

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: ~~6711~~ /UBND-CNXD
V/v báo cáo về các dự án
chậm tiến độ thuộc lĩnh
vực đô thị và du lịch

Quảng Ngãi, ngày 31 tháng 12 năm 2015

TRUNG TÂM CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÃI	
CV	Số:.....05.....
ĐẾN	Ngày: 01.01.16.....
	Chuyên:.....

Kính gửi: Thường trực Tỉnh ủy



Thực hiện yêu cầu của Thường trực Tỉnh ủy tại Công văn số 113-CV/TU ngày 11/12/2015, UBND tỉnh báo cáo về các dự án chậm tiến độ thuộc lĩnh vực đô thị và du lịch, cụ thể như sau:

I. Về lĩnh vực đô thị (gồm 06 dự án)

1. Dự án Khu thương mại dịch vụ VINA Universal Paradise

a) Thông tin chung về dự án:

- Dự án Khu thương mại dịch vụ VINA Universal Paradise do Công ty Cổ phần Đầu tư Khu du lịch - Phim trường VINA làm chủ đầu tư được UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp GCN đầu tư lần đầu ngày ngày 18/11/2008, GCN đầu tư điều chỉnh lần thứ nhất ngày 19/8/2014 với tổng vốn đầu tư 1.196 tỷ đồng, diện tích đất dự kiến sử dụng 56,5 ha, đầu tư tại Thị trấn Sơn Tịnh (nay là Phường Trương Quang Trọng), thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; tiến độ điều chỉnh thực hiện dự án:

+ Năm 2014 - 2015: Hoàn thành GPMB và hạ tầng Khu tái định cư, xây dựng hoàn thiện công trình Khu nhà phố liên kế.

+ Năm 2015 - 2017: Xây dựng và hoàn thiện cơ sở hạ tầng dự án và các công trình công cộng và một số Khu thương mại, dịch vụ tiện ích; xây dựng Khu nhà biệt thự vườn - đồi.

+ Năm 2017 - 2018: Xây dựng hoàn thiện các Khu thương mại, dịch vụ tiện ích và hoàn thiện công trình Khu nhà biệt thự vườn - đồi.

b) Tình hình thực hiện: Dự án chỉ mới thực hiện được 22% khối lượng bồi thường, GPMB (12ha/56,5ha); đã đầu tư cơ sở hạ tầng (điện, đường, nước) trên diện tích 4,6 ha, nhưng chưa kết nối với hệ thống bên ngoài; các hạng mục khác chưa triển khai thực hiện và hiện đang dừng triển khai xây dựng từ năm 2011; tổng vốn thực hiện là 87,5 tỷ đồng.

c) Nguyên nhân chậm tiến độ: Do hạng mục đầu tư quá lớn, trải rộng trên phần diện tích 56,5 ha nên mất nhiều thời gian trong công tác lập phương án bồi thường, GPMB và hiện nay vẫn đang vướng về GPMB, xác định giá đất và do nhà đầu tư chờ đợi cơ chế cho bán nền.

d) Giải pháp, hướng xử lý: UBND tỉnh giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các sở ngành chức năng liên quan, địa phương và Nhà đầu tư xem xét hướng điều chỉnh giảm quy mô và diện tích đất thực hiện dự án để

tránh lãng phí tài nguyên đất và mời nhà đầu tư đến làm việc để có hướng xử lý cho phù hợp với tình hình triển khai thực hiện dự án.

2. Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh

a) Thông tin chung về dự án:

- Dự án Khu dân cư Sơn Tịnh do Công ty Cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy làm chủ đầu tư được UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp GCN đầu tư lần đầu ngày 06/3/2009, GCN đầu tư điều chỉnh lần thứ nhất ngày 22/7/2013 với tổng vốn đầu tư 997 tỷ đồng, diện tích đất dự kiến sử dụng 102,69ha, đầu tư tại Thị trấn Sơn Tịnh (nay là Phường Trương Quang Trọng) và xã Tịnh Ấn Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; tiến độ điều chỉnh thực hiện dự án:

+ Giai đoạn I : Từ năm 2009 - 2012: Chuẩn bị đầu tư, bắt đầu triển khai thực hiện công tác bồi thường, GPMB và khởi công san nền.

+ Giai đoạn II: Từ năm 2013 - 2014: tiếp tục thực hiện và hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và san nền; khởi công và xây dựng hoàn thành hạ tầng khu tái định cư: Quý II/2014; khởi công và hoàn thành kè chắn.

+ Giai đoạn III: Từ năm 2015 - 2016: khởi công và xây dựng hoàn thành hệ thống thoát nước; tiếp tục hoàn thành hệ thống cấp thoát nước, điện cho toàn dự án, khởi công công viên cây xanh; hoàn thành trái thảm nhựa, bê tông và toàn bộ hệ thống đường giao thông dự án.

b) Tình hình thực hiện dự án:

- Dự án đã đầu tư xong hạ tầng khu tái định cư gồm hệ thống đường, cấp thoát nước, dây cáp điện; đã hoàn thành bồi thường, GPMB 80%; tổng vốn đã thực hiện 262 tỷ đồng (thực hiện được 30% so với tổng vốn đăng ký). Hiện nay dự án vẫn đang triển khai xây dựng, xây lắp đạt gần 30% tổng giá trị xây lắp so với dự kiến.

Quá trình thực hiện công tác bồi thường, GPMB đối với phần đất nông nghiệp: đã thực hiện lập phương án bồi thường, phê duyệt và chi trả tiền bồi thường cho dân đối với phần đất nông nghiệp và cây cối, hoa màu. Đối với nội dung này hiện nay còn vướng mắc, đang trình xin ý kiến chỉ đạo của tỉnh:

+ Về giá đất trung bình: trước đây UBND huyện Sơn Tịnh tính mức giá đất ở trung bình là 400.000 đồng/m²; hạn mức tính hỗ trợ: toàn bộ diện tích đất thu hồi. Tuy nhiên các hộ dân trong vùng dự án (chủ yếu trên địa bàn Phường Trương Quang Trọng) không thống nhất và cản trở không cho Nhà đầu tư thực hiện dự án. Do đó, UBND thành phố chỉ đạo thành lập Tổ Công tác rà soát, tính toán lại giá đất ở trung bình là 610.000 đồng/m² (đối với địa bàn Phường Trương Quang Trọng); đồng thời đối chiếu quy định thì hạn mức hỗ trợ chỉ bằng 5 lần hạn mức giao đất ở.

+ Về hạn mức tính hỗ trợ: theo quy định thì hạn mức hỗ trợ chỉ bằng 5 lần hạn mức giao đất ở. Do đó, trên địa bàn Phường Trương Quang Trọng có 2 khu vực được tính hỗ trợ khác nhau (trong quy hoạch thì hạn mức giao đất ở là 100 m²; ngoài quy hoạch thì hạn mức giao đất ở là 200 m²); theo đó hạn mức tính hỗ trợ cho các hộ dân trên cùng địa bàn phường sẽ có sự chênh lệch.

Do đó để đảm bảo tính công bằng, tránh phát sinh khiếu kiện; đồng thời trên cơ sở đề nghị của Nhà đầu tư, UBND thành phố đã có văn bản kiến nghị UBND tỉnh thống nhất cho tính hỗ trợ đều với hạn mức 1000 m².

- Đối với phân đất ở, nhà cửa, vật kiến trúc: Trên cơ sở thống nhất của UBND tỉnh tại Công văn số 5944/UBND-CNXD ngày 23/11/2015 về việc lập lại phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu dân cư Sơn Tịnh; hiện nay Nhà đầu tư đang phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Quảng Ngãi để tổ chức thực hiện.

c) Nguyên nhân chậm tiến độ: Do vướng mắc trong công tác lập và phê duyệt phương án bồi thường, GPMB và phải tiến hành lập lại phương án; nhiều hộ dân không chịu nhận tiền bồi thường đối với một số khu vực nằm xen giữa các khu vực đã bồi thường, GPMB nên chưa thể GPMB và triển khai xây dựng; đồng thời vướng mắc trong việc xác định giá đất.

d) Giải pháp, hướng xử lý: UBND thành phố Quảng Ngãi phải nhanh chóng tháo gỡ dứt điểm các vướng mắc, hoàn thành công tác lập và phê duyệt phương án bồi thường, GPMB, giao mặt bằng cho nhà đầu tư. Kịp thời tham vấn ý kiến các sở, ngành chức năng hoặc đề xuất, trình UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo xử lý đối với vướng mắc trong việc tổ chức thực hiện bồi thường, GPMB của dự án

3. Dự án Khu Biệt thự căn hộ cao cấp Mùa Thu

a) Thông tin chung về dự án và tình hình thực hiện dự án:

Dự án Khu Biệt thự căn hộ cao cấp Mùa Thu do Công ty Cổ phần Suất ăn công nghiệp Atesco làm Chủ đầu tư (trước đây là Dự án Khu du lịch khách sạn và căn hộ cho thuê do Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ giải trí Mùa Thu làm Chủ đầu tư) được Ban Quản lý KKT Dung Quất cấp Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần thứ 1 ngày 15/01/2008, thời gian hoàn thành và đưa Dự án vào hoạt động trong tháng 12/2010; đã được Ban Quản lý KKT Dung Quất cho thuê lại đất tại Quyết định số 457/QĐ-BQL ngày 19/02/2008.

Do điều chỉnh quy hoạch chi tiết đô thị Vạn Tường tỷ lệ 1/2000, Ban Quản lý KKT Dung Quất đã cung cấp thông tin quy hoạch điều chỉnh cho dự án tại Công văn số 166/BQL-PTĐT ngày 26/02/2010 để Chủ đầu tư điều chỉnh lại quy hoạch, thiết kế cơ sở của dự án. Tuy nhiên, đến tháng 5/2015, Chủ đầu tư mới bổ sung hoàn chỉnh Hồ sơ thiết kế cơ sở gửi Ban Quản lý KKT Dung Quất để góp ý kiến về thiết kế cơ sở.

b) Nguyên nhân chậm tiến độ:

- Do điều chỉnh quy hoạch chi tiết đô thị Vạn Tường tỷ lệ 1/2000, Ban Quản lý KKT Dung Quất đã cung cấp thông tin quy hoạch điều chỉnh cho dự án vào tháng 02/2010 để Chủ đầu tư điều chỉnh lại Quy hoạch, thiết kế cơ sở của dự án.

- Việc triển khai các thủ tục điều chỉnh lại Thiết kế cơ sở của dự án có nhiều thiếu sót gây kéo dài thời gian triển khai dự án.

- Ngày 30/11/2015, Chủ đầu tư đã nộp hồ sơ Thiết kế cơ sở của dự án trình Sở Xây dựng thẩm định. Hiện tại, Chủ đầu tư đang chỉnh sửa hồ sơ dự án theo ý kiến góp ý của Sở Xây dựng.

c) **Giải pháp, hướng xử lý:** Ban Quản lý Khu kinh tế có trách nhiệm tiếp tục rà soát, đôn đốc, hướng dẫn, hỗ trợ Chủ đầu tư trong quá trình triển khai các thủ tục của dự án.

4. Dự án đầu tư Phát triển Khu đô thị An Phú Sinh

a) **Thông tin chung về dự án:** Dự án đầu tư Phát triển Khu đô thị An Phú Sinh do Công ty TNHH MTV Bất động sản Thiên Bút làm chủ đầu tư được UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp GCN đầu tư lần đầu ngày ngày 09/6/2011, GCN đầu tư điều chỉnh lần thứ nhất ngày 13/7/2012, GCN đầu tư điều chỉnh lần thứ hai ngày 09/10/2012 GCN đầu tư điều chỉnh lần thứ ba ngày 15/7/2014 với tổng vốn đầu tư 972 tỷ đồng, diện tích đất dự kiến sử dụng 42,9 ha, đầu tư tại phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đồng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; tiến độ thực hiện dự án như sau:

- Quý I/2011 - Quý IV/2011: Chuẩn bị đầu tư.
- Quý II/2011 - Quý II/2012: Đền bù, GPMB.
- Quý III/2012 - Quý II/2014: Hoàn thành giai đoạn 1 dự án.
- Quý III/2014 - Quý II/2017: Hoàn thành giai đoạn 2 dự án.

b) Tình hình thực hiện dự án:

- Tổng diện tích đất theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 1554/QĐ-UBND ngày 11/6/2015 là 42,9 ha, đến nay Công ty đã thực hiện giải phóng mặt bằng và thỏa thuận nhận tiền bồi thường trước khi phê duyệt phương án với diện tích 19,80 ha. Tổng giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng là 87,70 tỷ đồng.

- Công tác đầu tư hạ tầng kỹ thuật: tổng diện tích đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật khoảng 10,13 ha; diện tích đang dự kiến đầu tư hạ tầng kỹ thuật 11,37 ha; trong đó:

+ Các hạng mục đã đầu tư cơ bản hoàn thành: hệ thống đường giao thông đã đầu tư hoàn chỉnh từ lớp nền cho đến lớp bê tông nhựa, hệ thống cấp nước đã hoàn thành và đấu nối với hệ thống thoát nước chung của thành phố, đã hoàn chỉnh tuyến cống, hồ ga thu gom nước mặt; thoát nước thải: đã hoàn chỉnh tuyến cống và hồ ga đảm bảo tiếp nhận nước thải của các hộ dân; cấp điện sinh hoạt: đã hạ được 02 trạm điện có công suất lần lượt là 560kVA và 320kVA đưa điện đến các tủ điện và đấu nối cho các hộ dân sử dụng; điện chiếu sáng: đã đầu tư hoàn thành điện chiếu sáng đường phố.

+ San nền khu đất đã bồi thường, giải phóng mặt bằng để triển khai đầu tư hạ tầng.

- Tình hình đầu tư xây dựng nhà ở: hiện nay Công ty đã hoàn thiện được 37 căn nhà liền kề (kể cả cảnh quan, cây xanh, công viên,...) diện tích sàn 211,1m²/1 căn; 18 căn nhà phố liền kề có diện tích sàn 216,5m²/1 căn; 66 căn nhà phố liền kề diện tích sàn khoảng 115m²/1 căn; đang triển khai tiếp tục 51 căn nhà phố liền kề có diện tích sàn khoảng 115m²/1 sàn, dự kiến tháng 12/2015 bắt đầu đưa vào sử dụng; đang triển khai 82 căn có diện tích sàn khoảng 120m²/1 căn, dự kiến khoảng tháng 6/2016 sẽ đưa vào sử dụng; đang chuẩn bị triển khai 58 căn nhà tái định cư.

- Các công trình hạ tầng giao thông kết nối khu vực:

+ Tuyến Lê Thánh Tôn nối dài có mặt cắt ngang 32m: đối với tuyến này, UBND thành phố Quảng Ngãi là Chủ đầu tư đã triển khai thi công giai đoạn 1 của dự án với tổng chiều dài 300m, các hạng mục chính của tuyến đường gồm san nền, cấp phối, thoát nước mưa đang được triển khai.

+ Tuyến đường có mặt cắt ngang 20,5m: tuyến đường này kết nối khu đô thị An Phú Sinh với các khu dân cư hiện hữu từ phía Bắc và Nam của dự án. Hiện tuyến đường này đã được công ty triển khai và cơ bản hoàn thành các hạng mục san nền đường, thoát nước mưa, các hạng mục khác như thoát nước thải, điện chiếu sáng, dự kiến hoàn thành và đưa vào sử dụng trong quý IV/2015.

+ Tuyến đường có mặt cắt ngang 24m: tuyến đường này kết nối khu đô thị An Phú Sinh với khu vực phía Đông và phía Nam thành phố Quảng Ngãi, dự kiến triển khai trong năm 2016.

c) Nguyên nhân chậm tiến độ: Khó khăn trong công tác bồi thường, GPMB.

d) Giải pháp, hướng xử lý: Dự án đã được Bộ Xây dựng có ý kiến thống nhất về chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở, trong đó có yêu cầu về đầu tư hạ tầng. Hiện nay, Sở Xây dựng đang rà soát và tham mưu UBND tỉnh xem xét cho phép Công ty TNHH MTV bất động sản Thiên Bút được 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 đối với 130 lô đất, tương đương với 11.806,63 m² trong phạm vi 10,13 ha tại dự án Khu đô thị An Phú Sinh thuộc phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi.

5. Dự án Khu đô thị mới Phú Mỹ

a) Thông tin chung về dự án:

Dự án Khu đô thị Phú Mỹ do Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị làm chủ đầu tư xây dựng tại phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đông, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; tổng diện tích đất theo quy hoạch được duyệt 169,30 ha;

Dự án Khu đô thị mới Phú Mỹ được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1481/QĐ-UBND ngày 18/9/2009 có quy mô 169,3 ha gồm: đất nhà ở thương mại 40,4 ha, chiếm tỷ lệ 23,86%; đất xây dựng nhà ở xã hội 2,7 ha, chiếm tỷ lệ 1,59%; các công trình khác 126,2 ha, chiếm tỷ lệ 74,54%.

b) Về tình hình giải phóng mặt bằng: Tổng diện tích đất theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 1481/QĐ-UBND ngày 18/9/2009 là 169,3ha, đến nay Công ty đã thực hiện giải phóng mặt bằng với diện tích 112,30 ha; phần đất ở 2,8 ha chưa bồi thường, giải phóng mặt bằng; phần diện tích không bồi thường, giải phóng mặt bằng là 54,2ha (thuộc đất hiện trạng cải tạo, chỉnh trang, đất cảnh quan hiện hữu,...). Tổng giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng đã giải ngân đến nay là 131,9 tỷ đồng.

c) Kết quả đầu tư xây dựng công trình hạ tầng của dự án:

Trong tổng số 112,3 ha đã được đền bù, giải phóng mặt bằng, đến nay Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đã đầu tư cơ bản phân hạ tầng 37,0ha (đây là phạm vi diện tích đất đã được Bộ Xây dựng có ý kiến thống nhất cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Công văn số 3262/BXD-QLN ngày 16/12/2014). Cụ thể:

- Các hạng mục đã đầu tư cơ bản hoàn thành như: San nền, hệ thống thoát nước mưa các tuyến đường trong phạm vi 37,0ha.

- Hệ thống giao thông gồm các tuyến đường (đã lắp đặt hoàn thành bó vỉa) gồm: Tuyến N1 đường giao thông đã thi công đến lớp đất K98; các tuyến đường giao thông đã thi công đến lớp nhựa dính tám như: Tuyến N2, N3, N4 D1, D2, D3, D4, NB1, MB1A, NB2, NB3, NB4, NB5, NB6, NB18, NB19.

- Các hạng mục chưa được đầu tư gồm: Hệ thống cấp nước sạch; thoát nước thải; điện chiếu sáng công cộng, sinh hoạt; cây xanh, lát hè; mặt đường bê tông nhựa và các công trình hạ tầng xã hội.

- Đầu tư xây dựng nhà ở: Đến nay, Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị xây dựng được 90 căn nhà thuộc dự án khu nhà ở thương mại tuyến phố trung tâm đã hoàn thành phần móng và 26 căn nhà đang tiếp tục xây dựng hoàn thành phần thô.

d) Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính: Đến nay, Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đã thực hiện nộp vào Ngân sách nhà nước với tổng số tiền là 69,0 tỷ đồng/90,80 tỷ đồng (tổng số tiền sử dụng đất phải nộp); số tiền còn lại Tổng Công ty tiếp tục thực hiện theo tiến độ đã được cam kết tại Công văn số 193/HUD-TCKT ngày 20/01/2015.

e) Kế hoạch thực hiện các hạng mục chưa hoàn thành của Chủ đầu tư:

Theo Báo cáo số 2609/BC-HUD ngày 31/8/2015 của Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị thì kế hoạch đầu tư các hạng mục còn lại trong phạm vi 37,0 ha như sau:

- Trong quý IV/2015 sẽ tiếp tục đầu tư hoàn thiện khu vực 37,0ha với các hạng mục công trình như: Gói thầu thi công đường giao thông; gói thầu thi công lát hè các tuyến đường; gói thầu thi công xây dựng đường dây cáp ngầm 22kV và trạm biến áp; gói thầu thi công hệ thống điện chiếu sáng; gói thầu thi công xây dựng hệ thống cấp nước; gói thầu thi công hệ thống cây xanh và gói thầu thi công hệ thống thoát nước thải.

- Từ năm 2016 - 2018: Triển khai đầu tư các hạng mục công trình, các khu vực còn lại, khớp nối với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài dự án theo quy hoạch được phê duyệt.

f) Giải pháp, hướng xử lý:

Theo ý kiến của Bộ Xây dựng tại Công văn số 3262/BXD-PTĐT ngày 16/12/2014 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng tại các dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; Thông báo số 72/TB-UBND ngày 18/3/2015 Kết luận của Chủ

tịch UBND tỉnh tại cuộc họp xem xét, xử lý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại một số dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh; căn cứ kết quả kiểm tra thực tế tình hình triển khai thực hiện đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới Phú Mỹ và kế hoạch thực hiện hoàn thành các hạng mục hạ tầng thuộc dự án của Chủ đầu tư. Đang xem xét cho phép Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) được 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 đối với 768 lô đất, tương đương với 97.203,39m² trong phạm vi 37,0ha tại dự án Khu đô thị mới Phú Mỹ thuộc phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đồng, thành phố Quảng Ngãi.

Đối với diện tích còn lại đã được bồi thường, GPMB (75,4 ha), Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị có văn bản không tiếp tục thực hiện và đề nghị chuyển trả lại cho tỉnh hoặc giao cho nhà đầu tư khác để tiếp tục đầu tư. UBND tỉnh đã có văn bản thống nhất chủ trương cắt giảm quy mô dự án (còn lại khoảng 53ha) và chỉ đạo các cơ quan hoàn chỉnh các hồ sơ, thủ tục theo chủ trương này.

6. Dự án Khu dân Bắc Lê Lợi

a) Khái quát chung về dự án

- Dự án Khu dân cư Bắc Lê Lợi do Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi làm chủ đầu tư, xây dựng tại phường Chánh Lộ và Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; tổng diện tích đất theo quy hoạch được duyệt 7,718 ha;

- Dự án đã được UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 7745/QĐ-UBND ngày 29/11/2013.

b) Tình hình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:

Đây là dự án đấu giá quyền sử dụng đất, nên sau khi chủ đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất, UBND tỉnh đã tiến hành bàn giao đất cho chủ đầu tư theo Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 10/05/2010 và Quyết định số 189/QĐ-UBND ngày 12/11/2010.

Đang triển khai việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bồi thường GPMB: Tổng số hộ bị giải tỏa của quy hoạch Khu dân cư phía Bắc đường Lê Lợi là 155 hộ và 02 tổ chức (*trong đó số hộ TĐC là 14 hộ, với 16 lô*).

Từ năm 2010 đến nay, UBND thành phố đã thực hiện bồi thường GPMB được 153 hộ với diện tích đất sạch là 74.978m²/75.200m². Hiện nay còn 03 hộ vướng mắc về bồi thường gồm: hộ Võ Thị Nghệ (200m² đất nông nghiệp), hộ Võ Tấn Luật (20m² đất ở) và hộ ông Hồ Thống (1.300m² đất nghĩa địa).

UBND thành phố đang chỉ đạo UBND các phường đối thoại vận động và UBND thành phố trực tiếp đối thoại để tổ chức lực lượng cưỡng chế thu hồi đất theo quy định. Thời gian hoàn thành dự kiến trong quý I/2016

c) Kết quả đầu tư hạ tầng của dự án: Đến nay chủ đầu tư chỉ tiến hành thực hiện thi công phần san lấp mặt bằng với khối lượng khoảng 90%, còn lại các công trình khác chủ đầu tư chưa triển khai thực hiện.

d) Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định: Chủ đầu tư đã hoàn thành việc nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất 65,0 tỷ đồng và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.

e) Tiến độ thực hiện so với tiến độ trong Giấy chứng nhận đầu tư:

Căn cứ nội dung dự án về tiến độ thực hiện thì quý IV/2010 thi công xong phần San lấp mặt bằng; các hạng mục khác bắt đầu thi công từ quý I/2011 - 2014. Tuy nhiên, đến nay chủ đầu tư chỉ mới thực hiện hoàn thành phần san lấp mặt bằng khoảng 90% khối lượng, các hạng mục khác bắt đầu thực hiện từ năm 2011 đến năm 2014, nhưng đến nay chủ đầu tư vẫn chưa thực hiện. Như vậy tiến độ dự án tính đến nay chậm khoảng 03 năm so với tiến độ dự án được duyệt.

Nguyên nhân chậm tiến độ: Theo báo cáo của chủ đầu tư thì dự án chậm tiến độ do một số vướng mắc liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng nên dự án chưa triển khai đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật. Mặt khác, do nhiều yếu tố khách quan ảnh hưởng đến tình hình triển khai dự án như: thị trường bất động sản đóng băng, lãi suất vay cao, doanh nghiệp khó tiếp cận nguồn vốn vào lĩnh vực bất động sản...

f) Giải pháp, hướng xử lý:

Theo đề nghị của Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi tại Công văn số 13/2014/CV-BGD/ĐTQN ngày 08/10/2014 về việc cho phép thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở của dự án Khu dân cư Bắc Lê Lợi. Tuy nhiên, thực tế tại hiện trường về tình hình đầu tư dự án thì tính đến thời điểm nay dự án mới chỉ triển khai san lấp mặt bằng khoảng 90% khối lượng, xây dựng 400m tường rào, lắp đặt hệ thống thoát nước mưa tạm còn lại những hạng mục khác vẫn chưa triển khai. Do vậy, theo quy định thì chưa có cơ sở để xem xét, đề xuất các khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở với dự án Khu dân cư Bắc Lê Lợi.

UBND tỉnh sẽ yêu cầu Công ty TNHH MTV Đồng Tâm Quảng Ngãi báo cáo cụ thể kế hoạch đầu tư dự án trong thời gian đến để có giải pháp xử lý cụ thể.

II. Về lĩnh vực du lịch (gồm 08 dự án)

1. Dự án Khu dịch vụ du lịch sinh thái Núi Sứa

a) Thông tin chung về dự án:

Dự án Khu dịch vụ du lịch sinh thái Núi Sứa do Công ty TNHH Đại Dương Xanh làm chủ đầu tư được UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp GCN đầu tư lần đầu ngày 18/12/2007, GCN đầu tư điều chỉnh lần thứ nhất ngày 03/11/2009 và GCN đầu tư điều chỉnh lần thứ hai ngày 26/6/2013 với tổng vốn đầu tư 72 tỷ đồng, diện tích đất dự kiến sử dụng 3,3 ha, đầu tư tại Thị trấn Sơn Tịnh (nay là Phường Trương Quang Trọng), thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; tiến độ điều chỉnh thực hiện dự án:

- Thời gian khởi công xây dựng: Tháng 10/2013.
- Thời gian hoàn thành đi vào hoạt động: Tháng 12/2015.

b) Tình hình thực hiện dự án:

- Tính từ lúc cấp GCN đầu tư điều chỉnh lần thứ hai đến ngày 10/8/2015, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã đi kiểm tra hiện trường dự án và nhận thấy mặt bằng khu vực dự án đã được dọn sạch, đã có rào bảo vệ và đã tập kết phương tiện để chuẩn bị san nền, xây dựng dự án.

- Hoàn thành khu dịch vụ cà phê đưa vào hoạt động.

c) Nguyên nhân chậm tiến độ: Thời gian trước dự án phải mất nhiều thời gian để tháo gỡ vướng mắc đất đai với VSIP, sau đó là điều chỉnh, phê duyệt thiết kế khu núi Sứa, thay đổi địa giới thành phố Quảng Ngãi làm cho việc bàn giao và giải quyết các thủ tục chuẩn bị đầu tư kéo dài. Dự án mới được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng số 11/GPXD ngày 18/7/2015. Dự án được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng ngày 28/7/2015.

d) Giải pháp, hướng xử lý: Nhà đầu tư rất quyết tâm thực hiện dự án này. Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có văn bản (văn bản số 1365/SKHĐT-KTĐN ngày 26/10/2015) nhắc nhở, đôn đốc nhà đầu tư đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, yêu cầu quý IV/2016 hoàn thành và đưa vào hoạt động một số hạng mục, đến quý IV/2017, hoàn thành toàn bộ dự án như cam kết của nhà đầu tư. Nếu nhà đầu tư không thực hiện theo đúng cam kết này, UBND tỉnh sẽ thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư đối với dự án này.

2. Dự án Khu du lịch biển Mỹ Khê

a) Thông tin chung về dự án:

Dự án Khu du lịch biển Mỹ Khê do Công ty Cổ Phần Du lịch Mỹ Khê Việt Nam được UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp GCN đầu tư lần đầu ngày 27/2/2010 và GCN đầu tư điều chỉnh lần thứ nhất ngày 27/6/2013 với tổng vốn đầu tư 824 tỷ đồng, diện tích đất dự kiến sử dụng 24,7 ha, đầu tư tại xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi; tiến độ điều chỉnh thực hiện dự án:

- Giai đoạn 1: Từ 2010 đến tháng 12/2014: hoàn thành thi công san lấp dự án; khởi công xây dựng và hoàn thành khu khách sạn hỗn hợp; khởi công xây dựng và hoàn thành 50% khối lượng khu hành chính; khởi công xây dựng và hoàn thành 46 căn nhà biệt thự cho thuê ngắn hạn; khởi công xây dựng và hoàn thành 50% khối lượng khu vui chơi giải trí; khởi công xây dựng và hoàn thành các nhà dịch vụ đi kèm; khởi công xây dựng hệ hống hạ tầng kỹ thuật đi kèm các khu trên.

- Giai đoạn 2: Từ tháng 01/2015 đến tháng 12/ 2015: thi công xây dựng và hoàn thành 39 căn biệt thự còn lại; hoàn thành khu hành chính, các nhà dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật còn lại.

b) Tình hình thực hiện dự án: Dự án đã triển khai xây dựng khá nhiều và hoàn thành các hạng mục như đường ven sông Kinh; hoàn thành 80% khối lượng san lấp mặt bằng dự án, 90% hạng mục hàng rào bảo vệ dự án với tổng vốn thực hiện là gần 106 tỷ đồng. Từ năm 2014, dự án đã tạm dừng triển khai xây dựng và từ đó đến nay không có một tiến triển nào, chưa có kế hoạch tiếp theo. Năm 2015, dự án dự kiến triển khai xây dựng 06 nhà biệt thự và sân tập

golf với tổng vốn dự kiến khoảng 15 tỷ đồng nhưng đến nay vẫn chưa triển khai xây dựng.

c) Nguyên nhân chậm tiến độ: Vì thực hiện chủ trương của Thủ tướng Chính phủ về việc không đầu tư ngoài ngành nên Tổng Công ty Dầu khí Việt Nam không tiếp tục cấp vốn để thực hiện dự án này nên hiện nay Công ty Cổ phần Mỹ Khê Việt Nam không tiếp tục đầu tư mà cho doanh nghiệp khác thuê cơ sở vật chất hiện có để làm dịch vụ. Dự án đã đầu tư khá nhiều, tuy nhiên, kể từ khi điều chỉnh giá hạn đến nay, dự án không tiến triển và đến nay vẫn chưa có kế hoạch tiếp theo.

d) Giải pháp, hướng xử lý: UBND tỉnh sẽ xem xét chỉ đạo điều chỉnh giảm quy mô dự án để nhà đầu tư tập trung khả năng hoàn thiện các hạng mục đã được xây dựng để đưa vào sử dụng; đồng thời tạo điều kiện để nhà đầu tư mới có cơ hội đầu tư.

3. Dự án Khu dịch vụ - du lịch sinh thái Bình Sơn Hải

a) Thông tin chung về dự án và tình hình thực hiện dự án:

- Dự án Khu dịch vụ - du lịch sinh thái Bình Sơn Hải do Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư 658 làm Chủ đầu tư được Ban Quản lý KKT Dung Quất cấp Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần thứ hai ngày 03/09/2008, thời gian hoàn thành và đưa Dự án vào hoạt động trong tháng 12/2010; Dự án đã được cấp Giấy phép xây dựng số 18/GPXD-BQL ngày 18/9/2008 (đã quá hạn); đã có Quyết định giao lại đất số 1637/QĐ-BQL ngày 18/4/2007.

- Hiện tại, Chủ đầu tư đã nộp hồ sơ Thiết kế cơ sở của dự án trình Sở Xây dựng tỉnh thẩm định theo quy định trước khi trình Ban Quản lý KKT Dung Quất cấp Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư).

b) Nguyên nhân chậm tiến độ:

- Do điều chỉnh quy hoạch chi tiết đô thị Vạn Tường tỷ lệ 1/2000 vào năm 2009 nên Ban Quản lý KKT Dung Quất đã cung cấp thông tin quy hoạch điều chỉnh cho Dự án trong tháng 7/2009 và trong tháng 10/2014 để Chủ đầu tư điều chỉnh lại Quy hoạch, Thiết kế cơ sở và Dự án để được cấp Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh và Giấy phép xây dựng phép xây dựng điều chỉnh.

- Do công tác bồi thường, GPMB của dự án chậm trễ (đến cuối năm 2013 mới cơ bản hoàn thành công tác bồi thường) làm ảnh hưởng đến tiến độ của dự án.

c) Giải pháp, hướng xử lý: Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất tiếp tục rà soát, đôn đốc, hướng dẫn, hỗ trợ Chủ đầu tư trong quá trình triển khai các thủ tục của dự án.

4. Dự án Khu du lịch sinh thái Thiên Đàng

a) Thông tin chung về dự án và tình hình thực hiện dự án:

- Dự án Khu du lịch sinh thái Thiên Đàng do Công ty Cổ phần Thiên Đàng làm Chủ đầu tư được Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 01/2005/GPĐT lần đầu ngày 01/01/2005, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 09/10/2009, thời gian hoàn thành trong năm 2012; đã được Ban

Quản lý KKT Dung Quất giao lại đất có thu tiền sử dụng đất tại các Quyết định số 13, 14, 15 ngày 11/01/2008.

- Nhà đầu tư đã triển khai xây dựng dự án, cụ thể: đã hoàn thành và đi vào hoạt động giai đoạn 1 (Khu Thiên Đàng Bốn mùa, 32,41ha), giai đoạn 2 (các Khu còn lại, khoảng 74ha) đang triển khai dở dang.

b) Nguyên nhân chậm tiến độ:

- Do vướng mắc trong công tác bồi thường, GPMB.
- Vấn đề thị trường trong lĩnh vực du lịch tại KKT Dung Quất nói riêng và của tỉnh nói chung.

- Kinh nghiệm của Chủ đầu tư trong lĩnh vực kinh doanh du lịch còn hạn chế.

- Do tác động của thiên tai, bão lũ; cụ thể là năm 2009, ảnh hưởng của cơn bão số 9 đã phá hủy và làm thiệt hại cho dự án trên 70 tỷ đồng.

c) Giải pháp, hướng xử lý: Đối với khu chức năng của dự án đã xây dựng xong thì đề nghị Chủ đầu tư tập trung hoàn thiện, nâng cao năng lực hoạt động; các khu đang xây dựng dở dang (đã thực hiện cơ bản hoàn thành công tác bồi thường, GPMB) thì tiếp tục hỗ trợ Nhà đầu tư triển khai xây dựng hoàn thành; các khu chưa triển khai (còn vướng công tác bồi thường, GPMB do Nhà đầu tư tự thỏa thuận với người dân) thì sẽ xem xét tạm dừng hoặc thu hồi.

5. Dự án Khu du lịch sinh thái văn hóa Sa Huỳnh, huyện Đức Phổ do Công ty Cổ phần Du lịch Quảng Ngãi làm chủ đầu tư

a) Thông tin chung về dự án và tình hình thực hiện dự án:

- Về chủ trương đầu tư: Công văn số 519/UBND-TCTM ngày 26/02/2010 của UBND tỉnh về việc đầu tư mở rộng khách sạn du lịch Sa Huỳnh (mở rộng giai đoạn II-3ha) của Công ty Cổ phần Du lịch Quảng Ngãi.

- Về Dự án 1,7ha (khu đất cũ) giai đoạn I: Đến nay dự án giai đoạn I, Công ty CP Du lịch Quảng Ngãi đã thực hiện hoàn thành đưa vào khai thác kể từ tháng 01/2011 gồm các hạng mục:

- + Khu Nhà hàng (4 khu Nhà Hàng) phục vụ 1.500 khách.
- + Khu Nhà nghỉ Bungalow đơn lập và song lập 9 khu (16 phòng).
- + Khách sạn 10 phòng và khách sạn 21 phòng.
- + Hồ bơi người lớn - trẻ em.
- + Khu nhà đón tiếp.
- + Nhà bán hàng lưu niệm.
- + Khu dịch vụ massage 14 phòng.
- + Sân đỗ xe, đường đi, tường rào công ngõ toàn khu vực.

- Về dự án mở rộng 3ha (giai đoạn II): Thực hiện xong công tác đền bù và giải phóng mặt bằng, đã lập quy hoạch chi tiết.

- Về quy hoạch chi tiết 47 ha mở rộng giai đoạn III: Sau khi có thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh số 102/TB-UBND ngày 22/04/2011 tại cuộc họp góp ý quy hoạch chi tiết 1/500 khu du lịch sinh thái Sa Huỳnh. Công ty đã hoàn thành quy hoạch chi tiết 47 ha mở rộng đang trình Sở Xây dựng

xem xét, thẩm định; đồng thời Công ty đang tiến hành tìm kiếm đối tác liên doanh đầu tư giai đoạn III.

b) Giải pháp, hướng xử lý: Xem xét thu hồi phần diện tích 47 ha giai đoạn III để kêu gọi nhà đầu tư mới. Vì trên thực tế, nhà đầu tư triển khai dự án rất chậm sau 52 tháng báo cáo quy hoạch và hiện chưa tìm ra đối tác liên doanh thực hiện giai đoạn III.

6. Dự án khu du lịch sinh thái biển Hàng Dương: do Công ty TNHH Hà Thành làm chủ đầu tư

- Dự án được UBND tỉnh cho chủ trương đầu tư vào năm 2002, đã xây dựng các hạng mục gồm: 09 phòng ngủ (hoàn thiện) + 01 nhà làm việc 02 phòng (hoàn thiện); 01 nhà kho (hoàn thiện); 01 khu nhà đang xây dựng dang dở từ năm 2007; 01 khu nhà vệ sinh (hoàn thiện); 01 khu nhà hàng ngoài trời, 01 hội trường xây dựng dở dang. Hầu hết các hạng mục này đều đã xuống cấp và từ năm 2008 đến nay Công ty vẫn chưa triển khai thêm hạng mục nào khác.

- Hiện nay, ông Bùi Ngọc Giao - Phó Giám đốc Công ty TNHH Hà Thành giao khoán công tác quản lý cho ông Huỳnh Tiến - Kế toán Công ty vào ngày 01/3/2009, ông Tiến tự kinh doanh và trang trải kinh phí cho toàn bộ hoạt động kinh doanh, ông Tiến có trách nhiệm nộp 5.000.000đ/tháng cho ông Giao. Đối với Giám đốc Công ty là ông Lê Trung Kiên đang bị Công an thành phố Hà Nội truy nã từ năm 2009 về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

- Diện tích hiện đang sử dụng do Công ty TNHH Hà Thành thuê tại Khu du lịch Mỹ Khê là 30.681 m².

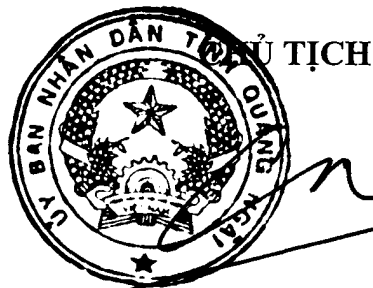
7. Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái Cà Đam: Được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng QH đầu tư từ ngày 23/11/2015 nhưng đến nay vẫn chưa triển khai các bước tiếp theo.

8. Khu du lịch sinh thái - resort nghỉ dưỡng Bình Hiệp - Bình Sơn: Được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư cho Công ty TNHH Thương mại Hương Lúa từ ngày 21/10/2011 nhưng đến nay vẫn chưa triển khai các bước tiếp theo.

UBND tỉnh kính báo cáo Thường trực Tỉnh ủy xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- VPUB: CVP, KTTH, NNTN, VX, CBTH;
- Lưu: VT, CNXD.npb.886.



Trần Ngọc Căng