

Số: /BC-SXD

Lạng Sơn, ngày tháng 4 năm 2025

BÁO CÁO

Kết quả xem xét một số nội dung đề nghị điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Phú Lộc I+II, thành phố Lạng Sơn

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

Thực hiện Công văn số 2121/VP-KTCN ngày 09/4/2025 của Văn phòng UBND tỉnh Lạng Sơn về việc xem xét điều chỉnh cục bộ Lô đất NLK19 tiếp giáp đường quy hoạch số 8 (phố Lương Văn Can) và Lô NLK03 tại dự án Khu đô thị Phú Lộc I + II, theo đó: “*Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Lạng Sơn, các cơ quan liên quan xem xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hoàng Dương tại văn bản trên; đề xuất, báo cáo UBND tỉnh trước ngày 20/4/2025*”.

Ngày 31/3/2025, Sở Xây dựng đã chủ trì phối hợp cùng các Sở, ngành: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, UBND thành phố và Công ty CP đầu tư xây dựng Hoàng Dương xem xét, lấy ý kiến về các nội dung đề nghị của Công ty CP đầu tư xây dựng Hoàng Dương tại Công văn số 119/CV-HD ngày 27/3/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hoàng Dương về việc xin điều chỉnh cục bộ Lô đất NLK19 tiếp giáp đường quy hoạch số 8 (phố Lương Văn Can) và Lô NLK03 tại dự án KĐT Phú Lộc I + II;

Ngày 17/4/2025, Sở Xây dựng có Công văn số 1039/SXD-QHKT về việc lấy ý kiến dự thảo báo cáo Kết quả xem xét một số nội dung đề nghị điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Phú Lộc I+II, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

Trên cơ sở kết quả cuộc họp và ý kiến bằng văn bản của các cơ quan, Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh với các nội dung như sau:

1. Nội dung đề nghị điều chỉnh của nhà đầu tư

Nội dung đề nghị điều chỉnh tại Công văn số 119/CV-HD ngày 27/3/2025 của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Dương và nội dung đề nghị bổ sung tại cuộc họp ngày 31/3/2025 như sau (gồm 06 nội dung):

- Nội dung số 1: Điều chỉnh chiều dài các ô đất số 23, 24, 25, 26, 27 thuộc lô NLK 19
- Nội dung số 2: Điều chỉnh chiều rộng mặt tiền ô 12 và 83 thuộc lô NLK.03

- Nội dung số 3: Điều chỉnh tầng cao khu đất chợ từ 2 tầng lên 3 tầng
- Nội dung số 4: Điều chỉnh 05 ô đất từ quỹ đất kinh doanh thành quỹ đất tái định cư.
- Nội dung số 5: Điều chỉnh ô 38 thuộc lô NLK.03 từ quỹ đất tái định cư sang quỹ đất kinh doanh
- Nội dung số 6: Điều chỉnh 17 ô đất từ quỹ đất tái định cư sang quỹ đất kinh doanh.

2. Kết quả rà soát xem xét

2.1. Nội dung số 1: Điều chỉnh chiều dài các ô đất số 23, 24, 25, 26, 27 thuộc lô NLK 19

Theo nội dung Báo cáo số 372/BC-SXD ngày 28 /9/2024 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra, rà soát, giải quyết đơn của các công dân: Đào Thanh Bình, Triệu Thúy Hoàn, Chu Thị Tuyết Mai, Trịnh Thúy An, Đỗ Đức Sơn, Lý Ngọc Lâm (Là những người mua đất tại dự án khu Đô thị Phú Lộc I+II thành phố Lạng Sơn) thì vị trí lô NLK19 thuộc khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ trong quá trình lập điều chỉnh quy hoạch, lập phê duyệt dự án và tổ chức thực hiện dự án Khu đô thị Phú Lộc II đã lấn ra ngoài ranh giới đất được nhà nước giao. Nhà đầu tư đã thực hiện làm việc thỏa thuận với các hộ dân có đơn, theo đó ngày 14/3/2025 các hộ dân có đơn đồng ý việc mở rộng vỉa hè và giảm diện tích ô đất nhằm đảm bảo đồng nhất về chiều rộng vỉa hè tại trục đường số 8 thuộc dự án khu đô thị Phú Lộc III hiện nay đã thi công xong, đồng thời phù hợp về quy hoạch giao thông theo đồ án quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 và phù hợp theo quy hoạch giao thông theo đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị Phú Lộc III, phường Hoàng Văn Thụ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 601/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 của UBND tỉnh. Theo đó, diện tích ô đất số 23 – NLK19 giảm từ 81m² xuống còn 76,22m², diện tích ô đất số 24,25,26 – NLK19 giảm từ 83,2m² xuống còn 73,66m², diện tích ô đất số 27 - NLK19 giảm từ 81,7m² xuống còn 76,22m².

Như vậy, việc điều chỉnh cục bộ về chiều dài, giảm diện tích các ô đất số 23, 24, 25, 26, 27 thuộc lô NLK19 là cần thiết nhằm phù hợp với tình hình xây dựng thực tế tại dự án và tránh đơn thư kéo dài.

2.2. Nội dung số 2: Điều chỉnh chiều rộng mặt tiền ô 12 và 83 thuộc lô NLK.03

Do dự án thực hiện thi công kéo dài nhiều năm đồng thời sử dụng 02 hệ tọa độ không đồng nhất (hệ tọa độ HN72 và hệ tọa độ VN2000). Trong quá trình dẫn mốc từ hồ sơ thiết kế ra thực địa việc chuyển tọa độ từ hệ tọa độ HN72 sang hệ tọa độ VN2000 đã có sự sai lệch (lệch khoảng 0,4m về phía Tây – xô ngang về phía Tây của dự án). Do vậy đã làm cho vỉa hè đường 37m khu NLK03 rộng khoảng 6,3m (chênh lệch so với quy hoạch được duyệt là 0,3m) và diện tích lô đất NLK03 có sự giảm diện tích. Để đảm bảo diện tích các ô đất 12% thuộc lô NLK03, không ảnh hưởng tới các ô đất đã thực hiện xây dựng việc điều chỉnh giảm chiều rộng

mặt tiền từ 5,0m xuống 4,6m đối với ô 12 và ô 83 - lô NLK03 thuộc quỹ đất kinh doanh của nhà đầu tư là phù hợp.

2.3. Nội dung số 3: Điều chỉnh tầng cao khu đất chợ từ 2 tầng lên 3 tầng

Theo hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 thì vị trí lô đất chợ khu vực (Ký hiệu: C.C2) có chỉ tiêu về tầng cao là 02 tầng. Đối chiếu vị trí lô đất trên đồ án quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ thành phố Lạng Sơn tỉnh Lạng Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 thì chỉ tiêu tầng cao là 03 tầng. Để đảm bảo đồng nhất về chỉ tiêu kiến trúc giữa 02 loại quy hoạch thì việc điều chỉnh về chỉ tiêu tầng cao lô đất chợ khu vực (Ký hiệu: C.C2) từ 02 tầng lên 03 tầng đảm bảo phù hợp theo Quyết định số 103/QĐ-UBND ngày 19/01/2016 của UBND tỉnh về phê duyệt quy hoạch chi tiết phường Hoàng Văn Thụ thành phố Lạng Sơn tỉnh Lạng Sơn.

2.4. Nội dung số 4: Điều chỉnh 05 ô đất từ quỹ đất kinh doanh thành quỹ đất tái định cư.

Căn cứ Quyết định số 2363/QĐ-UBND ngày 13/12/2007; Quyết định số 1030/QĐ-UBND ngày 17/6/2022 của UBND tỉnh về việc giao đất UBND thành phố để thực hiện bố trí tái định cư theo quy định và Biên bản thoả thuận tái định cư với hộ dân ngày 15/5/2018, theo đó 05 ô đất số 04, 05, 86 lô NLK 03; ô số 15 lô NLK22C và ô số 37 lô NLK18 hiện nay là tái định cư. Do đó cập nhật, điều chỉnh mục đích sử dụng đất đối với 05 ô đất là phù hợp theo các Quyết định giao đất và chủ trương thoả thuận với hộ dân hoán đổi quỹ đất tái định cư tại Thông báo số 55/TB-UBND ngày 18/3/2016 Kết luận của đồng chí Lý Vinh Quang, Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi làm việc kiểm tra dự án Khu đô thị Phú Lộc I+II và Trục đường 37m đoạn qua Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn nhằm đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng hoàn thành dự án. (Kèm theo Quyết định giao đất và Biên bản thoả thuận)

Như vậy, việc điều chỉnh 05 ô đất số 04, 05, 86 lô NLK 03; ô số 15 lô NLK22C và ô số 37 lô NLK18 từ đất kinh doanh thành đất tái định cư là đảm bảo theo các Quyết định giao đất và các quy trình thoả thuận về tái định cư với các hộ dân.

2.5. Nội dung số 5: Điều chỉnh ô 38 thuộc lô NLK.03 từ quỹ đất tái định cư sang quỹ đất kinh doanh

Căn cứ Quyết định số 2363/QĐ-UBND ngày 13/12/2007 của UBND tỉnh về việc giao đất đã bồi thường giải phóng mặt bằng cho Công ty TNHH sản xuất Thương mại Hoàng Dương tại Khu đô thị Phú Lộc I, thành phố Lạng Sơn. Theo đó Công ty đã được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận sử dụng đất cho ô đất NLK.03 - 27 (tên gọi theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 1377/QĐ-UBND-XD ngày 26/9/2006; Từ Quyết định số 544/QĐ-UBND ngày 14/5/2012 cho đến nay lô đất đã được đổi tên thành ô số 38 – NLK.03).

Mặt khác, vị trí ô 38 - NLK.03 theo hồ sơ phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết khu tái định cư Khu đô thị Phú Lộc I+II được UBND tỉnh phê duyệt

tại Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 20/10/2014 cho đến nay theo Quyết định số 1191/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 thì ô đất thuộc quỹ đất tái định cư.

Đến thời điểm hiện nay, Công ty chưa cung cấp được Hợp đồng chuyên nhượng cho khách hàng đối với ô đất số 38 -NLK03, do đó Sở Xây dựng chưa đủ căn cứ để xem xét nội dung điều chỉnh ô 38 – NLK03 từ quỹ đất tái định cư sang quỹ đất kinh doanh.

2.6. Nội dung số 6: Điều chỉnh 17 ô đất từ quỹ đất tái định cư sang quỹ đất kinh doanh.

- Theo Quyết định số 1191/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 thì vị trí 17 ô đất gồm: ô số 26, 26, 29, 32, 33 – NLK2; ô số 25 – NLK3; ô số 01, 02, 03, 13, 14 – NLK12; ô số 20, 21, 23, 24 – NLK21A; ô số 10, 27 – NLKE thuộc lô đất ở tái định cư.

- Theo Thông báo số 13/TB-UBND ngày 12/01/2021 của UBND tỉnh thông báo Kết luận của đồng chí Lương Trọng Quỳnh, Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp chuyên đề xem xét rà soát các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thành thuộc dự án Khu đô thị Phú Lộc I + II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, trong đó có nội dung: “1. Đồng ý điều chỉnh đất tái định cư dự thừa của dự án Khu đô thị Phú Lộc I+II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn thành đất kinh doanh theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 482/BC-STNMT ngày 30/9/2020; thực hiện điều chỉnh trước khoảng 80% diện tích (tương ứng với 102 ô/7.949,3m²); quỹ đất còn lại sẽ được tính toán trong bước quyết toán dự án theo quy định.”. Theo đó, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1191/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Phú Lộc I + II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, trong đó đã điều chỉnh 100 ô đất với diện tích 7.968,0 m² đất tái định cư thành đất kinh doanh. **Đối với phần quỹ đất còn lại sẽ thực hiện sau khi dự án được quyết toán hoàn thành theo đúng ý kiến chỉ đạo của tỉnh.**

- Về quá trình nghiệm thu:

+ Đối với khu đô thị Phú Lộc I: Ngày 17/8/2024, Sở Xây dựng có Văn bản số 1906/ SXD-HTKT&VLXD về việc hoàn thiện, khắc phục những tồn tại theo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu công trình Hạ tầng kỹ thuật Phú Lộc I (hạng mục san nền, giao thông, cấp điện, hệ thống điện chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải) thuộc dự án Khu đô thị Phú Lộc I + II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, theo đó có nội dung đề nghị: “...*đề nghị chủ đầu tư phối hợp với các bên có liên quan tổ chức thực hiện các nội dung kiến nghị tại Công văn số 179/TTGDCL&QHXD-KĐTV ngày 16/8/2024 của Trung tâm Giám định chất lượng và Quy hoạch xây dựng Lạng Sơn, đồng thời rà soát lại ranh giới dự án và toàn bộ các hạng mục, công trình của dự án đề nghị kiểm tra công tác nghiệm thu, do thi công không đúng với hồ sơ thiết đã được phê duyệt.*”

+ Đối với khu đô thị Phú Lộc II: Ngày 13/6/2024, Sở Xây dựng có Thông báo số 330/TB-SXD Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật Phú Lộc II (hạng mục san nền, giao thông, cấp điện, hệ thống điện chiếu sáng, cấp nước, thoát nước thải, thoát nước mưa) thuộc dự án Khu đô thị Phú Lộc I + II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn.

+ Đối với đoạn đường 37m thuộc khu đô thị Phú Lộc I+II: Ngày 16/9/2024, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 2164/SXD-HTKT&VLXD về việc kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình Đường 37m thuộc dự án Khu đô thị Phú Lộc I + II phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, theo đó có nội dung đề nghị: *“Sở Xây dựng đề nghị Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hoàng Dương) phối hợp với Trung tâm Giám định chất lượng và Quy hoạch xây dựng Lạng Sơn kiểm tra hiện trường kết quả khắc phục những thiếu sót trong quá trình thi công; rà soát, bổ sung vào hồ sơ hoàn thành công trình các tài liệu chứng minh nội dung thi công khắc phục, nội dung hoàn công theo thực tế đã thi công đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và phù hợp với quy định. Sau khi hoàn thành, đề nghị báo cáo về Sở Xây dựng để làm cơ sở xem xét, chấp thuận kết quả nghiệm thu hạng mục công trình theo quy định”*.

Như vậy, đối với hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị Phú Lộc II cơ bản đã hoàn thành xong. Đối với hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị Phú Lộc I và công trình đường 37m thuộc dự án Khu đô thị Phú Lộc I + II đến nay Chủ đầu tư chưa hoàn thiện gửi về Sở Xây dựng xem xét theo quy định.

3. Đánh giá, nhận xét

- Đối với 05 nội dung tại mục 2 nêu trên (2.1-2.4) về điều chỉnh diện tích ô đất, mục đích sử dụng đất và chỉ tiêu tăng cao chợ là phù hợp với tình hình thực tế dự án đầu tư, nhằm mang lại hiệu quả lợi ích hài hòa giữa Nhà nước, doanh nghiệp và cộng đồng dân cư; hạn chế tình trạng khiếu kiện, khiếu nại tập thể kéo dài của dân cư trong khu vực; nhằm đảm bảo tiến độ thực hiện dự án đầu tư đồng bộ, dứt điểm và hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng dự án có hiệu quả.

- Đối với nội dung 2.5 nêu trên việc điều chỉnh ô 38 thuộc lô NLK.03 từ quỹ đất tái định cư sang quỹ đất kinh doanh chưa đủ cơ sở, căn cứ pháp lý để thực hiện điều chỉnh quy hoạch do Công ty chưa cung cấp được các giấy tờ pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng đất cho hộ dân.

- Đối với nội dung 2.6 nêu trên, về điều chỉnh 17 ô từ quỹ đất tái định cư sang quỹ đất kinh doanh: Căn cứ Thông báo số 13/TB-UBND ngày 12/01/2021 của UBND tỉnh thông báo Kết luận của đồng chí Lương Trọng Quỳnh, Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp chuyên đề xem xét rà soát các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thành thuộc dự án Khu đô thị Phú Lộc I + II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn và Văn bản số 3955/VP-KT ngày 01/8/2024 của UBND tỉnh về việc chưa xem xét điều chỉnh quỹ đất tái định cư sang quỹ đất kinh doanh. Theo đó phần quỹ đất tái định cư dư thừa sẽ thực hiện sau khi dự án được quyết toán hoàn thành theo đúng ý kiến chỉ đạo của tỉnh.

Đến thời điểm hiện nay, Sở Xây dựng chưa nhận được hồ sơ nghiệm thu hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị Phú Lộc I và công trình đường

37m do đó dự án chưa đủ điều kiện để thực hiện quyết toán. Theo đó, việc xem xét điều chỉnh cục bộ quy hoạch quỹ đất tái định cư dự thừa sang quỹ đất kinh doanh tại thời điểm hiện tại là chưa có cơ sở. Việc thực hiện hoán đổi quỹ đất tái định cư sang quỹ đất kinh doanh sẽ được tiếp tục xem xét sau khi Công ty hoàn thiện hồ sơ nghiệm thu hoàn thành gửi về Sở Xây dựng. Ngoài ra, nội dung rà soát điều chỉnh cục bộ đảm bảo theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 (được sửa đổi tại khoản 9 Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018) không làm ảnh hưởng, không gây áp lực lên hạ tầng khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch.

4. Kiến nghị

Trên cơ sở thống nhất ý kiến các Sở, ngành, cơ quan liên quan về kết quả rà soát, đánh giá nhận xét nêu trên; Sở Xây dựng đề xuất UBND tỉnh như sau:

- Đồng ý về chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Phú Lộc I+II, tỷ lệ 1/500 đối với các nội dung điều chỉnh số 1,2,3,4;

- Chưa đồng ý với nội dung điều chỉnh số 5,6 do chưa đủ căn cứ pháp lý, đồng thời UBND tỉnh đã có Thông báo số 13/TB-UBND ngày 12/01/2021 của UBND tỉnh thông báo Kết luận của đồng chí Lương Trọng Quỳnh, Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp chuyên đề xem xét rà soát các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thành thuộc dự án Khu đô thị Phú Lộc I + II, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn và Văn bản số 3955/VP-KT ngày 01/8/2024 của UBND tỉnh về việc chưa xem xét điều chỉnh quỹ đất tái định cư sang quỹ đất kinh doanh.

- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Dương (Chủ đầu tư) phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện hoàn thành hồ sơ nghiệm thu, quyết toán; việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án đầu tư đối với nội dung điều chỉnh quỹ đất tái định cư dự thừa sẽ được tiếp tục xem xét sau.

Sở Xây dựng trân trọng báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

(Gửi kèm Biên bản làm việc ngày 31/3/2025 của Sở Xây dựng)

Nơi nhận:

- Như K.gửi;
- Sở: NN&MT; TC
- UBND thành phố LS;
- Cty CP đầu tư xây dựng Hoàng Dương;
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng CM;
- Lưu: VT, QHKT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Duy Đông

