

Số: /TTr-SNNMT

Lạng Sơn, ngày tháng 12 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc giải quyết thủ tục hành chính đề nghị cấp đổi Giấy phép môi trường của dự án Khu đô thị Green Garden tại phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

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

Căn cứ Nghị quyết số 1672/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Lạng Sơn năm 2025;

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 tháng 01 năm 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 10/01/2022 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 Nghị định số 131/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Căn cứ Quyết định số 46/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn; Quyết định số 686/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 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; Quyết định số 1472/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2025 công bố danh mục thủ tục hành chính sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ và phê duyệt quy trình nội bộ trong giải quyết thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa liên thông lĩnh vực môi trường thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2607/QĐ-UBND ngày 04/12/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Giấy phép môi trường số 14/GP-UBND ngày 20/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn cấp cho 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

Xem xét Công văn số 83/ĐTYS-ĐT ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Liên danh Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Toàn Cầu và Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư Nam Sơn; Công ty TNHH phát triển đô thị Yên Sơn (tổ chức kinh tế thực hiện dự án) về việc đề nghị cấp đổi giấy phép môi trường của dự án Khu đô thị Green Garden tại phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn và hồ sơ kèm theo;

Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh như sau:

I. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Thông tin dự án

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 do Liên danh Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Toàn Cầu và Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư Nam Sơn là chủ dự án; Công ty TNHH phát triển đô thị Yên Sơn là tổ chức kinh tế thực hiện dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy phép môi trường số 14/GP-UBND ngày 20/6/2025. Thông tin về chủ dự án và đăng ký kinh doanh theo giấy phép môi trường được cấp:

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: 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 18/6/2024.

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

- Diện tích: 37,71 ha;

- Quy mô dân số: 5.312 người.

Ngày 04/12/2025, UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quyết định số 2607/QĐ-UBND, trong đó điều chỉnh 03 nội dung: Tên dự án, quy mô dự án, địa điểm thực hiện dự án và tiến độ thực hiện dự án. Trên cơ sở các nội dung điều chỉnh dự án, Liên danh Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Toàn Cầu và Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư Nam Sơn; Công ty TNHH phát triển đô thị Yên Sơn (tổ chức kinh tế thực hiện dự án) đã có Công văn số 83/ĐTYS-ĐT ngày 09 tháng 12 năm 2025 về việc đề nghị cấp đổi giấy phép môi trường của dự án Khu đô thị Green Garden tại phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn.

2. Nội dung đề nghị cấp đổi

- Tên dự án: Khu đô thị Green Garden tại phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn.

- Các nội dung khác không thay đổi.

3. Nội dung thẩm định

a) Trường hợp cấp đổi giấy phép môi trường

Theo quy định tại khoản 1 Điều 44 Luật Bảo vệ môi trường: "*Giấy phép môi trường được cấp đổi trong trường hợp được quy định tại khoản 5 Điều 42*

của Luật này nhưng không thay đổi các nội dung khác quy định trong giấy phép".

Theo quy định tại khoản 5 Điều 42 Luật Bảo vệ môi trường: *"Trường hợp thay đổi tên dự án đầu tư, cơ sở, khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp hoặc chủ dự án đầu tư, cơ sở thì chủ dự án đầu tư, cơ sở có trách nhiệm tiếp tục thực hiện giấy phép môi trường và thông báo cho cơ quan cấp giấy phép môi trường biết để được cấp đổi giấy phép".*

Như vậy nội dung nhà đầu tư đề nghị thuộc trường hợp cấp đổi giấy phép môi trường theo quy định nêu trên.

b) Các thay đổi khác

Sau khi xem xét các nội dung Giấy phép môi trường số 14/GP-UBND đã cấp cho dự án, đối chiếu với nội dung điều chỉnh tại Quyết định số 2607/QĐ-UBND ngày 04/12/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn và địa giới hành chính của tỉnh Lạng Sơn sau sáp nhập; ghi nhận một số nội dung cần cập nhật khi cấp đổi Giấy phép môi trường để bảo đảm thống nhất với hồ sơ pháp lý hiện hành của dự án, cụ thể:

- Tại Giấy phép môi trường:
- + Địa điểm thực hiện dự án được cập nhật theo đơn vị hành chính mới là phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn.
- + Diện tích đất thực hiện dự án giảm còn 37,44 ha.
- + Đối với thông tin dự án *"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 18/6/2024"*.

Căn cứ điểm 1.3 khoản 1 Điều 1 tại mẫu số 40 Giấy phép môi trường Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 quy định thông tin dự án đầu tư thể hiện một trong các giấy tờ pháp lý sau: Giấy đăng ký kinh doanh hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc quyết định thành lập.

Do tại thời điểm đề nghị cấp đổi Giấy phép môi trường, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của dự án chưa được cập nhật, điều chỉnh, để bảo đảm tính thống nhất, chính xác và phù hợp với hồ sơ pháp lý hiện hành của dự án, thông tin dự án trong Giấy phép môi trường được thể hiện theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư của UBND tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

"Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư của UBND tỉnh Lạng Sơn: Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 21/4/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về chấp thuận nhà đầu tư; Quyết định số 2607/QĐ-UBND ngày 04/12/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư."

Việc thể hiện thông tin dự án theo các Quyết định nêu trên phù hợp với quy định tại Mẫu số 40 Giấy phép môi trường, đồng thời phản ánh đúng tình trạng pháp lý hiện hành của dự án tại thời điểm đề nghị cấp đổi Giấy phép môi trường.

- Tại Phụ lục kèm theo Giấy phép môi trường: các tên địa danh "xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn; xã Yên Trạch, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn" cập nhật thành "*phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn*".

Đối chiếu theo quy định tại khoản 2¹ và khoản 3² Điều 44 Luật Bảo vệ môi trường, các nội dung trên không thuộc trường hợp phải thực hiện điều chỉnh hoặc cấp lại giấy phép môi trường. Việc cập nhật các nội dung này được thực hiện trong Giấy phép môi trường cấp đổi, thay thế Giấy phép môi trường số 14/GP-UBND ngày 20/6/2025 đã cấp.

- Ngoài ra địa chỉ của các nhà đầu tư, tổ chức kinh tế cũng được cập nhật địa chỉ mới theo thông tin hồ sơ và đã được đối chiếu với cơ sở dữ liệu.

4. Về thời hạn của giấy phép

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 30 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ (*Cấp đổi giấy phép môi trường theo quy định tại khoản 1 Điều 44 Luật Bảo vệ môi trường được thực hiện trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị cấp đổi của chủ dự án đầu tư, cơ sở, kèm theo hồ sơ pháp lý có liên quan đến việc thay đổi. Cơ quan cấp giấy phép môi trường cấp đổi giấy phép môi trường cho chủ dự án đầu tư, cơ sở với thời hạn còn lại của giấy phép. Việc cấp đổi giấy phép môi trường được thực hiện trên môi trường điện tử thông qua hệ thống dịch vụ công trực tuyến toàn trình của cơ quan cấp phép hoặc cơ quan được ủy quyền và không phải nộp phí thẩm định theo quy định*).

II. NỘI DUNG TRÌNH

Từ những nội dung nêu trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh như sau:

¹ Giấy phép môi trường được xem xét điều chỉnh trong thời hạn của giấy phép khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Thay đổi nội dung cấp phép quy định tại khoản 2 Điều 40 của Luật này theo đề nghị của chủ dự án đầu tư, cơ sở hoặc theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều này;

b) Dự án đầu tư, cơ sở có thực hiện dịch vụ xử lý chất thải nguy hại hoặc nhập khẩu phế liệu từ nước ngoài làm nguyên liệu sản xuất sau khi kết thúc quá trình vận hành thử nghiệm để phù hợp với năng lực hoạt động thực tế.

* Khoản 2 Điều 40 Luật BVMT quy định về:

Nội dung cấp phép môi trường bao gồm:

a) Nguồn phát sinh nước thải; lưu lượng xả nước thải tối đa; dòng nước thải; các chất ô nhiễm và giá trị giới hạn của các chất ô nhiễm theo dòng nước thải; vị trí, phương thức xả nước thải và nguồn tiếp nhận nước thải;

b) Nguồn phát sinh khí thải; lưu lượng xả khí thải tối đa; dòng khí thải; các chất ô nhiễm và giá trị giới hạn của các chất ô nhiễm theo dòng khí thải; vị trí, phương thức xả khí thải;

c) Nguồn phát sinh và giá trị giới hạn đối với tiếng ồn, độ rung;

d) Công trình, hệ thống thiết bị xử lý chất thải nguy hại; mã chất thải nguy hại và khối lượng được phép xử lý, số lượng trạm trung chuyển chất thải nguy hại, địa bàn hoạt động đối với dự án đầu tư, cơ sở thực hiện dịch vụ xử lý chất thải nguy hại;

đ) Loại, khối lượng phế liệu được phép nhập khẩu đối với dự án đầu tư, cơ sở có nhập khẩu phế liệu từ nước ngoài làm nguyên liệu sản xuất.

² Giấy phép môi trường được cấp lại trong các trường hợp sau đây:

a) Giấy phép hết hạn;

b) Dự án đầu tư, cơ sở, khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp có một trong các thay đổi về tăng quy mô, công suất, công nghệ sản xuất hoặc thay đổi khác làm tăng tác động xấu đến môi trường so với giấy phép môi trường đã được cấp, trừ trường hợp dự án đầu tư thay đổi thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường.

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, thành phố Hà Nội), Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư Nam Sơn (Nhà đầu tư thứ hai, địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà Newskyline, Lô CC2, KĐT mới Văn Quán-Yên Phúc, phường 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: Số 588 đường Hùng Vương, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn) được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của dự án Khu đô thị Green Garden tại phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn, với các nội dung như sau:

1.1. Thông tin chung của dự án đầu tư:

a) Tên dự án: Khu đô thị Green Garden tại phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn.

b) Địa điểm hoạt động: tại phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn.

c) Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư của UBND tỉnh Lạng Sơn: Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 21/4/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn về chấp thuận nhà đầu tư; Quyết định số 2607/QĐ-UBND ngày 04/12/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

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

- Diện tích: 37,44 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 số 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.

d) 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.

đ) 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 môi trường 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: Đến hết ngày 20 tháng 6 năm 2035.

Giấy phép môi trường số 14/GP-UBND, cấp ngày 20 tháng 6 năm 2025 hết hiệu lực kể từ ngày ký Giấy phép môi trường này có hiệu lực.

5. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường Đông Kinh và các cơ quan liên quan tổ chức kiểm tra việc thực hiện các nội dung quy định tại Giấy phép môi trường này, yêu cầu bảo vệ môi trường đối với dự án, cơ sở được cấp phép theo quy định của pháp luật.

(Có dự thảo Giấy phép môi trường kèm theo)

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT phục vụ hành chính công tỉnh Lạng Sơn;
- UBND phường Đông Kinh;
- 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**

Triệu Đức Minh