

Số: /TTr-SNNMT

Lạng Sơn, ngày

tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc giải quyết thủ tục hành chính hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép môi trường của dự án Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trách, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT;

Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-UBND ngày 18/3/2025 của UBND tỉnh về việc ủy quyền cho Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện một số nhiệm vụ, quyền hạn của Ủy ban nhân dân tỉnh trong lĩnh vực bảo vệ môi trường;

Xem xét Công văn số 034 ngày 03/6/2025 của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Toàn Cầu (nhà đầu tư thứ nhất), Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư Nam Sơn (nhà đầu tư thứ 2) và Công ty TNHH phát triển đô thị Yên Sơn (tổ chức kinh tế thực hiện dự án) về việc chỉnh sửa, bổ sung và hoàn thiện Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường của dự án Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trách, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn và hồ sơ kèm theo;

Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo và trình Ủy ban nhân dân tỉnh như sau:

I. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Dự án Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trách, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 03/8/2023; theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 2215450163 chứng nhận lần đầu ngày 31/5/2024, chứng nhận điều chỉnh lần thứ nhất ngày 18/6/2024; Quyết định chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 743/QĐ-UBND (cấp lần đầu ngày 21/4/2024). Địa điểm thực hiện dự án: xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trách, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn. Diện tích thực hiện dự án 37,71 ha.

Tổng mức đầu tư 1.327,3 tỷ đồng (theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư).

2. Dự án thuộc tiêu chí phân loại dự án đầu tư nhóm B theo quy định tại khoản 4¹ Điều 11 Luật Đầu tư công năm 2024 (*Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới*); Dự án Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn thuộc danh mục số thứ tự thứ 3 phụ lục số IV ban hành kèm theo Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP (*Dự án nhóm B hoặc nhóm C có cấu phần xây dựng được phân loại theo tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công, xây dựng và không thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường; quy mô, công suất/mức độ nhạy cảm..., có yếu tố nhạy cảm về môi trường quy định tại khoản 5 Điều 25 Nghị định này, dự án có xả nước thải ra nguồn nước cấp sinh hoạt*).

Căn cứ Điều 30, Điều 39 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020; khoản 5 Điều 74 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại điểm d khoản 31 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP dự án không thuộc đối tượng phải đánh giá tác động môi trường nhưng thuộc đối tượng phải có cấp giấy phép môi trường (*Dự án đầu tư nhóm II có phát sinh nước thải sinh hoạt phải được xử lý với tổng lưu lượng từ 20 m³/ngày trở lên (Tổng nhu cầu thoát nước thải khu vực của dự án 883 m³/ng.đ)*).

Thẩm quyền cấp giấy phép môi trường của dự án thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 41 Luật Bảo vệ môi trường. Việc tổ chức thẩm định cấp giấy phép môi trường thông qua Hội đồng thẩm định theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 29 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP. Cấu trúc và nội dung báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án đã lập theo mẫu Phụ lục IX ban hành kèm theo Nghị định số 05/2025/NĐ-CP.

3. Ngày 14/5/2025, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường ban hành Quyết định số 290/QĐ-SNNMT về việc thành lập Hội đồng thẩm định cấp Giấy phép môi trường của dự án; trên cơ sở kết quả Hội đồng thẩm định họp ngày 22/5/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường ban hành Công văn số 1506/SNNMT-MTKS ngày 27/5/2025 về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường của dự án Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

4. Ngày 03/6/2025, Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Toàn Cầu (nhà đầu tư thứ nhất), Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư Nam Sơn (nhà đầu tư thứ 2) và Công ty TNHH phát triển đô thị Yên Sơn (tổ chức kinh tế thực hiện dự án) đã có Công văn số 034 về việc chỉnh sửa, bổ sung và hoàn thiện Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường của dự án Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn và hồ sơ kèm

¹ 3. Dự án thuộc lĩnh vực quy định tại khoản 4 Điều 9 của Luật này có tổng mức đầu tư từ 120 tỷ đồng đến dưới 2.000 tỷ đồng

theo; trong đó đã giải trình các nội dung chỉnh sửa, bổ sung đảm bảo theo yêu cầu.

5. Chủ dự án không có đề nghị thời hạn của Giấy phép môi trường ngắn hơn thời hạn quy định, kết quả thẩm định dự án thuộc danh mục dự án đầu tư nhóm II; căn cứ quy định tại điểm c khoản 4 Điều 40 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, thời hạn của giấy phép cấp cho dự án là 10 năm.

6. Hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy phép môi trường theo quy định.

II. NỘI DUNG TRÌNH

Từ kết quả thẩm định nêu trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường trình UBND tỉnh như sau:

1. Cấp phép cho Liên danh Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Toàn Cầu (*Nhà đầu tư thứ nhất, địa chỉ: Tầng 5, tòa nhà Trường Thịnh - Trảng An Complex, số 01 Phùng Chí Kiên, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội*), Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư Nam Sơn (*Nhà đầu tư thứ hai, địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Newskyline, KĐT mới Văn Quán-Yên Phúc, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội*) và Công ty TNHH phát triển đô thị Yên Sơn (*tổ chức kinh tế thực hiện dự án, địa chỉ: Lô N2, Khu Tái Định Cư Và Dân Cư Nam Thành Phố, Xã Mai Pha, Thành Phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn*) được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của dự án Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, với các nội dung như sau:

1.1. Thông tin chung của dự án:

a) Tên dự án: Khu đô thị Green Garden tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

b) Địa điểm hoạt động: tại xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn và xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn .

c) Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 2215450163 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn chứng nhận lần đầu ngày 31/5/2024, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 18 tháng 6 năm 2024.

d) Phạm vi, quy mô, công suất của dự án:

- Diện tích: 37,71 ha;
- Quy mô dân số: 5.312 người;
- Nhóm dự án B (phân loại theo tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công);
- Dự án đầu tư nhóm II theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định 08/2022/NĐ-CP.

1.2. Nội dung cấp phép môi trường và yêu cầu về bảo vệ môi trường kèm theo:

a) Được phép xả nước thải ra môi trường và thực hiện yêu cầu về bảo vệ

môi trường quy định tại Phụ lục 01 kèm theo Tờ trình này.

b) Được phép xả khí thải ra môi trường và thực hiện yêu cầu về bảo vệ môi trường quy định tại Phụ lục 02 kèm theo Tờ trình này.

c) Bảo đảm giá trị giới hạn đối với tiếng ồn, độ rung và thực hiện yêu cầu về bảo vệ môi trường quy định tại Phụ lục 03 ban hành kèm theo Tờ trình này.

b) Yêu cầu về quản lý chất thải, phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường quy định tại Phụ lục 04 kèm theo Tờ trình này.

c) Yêu cầu khác về bảo vệ môi trường quy định tại Phụ lục 05 kèm theo Tờ trình này.

2. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của tổ chức được cấp Giấy phép môi trường:

2.1. Có quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 47 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

2.2. Liên danh Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Toàn Cầu (*Nhà đầu tư thứ nhất*), Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư Nam Sơn (*Nhà đầu tư thứ hai*) và Công ty TNHH phát triển đô thị Yên Sơn (*tổ chức kinh tế thực hiện dự án*) có trách nhiệm:

a) Chỉ được phép thực hiện các nội dung cấp phép sau khi đã hoàn thành các công trình bảo vệ môi trường tương ứng.

b) Vận hành thường xuyên, đúng quy trình các công trình xử lý chất thải bảo đảm chất thải sau xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường; có biện pháp bảo đảm tiếng ồn, độ rung đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường; quản lý chất thải theo quy định của pháp luật. Chịu trách nhiệm trước pháp luật khi chất ô nhiễm, tiếng ồn, độ rung không đạt yêu cầu cho phép tại Giấy phép này và phải dừng ngay việc xả nước thải, khí thải, phát sinh tiếng ồn, độ rung để thực hiện các biện pháp khắc phục theo quy định của pháp luật.

c) Thực hiện đúng, đầy đủ các yêu cầu về bảo vệ môi trường trong Giấy phép môi trường này và các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

d) Báo cáo kịp thời về cơ quan cấp Giấy phép môi trường, cơ quan chức năng ở địa phương nếu xảy ra các sự cố đối với các công trình xử lý chất thải, sự cố khác dẫn đến ô nhiễm môi trường.

đ) Trong quá trình thực hiện nếu có thay đổi khác với các nội dung quy định tại Giấy phép môi trường này, phải kịp thời báo cáo đến cơ quan cấp phép.

3. Thời hạn của Giấy phép: 10 năm, kể từ ngày ký.

4. Giao Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan liên quan tổ chức kiểm tra việc thực hiện nội dung cấp phép, yêu cầu bảo vệ môi trường đối với dự án được cấp phép theo quy định của pháp luật.

(Có dự thảo Giấy phép kèm theo)

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT phục vụ hành chính công tỉnh Lạng Sơn;
- UBND huyện Cao Lộc;
- UBND thành phố Lạng Sơn
- Lãnh đạo Sở;
- Văn phòng Đăng ký đất đai (đăng Website);
- Văn phòng (theo dõi);
- Lưu: VT, MTKS (ĐTTH).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hữu Trục