

**BÁO CÁO**

**Về việc thực hiện dự án: Trạm dừng nghỉ và bến xe Nam Quảng Ngãi**

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi tại Công văn số 1815/UBND-KTN ngày 21/4/2022 về việc giải quyết kiến nghị của Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư xây dựng 2 - CC2, UBND thị xã Đức Phổ báo cáo về quá trình thực hiện dự án, việc lập hồ sơ thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Trạm dừng nghỉ và bến xe Nam Quảng Ngãi theo chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi tại Công văn số 11/UBND-KTN ngày 05/01/2022, cụ thể như sau:

1. Quá trình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:

Dự án Trạm dừng nghỉ và bến xe Nam Quảng Ngãi được UBND tỉnh Quảng Ngãi chấp thuận đầu tư tại Công văn số 314/UBND ngày 21/01/2014 và Quyết định chủ trương đầu tư số 734/QĐ-UBND ngày 16/10/2017, do Công ty Cổ Phần xây lắp và vật tư xây dựng 2 làm Chủ đầu tư, với diện tích chấp thuận là 48.109m<sup>2</sup>; đơn vị thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng là Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Đức Phổ (*nay là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ*).

Thực hiện chủ trương đầu tư nói trên, UBND huyện Đức Phổ (*nay là UBND thị xã Đức Phổ*) đã ban hành Thông báo số 112/TB-UBND ngày 04/4/2014 về việc thu hồi đất do UBND xã Phổ Minh quản lý để xây dựng trạm dừng nghỉ và bến xe Nam Quảng Ngãi tại đường tránh Quốc lộ 1, xã Phổ Minh, huyện Đức Phổ (*nay là phường Phổ Minh, thị xã Đức Phổ*). Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ đã phối hợp với UBND phường Phổ Minh, Chủ đầu tư tiến hành kiểm kê cây cối, hoa màu, mô mả, công trình trên đất bị ảnh hưởng đối với 79 hộ gia đình, cá nhân và tổ chức, với tổng diện tích đất thu hồi là 48.109m<sup>2</sup> (*trong đó: đất bằng trồng cây hàng năm khác 242m<sup>2</sup>, đất giao thông 1.843m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 45.353m<sup>2</sup> và đất nghĩa địa 671m<sup>2</sup>*).

Theo kết quả xác nhận nguồn gốc, mục đích, thời điểm và chủ sử dụng đất đối với các thửa đất chưa có giấy tờ về quyền sử dụng đất của UBND phường Phổ Minh tại Công văn số 229/UBND ngày 28/11/2018, toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án là do UBND phường Phổ Minh quản lý nên không được bồi thường, hỗ trợ theo quy định. Trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ lập, UBND thị xã Đức Phổ đã ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ số 137/QĐ-UBND ngày 22/01/2015, với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ trực tiếp 1.509.356.691 đồng (*Công trình vật kiến trúc 5.945.826 đồng; Mô mả 1.133.250.696 đồng; Cây cối, hoa màu 370.160.169 đồng*).

Theo Phương án được phê duyệt, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ phối hợp với Chủ đầu tư, UBND phường Phổ Minh tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho 73 hộ và 01 tổ chức, với số tiền 1.423.504.640 đồng. Còn lại 05 hộ chưa thống nhất nhận với số tiền 85.852.051 đồng, với lý do đơn giá bồi thường, hỗ trợ mờ mả thấp. Ngoài ra, trong quá trình thực hiện dự án có 15 hộ gia đình, cá nhân đề nghị bồi thường, hỗ trợ về diện tích đất, vì các hộ dân cho rằng đất do các hộ dân khai phá sử dụng từ năm 1975 cho đến nay.

Trên cơ sở đề nghị của các hộ dân, Chủ đầu tư đã vận dụng theo quy định tại khoản 9 Điều 24 Quyết định số 08/2013/QĐ-UBND ngày 28/01/2013 của UBND tỉnh Quảng Ngãi để hỗ trợ 10.000 đồng/m<sup>2</sup> với diện tích 11.109m<sup>2</sup> đất cho các hộ nói trên. Tuy nhiên, chỉ có 14 hộ dân thống nhất ký nhận với số tiền 82.350.000 đồng. Riêng trường hợp ông Trần Văn Bảy không thống nhất nhận hỗ trợ và có đơn khiếu nại đề nghị được bồi thường, hỗ trợ theo quy định với diện tích khoảng 5.006m<sup>2</sup> (trong đó có 1.106m<sup>2</sup> tranh chấp với ông Nguyễn Văn Lâm).

Nội dung khiếu nại của ông Trần Văn Bảy đã được UBND phường Phổ Minh giải quyết khiếu nại tại Quyết định số 113/QĐ-UBND ngày 28/5/2019. Hiện nay, ông Trần Văn Bảy đang tiếp tục khiếu nại tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, đồng thời phần diện tích 1.106m<sup>2</sup> đang phát sinh tranh chấp với ông Nguyễn Văn Lâm, phường Phổ Minh đang được Tòa án nhân dân thị xã Đức Phổ thụ lý giải quyết.

Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư xây dựng 2-CC2 có vi phạm quy định về trật tự xây dựng (*xây dựng khi chưa có Giấy phép xây dựng*) nên Chủ tịch UBND thị xã Đức Phổ đã ban hành quyết định xử lý vi phạm hành chính tại Quyết định số 1578/QĐ-UBND ngày 08/6/2020, các công trình này đến nay vẫn chưa được tháo dỡ.

Hiện nay trên khu đất còn tồn tại mờ mả, vật kiến trúc và cây cối hoa màu của các hộ dân chưa giải phóng mặt bằng được và các công trình do Chủ đầu tư xây dựng vi phạm quy định về trật tự xây dựng.

## 2. Việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày 09/3/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi có báo cáo số 712/BC-STNMT về việc kiến nghị giải quyết vướng mắc của dự án Trạm dừng nghỉ và Bến xe Nam Quảng Ngãi thuộc xã Phổ Minh, huyện Đức Phổ, được Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi thống nhất và chỉ đạo thực hiện tại Công văn số 1381/UBND-CNXD ngày 01/4/2020.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi tại Công văn nói trên, UBND thị xã Đức Phổ đã có Công văn số 1652/UBND-VP ngày 11/6/2020 về việc giải quyết vướng mắc dự án Trạm dừng nghỉ và bến xe Nam Quảng Ngãi, giao nhiệm vụ cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ tham mưu thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất thực hiện dự án.

Ngày 31/8/2020, UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Thông báo số 173/TB-UBND ngày 31/8/2020, chấm dứt hoạt động của dự án. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cũng ban hành Quyết định số 178/QĐ-SKHĐT ngày 03/9/2020 về việc chấm dứt hoạt động dự án.

Trên cơ sở ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 11/UBND-KTN ngày 05/01/2022, UBND thị xã Đức Phổ đã có Công văn số 50/UBND-QLĐT ngày 12/01/2022 về việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Trạm dừng nghỉ và bến xe Nam Quảng Ngãi, giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ tham mưu UBND thị xã lập hồ sơ để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo đúng trình tự thủ tục quy định.

Thực hiện nhiệm vụ được giao, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ đã phối hợp với đơn vị tư vấn đo đạc, UBND phường Phổ Minh để đo đạc lại hiện trạng khu đất thực hiện dự án.

Qua kiểm tra, vị trí thực hiện dự án: Trạm dừng nghỉ và bến xe Nam Quảng Ngãi đã được chấp thuận trước đây có diện tích là 48.109m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, đối chiếu bản đồ địa chính khu đất với bản đồ quy hoạch sử dụng đất thị xã Đức Phổ giai đoạn 2021-2030 đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 10/9/2021 có sự thay đổi, dẫn đến diện tích theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất là 43.252,1m<sup>2</sup>, giảm 4.856,9m<sup>2</sup> so với diện tích đã được chấp thuận trước đây (48.109m<sup>2</sup>). Đồng thời, quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 thị xã Đức Phổ tại vị trí thực hiện dự án cũng không trùng khớp với quy hoạch phân khu xây dựng.

Mặt khác, Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư xây dựng 2 - CC2 đã tự đầu tư xây dựng một số hạng mục công trình trên đất như: các chòi nghỉ, nhà lưu niệm, nhà showroom gỗ, tượng đá, đường đi tham quan... khi chưa được cấp có thẩm quyền giao đất. Đồng thời, Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư xây dựng 2 - CC2 cũng đã xây dựng một số hạng mục khác như: nhà lưu niệm, tượng đá, đường đi tham quan nằm ngoài phạm vi khu đất đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận đầu tư trước đây. Về nội dung này, UBND thị xã Đức Phổ đã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1578/QĐ-UBND ngày 08/6/2020. Đến nay trên khu đất vẫn tồn tại tài sản do Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư xây dựng 2 - CC2 xây dựng.

Như vậy, hiện trạng khu đất dự kiến tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất vẫn còn tồn tại mô mã, cây cối hoa màu, vật kiến trúc của một số hộ dân và phần tài sản do Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư xây dựng 2 - CC2 tự ý xây dựng. Do đó, chưa đủ điều kiện để đưa quỹ đất này ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá.

### 3. Kiến nghị, đề xuất:

Để có cơ sở thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo đúng quy định, UBND thị xã Đức Phổ đề xuất, kiến nghị các nội dung sau:

#### a) Đối với diện tích đưa ra đấu giá:

Hiện nay, giữa diện tích theo chủ trương đầu tư ban đầu, Quy hoạch sử dụng đất thị xã Đức Phổ giai đoạn 2021-2030 và Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 là không trùng khớp. Mặt khác, ông Trần Văn Bảy hiện vẫn đang khiếu nại đến Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đối với phần diện tích khoảng 5.006m<sup>2</sup>. Do đó, UBND thị xã Đức Phổ đang thực hiện các thủ tục để đấu giá quyền sử dụng đất đối với phần diện tích sau khi đã đối chiếu giữa diện tích phù hợp theo chủ trương đầu tư ban đầu, Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 và Quy hoạch phân khu xây dựng, trừ đi phần diện tích ông Trần Văn Bảy đang khiếu nại tại toà án (*diện tích này sẽ được chuẩn xác khi UBND thị xã trình hồ sơ Đề xuất chủ trương đầu tư dự án*).

b) Đối với tài sản, chi phí đã đầu tư của Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư xây dựng 2 - CC2 tự xây dựng:

- Đối với các khoản chi phí hợp pháp mà Công ty đã đầu tư (chi phí quy hoạch, bồi thường, hỗ trợ,...: khi tổ chức định giá để đấu giá sẽ tính phần chi phí này và hoàn trả cho Công ty theo quy định.

- Đối với tài sản do Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư xây dựng 2 - CC2 tự ý xây dựng, UBND thị xã Đức Phổ sẽ chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn của thị xã tiếp tục xử lý theo quy định.

c) UBND thị xã sẽ tiếp tục chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn tham mưu lập hồ sơ thủ tục trình cấp thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư; thu hồi, giao đất cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã để lập hồ sơ tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo đúng quy định hiện hành.

Tuy nhiên, vì khối lượng công việc tương đối nhiều; phải thực hiện lại thủ tục đầu tư và thủ tục về đất đai; liên quan đến nhiều cơ quan ở tỉnh và thị xã; đồng thời hiện nay Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã đang thực hiện nhiệm vụ giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án: Xây dựng đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021 - 2025, đoạn qua địa bàn thị xã Đức Phổ - đây là nhiệm vụ chính trị trọng điểm trong năm 2022. Do đó, UBND thị xã Đức Phổ kính đề nghị UBND tỉnh Quảng Ngãi cho phép gia hạn thời gian thực hiện nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đến hết Quý IV/2022.

UBND thị xã Đức Phổ kính báo cáo UBND tỉnh xem xét./.

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- TT TU, TT HĐND thị xã;
- CT, các PCT UBND thị xã;
- Các phòng: TN&MT, QLĐT, TC-KH, Kinh tế, Tư pháp, Thanh tra;
- Ban QLDA ĐTXD&PTQĐ;
- Văn phòng thị xã;
- UBND phường Phổ Minh;
- Lưu: VT.

**CHỦ TỊCH**

**Vũ Minh Tâm**