

UBND TỈNH THANH HOÁ
BAN QUẢN LÝ KKT
NGHI SƠN VÀ CÁC KCN

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

Số: /BNS-QHXD

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2026

V/v tham mưu, giải quyết đề nghị của Công ty TNHH Kiểm định Nghi Sơn về việc tháo gỡ khó khăn về hệ số sử dụng đất dự án Trung tâm đăng kiểm xe cơ giới Nghi Sơn.

Kính gửi: Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa.

Thực hiện ý chỉ đạo của UBND tỉnh Thanh Hóa tại Công văn số 7529/UBND-CNXXDKH ngày 28/4/2026 về việc tham mưu, giải quyết đề nghị của Công ty TNHH Kiểm định Nghi Sơn về việc tháo gỡ khó khăn về hệ số sử dụng đất dự án Trung tâm đăng kiểm xe cơ giới Nghi Sơn. Ngày 07/5/2026, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp (Ban Nghi Sơn) đã phối hợp với các đơn vị liên quan¹ tổ chức hội nghị giải quyết đề nghị của Công ty TNHH Kiểm định Nghi Sơn (Công ty) về hệ số sử dụng đất dự án Trung tâm đăng kiểm xe cơ giới Nghi Sơn. Ban Nghi Sơn báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh các nội dung sau:

1. Tình hình thực hiện dự án Trung tâm đăng kiểm xe cơ giới Nghi Sơn

- Dự án Trung tâm đăng kiểm xe cơ giới Nghi Sơn đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 4952/QĐ-UBND ngày 22/11/2019. Sau khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, Công ty đã thực hiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, sử dụng đất: (i) Được Ban Nghi Sơn: Chấp thuận tổng mặt bằng dự án tại Văn bản số 2927/BQLKKTNS&KCN-QLQH ngày 09/10/2020; cho thuê đất để thực hiện dự án tại Quyết định số 456/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 10/12/2021 (diện tích 8.000 m²); (ii) Được UBND thị xã Nghi Sơn cấp Giấy phép xây dựng số 69/GPXD ngày 23/02/2022; (iii) Được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE 409875 ngày 22/08/2022 (diện tích 8.000 m²). Công ty đã phối hợp với chính quyền địa phương GPMB và thực hiện xây dựng một số hạng mục theo quy hoạch tổng mặt bằng đã được chấp thuận: (i) Nhà xử lý thủ tục hồ sơ (1 tầng); (ii) Nhà Văn phòng (2 tầng); (iii) Nhà vệ sinh, bể nước sinh hoạt, trạm biến áp.

- Ngày 19/12/2023, UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 01, Khu kinh tế Nghi Sơn tại Quyết định số

¹ Sở Xây dựng; UBND phường Đào Duy Từ; Công ty TNHH Kiểm định Nghi Sơn

4841/QĐ-UBND; trong đó, khu đất thực hiện dự án thuộc lô CCĐ.31, chức năng là đất dịch vụ, thương mại công cộng, chỉ tiêu sử dụng đất: Mật độ xây dựng 40-60%, tầng cao 2-5 tầng, hệ số SĐĐ 0,8-3 lần. Như vậy, Công ty đã thực hiện các thủ tục pháp lý đầu tư xây dựng dự án trước khi UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị số 01 Khu kinh tế Nghi Sơn.

- Để tiếp tục thực hiện dự án, ngày 27/6/2025, UBND tỉnh đã phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 2175/QĐ-UBND, trong đó diện tích thực hiện dự án đã được điều chỉnh từ 8000 m² thành 7.000 m² (đã loại bỏ phần diện tích chống lún với quy hoạch tuyến đường nội khu trong khu đô thị ra ngoài diện tích của dự án). Trên cơ sở chủ trương đầu tư được điều chỉnh, Công ty đã thực hiện lập tổng mặt bằng điều chỉnh, tuy nhiên vẫn còn vướng mắc về chỉ tiêu sử dụng đất dự án. Hệ số sử dụng đất trong tổng mặt bằng (0,45 lần) chưa phù hợp với QHPK Khu Đô thị số 1 (0,8-1,3 lần).

2. Báo cáo đề xuất của Công ty TNHH Kiểm định Nghi Sơn:

- Theo báo cáo của Công ty tại hội nghị ngày 07/5/2026: Sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, Công ty đã hoàn tất các hồ sơ: GPMB, thuê đất, giao đất, nộp tiền thuê đất 1 lần, PCCC, môi trường, quy hoạch, cấp phép xây dựng. Sau được UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án (điều chỉnh diện tích dự án từ 8.000 m² thành 7.000 m²), Công ty lập Quy hoạch tổng mặt bằng dự án trình Ban Nghi Sơn chấp thuận. Theo mục tiêu đầu tư và quy mô dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Quyết định số 2175/QĐ-UBND ngày 27/6/2025, dự án cần bến bãi, không gian và đường giao thông rộng để phù hợp với mục tiêu kiểm định xe cơ giới, dự án không cần xây dựng nhiều công trình cao tầng, điều này dẫn đến hệ số sử dụng đất trong quy hoạch tổng mặt bằng (0,45 lần) theo đề xuất của Công ty không đạt theo quy hoạch phân khu (0,8-1,3 lần). Do đó, Công ty đề xuất được giữ nguyên hệ số sử dụng đất trong tổng mặt bằng đang đề xuất điều chỉnh (0,45 lần).

3. Kiến nghị, đề xuất của Ban Nghi Sơn

- Căn cứ theo quy định tại khoản 6, khoản 8 Điều 45² Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 quy định về điều kiện điều chỉnh quy hoạch, nội dung điều chỉnh hệ số sử dụng đất tại lô đất thực hiện dự án có ký hiệu CCĐ.31 trong QHPK Khu Đô thị số 1 thuộc trường hợp điều chỉnh cục bộ. Theo quy định tại khoản 2, Điều 1 Quyết định số 1119/QĐ-UBND ngày 12/4/2026 của UBND tỉnh³, thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt Điều chỉnh cục bộ

² “6. Quy hoạch đô thị và nông thôn không thực hiện được hoặc ...; 8. Cần thiết điều chỉnh về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết.”

³ Phân công trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định và thẩm quyền phê duyệt các nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch phân khu, nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch chi tiết trong KKT Nghi Sơn và các KCN trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa:

QHPK Khu Đô thị số 1 thuộc UBND phường Đào Duy Từ.

- Từ thực tiễn quá trình thực hiện dự án, việc Công ty đề xuất điều chỉnh hệ số sử dụng đất tại lô thực hiện dự án (CCĐ.31) trong QHPK Khu Đô thị số 1, Khu kinh tế Nghi Sơn là cần thiết và phù hợp với tình hình thực tế; việc điều chỉnh không làm ảnh hưởng chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu. Căn cứ ý kiến thống nhất tại hội nghị ngày 07/5/2026, Ban Nghi Sơn kính đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh các nội dung sau:

+ Thống nhất chủ trương cho phép điều chỉnh hệ số sử dụng đất tại lô đất ký hiệu CCĐ.31 trong QHPK Khu Đô thị số 1 Khu kinh tế Nghi Sơn từ 0,8-1,3 lần thành 0,45 lần để thực hiện dự án Trung tâm đăng kiểm xe cơ giới Nghi Sơn.

+ Giao UBND phường Đào Duy Từ căn cứ chức năng nhiệm vụ tại Quyết định số 1119/QĐ-UBND ngày 12/4/2026 của UBND tỉnh tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt Điều chỉnh cục bộ QHPK Khu Đô thị số 1, Khu kinh tế Nghi Sơn; trong đó điều chỉnh hệ số sử dụng đất tại lô đất CCĐ.31 trong QHPK Khu Đô thị số 1 Khu kinh tế Nghi Sơn từ 0,8-1,3 lần thành 0,45 lần; đồng thời xem xét chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Trung tâm đăng kiểm xe cơ giới Nghi Sơn trong quá trình lập Điều chỉnh cục bộ QHPK Khu đô thị số 1 Khu kinh tế Nghi Sơn.

Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Ban;
- Công ty TNHH Kiểm định Nghi Sơn;
- Lưu: VT, QHXD_(NgocNK).

TRƯỞNG BAN



Trịnh Huy Triều

“2. Ủy ban nhân dân các xã, phường trong phạm vi Khu kinh tế Nghi Sơn tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt các quy hoạch:

- a) Quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý, trừ các quy hoạch quy định tại các mục 1 Điều 1 Quyết định này.
- b) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn tại điểm b khoản 1 Điều này, trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý.”