

Số: /TTr-SNNMT

Lạng Sơn, ngày tháng 01 năm 2026

TỜ TRÌNH

**Về việc giải quyết thủ tục hành chính hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép môi trường
Giai đoạn 1 dự án đầu tư Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng
(nay là xã Hữu Lũng), tỉnh Lạng Sơn**

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

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

*Căn cứ Luật sửa đổi 15 Luật trong lĩnh vực Nông nghiệp và Môi trường
ngày 11 tháng 12 năm 2025;*

*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 sửa đổi, bổ sung một số điều của
Nghị định số 08/2022/NĐ-CP;*

*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 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 về sửa đổi, bổ sung một
số điều của Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT;*

*Căn cứ Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2021 của Ủy
ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường
của dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;*

*Căn cứ 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 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;*

Căn cứ 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;

Xét đề nghị của Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát tại Công văn số 01/2026/CV-BDS.TTP ngày 06 tháng 01 năm 2026 về việc đề nghị cấp giấy phép môi trường Giai đoạn 1 của dự án đầu tư Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (nay là xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn) và hồ sơ kèm theo, nộp trực tuyến trên Cổng dịch vụ công Quốc gia ngày 08/01/2026.

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. Dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn được UBND tỉnh Lạng Sơn quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án tại Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 29/9/2019 (thông qua đấu thầu) do Liên danh Nhà đầu tư: Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát Lạng Sơn (Nhà đầu tư thứ nhất), Công ty cổ phần Trường Thịnh Phát (Nhà đầu tư thứ hai) thực hiện, doanh nghiệp dự án được thành lập có tên: Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát, trực tiếp thực hiện và quản lý dự án, thể hiện tại Phụ lục Hợp đồng số 01 và số 02 (Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 169/2019/HĐ-DA ký ngày 16/10/2019 thực hiện đầu tư dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn). Dự án được phân kỳ đầu tư thành 03 giai đoạn theo Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 31/8/2023, trong đó: Phân kỳ đầu tư giai đoạn 1 có diện tích ranh giới GPMB là 11,18ha đã hoàn thành GPMB, diện tích ranh giới quy hoạch xây dựng 8,69ha, thời gian hoàn thành là 08 tháng tính từ ngày bàn giao mặt bằng. Địa điểm thực hiện tại xã Sơn Hà, huyện Hữu Lũng (nay là xã Hữu Lũng), tỉnh Lạng Sơn.

UBND tỉnh Lạng Sơn đã ban hành Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỷ lệ 1/500; Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 02/10/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500. UBND huyện Hữu Lũng (cũ) đã có Báo cáo số 835/BC-UBND ngày 07/11/2023 về Kết quả thực hiện công tác giải phóng mặt bằng dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Theo đó, trong Phân kỳ đầu tư giai đoạn 1 (111.836,0 m²) đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng 100% diện tích.

UBND tỉnh Lạng Sơn đã ban hành Quyết định số 2195/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 về việc giao đất cho Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát để thực hiện dự án Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng (đợt 1) với tổng diện tích 86.888,0m² (gồm: 36.673,8m² đất ở tại đô thị (đất nhà ở thương mại Shophouse và nhà ở liền kề, được Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư quản lý và được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất khi đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật về đất đai); 50.214,2m² đất cơ sở y tế,

giáo dục và đào tạo, giao thông, công viên xây xanh và tái định cư, sau khi hoàn thành đầu tư hạ tầng sẽ được bàn giao lại cho cơ quan nhà nước quản lý).

Dự án “Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn” (dự án tổng thể) đã được UBND tỉnh Lạng Sơn Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 15/6/2021. Dự án được phân kỳ đầu tư gồm 03 giai đoạn, hiện nay Chủ dự án đã hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1. Giai đoạn 1 của dự án thuộc danh mục dự án đầu tư nhóm II, quy định tại số thứ tự 3 Cột I Phụ lục IV Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ: *“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; có yếu tố nhạy cảm về môi trường¹ quy định tại khoản 4 Điều 25 Nghị định này”*, do đó thuộc đối tượng cấp Giấy phép môi trường quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, được sửa đổi bởi điểm a khoản 9 Điều 1 Luật sửa đổi 15 Luật trong lĩnh vực Nông nghiệp và Môi trường 2025. Theo quy định tại khoản 3 Điều 42 Luật Bảo vệ môi trường: *“Trường hợp dự án đầu tư hoặc cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp được thực hiện theo nhiều giai đoạn, có nhiều công trình, hạng mục công trình thì giấy phép môi trường có thể cấp cho từng giai đoạn, công trình, hạng mục công trình có phát sinh chất thải. Giấy phép môi trường được cấp sau sẽ tích hợp nội dung giấy phép môi trường được cấp trước vẫn còn hiệu lực”*, do đó Chủ dự án đề nghị cấp Giấy phép môi trường cho Giai đoạn 1, công trình, hạng mục công trình có phát sinh chất thải của dự án.

Thẩm quyền cấp Giấy phép môi trường cho dự án (Giai đoạn 1) là của Chủ tịch UBND tỉnh Lạng Sơn theo quy định tại điểm a² khoản 1 Điều 26 Nghị định số 131/2025/NĐ-CP.

Việc tổ chức thẩm định cấp Giấy phép môi trường được thực hiện 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 (*Đối với trường hợp dự án đầu tư đã có quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường và không có thay đổi so với quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc có thay đổi nhưng không thuộc trường hợp quy định tại điểm b*

¹ Dự án có xả nước thải sinh hoạt sau xử lý ra sông Trung là nguồn tiếp nhận nước thải có chức năng cấp nước phục vụ cho sinh hoạt theo quy định của pháp luật về tài nguyên nước (số thứ tự 71.2 phụ lục I ban hành kèm theo quyết định số 50/QĐ-TTg ngày 06/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ).

² Điều 26. Thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Cấp giấy phép môi trường theo quy định tại khoản 4 Điều 41 Luật Bảo vệ môi trường đối với dự án đầu tư, cơ sở thuộc các nhóm I, II, III quy định tại các Phụ lục III, IV và V ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ phải lập hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường theo quy định tại Điều 39 Luật Bảo vệ môi trường khi thuộc một trong các trường hợp sau:

a) Có phát sinh nước thải sinh hoạt xả ra môi trường phải được xử lý với tổng lưu lượng từ 50 m³/ngày trở lên;

khoản 4 Điều 37 Luật Bảo vệ môi trường và chưa đến mức phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép môi trường thành lập hội đồng thẩm định, không tổ chức kiểm tra thực tế).

Cấu trúc và nội dung báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của cơ sở đã lập theo mẫu Phụ lục VIII ban hành kèm theo Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ.

2. Ngày 25/12/2025, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường đã ban hành Quyết định số 1140/QĐ-SNNMT về việc thành lập Hội đồng thẩm định cấp Giấy phép môi trường “Giai đoạn 1 dự án đầu tư Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (nay là xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn)”, Hội đồng thẩm định đã tiến hành phiên họp thẩm định vào ngày 31/12/2025, kết quả họp: Thông qua báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường của dự án với điều kiện phải chỉnh sửa, bổ sung. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 07/SNNMT-MTKS ngày 01/01/2026 về việc hoàn thiện hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép môi trường của dự án “Giai đoạn 1 dự án đầu tư Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (nay là xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn)”.

3. Ngày 08/01/2026, Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát đã có Công văn số 01/2026/CV-BDS.TTP ngày 06/01/2026 về việc đề nghị cấp giấy phép môi trường “Giai đoạn 1 của dự án đầu tư Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (nay là xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn)” và hồ sơ kèm theo, nộp trực tuyến trên Cổng dịch vụ công Quốc gia. Sau khi xem xét hồ sơ đã được Chủ dự án chỉnh sửa, bổ sung và hoàn thiện các nội dung theo kết luận của Hội đồng thẩm định. Chủ dự án đề nghị thời hạn cấp Giấy phép môi trường giai đoạn 1 của dự án là 05 năm (60 tháng).

Theo khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng số 169/2019/HĐ-DA ngày 16/10/2019 giữa UBND tỉnh Lạng Sơn (bên A) và Liên danh Công ty CP Trường Thịnh Phát Lạng Sơn và Công ty CP Trường Thịnh Phát (bên B), quy định thời gian thực hiện Hợp đồng là 48 tháng tính từ thời điểm hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án và bên B nhận bàn giao khu đất thực hiện dự án; khoản 11.4 Điều 11 của Hợp đồng số 169/2019/HĐ-DA được bổ sung tại Điều 6 Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 31/8/2023, quy định về phân kỳ đầu tư như sau: phân kỳ giai đoạn 01 với thời gian thực hiện 08 tháng (tính từ ngày bàn giao mặt bằng); phân kỳ đầu tư **giai đoạn 2, 3 với thời gian thực hiện là 40 tháng** (tính từ ngày bàn giao mặt bằng). Hiện nay, công tác giải phóng mặt bằng đã thực hiện cơ bản hoàn thành, Liên danh Nhà đầu tư đang lập hồ sơ xin giao đất để thực hiện giai đoạn 2, 3 dự án theo quy định.

Quy định tại điểm c khoản 4 Điều 40 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, quy định: Thời hạn giấy phép môi trường đối với các dự án nhóm II, III là 10 năm.

Từ nội dung thẩm định trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất thời hạn cấp giấy phép môi trường cho giai đoạn 1 của dự án là **3,5 năm** (tương ứng với 42 tháng, (gồm 02 tháng để hoàn thiện hồ sơ xin giao đất và 40 tháng để triển khai đầu tư xây dựng giai đoạn 2, 3 của dự án theo Hợp đồng).

4. Theo quy định tại khoản 1 Điều 46 Nghị định số 131/2025/NĐ-CP (có hiệu lực thi hành từ 01/7/2025): “*Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thẩm quyền, nhiệm vụ của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về giải quyết thủ tục hành chính cho tổ chức, cá nhân*”.

II. NỘI DUNG TRÌNH

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

1. Cấp phép cho Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát (*Địa chỉ: khu Ao Đầu, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn*) được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của Giai đoạn 1 dự án đầu tư Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (nay là xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn), với các nội dung như sau:

1.1. Thông tin chung của dự án:

a) Tên dự án: Giai đoạn 1 dự án đầu tư Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (nay là xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn).

b) Địa điểm hoạt động: khu Ao Đầu, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (trước đây là khu Ao Đầu, thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn).

c) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4900884380 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 07/12/2021, đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 20/02/2025.

d) Mã số thuế: 4900884380

đ) Loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ: Kinh doanh bất động sản.

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

- Diện tích sử dụng đất (Giai đoạn 1 dự án đầu tư Khu đô thị mới Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn (nay là xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn)): 86.888,0m² (8,68ha).

- Quy mô đầu tư giai đoạn 1: Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật của giai đoạn 1 trên tổng diện tích 8,68ha, trong đó các lô theo quy hoạch trong giai đoạn 1 (theo Phụ lục Hợp đồng số 02 ký với UBND tỉnh Lạng Sơn) gồm: OM1, OM2A, OM2B, LK41-48, LK52-55, LK57-64, LK67-69, SH17 18, SH15, LK51, LK71, TH2, CV3, YT.

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 ban hành kèm theo.

b) Yêu cầu về quản lý chất thải, phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường quy định tại Phụ lục 02 ban hành kèm theo.

d) Yêu cầu khác về bảo vệ môi trường quy định tại Phụ lục 03 ban hành kèm theo.

2. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát:

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

2.2. Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát 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 giảm thiểu 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 không đạt yêu cầu cho phép tại Giấy phép và phải dừng ngay việc xả nước thải 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 này, phải kịp thời báo cáo đến cơ quan cấp phép.

3. Thời hạn của Giấy phép: 3,5 năm, kể từ ngày ký.

4. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Hữu Lũng 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 môi trường gửi kèm theo)

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT phục vụ hành chính công tỉnh Lạng Sơn;
- Lãnh đạo Sở;
- Văn phòng Đăng ký đất đai (đăng Website);
- Văn phòng Sở;
- Công ty TNHH BĐS Trường Thịnh Phát;
- Lưu: VT, MTKS (HNA).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Triệu Đức Minh