chỉnh tiến độ có thuộc trường hợp bất khả kháng, trách nhiệm của Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc, của cơ quan quản lý nhà nước; xác định thời gian khắc phục hậu quả bất khả kháng

²³ Tại các Quyết định của UBND tỉnh: Số 57/QĐ-UBND ngày 28/2/2014; số 520/QĐ-UBND ngày 28/6/2019; số 822/QĐ-UBND ngày 10/9/2021; số 249/QĐ-UBND ngày 23/4/2025; số 837/QĐ-UBND ngày 15/9/2021; số 261/QĐ-UBND ngày 25/4/2025.

²⁴ Tại các Quyết định của UBND tỉnh: Số 90/QĐ-UBND ngày 23/01/2017; số 194/QĐ-UBND ngày 27/3/2020; số 108/QĐ-UBND ngày 02/3/2021; số 1382/QĐ-UBND ngày 31/12/2021; số 1565/QĐ-UBND ngày 31/12/2022; số 1469/QĐ-UBND ngày 29/12/2023; số 274/QĐ-UBND ngày 28/4/2025; số 610/QĐ-UBND ngày

Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ đã được Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc thực hiện phương án tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất²⁵ với số tiền bồi thường 76,95 tỷ đồng; các thủ tục về chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất, giao đất tại thực địa, ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được thực hiện hoàn thành.

Về nghĩa vụ tài chính: Dự án được miễn tiền thuê đất vì nằm trên địa bàn kinh tế đặc biệt khó khăn; Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc đã nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa với số tiền 98.449.000 đồng và hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền trồng rừng thay thế các hạng mục công trình dự án với số tiền 1,09 tỷ đồng.

Trong quá trình thực hiện Dự án, Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc đã bị Chủ tịch UBND huyện Sơn Tây xử phạt vi phạm hành chính với số tiền 120.641.428 đồng²⁶ đối với hành vi chiếm đất, sử dụng đất trên thực địa mà chưa hoàn thành các thủ tục cho thuê đất theo quy định của pháp luật để thi công các hạng mục của công trình; Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc đã nộp đầy đủ số tiền phạt tại Kho bạc Nhà nước huyện Sơn Tây²⁷. Tuy nhiên, vẫn còn các sai sót sau:

- Phần diện tích đất Móng trụ điện thuộc Hạng mục Tuyến đường dây 110Kv đoạn qua huyện Sơn Hà (nay là xã Sơn Hà), UBND tỉnh chưa có Văn bản cho phép chấp nhận nhận chuyển nhượng QSD đất để thực hiện Dự án nhưng Công ty đã tự thỏa thuận bồi thường cho các hộ dân là vi phạm khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai năm 2013; chưa được cấp thẩm quyền cho thuê đất nhưng Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc đã sử dụng đất là vi phạm khoản 1 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 (nay là khoản 1 Điều 11 Luật Đất đai năm 2024). UBND các xã: Sơn Mùa, Sơn Dung, Sơn Tân thuộc huyện Sơn Tây (cũ), tỉnh Quảng Ngãi; xã Sơn Bao, xã Sơn Thượng, thị trấn Di Lăng thuộc huyện Sơn Hà (cũ), tỉnh Quảng Ngãi thiếu kiểm tra để Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc sử dụng đất khi chưa được cấp thẩm quyền cho thuê đất.

Trách nhiệm thuộc về Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc; UBND các xã: Sơn Mùa, Sơn Dung, Sơn Tân thuộc huyện Sơn Tây (cũ) – nay là UBND các xã: Sơn Tây Thượng, Sơn Tây; UBND các xã: Sơn Bao, Sơn Thượng, thị trấn Di Lăng thuộc huyện Sơn Hà (cũ) – Nay là xã Sơn Hà.

b) Về xây dựng:

08/8/2019; số 886/QĐ-UBND ngày 22/9/2021; số 446/QĐ-UBND ngày 16/5/2022; số 936/QĐ-UBND ngày 14/9/2023; số 275/QĐ-UBND ngày 28/4/2025

²⁵ được Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi chấp thuận tại Công văn 5015/UBND-KTN ngày 05/10/2022

²⁶ Căn cứ đề nghị: Tờ trình số 17/TTr-TNMT ngày 16/5/2023 của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Biên bản vi phạm hành chính số 01/BB-VPHC ngày 15/5/2023, Báo cáo số 13/BC-PTP ngày 18/5/2023 của Phòng Tư pháp huyện Sơn Tây.

²⁷ Biên lai thu thuế, lệ phí và thu phạt vi phạm hành chính, số Seri: QNG230123, số biên lai: 0000050.

Các quy hoạch về xây dựng và quy hoạch thủy điện đã được các cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt, điều chỉnh²⁸ phù hợp theo quy định pháp luật về Quy hoạch đô thị, xây dựng.

Dự án được cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy và nghiệm thu hạng mục phù hợp theo quy định tại Điều 16 của Luật Phòng cháy và chữa cháy; Điều 15, 16 của Nghị định 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy năm 2011²⁹. Dự án được UBND huyện Sơn Tây cấp các Giấy phép xây dựng gồm: số 02/GPXD ngày 08/4/2022 để xây dựng các công trình thuộc dự án Thủy điện Đak Ba (gồm 03 công trình: Nhà máy thủy điện Đak Ba, Trạm phân phối điện 110Kv, Khu nhà điều hành nhà máy thủy điện Đak Ba)³⁰; số 12/GPXD ngày 14/8/2023 để xây dựng Kênh xả Nhà máy thủy điện Đak Ba.

Dự án đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi, Bộ Tài nguyên và môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường³¹.

Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc không gửi văn bản thông báo thời điểm khởi công xây dựng (*kèm theo bản sao giấy phép xây dựng³², hồ sơ thiết kế xây dựng*) cho cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương theo quy định tại điểm 1, khoản 2, điều 89 của Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30, Điều 1 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

Trách nhiệm thuộc về Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc.

4. Dự án Khu dân cư đường Phan Đình Phùng, thành phố Quảng Ngãi (phần diện tích 15,49ha)

Dự án Khu dân cư đường Phan Đình Phùng, thành phố Quảng Ngãi (*nay thuộc phường Cẩm Thành, phường Nghĩa Lộ*) trước đây do UBND thành phố

²⁸ gồm: Quyết định số 2848/QĐ-UBND ngày 07/12/2007 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về phê duyệt quy hoạch thủy điện nhỏ tỉnh Quảng Ngãi; Quyết định số 314/QĐ-UBND ngày 22/9/2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Sơn Tây, huyện Sơn Tây²⁸; Quyết định số 4037/UBND-CNCD ngày 06/7/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về điều chỉnh cục bộ quy hoạch và giới thiệu địa điểm đầu tư xây dựng nhà máy thủy điện Đak Ba tại xã Sơn Mùa, huyện Sơn Tây; Quyết định số 4774/QĐ-BCT ngày 24/12/2018 của Bộ Công thương về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch thủy điện nhỏ tỉnh Quảng Ngãi đối với dự án thủy điện Đak Ba; Công văn số 1652/SXD-QHKT ngày 12/8/2021 của Sở Xây dựng về thẩm định đề xuất điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Sơn Tây, huyện Sơn Tây tại khu vực dự án Nhà máy thủy điện Đak Ba; Quyết định số 757/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Sơn Tây, huyện Sơn Tây

²⁹ Giấy chứng nhận số 24/TD-PCCC ngày 26/01/2022; Công văn nghiệm thu hạng mục PCCC số 128/NT-PCCC&CNCH ngày 09/12/2022; Công văn số 153/NT-PCCC&CNCH ngày 08/11/2023 về việc nghiệm thu hạng mục PCCC.

³⁰ Công văn số 78/UBND ngày 27/01/2021 của UBND huyện Sơn Tây xác nhận vị trí xây dựng các hạng mục công trình nêu trên ở nông thôn thuộc địa bàn 02 xã Sơn Bua và Sơn Mùa, thuộc khu vực chưa có quy hoạch phát triển đô thị và quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

³¹ tại Quyết định số 1014/QĐ-UBND ngày 22/6/2015 và Quyết định số 1036/QĐ-UBND ngày 02/6/2017 của UBND tỉnh; Quyết định số 320/QĐ-BTNMT ngày 25/02/2021 của Bộ Tài nguyên và môi trường

³² Thời điểm gpxd: số 02/gpxd ngày 08/4/2022 hiệu lực khởi công không quá 12 tháng (nhà máy, trạm điện phân phối 110kv, khu điều hành); số 12/gpxd ngày 14/8/2023 hiệu lực khởi công không quá 12 tháng (kênh xả).

Quảng Ngãi (cũ) làm chủ đầu tư theo Quyết định số 1949/QĐ-UBND ngày 05/11/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi với tổng diện tích 20,8ha. Ngày 28/4/2009, Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi điều chỉnh chủ đầu tư Dự án sang Trung tâm Phát triển và khai thác quỹ đất thành phố Quảng Ngãi (cũ) tại Quyết định số 719/QĐ-UBND.

Dự án được đưa ra đấu giá đối với phần đất 15,49ha chưa đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng (trong tổng diện tích 20,8ha Dự án Khu dân cư đường Phan Đình Phùng), Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt³³ là đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 4313/QĐ-UBND ngày 22/9/2010 của UBND thành phố Quảng Ngãi với số tiền trúng đấu giá 89,5 tỷ đồng.

Theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 3762/QĐ-UBND ngày 30/7/2010 của Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi, thời gian thực hiện đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ Khu đất tối đa không quá 03 năm; tuy nhiên, từ khi trúng đấu giá đến nay (15 năm), Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt chưa đầu tư xây dựng và bàn giao đầy đủ hạ tầng kỹ thuật cho UBND thành phố Quảng Ngãi (nay là phường Cẩm Thành, Nghĩa Lộ) để phục vụ nhu cầu thiết yếu của người dân trong phạm vi dự án và các khu vực lân cận.

a) Về đầu tư:

Qua thanh tra thấy:

- Phương án đấu giá chưa quy định cụ thể về nội dung và cách thức triển khai xây dựng, chỉ quy định nhà đầu tư thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt, không quy định nhà đầu tư phải triển khai thực hiện theo thiết kế được duyệt tại Quyết định phê duyệt dự án số 1211/QĐ-UBND của UBND tỉnh, do đó Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tự lập thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công để thực hiện (đến năm 2011 tỉnh mới có Quyết định số 179/QĐ-UBND ngày 27/01/2011 điều chỉnh dự án, trong đó xác định tỉnh không đầu tư hạ tầng đối với khu đất đã đấu giá).

- Việc UBND thành phố Quảng Ngãi (cũ) chưa đầu tư cơ sở hạ tầng trước khi tổ chức đấu giá là không tuân thủ Quy chế đấu tư quy định tại khoản 4 Điều 6 Quyết định số 14/2009/QĐ-UBND ngày 16/3/2009 của UBND tỉnh Quảng Ngãi: "Sau khi khu quy hoạch dân cư được đầu tư xây dựng cơ bản các công trình cơ sở hạ tầng thiết yếu, chủ đầu tư lập thủ tục để đấu giá quyền sử dụng đất theo qui định".

- UBND thành phố Quảng Ngãi (cũ) phê duyệt giá khởi điểm, phương án đấu giá, kết quả đấu giá (tại các Quyết định số 3169/QĐ-UBND ngày 23/7/2010; số 3762/QĐ-UBND ngày 30/7/2010; số 4313/QĐ-UBND ngày 22/9/2010) là không đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 2 Điều 6 Quy

³³ Được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0303493756, đăng ký lần đầu ngày 13/9/2004 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp; đăng ký thay đổi lần thứ 39 ngày 19/8/2025 làm chủ đầu tư

chế đấu giá ban hành kèm theo Quyết định số 17/2009/QĐ-UBND ngày 25/3/2009 của UBND tỉnh³⁴.

- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt chưa hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật (Hạng mục Vườn hoa cây xanh; Hạng mục phòng cháy, chữa cháy; Đường giao thông) để bàn giao cho UBND thành phố Quảng Ngãi (nay là phường Cẩm Thành, Nghĩa Lộ) phục vụ nhu cầu thiết yếu của người dân trong phạm vi dự án và các khu vực lân cận, chậm tiến độ so với cam kết theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

Trách nhiệm thuộc về UBND thành phố Quảng Ngãi (cũ), Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

b) Về đất đai:

- Phần diện tích 15,49ha Dự án Khu dân cư đường Phan Đình Phùng, thành phố Quảng Ngãi do Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt làm Chủ đầu tư nằm trong phần diện tích tổng thể Dự án được UBND tỉnh thu hồi đất tại Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 04/8/2009 với diện tích 19,8ha.

- Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt Phương án và dự toán bồi thường, hỗ trợ tái định cư để giải phóng mặt bằng dự án tại Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 28/9/2009 với số tiền 33,957 tỷ đồng.

- Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp GCN QSD đất số CT00172 ngày 30/12/2010 cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt với diện tích 154.892,3m².

- Ngày 27/4/2015, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 133/QĐ-UBND cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở. Theo Báo cáo của Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tại Văn bản số 349/2025/PĐ-KĐT ngày 04/8/2025 thì Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở.

Qua thanh tra thấy:

Việc Sở Xây dựng (cũ) tham mưu UBND tỉnh cho phép chủ đầu tư dự án thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân khi chưa hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, vi phạm điểm b khoản 1 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014³⁵; khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.

³⁴ UBND các huyện, thành phố phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, phương án đấu giá, kết quả đấu giá và huỷ bỏ kết quả đấu giá đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy hoạch được duyệt và các quỹ đất do UBND huyện, thành phố làm chủ đầu tư.

³⁵ Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt chỉ tập trung hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với các Khu đất ở để chuyển nhượng cho người dân nhưng không đầu tư xây dựng các lô đất có kí hiệu CC1, CC2, CC4, CC5, CC6, CC7 theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt (đất cơ sở sản xuất, kinh doanh). Việc Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã được Nhà nước giao đất từ năm 2010 đến nay nhưng không đầu tư xây dựng mà để đất trống là gây lãng phí tài nguyên đất.

Trách nhiệm thuộc về Sở Xây dựng (cũ); Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

c) Về xây dựng:

Khu đất thực hiện Dự án thuộc quy hoạch Khu dân cư đường Phan Đình Phùng, thành phố Quảng Ngãi, đã được UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3350/QĐ-UBND ngày 18/9/2008.

Sau khi trúng đấu giá, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt thực hiện thủ tục đầu tư, điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 478/QĐ-UBND ngày 26/01/2011, lập thiết kế bản vẽ thi công, xây dựng các hạng mục công trình và được tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các lô đất ở và đất sản xuất, kinh doanh vào năm 2012.

Năm 2016, Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt có kiến nghị điều chỉnh quy hoạch, đề xuất chuyển các lô biệt thự thành lô liên kế và chuyển một phần đất thương mại dịch vụ sang đất ở, đất cây xanh và đất giao thông tại Công văn số 23/2016/PĐ-ĐT ngày 23/01/2016 và Công văn số 129/2016/PĐ-ĐT ngày 26/4/2016. Trên cơ sở đó, Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 6856/QĐ-UBND ngày 22/9/2017 phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư đường Phan Đình Phùng.

Ngày 06/9/2019, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt có kiến nghị điều chỉnh thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch, đính chính, chuẩn xác lại các số liệu trong bảng cơ cấu sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 6856/QĐ-UBND ngày 22/9/2017 của Chủ tịch UBND thành phố Quảng Ngãi. Trên cơ sở đó, UBND thành phố Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 7775/QĐ-UBND ngày 14/11/2019 phê duyệt điều chỉnh nêu trên.

Việc xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đã được Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt triển khai xây dựng về cơ bản đảm bảo theo Quy hoạch được duyệt và bàn giao một phần³⁶ cho UBND thành phố Quảng Ngãi để vận hành, khai thác và sử dụng chung theo quy định.

Qua thanh tra thấy:

³⁶ Hệ thống thoát nước; hệ thống điện; hệ thống Vía hè, cây xanh; hệ thống cấp nước

- Về nội dung sai phạm liên quan đến quy hoạch xây dựng đã được Kiểm toán Nhà nước Khu vực III kết luận tại Thông báo số 209/TB-KVIII ngày 29/6/2021³⁷. Đến nay, UBND thành phố Quảng Ngãi đã thực hiện xong các kiến nghị của Kiểm toán nhà nước.

- Việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật còn một số thiếu sót sau:

+ Đối với các tuyến đường giao thông hiện hữu trong khu dân cư (*đã được thi công hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng, phương tiện giao thông lưu thông thông suốt*)³⁸: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt chưa bàn giao cho UBND thành phố Quảng Ngãi (*cũ*) để quản lý, khai thác và sử dụng chung theo quy định.

+ Đối với Hệ thống thoát nước: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt chưa lắp đặt “phay ngăn mùi” tại các hố thu nước.

+ Đối với hệ thống Vía hè, cây xanh: đoạn vỉa hè thuộc khu vực cây xanh – thể dục thể thao (TDTT) trên tuyến đường Phạm Tuân thi công chưa đúng so với bản vẽ kiến trúc cảnh quan và quy hoạch mặt bằng sử dụng đất, đồng thời chưa thực hiện xây dựng vị trí bãi đỗ xe theo thiết kế quy hoạch được duyệt.

+ Đối với Khu vực Cây xanh-TDTT: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt thực hiện xây dựng không đúng, không phù hợp với bản vẽ kiến trúc cảnh quan, Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tại khu vực này (*hiện trạng vị trí có 02 sân quần vợt, 04 sân bóng đá bằng cỏ nhân tạo, 02 sân pickleball*).

+ Đối với Hệ thống phòng cháy, chữa cháy: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt “*chưa bàn giao hệ thống phòng cháy, chữa cháy*” cho cơ

³⁷ Việc điều chỉnh quy hoạch tại Quyết định số 6856/QĐ-UBND ngày 22/9/2017, Quyết định số 7775/QĐ-UBND ngày 14/11/2019 có một số vi phạm: Không lấy ý kiến của Sở Xây dựng đối với nhiệm vụ quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp huyện theo quy định khoản 4, Điều 44, Luật Quy hoạch đô thị 2009; Chưa có văn bản chấp thuận hồ sơ cắm mốc giới của cơ quan thẩm định đồ án QHCT trong khu vực dự án quy định tại Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị 2009; khoản 6 Điều 9, Điều 14, 15 Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng; Chưa có hồ sơ phối hợp cắm mốc giới ngoài thực địa, hồ sơ nghiệm thu cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định tại Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị 2009; khoản 6 Điều 9, Điều 17, 19, 20 Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng; Hồ sơ cắm mốc giới theo quy hoạch chưa lưu giữ theo quy định tại Khoản 3, Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị 2009; Điều 22 Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng; Chưa thực hiện công khai QHĐT trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị 2009; chưa thực hiện công bố công khai theo quy định tại Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Khi điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết không lập nhiệm vụ quy hoạch theo quy định Điều 23, Điều 50 Luật Quy hoạch đô thị 2009; Thẩm định phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết không lấy ý kiến của cơ quan quản lý QHĐT cấp tỉnh đối với nhiệm vụ, đồ án quy hoạch điều chỉnh thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp huyện theo quy định Khoản 4, Điều 44, Điều 50 Luật Quy hoạch đô thị 2009; Khi điều chỉnh đồ án QHCT, các đơn vị có liên quan chưa thực hiện công bố công khai quy hoạch đô thị theo quy định tại Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị 2009; Điều chỉnh QHCT không thuộc một trong các trường hợp được điều chỉnh theo Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị 2009; Khi điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chưa tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án quy hoạch theo Khoản 7, Điều 19, khoản 1 Điều 20, Điều 50; khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị 2009; Đồ án QHCT điều chỉnh không lập thuyết minh đồ án theo quy định tại Điều 23, Điều 50 Luật Quy hoạch đô thị 2009; khoản 2 Điều 10 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.

³⁸ Các tuyến đường bao gồm: Phạm Tuân, Võ Hàn, Trương Vĩnh Ký, Xuân Thủy, Nguyễn Thái Học, Trương Đăng Trinh, Thái Thú, Phan Văn Trị, cùng một số đoạn tuyến của Trần Quang Khải và Huỳnh Thúc Kháng

quan có thẩm quyền quản lý (UBND thành phố Quảng Ngãi cũ) và “chưa cung cấp hồ sơ” về phòng cháy, chữa cháy để phục vụ cho Đoàn thanh tra kiểm tra, xem xét; chưa có thông báo và văn bản phối hợp nghiệm thu về công tác PCCC để phòng Cảnh sát PCCC của Công an tỉnh phối hợp kiểm tra nghiệm thu theo quy định trước khi đưa hệ thống PCCC vào hoạt động (theo yêu cầu Công văn số 09/GY-PC23 ngày 20/4/2009 của Công an tỉnh).

Trách nhiệm thuộc về Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

5. Dự án Trung tâm Dạy nghề kiểu mẫu Sơn Tịnh

Dự án Trung tâm Dạy nghề kiểu mẫu Sơn Tịnh được UBND tỉnh Quảng Ngãi chấp thuận chủ trương tại Công văn số 1950/UBND-VX ngày 19/6/2012, phê duyệt tại Quyết định số 2001/QĐ-UBND ngày 28/11/2012, nhằm xây dựng cơ sở vật chất phục vụ đào tạo nghề, tạo việc làm, tăng thu nhập cho lao động nông thôn, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế, phục vụ công nghiệp hóa – hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn.

Dự án do Sở Lao động - Thương binh và Xã hội làm chủ đầu tư được xây dựng tại xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh trên diện tích đất 30.000m², với tổng mức đầu tư 37,871 tỷ đồng từ nguồn vốn chương trình mục tiêu quốc gia và ngân sách tỉnh. Thời gian thực hiện từ tháng 8/2013, dừng thi công ngày 15/12/2015 do khó khăn về vốn.

Đến năm 2016, Dự án được UBND tỉnh bàn giao cho Trường Cao đẳng Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 02/02/2016. Mục tiêu của việc chuyển giao này là để có nguồn kinh phí trả nợ cho các nhà thầu đã thi công từ nguồn kinh phí do Trường Cao đẳng Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh chuyển nộp sau khi tiếp nhận Dự án này, đồng thời để Trường Cao đẳng Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng, bảo đảm hoàn thành và đưa công trình vào hoạt động năm học 2016-2017, tránh lãng phí tài sản nhà nước.

Để thực hiện công tác bàn giao dự án cho Trường Cao đẳng Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh, UBND tỉnh đã chỉ đạo Chủ đầu tư chốt khối lượng và trình quyết toán đến thời điểm dừng dự án. Trên cơ sở đó, Chủ đầu tư đã lập hồ sơ trình phê duyệt và đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt quyết toán tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 20/5/2016 về việc phê duyệt quyết toán phần kinh phí đã đầu tư đến thời điểm dừng thực hiện của Dự án: Trung tâm Dạy nghề kiểu mẫu Sơn Tịnh, với **giá trị quyết toán đến thời điểm dừng thực hiện là 20,483 tỷ đồng** (trong đó: Xây dựng: 15,377 tỷ đồng; Bồi thường GPMB: 3,031 tỷ đồng; Quản lý dự án, tư vấn, chi phí khác: 2,075 tỷ đồng).

Nguyên trạng Dự án (bao gồm tất cả hồ sơ dự án, chứng từ của dự án) đã được Sở Lao động - Thương binh và Xã hội bàn giao cho Trường Cao đẳng Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh. Trường Cao đẳng Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển trả nợ kinh phí còn nợ nhà thầu là 7.200.429.900 đồng vào tài khoản tạm giữ của Sở Tài chính đúng bằng số tiền nợ phải trả theo số liệu quyết toán. Số tiền còn lại 13.282.713.888 đồng, Trường Cao đẳng Công

Thương Thành phố Hồ Chí Minh chưa trả theo đúng Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 02/02/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh.

Từ sau khi tiếp nhận (năm 2016), Trường Cao đẳng Công Thương TP.HCM không triển khai tiếp dự án, không đưa công trình vào hoạt động năm học 2016–2017 như cam kết, dẫn đến lãng phí tài sản Nhà nước và chưa xử lý dứt điểm nghĩa vụ tài chính theo Quyết định chuyển giao.

Ngày 15/11/2022, Trường Cao đẳng Công Thương TP.HCM báo cáo³⁹ không thể tiếp tục đầu tư do thiếu cơ sở pháp lý và khó khăn tài chính, xin trả lại dự án cho tỉnh và đề nghị hoàn trả kinh phí đã nộp 7.200.429.900 đồng. Ngày 11/5/2023, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 735/QĐ-UBND về việc huỷ bỏ Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 02/02/2016 do chuyển giao dự án không đúng trình tự và thẩm quyền.

Hiện nay, Dự án vẫn chưa được bàn giao lại cho chính quyền tỉnh quản lý vì chưa xác định được giá trị xây dựng công trình do Trường Cao đẳng Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh xây dựng thêm.

a) Về Quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất

Dự án phù hợp với các Quy hoạch xây dựng, Quy hoạch sử dụng đất đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt⁴⁰.

b) Về trình tự, thủ tục lập, thẩm định phê duyệt, điều chỉnh Chủ trương đầu tư; phê duyệt, điều chỉnh dự án đầu tư:

Dự án được UBND tỉnh Quảng Ngãi thống nhất chủ trương đầu tư tại Công văn số 1950/UBND-VX ngày 19/6/2012, trên cơ sở thực hiện Quyết định số 1201/QĐ-TTg ngày 31/8/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt *Chương trình mục tiêu quốc gia việc làm và dạy nghề giai đoạn 2012–2015*; phê duyệt đầu tư tại Quyết định số 2001/QĐ-UBND ngày 28/11/2012.

Trên cơ sở đó, ngày 13/3/2013, Sở Lao động – Thương binh và Xã hội có Quyết định số 42A/QĐ-SLĐTBXH-DA Quyết định về việc phê duyệt bản vẽ thi công, dự toán và tổng dự toán công trình Trung tâm Dạy nghề kiểu mẫu Sơn Tịnh.

Ngày 03/7/2013, Sở Lao động – Thương binh và Xã hội ban hành Quyết định số 257/QĐ-SLĐTBXH-DA điều chỉnh thiết kế, dự toán (lần 1), bổ sung 02 bể nước ngầm, hệ thống báo cháy tự động, và thay đổi một số chi tiết thiết kế hệ thống cấp điện cùng trạm biến áp.

Qua thanh tra thấy:

³⁹ Báo cáo số 262/BC-CDCT ngày 15/11/2022

⁴⁰ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 (tại Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021); Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi (tại Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 13/10/2020). Quyết định số 55/QĐ-UBND ngày 28/02/2014 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011–2015) huyện Sơn Tịnh.

Trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương và dự án đầu tư được thực hiện đúng thẩm quyền và theo đúng quy định pháp luật về Dự án đầu tư công (*Luật Xây dựng 2003, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản năm 2009*).

c) Về bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất để thực hiện dự án theo quy định của Nhà nước:

UBND huyện Sơn Tịnh (cũ) đã ban hành 02 Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ dự án và điều chỉnh⁴¹; 01 Quyết định⁴² về phê duyệt dự toán chi phí phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Ngày 23/4/2014, Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ) có Tờ trình số 776/TTr-STNMT đề nghị thu hồi 3.990,7 m² đất do UBND xã Tịnh Phong quản lý và chuyển mục đích 26.009,3 m² đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp để giao cho Chủ đầu tư và đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 29/4/2014 (*trong đó thu hồi, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và giao 30.000 m² đất cho Sở Lao động – Thương binh và Xã hội tỉnh Quảng Ngãi để xây dựng dự án*).

Qua thanh tra thấy:

- Việc Chủ đầu tư khởi công xây dựng Dự án (tháng 8/2013) trước khi được UBND tỉnh ban hành Quyết định thu hồi, chuyển mục đích, giao đất là vi phạm quy định tại điều 11 (nguyên tắc sử dụng đất) Luật Đất đai 2003.

Trách nhiệm thuộc về Sở Lao động – Thương binh và Xã hội (cũ) (nay sáp nhập về Sở Nội vụ), Ban Quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng ngành Lao động - Thương binh và Xã hội Quảng Ngãi (trước đây – đã giải thể).

d) Về việc nghiệm thu, thanh quyết toán vốn đầu tư xây dựng:

Ngày 09/5/2016, Sở Tài chính có Báo cáo số 91/BC-STC-ĐT về kết quả thẩm tra quyết toán phần kinh phí đã đầu tư của Dự án Trung tâm Dạy nghề kiểu mẫu Sơn Tịnh đến thời điểm dừng thực hiện; căn cứ kết quả thẩm định của Sở Tài chính, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 20/5/2016 phê duyệt quyết toán phần kinh phí đã đầu tư đến thời điểm dừng thực hiện dự án **với giá trị quyết toán là 20.483.143.788 đồng** (gồm: xây dựng: 15.377.143.000 đồng; Bồi thường, GPMB: 3.031.281.888 đồng; Quản lý dự án: 299.457.900 đồng; Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 1.594.533.000 đồng; Chi phí khác: 180.728.000 đồng).

Đoàn Thanh tra tiến hành kiểm tra khối lượng thực hiện của Dự án, qua thanh tra thấy về cơ bản đảm bảo, tuy nhiên vẫn còn sai sót ở phần khảo sát địa chất có sự chênh lệch giữa hồ sơ thanh toán và thực tế thực hiện là **63.030.000 đồng**.

⁴¹ Quyết định số 5224/QĐ-UBND ngày 25/12/2012; Quyết định số 3233/QĐ-UBND ngày 18/9/2013

⁴² Quyết định số 2431/QĐ-UBND ngày 26/6/2013

Trách nhiệm thuộc về Ban Quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng ngành Lao động - Thương binh và Xã hội Quảng Ngãi trước đây (nay đã giải thể), Công ty Tư vấn và Kiểm định xây dựng.

e) Về công tác quản lý, sử dụng Dự án từ khi UBND tỉnh chuyển giao cho Trường Cao đẳng Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh

Sau khi Dự án được bàn giao, Trường Cao đẳng Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh có nhiều đề nghị⁴³ UBND tỉnh hoàn tất thủ tục điều chuyển tài sản nhà nước⁴⁴, có quyết định giao đất để Trường hoàn thiện thủ tục pháp lý về Quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, các đề nghị của Trường đều chưa được giải quyết.

Ngày 15/11/2022, Trường Cao đẳng Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh báo cáo⁴⁵ không thể tiếp tục đầu tư do thiếu cơ sở pháp lý và khó khăn tài chính, xin trả lại dự án cho tỉnh và đề nghị hoàn trả kinh phí Trường đã nộp. Trên cơ sở tham mưu của Sở Tài chính; Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 11/5/2023 về việc huỷ bỏ Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 02/02/2016 do chuyển giao dự án không đúng trình tự và thẩm quyền.

Trong quá trình quản lý, sử dụng Dự án, Trường Cao đẳng Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh có đầu tư thêm một số hạng mục nhỏ, khối lượng phát sinh (*thực tế ghi nhận tại buổi kiểm tra hiện trường do Sở Tài chính chủ trì vào ngày 21/5/2025*); và theo báo cáo⁴⁶ của Trường Cao đẳng Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh thì số tiền Trường đầu tư thêm là 5.714.720.720 đồng. Tuy nhiên, Trường không cung cấp được hồ sơ dự toán, không có hợp đồng thi công, không có hồ sơ nghiệm thu; thanh toán và quyết toán giá trị đầu tư đã xây dựng thêm (*chỉ cung cấp được chứng từ thanh toán với tổng số tiền: 1.835.541.374 đồng, gồm: Hợp đồng, hóa đơn, giấy đề nghị thanh toán, giấy nhận tiền, phiếu chi, biên bản thanh lý hợp đồng*).

Như vậy, sau khi được Sở Lao động – Thương binh và Xã hội bàn giao nguyên trạng Dự án (*tháng 01/2016*) đến khi Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 11/5/2023 về việc huỷ bỏ Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 02/02/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh; Trường Cao đẳng Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh chưa hoàn thành công tác đầu tư Dự án như cam kết ban đầu; không đưa vào hoạt động dẫn đến tình trạng tài sản để lâu không được tiếp tục đầu tư và sử dụng, hư hỏng, xuống cấp.

Trách nhiệm thuộc về Trường Cao đẳng Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh.

⁴³ Trường Cao đẳng Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh có Tờ trình số 59/TTr-CĐCT ngày 14/4/2017, Báo cáo số 66/BC-CĐCT gửi UBND tỉnh Quảng Ngãi

⁴⁴ báo cáo Bộ Tài chính hoàn tất thủ tục điều chuyển tài sản nhà nước vì Trường trực thuộc Bộ Công Thương nên thẩm quyền quyết định điều chuyển tài sản nhà nước từ cơ quan nhà nước thuộc địa phương quản lý sang cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc trung ương quản lý là của Bộ trưởng Bộ Tài chính

⁴⁵ Báo cáo số 262/BC-CĐCT ngày 15/11/2022

⁴⁶ Tại Công văn số 65/CĐCT-TCKT ngày 15/3/2023 của Trường Cao đẳng Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh

f) Về kết quả đánh giá lại giá trị thực tế tài sản của dự án Trung tâm Dạy nghề kiểu mẫu Sơn Tịnh và giải quyết kiến nghị của Trường Cao đẳng Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 26/10/2023, Chủ tịch UBND tỉnh có Công văn số 5360/UBND-KGVX về việc khẩn trương tổ chức thực hiện đánh giá và bàn giao tài sản liên quan đến dự án Trung tâm Dạy nghề kiểu mẫu Sơn Tịnh (trong đó: giao nhiệm vụ chủ trì đánh giá toàn bộ giá trị thực tế của tài sản liên quan cho Sở Tài chính (cũ); tiếp nhận bàn giao nguyên trạng dự án (tài sản) và toàn bộ hồ sơ, tài liệu có liên quan được giao cho Sở Lao động - Thương binh và Xã hội (cũ))⁴⁷.

Ngày 28/8/2025, Sở Tài chính có Báo cáo số 51/BC-STC gửi UBND tỉnh đề báo cáo công tác thực hiện đánh giá giá trị thực tế tài sản của dự án Trung tâm Dạy nghề kiểu mẫu Sơn Tịnh. Theo đó: (1) giá trị của công trình được xác định theo giá trị quyết toán dự án tại Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 20/5/2016 là 20.483.143.788 đồng (không có cơ sở xác định giá trị còn lại do công trình xây dựng dở dang, chưa đưa vào sử dụng) (2) đối với các hạng mục, khối lượng phát sinh: không có cơ sở để tính toán xác định giá trị đầu tư bổ sung kể từ khi Trường nhận bàn giao do chứng từ Trường cung cấp không đảm bảo tính pháp lý, không thể hiện giá trị đầu tư các hạng mục xây dựng và giá trị quyết toán các hạng mục mà Trường báo cáo đã đầu tư.

Đoàn thanh tra không xác định trách nhiệm của các cơ quan nhà nước trong nội dung này vì trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, các cơ quan làm chậm trễ tiến độ giải quyết dứt điểm các nội dung liên quan đến Dự án nên lãnh đạo UBND tỉnh đã chỉ đạo¹ Sở Nội vụ tiến hành kiểm tra công vụ đối với các cơ quan, đơn vị. Đến ngày 05/8/2025, Sở Nội vụ có Kết luận số 77/KL-SNV về vấn đề này, các Sở Tài chính, Sở Xây dựng đã thực hiện kiểm điểm, rút kinh nghiệm đối với các cá nhân có khuyết điểm.

III. KẾT LUẬN, NGUYÊN NHÂN, TRÁCH NHIỆM

1. Kết luận

Qua thanh tra cho thấy công tác quản lý đầu tư, quản lý sử dụng đất, quản lý xây dựng, quy hoạch và việc thực hiện trình tự, thủ tục hành chính có liên quan đến 05 dự án còn nhiều hạn chế, khuyết điểm, vi phạm, cụ thể như sau:

a) Dự án Khu biệt thự chuyên gia Thiên Tân

Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Thiên Tân chưa thực hiện theo tiến độ đầu tư (Khu văn phòng cho thuê) theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; tiến độ sử dụng đất chậm theo Giấy chứng nhận đầu tư đã cấp là vi phạm khoản 12 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003, nay là khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024;

⁴⁷ Tuy nhiên sau 02 năm, các cơ quan vẫn chưa hoàn thành nhiệm vụ làm chậm trễ tiến độ giải quyết dứt điểm các nội dung liên quan đến Dự án. Vì vậy, ngày 26/4/2025 lãnh đạo UBND tỉnh đã chỉ đạo⁴⁷ Sở Nội vụ tiến hành kiểm tra công vụ đối với các cơ quan, đơn vị. Đến ngày 05/8/2025, Sở Nội vụ có Kết luận số 77/KL-SNV về vấn đề này, các Sở Tài chính, Sở Xây dựng đã thực hiện kiểm điểm, rút kinh nghiệm đối với các cá nhân có khuyết điểm.

thực hiện xây dựng 06 căn biệt thự trên phần diện tích khi chưa có giấy phép xây dựng là thực hiện không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 62 Luật Xây dựng 2003. Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi không kịp thời xử lý nội dung vi phạm của Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Thiên Tân.

b) Dự án Khu dân cư Bắc Lê Lợi

Dự án chậm tiến độ sử dụng đất theo quy định của UBND tỉnh tại Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 10/5/2010. Trong đó vẫn còn một số khu đất chậm triển khai và đưa vào sử dụng theo tiến độ đầu tư ban đầu do vướng mắc về giải phóng mặt bằng và tình trạng tái lấn chiếm của các hộ dân; bên cạnh đó quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án chồng lấn lên hạ tầng dân sinh hiện hữu. Trong quá trình quản lý nhà nước về đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ) – nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường cũng không kiểm tra, xử lý Dự án trong việc chậm đưa đất vào sử dụng.

Việc quy hoạch và xây dựng của Dự án đã được Giám đốc Sở Xây dựng Kết luận tại Kết luận thanh tra số 3896/KL-SXD ngày 11/12/2017. Tuy nhiên, từ ngày 11/12/2017 đến nay, Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi, các cơ quan quản lý nhà nước (*Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường*), Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh, UBND phường Cẩm Thành, phường Nghĩa Lộ và các đơn vị có liên quan vẫn chưa triển khai thực hiện đầy đủ nội dung theo Kết luận thanh tra của Sở Xây dựng; chỉ đạo của UBND tỉnh.

c) Dự án Thủy điện Đak Ba

Quyết định chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư thiếu địa điểm xây dựng hạng mục Đầu nối nhà máy thủy điện Đak Ba vào lưới điện Quốc gia đường dây 110kV (*Tuyến đường dây 110kV*) tại các xã Sơn Tây, Sơn Tây Thượng và xã Sơn Hà (*trước đây là các xã Sơn Tân, Sơn Dung, Sơn Thượng, Sơn Bao, Thị trấn Di Lăng*) tỉnh Quảng Ngãi do Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc không đề xuất bổ sung địa điểm; đồng thời, cơ quan đăng ký đầu tư là Sở Kế hoạch và Đầu tư (cũ) thiếu kiểm tra, rà soát khi tham mưu trình chủ trương đầu tư; Sở Công thương là cơ quan chuyên ngành về lĩnh vực thủy điện nhưng không kiểm tra, rà soát trong quá trình thẩm định thiết kế, triển khai thực hiện dự án để hướng dẫn chủ đầu tư đề xuất bổ sung. Đây cũng là vướng mắc chính hiện nay của Dự án vì không được cơ quan nhà nước cấp thẩm quyền giải quyết thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với phần diện tích này.

Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc tự thỏa thuận để bồi thường cho các hộ dân đối với phần diện tích đất Móng trụ điện thuộc Hạng mục Tuyến đường dây 110Kv đoạn qua huyện Sơn Hà (*nay là xã Sơn Hà*) khi chưa được UBND tỉnh cho phép là vi phạm khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai năm 2013; chưa được cấp thẩm quyền cho thuê đất nhưng Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc đã sử dụng đất là vi phạm khoản 1 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 (*nay là khoản 1 Điều 11 Luật Đất đai năm 2024*). UBND các xã: Sơn Mùa, Sơn Dung, Sơn Tân thuộc huyện Sơn Tây (cũ), tỉnh Quảng Ngãi; xã Sơn Bao, xã Sơn Thượng, thị trấn Di Lăng thuộc

huyện Sơn Hà (cũ), tỉnh Quảng Ngãi thiếu kiểm tra đề Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc sử dụng đất khi chưa được cấp thẩm quyền cho thuê đất.

Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc không gửi văn bản thông báo thời điểm khởi công xây dựng (kèm theo bản sao giấy phép xây dựng⁴⁸, hồ sơ thiết kế xây dựng) cho cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương theo quy định tại điểm 1, khoản 2, điều 89 của Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30, Điều 1 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

d) Dự án Khu dân cư đường Phan Đình Phùng, thành phố Quảng Ngãi (phần diện tích 15,49ha)

Phương án đấu giá chưa quy định cụ thể về nội dung và cách thức triển khai xây dựng; do đó, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt tự lập thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công để thực hiện.

UBND thành phố Quảng Ngãi: (1) chưa đầu tư cơ sở hạ tầng trước khi tổ chức đấu giá là không tuân thủ Quy chế đầu tư quy định tại khoản 4 Điều 6 Quyết định số 14/2009/QĐ-UBND ngày 16/3/2009 của UBND tỉnh Quảng Ngãi (2) phê duyệt giá khởi điểm, phương án đấu giá, kết quả đấu giá không đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 2 Điều 6 Quy chế đấu giá ban hành kèm theo Quyết định số 17/2009/QĐ-UBND ngày 25/3/2009 của UBND tỉnh.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt chưa hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật (Hạng mục Vườn hoa cây xanh; Hạng mục phòng cháy, chữa cháy; Đường giao thông) để bàn giao cho UBND thành phố Quảng Ngãi (nay là phường Cẩm Thành, Nghĩa Lộ); chưa lắp đặt “phay ngăn mùi” tại các hố thu nước; thực hiện xây dựng không đúng, không phù hợp với bản vẽ kiến trúc cảnh quan của hạng mục Khu vực Cây xanh-TDĐT; chưa cung cấp hồ sơ về phòng cháy, chữa cháy để phục vụ cho Đoàn thanh tra kiểm tra, xem xét; chưa có thông báo và văn bản phối hợp nghiệm thu về công tác PCCC để phòng Cảnh sát PCCC của Công an tỉnh phối hợp kiểm tra nghiệm thu theo quy định trước khi đưa hệ thống PCCC vào hoạt động; chỉ tập trung hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với các Khu đất ở để chuyển nhượng cho người dân nhưng không đầu tư xây dựng các lô đất cơ sở sản xuất, kinh doanh dẫn đến chậm tiến độ so với cam kết của Công ty cam kết theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất; để đất trống là gây lãng phí tài nguyên đất.

Việc Sở Xây dựng (cũ) tham mưu UBND tỉnh cho phép chủ đầu tư dự án thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân khi chưa hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014; khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.

e) Dự án Trung tâm Dạy nghề kiểu mẫu Sơn Tịnh

⁴⁸ Thời điểm gpxd: số 02/gpxd ngày 08/4/2022 hiệu lực khởi công không quá 12 tháng (nhà máy, trạm điện phân phối 110kv, khu điều hành); số 12/gpxd ngày 14/8/2023 hiệu lực khởi công không quá 12 tháng (kênh xả).

Việc Chủ đầu tư khởi công xây dựng Dự án (tháng 8/2013) trước khi được UBND tỉnh ban hành Quyết định thu hồi, chuyển mục đích, giao đất là vi phạm quy định tại Điều 11 (*nguyên tắc sử dụng đất*) Luật Đất đai 2003. Phần khối lượng khảo sát địa chất của Dự án có sự chênh lệch giữa hồ sơ thanh toán và thực tế thực hiện là **63.030.000 đồng**.

Khi được Sở Lao động – Thương binh và Xã hội bàn giao nguyên trạng Dự án (tháng 01/2016) đến khi Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 11/5/2023 về việc huỷ bỏ Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 02/02/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh; Trường Cao đẳng Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh chưa hoàn thành công tác đầu tư Dự án như cam kết ban đầu; không đưa vào hoạt động dẫn đến tình trạng tài sản để lâu không được tiếp tục đầu tư và sử dụng, hư hỏng, xuống cấp.

2. Nguyên nhân và trách nhiệm đối với các hạn chế, khuyết điểm, vi phạm

2.1. Nguyên nhân

Tại thời điểm xảy ra sai phạm, vi phạm tỉnh Quảng Ngãi còn gặp nhiều khó khăn trong việc thu hút, kêu gọi và huy động vốn đầu tư để triển khai các dự án đầu tư phát triển hạ tầng giao thông, thương mại - du lịch - dịch vụ nên khi tham mưu, các sở, ngành đôi khi chủ quan, triển khai nhanh để thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; bên cạnh đó, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan lĩnh vực đầu tư, xây dựng, ... tại thời điểm xảy ra sai phạm, vi phạm có nội dung quy định chưa chặt chẽ, thiếu đồng bộ, còn chồng chéo nhưng chậm được hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung.

Các sai phạm, vi phạm đã được chỉ ra được xác định lỗi chính là của các Nhà đầu tư trong việc thực hiện Dự án. Ngoài ra, lỗi của cả cơ quan quản lý nhà nước trong việc không kịp thời kiểm tra, xử lý, chưa có biện pháp xử lý quyết liệt, kịp thời trong công tác quản lý nhà nước thuộc lĩnh vực của mình dẫn đến các dự án xảy ra khó khăn, vướng mắc kéo dài.

2.2. Trách nhiệm

Kết quả thanh tra đã xác định trách nhiệm chính của các tổ chức, cá nhân có liên quan đối với các hạn chế, khuyết điểm, vi phạm nêu tại Mục II Kết luận này.

IV. CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ THEO THẨM QUYỀN ĐÃ ÁP DỤNG

Trong quá trình thanh tra, Chánh Thanh tra tỉnh đã ban hành 01 quyết định để thu hồi vào ngân sách nhà nước số tiền sai phạm phát hiện qua thanh tra là **63.030.000 đồng** (*nộp thông qua Tài khoản tạm giữ của Thanh tra tỉnh tại Kho bạc Nhà nước Quảng Ngãi*) đối với Dự án Trung tâm Dạy nghề kiểu mẫu Sơn Tịnh. Đến nay, đơn vị đã nộp đầy đủ số tiền sai phạm vào Tài khoản tạm giữ của Thanh tra tỉnh tại Kho bạc Nhà nước Quảng Ngãi.

V. KIẾN NGHỊ

Căn cứ Luật Thanh tra năm 2025 và các quy định của pháp luật có liên quan; xét tính chất, mức độ sai phạm, Chánh Thanh tra tỉnh kiến nghị:

1. Về công tác quản lý chung đối với các dự án đầu tư

Kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Công thương, Ban quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; UBND các xã, phường, đặc khu và các đơn vị có liên quan chủ động rà soát lại toàn bộ quy trình từ chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, cấp và điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư; công tác, giao đất, cho thuê đất, quy hoạch và cấp phép xây dựng của các dự án đã cấp phép... trên nguyên tắc đảm bảo tất cả các trình tự, thủ tục phải tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật có liên quan (như: Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Xây dựng...). Trên cơ sở đó, kịp thời tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh (*thông qua Ban Chỉ đạo rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng kéo dài trên địa bàn tỉnh theo Quyết định số 76 của Chủ tịch UBND tỉnh*) để chỉ đạo giải quyết dứt điểm các nội dung theo thẩm quyền của tỉnh.

2. Về xử lý trách nhiệm

Căn cứ nội dung khuyết điểm, vi phạm đã phát hiện qua thanh tra như đã nêu tại Mục II Kết luận này, Ban quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; các Sở: Nội vụ, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Công thương; Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh; UBND các xã, phường: Nghĩa Lộ, Cẩm Thành, Sơn Tây Thượng, Sơn Tây, Sơn Hà theo thẩm quyền kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm đối với tổ chức, cá nhân có liên quan đến khuyết điểm, vi phạm được nêu tại Kết luận thanh tra để xử lý nghiêm theo đúng quy định pháp luật.

3. Về kiến nghị tháo gỡ khó khăn, vướng mắc từng dự án

a) Dự án Khu biệt thự chuyên gia Thiên Tân

Hiện nay, hạng mục công trình Khu văn phòng cho thuê chưa triển khai hoàn thành theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0034/GCN-KKTDQ ngày 05/12/2007. Vì vậy, Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi có trách nhiệm yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Thiên Tân nhanh chóng xây dựng hoàn thành hạng mục để đưa toàn bộ Dự án vào hoạt động; đồng thời phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát, tham mưu UBND tỉnh gia hạn tiến độ sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Thiên Tân theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Trong trường hợp Công ty có phương án đề xuất thay đổi mục tiêu Dự án thì Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi căn cứ các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng hiện hành để giải quyết theo thẩm quyền.

b) Dự án Khu dân cư Bắc Lê Lợi

- Giám đốc Sở Xây dựng có trách nhiệm tiếp tục triển khai thực hiện theo Kết luận thanh tra số 3896/KL-SXD ngày 11/12/2017 của Giám đốc Sở Xây dựng Quảng Ngãi (cũ).

- Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi có trách nhiệm phối hợp với UBND các phường Nghĩa Lộ, Cẩm Thành đề: (1) xác định rõ hiện trạng ranh giới, danh mục thửa, các điểm lấn chiếm và các vị trí quy hoạch chồng lấn; (2) xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện sớm hoàn thành dự án, nghiên cứu đề xuất giải pháp rà soát quy hoạch chi tiết được duyệt đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh kịp thời những khó khăn vướng mắc của dự án; (3) tăng cường quản lý, bảo vệ mặt bằng sau bàn giao (kèm cơ chế phối hợp xử lý vi phạm) và từng bước số hoá, lưu trữ tập trung hồ sơ để đảm bảo minh bạch, thuận tiện cho công tác kiểm tra, giám sát trong thời gian tới.

- Chủ tịch UBND phường Nghĩa Lộ và phường Cẩm Thành có trách nhiệm: (1) Tổ chức kiểm tra, giám sát, phát hiện và xử lý kịp thời các hành vi tái lấn chiếm, sử dụng đất sai mục đích trong phạm vi dự án Khu dân cư Bắc Lê Lợi; (2) Phối hợp với Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi và các cơ quan chuyên môn của tỉnh trong việc cấm mốc, bảo vệ ranh giới đất dự án, đảm bảo trật tự xây dựng; (3) Chủ động đề xuất UBND tỉnh các biện pháp xử lý đối với các trường hợp vi phạm phức tạp, kéo dài vượt thẩm quyền của phường; (4) Tăng cường tuyên truyền, vận động người dân chấp hành quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phối hợp giải quyết dứt điểm các tồn tại về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn tồn đọng.

c) Dự án Thủy điện Đak Ba

Qua rà soát thấy, hạng mục Công trình tuyến đường dây 110kV đủ các điều kiện để được cho thuê đất theo quy định Điều 124 Luật Đất đai năm 2024. Hiện nay, Dự án đã có thỏa thuận hướng tuyến tại Công văn số 1103/UBND-CNXD ngày 18/03/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi, trong văn bản cũng đã thể hiện đầy đủ địa điểm tuyến. Vì vậy, có thể xem đây là một trong các căn cứ cho Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc thuê đất đối với hạng mục công trình này.

Để giải quyết vướng mắc đối với việc cho thuê đất đối với hạng mục công trình này, Chủ tịch UBND các xã: Sơn Tây Thượng, Sơn Tây, Sơn Hà tổ chức tiếp nhận hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất đối với diện tích đất mà hạng mục tuyến đường dây 110kV đi qua địa giới hành chính xã theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 10 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP 12/6/2025 của Chính phủ⁴⁹. Đồng thời, Chủ tịch UBND các xã tổ chức xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc đối với hành vi khi chưa được cấp thẩm quyền cho thuê đất nhưng Chủ đầu tư đã sử dụng đất là vi phạm theo Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ Quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực

⁴⁹ d) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp được miễn toàn bộ tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê theo quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

vực đất đai. Sau khi có quyết định xử phạt hành chính của cấp có thẩm quyền và Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc chấp hành xong quyết định xử phạt, UBND các xã tổ chức bàn giao đất thực địa cho Công ty theo quy định tại điểm b khoản 8 Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ.

d) Dự án Khu dân cư đường Phan Đình Phùng, thành phố Quảng Ngãi (phần diện tích 15,49ha)

Công ty Phát triển bất động sản Phát Đạt phải khẩn trương thực hiện xây dựng đối với các lô đất có ký hiệu CC1, CC2, CC4, CC5, CC6, CC7 (đất cơ sở sản xuất, kinh doanh) theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và hoàn thiện, bàn giao các hạng mục: vườn hoa – cây xanh – TDTT, phòng cháy chữa cháy, đường giao thông.

Trường hợp Công ty Phát triển bất động sản Phát Đạt không thực hiện thì Trong quá trình Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND các phường: Cẩm Thành, Nghĩa Lộ có trách nhiệm kiểm tra, giám sát Công ty Phát triển bất động sản Phát Đạt trong quá trình thực hiện Dự án; tham mưu UBND tỉnh xem xét, thu hồi đất trong trường hợp Công ty không triển khai thực hiện đối với phần diện tích còn lại theo khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024⁵⁰ để bàn giao lại cho địa phương thực hiện đầu tư xây dựng nhằm tránh lãng phí tài nguyên đất và góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

e) Dự án Trung tâm Dạy nghề kiểu mẫu Sơn Tịnh

Hiện nay, việc xử lý tài sản là Dự án Trung tâm Dạy nghề kiểu mẫu Sơn Tịnh và giải quyết kiến nghị của Trường Cao đẳng Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh về việc hoàn trả lại số tiền 7.200.429.900 đồng mà Trường đã chuyển cho Sở Tài chính đã được lãnh đạo UBND tỉnh chỉ đạo Sở Tài chính thực hiện tại Công văn số 1356/VP-CNXD ngày 22/9/2025 của Văn phòng UBND tỉnh; Sở Tài chính đã có Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ được giao tại các Công văn số: 2551/STC-QLGCS ngày 30/9/2025, 3977/STC-QLGCS ngày 13/11/2025. Vì vậy, đề nghị Sở Tài chính phối hợp với các cơ quan và chính quyền địa phương cấp xã có liên quan thực hiện sau khi có chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh.

3. Yêu cầu các Sở: Nội vụ, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Công thương; Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công

⁵⁰ 8. Đất được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại.

ng nghiệp Quảng Ngãi; Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh; UBND các xã, phường: Nghĩa Lộ, Cẩm Thành, Sơn Tây Thượng, Sơn Tây, Sơn Hà; Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Thiên Tân; Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi; Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc; Công ty Phát triển bất động sản Phát Đạt tổ chức thực hiện Kết luận thanh tra, khắc phục các sai phạm hoàn thành trước ngày 31/12/2025 theo quy định tại Điều 54 Luật Thanh tra năm 2025, niêm yết công khai Kết luận thanh tra tại trụ sở theo quy định. Báo cáo kết quả thực hiện (*kèm theo tài liệu, chứng cứ chứng minh*) cho Thanh tra tỉnh trước ngày 31/01/2026 để theo dõi, kiểm tra, đôn đốc, báo cáo theo quy định.

4. Giao Chánh Văn phòng thực hiện công khai Kết luận thanh tra trên Cổng Thông tin điện tử cơ quan theo quy định; Trưởng phòng Nghiệp vụ 8 tổ chức theo dõi, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Kết luận thanh tra theo quy định pháp luật. *Ala*

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ (báo cáo);
- Chủ tịch UBND tỉnh (báo cáo);
- Cục II - Thanh tra Chính phủ;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Công an tỉnh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Sở Nội vụ;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Ban quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi;
- Các Sở: Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính; Xây dựng; Công thương;
- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh;
- UBND các xã, phường: Nghĩa Lộ; Cẩm Thành; Sơn Tây Thượng; Sơn Tây; Sơn Hà;
- Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Thiên Tân; Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi; Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc; Công ty Phát triển bất động sản Phát Đạt;
- Lãnh đạo Thanh tra tỉnh;
- Văn phòng và các Phòng NV;
- Lưu: VT, Hồ sơ ĐTT, lvn (40b).

*Tài liệu được phép sao, chụp theo quy định.

CHÁNH THANH TRA



Nguyễn Văn Diệu