

BÁO CÁO

Về việc tình hình thực hiện các công trình trọng điểm, dự án phát triển kinh tế - xã hội có tính lan tỏa tỉnh Quảng Ngãi (công trình, dự án có trên địa bàn xã Tư Nghĩa)

Thực hiện Công văn số 4701/UBND-CNXD ngày 15/11/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chuẩn bị nội dung và mời tham dự cuộc họp Ban Chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; qua rà soát, UBND xã Tư Nghĩa báo cáo tình hình thực hiện dự án trên địa bàn xã, như sau:

I. Dự án đầu tư công: Trên địa bàn xã Tư Nghĩa hiện có 01 dự án do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh làm chủ đầu tư đang triển khai thi công là Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh, giai đoạn IIa, thành phần 1:

1. Kết quả giải phóng mặt bằng đến thời điểm hiện tại

Dự án qua địa bàn xã Tư Nghĩa dài 2,15Km, đã hoàn thành 100% công tác kiểm kê với tổng số 211 thửa/171 hộ, bàn giao mặt bằng thi công được 2,078/2,15Km, đạt 96,6% chiều dài tuyến, còn lại đoạn Km59+433 - Km59+505 (L=72m).

Đến nay còn **02 hộ/02 thửa** chưa thống nhất nhận tiền bồi thường, bàn giao mặt bằng là hộ ông Bùi Tấn Sỹ và ông Đoàn Thanh Bình.

2. Các tồn tại vướng mắc

2.1. Trường hợp ông Bùi Tấn Sỹ (thôn Hòa Phú)

a) *Thông tin thửa đất bị thu hồi:* Ông Bùi Tấn Sỹ có thửa đất 454, tờ bản đồ số 4, diện tích 219 m², loại đất ONT, diện tích bị thu hồi 109,1 m². Thửa đất sau khi bị thu hồi còn lại 109,9 m² gồm 2 phần riêng biệt (*phần 1: diện tích 99,3 m²; phần 2: diện tích 10,6 m²*).

b) *Vướng mắc:*

- Phần diện tích 10,6 m² ông Sỹ cho rằng gia đình không sử dụng được vì không đảm bảo làm nhà ở, nên ông đã nhiều lần làm đơn đề nghị thu hồi cả phần diện tích này và xem xét bố trí tái định cư cho ông (vì phần còn lại 99,3 m² nhỏ hơn 100 m²).

- Trong văn bản trả lời đơn cho ông Sỹ số 116/CNKVTN ngày 06/10/2025, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh - Chi nhánh khu vực Tư Nghĩa (*sau đây gọi tắt là Trung tâm Phát triển quỹ đất*) đã giải thích cho ông được biết: trong trường hợp thu hồi cả 10,6 m², tổng diện tích thu hồi 119,7 m², thì giá trị đất ở của ông bị thu hồi là 149.625.000 đồng. Trong khi đó, giá trị lô đất 150 m² (lô nhỏ nhất) tại Khu tái định cư là 195.000.000 đồng. Như vậy giá trị đất ở bị thu hồi của ông nhỏ hơn lô đất tái định cư 45.375.000 đồng. Giá trị không

tương đương, nên chưa đủ điều kiện xem xét bồi thường bằng đất ở theo Khoản 1, Điều 1, Quyết định số 20/2025/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 của UBND tỉnh nên Trung tâm chỉ tính toán bồi thường bằng tiền cho ông theo quy định.

- Ông Sỹ cho rằng xử lý như trên là chưa thỏa đáng nên ông chưa thống nhất nhận tiền bồi thường, chưa bàn giao mặt bằng (*ngoài ra ông còn đề nghị tính toán bồi thường hạng mục đắp đất tôn nền: đã được Trung tâm Phát triển quỹ đất trả lời chi tiết*).

c) *Về phía UBND xã*: Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với ông Bùi Tấn Sỹ

- Ngày 19/8/2025, UBND xã phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh - Chi nhánh Khu vực Tư Nghĩa tổ chức đối thoại với ông Bùi Tấn Sỹ về việc bàn giao mặt bằng, nhưng hộ dân vẫn chưa thống nhất.

- Ngày 29/8/2025, UBND xã ban hành Quyết định số 2761/QĐ-UBND về cưỡng chế thu hồi đất đối với ông Bùi Tấn Sỹ, đồng thời niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã và Nhà văn hóa thôn Hòa Phú.

- Ngày 30/9/2025, UBND xã ban hành Quyết định số 3029/QĐ-UBND thành lập Ban thực hiện cưỡng chế thu hồi đất.

- Ngày 5/11/2025, UBND xã phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất, chủ đầu tư và Ban cưỡng chế tổ chức buổi đối thoại với hộ dân nhằm giải thích các nội dung liên quan đến bồi thường, GPMB. Hộ dân vẫn chưa thống nhất phương án.

- Ngày 11/11/2025, UBND xã ban hành Quyết định số 3388/QĐ-UBND, phê duyệt Phương án cưỡng chế thu hồi đất đối với ông Bùi Tấn Sỹ (kèm theo phương án cưỡng chế).

- Hiện nay, hồ sơ đang trình Công an thẩm định để tiếp tục triển khai các bước tiếp theo.

2.2. Trường hợp ông Đoàn Thanh Bình (thôn Thu Xà)

a) *Vướng mắc*: Ông Đoàn Thanh Bình sử dụng thửa đất số 9.4, tờ bản đồ số 2 loại đất DGT. Mái hiên nhà ông (dài 3,55m, rộng 5,94m) xây dựng ngoài ranh giới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là diện tích thuộc hành lang giao thông tại khu vực nút giao của dự án với đường La Hà - Thu Xà. UBND xã và các đơn vị liên quan đã nhiều lần làm việc, nhắc nhở nhưng đến nay ông Bình vẫn chưa dỡ dọn mái hiên, vật kiến trúc, chưa có động thái bàn giao mặt bằng.

b) *Về phía UBND xã*: Thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao, UBND xã đã chủ động triển khai nhiều biện pháp để giải quyết vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng, như sau:

- Ngày 19/8/2025, UBND xã phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức đối thoại với ông Bình, yêu cầu bàn giao mặt bằng trước ngày 25/8/2025. Trước đó, UBND xã đã ban hành Thông báo số 127/TB-UBND ngày 10/8/2025. Tuy nhiên, đến nay ông Bình vẫn chưa thực hiện.

- Ngày 5/11/2025, UBND xã tiếp tục triệu tập buổi làm việc với các bên liên quan để tuyên truyền, vận động ông Bình tự nguyện bàn giao mặt bằng.

- Ngày 11/11/2025, UBND xã nhận Công văn số 195/TTPTQĐ về việc ông Bình xây dựng lán, chiếm hành lang đường bộ.

- Qua kiểm tra hồ sơ liên quan do Trung tâm PTQĐ chi nhánh Khu vực Tư Nghĩa và Ban QLDA ĐTXD các CTGT tỉnh cung cấp, UBND xã nhận thấy:

Hồ sơ chưa đảm bảo pháp lý: Quá trình kiểm kê, kiểm đếm và lập phương án bồi thường chưa đầy đủ; Kế hoạch bảo vệ thi công đối với trường hợp ông Bình chưa đủ cơ sở pháp lý để triển khai; Công trình xây dựng của hộ dân trên phần đất giao thông được thực hiện trước khi có Thông báo/Quyết định thu hồi đất; cơ quan chuyên môn chưa xác lập hồ sơ kiểm đếm hiện trạng theo quy định.

II. Các dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách: Trên địa bàn xã hiện có 01 dự án: Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi.

1. Thông tin chung về dự án

Dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi do Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh NHSLAND (*sau đây gọi tắt là Công ty*) làm Chủ đầu tư được UBND tỉnh Quảng Ngãi chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 23/8/2023, chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 1388/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 và đã được UBND huyện Tư Nghĩa (cũ) phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2368/QĐ-UBND ngày 25/4/2024, với tổng diện tích để thực hiện dự án (theo Thông báo thu hồi đất) là 939.197,1m²; tổng số hộ gia đình, cá nhân có đất nằm trong quy hoạch dự án là 224 hộ/716 thửa đất và 01 tổ chức, gồm các loại đất BCS, BHK, CLN, DGT, LUC, MNC, NTD, NTS, SON, TIN; **Nguồn vốn đầu tư:** 7.106 tỷ (nhà đầu tư 1.080 tỷ, vốn huy động 6.026 tỷ).

2. Kết quả triển khai thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng

2.1. Đối với công tác khảo sát và xác nhận hồ sơ pháp lý để thực hiện công tác bồi thường, GPMB của dự án

Chủ đầu tư đã phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Tư Nghĩa (nay là Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh khu vực Tư Nghĩa, sau đây viết tắt là Trung tâm Phát triển quỹ đất), UBND xã Nghĩa Hòa (nay là UBND xã Tư Nghĩa) hoàn thành các công tác: khảo sát, kiểm đếm và xác nhận hồ sơ pháp lý đối với 224 hộ/716 thửa đất để thực hiện công tác bồi thường, GPMB (bao gồm: xác nhận nguồn gốc đất; xác nhận tỷ lệ mất đất nông nghiệp; xác nhận nhân khẩu; xác nhận nghề nghiệp; xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định trên thửa đất đó).

2.2. Công tác phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ

- Đến nay, UBND xã đã phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất hoàn thành phê duyệt **15 phương án** bồi thường, giải phóng mặt bằng với diện tích

93,5/93,9 ha (đạt 99,6%), tổng kinh phí 236,3 tỷ đồng. Chủ đầu tư NHS LAND đã chuyển 212,5/236,3 tỷ đồng (89,9%) và **đã chi trả cho người dân 189,9/227,6 tỷ đồng chi phí bồi thường, hỗ trợ trực tiếp (83,4%).** UBND tỉnh đã phê duyệt chuyển mục đích và giao đất đợt 1 với diện tích 35,6 ha.

- Đối với **Phương án số 15**, UBND xã Tư Nghĩa đã phê duyệt tại Quyết định số 3376/QĐ-UBND ngày 10/11/2025, **với tổng số 13 hộ gia đình**, cá nhân và **01 tổ chức**; tổng kinh phí **19.670.303.430 đồng** (gồm: bồi thường, hỗ trợ trực tiếp 19.042.748.430 đồng; chi phí phục vụ 627.555.000 đồng) trên diện tích **37.460,9 m² (3,746 ha)**. Trung tâm Phát triển quỹ đất đang đề nghị chủ đầu tư chuyển kinh phí và xây dựng kế hoạch chi trả.

- Sau khi phê duyệt 15 phương án, **hiện còn 03 thửa đất nông nghiệp với diện tích 4.126,0 m² (0,4 ha)** của 03 hộ gia đình, cá nhân chưa hoàn tất bồi thường; không còn thửa đất nuôi trồng thủy sản. Trung tâm Phát triển quỹ đất đã niêm yết công khai phương án và dự kiến kết thúc niêm yết vào ngày 20/11/2025.

- Ước tính đến ngày **25/12/2025**, dự kiến sẽ phê duyệt hoàn thành 100% phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

III. Các tồn tại, vướng mắc

1. Di dời đường điện 22KV của Công ty TNHH Phú Điền (Cocoland)

- Tuyến 22kV của Công ty TNHH Phú Điền hiện có 05 vị trí với 08 trụ điện (03 trụ đôi, 02 trụ đơn). Trong đó 01 trụ đơn nằm trên thửa đất số 1155 (đất LUC do UBND xã quản lý) cần được di dời để bàn giao mặt bằng dự án.

- Trong quá trình phối hợp, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Tư Nghĩa (cũ) và UBND xã Nghĩa Hòa (cũ) đã nhiều lần đề nghị Công ty TNHH Phú Điền cung cấp hồ sơ thu hồi đất, giao đất và lập hồ sơ di dời tuyến điện. Tuy nhiên Công ty không cung cấp được hồ sơ giao đất theo quy định, dẫn đến không đủ cơ sở pháp lý để lập, thẩm tra, thẩm định dự toán di dời.

- UBND xã Tư Nghĩa đã làm việc với Công ty và ban hành Thông báo kết luận số 178/TB-UBND ngày 12/9/2025, trong đó yêu cầu Công ty phối hợp lập dự toán và tổ chức di dời tuyến điện. Tuy nhiên, đến nay Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa xác định được nguồn kinh phí để thuê đơn vị tư vấn, nên việc di dời vẫn chưa triển khai được.

2. Vướng mắc trong công tác vận động chi trả tiền bồi thường, GPMB

- Một số hộ dân chưa đồng thuận nhận tiền bồi thường do không được hỗ trợ chuyển đổi nghề, với lý do cho rằng việc xác nhận “không trực tiếp sản xuất nông nghiệp” của UBND xã Nghĩa Hòa (cũ) không đúng thực tế, vì bản thân họ vẫn làm nông và không hưởng lương ngân sách.

- Các hộ đã gửi đơn khiếu nại, không thống nhất nhận tiền, UBND xã đang thụ lý giải quyết.

IV. Đề xuất, kiến nghị và hướng xử lý

1. Đối với dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi

- **Về di dời đường điện 22KV của Công ty TNHH Phú Điện:** Đề nghị Chủ đầu tư hỗ trợ kinh phí và phối hợp với Công ty Phú Điện để hoàn thiện hồ sơ pháp lý, triển khai lập dự toán và tổ chức di dời tuyến điện kịp tiến độ.

- **Chi trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng:** Đề nghị Chủ đầu tư phối hợp với UBND xã và Trung tâm Phát triển quỹ đất hỗ trợ vận động, chi trả kịp thời, đảm bảo tiến độ GPMB cho dự án.

2. Đối với Đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh, giai đoạn IIa, thành phần 1

- Kính đề nghị Ban QLDA ĐTXD các CTGT tỉnh phối hợp với Trung tâm PTQĐ tỉnh Quảng Ngãi, chỉ đạo Trung tâm PTQĐ chi nhánh Khu vực Tư Nghĩa xác lập lại hồ sơ kiểm kê, kiểm đếm tài sản, vật kiến trúc trên phần đất của ông Đoàn Thanh Bình.

- Hồ sơ đầy đủ sẽ làm cơ sở để Ban QLDA ĐTXD các CTGT tỉnh triển khai thực hiện dự án đúng pháp luật và đảm bảo quyền lợi của người dân.

Trên đây là báo cáo tình hình thực hiện các công trình trọng điểm, dự án phát triển kinh tế - xã hội, có tính lan tỏa tỉnh Quảng Ngãi trên địa bàn xã. UBND xã Tư Nghĩa kính báo UBND tỉnh được biết, chỉ đạo thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- CT, các PCT UBND xã;
- Các phòng trực thuộc UBND xã;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Ngọc Hưng