UBND TỈNH LẠNG SƠN **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 373 /BC-SXD	*Lạng Sơn, ngày 18 tháng 5 năm 2026*

BÁO CÁO
Về việc tham mưu xử lý đề nghị thu hồi đất xen kẹp giữa dự án Nút giao cao tốc vào khu Công nghiệp Hữu Lũng và Khu công nghiệp VSIP Lạng Sơn

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

Thực hiện nhiệm vụ UBND tỉnh giao tại Văn bản số 3883/VP-KTCN ngày 13/5/2026 của Văn phòng UBND tỉnh về tham mưu xử lý đề nghị thu hồi đất xen kẹp giữa dự án Nút giao cao tốc vào khu Công nghiệp Hữu Lũng và Khu công nghiệp VSIP Lạng Sơn. Theo đó, có nội dung giao nhiệm vụ: "*Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, các cơ quan liên quan xem xét, tham mưu giải quyết đề nghị của UBND xã Hữu Lũng tại Công văn trên theo đúng quy định; hoàn thành, báo cáo UBND tỉnh chậm nhất ngày 18/5/2026*".

Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh với nội dung như sau:

I. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT CỦA UBND XÃ HỮU LŨNG

Đề xuất UBND tỉnh chấp thuận chủ trương điều chỉnh mở rộng ranh giới dự án Nút giao cao tốc vào khu Công nghiệp Hữu Lũng (diện tích tăng thêm 13.985 m2 đất). Đối với diện tích chưa phù hợp (12.202 m2 đất chưa phù hợp) sẽ tiến hành cập nhật vào dự án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Hồ Sơn (cũ), huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2021-2030 đang chuẩn bị triển khai.

II. KẾT QUẢ RÀ SOÁT

1. Hiện trạng và sự cần thiết xử lý đất xen kẹp

- Ngày 24/4/2026, các cơ quan, đơn vị liên quan gồm Sở Xây dựng, Ban Quản lý dự án ĐTXD công trình giao thông tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực Hữu Lũng, đại diện chủ đầu tư KCN VSIP Lạng Sơn và UBND xã Hữu Lũng đã tổ chức kiểm tra hiện trường, rà soát hiện trạng khu vực đất xen kẹp giữa hai dự án.

Qua kiểm tra, khu vực đất xen kẹp có kích thước nhỏ, hẹp, một số vị trí không còn khả năng tiếp cận, canh tác hoặc có nguy cơ bị cô lập sau khi KCN VSIP Lạng Sơn hoàn thành hàng rào. Việc tiếp tục để các hộ dân sinh sống, canh tác tại các vị trí này có thể phát sinh khó khăn trong quản lý đất đai, trật tự xây dựng, tổ chức giao thông, đồng thời ảnh hưởng đến cảnh quan, tầm nhìn và tính đồng bộ của khu vực cửa ngõ vào KCN VSIP Lạng Sơn và nút giao cao tốc.

Vì vậy, việc nghiên cứu xử lý phần diện tích đất xen kẹp nêu trên là cần thiết, nhằm bảo đảm điều kiện tiếp cận, an toàn giao thông, cảnh quan khu vực

nút giao, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hiệu quả khai thác công trình sau đầu tư.

- Tổng diện tích các vị trí khu đất vướng mắc nằm xen kẹp giữa dự án khu công nghiệp VSIP và nút giao cao tốc vào khu công nghiệp Hữu Lũng với khoảng 13.985 m² có hiện trạng là đất ruộng lúa, trồng keo, đất ở và đường hiện trạng dân sinh.

2. Về quy hoạch xây dựng

Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Hồ Sơn, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021 – 2030 được UBND huyện Hữu Lũng phê duyệt tại Quyết định số 2101/QĐ-UBND ngày 06/5/2025 thì các vị trí đất xen kẹp đối chiếu cụ thể như sau:

- Khu đất xen kẹp số 01 với diện tích khoảng 8.483,9m² trong đó có khoảng 1.061,5m² thuộc định hướng quy hoạch đất rừng sản xuất; khoảng 4.266,7m² thuộc định hướng đất trồng trọt khác, khoảng 1.370,7m² thuộc định hướng đất ở hiện trạng và khoảng 1.785m² thuộc định hướng quy hoạch đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (nút giao cao tốc).

- Khu đất xen kẹp số 02 với diện tích khoảng 5.501,0m² trong đó có khoảng 201,43m² thuộc định hướng quy hoạch đất lúa; khoảng 816,85m² thuộc định hướng quy hoạch đất rừng sản xuất và khoảng 4.482,72 m² thuộc quy hoạch đất trồng trọt khác.

Như vậy, diện tích phù hợp quy hoạch khoảng 1.785m² và diện tích khoảng 12.200m² chưa phù hợp theo quy hoạch được duyệt, chưa đủ cơ sở để triển khai ngay các thủ tục thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng và bổ sung vào phạm vi dự án nếu chưa thực hiện cập nhật, điều chỉnh quy hoạch theo trình tự, thủ tục quy định. Việc điều chỉnh, cập nhật quy hoạch cần được thực hiện đồng bộ với việc xác định ranh giới, hiện trạng sử dụng đất, nguồn gốc đất, tính chất sử dụng đất sau điều chỉnh và phương án tổ chức không gian, cây xanh, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật tại khu vực nút giao.

III. NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ

- Trên cơ sở rà soát hồ sơ, báo cáo của UBND xã Hữu Lũng và kết quả kiểm tra hiện trường ngày 24/4/2026, Sở Xây dựng nhận thấy việc xử lý phần diện tích đất xen kẹp giữa dự án Nút giao cao tốc vào Khu công nghiệp Hữu Lũng và dự án Khu công nghiệp VSIP Lạng Sơn là cần thiết. Các khu đất xen kẹp có diện tích nhỏ lẻ, nằm giữa hai dự án, một số thửa đất không còn khả năng tiếp cận, canh tác; có trường hợp hộ dân đang sinh sống có nguy cơ bị cô lập khi dự án Khu công nghiệp VSIP Lạng Sơn hoàn thành và đóng hàng rào.

- Tổng diện tích đất xen kẹp đề xuất xử lý khoảng 13.985 m², trong đó có khoảng 1.783 m² phù hợp quy hoạch, phần diện tích còn lại khoảng 12.202 m² chưa phù hợp quy hoạch và cần được cập nhật, điều chỉnh trong quá trình điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng xã Hồ Sơn cũ, nay thuộc địa bàn xã Hữu Lũng.

IV. KIẾN NGHỊ

Trên cơ sở kết quả rà soát và nhận xét đánh giá nêu trên, Sở Xây dựng

kiến nghị UBND tỉnh với những nội dung sau:

1. Đồng ý kiến nghị của UBND xã Hữu Lũng tại Báo cáo số 191/BC-UBND ngày 05/5/2026 về việc thu hồi đất xen kẹp giữa dự án Nút giao cao tốc vào Khu công nghiệp Hữu Lũng và Khu công nghiệp VSIP Lạng Sơn.

2. Giao UBND xã Hữu Lũng chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực Hữu Lũng, Công ty TNHH VSIP Lạng Sơn và các đơn vị liên quan rà soát chính xác ranh giới, diện tích, hiện trạng, nguồn gốc đất, tài sản trên đất; cập nhật, điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Hồ Sơn theo thẩm quyền, làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

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

Nơi nhận:
- Như trên;
- Ban QLDA ĐTXD CTGT tỉnh LS;
- UBND xã Hữu Lũng;
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng CM;
- Lưu: VT, QHKT(LTC).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH LẠNG SƠN

Nguyễn Duy Đông