

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại khiếu nại của
Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Eurowindow Light City
(lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11/11/2011; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tiếp công dân, Luật khiếu nại, Luật Tố cáo ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại năm 2011; số 155/2026/NĐ-CP ngày 15/5/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ; số 141/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 về việc quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Thanh tra Chính phủ; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội;

Xét đơn khiếu nại¹ của Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Eurowindow Light City.

Theo báo cáo của Thanh tra tỉnh tại Văn bản số 2985/BC-TTTH ngày 25/6/2026 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Eurowindow Light City và Biên bản họp Hội đồng tư vấn giải quyết khiếu nại² ngày 16/7/2026, với các nội dung sau đây:

¹ Có các văn bản: số 15/2026-ELC ngày 23/02/2026, số 27/2026-ELC ngày .../3/2026, số 39/2026-ELC ngày 05/5/2026

² Thành lập theo Quyết định số 2155/QĐ-UBND ngày 16/7/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh.

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Đôi thoại, làm việc ngày 15/6/2026 với Đoàn xác minh theo Quyết định số 2505/QĐ-TTTH của Thanh tra tỉnh, Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Eurowindow Light City (viết tắt là Công ty EuroWindow) thống nhất nội dung khiếu nại Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 14/02/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa về giá đất cụ thể (đợt 1) làm căn cứ tính tiền sử dụng đất để thực hiện Dự án, Công ty đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh chỉ đạo xác định lại giá đất cụ thể đảm bảo tính đúng, tính đủ theo quy định của pháp luật, với 03 nội dung sau:

1. *Xác định giá đất sử dụng hệ số sử dụng đất là 10 lần đối với lô đất HH5 tại Quyết định số 3900/QĐ-UBND ngày 27/9/2019 (tương ứng với lô đất HH10 của Quy hoạch phân khu tại Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 21/6/2024 là 6,4 lần) trong khi lô đất HH5 đã được điều chỉnh hệ số sử dụng đất thành 6,4 lần tại Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 là chưa đảm bảo quy định pháp luật.*

2. *Khi xác định giá đất không căn cứ vào hồ sơ Thiết kế cơ sở đã được Sở Xây dựng thẩm định theo quy định pháp luật mà chỉ căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch ban đầu, mặc dù một số chỉ tiêu đã được UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh thay thế. Nhưng khi ước tính chi phí đầu tư xây dựng, Hội đồng thẩm định giá đất lại sử dụng dự toán xây dựng thẩm tra hạ tầng kỹ thuật (dự toán này được lập trên cơ sở thiết kế xây dựng được Sở Xây dựng thẩm định phù hợp với cả quy hoạch ban đầu và quy hoạch điều chỉnh).*

3. *Xem xét lại đơn giá đất cụ thể phần thấp tầng của Dự án là 10.636.941 đồng/m² (đơn giá đất chưa gồm hạ tầng) là chưa phù hợp vì giá đất các lô đất tái định cư số 04 và 05 trong ranh giới dự án của Công ty được xác định là 6.500.000 đồng/m² (giá đất đã có hạ tầng) tại Bảng giá đất phường Nguyệt Viên theo Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong khi đó, giá đất xác định cho Dự án của Công ty là ở thời điểm 31/12/2024, tức là trước đó 01 năm.*

II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

1. Thông tin chung của dự án

Dự án Khu đô thị mới tại xã Hoằng Quang và xã Hoằng Long, thành phố Thanh Hóa³ (viết tắt là Dự án), thực hiện lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh theo Nghị quyết số 215/NQ-HĐND ngày 16/10/2019 của HĐND tỉnh Thanh Hóa. UBND tỉnh Thanh Hóa⁴: phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 3900/QĐ-UBND ngày 27/09/2019; phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư tại Quyết định số 4421/QĐ-UBND ngày 19/10/2020, với tổng diện tích đất khoảng 175,97 ha.

UBND tỉnh đã giao đất (đợt 1) cho nhà đầu tư tại Quyết định số 5255/QĐ-UBND ngày 31/12/2024; phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng

³ Nay là phường Nguyệt Viên, tỉnh Thanh Hóa.

⁴ Viết tắt là UBND tỉnh.

Dự án⁵ tại Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 09/5/2025; phê duyệt giá đất cụ thể (đợt 1) làm căn cứ tính tiền sử dụng đất tại Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 14/02/2026.

2. Quá trình xác định giá đất cụ thể của Dự án và nội dung có liên quan

2.1. Căn cứ, quy định của pháp luật được áp dụng trong xác định giá đất đối với dự án

- Theo khoản 2 Điều 8 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định: “2. Các trường hợp đã triển khai thực hiện xác định giá đất cụ thể trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành nhưng chưa ban hành quyết định giá đất cụ thể thì Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền quyết định việc tiếp tục thực hiện và ban hành quyết định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành hoặc áp dụng quy định tại Nghị định này”.

- Theo Văn bản số 20445/UBND-KTTC ngày 20/11/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc thực hiện xác định, thẩm định, ban hành Quyết định giá đất cụ thể các dự án, theo đó: **(1)** Đối với các trường hợp đã triển khai thực hiện xác định giá đất cụ thể (đã ký Hợp đồng tư vấn và Hợp đồng còn hiệu lực) trước ngày 15/8/2025 thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; **(2)** Đối với các trường hợp còn lại thì áp dụng quy định tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ. Ngày 06/10/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường ký Hợp đồng kinh tế số 124.01/2025/HĐ-VIC với Công ty cổ phần thẩm định giá và thương mại VIC (viết tắt là Công ty Tư vấn VIC) về việc tư vấn xác định giá đất cụ thể dự án (đợt 1).

- Theo điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi điểm b, khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, quy định: ... Dự toán xây dựng được thẩm định, thẩm tra quy định tại điểm này được phép xác định chậm nhất đến thời điểm tổ chức phiên họp đầu tiên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể⁶.

Như vậy, với các căn cứ, quy định của pháp luật nêu trên thì việc định giá đất cụ thể (đợt 1) làm căn cứ tính tiền sử dụng đất của Dự án được áp dụng theo Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

2.2. Về giao đất và ban hành giá đất cụ thể của dự án

- Trên cơ sở đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1957/TTr-STNMT ngày 27/12/2024; UBND tỉnh ban hành Quyết định số 5255/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 về việc giao đất (đợt 1) để thực hiện Dự án.

⁵ Điều chỉnh quy hoạch thuộc các lô đất HH3, HH4, HH5, HH6, HH7, các đường giao thông liên kết các lô đất nêu trên bao gồm: Đại lộ Bắc sông Mã, đường N13A, N13B, N16 và kênh Quang Minh.

⁶ Ngày 13/01/2026, Hội đồng giá đất cụ thể đã tổ chức họp theo Giấy mời số 40/GM-UBND.

- Ngày 04/02/2026, Công ty cổ phần thẩm định giá và thương mại VIC⁷ (viết tắt là Công ty Tư vấn VIC) phát hành Chứng thư định giá số 17/2026/CT-ĐGD; ngày 09/02/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Tờ trình số 254/TTr-SNNMT trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định giá đất cụ thể (đợt 1) của Dự án. Ngày 14/02/2026, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 535/QĐ-UBND về giá đất cụ thể (đợt 1) làm căn cứ tính tiền sử dụng đất để thực hiện Dự án⁸.

2.3. Các văn bản liên quan đến việc hướng dẫn, kiến nghị về tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án

- Công văn số 1082/QLĐĐ-KTPTQĐ ngày 06/4/2026 của Cục Quản lý Đất đai - Bộ Nông nghiệp và Môi trường gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường Thanh Hóa⁹; Công văn số 5400/BXD-QHKT ngày 10/4/2026 của Bộ Xây dựng gửi Sở Xây dựng Thanh Hóa¹⁰.

- Báo cáo kiểm toán ngân sách địa phương năm 2025 ban hành kèm theo Công văn số 70/KTNN-TH ngày 19/6/2026¹¹ của Kiểm toán Nhà nước đã chỉ ra những hạn chế, tồn tại¹²: Theo đó, Kiểm toán Nhà nước kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và các đơn vị khác có liên quan kiểm tra, rà soát trình tự, thủ tục, nội dung định giá đất đảm bảo quy định đồng thời xử lý theo đúng quy định của pháp luật đối với các việc:

⁷ Theo Hợp đồng kinh tế số 124.01/2025/HĐ-VIC ngày 06/10/2025 ký với Sở Nông nghiệp và Môi trường.

⁸ Ngày 16/02/2026, ban hành Quyết định số 537/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 535/QĐ-UBND nêu trên, với: ⁱ⁾ giá đất cụ thể đối với đất ở tại đô thị là 10.636.941 đồng/m²; ⁱⁱ⁾ đối với đất xây dựng công trình hỗn hợp (có ở) là: 9.505.154 đồng/m². Trường hợp, Công ty EuroWindow xin chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi các chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng theo quy hoạch, văn bản pháp lý liên quan thì tiền sử dụng đất nộp bổ sung NSNN được xác định tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.

⁹ Trong đó có nội dung: "...Khi ước tính chi phí đầu tư xây dựng để xác định tổng chi phí phát triển của dự án phải căn cứ vào quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng hoặc hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Trường hợp Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền quyết định áp dụng quy định tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP để xác định giá đất cụ thể cho dự án theo khoản 2 Điều 8 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP⁹ và dự án có Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo đúng quy định của pháp luật (trong đó đã đánh giá thiết kế cơ sở phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch được xác định tại QHCT xây dựng hoặc QHCT xây dựng điều chỉnh có hiệu lực tại thời điểm lập thiết kế cơ sở) thì việc sử dụng thiết kế cơ sở được lập trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đó để xác định giá đất theo phương pháp thẳng dư là đảm bảo phù hợp với công trình xây dựng thuộc dự án và sẽ ước tính chính xác nhất tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển theo đúng dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt".

¹⁰ Trong đó có nội dung: "Việc điều chỉnh quy hoạch đô thị ...; trong đó, cần lưu ý quy định tại điểm b khoản 2 Điều 49 "Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị phải xác định rõ phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh; bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chung đô thị hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết hiện có trên cơ sở phân tích, làm rõ các nguyên nhân dẫn đến việc phải điều chỉnh; ... Việc xác định hệ số sử dụng đất của dự án là một nội dung của quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch và do Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định trên cơ sở tuân thủ pháp luật về quy hoạch đô thị".

¹¹ Trong đó có kiểm toán việc tuân thủ các quy định của pháp luật trong xác định giá đất đối với dự án.

¹² (1) UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 14/02/2026 về việc phê duyệt giá đất cụ thể (đợt 1) làm căn cứ tính tiền sử dụng đất để thực hiện dự án. Giá đất được xác định tại thời điểm có quyết định giao đất ngày 31/12/2024 theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024. Tuy nhiên, chưa xem xét xác định chênh lệch giữa tổng số tiền sử dụng đất theo quy hoạch sau điều chỉnh và theo quy hoạch trước điều chỉnh tại cùng một thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch theo khoản 3 Điều 14 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. (2) Đơn vị đang sử dụng quy hoạch chi tiết xây dựng sai số học chưa được điều chỉnh, hiệu chỉnh đối với phần diện tích khu đất liền kề làm cơ sở định giá đất là chưa phù hợp với quy định tại khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ".

.. (i) Diện tích đất khu liên kề đang có sự chênh lệch giữa quy hoạch chi tiết xây dựng và trích lục bản đồ địa chính; (ii) Xem xét thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP khi định giá đất đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch.

2.4. Thông tin về quy hoạch được duyệt liên quan đến dự án

a) Quy hoạch được duyệt trước khi ban hành quyết định giao đất¹³

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3900/QĐ-UBND ngày 27/9/2019 (viết tắt là Quy hoạch chi tiết năm 2019); trong đó: lô đất ký hiệu HH5 có chức năng hỗn hợp và có chỉ tiêu quy hoạch: tầng cao 25 tầng, MĐXD 40%, hệ số sử dụng đất 10 lần, diện tích lô đất 23.147m² tương đương diện tích sàn là 231.470,0 m².

- Thực hiện Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Thanh Hoá đến năm 2040; ngày 21/6/2024, UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch phân khu tại Quyết định 2591/QĐ-UBND¹⁴ (viết tắt là Quy hoạch phân khu năm 2024); theo đó phạm vi Dự án 175,96 ha nằm trong diện tích 271,0 ha thuộc quy hoạch đơn vị đất ở 7.7; trong đó Lô đất ký hiệu HH10 có diện tích 23.100 m² với chức năng hỗn hợp, có chỉ tiêu quy hoạch: tầng cao 25 tầng, MĐXD 40%, hệ số sử dụng đất 6,4 lần, trùng vị trí và tương đương diện tích với lô đất HH5 là 23.147 m² của dự án theo Quy hoạch chi tiết năm 2019 và quy hoạch chi tiết 2025.

b) Quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh sau khi có quyết định giao đất

Ngày 09/5/2025, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1395/QĐ-UBND về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 của Dự án¹⁵; khoản 1 Điều 1 của Quyết định nêu lý do điều chỉnh “điều chỉnh cục bộ quy hoạch để có sự thống nhất giữa quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị; đồng thời bổ sung 02 cổng chào và 05 cầu bộ hành nhằm tạo mỹ quan đô thị...”; nội dung điều chỉnh các lô đất HH3, HH4, HH5, HH6, HH7 từ “tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, diện tích sàn” thành “tầng cao tối đa, mật độ xây dựng tối đa, hệ số sử dụng đất tối đa, diện tích sàn tối đa”, riêng lô HH5 hệ số sử dụng đất điều chỉnh từ “10 lần” thành “tối đa 6,4 lần”, diện tích sàn từ “231.470 m²” thành “tối đa 148.140 m²” ...; tại khoản 3 Điều 2 về tổ chức thực hiện của Quyết định: “Các đơn vị¹⁶ căn cứ chức năng nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm tham mưu các nội dung liên quan đến đầu tư, đất đai, tài chính và các vấn đề phát sinh do việc điều chỉnh quy hoạch, để việc thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật.”.

¹³ Quyết định giao đất là ngày 31/12/2024.

¹⁴ Theo Báo cáo thẩm định số 4491/SXD-QH ngày 20/6/2024 của Sở Xây dựng về đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực số 7, thuộc đô thị Thanh Hóa;

¹⁵ Theo đề nghị tại Tờ trình số 41/2025/ELC-TTtr ngày 29/4/2025 của Công ty EuroWindow, Sở Xây dựng thẩm định và báo cáo UBND tỉnh tại Công văn số 2568/SXD-QH ngày 08/5/2025.

¹⁶ Các sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, UBND thành phố Thanh Hóa, Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa và các đơn vị liên quan.

2.5. Báo cáo nghiên cứu khả thi và Dự toán các công trình hạ tầng kỹ thuật được thẩm tra

- Ngày 14/5/2025, Sở Xây dựng có Văn bản số 2756/SXD-HĐXD về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án, trong đó: đánh giá Hồ sơ thiết kế cơ sở các hạng mục công trình có các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản phù hợp theo QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 phê duyệt tại Quyết định số 3900/QĐ-UBND ngày 27/9/2019 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT tại Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của UBND tỉnh¹⁷.

- Trong quá trình xác định giá đất, Công ty EuroWindow đã cung cấp Dự toán các công trình hạ tầng kỹ thuật được thẩm tra tại Báo cáo số 09/IDC-BCKQTT¹⁸ ngày 22/8/2025 của Công ty cổ phần tư vấn phát triển hạ tầng Việt Nam IDC; Dự toán thẩm tra được lập trên cơ sở thông số của Thiết kế cơ sở được Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 2756/SXD-HĐXD ngày 14/5/2025 theo Quy hoạch chi tiết năm 2019 và Quy hoạch chi tiết năm 2025¹⁹.

3. Báo cáo của các đơn vị liên quan về việc chưa xem xét xác định tiền sử dụng đất do điều chỉnh Quy hoạch chi tiết của Dự án

Hồ sơ tài liệu, các văn bản báo cáo và qua làm việc với các đơn vị liên quan²⁰, nguyên nhân chưa xem xét xác định tiền sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án, cụ thể:

(1) Các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng: dự án được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết ngày 09/5/2025, sau thời điểm ban hành quyết định giao đất ngày 31/12/2024. Nên phương án giá đất phải xác định tại thời điểm giao đất căn cứ theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt năm 2019 là phù hợp và đảm bảo quy định.

(2) Công ty Tư vấn VIC: việc xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung hoặc giảm trừ (nếu có) theo quy hoạch điều chỉnh năm 2025 sẽ được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 và Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ; Công ty đã ký hợp đồng số 10.02/2026/HĐ-VIC ngày 09/02/2026 với Sở Nông nghiệp và Môi trường để thực hiện gói thầu tư vấn xác định giá đất cụ thể do điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết dự án.

4. Kết quả xác minh liên quan đến 03 nội dung khiếu nại

4.1. Đối với nội dung khiếu nại thứ nhất²¹

¹⁷ chỉ tiêu về tầng cao và hệ số sử dụng đất tối đa tại các lô đất HH3, HH4, HH6, HH7, CX12; riêng lô HH5 thay đổi hệ số sử dụng đất từ 10 lần xuống 6,4 lần; phần hạ tầng kỹ thuật của dự án cơ bản giữ nguyên theo hồ sơ trình thẩm định lần 1 của QH số 3900/QĐ-UBND ngày 27/9/2019, chỉ bổ sung 02 công chào trên đại lộ Bắc sông Mã; 05 cầu bộ hành.

¹⁸ Điều chỉnh Báo cáo thẩm tra số 08/IDC-BCKQTT ngày 10/6/2025.

¹⁹ QHCT năm 2025 thêm hạng mục 02 Công chào so với QHCT năm 2019.

²⁰ Các BBLV ngày 19/6/2026 giữa Đoàn xác minh (TTT) và các bên liên quan; 01 số Hồ sơ tài liệu được cung cấp

²¹ “Xác định giá đất sử dụng hệ số sử dụng đất là 10 lần đối với lô đất HH5 tại Quyết định số 3900/QĐ-UBND ngày 27/9/2019 (tương ứng với lô đất HH10 của Quy hoạch phân khu tại Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày

a) Quy định pháp luật về quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch:

- Theo Luật Quy hoạch đô thị năm 2009: tại khoản 8 Điều 3 quy định²²: “8. Quy hoạch phân khu là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hoá nội dung quy hoạch chung”; tại khoản 4 Điều 29 quy định “4. Đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết.”; khoản 1 Điều 46²³ quy định: UBND các cấp phải rà soát các quy hoạch đô thị đối với quy hoạch chi tiết là 03 năm kể từ ngày quy hoạch đô thị được phê duyệt; tại khoản 4 Điều 30: “4. Đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng”; tại điểm b khoản 2 Điều 49: “2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị được quy định như sau: b) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị phải xác định rõ phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh; bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chung đô thị hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết hiện có ...”; tại khoản 1 Điều 69: “1. Tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết đô thị đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật về xây dựng.”.

- Điều 2 Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 21/6/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu, UBND tỉnh chỉ đạo: “1. UBND thành phố Thanh Hóa có trách nhiệm: ... Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan được giao, bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với quy hoạch phân khu đô thị được duyệt. Chịu trách nhiệm: Đánh giá, rà soát hiện trạng, số liệu; xem xét các quy hoạch và các dự án đảm bảo định hướng của thành phố và của tỉnh, tuân thủ quy định của pháp luật ... 4. Sở Xây dựng và các sở, ngành, đơn vị liên quan: Theo chức năng nhiệm vụ cụ thể của mình có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo đúng quy hoạch và quy định hiện hành của pháp luật”.

- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định: điểm k khoản 2 Điều 13 các quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, gồm: “k) ... Quy hoạch chi tiết xây dựng ...”; tại điểm a khoản 2 Điều 18²⁴ quy định việc đánh giá sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch khi thẩm định của cơ quan chuyên môn, gồm: “a) Đối với quy hoạch xây dựng: đánh giá sự phù hợp của thiết kế cơ sở với chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng và chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật được xác định tại quy hoạch xây

21/6/2024 là 6,4 lần) trong khi lô đất HH5 đã được điều chỉnh hệ số sử dụng đất thành 6,4 lần tại Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 là chưa đảm bảo quy định pháp luật”.

²² Nay là khoản 12 Điều 2 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

²³ Nay là khoản 2 Điều 43 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

²⁴ Nay là điểm i khoản 1 Điều 28 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP: “a) Đối với quy hoạch đô thị và nông thôn: đánh giá sự phù hợp của thiết kế cơ sở với chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch được xác định tại quy hoạch đô thị và nông thôn được sử dụng làm căn cứ lập dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định này; kiểm tra sự phù hợp về chức năng sử dụng đất tại quy hoạch chung; sự phù hợp về chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, quy mô dân số không chế tại quy hoạch phân khu (nếu có) của khu vực lập dự án;”.

dùng được sử dụng làm căn cứ lập dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định này; ...; sự phù hợp về chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, quy mô dân số không chế tại quy hoạch phân khu (nếu có) của khu vực xây dựng dự án".

Quy hoạch phân khu năm 2024 được duyệt đã làm thay đổi một số chỉ tiêu của Quy hoạch chi tiết năm 2019, để triển khai dự án theo Hợp đồng ký kết, Công ty Eurowindow lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án phù hợp quy định điểm k khoản 2 Điều 13 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ và lập thiết kế xây dựng trình cơ quan nhà nước thẩm định theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Do đó, việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 1395/QĐ-UBND²⁵, trong đó: hệ số sử dụng đất của Lô đất ký hiệu HH5 được điều chỉnh từ "10 lần" thành "tối đa 6,4 lần", điều chỉnh diện tích sàn từ "231.470m²" thành "tối đa 148.140m²" trên cơ sở đề nghị của Nhà đầu tư để đảm bảo triển khai được dự án và thống nhất giữa Quy hoạch chi tiết và Quy hoạch phân khu.

b) Việc áp dụng hệ số sử dụng đất tại Lô đất HH5 trong Chứng thư định giá số 17/2026/CT-ĐGD 04/02/2026 làm cơ sở xác định giá đất cụ thể:

Giá đất cụ thể được phê duyệt tại Quyết định 535/QĐ-UBND trên cơ sở Chứng thư định giá số 17/2026/CT-ĐGD của Công ty Tư vấn VIC phát hành ngày 04/02/2026; phương pháp tính giá đất bằng Phương pháp thặng dư theo điểm c khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024; thời điểm xác định giá đất là thời điểm ban hành quyết định giao đất ngày 31/12/2024.

Qua kiểm tra, xác minh cho thấy:

(1) Tính đến thời điểm Quyết định giao đất ngày 31/12/2024 thì Quy hoạch phân khu và Quy hoạch chi tiết chưa có sự đồng bộ về hệ số sử dụng đất tại Lô đất ký hiệu HH5 theo Quy hoạch chi tiết năm 2019 và tại Lô đất ký hiệu HH10 theo Quy hoạch phân khu năm 2024, chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh. Đến ngày 09/5/2025, UBND tỉnh ban hành Quyết định 1395/QĐ-UBND điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết, bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của các quy hoạch theo quy định tại khoản 2 Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009²⁶.

(2) Theo điểm a, b, c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 về thông tin đầu vào để định giá đất là thông tin về giá đất thực tế trên thị trường (*từ cơ sở dữ liệu, hợp đồng chuyển nhượng, đấu giá hoặc điều tra*), nhóm này chịu sự điều chỉnh của khoản 4 Điều 158 về thời gian hình thành trong vòng 24 tháng trở về trước của quyết định giao đất, không bao gồm hệ số sử dụng đất.

²⁵ Điều chỉnh quy hoạch thuộc các lô đất HH3, HH4, HH5, HH6, HH7, các đường giao thông liên kết các lô đất nêu trên bao gồm: Đại lộ Bắc sông Mã, đường N13A, N13B, N16 và kênh Quang Minh; điều chỉnh thông tin lô đất cây xanh ký hiệu CX12; bổ sung 02 công chào; bổ sung 05 cầu bộ hành dành cho đi bộ qua đường.

²⁶ "Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị phải ... bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của QH chung đô thị hoặc QH phân khu hoặc QHCT hiện có trên cơ sở phân tích, làm rõ các nguyên nhân dẫn đến việc phải điều chỉnh; hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh; các giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch."

Điểm c khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 quy định các phương pháp định giá đất bao gồm: ”c) *Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt*”;

Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư: ”1. *Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và các thông tin cần thiết khác phục vụ định giá đất*”.

Như vậy, Công ty Tư vấn VIC²⁷ thực hiện khảo sát, thu thập thông tin quy hoạch phục vụ xác định giá đất với tiêu chí hiệu quả sử dụng đất cao nhất là 10 lần theo Quy hoạch chi tiết năm 2019; chưa xem xét hệ số sử dụng đất đã duyệt điều chỉnh giảm xuống 6,4 lần khi thay đổi quy hoạch chi tiết, chưa thực hiện tính tiền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 14 Nghị định số 103/2024 NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết (quy định tại điểm d khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai năm 2024) như nội dung nhận xét và kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước.

4.2. Đối với nội dung khiếu nại thứ hai²⁸

Qua kiểm tra, xác minh cho thấy:

Trong quá trình xác định giá đất, Công ty Eurowindow đã nộp: (1) Hồ sơ thiết kế cơ sở và được Sở Xây dựng thẩm định, đã đánh giá phù hợp với Quy hoạch chi tiết năm 2019 và Quy hoạch chi tiết năm 2025 tại Văn bản số 2756/SXD-HĐXD ngày 14/5/2025; (2) Dự toán thẩm tra phân hạ tầng kỹ thuật lập trên cơ sở hồ sơ thiết kế cơ sở được thẩm định theo các thông số của Quy hoạch chi tiết năm 2019 và Quy hoạch chi tiết năm 2025.

Như vậy, trên cơ sở của thiết kế cơ sở đã được thẩm định, dự toán phân hạ tầng được lập, sử dụng để xác định chi phí phát triển cho phân hạ tầng kỹ thuật làm cơ sở xác định giá đất do Công ty cổ phần tư vấn PT hạ tầng Việt Nam IDC thẩm tra độc lập và chịu trách nhiệm theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP).

²⁷ Đơn vị tư vấn ký hợp đồng với Sở NN&MT để xác định giá đất khi nhà nước giao đất.

²⁸ “*Khi xác định giá đất không căn cứ vào hồ sơ Thiết kế cơ sở đã được Sở Xây dựng thẩm định theo quy định pháp luật mà chỉ căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch ban đầu, mặc dù một số chỉ tiêu đã được UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh thay thế nhưng khi ước tính chi phí đầu tư xây dựng lại sử dụng dự toán xây dựng thẩm tra hạ tầng kỹ thuật (dự toán này được lập trên cơ sở thiết kế xây dựng được Sở Xây dựng thẩm định phù hợp với cả quy hoạch ban đầu và quy hoạch điều chỉnh)*”.

4.3. Đối với nội dung khiếu nại thứ ba²⁹

Qua kiểm tra, xác minh cho thấy:

(1) Theo Báo cáo thuyết minh phương án xác định giá đất được thể hiện trong Chứng thư định giá đất số 17/2026/CT-ĐGD ngày 04/02/2026, làm cơ sở để Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt Quyết định số 535/QĐ-UBND, cho thấy: Phương pháp và trình tự thực hiện theo Điều 158, Điều 160 Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; giá đất cụ thể cho phần đất thấp tầng (liên kề, biệt thự) tại dự án được xác định theo Phương pháp thẳng dư quy định tại Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Giá trị quyền sử dụng đất được tính bằng cách lấy Tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi Tổng chi phí phát triển ước tính; trong đó, tổng doanh thu phát triển ước tính dựa trên giá bán nhà xây thô và giá đất ở; tổng chi phí phát triển ước tính, bao gồm: chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí xây thô, chi phí kinh doanh, chi phí lãi vay và lợi nhuận định mức của nhà đầu tư, sau đó chiết khấu về giá trị hiện tại, tại thời điểm định giá. Phạm vi khảo sát thông tin đầu vào để xác định giá đất của tài sản định giá là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Từ đó, xác định giá đất cụ thể phần thấp tầng tại dự án là 10.636.941 đồng/m².

(2) Theo Báo cáo thuyết minh số 43/FAC-BC-TĐG ngày 30/11/2025 của Công ty TNHH kiểm toán FAC về xây dựng bảng giá đất và được HĐND tỉnh phê duyệt tại Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 về xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, cho thấy việc xác định giá đất theo quy định tại Điều 159 Luật Đất đai năm 2024, phương pháp và trình tự xây dựng theo phương pháp so sánh quy định tại Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ, cụ thể: Đơn vị tư vấn thu thập thông tin chuyển nhượng trên thị trường, giá đất trúng đấu giá từ tháng 10/2023 đến tháng 10/2025³⁰ tại các tuyến đường trên địa bàn phường Nguyệt Viên³¹ theo điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi tại điểm a khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ; đối với các thông tin thu thập được, sau khi đánh giá thông tin sẽ loại trừ các thông tin có mức giá quá cao hoặc quá thấp (*mức giá chênh lệch quá 15%, căn cứ theo khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/NĐ-CP của Chính phủ*³²); theo đó, mức giá đề xuất của

²⁹ “Xem xét lại đơn giá đất cụ thể phần thấp tầng của Dự án là 10.636.941 đồng/m² (đơn giá đất chưa gồm hạ tầng) là chưa phù hợp vì giá đất các lô đất tái định cư số 04 và 05 trong ranh giới dự án của Công ty được xác định là 6.500.000 đồng/m² (giá đất đã có hạ tầng) tại Bảng giá đất phường Nguyệt Viên theo Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026. Trong khi đó, giá đất xác định cho Dự án của Công ty là ở thời điểm 31/12/2024, tức là trước đó 01 năm”.

³⁰ Đảm bảo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

³¹ Tổng số tuyến đường/đoạn đường trong bảng giá đất hiện hành là 179 tuyến; tổng số tuyến đường/đoạn đường trong bảng giá đất xây dựng mới là 208 tuyến; giá khảo sát được tại các tuyến đường, theo từng vị trí là từ 1.200.000 đồng/m² đến 15.000.000 đồng/m².

³² “8. Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.”

các vị trí đất được xác định bằng *bình quân số học* mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất. Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin còn được mở rộng phạm vi thông tin thu thập về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất theo khoản 1 Điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ³³. Từ đó, xác định giá đất theo từng khu vực, tuyến đường để đưa vào bảng giá đất tại phường Nguyệt Viên, trong đó tại khu tái định cư³⁴ TDC 04 và TDC 05 đối với đường có mặt cắt 15,0m (lòng đường 9,0m) có giá là 6.500.000 đồng/m² và các tuyến khác có giá là 7.000.000 đồng/m².

(3) Theo khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, quy định: "*1. Bảng giá đất là một trong các căn cứ để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; tính thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sử dụng đất; tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa; thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước; bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất...*".

Tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ, quy định các trường hợp không áp dụng bảng giá đất quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15: "*2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp thực hiện dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng.*".

Như vậy, việc xác định giá đất cụ thể thực hiện nghĩa vụ tài chính của Dự án trúng đấu thầu trên cơ sở các thông tin khảo sát về tài sản so sánh khu đô thị, thương mại thu thập được, thông tin hình thành liên quan đến chi phí và doanh thu bán hàng trong đầu tư, kinh doanh, thực hiện dự án. Bảng giá đất được phê duyệt tại Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND của HĐND tỉnh theo khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội, áp dụng trong một số trường hợp như quản lý thuế về sử dụng đất, tính tiền sử dụng đất khi giao đất không qua đấu giá, tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận đất ở ...; *trường hợp thực hiện dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng thì không áp dụng bảng giá đất theo khoản 2 Điều 5 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.* Việc so sánh giá đất cụ thể tại thời điểm ngày 31/12/2024 phần thấp tầng của Dự án là 10.636.941 đồng/m² cao hơn các lô đất tái định cư số 04 và 05 trong ranh giới dự án của Công ty được xác định là 6.500.000 đồng/m² là không có cơ sở do giá đất giữa 02

³³ Điều 19. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin: 1. Thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại xã, phường, thị trấn theo Mẫu số 01 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này.

³⁴ Khu tái định cư thuộc Khu Đô thị mới tại xã Hoàng Quang - Hoàng Long (MBQH số 1395 điều chỉnh từ MBQH 3900).

phương pháp xác định giá của 02 đơn vị tư vấn khác nhau lập, có mục đích, phạm vi khảo sát, tiêu chí áp dụng là khác nhau.

III. KẾT LUẬN

1. Đối với nội dung khiếu nại thứ nhất

Việc Công ty Eurowindow khiếu nại khi xác định giá đất sử dụng hệ số sử dụng đất là 10 lần đối với lô đất HH5 tại Quyết định số 3900/QĐ-UBND ngày 27/9/2019 (tương ứng với lô đất HH10 của Quy hoạch phân khu tại Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 21/6/2024 là 6,4 lần) trong khi lô đất HH5 đã được điều chỉnh hệ số sử dụng đất thành 6,4 lần tại Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 09/5/2025, là có cơ sở xem xét, giải quyết (đã phân tích tại nội dung 4.1 mục 4 phần II).

2. Đối với nội dung khiếu nại thứ hai

Công ty Eurowindow khiếu nại khi xác định giá đất không căn cứ vào hồ sơ Thiết kế cơ sở đã được Sở Xây dựng thẩm định theo quy định pháp luật mà chỉ căn cứ vào các chỉ tiêu quy hoạch năm 2019, mặc dù một số chỉ tiêu đã được UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh thay thế nhưng khi ước tính chi phí đầu tư xây dựng lại sử dụng dự toán xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đã được thẩm tra (dự toán này được lập trên cơ sở thiết kế xây dựng được Sở Xây dựng thẩm định phù hợp với cả quy hoạch ban đầu và quy hoạch điều chỉnh) là có cơ sở xem xét, giải quyết (đã phân tích tại nội dung 4.2 mục 4 phần II).

3. Đối với nội dung khiếu nại thứ ba

Việc Công ty Eurowindow khiếu nại xem xét lại giá đất cụ thể phần thấp tầng của Dự án là 10.636.941 đồng/m² (đơn giá đất chưa gồm hạ tầng) với giá đất các lô đất tái định cư số 04 và 05 trong ranh giới dự án của Công ty được xác định là 6.500.000 đồng/m² (giá đất đã có hạ tầng) tại Bảng giá đất phường Nguyệt Viên theo Nghị quyết 52/2025/NQ-HĐND của HĐND tỉnh là không có cơ sở (đã phân tích tại nội dung 4.3 mục 4 phần II).

Từ những nhận định và căn cứ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giải quyết khiếu nại của Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Eurowindow Light City, với các nội sau:

1. Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt xác định giá đất cụ thể tại thời điểm ngày 31/12/2024 của dự án theo điểm a khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024.

2. Nội dung khiếu nại thứ nhất và nội dung khiếu nại thứ hai của Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Eurowindow Light City là có cơ sở để xem xét, giải quyết.

3. Đối với nội dung thứ ba, Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Eurowindow Light City khiếu nại xem xét lại đơn giá đất cụ thể phần thấp tầng của Dự án là 10.636.941 đồng/m² (đơn giá đất chưa gồm hạ tầng) vì giá đất các lô đất tái định cư số 04 và 05 trong ranh giới dự án của Công ty được xác định là 6.500.000 đồng/m² (giá đất đã có hạ tầng), là không có cơ sở.

Điều 2. Trên cơ sở kết quả xác minh của Thanh tra tỉnh, căn cứ nội dung tại khoản 2 Điều 1 Quyết định này và kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước tại Công văn số 70/KTTN-TH ngày 19/6/2026, giao Sở Nông nghiệp và Môi trường theo chức năng, nhiệm vụ, thực hiện xác định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất khi UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 điều chỉnh quy hoạch chi tiết, gửi Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Eurowindow Light City không đồng ý với giải quyết khiếu nại (lần đầu) của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa thì có quyền khiếu nại đến các cơ quan Bộ: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tài chính hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chánh Thanh tra tỉnh, Giám đốc các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh; Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Eurowindow Light City và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (để b/c);
- Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội (để b/c);
- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTTT, TDNC.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm