

CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI YUAN SHENG

-----000000-----

**ĐĂNG KÝ MÔI TRƯỜNG
DỰ ÁN**

**“NHÀ MÁY SẢN XUẤT LINH KIỆN
MÁY MAY VÀ KHUÔN MẪU”**

Địa điểm: Nhà xưởng số 4, lô S+R, KCN Dầu Giây, xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai.

Đồng Nai, Tháng 04 năm 2026

CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI YUAN SHENG
-----0000000-----

ĐĂNG KÝ MÔI TRƯỜNG DỰ ÁN

“NHÀ MÁY SẢN XUẤT LINH KIỆN MÁY MAY VÀ KHUÔN MẪU”

Địa điểm: Nhà xưởng số 4, lô S+R, KCN Dầu Giây, xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai.

CHỦ DỰ ÁN
CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT
THƯƠNG MẠI YUAN SHENG



Đồng Nai, Tháng 04 năm 2026

**CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT
THƯƠNG MẠI YUAN SHENG**

Số:01-2026/ĐKMT

V/v: Đăng ký môi trường cho dự án đầu tư
“Nhà máy sản xuất linh kiện máy may và
khuôn mẫu”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 10 tháng 04 năm 2026

Kính gửi: UỶ BAN NHÂN DÂN XÃ DẦU GIÂY

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại YUAN SHENG là chủ đầu tư của dự án “Nhà máy sản xuất linh kiện máy may và khuôn mẫu” thuộc đối tượng phải đăng ký môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường, 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, 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 ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật bảo vệ môi trường được sửa đổi, bổ sung bởi nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025.

- Địa chỉ trụ sở chính của Công ty: Nhà xưởng số 4, Lô S + R, KCN Dầu Giây, xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3604072891, đăng ký lần đầu ngày 30/12/2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai – Phòng đăng ký kinh doanh cấp.
- Giấy chứng nhận đầu tư số: 1067383748 chứng nhận lần đầu ngày 08/12/2025 Ban quản lý các Khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh Đồng Nai cấp.
- Người đại diện theo pháp luật của Công ty:
Ông: **SHEN, PENGYU** Chức vụ: Tổng giám đốc.
- Điện thoại: 0984709801 e-mail: 1273203883@qq.com

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại YUAN SHENG hoạt động tại KCN Dầu Giây theo giấy chứng nhận đầu tư số 7678215214 được Ban quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh Đồng Nai chứng nhận lần đầu ngày 01/07/2025, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 3 ngày 10/02/2026. Nắm bắt nhu cầu của thị trường, Công ty dự kiến đầu tư hoạt động sản xuất với loại hình sản xuất linh kiện máy may và khuôn mẫu.

Căn cứ theo Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính Phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật bảo vệ môi trường được sửa đổi, bổ sung bởi nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06

tháng 01 năm 2025, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại YUAN SHENG đã phối hợp với Công ty TNHH TVMT Tấn Minh tiến hành lập hồ sơ xin đăng ký môi trường cho dự án “Nhà máy sản xuất linh kiện máy may và khuôn mẫu”

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại YUAN SHENG đăng ký môi trường cho “Nhà máy sản xuất linh kiện máy may và khuôn mẫu” với các nội dung sau:

1. Thông tin chung về dự án đầu tư:

1.1. Tên dự án đầu tư:

Tên dự án đầu tư “Nhà máy sản xuất linh kiện máy may và khuôn mẫu”.

1.2. Địa điểm thực hiện dự án đầu tư; nguồn vốn và tiến độ thực hiện dự án đầu tư.

- Địa điểm thực hiện dự án đầu tư:

+ Địa điểm thực hiện dự án được Công ty Thuê nhà xưởng số 04 và văn phòng của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai tại Nhà xưởng số 4, lô S+R, KCN Dầu Giây, xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai.

+ Vị trí dự án trong khu công nghiệp:



Hình 1. Vị trí thực hiện dự án

Ghi chú:

Diện tích Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai.

Diện tích dự án Công ty TNHH Sản xuất Thương mại YUAN SHENG thuê.



Hình 2. Vị trí nhà xưởng

+ Vị trí cụ thể tiếp giáp các phía của Công ty như sau:

Phía Bắc: giáp đường số 4 KCN.

Phía Tây: giáp nhà xưởng số 3.

Phía Đông: giáp đất trống.

Phía Nam: giáp đất trống..

+ Hiện trạng khu vực dự án: Hiện tại, khu vực thực hiện dự án là xưởng trống.

- Tổng vốn đầu tư: 26.351.000.000 VNĐ (Hai mươi sáu tỷ, ba trăm năm mươi một triệu đồng), theo tiêu chí quy định của pháp luật về Luật Đầu tư công dự án thuộc dự án nhóm C.

- Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

+ Lập dự án, hoàn thành thủ tục về môi trường. Cải tạo nhà xưởng, lắp đặt máy móc thiết bị: Từ tháng 01/2025 đến tháng 05/2026.

+ Hoàn thành, đưa vào hoạt động: Từ tháng 06/2026.

1.3. Quy mô; công suất; công nghệ và loại hình sản xuất của dự án đầu tư:

+ Quy mô; công suất của dự án đầu tư:

Bảng 1. Quy mô; công suất của dự án đầu tư

STT	Mục tiêu hoạt động	Quy mô
1	Sản xuất sản phẩm từ nhựa dùng trong các máy may	1.000.000 sản phẩm/năm
2	Sản xuất khuôn ép nhựa và khuôn đúc nhôm	500 sản phẩm/năm
3	Sản xuất thiết bị phụ trợ, thiết bị cho máy may	1.000.000 sản phẩm/năm

(Nguồn: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại YUAN SHENG)

+ Quy mô về diện tích:

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại YUAN SHENG thuê lại nhà xưởng số 4, lô S+R của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai tại đường số 4, đường số 1, KCN Dầu Giây, xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai. Đối với các hạng mục nhà bảo vệ, hạ tầng kỹ thuật công ty dùng chung trong khuôn viên của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai để phục vụ cho quá trình hoạt động của Công ty. Các hạng mục công trình dự kiến bố trí như sau:

Bảng 2. Các hạng mục công trình của dự án

STT	Hạng mục	Diện tích (m²)	Ghi chú
1	Văn phòng	4.334,65	
	Nhà xưởng	541,05	
2	<i>Khu vực lưu chứa chất thải</i>	40	<i>Bố trí trong nhà xưởng</i>
Tổng cộng		4.875,70	

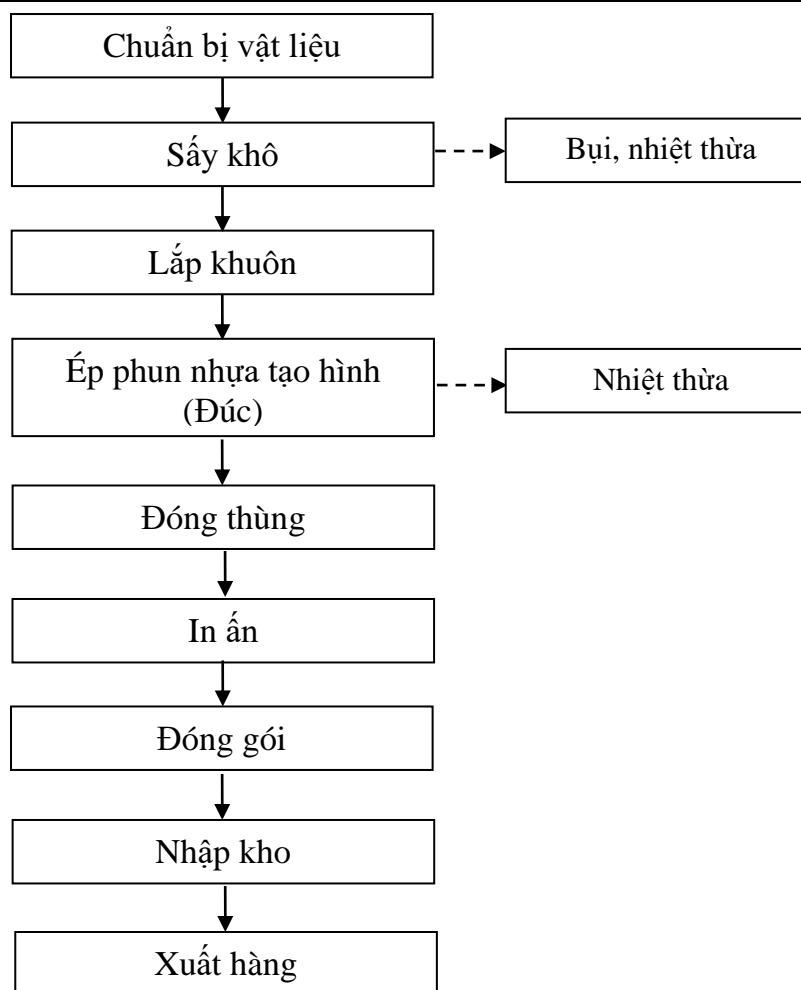
Đối với các hạng mục công trình phụ trợ như hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cây xanh, nhà bảo vệ... được Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai hoàn thiện trước khi cho thuê. Công ty sử dụng chung các hạng mục công trình này.

Với diện tích nhà xưởng thuê lại của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai, chủ đầu tư chỉ thực hiện cải tạo, bố trí, sắp xếp, phân chia khu vực sản xuất, lắp đặt các hạng mục xử lý môi trường theo đúng quy định.

+ Công nghệ và loại hình sản xuất của dự án đầu tư:

❖ Sản xuất sản phẩm từ nhựa dùng trong các máy may

Quy trình sản xuất:



Hình 3. Sơ đồ quy trình sản xuất sản phẩm từ nhựa dùng trong các máy may

Thuyết minh quy trình:

Quy trình sản xuất được thực hiện tuần tự từ khâu chuẩn bị nguyên liệu đến khi xuất hàng.

Trước tiên, tiến hành lựa chọn loại hạt nhựa phù hợp với yêu cầu kỹ thuật của sản phẩm. Nguyên liệu được kiểm tra về chất lượng, số lượng và tình trạng trước khi đưa vào sản xuất, sau đó chuyển đến khu vực sấy để loại bỏ độ ẩm. Việc sấy khô giúp hạn chế hiện tượng rỗ, bong bóng và đảm bảo chất lượng nhựa khi ép. Nhiệt độ và thời gian sấy được điều chỉnh phù hợp với từng loại nhựa cụ thể.

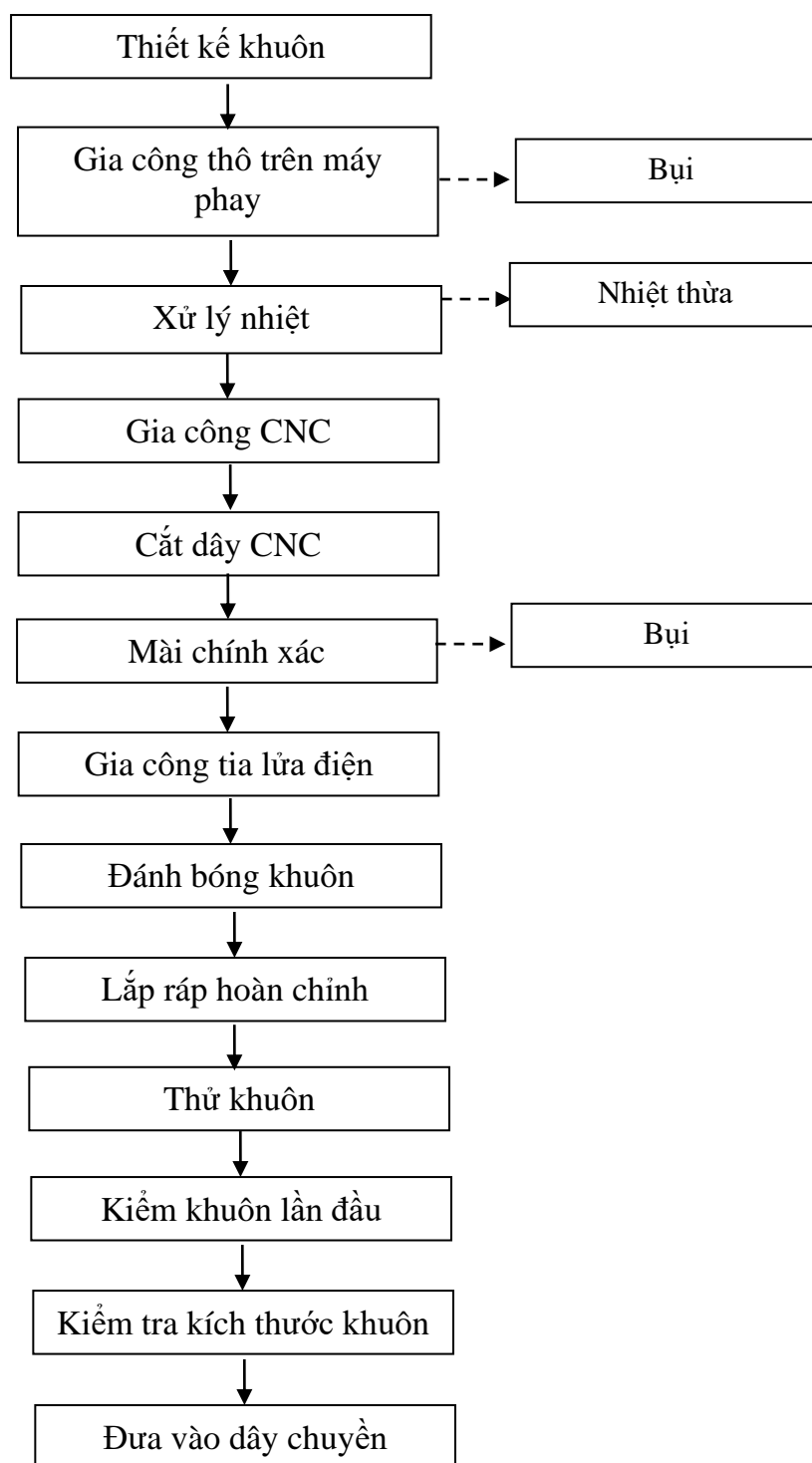
Khi nguyên liệu đã đạt yêu cầu, khuôn ép được lắp đặt và cố định lên máy ép nhựa. Kỹ thuật viên kiểm tra độ chính xác và căn chỉnh khuôn để đảm bảo sản phẩm có hình dạng, kích thước đúng theo thiết kế. Tiếp theo, hạt nhựa được nấu chảy và ép phun vào lòng khuôn dưới áp suất cao. Sau khi nguội, nhựa cứng lại tạo thành sản phẩm hoàn chỉnh, được lấy ra khỏi khuôn để chuyển sang công đoạn tiếp theo.

Các sản phẩm sau ép được kiểm tra sơ bộ, loại bỏ những sản phẩm lỗi hoặc có khuyết tật. Những sản phẩm đạt tiêu chuẩn được gom lại, đóng vào hộp tạm để chuẩn bị cho công đoạn in ấn. Trên bề mặt sản phẩm, logo, mã sản phẩm hoặc thông tin kỹ thuật được in rõ ràng, đúng vị trí và không bị lem mực.

Sản phẩm sau khi in được bọc bằng túi nilon hoặc vật liệu bảo vệ nhằm tránh trầy xước, sau đó xếp vào thùng hoặc khay nhựa theo đúng quy cách. Trên bao bì ghi rõ mã lô, số lượng và các thông tin nhận diện khác để thuận tiện cho việc quản lý. • Cuối cùng, sản phẩm hoàn thiện được đưa vào kho lưu trữ, sắp xếp theo loại và mã sản phẩm, đồng thời cập nhật số lượng vào hệ thống quản lý kho. Khi có đơn đặt hàng, bộ phận kho tiến hành xuất sản phẩm giao cho khách hàng hoặc chuyển sang giai đoạn lắp ráp tiếp theo, hoàn tất quy trình sản xuất.

❖ Sản xuất khuôn ép nhựa và khuôn đúc nhôm

Quy trình sản xuất:



Hình 4. Sơ đồ quy trình sản xuất khuôn ép nhựa và khuôn đúc nhôm

Thuyết minh quy trình

Quy trình chế tạo khuôn ép nhựa được thực hiện theo nhiều công đoạn liên tiếp nhằm đảm bảo độ chính xác, độ bền và chất lượng sản phẩm.

Trước hết, kỹ sư tiến hành thiết kế khuôn dựa trên bản vẽ 3D của sản phẩm và yêu cầu kỹ thuật của khách hàng. Từ đó xây dựng bản vẽ 2D, mô hình 3D của khuôn và xác định cấu trúc, vật liệu thép, hệ thống làm mát, đẩy sản phẩm và thoát khí. Kết quả của giai đoạn này là bản thiết kế kỹ thuật hoàn chỉnh của khuôn.

Tiếp theo, khối thép được gia công thô trên máy phay để tạo hình cơ bản cho các chi tiết khuôn. Quá trình này đảm bảo kích thước phù hợp cho các công đoạn xử lý nhiệt và gia công tinh về sau. Sau đó, thép khuôn được xử lý nhiệt thông qua quá trình tôi và ram nhằm tăng độ cứng, độ bền và khả năng chống mài mòn, giúp khuôn chịu được nhiệt độ và áp suất cao khi ép nhựa.

Khi vật liệu đã đạt độ cứng yêu cầu, khuôn được gia công CNC chính xác để tạo hình chi tiết theo mô hình thiết kế 3D, bao gồm các rãnh, lỗ và bề mặt lắp ghép có độ chính xác cao. Với những vị trí có hình dạng phức tạp hoặc khe nhỏ mà máy phay không thực hiện được, công nghệ cắt dây CNC (Wire-Cut EDM) được sử dụng để đảm bảo độ chính xác và bề mặt cắt mịn.

Sau đó, các chi tiết khuôn được mài chính xác để đạt độ phẳng, độ bóng và kích thước đúng yêu cầu kỹ thuật, chuẩn bị cho công đoạn lắp ráp. Với những phần hốc sâu hoặc bề mặt khó gia công, kỹ thuật gia công tia lửa điện (EDM) được áp dụng để hoàn thiện lòng khuôn và đạt được độ chi tiết cần thiết.

Tiếp theo, khuôn được đánh bóng nhằm loại bỏ các vết xước, vết gia công, đảm bảo bề mặt lòng khuôn nhẵn bóng để sản phẩm ép ra đạt yêu cầu thẩm mỹ cao. Khi hoàn tất, khuôn được đưa qua bước kiểm tra kích thước, đo đạc bằng máy đo 3D và các dụng cụ chuyên dụng để đảm bảo các thông số đúng với bản thiết kế.

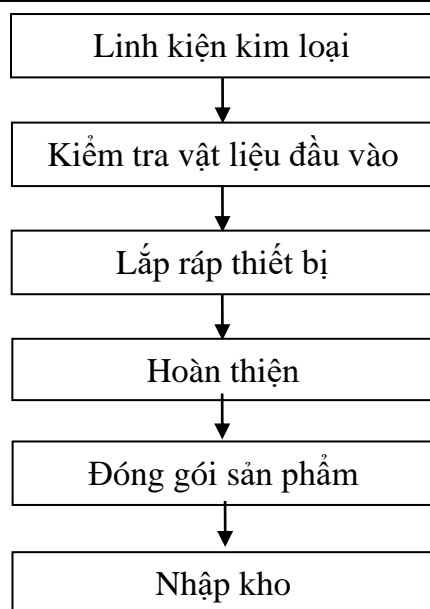
Tuy nhiên, để hạn chế tối đa các ảnh hưởng tới môi trường và người lao động thì Công ty đã ký kết hợp đồng gia công khuôn với đơn vị khác đối với các công đoạn phía trên. Sau khi khuôn được gia công hoàn thiện sẽ đưa về nhà máy để kiểm tra lần đầu trước khi đưa vào dây chuyền.

Khuôn sau đó được kiểm định lần đầu, kiểm tra hoạt động của các bộ phận như cơ cấu đóng mở, hệ thống đẩy, làm mát và dẫn hướng để đảm bảo vận hành ổn định, không kẹt hoặc rò rỉ. Tiếp theo là bước thử khuôn, trong đó tiến hành ép thử sản phẩm để đánh giá kích thước, hình dạng và chất lượng bề mặt. Nếu phát hiện sai lệch, khuôn sẽ được điều chỉnh, tinh chỉnh cho đến khi đạt yêu cầu.

Cuối cùng, khi khuôn đã đạt tiêu chuẩn kỹ thuật, quá trình lắp ráp hoàn chỉnh khuôn được tiến hành. Tất cả các bộ phận được kiểm tra tổng thể lần cuối trước khi bàn giao cho bộ phận sản xuất, sẵn sàng đưa vào dây chuyền ép nhựa hàng loạt.

❖ Sản xuất thiết bị phụ trợ, thiết bị cho máy may

Quy trình sản xuất:



Hình 5. Sơ đồ quy trình sản xuất thiết bị phụ trợ, thiết bị cho máy may

Thuyết minh quy trình

Quy trình lắp ráp thiết bị phụ trợ máy may được thực hiện qua nhiều công đoạn nhằm đảm bảo sản phẩm đạt chất lượng kỹ thuật và độ bền ổn định trước khi giao cho khách hàng.

Trước hết, doanh nghiệp mua sắm linh kiện kim loại và các chi tiết cơ khí cần thiết cho thiết bị. Tất cả linh kiện được lựa chọn đúng chủng loại, kích thước và chất lượng theo bản thiết kế kỹ thuật, đồng thời chuẩn bị sẵn sàng cho công đoạn kiểm tra đầu vào.

Khi linh kiện được nhập về, bộ phận kỹ thuật tiến hành kiểm tra vật liệu đầu vào. Các dụng cụ đo lường như thước cặp, panme được sử dụng để đánh giá kích thước và chất lượng bề mặt của từng chi tiết. Chỉ những linh kiện đạt tiêu chuẩn mới được đưa vào dây chuyền lắp ráp.

Tiếp theo là công đoạn lắp ráp thiết bị, trong đó các kỹ thuật viên tiến hành lắp ghép các linh kiện cơ khí và bộ phận phụ trợ theo bản vẽ kỹ thuật. Mỗi chi tiết được kiểm tra độ khớp nối, độ chính xác và độ chắc chắn, đảm bảo thiết bị hoạt động ổn định. Sau khi hoàn tất, sản phẩm đạt dạng lắp ráp cơ bản.

Khi việc lắp ráp hoàn tất, sản phẩm được chuyển sang giai đoạn hoàn thiện, trong đó thiết bị được kiểm tra tổng thể về cơ cấu vận hành, độ bền, độ ổn định và các tính năng kỹ thuật. Nếu cần, kỹ thuật viên sẽ thực hiện căn chỉnh để đảm bảo sản phẩm đạt yêu cầu vận hành. Kết quả của công đoạn này là thiết bị phụ trợ hoàn chỉnh, sẵn sàng cho đóng gói.

Sản phẩm sau đó được chuyển sang khâu đóng gói, được làm sạch, bọc bằng nilon hoặc vật liệu chống va đập, và xếp gọn vào thùng hoặc pallet. Các tem, nhãn và mã lô hàng được dán đầy đủ để thuận tiện cho quá trình bảo quản và vận chuyển.

Cuối cùng, thiết bị được nhập kho bảo quản, sắp xếp theo mã sản phẩm và lô sản xuất để dễ dàng quản lý. Khi có đơn đặt hàng, bộ phận kho tiến hành xuất hàng giao cho khách hàng hoặc đưa sang công đoạn sử dụng tiếp theo trong dây chuyền sản xuất.

Quy trình này giúp đảm bảo mỗi thiết bị phụ trợ được sản xuất đồng bộ, đạt tiêu chuẩn chất lượng, và sẵn sàng đáp ứng yêu cầu của khách hàng cũng như các tiêu chí kỹ thuật của nhà máy

1.4. Quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đầu tư (nếu có):

Dự án mới bắt đầu thành lập, không thuộc đối tượng lập báo cáo đánh giá tác động môi trường.

1.5. Số lượng công nhân, thời gian làm việc tại dự án:

Số lượng công nhân viên khi dự án đi vào hoạt động ổn định khoảng 50 người.

Thời gian làm việc được quy định đối với công nhân dự án là 2 ca/ngày, 8 giờ/ca, có tăng ca. Số ngày làm việc: 26 ngày/tháng .

1.6. Các thủ tục pháp lý của Công ty:

Thủ tục pháp lý của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại YUAN SHENG:

+ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3604072891, đăng ký lần đầu ngày 30/12/2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai – Phòng đăng ký kinh doanh cấp.

+ Giấy chứng nhận đầu tư số: 1067383748 chứng nhận lần đầu ngày 08/12/2025 Ban quản lý các Khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh Đồng Nai cấp.

+ Hợp đồng thuê xưởng số 01/2026/DG/KT-YUANSHENG ký ngày 31/12/2025 giữa Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại YUAN SHENG.

Thủ tục pháp lý của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai (Đơn vị cho thuê nhà xưởng):

+ Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 420/QĐ-KCNĐN ngày 30/09/2021 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai đối với dự án “Xây kho, nhà xưởng cho thuê, quy mô 31,1896ha” của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai tại Lô S+R, KCN Dầu Giây, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

+ Giấy chứng nhận thẩm duyệt về Phòng cháy và chữa cháy số 346/TD-PCCC ngày 19/07/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai.

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số DC350440 ngày 18/02/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai.

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số DC350483 ngày 18/02/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai.

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số DC350482 ngày 20/11/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai.

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số DP961119 ngày 18/02/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai.

+ Hợp đồng thuê lại đất số 24/2018/HĐTĐ-KCNDG ngày 05/12/2018 giữa Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây và Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai.

+ Hợp đồng thuê lại đất số 40/2024/HĐTĐ-KCNDG ngày 25/07/2024 giữa Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây và Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai.

+ Giấy phép xây dựng số 181/GPXD ngày 07/10/2021 của Ban quản lý các KCN Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai.

+ Phụ lục điều chỉnh ngày 07/03/2025 của Giấy phép xây dựng số 181/GPXD ngày 07/10/2021 của Ban quản lý các KCN Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai.

+ Thông báo số 166/TB-KCNKTT ngày 11/09/2025 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đối với nhà xưởng cho thuê của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai.

+ Biên bản thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án tại KCN (Đấu nối nước mưa, nước thải, giao thông) ký ngày 25/06/2021 giữa Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây với Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai.

1.7. Danh mục máy móc, thiết bị phục vụ cho dự án:

+ Danh mục máy móc thiết bị phục vụ cải tạo nhà xưởng và lắp đặt máy móc thiết bị.

Dự án thuê lại nhà xưởng của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai đã hoàn thiện các hạng mục nhà xưởng, hạ tầng kỹ thuật... Do đó công ty chủ yếu chỉ sửa chữa, cải tạo bố trí lại khu vực sản xuất cho phù hợp, có diện tích nhỏ nên chủ yếu công nhân làm thủ công không sử dụng nhiều đến máy móc. Máy móc chỉ sử dụng cho quá trình lắp đặt máy móc trước khi đi vào sản xuất.

Bảng 3. Bảng danh mục các loại máy móc, thiết bị cho quá trình cải tạo, lắp đặt máy móc thiết bị dự kiến

STT	Tên máy móc, thiết bị	Đơn vị	Số lượng	Xuất xứ	Tình trạng
1	Máy khoan	Cái	2	Hàn Quốc	90 %
2	Máy cắt	Cái	2	Hàn Quốc	90 %
3	Máy hàn	Cái	2	Hàn Quốc	90 %
4	Xe nâng	Cái	1	Hàn Quốc	90 %
5	Xe cẩu	Cái	1	Hàn Quốc	90%

+ Danh mục máy móc thiết bị phục vụ quá trình hoạt động.

Danh mục máy móc thiết bị phục vụ quá trình hoạt động của Công ty dự kiến như sau:

Bảng 4. Danh mục máy móc thiết bị cho hoạt động sản xuất của dự án

STT	Tên máy móc	Số lượng (cái)	Xuất xứ	Tình trạng	Công suất kWh
I	Máy móc thiết bị phục vụ sản xuất				
1	Máy ép nhựa	14	Trung Quốc	100%	410
2	Tay robop	14	Trung Quốc	100%	28
3	Máy nén khí	1	Trung Quốc	100%	18
4	Máy in lụa	5	Trung Quốc	100%	5
5	Máy nghiền nhuyễn	3	Trung Quốc	100%	30
6	Máy chế tạo khuôn	1	Trung Quốc	100%	15

(Nguồn: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại YUAN SHENG)

2. Nguyên, nhiên liệu, hóa chất sử dụng và các sản phẩm của dự án đầu tư.

2.1. Nguyên, nhiên liệu, hóa chất sử dụng:

Nhu cầu sử dụng nguyên, nhiên liệu cho Dự án được tổng hợp trong bảng sau:

Bảng 5. Nguyên, nhiên liệu, hóa chất sử dụng khi dự án đi vào hoạt động

STT	Tên nguyên liệu	Đơn vị/năm	Khối lượng	Mục đích sử dụng
I	Nguyên liệu			
1	ABS	Tấn	100	Ép nhựa
2	PP	Tấn	50	
3	PMMA	Tấn	20	
4	PC	Tấn	10	
5	POM	Tấn	20	

Đăng ký môi trường

6	Mực	Tấn	10	In
8	Bao bì đóng gói	Tấn	2	Đóng gói
II	Nhiên liệu			
1	TDSP	Lít	10	Ép nhựa
2	Ethanol	Lít	20	
3	Dầu trắng	Lít	1.200	
4	Dầu bôi trơn	Lít	50	Bảo dưỡng máy móc thiết bị
5	Dầu DO	Lít	200	Xe nâng
III	Vật liệu			
1	Ghè lau, khăn sạch, vải	kg	100	Lau chùi máy móc thiết bị

(Nguồn: Công ty TNHH Công nghệ Vimatech Việt Nam)

2.2. Các sản phẩm của dự án

Các sản phẩm của dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Quy mô
1	Sản xuất sản phẩm từ nhựa dùng trong các máy may	1.000.000 sản phẩm/năm
2	Sản xuất khuôn ép nhựa và khuôn đúc nhôm	500 sản phẩm/năm
3	Sản xuất thiết bị phụ trợ, thiết bị cho máy may	1.000.000 sản phẩm/năm

2.3. Nhu cầu sử dụng điện:

- Hệ thống cung cấp điện cho hoạt động sản xuất và thắp sáng của dự án do Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai cung cấp.

- Nhu cầu sử dụng điện: Công suất tiêu thụ điện tại dự án khi đi vào hoạt động ước tính khoảng: 500.000 kWh/tháng.

2.4. Nhu cầu sử dụng nước của dự án:

➤ Nguồn cung cấp nước:

Nhà máy sử dụng nước cấp từ đơn vị hạ tầng KCN Dầu Giây thông qua hệ thống cấp nước của Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai.

➤ Nhu cầu sử dụng nước:

+ Nhu cầu sử dụng nước trong giai đoạn cải tạo nhà xưởng, lắp đặt máy móc thiết bị.

Nước sử dụng cho sinh hoạt của công nhân: trong quá trình cải tạo nhà xưởng, lắp đặt máy móc thiết bị dự án ước tính số lượng công nhân tập trung thi công khoảng 15 người. Theo QCVN 01:2021/BXD lượng nước sử dụng quy định 80 lít/người/ngày. Vì vậy, lượng nước sử dụng trong quá trình cải tạo nhà xưởng, lắp đặt máy móc thiết bị dự án khoảng 80 lít/người/ngày x 20 người = 1.600 lít/ngày = 1,6 m³/ngày.

+ Nhu cầu sử dụng nước trong giai đoạn hoạt động dự án.

Nhu cầu sử dụng nước trong giai đoạn dự án đi vào hoạt động chủ yếu cho hoạt động sinh hoạt của lao động, cho hoạt động sản xuất, nước làm mát sản phẩm, tưới cây, PCCC. Cụ thể nhu cầu sử dụng nước cho từng mục hoạt động như sau:

- Nước cấp cho mục đích sinh hoạt:

Nước cấp cho mục đích sinh hoạt gồm nước cấp cho nhu cầu vệ sinh cá nhân. Định mức sử dụng nước theo QCVN 01:2021/BXD, lượng nước sử dụng 80 lít/người/ngày đêm. Khi dự án đi vào hoạt động tối đa công suất đăng ký dự kiến sẽ có 50 lao động làm việc:

$$Q_{sh} = 80 \text{ lít/người/ngày.đêm} \times 50 \text{ người} = 4.000 \text{ lít/ngày.đêm} = 4 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}.$$

Công ty mua suất ăn công nghiệp nên không sử dụng nước cho công đoạn nấu ăn.

- Nước cấp cho mục đích sản xuất:

- Nước làm mát sản phẩm: lượng nước cấp ban đầu cho quá trình làm mát là 4 m³. lượng nước này được tuần hoàn tái sử dụng hoàn toàn, định kỳ 01 tháng sẽ cấp thêm khoảng 2 m³ để bù lại lượng nước hao hụt trong quá trình bay hơi tại công đoạn làm mát. Nước tại công đoạn này tuần hoàn trong máy, không thải ra ngoài.

- Nước sử dụng cho tưới cây: sử dụng chung hạng mục cây xanh của đơn vị cho thuê là Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai.

- Nước dùng cho PCCC: Nước PCCC không mang tính chất sử dụng thường xuyên, cụ thể:

Lưu lượng cấp cho chữa cháy $q = 10\text{l/s}$ cho một đám cháy theo TCVN. Số đám cháy xảy ra cùng một lúc là:

$$Q_{cc} = (q_{cc} \times n \times T)/1000 = (10 \times 1 \times 3 \times 3600)/1000 = 108 \text{ (m}^3/\text{ngày.đêm)}$$

Trong đó:

q_{cc} : Tiêu chuẩn dùng nước chữa cháy (= 10l/s).

n : Số đám cháy xảy ra theo tiêu chuẩn (= 1).

T : thời gian dự trữ nước tính toán (= 3 giờ)

Phương án cấp nước chữa cháy: Nước chữa cháy được lấy từ bể nước ngầm do Công ty Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai xây dựng. Thuận lợi cho quá trình chữa cháy khi có đám cháy xảy ra, đảm bảo lượng nước chữa cháy đủ cung cấp trong 3 giờ đầu khi có đám cháy xảy ra.

Tổng nhu cầu sử dụng nước trung bình khi nhà máy đi vào hoạt động ổn định tại bảng sau:

Bảng 6. Tổng hợp nhu cầu sử dụng nước của dự án m³/ngày

STT	Mục đích sử dụng	Đơn vị tính	Lượng nước sử dụng	Lượng nước thải	Ghi chú
1	Nước dùng cho sinh hoạt	m ³ /ngày	4	4	Hợp đồng xử lý với Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai
2	Nước dùng cho sản xuất		4	0	
2.1	<i>Nước làm mát</i>	<i>m³/ngày</i>	4	0	Nước làm mát tuần hoàn trong máy. Định kỳ

STT	Mục đích sử dụng	Đơn vị tính	Lượng nước sử dụng	Lượng nước thải	Ghi chú
					01 tháng bổ sung 2m ³ nước hao hụt. Không xả thải
Tổng cộng lượng nước (cho ngày lớn nhất, không kể nước PCCC)		m³/ngày			

Ghi chú: Cơ sở tính toán nhu cầu dùng nước: theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

3. Loại, khối lượng chất thải phát sinh của dự án đầu tư:

3.1 Giai đoạn cải tạo nhà xưởng, lắp đặt máy móc thiết bị.

3.1.1. Loại và khối lượng nước thải dự kiến phát sinh

Nước thải phát sinh trong giai đoạn này chủ yếu là nước thải sinh hoạt từ hoạt động của công nhân thi công. Với số lượng công nhân tập trung thi công khoảng 20 người với định mức nước sử dụng 80 lít/người/ngày (theo QCVN 01:2021/BXD) thì lượng nước thải dự kiến phát sinh khoảng 1,6 m³/ngày (ước tính bằng 100% lượng nước cấp).

Tính chất nước thải: Nước thải sinh hoạt có chứa chủ yếu các chất cặn bã, các chất rắn lơ lửng (SS), các hợp chất hữu cơ (BOD/COD), hợp chất dinh dưỡng (N,P) và vi sinh khi thải ra môi trường sẽ gây ô nhiễm nguồn nước nếu không được xử lý.

Quy chuẩn kỹ thuật môi trường áp dụng: Giới hạn tiếp nhận của KCN Dầu Giây.

3.1.2. Nguồn và lưu lượng khí thải dự kiến phát sinh

a. Bụi, khí thải từ các hoạt động cải tạo, xây dựng và lắp đặt máy móc

Mức độ phát thải của các loại xe phụ thuộc vào: nhiệt độ không khí, tốc độ của xe, chiều dài quãng đường, phân khối của động cơ, loại nhiên liệu và các phương pháp kiểm soát ô nhiễm. Số lượng phương tiện giao thông tham khảo từ những dự án có diện tích tương đương thì số phương tiện dao động trong giai đoạn thi công lớn nhất khoảng 2 phương tiện vận chuyển máy móc thiết bị trong giai đoạn lắp đặt máy móc thiết bị (chủ yếu xe sử dụng có tải trọng khoảng 3,5 đến 16 tấn) với khoảng cách vận chuyển trung bình 2 km do lượng máy móc thiết bị ít nên dự kiến thời gian vận chuyển là 2 ngày. Quãng đường vận chuyển là: 2km x 4 = 8km (2 lượt đi và về).

Các xe vận chuyển sử dụng nhiên liệu là dầu DO nên sẽ phát sinh khí ô nhiễm chứa sản phẩm từ quá trình đốt nhiên liệu của động cơ như NO_x, SO₂, CO, C_xH_y. Các khí thải này sẽ ảnh hưởng đến sức khỏe của công nhân trực tiếp lắp đặt máy móc thiết bị. Dựa vào hệ số ô nhiễm do Tổ chức y tế thế giới (WHO) thiết lập đối với xe có tải trọng từ 3,5 – 16 tấn, tải lượng khí thải phát sinh từ phương tiện vận chuyển như sau:

Bảng 7. Tải lượng khí thải phát sinh từ các phương tiện giao thông

Chất ô nhiễm	Hệ số tải lượng ô nhiễm (kg/1000km)	Chiều dài vận chuyển	Tải lượng ô nhiễm (g/ngày)
Bụi	0,9	8 km	7,2

Đăng ký môi trường

SO ₂	4,15 S	8 km	1,66
NO _x	14,4	8 km	115,2
CO	2,9	8 km	23,2
VOC	0,8	8 km	6,4
Tổng			153,66

(Nguồn: WHO, 1993)

*Ghi chú: S=0,05% là hàm lượng lưu huỳnh trong dầu DO (theo Petrolimex-
http://www.petrokimex.com.vn/Desktop.aspx/SpDv/ThongtinSanPham/Chi_tieu_chat_luong_cua_nhiên_liệu_diezen_TCVN_56892005/).*

Do đây là nguồn di động nên lượng chất ô nhiễm sẽ trải đều trên toàn bộ tuyến đường vận chuyển và phân bố theo ngày cũng như thời gian vận chuyển vì vậy rất khó quản lý và xử lý. Tuy nhiên, số phương tiện đi lại trong ngày không quá 2 phương tiện và được bố trí không tập trung nhiều phương tiện cùng lúc nên mức độ ảnh hưởng có phần được giảm thiểu đáng kể. Theo tính toán tại bảng trên, tải lượng chất ô nhiễm phát sinh trong quá trình vận chuyển máy móc phát sinh tương đối thấp chỉ **153,66 g/ngày**.

b. Bụi và khí thải từ các phương tiện vận chuyển tại nhà xưởng (xe nâng, xe cầu...) trong quá trình cải tạo, xây dựng và bốc dỡ, lắp ráp máy móc, thiết bị

Trong quá trình lắp đặt máy móc thiết bị của nhà máy có sự tham gia của các phương tiện như: xe cầu, xe nâng... các phương tiện này sẽ sản sinh ra các chất gây ô nhiễm không khí như: Bụi, khói, CO, NO_x, SO_x, THC... Lượng khí này rất khó định lượng vì đây là nguồn phân tán và chịu tác động của nhiều yếu tố tự nhiên khác như: chất lượng đường sá, tốc độ gió, chế độ vận hành máy móc.

c. Khí thải từ các hoạt động cơ khí:

Hoạt động cơ khí tại dự án chủ yếu là quá trình lắp đặt máy móc thiết bị sẽ phát sinh một số chất ô nhiễm từ quá trình cháy của que hàn, trong đó chủ yếu là các chất CO, NO_x.

Để tính toán tải lượng chất thải phát sinh tham khảo hệ số ô nhiễm trong quá trình sử dụng que hàn tại tài liệu Phạm Ngọc Đăng (2003), Môi trường không khí, nhà xuất bản Khoa học Kỹ thuật, cụ thể trong bảng sau:

Bảng 8. Hệ số tải lượng các chất ô nhiễm trong khói hàn

Chất ô nhiễm	Đường kính que hàn (mm)				
	2,5	3,25	4	5	6
Khói hàn (mg/que hàn)	285	508	706	1.100	1.578
CO (mg/que hàn)	10	15	25	35	50
NO _x (mg/que hàn)	12	20	30	45	70

[Nguồn : Phạm Ngọc Đăng 2003, Môi trường Không khí]

Số lượng que hàn sử dụng dự kiến khoảng 10 kg. Căn cứ vào lượng que hàn sử dụng và hệ số ô nhiễm khí thải từ công đoạn hàn được nêu trong bảng (sử dụng que hàn đường kính 4 mm và 25 que tương đương 1 kg). Tổng số que hàn sử dụng trong giai đoạn lắp đặt máy móc thiết bị được tính như sau: 10 kg x 25 que hàn = 250 que hàn. Dự kiến thời gian

lắp đặt máy móc là 01 tháng.

Lượng phát thải các chất ô nhiễm trên một đơn vị diện tích được thể hiện trong bảng sau.

Bảng 9. Tải lượng các chất ô nhiễm trong khói hàn

Chất ô nhiễm	Hệ số phát thải của que hàn	Tổng số que hàn (que/tháng)	Tải lượng khói hàn	
			(g/giai đoạn)	(g/ngày)
Khói hàn (có chứa các chất ô nhiễm khác)	706	250	176,52	5,884
CO	25	250	6,25	0,208333
NO _x	30	250	7,5	0,25
Tổng			190,27	6,342

Ghi chú: Tải lượng khói hàn = Hệ số phát thải x số lượng que hàn

Kết quả tính toán nồng độ các chất ô nhiễm trong khói hàn được thể hiện trong bảng sau.

Bảng 10. Nồng độ các chất ô nhiễm phát sinh từ công đoạn hàn

Chất ô nhiễm	Tải lượng khói hàn (g/ngày)	Thể tích nhà xưởng	Nồng độ ô nhiễm (mg/m ³)	QCVN 05:2023/BTNMT (mg/m ³)	QCVN 03:2019/BYT (mg/m ³)
Khói hàn	2,942	60.051 (m ³)	0,0980	-	-
CO	0,104		0,0035	30	20
NO ₂	0,125		0,0042	0,2	5

Ghi chú:

- Nồng độ = tải lượng (mg/ngày) x 10³ / Thể tích nhà xưởng
- Thể tích nhà xưởng: V = S x H = 4.334,65 x 15,93 = 60.051 (m³)
(Trong đó: diện tích nhà xưởng S = 4.334,65m² ; Chiều cao nhà xưởng H(m) = 15,93m.)
- QCVN 03:2019/BYT – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia giá trị giới hạn tiếp xúc cho phép của 50 yếu tố hóa học tại nơi làm việc.
- QCVN 05:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng không khí.

Nhận xét:

Kết quả tính toán bảng trên cho thấy nồng độ ô nhiễm khí thải trong quá trình hàn cơ khí đều thấp hơn nhiều so với QCVN 03:2019/BYT và QCVN 05:2023/BTNMT. Tuy nhiên, dự án sẽ có biện pháp hợp lý để hạn chế phát tải lượng khí gây ô nhiễm này vào môi trường không khí và trang bị dụng cụ bảo hộ lao động cho công nhân trực tiếp làm việc này.

Khí thải từ khói hàn không cao nhưng ảnh hưởng trực tiếp đến công nhân hàn, do vậy cần có các phương tiện bảo hộ cho công nhân hàn sẽ hạn chế được mức độ ô nhiễm ảnh hưởng đến công nhân.

3.1.3. Loại và khối lượng chất thải rắn sinh hoạt dự kiến phát sinh

Với sinh hoạt của khoảng 20 công nhân lượng rác thải ước tính khoảng 10 kg/ngày (lượng rác thải trung bình một ngày một người thải ra khoảng 0,5 kg/ngày). Thành phần của loại chất thải này chủ yếu là chất hữu cơ và một số thành phần khác như giấy vụn, vỏ đồ hộp, thực phẩm thừa... nếu không được thu gom và xử lý đúng chỗ sẽ gây ô nhiễm môi trường do mùi hôi của rác phân huỷ, sinh ra các loại ruồi, bọ và các vi khuẩn truyền nhiễm từ đó gây ảnh hưởng đến môi trường nước mặt, môi trường đất và gây mất cảnh quan môi trường.

Chủ dự án sẽ đảm bảo công tác thu gom và xử lý rác thải sinh hoạt và vệ sinh an toàn thực phẩm nhằm đảm bảo không chế chặt chẽ sự phát sinh dịch bệnh và bảo vệ sức khỏe người lao động.

3.1.4. Loại và khối lượng chất thải rắn công nghiệp thông thường dự kiến phát sinh

Lượng chất thải rắn công nghiệp thông thường trong quá trình cải tạo và lắp đặt thiết bị được ước tính như sau:

Bảng 11. Thành phần và khối lượng CTR công nghiệp thông thường giai đoạn cải tạo và lắp đặt

STT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại	Số lượng (kg/tháng)
1	Nhóm kim loại: sắt, thép...	Rắn	80
2	Nhóm nhựa, bao bì màng nhựa	Rắn	10
3	Nhóm giấy: thùng giấy cacton	Rắn	10
Tổng số lượng			100

Tác động: Chất thải rắn công nghiệp thông thường về tính chất tuy không nguy hại nhưng nếu thải bỏ ra ngoài môi trường không đúng quy định có thể gây cản trở lối đi, tai nạn lao động hoặc gây ô nhiễm nguồn nước mặt (làm bồi lắng nguồn nước mặt, tăng độ đục và hàm lượng chất rắn lơ lửng...) tiếp nhận nó.

3.1.5. Loại và khối lượng chất thải nguy hại dự kiến phát sinh

Lượng chất thải nguy hại phát sinh trong giai đoạn này bao gồm các thành phần và số lượng như sau:

- Lượng dầu nhớt thải ra từ quá trình bôi trơn, lắp đặt máy móc thiết bị.
- Bóng đèn huỳnh quang.
- Giẻ lau dính dầu mỡ và que hàn khi cải tạo và lắp đặt máy móc thiết bị.

Loại chất thải và khối lượng phát sinh được tổng hợp và ước tính theo bảng sau:

Bảng 12. Thành phần, khối lượng chất thải nguy hại

STT	Tên chất thải	Đơn vị	Trạng thái tồn tại	Khối lượng	Mã CTNH
1	Que hàn thải	Kg/tháng	Rắn	1	07 04 01
2	Bóng đèn huỳnh quang và các loại thủy tinh hoạt tính thải	Kg/tháng	Rắn	2	16 01 06
3	Các loại dầu động cơ, hộp số và bôi trơn thải khác	Kg/tháng	Lỏng	10	17 06 01

4	Giẻ lau dính dầu	Kg/tháng	Rắn	20	18 02 01
Tổng				33	-

Tác động của chất thải nguy hại:

Trong chất thải nguy hại có chứa nhiều hợp chất, dung môi hữu cơ có khả năng tồn tại lâu bền ngoài môi trường và có độc tính cao đối với sinh vật. Vì thế, khi thải bỏ trực tiếp vào môi trường đất, chúng sẽ thấm dần vào môi trường đất và gây độc cho các loài vật sống trong đất. Thậm chí, chúng cũng gây hại cho thực vật thông qua việc gây độc từ hệ rễ của cây.

3.2 Giai đoạn hoạt động của dự án.

3.2.1. Loại và khối lượng nước thải dự kiến phát sinh

Nhu cầu sử dụng nước của Công ty bao gồm: nước sinh hoạt của công nhân viên, nước làm mát. Dự báo tổng nước sử dụng cho hoạt động của Dự án ước tính cụ thể như sau:

Bảng 13. Tổng hợp nhu cầu sử dụng nước của dự án m³/ngày

STT	Mục đích sử dụng	Đơn vị tính	Lượng nước sử dụng	Lượng nước thải	Ghi chú
1	Nước dùng cho sinh hoạt	m ³ /ngày	4	4	Hợp đồng xử lý với Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai
2	Nước dùng cho sản xuất		4	0	
2.1	Nước làm mát	m ³ /ngày	4	0	Nước làm mát tuần hoàn trong máy. Định kỳ 01 tháng bổ sung 2m ³ nước hao hụt. Không xả thải
Tổng cộng lượng nước (cho ngày lớn nhất, không kể nước PCCC)		m³/ngày	8	4	

+ Nước thải sinh hoạt:

Khi dự án đi vào hoạt động dự kiến số cán bộ, công nhân viên lao động cho sản xuất khoảng là 50 người.

Nguồn phát sinh: nước thải phát sinh từ khu vực văn phòng, các khu nhà vệ sinh trong phân xưởng sản xuất...

Tính chất nước thải: Nước thải sinh hoạt có chứa chủ yếu các chất cặn bã, các chất rắn lơ lửng (SS), các hợp chất hữu cơ (BOD/COD), hợp chất dinh dưỡng (N,P) và vi sinh khi thải ra môi trường sẽ gây ô nhiễm nguồn nước nếu không được xử lý.

Lượng nước thải từ hoạt động của công ty khi dự án đi vào hoạt động ổn định như sau:

Bảng 14. Bảng tổng hợp nước thải sinh hoạt của Công ty

STT	Hạng mục	Nước thải (m ³ /ngày.đêm)
1	Nước cho nhu cầu vệ sinh cá nhân	4
Tổng lưu lượng nước thải		4

Lượng nước thải sinh hoạt phát sinh trong giai đoạn hoạt động của dự án khi đi vào hoạt động ổn định dự kiến khoảng 4 m³/ngày.đêm (tính bằng 100% lượng nước cấp).

Nước thải sinh hoạt là một trong những nguyên nhân chính gây ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt tại khu vực xung quanh. Nước thải sinh hoạt chứa nhiều chất hữu cơ dễ phân hủy, chứa lượng lớn các vi khuẩn coliform và các vi khuẩn gây bệnh khác. Nước thải không được xử lý có thể là nguồn gây bệnh truyền nhiễm đối với cộng đồng dân cư sống trong khu vực thông qua việc sử dụng nguồn nước bị ô nhiễm. Ngoài ra, nước thải sinh hoạt cũng là nguyên nhân gây ô nhiễm môi trường đất và ảnh hưởng đến chất lượng nước ngầm.

+ **Nước thải sản xuất:** Công ty không phát sinh nước thải sản xuất.

3.2.2. Nguồn và lưu lượng khí thải dự kiến phát sinh

a. Bụi, khí thải từ hoạt động sản xuất

➤ **Mùi nhựa, khí thải từ công đoạn gia nhiệt (đùn ép nhựa)**

Theo tổ chức quản lý môi trường Bnag Michigan – Mỹ các thông số phát thải khí sản xuất đối với quá trình sản xuất các sản phẩm nhựa như sau:

Bảng 15. Khí ô nhiễm và hệ số phát thải đối với một số loại hình công nghệ sản xuất các sản phẩm nhựa

Plastic products manufacturing – Sản xuất các sản phẩm nhựa			
Mã số (SSC)	Mô tả	Chất ô nhiễm	Thông số phát thải
3-08-010-01	Sản xuất keo dán	Mùi nhựa	12,5 Lb/tấn sản phẩm
3-08-010-02	Đùn ép	Mùi nhựa	0,0706 Lb/tấn nhựa
3-08-010-03	Sản xuất phim, hình khối nhựa	Bụi Mùi nhựa	0,0802 Lb/tấn nhựa 0,0284 Lb/tấn nhựa
3-08-010-04	Sản xuất tấm thảm	Mùi nhựa	3,5 Lb/tấn nhựa
3-08-010-05	Sản xuất chất tạo bọt	Mùi nhựa	60 Lb/tấn nhựa
3-08-010-06	Cán mỏng, ấm nước, lò	Mùi nhựa	20,5 Lb/tấn nhựa
3-08-010-06	Khuôn	Bụi Mùi nhựa	0,1032 Lb/tấn nhựa 0,0614 Lb/tấn nhựa

(Nguồn: Michigan Department Of Environmental Quality - Environmental Science And Services Division)

Đối chiếu công nghệ của dự án với các loại hình sản xuất trong bảng trên thì nguồn thải và hệ số phát thải có mã số 3-08-010-02 (đùn ép nhựa). Quy đổi 1 Lb = 453,5924 gam, với 200 tấn nguyên liệu/năm (khoảng 0,641 tấn/ngày) thì lượng mùi nhựa, khí thải phát sinh dự kiến như sau:

$$0,0706 \text{ Lb/tấn} \times 453,5924 \text{ g/Lb} \times 0,641 \text{ tấn/ngày} = 20,53 \text{ g/ngày}$$

Tuy nhiên, công đoạn sản xuất được thực hiện bằng máy móc công nghệ hiện đại. Quá trình gia nhiệt sử dụng điện nên không phát sinh khí thải từ nhiên liệu đốt. Tại máy đùn ép nhựa (ở nhiệt độ từ 165 °C đến 200 °C) nhựa sẽ nóng chảy ở dạng dẻo dễ nén ép tạo hình cho sản phẩm, chưa xảy ra phân hủy liên kết phân tử hóa học của nhựa tạo thành khí thải là hợp chất hữu cơ hydrocacbon dạng khí. Do đó, khí thải phát sinh từ hoạt động sản xuất của nhà máy ảnh hưởng không đáng kể đến công nhân làm việc tại đây.

Ngoài ra, nguyên liệu sử dụng trong công đoạn này là hạt nhựa nguyên sinh ở điều kiện bình thường không phát sinh mùi, nhưng khi được gia nhiệt đến nhiệt độ cao cùng với các chất phụ gia sẽ nóng chảy và phát sinh mùi nhựa. Hơi nhựa ở nồng độ cao sẽ gây cảm giác khó chịu cho công nhân trực tiếp sản xuất, đặc biệt trong những ngày nắng nóng. Tuy nhiên, do quá trình gia nhiệt nhựa được công ty sử dụng dây chuyền với công nghệ hiện đại, hệ thống máy móc được thiết kế kín. Công nhân chỉ thực hiện thao tác trên máy điều khiển và giám sát thiết bị thông qua màn hình máy tính, do đó không ảnh hưởng đến sức khỏe của công nhân làm việc tại khu vực này.

➤ ***Bụi từ công đoạn chuẩn bị nguyên liệu***

- *Nguồn phát sinh:*

Bụi phát sinh tại công đoạn sấy hạt nhựa chủ yếu từ quá trình nạp nguyên liệu vào phễu sấy, sự ma sát giữa các hạt nhựa dưới tác động của dòng khí nóng, và quá trình tháo liệu sau sấy. Thành phần bụi chủ yếu là bụi nhựa mịn, vụn nhựa nhỏ và tạp chất bám trên bề mặt nguyên liệu.

Bụi có chứa polymer nguy hiểm đối với sức khỏe con người, gây bệnh phổi nếu tiếp xúc trong một thời gian dài. Các hạt bụi phát sinh nếu không có các biện pháp kiểm soát thích hợp, phát tán vào môi trường sẽ gây ảnh hưởng đến sức khỏe của công nhân khi tiếp xúc gây kích ứng đến da, mắt. Những hạt bụi rất nhỏ phát tán trong không khí, xâm nhập vào cuống phổi và tích tụ ở góc phổi làm khó thở, tổn thương hệ thống thần kinh, khô cổ họng, tạo nên các bệnh về hô hấp.

- *Đánh giá tác động:*

Toàn bộ quá trình được thực hiện tại khu vực riêng, kín dự kiến bố trí nằm tách biệt với các khu vực sản xuất, máy trộn hoạt động bằng điện và đóng nắp kín nên hầu như không phát sinh bụi ra môi trường xung quanh.

Toàn bộ quá trình nạp liệu trước khi đưa vào công đoạn sản xuất được thực hiện bằng hệ thống máy hút tự động từ bao chứa/thùng chứa vào phễu nạp liệu có hệ thống cân điều chỉnh khối lượng tự động và hút vào máy đùn ép để làm nóng chảy và ép tạo hình cho sản phẩm. Bên cạnh đó, công nhân vận hành các thiết bị sản xuất sẽ được trang bị đầy đủ dụng cụ bảo hộ lao động để tránh các bệnh nghề nghiệp do bụi gây ra. Do đó, bụi phát sinh từ hoạt động sản xuất của nhà máy sẽ ảnh hưởng không đáng kể đến công nhân làm việc tại đây.

➤ ***Bụi từ công đoạn kiểm tra khuôn của quy trình sản xuất khuôn ép nhựa và khuôn đúc nhôm***

Các sản phẩm khuôn sau khi gia công hoàn thiện bên ngoài sẽ đưa về nhà máy để kiểm tra khuôn. Đối với những sản phẩm có lỗi nhẹ sẽ được tiến hành chỉnh sửa bằng máy CNC

tại nhà xưởng, công đoạn này sẽ phát sinh bụi. Thành phần bụi chủ yếu là bụi sắt, thép hoặc hợp kim từ vật liệu chế tạo khuôn, có kích thước từ bụi thô đến bụi mịn, một phần có thể phát tán vào không khí khu vực sản xuất nếu không được thu gom kịp thời.

Bụi phát sinh có kích thước nhỏ, khả năng phát tán trong không khí cao, đặc biệt tại khu vực mài khô nếu không được thu gom hiệu quả. Đây là một trong những nguồn phát sinh bụi đặc trưng của dây chuyền gia công, hoàn thiện sản phẩm khuôn.

Với công suất sản xuất khuôn tại nhà máy không lớn, và cũng hạn chế các sản phẩm lỗi từ đơn vị gia công nên lượng bụi phát sinh không đáng kể. Tuy nhiên; để hạn chế sự phát tán bụi ra môi trường làm việc, Công ty sẽ có các biện pháp giảm thiểu các ảnh hưởng tới môi trường và sức khỏe công nhân.

b. Bụi, khí thải từ các phương tiện giao thông

Bụi (đất, cát...) phát sinh từ quá trình xe ra vào nhà máy, quá trình vận chuyển và bốc dỡ nguyên vật liệu phát sinh không đáng kể. Tuy nhiên, nếu không có biện pháp kiểm soát lượng bụi trên thì sẽ tác động đáng kể đến môi trường trong khu vực. Trong giai đoạn vận hành, các phương tiện ra, vào Công ty gồm có: Xe tải chở nguyên nhiên liệu và thành phẩm xuất nhập nhà máy (ước tính có khoảng 5 lượt xe/ngày), xe của cán bộ, công nhân viên làm việc trong Công ty và khách ra, vào công tác... (ước tính 1 ngày có khoảng 50 lượt xe gắn máy).

Theo báo cáo “Nghiên cứu các biện pháp kiểm soát ô nhiễm không khí giao thông đường bộ tại Tp.HCM” cho thấy lượng nguyên liệu tiêu thụ trung bình tính chung cho các loại xe gắn máy 2 và 3 bánh là 0,02 lít/km và các loại xe ô tô chạy dầu là 0,3 lít/km. Với chiều dài đoạn đường đi ước tính khoảng 1 km (tính trong khu vực dự án). Như vậy lượng nhiên liệu cần cung cấp cho hoạt động giao thông được trình bày ở bảng sau:

Bảng 16. Lượng nhiên liệu dự kiến cho hoạt động giao thông trong giai đoạn hoạt động

TT	Loại phương tiện	Số lượt xe (lượt/ngày/1 km)	Mức tiêu thụ (lít/km)	Tổng nhiên liệu (lít/ngày)
1	Xe gắn máy trên 50cc	50	0,02	1
2	Xe tải lớn động cơ Diesel 3,5 đến 16 tấn	5	0,1	0,5

Hệ số ô nhiễm phát sinh từ các phương tiện giao thông theo đánh giá nhanh của Tổ chức Y tế Thế giới WHO được trình bày trong bảng sau:

Bảng 17. Hệ số ô nhiễm phát sinh từ các phương tiện giao thông

TT	Loại phương tiện	Hệ số ô nhiễm (kg/tấn nhiên liệu)				
		Bụi	SO ₂	NO ₂	CO	VOC
1	Xe gắn máy trên 50cc	-	20*S	8	525	80
2	Xe tải lớn động cơ Diesel 3,5 đến 16 tấn	0,71	20*S	9,62	2,19	0,791

(Nguồn: Assessment of sources of air, water, and land pollution -WHO)

Ghi chú: S là hàm lượng lưu huỳnh có trong dầu (thường = 0,05%).

Dựa vào hệ số ô nhiễm và mức tiêu thụ nhiên liệu của các phương tiện, ước tính tải lượng các chất ô nhiễm không khí từ đốt nhiên liệu của các phương tiện giao thông được thể hiện bảng sau:

Bảng 18. Tải lượng ô nhiễm không khí do các phương tiện giao thông

Đăng ký môi trường

TT	Loại phương tiện	Tải lượng ô nhiễm (kg/ngày)				
		Bụi	SO ₂	NO ₂	CO	VOC
1	Xe gắn máy trên 50cc	-	0,00086	0,05504	3,612	0,5504
2	Xe tải lớn động cơ Diesel 3,5 đến 16 tấn	0,000305	0,00043	0,004137	0,000942	0,00034
Tổng cộng		0,000305	0,00129	0,059177	3,612942	0,55074

(Lấy Khối lượng riêng của xăng là 0,7 kg/lít; dầu DO là 0,86 kg/lít)

Tải lượng ô nhiễm (kg/ngày) = [Tổng lượng nhiên liệu (lít/ngày) × Hệ số ô nhiễm (kg/tấn nhiên liệu) × Khối lượng riêng (kg/lít)]/1000.

Hàng năm các phương tiện giao thông ra, vào Công ty sẽ đưa vào môi trường một khối lượng khí thải gồm: bụi, SO₂, NO₂, CO gây ô nhiễm không khí trên tuyến đường giao thông. Lượng khí này rất khó định lượng vì đây là nguồn phân tán và chịu tác động của nhiều yếu tố tự nhiên khác như: chất lượng đường sá, tốc độ gió... Trong giai đoạn vận hành, các tác động này là thường xuyên, nồng độ các chất gây ô nhiễm tăng cao vào những giờ cao điểm có nhiều phương tiện tập trung về Công ty. Việc kiểm soát và xử lý nguồn ô nhiễm từ hoạt động này là rất khó thực hiện, cần áp dụng các biện pháp giảm thiểu tại nguồn phát sinh như: nâng cao chất lượng phương tiện, chất lượng đường sá, các phương tiện giao thông không được chở quá trọng tải quy định.

c. Nhiệt thừa trong quá trình sản xuất

- Hầu như nhiệt ít phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất vì các công đoạn đều sử dụng điện để vận hành máy móc. Tuy nhiên, hoạt động của máy móc thiết bị (đặc biệt khu vực máy ép nhựa) sinh ra một lượng nhiệt, nếu không có biện pháp giảm thiểu hiệu quả sẽ ảnh hưởng đến môi trường làm việc.

- Tác động của nhiệt độ cao: nhiệt độ cao tại nơi làm việc của cán bộ công nhân viên gây tác hại đến sức khỏe. Điều kiện khí hậu nóng ẩm kèm theo nhiệt độ cao có thể gây ảnh hưởng đến sức khỏe của người lao động như: rối loạn điều hòa nhiệt, say nóng, mất nước, mất muối... làm việc trong môi trường có nhiệt độ cao thì tỷ lệ mắc các bệnh sẽ cao hơn bình thường như tiêu hóa chiếm 15% so với 7,5%, bệnh ngoài da 6,3 so với 1,6%.

- Để đánh giá tác động của nhiệt độ từ hoạt động sản xuất tại dự án, tham khảo số liệu đo đạc thực tế từ phân xưởng ép nhựa của Công ty TNHH Framas Korea Vina tại KCN Long Thành và Công ty Cổ phần nhựa Reliable (Việt Nam) tại KCN Long Bình (Amata) có công đoạn ép nhựa từ nhựa nguyên sinh (sau khi đã áp dụng các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm nhiệt tương tự dự án) như sau:

Bảng 19. Nhiệt độ khu vực xưởng sản xuất (đang hoạt động bình thường)

Công ty	Đặc điểm	Vị trí thu mẫu	Nhiệt độ (°C)
Công ty TNHH Framas Korea Vina (KCN Long Thành)	Phân xưởng sản xuất các chi tiết, sản phẩm nhựa	Xưởng ép nhựa	30,7 (*)
Công ty Cổ phần nhựa Reliable (Việt Nam) (KCN Long Bình (Amata))	Phân xưởng sản xuất màng nhựa	Xưởng ép nhựa	30,8 (**)
QCVN 26:2016/BYT			18 - 32

Ghi chú:

QCVN 26:2016/BYT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về vi khí hậu - Giá trị cho phép vi khí hậu tại nơi làm việc

(*) Nguồn: Báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ của Công ty TNHH Framas Korea Vina năm 2024

(**) Nguồn: Báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ của Công ty Cổ phần nhựa Reliable (Việt Nam) năm 2024

+ Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm nhiệt đang áp dụng tại các Công ty này: Bố trí nhà xưởng thông thoáng bằng phương pháp thông gió tự nhiên với hệ thống quạt công nghiệp cấp gió tươi và hút khí thải ra ngoài. Tăng cường bố trí các quạt công nghiệp tại khu vực các máy ép nhựa.

Nhân xét: Dựa vào bảng kết quả tham khảo nhiệt độ môi trường làm việc tại các khu vực sản xuất, cho thấy nhiệt độ tại các vị trí xưởng sản xuất đều nằm trong giới hạn tiêu chuẩn cho phép. Do đó, khi Công ty đi vào hoạt động với các biện pháp giảm thiểu tương tự sẽ không ảnh hưởng đến sức khỏe cũng như năng suất làm việc của công nhân.

d. Mùi hôi từ khu vực tập kết rác thải.

Chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn hoạt động chủ yếu là rác thải sinh hoạt của cán bộ, công nhân viên trong quá trình hoạt động. Do đó quá trình lưu trữ (chờ thu gom) sẽ phát sinh mùi gây khó chịu. Mùi hôi (từ khí H_2S , NH_3), khí thải đặc trưng như (CH_4) và ruồi nhặng có thể phát sinh từ quá trình phân hủy chất thải tại khu vực tập trung các thùng rác. Thành phần chính rác thải sinh hoạt là nơi sinh ra các Sol khí sinh học có thể phát tán theo gió trong không khí trong khoảng vài chục mét đến vài trăm mét. Trong Sol khí thường có các vi khuẩn, nấm mốc... và chúng có thể là những mầm gây bệnh hay nguyên nhân gây những dị ứng qua đường hô hấp.

Tuy nhiên, chủ dự án sẽ hợp đồng thu gom chất thải rắn với đơn vị có chức năng và thực hiện các biện pháp quản lý vệ sinh môi trường thích hợp, các tác động do mùi hôi này có thể được hạn chế và kiểm soát được.

đ. Tiếng ồn, độ rung trong khu vực sản xuất

- Tiếng ồn, độ rung trong khu vực sản xuất

Tiếng ồn, độ rung phát sinh trong khu vực sản xuất chủ yếu tại các khu vực sản xuất và phạm vi ảnh hưởng chủ yếu đến công nhân làm việc tại các khu vực này như công đoạn trộn, đùn ép nhựa, mài bóng... từ quá trình sản xuất – nhập nguyên vật liệu và sản phẩm, đồng thời tiếng ồn, độ rung cũng phát sinh từ phương tiện vận chuyển nguyên nhiên liệu.

Cường độ ồn phát sinh trong nhà máy thường tương đối cao và liên tục (trung bình 75-80dBA). Ngoài ra, tùy theo chu kỳ vận hành thiết bị, tiếng ồn cục bộ có thể >80 dBA và vượt tiêu chuẩn cho phép tại khu vực sản xuất (Theo QCVN 24:2016/BYT – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn quy định cho phép cường độ ồn ≤ 85 dBA). Việc tiếp xúc thường xuyên với nguồn ồn từ 80 dBA trở lên làm ức chế thần kinh trung ương, gây trạng thái mệt mỏi khó chịu và làm giảm năng suất lao động, dễ dẫn đến tai nạn lao động.

Đối với con người, tiếng ồn có thể gây ra tác hại:

+ Mệt mỏi thính lực, đau tai.

+ Mất trạng thái cân bằng, giật mình mất ngủ, ngủ chập chờn.

+ Loét dạ dày, tăng huyết áp, hay cáu gắt.

+ Giảm sức lao động, giảm sự nhạy cảm, đầu óc mất tập trung, rối loạn cơ bắp...

Tiếng ồn có thể gây ra những dạng lao động:

+ Gây điếc nghề nghiệp, đặc điểm là điếc không phục hồi được, điếc không đối xứng, và không tự tiến triển khi công nhân thôi tiếp xúc với tiếng ồn.

+ Tác hại của tiếng ồn lâu ngày làm các cơ quan chức năng của cơ thể mất cân bằng, gây suy nhược cơ thể, hạn chế lưu thông máu, tai ù, căng thẳng đầu óc, giảm khả năng lao động và sự tập trung chú ý, từ đó là nguyên nhân gây tai nạn lao động.

- Tiếng ồn do các phương tiện giao thông

Tiếng ồn độ rung phát ra từ động cơ và do sự rung động của các bộ phận xe. Các loại xe khác nhau sẽ phát sinh các mức ồn khác nhau.

Để đảm bảo sức khỏe của người lao động, chủ dự án sẽ thực hiện các biện pháp giảm thiểu các tác động do tiếng ồn được trình bày tại phần dưới.

3.2.3. Loại và khối lượng chất thải rắn sinh hoạt dự kiến phát sinh

- *Nguồn phát sinh:* Chất thải rắn sinh hoạt của dự án phát sinh từ nhà vệ sinh, văn phòng, nhà xưởng từ hoạt động của người lao động sản xuất.

- *Khối lượng:* Với số lượng CB CNV là 50 người ước tính lượng chất thải ra trung bình là 0,5 kg/người/ngày. Vậy lượng chất thải sinh hoạt của dự án phát sinh khoảng 25 kg/ngày. Thành phần chủ yếu là thực phẩm hữu cơ thừa, hộp xốp, túi nilon... Cụ thể:

Bảng 20. Chất thải rắn sinh hoạt dự kiến phát sinh trong giai đoạn hoạt động của dự án

STT	Nhóm chất thải rắn	Số lượng	
		kg/ngày	tấn/năm
1	Chất thải rắn có khả năng tái sử dụng tái chế	6	1,872
2	Chất thải rắn sinh hoạt nhóm thực phẩm	6	1,872
3	Chất thải rắn sinh hoạt khác	13	4,056
Tổng		25	7,8

- *Thành phần:* Thành phần chất thải rắn sinh hoạt chủ yếu gồm các chất hữu cơ như vỏ trái cây, thực phẩm thừa... và các chất có nguồn gốc vô cơ như túi nylon, lon, chai, các vật dụng cá nhân hư hỏng.

- *Tác động:* CTRSH có hàm lượng hữu cơ cao, dễ phân hủy nếu không được thu gom xử lý tốt, kịp thời sẽ gây tác động xấu cho môi trường không khí, nước và đất. Vì các chất hữu cơ sẽ bị phân hủy trong điều kiện tự nhiên tạo ra các hợp chất có mùi hôi như H₂S, CH₄... ảnh hưởng đến toàn khu vực. Các loại CTR là môi trường thuận lợi cho vi trùng phát triển, là nguồn phát sinh và lây lan các nguồn bệnh do côn trùng (ruồi, chuột, kiến, gián...). Ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe và sinh hoạt của con người và mỹ quan khu vực.

3.2.4. Loại và khối lượng chất thải rắn công nghiệp thông thường dự kiến phát sinh

Nguồn phát sinh: Chất thải rắn công nghiệp thông thường dự kiến phát sinh chủ yếu từ hoạt động sản xuất và văn phòng. Chất thải chủ yếu là: sản phẩm nhựa lỗi, kim loại bao bì, giấy từ văn phòng...

Khối lượng và thành phần: CTR thông thường phát sinh của dự án cụ thể tại bảng sau:

Bảng 21. Tổng hợp khối lượng chất thải công nghiệp thông thường dự kiến phát sinh

STT	Tên chất thải	Khối lượng (kg/năm)	Mã chất thải	Trạng thái tồn tại	Ký hiệu phân loại
1	Nhựa: sản phẩm nhựa lỗi...	200	03 02 12	Rắn	TT-R
2	Kim loại và hợp kim các loại không lẫn với CTNH (phế liệu sắt, thép....)	100	11 04 03	Rắn	TT-R
3	Hộp chứa mực in (loại không có các thành phần nguy hại trong nguyên liệu sản xuất mực như mực in văn phòng, sách báo)	2	08 02 08	Rắn	TT
4	Pallet gỗ thải	100	11 02 02	Rắn	TT-R
5	Giấy và bao bì giấy các tông thải bỏ (bao bì, giấy loại bỏ từ văn phòng và vật liệu đóng gói thừa, bao bì nguyên liệu)	150	18 01 05	Rắn	TT-R
6	Bao bì nhựa (đã chứa chất khí thải ra không phải là CTNH) thải	100	18 01 06	Rắn	TT-R
7	Bùn từ bể tự hoại	2.000	-	Bùn	TT
	Tổng	2.652			

Tác động: Chất thải công nghiệp không nguy hại nếu không được thu gom và quản lý tốt sẽ ảnh hưởng tới việc sản xuất như: cản trở việc di chuyển đi lại, là nơi có tiềm năng nguy cơ gây cháy nổ, hỏa hoạn khi có sự cố xảy ra.

3.2.5. Loại và khối lượng chất thải nguy hại phát sinh.

Chất thải nguy hại phát sinh trong quy trình vận hành kho như: giẻ lau dính thành phần nguy hại, Bao bì cứng thải bằng kim loại, bóng đèn huỳnh quang thải...

Khối lượng thải: Theo tính toán thống kê chất thải nguy hại khi Nhà máy đi vào hoạt động ổn định ước tính lượng thải 443 kg/năm. Các loại chất thải nguy hại phát sinh nếu không có biện pháp thu gom và xử lý đúng quy định sẽ gây ảnh hưởng tiêu cực lên môi trường hoặc gián tiếp gây ra các sự cố tai nạn lao động.

Tổng hợp các loại chất thải nguy hại và khối lượng phát sinh từ hoạt động sản xuất của Nhà máy được trình bày trong bảng sau:

Bảng 22. Thành phần, khối lượng chất thải nguy hại

TT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại	Số lượng (kg/năm)	Mã CTNH	Ký hiệu phân loại
1	Bóng đèn huỳnh quang thải	Rắn	20	16 01 06	KS
2	Bao bì kim loại cứng (đã chứa chất khí thải ra là CTNH) thải	Rắn	100	18 01 02	KS
3	Bao bì nhựa cứng (đã chứa chất khí thải ra không phải là CTNH) thải	Rắn	100	18 01 03	KS
4	Giẻ lau, vải bảo vệ thải bị nhiễm các thành phần nguy hại	Rắn	50	18 02 01	NH
5	Bao bì mềm (đã chứa chất khí thải ra là CTNH) thải	Rắn	20	18 01 01	KS
6	Pin thải	Rắn	3	19 06 02	NH
7	Dầu động cơ, hộp số và bôi	Lỏng	40	17 02 03	NH

TT	Tên chất thải	Trạng thái tồn tại	Số lượng (kg/năm)	Mã CTNH	Ký hiệu phân loại
	trộn tổng hợp thải				
8	Hộp chứa mực in (loại có các thành phần nguy hại trong nguyên liệu sản xuất mực) thải	Rắn	300	08 02 04	KS
Tổng cộng			633		

Tác động:

Chất thải nguy hại chứa các chất hoặc hợp chất có các đặc tính gây nguy hại trực tiếp (dễ cháy, dễ nổ, làm ngộ độc, dễ ăn mòn, dễ lây nhiễm...) và có thể tương tác với các chất khác gây nguy hại tới môi trường và sức khỏe con người.

Chất thải nguy hại thường có đặc tính là tồn tại lâu trong môi trường và khó phân hủy, có khả năng tích lũy sinh học trong các nguồn nước, mô mỡ của động vật gây ra hàng loạt các bệnh nguy hiểm đối với con người, phổ biến nhất là bệnh ung thư.

Do đó, nếu không được thu gom và xử lý đúng theo quy định trước khi thải bỏ sẽ gây ảnh hưởng rất lớn đến môi trường tiếp nhận cụ thể là môi trường đất, nước và không khí. Do đó, việc lan truyền, ảnh hưởng các thành phần nguy hại đến con người, động vật và thực vật là khó tránh khỏi. Ngoài ra, sẽ gây nhiễm độc cho con người, động vật cũng như hệ thực vật nếu tiếp xúc trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua môi trường tiếp nhận.

4. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải của dự án đầu tư:

4.1 Giai đoạn cải tạo nhà xưởng, lắp đặt máy móc thiết bị.

4.1.1. Phương án thu gom, quản lý, xử lý nước thải dự kiến phát sinh và quy chuẩn kỹ thuật môi trường áp dụng.

4.1.1.1. Thu gom, thoát nước mưa.

Hệ thống thu gom và thoát nước mưa của dự án được xây dựng hoàn chỉnh tách riêng với hệ thống thoát nước thải.

Hệ thống thoát nước mưa đã được xây dựng hoàn thiện trước đây bởi Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai gồm hệ thống cống BTCT D400mm, D600mm, D800mm và được xây dựng dọc theo khuôn viên xưởng, đường nội bộ... dọc tuyến thu gom bố trí các hố ga có song chắn rác để thu gom thu gom toàn bộ nước mưa chảy tràn trong khuôn viên nhà xưởng. Nước mưa sau khi được thu gom sẽ đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của KCN Dầu Giây.

Công ty có bố trí công nhân quét dọn, thu gom vệ sinh hàng ngày để hạn chế các chất bẩn có trên mặt bằng Công ty nhằm giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước cũng như tạo môi trường sạch sẽ trong Công ty. Đối với lượng chất rắn lắng tại các hố ga như: đất cát, rác... được đơn vị cho thuê xưởng định kỳ nạo vét, thu gom, xử lý theo quy định để tránh tắc nghẽn cống thoát nước mưa.

4.1.1.2. Thu gom, thoát nước thải.

Đối với đường ống thu gom nước thải từ các nhà vệ sinh sử dụng ống HDPE D60, D114 mm về bể tự hoại 5 ngăn sau đó cùng với nước từ quá trình vệ sinh văn phòng sử dụng ống HDPE D168 mm về hố ga giám sát riêng của nhà máy trước nhà xưởng (mỗi nhà xưởng bố trí 01 hố ga giám sát nước thải riêng); sau đó thu gom theo đường ống HDPE D150mm, D250mm, D300mm về hệ thống xử lý nước thải của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai đầu nối tại 1 điểm trên đường 6A của KCN dẫn nước thải về hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN Dầu Giây.

Hệ thống nước thải của nhà xưởng (mỗi nhà xưởng có 1 bể tự hoại và 01 hố ga giám sát nước thải riêng) sẽ được tách riêng biệt với các xưởng, khác sau đó mới theo hệ thống thoát nước thải chung của khu nhà xưởng cho thuê đầu nối về hệ thống thu gom, xử lý nước thải của KCN Dầu Giây tại 1 điểm trên đường 6A theo phương thức tự chảy.

4.1.2. Phương án thu gom, quản lý, xử lý khí thải dự kiến phát sinh và quy chuẩn kỹ thuật môi trường áp dụng.

a. Giảm thiểu bụi, khí thải từ các phương tiện vận chuyển

Khí thải từ các phương tiện giao thông tham gia vận chuyển máy móc thiết bị là nguồn ô nhiễm phân tán, không liên tục và rất khó kiểm soát. Để hạn chế ảnh hưởng bụi và khí thải từ các phương tiện giao thông đến môi trường trong giai đoạn cải tạo, lắp đặt máy móc thiết bị, chủ dự án sẽ thực hiện đồng loạt các biện pháp không chế tổng hợp như sau:

- Các phương tiện vận chuyển đảm bảo các yêu cầu về tiêu chuẩn kỹ thuật, được cơ quan chức năng kiểm định, cấp phép lưu hành theo định; được bảo dưỡng định kỳ theo quy định, không chở quá tải trọng quy định.

- Các phương tiện giao thông khi vào dự án phải đậu đúng vị trí quy định và tắt máy xe, sau khi bốc dỡ các nguyên vật liệu, máy móc xong mới được nổ máy ra khỏi khu vực.

Thực hiện các biện pháp trên, Dự án đảm bảo sẽ giảm thiểu được nguồn ô nhiễm này. Môi trường không khí khu vực thực hiện dự án đảm bảo đạt quy chuẩn QCVN 05:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí. Đảm bảo tiếng ồn, độ rung đạt QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

b. Giảm thiểu khí thải từ hoạt động hàn cơ khí

Để hạn chế ô nhiễm từ quá trình này, Chủ dự án buộc đơn vị thi công lắp đặt sẽ thực hiện các biện pháp sau:

– Lựa chọn máy hàn có đủ công suất thực hiện công tác hàn phù hợp với các chi tiết của công tác lắp đặt.

– Trang bị quạt công nghiệp để phân tán khí thải từ khu vực gia công hàn, cắt nhằm tránh khí thải tập trung ảnh hưởng đến công nhân thực hiện;

– Trang bị các phương tiện bảo hộ cá nhân phù hợp như: nón bảo hộ, mặt nạ hàn, mắt kính, găng tay... nhằm hạn chế ảnh hưởng xấu đến công nhân.

c. Giảm thiểu tác động do tiếng ồn

Để giảm thiểu tiếng ồn do hoạt động khoan cắt lắp đặt thiết bị, công ty sẽ đưa ra những biện pháp sau: Trang bị nút bịt tai chống ồn, trang bị thiết bị bảo hộ lao động cho công nhân làm việc tại công trường.

4.1.3. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải rắn sinh hoạt dự kiến phát sinh.

CTRSH của công nhân thi công: được để trong các thùng chứa có nắp đậy nhằm tránh bị nước mưa cuốn xuống hệ thống thoát nước và phải được thu gom thường xuyên không để tồn ú gây mùi hôi thối khó chịu cho công nhân thi công và môi trường xung quanh. Chủ đầu tư sẽ trang bị 04 thùng chứa rác sinh hoạt chuyên dụng dung tích 120 lít, có nắp đậy để thu gom, tập trung rác thải và giao cho đơn vị có chức năng đến thu gom mang đi xử lý đúng quy định. Phổ biến quy định về việc bỏ rác đúng nơi quy định trong khuôn viên của công trường cho nhà thầu trước khi vào làm việc tại dự án. Chủ dự án sẽ thực hiện chương trình phân loại chất thải rắn tại nguồn theo chương trình của cơ quan quản lý nhà nước.

Với các biện pháp quản lý như trên đảm bảo rằng CTRSH trong giai đoạn này. Công ty sẽ tiến hành ký hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom và xử lý theo đúng quy định.

4.1.4. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải rắn công nghiệp thông thường dự kiến phát sinh.

Chất thải rắn công nghiệp thông thường phát sinh trong quá trình cải tạo, lắp đặt máy móc thiết bị chủ yếu là các loại bao bì, thùng carton, gỗ, đinh, sắt thép thừa... những chất thải có khả năng tái chế sẽ thu gom, bán cho đơn vị có chức năng thu mua phế liệu. Đối với chất thải không có khả năng tái sử dụng sẽ được thu gom tập trung giao cho đơn vị có chức năng thu gom vận chuyển và xử lý. Bố trí, phân công nhân sự thu gom chất thải, phân loại ngay tại nguồn phát sinh.

Công ty sẽ tiến hành ký hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom và xử lý theo đúng quy định.

4.1.5. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải nguy hại dự kiến phát sinh.

Trong quá trình cải tạo, lắp đặt máy móc thiết bị sẽ phát sinh một lượng chất thải nguy hại như: các loại giẻ lau dính dầu nhớt, bóng đèn huỳnh quang, dầu nhớt thải... Cụ thể một số giải pháp phòng ngừa và biện pháp quản lý, xử lý chất thải nguy hại phát sinh trong giai đoạn này bao gồm:

- Giải pháp phòng ngừa:

+ Ưu tiên sử dụng các nguyên vật liệu, thiết bị ít tạo ra chất thải nguy hại, thân thiện với môi trường nếu có thể như: bóng đèn led, sơn không dung môi... hoặc sử dụng các nguyên nhiên liệu tiết kiệm.

+ Giảm thiểu nhớt thải, dầu mỡ thải, giẻ lau dính dầu bằng cách hạn chế việc sửa chữa các phương tiện vận chuyển và thi công trong khu vực dự án.

+ Thu gom triệt để CTNH: tránh trường hợp người thu mua phế liệu thiếu hiểu biết, súc rửa bao bì, thùng đựng hoá chất hoặc sử dụng không đúng mục đích.

- Giải pháp thu gom, phân loại, lưu giữ:

+ Phân loại chất thải tại nguồn: chất thải nguy hại được phân thành từng loại riêng, không để lẫn chất thải nguy hại với chất thải thông thường, chất thải sinh hoạt.

+ Các loại chất thải nguy hại được thu gom và lưu trữ trong các thùng chứa thích hợp có nắp đậy kín, đảm bảo không rò rỉ nước thải, bay hơi, rơi vãi, phát tán ra môi trường.

+ Các loại thùng chứa chất thải nguy hại sẽ được ghi rõ tên chất thải, gắn các dấu hiệu cảnh báo nguy hại và hướng dẫn xử lý.

+ Bố trí 04 thùng đựng rác dung tích 60 lít có nắp đậy để phân loại các chất thải nguy hại phát sinh, đảm bảo theo quy định pháp luật.

- Giải pháp xử lý: Công ty sẽ ký hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý tuân thủ theo đúng quy định.

4.2. Giai đoạn hoạt động.

4.2.1. Phương án thu gom, quản lý, xử lý nước thải dự kiến phát sinh và quy chuẩn kỹ thuật môi trường áp dụng.

4.2.1.1 Thu gom, thoát nước mưa:

Nước mưa sau khi được thu gom sẽ được dẫn vào hệ thống thoát nước mưa của Công ty đã được xây dựng hoàn thiện trước đây bởi Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai. Sau đó được đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa tập trung của KCN.

- Nước mưa từ mái nhà các khu vực văn phòng, nhà xưởng... được thu gom theo đường ống dẫn về hệ thống thoát nước mưa được xây dựng bằng bê tông cốt thép và dọc tuyến thoát nước có bố trí các hố ga, miệng thu nước mưa, có các tấm đan che đậy, có lắp đặt các song chắn rác để tách rác.

- Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng dọc hai bên đường giao thông nội bộ bao xung quanh nhà xưởng, với các tuyến ống BTCT D400mm, D600mm và D800mm bố trí các hố ga có song chắn rác. Nước mưa sau khi được thu gom sẽ theo hệ thống thoát nước mưa của Công ty đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa chung của KCN.

- Đối với lượng nước mưa chảy tràn trên diện tích bề mặt được thu gom về các hố ga có song chắn rác sau khi được thu gom sẽ theo hệ thống thoát nước mưa của Công ty đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của KCN Dầu Giây.

- Thông số kỹ thuật của hệ thống thu gom, thoát nước mưa gồm:

+ Kết cấu: Cống bê tông cốt thép.

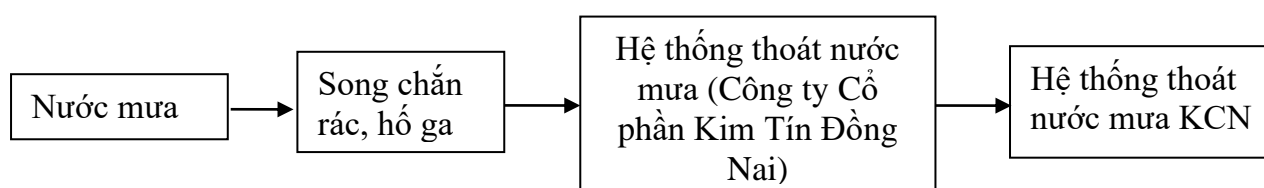
+ Đường kính: Hệ thống thoát nước cống BTCT BTCT D400mm, D600mm, D800mm.

- Ngoài ra, Công ty sẽ bố trí công nhân quét dọn, thu gom vệ sinh hàng ngày để hạn chế các chất bẩn có trên mặt bằng Công ty nhằm giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước cũng như tạo môi trường sạch sẽ trong Công ty. Đối với lượng chất rắn lắng tại các hố ga như: đất cát, rác... sẽ được định kỳ nạo vét, thu gom, xử lý theo quy định để tránh tắc nghẽn cống thoát nước mưa.

- Hệ thống thu gom, thoát nước mưa tách riêng hoàn toàn với hệ thống thu gom, thoát nước thải. Nước mưa sau khi được thu gom sẽ theo hệ thống thoát nước mưa của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của KCN Dầu Giây tại 02 vị trí trên đường số 6A. (Vị trí đầu nối nước mưa được xác định theo bản vẽ thoát nước mưa đính kèm tại phụ lục báo cáo).

Quy trình vận hành tại từng điểm thoát nước: tự chảy vào hệ thống thoát nước mưa của KCN Dầu Giây.

Sơ đồ hệ thống thoát nước mưa:



Hình 6. Sơ đồ hệ thống thoát nước mưa của dự án

4.2.1.2. Thu gom, quản lý và xử lý nước thải:

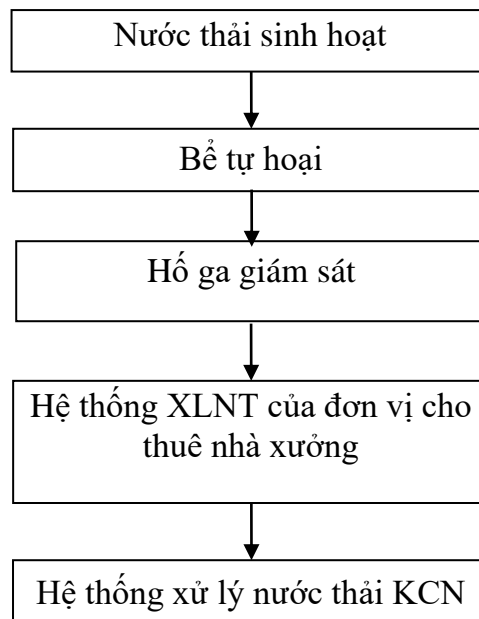
a. Phương án thu gom, quản lý nước thải.

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại YUAN SHENG thuê nhà xưởng của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai khu vực nhà xưởng đã có nhà vệ sinh, lượng nước thải sinh hoạt sau xử lý bằng bể tự hoại 5 ngăn, cùng nước thải từ quá trình vệ sinh văn phòng, được thu gom về hố ga thu gom chung của Công ty, sau đó đầu nối vào hệ thống thu gom nước của KCN dẫn về HTXLNT để tiếp tục xử lý đạt quy chuẩn trước khi thải ra ngoài môi trường.

Toàn bộ nước thải phát sinh sẽ được thu gom vào tuyến ống thu gom, thoát nước thải bằng tuyến ống HDPE D150mm, D250mm, D300mm, dọc tuyến bố trí các hố ga của Công ty đã được xây dựng hoàn thiện trước đây bởi Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai. Sau đó được đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai xử lý sơ bộ trước khi đầu nối vào tuyến thu gom nước thải của khu công nghiệp tại 01 hố ga đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN Dầu Giây để xử lý đạt quy chuẩn trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

- Dự án phát sinh nước thải sinh hoạt chủ yếu từ khu vực nhà vệ sinh văn phòng, nhà vệ sinh của nhân viên, được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại 5 ngăn... được thu gom bằng tuyến ống HDPE D150mm, D250mm, D300mm dẫn vào hệ thống xử lý nước thải Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai. Nước thải sau xử lý sơ bộ được đầu nối về hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN Dầu Giây để xử lý đạt quy chuẩn trước khi thải ra nguồn tiếp nhận tại 01 điểm tại đường số 6A.

Sơ đồ mạng lưới thu gom nước thải của công ty:



Hình 7. Sơ đồ mạng lưới thu gom nước thải của Công ty

(Sơ đồ minh họa tổng thể mạng lưới thu gom, thoát nước thải - Đính kèm phụ lục).

b. Xử lý nước thải.

Toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh từ dự án sau khi xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 5 ngăn đạt tiêu chuẩn nước thải đầu vào hệ thống xử lý nước thải của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai (theo Phụ lục 2 Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 01/2026/DG/KT-YUANSHENG) được thu gom bằng hệ thống đường ống HDPE D150mm, D250mm, D300mm, bố trí xung quanh nhà máy, sau dẫn về hệ thống xử lý nước thải Công ty Cổ

phần Kim Tín Đòng Nai để xử lý đạt giới hạn tiếp nhận của KCN Dầu Giây trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải của KCN. Nước thải sau hệ thống xử lý tập trung của KCN Dầu Giây đạt QCVN 40:2011/BTNMT cột A trước khi xả ra môi trường (Công ty không xả trực tiếp ra môi trường).

Cụ thể về các công trình xử lý nước thải như sau:

➤ ***Xử lý sơ bộ nước thải sinh hoạt qua bể tự hoại:***

- ***Bể tự hoại:***

Nước thải sinh hoạt từ nhà vệ sinh được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 5 ngăn trước khi đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của Công ty.

Nước thải sinh hoạt từ khu vệ sinh được dẫn vào ngăn thứ nhất của bể tự hoại để thực hiện quá trình lắng sơ cấp, tại đây các chất rắn có kích thước lớn và cặn lơ lửng sẽ lắng xuống đáy bể tạo thành lớp bùn, đồng thời bắt đầu xảy ra quá trình phân hủy kỵ khí.

Sau đó, nước thải tiếp tục chảy sang ngăn thứ hai và ngăn thứ ba, nơi diễn ra quá trình phân hủy kỵ khí nhờ các vi sinh vật. Các chất hữu cơ trong nước thải được phân hủy dần, làm giảm hàm lượng các chất ô nhiễm.

Tiếp theo, nước thải được dẫn qua ngăn thứ tư, thường được bố trí vật liệu lọc như sỏi hoặc đá để giữ lại các cặn nhỏ còn lại và tạo điều kiện cho vi sinh vật bám dính, hỗ trợ quá trình xử lý sinh học. Cuối cùng, nước thải chảy sang ngăn thứ năm để lắng lần cuối, tách các cặn còn sót lại trước khi thoát ra hệ thống thoát nước hoặc dẫn đến công trình xử lý tiếp theo. Bùn tích tụ trong bể được hút định kỳ để đảm bảo hiệu quả xử lý của hệ thống.

4.2.2. Phương án thu gom, quản lý và xử lý khí thải dự kiến phát sinh

a. Biện pháp giảm thiểu bụi và khí thải từ hoạt động giao thông, vận chuyển.

Khi dự án đi vào hoạt động, sẽ luôn có xe ra, vào để vận chuyển hàng hóa, vì vậy ô nhiễm bụi và các khí thải do phương tiện giao thông là không tránh khỏi. Ô nhiễm do khí thải, bụi từ phương tiện giao là nguồn thải không tập trung, khó kiểm soát và chỉ mang tính chất tạm thời trong quá trình xuất, nhập nguyên liệu, sản phẩm bằng các phương tiện vận chuyển. Tuy nhiên, Dự án sẽ thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác động từ các phương tiện giao thông như sau:

- Sử dụng các loại xe vận chuyển đảm bảo chất lượng đạt tiêu chuẩn quy định của Cục đăng kiểm về mức độ an toàn kỹ thuật và an toàn môi trường để hạn chế khí thải trong quá trình vận chuyển.

- Đối với các xe vận chuyển nguyên liệu thì phải có bạt che kín để tránh rơi vãi trên đường vận chuyển.

- Sử dụng nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp cho các phương tiện.

- Xe vận chuyển luôn được kiểm tra kỹ thuật định kỳ, bảo dưỡng theo đúng quy định, đảm bảo các thông số khí thải của xe đạt yêu cầu về mặt môi trường.

- Điều tiết và hạn chế tốc độ xe trong khu vực dự án để giảm lượng bụi trong không khí

- Chọn thời điểm để vận chuyển hợp lý để tránh ùn tắc giao thông, kẹt đường chung với các phương tiện của các dự án, cơ sở khác làm ô nhiễm cục bộ môi trường không khí trong một thời gian.

- Không để xe nổ máy lâu trong khu vực khi chờ bốc hàng hoặc dỡ hàng.

- Quy định các phương tiện giao thông không được chở quá trọng tải quy định.

- Kho bãi, đường giao thông nội bộ trong khuôn viên dự án được làm nền bê tông và được vệ sinh thường xuyên.

- Tăng cường công tác quét dọn vệ sinh cũng như phun nước thường xuyên trên bề mặt sân bãi (nơi xe cộ hay hoạt động) để giảm lượng bụi đất khô phát tán vào không khí.

- Bê tông hóa các tuyến đường giao thông bên trong dự án, thường xuyên vệ sinh các tuyến đường.

Các biện pháp trên sẽ làm giảm thiểu ô nhiễm không khí bởi các tác nhân như khói bụi, khí thải, bụi do lưu thông, tiếng ồn động cơ và tai nạn giao thông do chất lượng xe được bảo dưỡng thường xuyên.

b. Giảm thiểu ô nhiễm bụi, khí thải từ hoạt động sản xuất.

➤ **Biện pháp chung:**

- Định kỳ vệ sinh máy móc, thiết bị và khu vực sản xuất để tránh tích tụ bụi trong thời gian dài.

- Trang bị kính, khẩu trang chuyên dụng và các dụng cụ bảo hộ lao động cần thiết cho công nhân làm việc trực tiếp làm việc.

- Cơ giới hóa sản xuất, tránh lao động gắng sức phải hít thở nhiều bụi và khí thải.

- Vệ sinh thường xuyên máy móc và xưởng sản xuất để tránh tích tụ bụi.

- Tự động hóa sản xuất, tránh lao động gắng sức phải hít thở nhiều bụi và khí thải.

- Kho bãi, xưởng sản xuất được làm nền bê tông và thường xuyên được vệ sinh, tránh phát sinh bụi trong quá trình hoạt động sản xuất và phát tán bụi ra ngoài môi trường;

- Thường xuyên bảo dưỡng, bảo trì máy móc thiết bị phục vụ sản xuất nhằm giảm thiểu phát sinh bụi, khí thải trong quá trình hoạt động.

➤ **Biện pháp giảm thiểu từ các công đoạn sản xuất:**

+ *Giảm thiểu mùi nhựa, khí thải từ công đoạn gia nhiệt (đùn ép nhựa)*

Đối với quá trình sản xuất sản phẩm từ nhựa dùng trong các máy may, Dự án sản xuất có sử dụng các loại hạt nhựa và phụ gia để sản xuất, do đó, trong quá trình này sẽ phát sinh ra mùi nhựa, bụi, khí thải. Tuy nhiên, các công đoạn sản xuất được thực hiện bằng máy móc công nghệ hiện đại với các công đoạn liên tục khép kín và liên kết với nhau từ khâu nhập liệu nhựa đến hoàn thành sản phẩm nhựa (từ công đoạn cấp nhiệt, làm nóng chảy nhựa và hình thành sản phẩm), hạn chế tối đa việc phát sinh khí thải ra môi trường. Quá trình gia nhiệt sử dụng điện nên không phát sinh khí thải từ nhiên liệu đốt. Tại máy ép nhựa ở nhiệt độ khoảng 160°C, các nguyên liệu nguyên sinh sẽ nóng chảy ở dạng dẻo để tạo thành màng, chưa xảy ra phân hủy liên kết phân tử hóa học của nhựa tạo thành khí thải là hợp chất hữu cơ hydrocarbon dạng khí. Do đó, khí thải phát sinh từ hoạt động sản xuất của nhà máy ảnh hưởng không đáng kể đến công nhân làm việc tại đây. Ngoài ra, nguyên liệu sử dụng trong công đoạn này là nhựa nguyên sinh dạng hạt ở điều kiện bình thường không phát sinh mùi, nhưng khi được gia nhiệt đến nhiệt độ cao sẽ nóng chảy và phát sinh mùi nhựa. Hơi nhựa ở nồng độ cao sẽ gây cảm giác khó chịu cho công nhân trực tiếp sản xuất, đặc biệt trong những ngày nắng nóng. Tuy nhiên, do quá trình gia nhiệt nhựa được công ty sử dụng dây chuyền với công nghệ hiện đại, hệ thống máy móc được thiết kế kín với hệ thống ống dẫn hút toàn bộ hơi nóng về hệ thống làm mát giải nhiệt và không thoát ra ngoài môi trường làm việc. Công nhân chỉ thực hiện thao tác trên máy điều khiển và giám sát thiết bị thông qua màn hình máy tính, do đó không ảnh hưởng đến sức khỏe của công nhân làm việc tại khu vực này.

Bên cạnh đó, để đảm bảo công nhân làm việc trong môi trường lao động có điều kiện tốt nhất, công ty sẽ thực hiện các biện pháp như sau:

- Trang bị đầy đủ bảo hộ lao động cho công nhân làm việc trong xưởng như: quần áo bảo hộ lao động, khẩu trang, găng tay, kính bảo hộ.

- Các máy ép nhựa được bố trí tại khu vực riêng, đồng thời, trang bị quạt hút, phát tán nhiệt dư và tạo không khí thoáng mát trong khu vực này.

- Cuối mỗi ngày, luôn có công nhân quét dọn vệ sinh, thu gom các loại tạp chất nhẹ, phụ phẩm rơi vãi như bụi, vụn nhựa đảm bảo nhà xưởng luôn thông thoáng, sạch sẽ.

- Nhà xưởng được xây dựng cao, thông thoáng với thiết kế thuận lợi cho quá trình lưu thông không khí tự nhiên, trang bị quạt công nghiệp làm mát cục bộ, quạt thông gió trong nhà xưởng nhằm tăng cường khả năng phát tán khí thải ra môi trường, thông thoáng môi trường lao động, tránh tình trạng tích tụ khí gây sự cố cháy nổ.

- Công đoạn gia nhiệt, cán ép được thực hiện trên dây chuyền sản xuất tự động, khép kín. Thường xuyên bảo dưỡng, bảo trì máy móc thiết bị phục vụ sản xuất nhằm giảm thiểu phát sinh bụi, khí thải trong quá trình hoạt động.

- Bố trí cây xanh xung quanh nhà xưởng để lọc bụi và khí thải, mùi.

+ *Đối với bụi từ công đoạn nạp nguyên liệu:*

Toàn bộ quá trình nạp nguyên liệu được thực hiện bằng hệ thống máy móc tự động và kín nên sẽ hạn chế bụi phát tán ra môi trường.

Bên cạnh đó, Công ty cũng thực hiện các biện pháp thông thoáng nhà xưởng, phát tán khí thải phù hợp, tránh tích tụ trong thời gian dài làm tăng nồng độ khí thải trong không khí, có thể gây cháy nổ cũng như ảnh hưởng đến sức khỏe người lao động. Công ty áp dụng các biện pháp như sau:

- Nhà xưởng được xây dựng cao, thông thoáng với thiết kế thuận lợi cho quá trình lưu thông không khí tự nhiên, trang bị quạt công nghiệp làm mát cục bộ, quạt thông gió trong nhà xưởng nhằm tăng cường khả năng phát tán khí thải ra môi trường, thông thoáng môi trường lao động, tránh tình trạng tích tụ khí gây sự cố cháy nổ.

- Lên phương án phòng ngừa và ứng phó sự cố cháy nổ trong toàn công ty.

- Trang bị kính, khẩu trang và các dụng cụ bảo hộ lao động cần thiết cho công nhân: găng tay, mắt kính, quần áo bảo hộ lao động cho công nhân, đồng thời có kế hoạch kiểm tra việc mang bảo hộ lao động của công nhân khi làm việc, tránh trường hợp có trang bị đầy đủ bảo hộ lao động mà không sử dụng.

- Kho bãi, xưởng sản xuất đã được Công ty làm nền bê tông và thường xuyên được vệ sinh, tránh phát sinh bụi trong quá trình hoạt động sản xuất và phát tán bụi ra ngoài môi trường.

- Cơ giới hóa sản xuất, tránh lao động gắng sức phải hít thở nhiều bụi và khí thải xâm nhập vào phổi tăng lên.

- Thường xuyên bảo dưỡng, bảo trì máy móc thiết bị phục vụ sản xuất nhằm giảm thiểu phát sinh bụi, khí thải trong quá trình hoạt động.

- Vệ sinh thường xuyên khu vực sản xuất để tránh tích tụ bụi trong thời gian dài: thực hiện vệ sinh quét dọn nhà xưởng bằng phương pháp thủ công và máy hút bụi di động vào cuối mỗi ca sản xuất.

+ *Biện pháp giảm thiểu bụi trong công đoạn sấy*

Trong công đoạn sấy hạt nhựa nguyên liệu, bụi nhựa có thể phát sinh do quá trình va đập cơ học của hạt nhựa. Để giảm thiểu lượng bụi phát tán ra môi trường, cơ sở áp dụng các biện pháp sau:

- Che kín khu vực nạp nguyên liệu để tránh bụi phát tán trong nhà xưởng.
- Vệ sinh máy móc và khu vực sản xuất định kỳ, thu gom bụi và hạt nhựa rơi vãi để tránh phát tán thứ cấp.
- Bố trí thông gió nhà xưởng hợp lý nhằm giảm nồng độ bụi trong khu vực làm việc.
- Vệ sinh thường xuyên khu vực sản xuất để tránh tích tụ bụi trong thời gian dài: thực hiện vệ sinh quét dọn nhà xưởng bằng phương pháp thủ công và máy hút bụi di động vào cuối mỗi ca sản xuất.
- Trang bị bảo hộ lao động cho công nhân như khẩu trang chống bụi trong quá trình vận hành.

Các biện pháp trên góp phần hạn chế bụi phát sinh, đảm bảo môi trường làm việc và giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh.

+ *Biện pháp giảm thiểu bụi trong công đoạn kiểm tra khuôn tại quy trình sản xuất khuôn ép nhựa và khuôn đúc nhôm*

- Bố trí thông gió nhà xưởng hợp lý nhằm giảm nồng độ bụi trong khu vực làm việc.
- Vệ sinh thường xuyên khu vực sản xuất để tránh tích tụ bụi trong thời gian dài: thực hiện vệ sinh quét dọn nhà xưởng bằng phương pháp thủ công và máy hút bụi di động vào cuối mỗi ca sản xuất.
- Trang bị bảo hộ lao động cho công nhân như khẩu trang chống bụi trong quá trình vận hành.

Ngoài ra, số lượng sản phẩm khuôn tại nhà máy tương đối ít, các sản phẩm trong quy trình sản xuất này chỉ cung cấp khuôn cho các quy trình sản xuất khác của nhà máy và không phân phối ra thị trường bên ngoài. Vì vậy, ảnh hưởng từ bụi khí thải tại công đoạn này không nhiều, ít ảnh hưởng tới môi trường xung quanh và người lao động.

c. *Biện pháp giảm thiểu nhiệt trong quá trình sản xuất.*

Để giảm thiểu tốt nhất các tác động đến sức khỏe công nhân trong quá trình làm việc tại nhà xưởng. Chủ dự án đã thực hiện các biện pháp sau:

- Bố trí các quạt thông gió, quạt công nghiệp để tạo sự thông thoáng cho nhà xưởng, giảm thiểu nhiệt thừa.
- Trang bị đầy đủ dụng cụ bảo hộ lao động cho cán bộ, công – nhân viên: quần áo lao động, găng tay, khẩu trang...
- Bố trí hợp lý chiều cao nhà xưởng, các cửa mái để thông gió tự nhiên tốt, bố trí hướng nhà xưởng hợp lý nhằm sử dụng tối đa khả năng thông gió tự nhiên.
- Khu vực văn phòng, được xây dựng tách riêng và lắp đặt máy điều hòa không khí.
- Nhà xưởng xây dựng cao, tạo điều kiện thông gió theo yêu cầu vệ sinh công nghiệp.
- Tại các phân xưởng có nguồn nhiệt cao trang bị hệ thống quạt hút gió trên mái để tăng cường lưu thông không khí trong nhà, giảm nhiệt độ trong môi trường làm việc cho công nhân. Ngoài ra, khu vực nhà xưởng sẽ được chống nóng bằng hệ thống quạt gió cục bộ và thông gió cho toàn xưởng.

d. Biện pháp giảm thiểu mùi hôi từ khu vực tập kết rác thải.

Mùi hôi thường phát sinh nhiều tại khu vực tập kết rác thải sinh hoạt. Để giảm thiểu mùi hôi tại khu vực này, chủ dự án thực hiện các biện pháp sau:

- Sử dụng các thùng chứa rác thải sinh hoạt có nắp đậy, thùng rác sẽ luôn được đậy kín nhằm tránh nước mưa rơi vào, hạn chế sự phân hủy và bốc mùi hôi ra ngoài.
- Chủ dự án sẽ hợp đồng với đơn vị thu gom rác thải sinh hoạt, tiến hành thu gom, định kỳ tránh để rác tại khu vực tập kết lâu ngày gây phân hủy bốc mùi.
- Mùi hôi phát sinh tại kho lưu trữ tạm thời chất thải rắn và chất thải nguy hại chủ yếu phát sinh từ các chất thải nguy hại như giẻ lau nhiễm dầu, dầu thải.
- Để hạn chế mùi hôi từ các loại chất thải này, mỗi loại chất thải sẽ được lưu trữ trong thùng chứa có nắp đậy nhằm hạn chế sự bốc hơi, gây mùi.
- Ngoài ra, các loại chất thải trong khu vực lưu trữ được sắp xếp gọn gàng, tạo sự thông thoáng cho kho lưu trữ.

đ. Biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, độ rung.

Nhằm giảm thiểu tiếng ồn và độ rung từ hoạt động sản xuất và phương tiện vận chuyển, chủ dự án sẽ thực hiện các biện pháp giảm thiểu sau:

+ *Biện pháp giảm thiểu tiếng ồn từ hoạt động sản xuất:*

- Tách riêng khu vực văn phòng và khu sản xuất.
- Lắp đặt bộ phận giảm âm, lắp đặt đệm chống ồn ngay khi lắp đặt các máy móc, thiết bị.
- Đối với công nhân làm việc tại công đoạn có độ ồn cao sẽ được trang bị đầy đủ các nút bịt tai.
- Quy định chặt chẽ việc sử dụng các phương tiện bảo hộ lao động của công nhân.
- Trong quá trình sản xuất thường xuyên bảo dưỡng, kiểm tra độ cân bằng của máy, độ mài mòn của các chi tiết, tra dầu mỡ và thay thế các chi tiết bị mài mòn.
- Sử dụng máy móc mới và hiện đại, đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật về chất lượng
- Bố trí máy móc hợp lý tránh tập trung các thiết bị có khả năng gây ồn trong khu vực hẹp.

+ *Biện pháp giảm thiểu tiếng ồn từ phương tiện vận chuyển:*

- Quy định cho các phương tiện giao thông không được chở quá trọng tải quy định; Đi vào khu vực công ty phải giảm tốc độ xe dưới < 5 km/h.
- Không để xe nổ máy lâu trong khu vực khi chờ bốc hàng hoặc dỡ hàng. Trong thời gian bốc dỡ nguyên liệu, sản phẩm các xe phải tắt máy.
- Thường xuyên bảo dưỡng và sửa chữa kịp thời các phương tiện giao thông phục vụ dự án.
- Kiểm tra độ mòn chi tiết và định kỳ cho dầu bôi trơn hoặc thay những chi tiết hư hỏng cho các phương tiện giao thông.

Trên đây là các phương án để giảm thiểu bụi, khí thải, tiếng ồn phát sinh tại nhà máy trong giai đoạn vận hành chính thức. Tuy nhiên, nếu trong quá trình hoạt động có phát sinh các nguồn bụi, khí thải cần phải xử lý thì Công ty sẽ nghiêm túc thực hiện lắp đặt các

thiết bị xử lý nhằm đảm bảo thu gom, xử lý triệt để. Công ty cam kết sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định hiện hành.

4.2.3. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải rắn sinh hoạt dự kiến phát sinh

Phần chất thải này được thu gom bằng các thùng rác và được đơn vị có chức năng thu gom theo quy định.

+ Phương án thu gom và xử lý chất thải rắn sinh hoạt dự kiến thực hiện như sau:

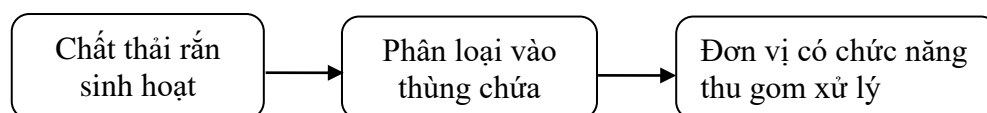
- Trong từng phòng và từng khu vực nhà máy đều phải trang bị các loại thùng rác có nắp đậy loại 20 lít - 60 lít: 1 thùng đựng rác loại cứng như vỏ đồ hộp, các loại chai thủy tinh, chai nhựa...; 1 thùng đựng rác có dạng mềm, ướt dễ phân hủy như: thức ăn thừa, vỏ trái cây... Các thùng này được nhân viên thu gom theo lịch trình nhất định, định kỳ cuối mỗi buổi làm việc sẽ được thu gom vào các thùng chứa chất thải sinh hoạt lớn loại 240 lít bố trí dọc tuyến đường của Công ty.

- Các thùng chứa được lót bên trong bằng túi nylon để tiện thu gom. Chất thải sau khi thu gom sẽ được bảo quản cẩn thận, không để xảy ra tình trạng các thùng chứa chất thải bị phân hủy bởi nước mưa và ánh sáng mặt trời (đặc biệt là đối với một số loại chất thải có khả năng gây ô nhiễm đất, hoặc đối với những chất thải có thành phần dễ hòa tan trong nước hay dễ phân hủy, từ đó làm ô nhiễm nguồn nước mặt và nước ngầm).

Định kỳ khoảng 2 -3 ngày/1 lần sẽ chuyển giao cho đơn vị có chức năng đến thu gom, vận chuyển và xử lý.

Công ty sẽ hợp đồng với đơn vị có chức năng đến thu gom và xử lý theo quy định.

+ Sơ đồ quản lý chất thải rắn sinh hoạt tại công ty như sau:



Hình 8. Sơ đồ quản lý chất thải rắn sinh hoạt

4.2.4. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải rắn công nghiệp thông thường dự kiến phát sinh

- Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ chất thải công nghiệp thông thường:

Đối với bùn từ bể tự hoại để thuận tiện trong quá trình thu gom và đảm bảo sức chứa cho kho lưu trữ chất thải, toàn bộ lượng bùn sau thời gian lưu thích hợp tại hầm tự hoại 5 ngày sẽ được Công ty thuê xe hút chuyên dùng (loại xe hút hầm cầu) đến tận nơi đem đi xử lý, đây là một giải pháp đơn giản, dễ quản lý nhưng hiệu quả xử lý tương đối cao.

Đối với chất thải có khả năng tái chế: Bán cho đơn vị có chức năng thu gom, tái chế.

Đối với chất thải công nghiệp thông thường khác sẽ được công nhân thu gom, phân loại vào các thùng lưu chứa. Hàng ngày, cuối mỗi buổi làm việc sẽ bố trí công nhân thu gom và đưa về khu vực kho chứa chất thải công nghiệp thông thường để lưu giữ. Đối với chất thải có khả năng tái chế: Bán cho đơn vị có chức năng thu gom, tái chế. Đối với chất thải không có khả năng tái chế: Giao cho đơn vị có chức năng thu gom xử lý.

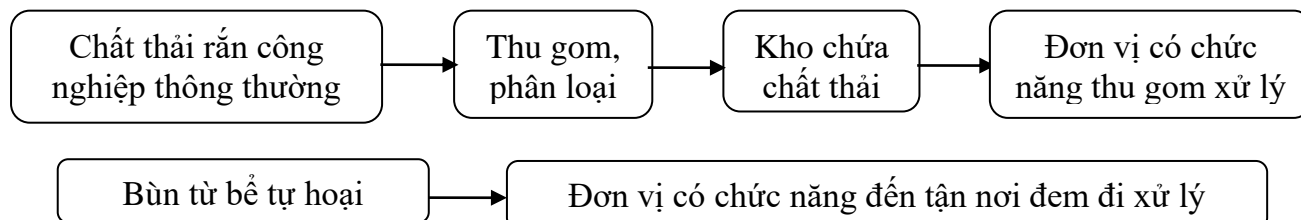
Kho chứa chất thải công nghiệp thông thường được bố trí trong nhà xưởng với diện tích khoảng 30 m² thiết kế nền bê tông, mái che, gắn biển cảnh báo theo quy định, các loại chất thải rắn được phân loại, để ngăn nắp, gọn gàng và đúng khu vực quy định. Toàn bộ

CTR công nghiệp thông thường sau khi thu gom, lưu trữ trong công ty sẽ được giao cho đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải theo đúng quy định.

Tần suất thu gom: Định kỳ khoảng 1 tháng - 3 tháng/lần đơn vị thu gom sẽ đến thu gom tùy thuộc vào lượng chất thải phát sinh tại Công ty. Tuy nhiên, nếu khối lượng chất thải phát sinh lớn không đủ khả năng lưu kho chủ dự án sẽ tăng tần suất thu gom chất thải để đảm bảo không để quá tải chất thải phát sinh.

Công ty sẽ hợp đồng với đơn vị có chức năng đến thu gom và xử lý theo quy định.

- Sơ đồ quản lý chất thải rắn công nghiệp thông thường tại công ty như sau:



Hình 9. Sơ đồ quản lý chất thải công nghiệp thông thường

4.2.5. Phương án thu gom, quản lý và xử lý chất thải nguy hại dự kiến phát sinh

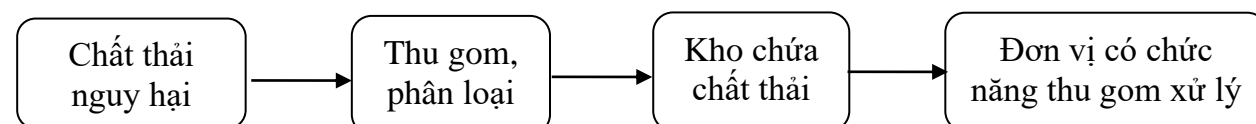
Các loại chất thải nguy hại sẽ được phân loại, đóng gói, bảo quản CTNH theo chủng loại trong các bồn chứa, thùng chứa, bao bì chuyên dụng đáp ứng các yêu cầu về an toàn, kỹ thuật, đảm bảo không rò rỉ, rơi vãi hoặc phát tán ra môi trường, có dán nhãn bao gồm các thông tin sau:

- Tên chất thải nguy hại, mã CTNH theo danh mục CTNH.
- Mô tả về nguy cơ do CTNH có thể gây ra (dễ cháy, dễ nổ, dễ oxi hóa...)
- Ngày bắt đầu được đóng gói, bảo quản.
- Dấu hiệu cảnh báo, phòng ngừa theo TCVN 7607:2009 về “Chất thải nguy hại – dấu hiệu cảnh báo”.

Sau khi phân loại tại nguồn, phân loại theo từng loại CTNH theo từng mã CTNH đã được xác định, chất thải được chứa trong các thùng chuyên dụng đối với từng loại chất thải và được tập trung chứa trong kho chất thải nguy hại của dự án. Sau đó, hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại theo đúng quy định.

Kho lưu giữ được bố trí trong nhà xưởng với diện tích 10 m², có mái che và tường bao quanh, nền được đổ bê tông chống thấm. Khu chứa chất thải được chia thành nhiều ngăn, tương ứng với từng loại chất thải. Có biển cảnh báo và dán nhãn tên từng loại chất thải theo quy định. Các thùng chứa chất thải được để ngăn nắp, gọn gàng tương ứng với từng loại chất thải, để đúng khu vực quy định.

Sơ đồ quản lý chất nguy hại tại công ty như sau:



Hình 10. Sơ đồ quản lý chất thải nguy hại

* Khu vực lưu giữ CTNH:

- Khu vực lưu giữ CTNH phải đáp ứng các yêu cầu chung như sau:

+ Có mái che kín nắng, mưa cho toàn bộ khu vực lưu giữ CTNH, có biện pháp hoặc thiết kế để hạn chế gió trực tiếp vào bên trong.

+ Diện tích khu vực lưu chứa chất thải nguy hại 10 m².

+ Có biện pháp cách ly với các loại hoặc nhóm CTNH khác có khả năng phản ứng hóa học với nhau.

+ Khu lưu giữ CTNH phải được bảo đảm không chảy tràn chất lỏng ra bên ngoài khi có sự cố rò rỉ, đổ tràn.

- Khu vực lưu giữ CTNH phải được trang bị như sau:

+ Thiết bị phòng cháy chữa cháy theo đúng hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền về phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy.

+ Biển dấu hiệu cảnh báo, phòng ngừa phù hợp với loại CTNH được lưu giữ theo TCVN 6707:2009 với kích thước ít nhất 30 cm mỗi chiều.

Ngoài ra, để quản lý tốt nguồn chất thải rắn, công ty sẽ thực hiện các biện pháp giảm thiểu sau:

- Trong mỗi khu vực phát sinh chất thải rắn, chủ dự án có kế hoạch thu gom thường xuyên không để chất thải rắn tràn lan hay bị phân hủy bởi các thành phần trong môi trường. Các cống rãnh cũng có thể là nơi tích tụ chất thải được nạo vét thường xuyên;

- Xây dựng gờ chắn bao quanh khu vực chứa chất thải nhằm tránh tình trạng chất thải lỏng bên trong khu chứa rò rỉ ra ngoài hoặc nước mưa chảy vào bên trong;

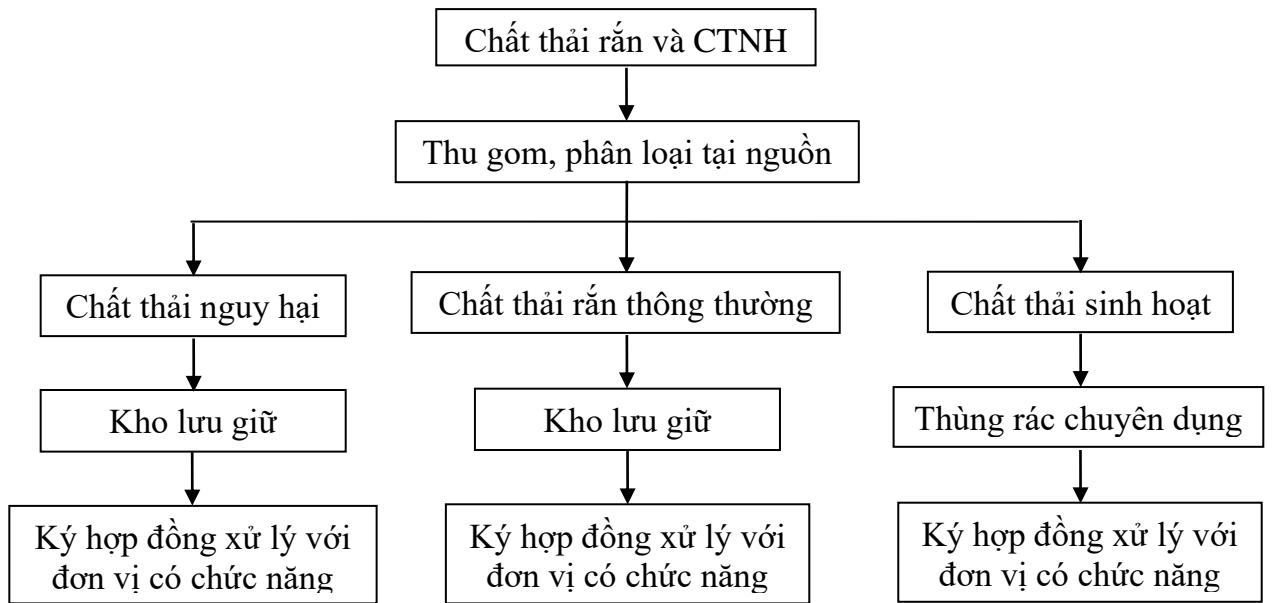
- Lập bản kê để theo dõi tình trạng lưu giữ chất thải.

- Phân công một nhân viên kiêm nhiệm để đảm nhiệm việc phân loại, quản lý chất thải tại công ty.

- Trong quá trình giao nhận chất thải nguy hại với đơn vị thu gom, xử lý theo hợp đồng ký kết, công ty sẽ tuân thủ quy định giao nhận và lưu giữ chứng từ quản lý chất thải nguy hại theo đúng quy định.

Toàn bộ lượng chất thải nguy hại phát sinh tại dự án sẽ được thu gom và lưu giữ trong kho chứa chất thải rắn nguy hại có mái che và hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải định kỳ theo đúng quy định.

* Sơ đồ thu gom chất thải rắn của dự án:



Hình 11. Sơ đồ thu gom chất thải rắn của dự án

5. Cam kết thực hiện công tác bảo vệ môi trường:

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại YUAN SHENG tại KCN Dầu Giây - Chủ dự án xin cam kết:

Trong giai đoạn thi công lắp đặt máy móc thiết bị, chủ dự án sẽ phối hợp với đơn vị thi công bố trí nhân sự kiểm tra, theo dõi nhắc nhở nhân viên thực hiện các nội quy, quy định cụ thể như sau:

- Kiểm tra việc thực hiện vệ sinh, thu gom chất thải rắn thông thường cũng như chất thải nguy hại phát sinh và chuyển giao cho các đơn vị chức năng xử lý.
- Kiểm tra kỹ thuật các máy móc, thiết bị đảm bảo an toàn trong quá trình thi công lắp đặt máy móc thiết bị.
- Quy định về các nội quy về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy... trong thời gian lắp đặt máy móc thiết bị đối với các công nhân.
- Kiểm tra việc thực hiện các quy định về an toàn lao động, an toàn phòng cháy chữa cháy cũng như các sự cố khác tại công trường.
- Cam kết nước thải phát sinh từ nhà máy được thu gom, xử lý, đảm bảo đạt giới hạn tiếp nhận nước thải của KCN Dầu Giây, trước khi đầu nối nước thải vào KCN và ký hợp đồng xử lý nước thải với KCN theo quy định. Nước thải sau hệ thống xử lý tập trung của KCN Dầu Giây đạt QCVN 40:2011/BTNMT cột A trước khi xả ra môi trường (Công ty không xả trực tiếp ra môi trường).

Trong giai đoạn vận hành, chủ dự án sẽ duy trì việc bố trí nhân viên phụ trách về môi trường để theo dõi, kiểm tra và giám sát công tác quản lý môi trường tại dự án, bao gồm các công tác sau:

- Cam kết nước thải phát sinh từ nhà máy được thu gom, xử lý, đảm bảo đạt giới hạn tiếp nhận nước thải của KCN Dầu Giây, trước khi đầu nối nước thải vào KCN và ký hợp đồng xử lý nước thải với KCN theo quy định. Nước thải sau hệ thống xử lý tập trung của KCN Dầu Giây đạt QCVN 40:2011/BTNMT cột A trước khi xả ra môi trường (Công ty không xả trực tiếp ra môi trường).
- Cam kết bụi khí thải phát sinh từ dự án đảm bảo luôn đạt giới hạn theo quy chuẩn quy định.
- Cam kết thu gom và xử lý chất thải rắn phát sinh theo đúng quy định tại nghị định 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; 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 ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật bảo vệ môi trường được sửa đổi, bổ sung bởi nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025; Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật bảo vệ môi trường và Thông tư số 09/2026/TT-BNNMT
- Thiết lập phương án ứng phó và kịp thời các sự cố cháy nổ, tai nạn lao động, các sự cố khác.
- Thực hiện các biện pháp khống chế tiếng ồn, độ rung sinh ra trong suốt quá trình hoạt động của dự án.

Đăng ký môi trường

- Chủ đầu tư dự án sẽ tăng cường công tác đào tạo cán bộ về môi trường nhằm nâng cao năng lực quản lý môi trường trong dự án, bảo đảm không phát sinh các vấn đề gây ô nhiễm môi trường.

- Trong quá trình hoạt động có yếu tố môi trường nào phát sinh chúng tôi sẽ trình báo ngay với các cơ quan quản lý môi trường địa phương và các cơ quan có chuyên môn để xử lý ngay nguồn ô nhiễm này.

Chúng tôi cam kết bảo đảm về độ trung thực, chính xác của các thông tin, số liệu được nêu trong các tài liệu nêu trên. Nếu có gì sai trái, chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật của Việt Nam.

Đề nghị UBND Dầu Giây tiếp nhận đăng ký môi trường của dự án

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT
- UBND xã Dầu Giây;

**CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT
THƯƠNG MẠI YUAN SHENG**



PHỤ LỤC

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN**

Mã số doanh nghiệp: 3604072891

Đăng ký lần đầu: ngày 30 tháng 12 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI
YUAN SHENG

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: YUAN SHENG PRODUCTION TRADING
COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: YUAN SHENG PRODUCTION TRADING CO., LTD

2. Địa chỉ trụ sở chính

*Nhà xưởng số 4, Lô S+R, Khu Công nghiệp Dầu Giây, Xã Dầu Giây, Tỉnh Đồng Nai,
Việt Nam*

Điện thoại: 0984709801

Số Fax:

Thư điện tử: 1273203883@qq.com

Website:

3. Vốn điều lệ : 18.445.700.000 đồng.

Bằng chữ: Mười tám tỷ bốn trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm nghìn đồng

4. Thông tin về chủ sở hữu

Tên tổ chức: LINGCHEN INDUSTRY AND TRADE PTE. LTD.

Mã số doanh nghiệp/Quyết định thành lập số: 202422695H

Ngày cấp: 06/06/2024 Nơi cấp: Cơ quan quản lý kế toán và doanh nghiệp
Singapore

Địa chỉ trụ sở chính: 112 Robinson Road #03-01 Robinson 112 Singapore (068902),
Singapore

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: SHEN, PENGYU

Giới tính: Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 05/08/1973

Quốc tịch: Trung Quốc

Hộ chiếu nước ngoài: EF8664192

Ngày cấp: 22/03/2019

Nơi cấp: Cục quản lý xuất nhập cảnh Cộng hòa
nhân dân Trung Hoa

Chức danh: Tổng giám đốc

Địa chỉ liên lạc: Nhà xưởng số 4, Lô S+R, Khu Công nghiệp Dầu Giây, Xã Dầu Giây,
Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

* Họ, chữ đệm và tên: HUANG, JIANFENG

Giới tính: *Nam*

Ngày, tháng, năm sinh: 26/08/1971

Quốc tịch: *Trung Quốc*

Hộ chiếu nước ngoài: *EE6704902*

Ngày cấp: *10/12/2018*

Nơi cấp: *Cục quản lý xuất nhập cảnh, Bộ Công an
Cộng hòa nhân dân Trung Hoa*

Chức danh: *Chủ tịch công ty*

Địa chỉ liên lạc: *Nhà xưởng số 4, Lô S+R, Khu Công nghiệp Dầu Giây, Xã Dầu Giây,
Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam*

TRƯỞNG PHÒNG



Nguyễn Duy Hải

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 1067383748

Chứng nhận lần đầu: ngày 08 tháng 12 năm 2025

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1486/QĐ-TTg ngày 04 tháng 7 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do LINGCHEN INDUSTRY AND TRADE PTE. LTD nộp ngày 01 tháng 12 năm 2025,

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP, KHU KINH TẾ TỈNH ĐỒNG NAI

Chứng nhận Nhà đầu tư:

(1/4/1067383748)



LINGCHEN INDUSTRY AND TRADE PTE. LTD; Giấy chứng nhận kinh doanh số 202422695H ngày 06 tháng 6 năm 2024 tại Singapore.

Địa chỉ trụ sở chính: 112 Robinson Road #03-01 Robinson 112 Singapore (068902).

Người đại diện: Ông HUANG, JIANFENG; sinh ngày 26 tháng 8 năm 1971; quốc tịch: Trung Quốc; hộ chiếu số: EE6704902 cấp ngày 10 tháng 12 năm 2018 tại Trung Quốc; địa chỉ thường trú: Số 563, Đường Đông Từ Long, Thôn Khâu Vọng, Thị trấn Long Sơn, Thành phố Từ Khê, Trung Quốc; chỗ ở hiện tại: Số 563, Đường Đông Từ Long, Thôn Khâu Vọng, Thị trấn Long Sơn, Thành phố Từ Khê, Trung Quốc; chức vụ: Giám đốc.

Đăng ký thực hiện dự án đầu tư với nội dung như sau:

Điều 1: Nội dung dự án đầu tư:

1. Tên dự án đầu tư: **NHÀ MÁY SẢN XUẤT LINH KIỆN MÁY MAY VÀ KHUÔN MẪU.**

2. Mục tiêu và quy mô của dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Quy mô	Mã ngành theo VSIC
01	Sản xuất sản phẩm từ nhựa dùng trong các máy may.	1.000.000 sản phẩm/năm	2220
02	Sản xuất khuôn ép nhựa và khuôn đúc nhôm.	500 sản phẩm/năm	2599
03	Sản xuất thiết bị phụ trợ, thiết bị cho máy may.	1.000.000 sản phẩm/năm.	2826

* Trong quy trình sản xuất không bao gồm công đoạn xi mạ.

3. Địa điểm thực hiện dự án: Thuê nhà xưởng số 4 của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai với diện tích 4.875,7 m² tại lô S+R, Khu công nghiệp Dầu Giây, xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

4. Tổng vốn đầu tư của dự án: 26.351.000.000 (hai mươi sáu tỷ, ba trăm năm mươi một triệu) đồng, tương đương 1.000.000 (một triệu) đô la Mỹ (tỷ giá của Ngân hàng Cổ phần Thương mại ngoại thương Việt Nam ngày 27 tháng 10 năm 2025, 1 USD = 26.351 đồng).

Trong đó, vốn góp để thực hiện dự án: 18.445.700.000 (mười tám tỷ, bốn trăm bốn mươi lăm triệu, bảy trăm nghìn) đồng, tương đương 700.000 (bảy trăm nghìn) đô la Mỹ, chiếm tỷ lệ 70% tổng vốn đầu tư.

(2/4/1067383748)

Giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn như sau:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn
		Đồng	Tương đương USD		
01	LINGCHEN INDUSTRY AND TRADE PTE. LTD.	18.445.700.000	700.000	100	Tiền

- Vốn huy động: 7.905.300.000 (bảy tỷ, chín trăm lẻ năm triệu, ba trăm nghìn) đồng, tương đương 300.000 (ba trăm nghìn) đô la Mỹ.

5. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

6. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

a) Tiến độ góp vốn và dự kiến huy động các nguồn vốn:

- Tiến độ góp vốn: Sẽ góp đủ trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

- Tiến độ huy động vốn: Dự kiến không quá 6 (sáu) tháng kể từ ngày dự án đi vào hoạt động chính thức.

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư:

+ Thực hiện thủ tục môi trường: Dự kiến từ tháng 01 đến tháng 3 năm 2026.

+ Thực hiện cải tạo nhà xưởng và công trình liên quan; lắp đặt máy móc, thiết bị: Dự kiến từ tháng 3 đến tháng 4 năm 2026.

+ Bắt đầu đi vào hoạt động: Dự kiến tháng 4 năm 2026.

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:

1. Thuế thu nhập doanh nghiệp: Theo quy định về Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

2. Thuế nhập khẩu và các loại thuế khác: Theo quy định tại thời điểm nộp thuế.

Điều 3: Các quy định đối với Nhà đầu tư:

1. Thực hiện thủ tục đăng ký kinh doanh để thành lập tổ chức kinh tế thực hiện dự án, đăng ký cấp tài khoản sử dụng và báo cáo định kỳ trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Triển khai dự án đầu tư theo mục tiêu, nội dung, tiến độ cam kết và tuân thủ các quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, quy hoạch, môi trường, xây dựng, lao động và pháp luật liên quan trong quá trình triển khai dự án.

(3/4/1067383748)

3. Trường hợp chuyển dự án đến địa điểm khác, doanh nghiệp cần thông báo và phải được sự chấp thuận, ghi nhận trên Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; Nhà đầu tư LINGCHEN INDUSTRY AND TRADE PTE. LTD được cấp 01 (một) bản, 01 (một) bản lưu tại Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Lưu VT, ĐT.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Minh Chiến

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ XƯỞNG
厂房租赁合同

Số/编号 : 01/2026/DG/KT-YUANSHENG

- Căn cứ Bộ luật dân sự 2015 số 91/2015-QH13 ngày 24/11/2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam có hiệu lực từ ngày 01/01/2017;
根据越南社会主义共和国 2015 年 11 月 24 日第 91/2015-QH13 号民法, 自 2017 年 1 月 1 日起生效;
- Căn cứ Luật Thương mại số 36/2005/QH-11 ngày 14/06/2005 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam có hiệu lực từ ngày 01/01/2006;
根据越南社会主义共和国国会 2005 年 6 月 14 日第 36/2005/QH-11 号商法, 自 2006 年 01 月 01 日生效
- Căn cứ nhu cầu và năng lực của các bên.
根据双方的需求和能力。

Hôm nay, ngày 31 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Công ty Cổ Phần Kim Tín Đồng Nai, các bên gồm:
今天, 2025 年 12 月 31 日, 在同奈金信股份公司总部, 各方包括:

BÊN A (Bên cho thuê) 甲方 (出租人): CÔNG TY CỔ PHẦN KIM TÍN ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Lô S + R, Khu Công Nghiệp Dầu Giây, Xã Dầu Giây, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

地址: 越南同奈省油曳社油曳工业区 S+R 地块

Đại diện/代表人: Bà/Mrs. TRỊNH THỊ XUÂN

Chức vụ/职位: Phó Giám Đốc - 副经理

(Theo giấy ủy quyền số 02/2023/UQ-KTĐN ký ngày 02/01/2023)

(根据 2023 年 1 月 2 日签署的授权号 02/2023/UQ-KTĐN)

Tên tài khoản: Công Ty Cổ Phần Kim Tín Đồng Nai

Số tài khoản/银行账号: 1026988015 - Vietcombank - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn

(Sau đây gọi là Bên A/ 以下简称甲方)

BÊN B (Bên thuê) 乙方 (承租方): CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI YUAN SHENG

Địa chỉ/地址: Nhà xưởng số 4, Lô S+R, KCN Dầu Giây, xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế/税号: 3604072891

Đại diện/代表人: SHEN, PENGYU

Chức vụ/职务: Tổng giám đốc-总经理

Tên tài khoản/账户名称:

Số tài khoản/银行账号:

(Sau đây gọi là Bên B /以下简称乙方)



Sau khi bàn bạc, hai bên cùng thống nhất ký Hợp đồng cho thuê nhà xưởng với nội dung sau:
经双方协商达成一致, 签订《厂房租赁合同》, 合同内容如下:

ĐIỀU 1: ĐỊA ĐIỂM - DIỆN TÍCH - THỜI GIAN THUÊ - TRỊ GIÁ HỢP ĐỒNG:

第一条: 地点 - 面积 - 租赁期间 - 合同价值:

Bên A đồng ý cho Bên B thuê nhà xưởng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên A với diện tích và đơn giá thuê như sau

甲方同意将其合法所有的厂房出租给乙方, 具体面积和租金如下:

- 1.1 **Địa điểm:** Nhà xưởng số 4, Lô S+R, KCN Dầu Giây, xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai
地点: 同奈省油曳社油曳工业园 S+R 地段 4 号工厂。
- 1.2 **Mục đích thuê:** Sản xuất, kinh doanh các ngành nghề phù hợp quy định tại KCN Dầu Giây.
租赁用途: 生产、经营符合油曳工业区规定的各类行业。

Bên B cam kết Mục Đích Thuê đúng nội dung với Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư và Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp. Trường hợp muốn thay đổi Mục Đích Thuê Bên B phải đảm bảo đủ các điều kiện pháp lý cho việc thay đổi Mục Đích Thuê, thông báo cho Bên A và phải được sự đồng ý của Bên A bằng văn bản trước khi thay đổi Mục Đích Thuê. Hai Bên sẽ ký kết Phụ Lục Hợp Đồng về việc điều chỉnh Mục Đích Thuê khi Bên B đảm bảo đủ các điều kiện trên.

乙方承诺租赁用途符合投资许可证和营业执照的规定。如果您想改变租赁目的, 乙方必须确保改变租赁目的的所有法律条件, 通知甲方, 并在改变目的前得到甲方的书面同意。当乙方满足上述所有条件后, 双方将签署调整租赁用途的合同附录。

- 1.3 **Diện tích nhà xưởng/厂房面积:** 4,334.65 M2
- 1.4 **Diện tích văn phòng/办公室面积:** 541.05 M2
- 1.5 **Giá thuê /租金:**

Đơn giá nhà xưởng cho thuê trong suốt thời hạn hợp đồng, cụ thể như sau:
厂房在合同期限内的租金单价具体如下:

Thời gian áp dụng 申请时间	Đơn giá thuê xưởng - chưa VAT (USD/m2/tháng) 工厂租赁价格-不 含增值税 (美元/平方米/ 月)	Diện tích xưởng (m2) 工厂面积 (平方米)	Tổng tiền hàng tháng - chưa VAT (USD/tháng) 每月总额 - 不含增值税 (美元/月)
01/01/2026-31/03/2026	8.0165	4,334.65	34,749
01/04/2026-15/09/2027	3.70	4,334.65	16,038
16/09/2027 - 15/09/2028	3.89	4,334.65	16,862
16/09/2028 - 15/09/2029	4.08	4,334.65	17,685
16/09/2029 - 15/09/2030	4.28	4,334.65	18,552



Đơn giá văn phòng cho thuê trong suốt thời hạn hợp đồng, cụ thể như sau:
 办公室在合同期限内的租金单价具体如下:

Thời gian áp dụng 申请时间	Đơn giá thuê văn phòng - chưa VAT (USD/m ² /tháng) 办公室租金 (美元/平方米/月)	Diện tích văn phòng (m ²) 办公面积 (平方米)	Tổng tiền hàng tháng - chưa VAT (USD/tháng) 每月总额 - 不含增值税 (美元/月)
01/01/2026-31/03/2026	10.83233	541.05	5,860.83
01/04/2026-15/09/2027	5.00	541.05	2,705
16/09/2027 - 15/09/2028	5.25	541.05	2,841
16/09/2028 - 15/09/2029	5.51	541.05	2,981
16/09/2029 - 15/09/2030	5.79	541.05	3,133

1.6 Thời hạn thuê/ 租赁期间: 5 năm /年

- Ngày bàn giao nhà xưởng/ 厂房交付日期: 01/01/2026
- Ngày tính tiền thuê đầu tiên/ 租金起算日: 01/01/2026
- Ngày kết thúc chu kỳ thuê/ 租赁期满日: 15/09/2030

Sau khi kết thúc chu kỳ thuê, nếu Bên B chưa hoàn thành bàn giao lại mặt bằng cho Bên A thì chi phí thuê nhà xưởng được tính như sau:

租赁周期结束后, 乙方尚未完成向甲方移交场地的, 厂房租赁费用计算如下:

- ❖ Dưới 06 (sáu) ngày: Không bị tính phí thuê
06 (六) 天以下: 不收租金
- ❖ Từ 06 (sáu) đến dưới 15 (mười lăm) ngày: Bên B sẽ trả Bên A một nửa tháng tiền thuê
06 (六) 至 15 (十五) 天内: 乙方向甲方支付半个月的租金
- ❖ Từ 15 (mười lăm) ngày trở lên: Bên B sẽ trả Bên A một tháng tiền thuê (Bao gồm VAT)
15 (十五) 天及以上: 乙方向甲方支付一个月的租金

*** Trường hợp muốn gia hạn hợp đồng:**

Trước 06 (sáu) tháng khi kết thúc Hợp đồng, nếu Bên B muốn gia hạn thì phải gửi đề nghị gia hạn cho Bên A. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được đề nghị, Bên A phải trả lời cho Bên B về đề nghị gia hạn đó. Trường hợp Bên A không trả lời lại cho Bên B trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày thì được hiểu là Bên A đồng ý gia hạn Hợp đồng.

合同终止前 6 (六) 月, 如果乙方想要延期, 必须向甲方提出延期请求。自收到请求之日起 30 (三十) 天内, 甲方必须回复乙方有关延期请求。如果甲方未在 30 (三十) 天内回复乙方, 则视为甲方同意延长合同。

ĐIỀU 2: KHOẢN ĐẶT CỌC



Handwritten signature

第二条：押金

2.1 Bên B sẽ đặt cọc cho Bên A một khoản tiền tương đương với ba (03) tháng tiền thuê nhà xưởng tương đương với số tiền là 56,229 USD.

* Tiền thanh toán bằng tiền Vietnam Dong được quy đổi theo tỷ giá USD bán ra trên website chính thức của Ngân Hàng Vietinbank (Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam) ngày 31/12/2025 là 26,377

=> Tiền cọc từ hợp đồng là: 1,483,152,333 VND (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm tám mươi ba triệu một trăm năm mươi hai nghìn ba trăm ba mươi ba việt nam đồng) được Bên B thanh toán cho Bên A bằng hình thức chuyển khoản ngân hàng trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày hai Bên ký kết Hợp đồng này.

乙方须向甲方支付一笔相当于三（03）个月厂房租金的押金，折合美元 56,299。

*越南盾付款按 2025 年 12 月 31 日越南工商银行（Vietinbank）官网美元卖出价 26,377 折算。

=> 合同定金为：1,483,152,333 越南盾（大写：壹拾肆亿捌仟叁佰壹拾伍万贰仟叁佰叁拾叁越南盾），由乙方于双方签订本合同之日起 05 个工作日内通过银行转账方式支付给甲方。

2.2 Phần đặt cọc này sẽ được bên A hoàn trả cho bên B khi hai bên kết thúc Hợp đồng cho thuê và sau khi hai bên cùng thống nhất việc trả công nợ, chi phí điện, nước, phí khác (nếu có). Thời hạn bên A hoàn trả cho bên B trong vòng 10 (mười) ngày sau khi thanh lý Hợp Đồng thuê Nhà Xưởng.

该押金将在双方终止租赁合同并同意支付债务、水电费及其他费用（如有）后，由甲方退还给乙方。甲方向乙方偿还费用的期限为工厂租赁合同解除后 10（十）天内。

2.3 Trong trường hợp kết thúc hợp đồng trước thời hạn và bên B thông báo cho bên A theo qui định tại Điều 5 Khoản 13 bên B được nhận lại toàn bộ trang thiết bị do mình mua sắm, lắp đặt.本合同提前结束，乙方按照本合同第 5 条第 13 款的规定通知甲方；乙方能回收自行购买安装的设备。

ĐIỀU 3: PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI GIAN THANH TOÁN

第三条：付款方式及时间

3.1 Phương thức thanh toán/付款方式:

➤ Đồng tiền thanh toán/付款货币:

Các Bên thống nhất đồng USD chỉ được sử dụng làm đồng tiền định giá nhằm đảm bảo tính ổn định giá trị của Hợp Đồng này, và việc thanh toán tiền thuê Nhà Xưởng/ Kho Bãi; Phí dịch vụ vận hành được thanh toán bằng đồng VND theo tỷ giá bán ra ngoại hối do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (Vietinbank) công bố trên website chính thức tại thời điểm phát hành hóa đơn hoặc đề nghị thanh toán.

双方同意仅使用美元作为计价货币，以保证本合同价值的稳定性，以及工厂/仓库租金的支付；运营服务费将按照越南工商银行（Vietinbank）在开具发票或请求付款时在官方网站上公布的外汇卖出汇率以越南盾支付。

➤ Hình thức thanh toán: Bên B sẽ thanh toán cho Bên A bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên A, được ghi rõ trong nội dung của hợp đồng này.

付款形式：乙方将通过银行转账方式向甲方支付款项，相关账户信息将在本合同中明确注明。



3.2 Thời gian thanh toán:

- ❖ Bên A sẽ xuất hóa đơn 10% VAT hàng Quý tiền thuê xưởng cho Bên B vào 14:00h ngày đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán. Nếu trùng với ngày Chủ Nhật, lễ hay Tết thì tỷ giá USD sẽ được tính vào ngày làm việc liền kề trước đó.

甲方将在每个付款期第一天的 14:00 向乙方开具季度厂房租赁 10% 增值税发票，如遇周日、节假日、春节等，则美元汇率按前一个工作日计算。

- ❖ Bên B sẽ thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho bên A 03 (ba) tháng/lần. Thanh toán trong thời gian từ ngày 01 đến ngày 07 dương lịch của tháng đầu tiên của quý. Số ngày chậm trả liên tục không quá 07 (bảy) ngày, trường hợp số ngày chậm trả vượt quá 07 (Bảy) ngày thì phải có sự đồng ý bên A

乙方每 03 (三) 个月向甲方支付租金。付款周期为季度第一个月的第一日至七日。连续逾期付款天数不得超过 07 (七) 天。若超过 07 (七) 天，需得到甲方同意。

- ★ Trường hợp Bên B thanh toán chậm, Bên A sẽ tính lãi cho phần thanh toán chậm như sau
如乙方逾期付款，甲方将按如下方式计算逾期付款利息

Tiền lãi = (Số tiền trả chậm x 0.05%) x Số ngày trả chậm.

利息 = (逾期付款金额 x 0.05%) x 逾期天数。

- ❖ Phí chuyển khoản do Bên B chịu
转款手续费由乙方承担

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

第四条. 甲方的义务及权利

1. Bên A được nhận tiền đặt cọc Nhà Xưởng/ Kho Bãi theo Điều 2 của Hợp đồng
甲方根据本合同第二条收取工厂/仓库押金。
2. Không can thiệp vào quyền sử dụng khu vực cho thuê đúng mục đích như đã nêu trong hợp đồng này.
不干涉承租方依本合同约定目的使用租赁区域的权利。
3. Cam kết hàng hóa hoặc máy móc, thiết bị sản xuất trong xưởng của Bên B không gây ô nhiễm môi trường vượt quá quy định của KCN và Nhà nước (Do lỗi của Bên B), nếu có thì hai Bên sẽ ngồi lại trao đổi làm việc thống nhất phương án xử lý triệt để.

承诺乙方工厂货物或生产的设备不会造成超过工业园及国家规定的环境污染（由于乙方的过错），若发生状况双方应协商并共同确定彻底的处理方案。

4. Nếu Bên B có hành vi làm hư hại nghiêm trọng đến nhà xưởng thuê hoặc làm ảnh hưởng đến kết cấu nhà xưởng, (Do lỗi bên B) thì Bên A có quyền yêu cầu Bên B bằng văn bản trong vòng 15 ngày phải có động thái khắc phục, sửa chữa kịp thời. Nếu Bên B vẫn không hợp tác trong thời gian được Bên A trao đổi thì Bên A có quyền chấm dứt hợp đồng.

如果乙方有严重损坏租赁厂房或影响厂房结构的行为（由于乙方的过错），甲方有权在 15 天内以书面形式要求乙方及时采取补救措施。如果乙方在甲方商定的时间内仍不配合，甲方有权解除合同。

5. Bên A chịu trách nhiệm về việc đảm bảo hệ thống phòng cháy chữa cháy đã được thẩm định, nghiệm thu bởi cơ quan có thẩm quyền và đúng quy định pháp luật về PCCC trong, ngoài kho/xưởng đủ điều kiện để cho thuê nhà xưởng sản xuất theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời phải bảo hành bảo trì định kỳ theo đúng quy định hệ thống PCCC. Trong trường hợp bên B bị dừng kinh doanh/ sản xuất vì những lỗi của Bên A, bên A phải chịu trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại do dừng kinh doanh sản xuất gây nên.





甲方负责确保合格仓库/工厂/内外的消防系统已经过主管部门的评估和验收，具备依照法律法规规定对生产厂房进行出租的合法条件。同时，必须按照消防系统规定进行定期维护。若因甲方的过错导致乙方停止营业、生产，甲方须负责赔偿因停止营业而造成的一切损失。

6. Có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn & không hoàn trả lại tiền đặt cọc nếu bên B bị đình chỉ hoạt động, giải thể, phá sản hay bị thu hồi giấy phép bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

若乙方倒闭、解散、破产或被国家机关吊销执照的，甲方有权单方面提前解除合同及不退还押金

7. Được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này nếu Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại Điều 3, hoặc Bên B không thanh toán cọc được nêu tại khoản 2.1 của Hợp đồng này mà không có sự đồng ý của Bên A.

乙方违反本合同第3条规定的付款义务，或未经甲方同意未按本合同第2.1条规定支付定金的，乙方有权单方面解除本协议。

8. Có trách nhiệm xuất hóa đơn tài chính đối với phí thuê nhà xưởng và các khoản phí khác (nếu có) cho bên B đúng theo kỳ thanh toán.

负责按照付款周期向乙方开厂房租赁费及其他费用（如有）的财务发票。

9. Bảo đảm cho bên B được quyền sử dụng trọn vẹn riêng biệt toàn bộ phần diện tích bên trong nhà xưởng thuê nêu trên trong suốt thời gian thuê.

确保乙方在整个租赁期内对上述租赁厂房内部全部面积的完整、独立使用权。

10. Bên A đảm bảo nộp các khoản phí dịch vụ mà bên B đóng cho bên A đúng hạn để cung cấp ổn định các dịch vụ cho bên B, ngoại trừ trường hợp bất khả kháng như Nhà nước cúp điện, sự cố đường dây, thiên tai, bão lụt. Nếu phát sinh tình trạng bất khả kháng này, bên A phải kịp thời sửa chữa để bên B có thể kịp thời trở lại sản xuất kinh doanh.

甲方保证按时支付乙方向甲方已支付的服务费，以便为乙方提供稳定的服务，但停电、线路问题、自然灾害、暴风雨、洪水等不可抗力情况除外。若出现上述不可抗力情况，甲方必须及时修复，以便乙方及时恢复生产经营。

11. Không có trách nhiệm liên đới trước pháp luật về mọi hoạt động của Bên B trong thời gian Bên B thuê nhà xưởng. Trừ những phát sinh trách nhiệm có liên quan đến bên A.

在法律上不承担连带责任对于乙方租用工厂期间的一切活动，与甲方相关的责任除外。

12. Được quyền vào kiểm tra nhà xưởng trong trường hợp cần thiết và phải thông báo cho bên B trước 02 ngày làm việc bằng văn bản.

必要时有权检查工厂，并须提前2个工作日以书面形式通知乙方。

13. Chịu trách nhiệm mua bảo hiểm nhà xưởng cho thuê

负责购买租赁工厂保险

14. Chịu trách nhiệm bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa hư hỏng đối với phần mái nhà xưởng và sàn nhà xưởng hoặc những phần thuộc trách nhiệm của Bên A. Khi phát hiện hư hỏng Bên B phải chủ động báo cho Bên A và Bên A phải thông báo và thực hiện bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa, thời gian sửa chữa, bảo trì được thông báo cho bên B.

甲方负责对工厂屋顶和工厂地面或其他属于甲方责任范围的部分进行维护、修理和修复。当发现损坏时，乙方必须主动通知甲方及甲方必须通知和进行维护、修理，通知修理时间致乙方。



15. **Đảm bảo an ninh vòng ngoài nhà xưởng nếu không sẽ phải bồi thường thiệt hại cho Bên B khi mất mát hàng hóa và đảm bảo nhà xưởng khô ráo, không ẩm ướt, ngập nước.**
 确保工厂周边安全，否则甲方必须给乙方赔偿当货物损失，并确保工厂干燥、不潮湿、不被水淹。
16. **Bên A cho bên B quyền kiểm soát cửa ra vào của phần diện tích chỉ định đính kèm theo phụ lục của hợp đồng này để đảm bảo an ninh hàng hóa.**
 甲方给予乙方对本合同附件上指定区域出入口的控制权，以保证货物安全。
17. **Bên A đảm bảo cung cấp đầy đủ nguồn điện, hệ thống cấp, thoát nước cho hệ thống PCCC cho Bên B.**
 甲方保证为乙方消防系统提供充足的电源、给排水系统。
18. **Bên A cam kết có trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung của Nhà xưởng và đảm bảo theo đúng quy định của Pháp luật**
 甲方承诺厂房设有集中处理生活污水站，并确保符合国家法律规定。
19. **Trường hợp Bên A chuyển nhượng, tặng cho hoặc chuyển quyền sở hữu Nhà Xưởng và quyền sử dụng đất dưới bất kỳ hình thức nào cho bên thứ ba trong thời gian cho thuê thì Bên A phải đảm bảo bên nhận chuyển nhượng, được tặng, cho sẽ kế thừa và tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Hợp Đồng cho đến khi hết thời hạn cho thuê.**
 甲方在租赁期内以任何形式将工厂所有权及土地使用权转让、赠送与或转让给第三方的，甲方必须保证受让方有权继承并继续行使该等权利。合同的权利和义务直至租赁期满。
20. **Bên A phải cam kết rằng kho/ xưởng cho bên B thuê không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và không bị ràng buộc hoặc hạn chế chuyển dịch bởi các việc: Nhận đặt cọc, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn hoặc ủy quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sở hữu công trình Kho/ xưởng. Nếu vi phạm cam kết này bên A phải hoàn trả số tiền đặt cọc, tiền khác nếu có và chịu mọi chi phí tổn thất của bên B (lỗi dẫn đến từ cam kết này).**
 甲方必须承诺租给乙方的仓库/工厂/不存在争议，不被限制以确保判决的执行，并且不受以下方式的转让约束或限制：接收押金、交换、赠送、租赁、出借或授权其他人行使仓库/工厂业主的权利。若违反本承诺，甲方必须退还押金及其他款项（如有），并承担乙方的一切费用和损失（因本承诺而产生的错误）。
21. **Bên A cam kết rằng kho/ xưởng/ văn phòng cho thuê đáp ứng đầy đủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, đánh giá tác động môi trường (DTM) và các quy định pháp luật khác có liên quan, đủ điều kiện hợp pháp để cho thuê làm nhà xưởng sản xuất. Địa điểm cho thuê (kho/ xưởng/ văn phòng) của Bên A mà Bên B thuê phải bảo đảm đủ điều kiện sản xuất theo quy định. Trường hợp Bên B đưa vào hoạt động sản xuất, kinh doanh mà bị cơ quan có thẩm quyền nhắc nhở, xử phạt hoặc buộc dừng hoạt động do vi phạm các quy định nêu trên (bao gồm nhưng không giới hạn: những hạng mục, điều kiện trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và/hoặc các giấy tờ pháp lý khác do cơ quan có thẩm quyền cấp cho Bên A), thì Bên A phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên B (nếu có).**

甲方承诺，其所出租的仓库/厂房/办公室完全符合有关环保、环评（DTM）及其他相关法律法规的规定，具备合法作为生产厂房出租的条件。甲方提供给乙方承租的仓库/厂房/办公室应保证符合生产使用的法定条件。若乙方在生产、经营过程中，因上述规定的原因（包括但不限于：投资登记证、营业执照及/或其他由主管机关签发的法律文件中所载明的项目和条件）而被主管机关提醒、处罚或责令停业，甲方应当对该等事项承担全部法律责任，并赔偿因此给乙方造成的一切损失（如有）。

27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100



22. Nếu trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng như thiên tai, bão lũ, động đất,... làm thiệt hại đến Nhà Xưởng/ Kho Bãi thuộc quyền sở hữu bên A. Bên A cùng với bên B có trách nhiệm cùng nhau sửa chữa, chi phí do Bên A chịu trách nhiệm.
如发生自然灾害、风暴、洪水、地震等不可抗力事件，造成甲方的工厂/仓库损坏，乙方与甲方共同负责修复，费用由甲方承担。

23. Bên A đồng ý cho bên B được treo biển hiệu, biển báo, giới thiệu sản phẩm trong phần diện tích cho thuê để thực hiện theo mục đích thuê nếu được Bên A đồng ý, đủ các điều kiện phù hợp với các quy định liên quan trong khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, Bên B phải thông báo và gửi phương cho Bên A trước khi lắp đặt.
甲方同意允许乙方在租赁区域内悬挂招牌、广告牌、介绍产品等，以达到租赁目的，但甲方同意且符合南山-合灵工业区相关规定的所有条件。乙方必须在安装前通知甲方并发出指示。

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

第五条. 乙方的义务及权利

1. Được phép hoạt động 24/7
允许运营 24/7.
2. Trả tiền thuê và các phí dịch vụ đầy đủ và đúng hạn theo quy định của hợp đồng.
根据合同规定按时足额缴纳租金及服务费。
3. Có trách nhiệm sử dụng nhà xưởng thuê đúng mục đích và các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng, tuân thủ pháp luật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của mình.
有责任按合同约定的用途及条款使用租赁厂房，遵守法律，并对自身所有生产经营活动承担全部法律责任。
4. Không được sử dụng tài sản bên A làm tài sản riêng của mình để làm nhà ở, nhà trọ, phục vụ các mục đích liên doanh, cho thuê lại, chuyển giao cho cá nhân hoặc tổ chức kinh tế khác sử dụng dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa có sự chấp thuận của bên A.
未经甲方同意，乙方不得将甲方的财产作为自有财产用于住宿、转租或以任何形式转让给其他个人或经济组织使用。
5. Cử nhân viên quản lý, bảo vệ, và tự chịu trách nhiệm về mọi tổn thất tài sản của mình.
指定管理及保安人员，并自行承担其所有财产损失的责任。
6. Chịu trách nhiệm về chất lượng, số lượng hàng hóa lưu giữ trong nhà xưởng.
对于厂内储存货物的质量和数量负责。
7. Chịu trách nhiệm về nguồn gốc, tính hợp pháp của hàng hóa lưu giữ tại nhà xưởng thuê cũng như tính hợp pháp của hoạt động sản xuất kinh doanh của bên B. Xuất trình chứng từ chứng minh nguồn gốc hàng hóa với cơ quan thẩm quyền khi có yêu cầu.
对于租赁工厂储存货物的来源和合法性及乙方生产经营活动合法性同时负责任，并根据要求向有权主管部门出示证明货物来源的文件。
8. Chịu trách nhiệm mua bảo hiểm cho tài sản để tại nhà xưởng thuê.
负责为租用厂房存放的资产购买保险。
9. Tự thu gom, xử lý rác thải và giữ gìn vệ sinh trong và xung quanh khu vực thuê.
自行收集、处理废物并保持租赁区域内及周围的卫生。
10. Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên A kiểm tra tài sản cho thuê khi có yêu cầu



配合甲方检查租赁财产若必要

11. Có trách nhiệm bảo quản nhà xưởng thuê và các trang thiết bị khác do bên A giao như chính tài sản của mình. Trong quá trình thuê nếu để xảy ra hư hỏng do nguyên nhân chủ quan từ bên B thì bên B phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại đó cho bên A, trừ trường hợp hao mòn tự nhiên. Trả lại nguyên trạng nhà xưởng thuê cho bên A khi kết thúc việc thuê (trừ trường hợp có thỏa thuận khác).

负责保管甲方交接租用的厂房及其他设备当自己的财产一样。租赁过程中，如因乙方主观原因造成损坏的，乙方须负责赔偿给甲方，但自然磨损的情况除外。租赁期届满后，将租赁厂房按原样归还给甲方（除非另有约定）。

12. Thanh toán tiền cọc, phí thuê nhà xưởng và phí dịch vụ đúng và đủ như đã thỏa thuận tại điều 2, 3 của hợp đồng này.

按本合同第 2 条、第 3 条的约定，按时足额支付押金、厂房租金及服务费。

13. Nếu Bên B chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải báo cho Bên A trước 90 (chín mươi) ngày và Bên A sẽ không trả lại tiền cọc cho Bên B.

乙方如提前租赁期限内终止合同，须提前 90（九十）天通知甲方，甲方不予退还乙方押金

14. Thực hiện đầy đủ tất cả các nghĩa vụ về thuế với cơ quan có thẩm quyền liên quan đến hoạt động kinh doanh của Bên B.

向主管税务机关履行与乙方业务活动相关的所有纳税义务。

15. Không được kinh doanh các ngành nghề, mặt hàng bị cấm theo quy định của pháp luật Việt Nam và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động kinh doanh của mình và Bên A sẽ được miễn trừ toàn bộ trách nhiệm của mình đối với những vi phạm của Bên B nêu tại điểm này và Bên B sẽ bồi thường các thiệt hại cho Bên A (nếu có).

根据越南法律的规定，不得经营各禁止的行业或项目，并对自己的商业活动承担法律责任，甲方对于乙方在此提及的此类违法行为得到免除所有责任并乙方会赔偿甲方的损失（如有）。

16. Chịu toàn bộ trách nhiệm, chi phí về việc bảo quản, đảm bảo chất lượng hàng hóa lưu trong kho.

承担保存和确保仓库中存储的货物质量的全部责任和费用。

17. Nếu Bên B muốn thực hiện thi công lắp đặt, cải tạo, bổ sung bất kỳ hạng mục hạ tầng, công trình nào trong khuôn viên thuê và nhà xưởng (ví dụ như: nhà vệ sinh, văn phòng, nhà ăn...) thì phải gửi bản vẽ thiết kế cho Bên A kiểm duyệt. Sau khi nhận được sự đồng ý của bên A, Ban quản lý KCN, đáp ứng đủ tiêu chuẩn PCCC thì bên B sẽ tiến hành thực hiện. Cả bên A và bên B cam kết không làm ảnh hưởng đến kết cấu và an toàn của tài sản cho thuê. Sau khi kết thúc thời hạn hợp đồng Bên B phải bàn giao lại nguyên hiện trạng ban đầu khi bàn giao cho Bên A. 乙方需在租赁的房屋及厂房内进行新建、安装、改建、增建任何基础设施或工程（例如：卫生间、办公室、食堂等）时，必须将设计图纸报甲方批准。在取得甲方及工业园区管理委员会同意，并符合消防标准后，乙方实施。甲乙双方承诺不影响租赁房屋的结构和安全。合同期满后，乙方必须将房屋原状返还给甲方。

18. Bên B không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong suốt thời gian thuê Nhà Xưởng trừ trường hợp được nêu tại điểm 19 khoản này. Nếu bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng và

17/07/2024
Y
N
N
NAI
Đ

17/07/2024
Y
N
N
NAI
Đ



không có sự thông báo và xác nhận đồng ý bằng văn bản của bên A thì sẽ không được bên A hoàn lại khoản tiền cọc

乙方在工厂租赁期间不得单方面解除合同，除非属于本条第 19 点所述情形。若乙方单方面解除合同，且未事先通知甲方并获得甲方书面确认同意的。甲方将不退还乙方已支付的押金。

19. Trong trường hợp Bên B tìm kiếm được bên thứ ba “Bên C” đồng ý tiếp tục thuê Nhà Xưởng của Bên A theo các điều kiện và điều khoản của Hợp đồng quy trình để chuyển nhượng Bên thuê sẽ bao gồm:

A) Bên B phải làm việc để chứng minh Bên C đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về năng lực pháp lý, ngành nghề, quy trình sản xuất, kinh doanh phù hợp với quy định của KCN Dầu Giây, pháp luật Việt Nam. Điều này phải được thể hiện bằng các văn bản có hiệu lực pháp lý và gửi cho Bên A kiểm tra.

B) Sau khi Bên A kiểm tra xác nhận Bên C đủ điều kiện để được thuê xưởng thì Bên B sẽ gửi thông báo bằng văn bản chính thức cho Bên A về việc mong muốn chuyển đổi bên thuê cho Bên C.

C) Bên A sẽ tiến hành ký kết thanh lý Hợp đồng với bên B trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo thanh lý hợp đồng B với điều kiện Bên B phải thanh toán đầy đủ toàn bộ công nợ còn tồn đọng cũng như các nghĩa vụ hợp đồng khác cần được giải quyết dứt điểm giữa hai Bên trước đó. Đồng thời ký hợp đồng với bên C, và bên B hoặc bên C phải chịu chi phí tiền thuê đến khi bên C hoàn thành xong thủ tục pháp lý thành lập công ty và thanh toán tiền thuê kho xưởng kỳ đầu tiên cho Bên A. Sau khi nhận được khoản tiền thuê kỳ đầu tư Bên C này, trong vòng 10 ngày Bên A sẽ hoàn trả tiền cọc hợp đồng cho Bên B.

若乙方找到同意按照本合同的条件和条款继续租赁甲方厂房的第三方（“丙方”），承租方转让流程将包括：

A) 乙方必须证明丙方完全满足油曳工业区（KCN Dầu Giây）和越南法律所规定的关于法律能力、行业、生产和经营流程的要求。此证明必须以具有法律效力的书面文件形式体现，并提交给甲方审核。

B) 甲方审核并确认丙方具备租赁厂房的资格后，乙方应向甲方发出正式书面通知，表明其希望将承租方变更为丙方。

C) 甲方应在收到乙方的合同终止通知之日起十（10）日内与乙方签订合同终止协议，前提是乙方必须全额付清所有未清偿的债务以及双方此前需彻底解决的其他合同义务。同时，甲方将与丙方签订合同，并且由乙方或丙方承担租金费用，直至丙方完成公司设立的法律手续并向甲方支付第一期厂房租金为止。甲方在收到丙方的第一期租金后，将在十（10）日内将合同押金退还给乙方。

20. Khi chấm dứt Hợp đồng thuê Nhà xưởng, bên B sẽ là bên duy nhất có trách nhiệm thực hiện việc tháo dỡ, xử lý các công trình, máy móc, thiết bị, hạng mục do bên B lắp đặt, cài tạo, bổ sung, trong khuôn viên thuê và Nhà xưởng khi và chỉ khi bên B đã thanh toán đầy đủ toàn bộ công nợ còn tồn đọng cũng như các nghĩa vụ hợp đồng khác cần được giải quyết dứt điểm giữa hai Bên.

Thời gian thực hiện, hoàn tất việc tháo dỡ, xử lý các máy móc, thiết bị, công trình trên của bên B sẽ được cam kết rõ ràng tiến độ với bên A bằng văn bản cam kết có chữ ký của hai Bên
工厂租赁合同终止时，乙方应全权负责拆除和处理其在租赁房屋及工厂内安装，翻新和增建的工程，机械，设备及物品，且仅在乙方已全额偿还所有未偿债务以及双方需要解决的其他合同义务的情况下。

乙方拆除和处理上述机械，设备及工程的实施和完成时间，应以双方签署的书面承诺书形式，与甲方明确约定。



ĐIỀU 7. TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

第七条. 不可抗力的情况

1. Mỗi Bên sẽ được miễn trách nhiệm đối với những việc chậm trễ hay không thực hiện một phần hay toàn bộ thỏa thuận trong một số sự kiện mà hậu quả của nó là không thể đoán trước và không thể tránh khỏi. Trường hợp bất khả kháng bao gồm nhưng không giới hạn các quyết định của Nhà nước, trường hợp khẩn cấp; chiến tranh hay những điều kiện gây ra chiến tranh; nổi loạn; sự thù địch; cấm vận; trừng phạt; cải cách; hay bạo loạn nổi dậy; những quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; lũ lụt, dịch bệnh (có công bố chính thức từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

因发生任何不预见和不能避免的事件，导致延迟或未能部分或全部履行本协议，各方均不承担责任。不可抗力情况包括但不限于国家决定、紧急情况；战争或引发战争的条件；叛乱；敌对的；禁运；惩罚；彻底变革；或骚乱和起义；国家主管机构的规定；洪水、流行病（以国家主管机构的官方公告为准）。

2. Khi có Trường hợp bất khả kháng xảy ra, các Bên vẫn phải nỗ lực khắc phục để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình ngay khi sự kiện bất khả kháng đó chấm dứt.

发生不可抗力事件时，双方仍须努力克服，在不可抗力事件结束后继续履行义务。

3. Bất cứ tuyên bố Trường hợp bất khả kháng của Bên nào liên quan đến việc bỏ qua, chậm trễ hay không thực hiện các thỏa thuận cũng phải thông báo cho Bên kia trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày kết thúc Trường hợp bất khả kháng và trong thời hạn 07 (bảy) ngày sau phải cung cấp thông tin chi tiết hậu quả và các biện pháp khắc phục cho Bên kia.

任何一方因不可抗力事件而提出的声明，涉及对协议的忽略、延迟或未能履行本协议均须在不可抗力事件结束后的 7（七）天内通知对方。并在随后 7（七）天内向对方提供详细的后果说明及补救措施。

4. Tùy vào tính chất và mức độ thiệt hại do Trường hợp bất khả kháng gây ra mà các Bên thỏa thuận gia hạn thêm thời hạn để Bên kia tiếp tục thực hiện nghĩa vụ.

根据不可抗力造成的损害的性质和程度，双方同意延长另一方继续履行义务的期限。

ĐIỀU 8. HIỆU LỰC THỎA THUẬN, CHẤM DỨT THỎA THUẬN VÀ ĐƠN PHƯƠNG CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

第八条. 协议的效力、协议终止和单方终止合同

1. Thỏa thuận này có hiệu lực từ ngày ký và được chấm dứt trong các trường hợp dưới đây:
本协议自签署之日起生效，并在下列情况下终止：

- Bên A và Bên B thống nhất dừng thực hiện Thỏa thuận này;
双方同意停止执行本协议；
- Chấm dứt theo yêu cầu của Bên B: Thực hiện theo quy định tại Điều 5 Khoản 13 của Thỏa thuận này.
乙方要求终止：按照本协议第 5 条第 13 款的规定。

2. Nếu Bên nào đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái quy định gây ra thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên còn lại hoặc có hành vi vi phạm nghiêm trọng làm cho Hợp đồng không thể thực hiện được (trừ trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng quy định tại Điều 8 thỏa thuận này) thì phải hoàn toàn chịu phạt 08% giá trị của Hợp đồng bị vi phạm và bồi thường thiệt hại (nếu có).

任何一方违反规定单方解除本合同，造成另一方合法权益损害或有严重违约行为致使本合同无法履行的（本合同第八条规定的不可抗力事件除外），您必须全额缴纳违约合同价值 08% 的罚款并赔偿损失（如有）。





ĐIỀU 9. CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG

第九条. 一般规定

1. Hai Bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các điều khoản và điều kiện của hợp đồng này.
双方承诺严格、全面执行本原则合同的所有条款和条件。
2. Các tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan tới Hợp đồng này trước hết phải được hai Bên giải quyết thông qua việc thương lượng và hòa giải. Trong trường hợp đàm phán không thành công, một trong hai bên có quyền đưa tranh chấp ra Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (sau đây gọi là "VIAC") để giải quyết theo quy định của pháp luật và quy tắc của Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam. Các Bên phải thi hành theo Phán quyết của Tòa án.
因本合同引起的或与本合同有关的争议，双方应首先通过协商、调解解决。协商不成的，任何一方均有权将争议提交越南国际仲裁中心（以下简称“VIAC”）根据法律规定和越南国际仲裁中心的规定解决。双方必须遵守法院的裁决。
3. Mọi sửa đổi, bổ sung, thông báo liên quan đến hợp đồng này đều phải được lập bằng văn bản và có chữ ký của các Bên. Các Phụ lục Hợp đồng hoặc hình thức khác tương đương với Phụ lục hợp đồng (nếu có) là phần không tách rời của Thỏa thuận này.
与本合同相关的所有修改、补充和通知均须以书面形式作出并由双方签署。附录合同或与附录合同具有同等效力的其他形式文件（如有）均为本协议不可分割的一部分。
4. Hợp đồng này được viết bằng Tiếng Việt và Tiếng trung và được lập thành 04 (bốn) bản, mỗi Bên giữ 02 (hai) bản có hiệu lực như nhau. Trường hợp có sự hiểu khác nhau hoặc có sự không thống nhất giữa các ngôn ngữ thì bản Tiếng Việt sẽ được sử dụng làm cơ sở giải thích và là ngôn ngữ chính của Hợp đồng này.
本合同以越文和中文书写，一式 04（四）份，双方各执 02（二）份，具有同等效力。当不同语言之间出现理解上的分歧或矛盾时，应以越南语文本作为解释的基础和本合同的主要语言。

ĐẠI DIỆN BÊN A
甲方代表人



Trịnh Thị Xuân

ĐẠI DIỆN BÊN B
乙方代表人



Yuan Sheng

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----o0o-----

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG
附录合同

Số/编号: 01/01/2026/DG/KT-YUANSHENG

- Căn cứ vào Hợp đồng thuê xưởng số 01/2026/DG/KT-YUANSHENG ký ngày 31/12/2025 giữa Công ty Cổ Phần Kim Tín Đồng Nai và CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI YUAN SHENG
根据 2025 年 12 月 31 日 同奈金信股份公司与 YUAN SHENG PRODUCTION TRADING CO.,LTD 签署的工厂租赁合同编号为 01/2026/DG/KT-YUANSHENG;
- Căn cứ nhu cầu và năng lực của các bên.
根据双方的需求和能力

Hôm nay, ngày 31 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Công ty Cổ Phần Kim Tín Đồng Nai, các bên gồm:

今天, 2025 年 12 月 31 日, 在同奈金信股份公司总部, 各方包括:

BÊN A (Bên cho thuê) 甲方 (出租人): CÔNG TY CỔ PHẦN KIM TÍN ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Lô S + R, Khu Công Nghiệp Dầu Giây, Xã Dầu Giây, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

地址: 越南同奈省油曳社油曳工业区 S+R 地块

Đại diện/代表人: Bà/Mrs. TRỊNH THỊ XUÂN

Chức vụ/职位: Phó Giám Đốc - 副经理

(Theo giấy ủy quyền số 02/2023/UQ-KTĐN ký ngày 02/01/2023)

(根据 2023 年 1 月 2 日签署的授权号 02/2023/UQ-KTĐN)

Tên tài khoản: Công Ty Cổ Phần Kim Tín Đồng Nai

Số tài khoản/银行账号: 1026988015 - Vietcombank - Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn

(Sau đây gọi là Bên A/ 以下简称为“甲方”)

BÊN B (Bên thuê)/ 乙方 (承租方): CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI YUAN SHENG

Địa chỉ/地址: Nhà xưởng số 4, Lô S+R, KCN Dầu Giây, xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế/税号: 3604072891

Đại diện/代表人: SHEN, PENGYU

Chức vụ/职务: Tổng giám đốc-总经理

Tên tài khoản/账户名称:

Số tài khoản/银行账号:

(Sau đây gọi là Bên B /以下简称乙方)

Sau khi bàn bạc, hai bên cùng thống nhất ký Phụ lục hợp đồng cho thuê nhà xưởng với nội dung sau:
经双方协商达成一致, 签署厂房租赁附录合同, 内容如下:

ĐIỀU 1: CÁC PHÍ DỊCH VỤ:

第一条: 服务费:



- 1.1 Chi phí dịch vụ vận hành (chưa bao gồm VAT) trong suốt 5 năm thời hạn hợp đồng cụ thể như sau:
5 年合同期内运营服务费（未含增值税）具体如下：

Thời gian áp dụng 申请时间	Phí dịch vụ vận hành - chưa VAT (USD/m ² /tháng) 服务费（未含增值税） (美元/平方米/月)	Diện tích áp dụng (m ²) 适用区域 (平方米)	Tổng tiền hàng tháng - chưa VAT (USD/tháng) 每月总金额 - 未含 增值税（美元/月）
01/01/2026-31/03/2026	0.5417	4,875.7	2,641.17
01/04/2026-15/09/2027	0.25	4,875.7	1,219
16/09/2027 - 15/09/2028	0.26	4,875.7	1,268
16/09/2028 - 15/09/2029	0.27	4,875.7	1,316
16/09/2029 - 15/09/2030	0.28	4,875.7	1,365

- 1.2 Giá điện, nước, xử lý nước thải và các dịch vụ khác (nếu phát sinh):

电力、水、废水处理和其他服务的价格（如有）：

Hàng tháng, nếu Bên B có sử dụng điện, nước, xử lý nước thải thông qua Bên A thì các chi phí sẽ được tính như sau:

乙方每月通过甲方使用电力、水费、废水处理费，其费用计算如下：

- 1.2.1 Bên B sẽ tự đấu nối đường dây điện từ trạm biến áp của Bên A đến vị trí Nhà xưởng để sử dụng sau khi được Bên A phê duyệt bằng văn bản về phương án kỹ thuật và vị trí đấu nối, không tự ý thay đổi, sửa chữa, di dời hệ thống đấu nối khi chưa được Bên A chấp thuận. Mọi hoạt động thi công đấu nối phải do đơn vị có chuyên môn thực hiện và tuân thủ đầy đủ các quy chuẩn kỹ thuật, đảm bảo không gây ảnh hưởng đến hệ thống cung cấp điện chung của Bên A, kết cấu Nhà xưởng và các khu vực xung quanh.

在取得甲方对接线技术方案及接线位置的书面批准后，乙方方可从甲方变压器至厂房位置自行进行电力线路的连接；未经甲方同意，乙方不得擅自变更、维修、拆移接线系统。所有接线施工活动须由具有专业资质的单位实施，并严格遵守各项技术规范，确保不影响甲方的公共供电系统、厂房结构及周边区域。

Bên A đảm bảo trạm biến áp cung cấp đủ công suất khoảng 400 KVA. Bên B sẽ ký hợp đồng trực tiếp với Công ty Điện lực và thanh toán tiền điện cho Công ty Điện lực theo giá do Nhà nước quy định tại thời điểm phát hành hóa đơn. Bên A sẽ cho Bên B sử dụng miễn phí 400 KVA trạm biến áp. Nếu sử dụng vượt quá công suất trên, Bên B sẽ phải thanh toán tiền thuê trạm biến áp cho Bên A với chi phí là 1.5 USD/KVA/Tháng (chưa bao gồm VAT).

甲方保证变电器提供约 400 千伏安的足够容量。乙方将甲方变电站的电力线路接驳至厂区使用。乙方直接与电力公司签订合同，并按照开具发票时国家规定的电价向电力公司支付电费。甲方允许乙方免费使用变电站 400 KVA。若容量超过上述容量，乙方将向甲方支付变电站租赁费 1.5 美元/KVA/月（不含增值税）。



- 1.2.2 Chi phí sử dụng nước, xử lý nước thải được tính theo mức giá do Nhà nước quy định tại thời điểm phát hành hóa đơn và Bên A sẽ phụ thu hao phí 05% trên tổng mức tiêu thụ nước, xử lý nước thải đó.
水费及废水处理费按发票开具时国家规定的官方价格计算, 甲方将对用水量及废水处理总量收取 5%的附加费。
- 1.2.3 Bên B có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các chi phí này trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày Bên A thông báo cho Bên B số tiền phải thanh toán và Bên B nhận được hóa đơn VAT từ Bên A. Nếu quá hạn thanh toán, Bên A có quyền ngừng cung cấp dịch vụ ngay lập tức mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với mọi thiệt hại, tổn thất hoặc chi phí phát sinh cho Bên B cho đến khi Bên B hoàn tất đầy đủ các khoản thanh toán còn thiếu.
该等费用应由乙方自甲方通知乙方应付金额之日起及乙方收到甲方开具的增值税发票之日起 07 (七) 个工作日内支付给甲方。如逾期付款, 甲方有权停止提供服务。
- 1.2.4 Trong trường hợp hệ thống điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy bị sự cố, Bên A phải tiếp nhận sự việc trong vòng 24 (hai mươi tư) giờ kể từ khi nhận được thông báo của Bên B để có phương pháp khắc phục xử lý cho Bên B sớm nhất có thể. Thời gian xử lý từng sự việc sẽ được Bên A thông báo cho Bên B căn cứ vào tình trạng thực tế của sự việc tại từng thời điểm.
发生电力、供排水、消防系统故障时, 甲方须在[24]小时内收到事故信息, 并尽快为乙方提供解决方案。甲方将根据实际工作情况, 将各事故的处理时间通知乙方。

ĐIỀU 2. VIỆC ĐÁU NỐI NƯỚC SẠCH VÀ XỬ LÝ NƯỚC THẢI:

第二条: 供水接驳及废水处理

Về việc đấu nối sử dụng hệ thống nước sạch và xử lý nước thải nếu Bên B có phát sinh nước thải sản xuất thì Bên A xác nhận với Bên B cụ thể như sau:

关于供水接驳及污水处理系统事宜, 若乙方在生产过程中产生工业废水, 甲方对乙方确认如下:

2.1 Bên B được phép xả nước thải đã qua xử lý ra hệ thống công thoát nước thải chung của Bên A với điều kiện phải đảm bảo các tiêu chuẩn sau:

乙方在满足以下条件的前提下, 可将经处理后的废水排入甲方的公共污水排放系统:

2.1.1 Bên B phải xử lý toàn bộ nước thải phát sinh trong quá trình sản xuất của nhà máy và đảm bảo nước thải sản xuất sau khi xử lý phải đạt Tiêu chuẩn của KCN Dầu Giây trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung của Bên A. Giới hạn các thông số và nồng độ các chất thành phần nhỏ hơn hoặc bằng giá trị giới hạn quy định tại Bảng thông số đính kèm Phụ lục 02 này ("Bảng thông số").

乙方须对厂区在生产过程中产生的全部废水进行处理, 并确保经处理后的生产废水在排入甲方的公共排水系统前, 达到油曳工业园区的排放标准。各项指标及其成分浓度的限值应小于或等于本合同附件二所附《参数表》中规定的限值(以下简称“参数表”)。定期或不定期由甲方将进行水质检测, 以检查废水排入厂区公共排水系统前的各项参数及污染物浓度。

甲方须定期或不定期对乙方的废水进行取样检测, 以检查废水排入厂区公共排水系统前的各项参数及污染物浓度。

Trường hợp Bên A kiểm tra, xét nghiệm nước thải cho thấy thông số và nồng độ các chất thành phần lớn hơn giá trị giới hạn quy định tại Bảng thông số, Bên A sẽ thông báo bằng văn bản yêu cầu Bên B thực hiện các biện pháp xử lý và khắc phục trong vòng mười (10) ngày kể từ khi nhận được thông báo. Bên B đồng thời phải thanh toán toàn bộ chi phí kiểm tra, xét nghiệm và bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh liên quan đến hệ thống thu gom và xử lý nước thải của Bên A.

若乙方废水中各项参数及污染物浓度超过本附件参数表所规定的限值, 甲方将以书面形式通知乙方, 并要求乙方在收到通知之日起十 (10) 日内采取相应的处理及整改措施; 若乙方在规定期限内仍未达到限值要求, 甲方有权中止向乙方提供相关服务



Quá thời hạn trên mà Bên B không tiến hành xử lý, khắc phục và/hoặc các thông số và nồng độ các chất thành phần trong nước thải vẫn không đảm bảo theo giới hạn quy định tại Bảng thông số và/hoặc Bên B vẫn cố tình xả nước thải không đảm bảo yêu cầu nêu trên ra hệ thống thoát nước chung của khu vực Nhà xưởng, Bên A có quyền ngừng cung cấp các dịch vụ cho Bên B cho đến khi Bên B đáp ứng đầy đủ các yêu cầu trên.

若乙方逾期仍未进行处理、整改,且/或废水中的各项指标及成分浓度仍未达到《参数表》规定的限值,且/或乙方故意向厂房区域的公共排水系统排放未达标的废水,则甲方有权暂停向乙方提供各项服务,直至乙方完全满足上述要求为止。

Trường hợp Bên B bị phát hiện cố tình tái phạm xả nước thải không đảm bảo các thông số và nồng độ các chất thành phần theo giới hạn quy định tại Bảng thông số và/hoặc Tiêu chuẩn của KCN Dầu Giây, Bên A có quyền chấm dứt Hợp Đồng Thuê ngay lập tức mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào và Bên B có trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh.

如发现乙方故意再次排放不符合《参数表》规定的各项指标及成分浓度和/或不合水电工业园区标准的废水,甲方有权立即终止本租赁合同且无需承担任何责任,乙方应承担赔偿全部实际损失的责任。

2.1.2 Bên B có trách nhiệm đấu nối nước thải và xử lý theo Đánh giá tác động môi trường hoặc theo biên bản cam kết môi trường và chịu mọi chi phí phát sinh liên quan.

乙方自行承担费用,并应根据环境影响评估报告或环境承诺书的要求负责污水接入及处理工作

2.1.3 Bên B có trách nhiệm thực hiện việc quan trắc chất lượng nước thải định kỳ theo quy định của pháp luật và gửi kết quả quan trắc định kỳ cho Bên A.

乙方有义务依照法律规定定期对废水水质进行监测,并将监测结果定期报送甲方。

2.2 Bên B được phép đấu nối cung cấp nước sạch tại vị trí đã xác nhận với bộ phận kỹ thuật và tuân thủ những điều kiện sau:

乙方可在经甲方技术部门确认的位置接入清洁用水,并须遵守以下条件

2.2.1 Bên B có trách nhiệm sử dụng nước theo đúng Mục Đích Thuê quy định tại Hợp Đồng Thuê. 乙方应按规定用途使用水资源。

2.2.2 Bên B không được sử dụng các thiết bị có chất chì và các vật liệu khác có khả năng ảnh hưởng đến chất lượng nước trong các bộ phận dẫn nước.

乙方不得使用含铅设备及其他可能影响水质的材料作为输水部件

2.2.3 Bên B không được thực hiện việc đấu nối trực tiếp các loại bơm hút nước vào đường ống cấp nước.

乙方不得将任何水泵直接连接至供水管道。

2.2.4 Bên B không được phép tự ý đấu nối đường ống vào hệ thống cấp nước chung và không được tháo gỡ niêm phong, sửa chữa, tháo dỡ hoặc di chuyển đồng hồ nước dưới bất kỳ hình thức nào nếu chưa được Bên A chấp thuận bằng văn bản.

未经甲方书面同意,乙方不得擅自将管道接入公共供水系统,亦不得以任何形式拆除封印、维修、拆卸或移动水表

2.2.5 Trường hợp Bên B bị phát hiện sử dụng nước sai mục đích, gian lận hoặc thất thoát nước và/hoặc vi phạm bất kỳ quy định nào về việc đấu nối, sử dụng thiết bị nêu tại các khoản trên, Bên B phải chịu hoàn toàn trách nhiệm và bồi thường mọi thiệt hại phát sinh.

如发现乙方存在不按用途使用水、欺诈、漏水和/或违反上述条款中有关接驳、使用设备的任何规定,乙方须承担全部责任,并赔偿由此产生的一切损失。

ĐIỀU 3. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

第三条. 一般规定

3.1 Các nội dung khác không được quy định tại Phụ lục này được thực hiện theo quy định của Thỏa thuận nguyên tắc cho thuê nhà xưởng số 01/2026/DG/KT-YUANSHENG ký ngày 31/12/2025



本附件未约定的其他事项，均按编号为 01/2026/DG/KT-YUANSHENG 于 2025 年 12 月 31 日签署的《厂房租赁合同》的相关约定执行

3.2 Phụ lục hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không thể tách rời của Thỏa thuận nguyên tắc cho thuê nhà xưởng số 01/2026/DG/KT-YUANSHENG ký ngày 31/12/2025

本合同附件自签订之日起生效，并是 2025 年 12 月 31 日签订的工厂租赁主协议编号 01/2026/DG/KT-YUANSHENG 不可分割的组成部分。

3.3 Phụ lục hợp đồng được lập thành 04 (bốn) bản, mỗi bên giữ 02 (hai) bản và có giá trị pháp lý như nhau.

本合同附件一式 04 (四) 份，双方各执 02 (二) 份，具有同等法律效力。 *W*

ĐẠI DIỆN BÊN A

甲方代表人



Trịnh Thị Xuân

ĐẠI DIỆN BÊN B

乙方代表人



Tiêu chuẩn nước thải đầu vào của Trạm XLNTTT
集中式污水处理站进水水质标准

TT	Thông số	Đơn vị	Giới hạn tiếp nhận nước thải theo QCVN40:2011/BTNMT	Phân loại nhóm ô nhiễm
1	Nhiệt độ	°C	40	
2	pH	-	5,5 đến 9	
3	Độ màu (Co-Pt ở pH = 7)	-	150	2
4	BOD ₅ (20°C)	mg/l	50	
5	COD	mg/l	200	
6	Chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/l	100	2
7	Asen (As)	mg/l	0,1	
8	Thủy ngân (Hg)	mg/l	0,01	
9	Chì (Pb)	mg/l	0,1	
10	Cadimi (Cd)	mg/l	0,05	
11	Crom (VI)	mg/l	0,1	
12	Crom (III)	mg/l	1	
13	Đồng (Cu)	mg/l	2	
14	Kẽm (Zn)	mg/l	3	
15	Niken (Ni)	mg/l	0,5	
16	Mangan (Mn)	mg/l	1	
17	Sắt (Fe)	mg/l	5	
18	Tổng Xianua (CN ⁻)	mg/l	0,1	
19	Tổng Phenol	mg/l	0,5	
20	Dầu mỡ khoáng	mg/l	10	
21	Clo dư	mg/l	2	
22	Tổng PCB	mg/l	0,01	
23	Tổng hoá chất bảo vệ thực vật photpho hữu cơ	mg/l	1	
24	Tổng hoá chất bảo vệ thực vật Clo hữu cơ	mg/l	0,1	
25	Sunfua (S ²⁻)	mg/l	0,5	
26	Florua	mg/l	10	
27	Clorua (Cl)	mg/l	1.000	
28	Amoni (tính theo Nitơ)	mg/l	10	2
29	Tổng Nitơ	mg/l	40	1
30	Tổng Phốt pho	mg/l	6	1
31	Tổng hoạt độ phóng xạ α	Bq/l	0,1	
32	Tổng hoạt độ phóng xạ β	Bq/l	1	
33	Coliform	VK/l 00ml	Không giới hạn	



**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN**

Mã số doanh nghiệp: 3603602747

Đăng ký lần đầu: ngày 27 tháng 11 năm 2018

Đăng ký thay đổi lần thứ: 13, ngày 08 tháng 04 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN KIM TÍN ĐỒNG NAI
Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: KIM TIN DONG NAI CORPORATION
Tên công ty viết tắt: KIM TIN DONG NAI CORP

2. Địa chỉ trụ sở chính

Lô S + R, Khu Công Nghiệp Dầu Giấy, Thị trấn Dầu Giấy, Huyện Thống Nhất, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: 0902725018

Email:

Fax:

Website:

3. Vốn điều lệ: 306.700.000.000 đồng.

Bằng chữ: Ba trăm lẻ sáu tỷ bảy trăm triệu đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 30.670.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: TRỊNH HỮU ĐẠI

Giới tính: Nam

Chức danh: Giám đốc

Sinh ngày: 08/05/1968 Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: Căn cước

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: 004068000021

Ngày cấp: 25/07/2024 Nơi cấp: Bộ Công an

Địa chỉ thường trú: 31A-31B Đường Số 13B, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc: 31A-31B Đường Số 13B, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

K. **TRƯỜNG PHÒNG**
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Lê Hoàng Huỳnh

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Xây dựng kho, nhà xưởng cho thuê, quy mô 31,1896 ha” của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai tại lô S+R, KCN Dầu Giây, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 31/12/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường và quy định quản lý hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường;

Căn cứ Quyết định số 34/2021/QĐ-UBND ngày 12/8/2021 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 5062/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ủy quyền Ban Quản lý các KCN Đồng Nai tổ chức thực hiện thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với các dự án đầu tư trong KCN trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ văn bản số 2868/KCNĐN-MT ngày 09/8/2021 của Ban quản lý các KCN về việc kết quả thẩm định thông qua việc lấy ý kiến nhận xét Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai;

Xét nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai tại KCN Dầu Giây, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai, đã được chỉnh sửa, bổ sung kèm theo văn bản giải trình số 149/KT đề ngày 14/9/2021 của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai;

Theo đề nghị của Phòng Quản lý Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Xây dựng kho, nhà xưởng cho thuê, quy mô 31,1896 ha” (sau đây gọi là Dự án) của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai (sau đây gọi là Chủ dự án) thực hiện tại Lô S+R, KCN Dầu Giây, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Chủ dự án có các trách nhiệm thực hiện nghiêm túc các yêu cầu về bảo vệ môi trường quy định tại Điều 1 Quyết định này và các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Điều 3. Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án là căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, thanh tra, giám sát việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường của Dự án.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Chủ dự án;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (để báo cáo);
- UBND tỉnh (để báo cáo);
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- UBND huyện Thống Nhất;
- Trang Website BQL;
- Lưu VT, MT (Tuyệt).

**CHỨNG THỰC BẢN SAO NÀY
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**

Số báo số: 5111... Quyển số: 01
Ngày: 28 tháng 05 năm 2022

CÔNG CHỨNG VIỆN



Phạm Văn Phương

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Lê Văn Danh

PHỤ LỤC

CÁC NỘI DUNG, YÊU CẦU VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN "Xây dựng kho, nhà xưởng cho thuê, quy mô 31,1896 ha" của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai tại lô S+R, KCN Dầu Giây, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

(Kèm theo Quyết định số 420/QĐ-KCNĐN ngày 30 tháng 11 năm 2021
của Trưởng ban Ban Quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai)

1. Thông tin về dự án:

1.1. Chủ dự án: Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai.

1.2. Vị trí dự án: Lô S+R, KCN Dầu Giây, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

1.3. Diện tích dự án: 311.896 m² (tương đương 31,1896 ha).

1.4. Quy mô, công suất của dự án:

- Kho, xưởng cho thuê với tổng diện tích đất 31,1896 ha.

- Ngành nghề thu hút đầu tư:

+ Nhóm ngành cơ khí chế tạo máy: Gia công cơ khí, lắp ráp, chế tạo phương tiện vận chuyển, máy móc thiết bị.

+ Nhóm ngành điện, điện tử, công nghệ thông tin: Sản xuất, lắp ráp linh kiện điện tử, thiết bị điện.

+ Nhóm ngành hóa dược: Sản xuất dược phẩm, mỹ phẩm, thiết bị y tế.

+ Nhóm ngành dệt may: Sản xuất sản phẩm dệt, may mặc, thêu đan, giày dép, phụ kiện ngành giày và dệt may.

+ Nhóm ngành vật liệu xây dựng: Sản xuất kính, gạch đá.

+ Nhóm ngành công nghiệp chế biến đồ gỗ, giấy và trang trí nội thất: Sản xuất ván ép, sản phẩm bằng gỗ và sản phẩm trang trí nội thất.

+ Nhóm ngành công nghiệp tiêu dùng phục vụ đời sống: Sản xuất dụng cụ thể dục thể thao, đồ chơi trẻ em, các sản phẩm thủ công mỹ nghệ, văn phòng phẩm.

+ Nhóm ngành thực phẩm nông nghiệp: Chế biến nông sản, đồ uống.

1.5. Công nghệ sản xuất: dự án thực hiện xây dựng và kinh doanh cho thuê nhà xưởng với quy mô 17 nhà xưởng cho thuê và 01 kho cho thuê (Khu A gồm 08 nhà xưởng + 01 nhà văn phòng; Khu B gồm 09 nhà xưởng + 01 kho cho thuê).

1.6. Các hạng mục công trình chính của dự án:

- Diện tích công trình xây dựng chính (gồm: 17 nhà xưởng, 01 kho, 01 văn phòng: 146.355 m² (tỷ lệ 46,92%).

- Diện tích công trình phụ trợ: 43.750 m² (tỷ lệ 14,03%).

- Diện tích công trình công trình bảo vệ môi trường: 1.716 m² (0,55%).
- Diện tích cây xanh: 62.540 m² (tỷ lệ 20,05%).
- Diện tích sân đường: 57.535 m² (tỷ lệ 18,45%).

2. Các tác động môi trường chính, chất thải phát sinh từ Dự án

2.1. Các tác động môi trường chính của Dự án

- Nước thải: Phát sinh từ quá trình sinh hoạt của nhân viên, từ quá trình sản xuất của đơn vị thuê nhà xưởng.

- Bụi, khí thải phát sinh từ quá trình hoạt động: Bụi, khí thải từ hoạt động của các phương tiện vận chuyển; bụi, mùi, khí thải từ quá trình sản xuất của các đơn vị thuê nhà xưởng, kho.

- Chất thải rắn thông thường: Phát sinh từ quá trình sinh hoạt của nhân viên, từ quá trình sản xuất của Các đơn vị thuê nhà xưởng, kho; Phát sinh từ sinh hoạt của nhân viên làm việc tại văn phòng của dự án.

- Chất thải nguy hại: Phát sinh từ hoạt động sản xuất và văn phòng (chất thải có thành phần nguy hại như: hộp mực in thải, bóng đèn huỳnh quang thải, dầu động cơ, hộp số và bôi trơn tổng hợp thải, bao bì cứng thải bằng nhựa, bao bì cứng thải bằng kim loại, giẻ lau nhiễm thành phần nguy hại, bao bì mềm thải, chất kết dính thải...) của các đơn vị thuê nhà xưởng, kho; Phát sinh từ vận hành hệ thống xử lý nước thải (bao bì mềm thải, bùn thải từ hệ thống xử lý nước thải).

2.2. Quy mô, tính chất của nước thải:

- Tổng lượng nước thải phát sinh từ hoạt động sản xuất của Dự án: Lưu lượng dự kiến khoảng 325,65 m³/ngày.đêm. Trong đó:

+ Nước thải sinh hoạt: Lưu lượng dự kiến 107,45 m³/ngày đêm. Thành phần: các chất cặn bã, chất rắn lơ lửng (TSS), chất hữu cơ, chất dinh dưỡng (N, P), dầu mỡ và vi sinh vật...

+ Nước thải sản xuất (từ hoạt động sản xuất của các xưởng cho thuê): Lưu lượng 218,2 m³/ngày đêm. Thành phần các chất ô nhiễm đặc trưng trong nước thải từ các dự án dự kiến thuê xưởng như sau:

+ Nước thải công nghiệp cơ khí, chế tạo phương tiện vận chuyển, máy móc, thiết bị: pH thấp, kim loại nặng, dầu mỡ khoáng,...

+ Nước thải từ sản xuất dược phẩm, mỹ phẩm: pH, TSS, BOD, COD, SO₄²⁻...

+ Nước thải công nghiệp dệt may: TSS, BOD, COD, dầu mỡ,...

+ Nước thải từ sản xuất ván ép, đồ gỗ, trang trí nội thất: độ màu, TSS, COD, BOD,...

+ Nước thải công nghiệp sản xuất đồ uống: BOD, TSS, COD, tổng nitơ, tổng photpho...

+ Nước thải công nghiệp sản xuất dụng cụ thể dục, thể thao, đồ chơi trẻ em, sản phẩm thủ công mỹ nghệ, văn phòng phẩm: BOD, COD, TSS,...

2.3. Quy mô, tính chất của bụi, khí thải:

Bụi, mùi, khí thải phát sinh từ quá trình sản xuất (thành phần ô nhiễm chính: tùy thuộc vào ngành nghề sản xuất) của các đơn vị thuê nhà xưởng, kho.

* Các đơn vị thuê nhà xưởng, kho sẽ đánh giá chi tiết khi thực hiện thủ tục môi trường.

2.4. Quy mô, tính chất của chất thải rắn công nghiệp thông thường:

- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của công nhân viên của các đơn vị thuê nhà xưởng, kho.

- Chất thải rắn công nghiệp thông thường phát sinh trong quá trình sản xuất của Các đơn vị thuê nhà xưởng, kho.

* Các đơn vị thuê nhà xưởng, kho sẽ đánh giá chi tiết khi thực hiện thủ tục môi trường.

2.5. Quy mô, tính chất của chất thải nguy hại:

- Chất thải nguy hại phát sinh từ hoạt động của đơn vị thuê nhà xưởng.

* Các đơn vị thuê nhà xưởng, kho sẽ đánh giá chi tiết khi thực hiện thủ tục môi trường.

3. Các công trình và biện pháp bảo vệ môi trường của dự án

3.1. Về thu gom và xử lý nước thải:

- Hệ thống thoát nước mưa của dự án được xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải và được đấu nối với hệ thống thoát nước mưa của KCN Dầu Giây tại 11 vị trí (04 vị trí trên đường số 4, 03 vị trí trên đường số 5, 02 vị trí trên đường 6A và 02 vị trí trên đường 3B của KCN).

- Nước thải sinh hoạt của khu văn phòng và các đơn vị thuê nhà xưởng, kho được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại và nước thải sản xuất của các đơn vị thuê nhà xưởng, kho được thu gom, đưa về hệ thống xử lý nước thải của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai, công suất thiết kế 350 m³/ngày.đêm để xử lý đạt giới hạn tiếp nhận theo báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt của KCN Dầu Giây.

Sơ đồ quy trình của hệ thống xử lý nước thải, công suất thiết kế 350 m³/ngày.đêm như sau: *Nước thải* → *bể lắng sơ bộ* → *bể điều hòa* → *cụm hóa lý 1* → *bể trung gian 1* → *bể kỵ khí UASB* → *bể trung gian 2* → *bể thiếu khí* → *bể hiếu khí* → *bể lắng sinh học* → *cụm hóa lý 2* → *bể khử trùng* → *đấu nối vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN Dầu Giây*.

- Nước thải sau xử lý của toàn dự án được đấu nối về hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung của KCN Dầu Giây tại 01 vị đấu nối nước thải trên đường 6A.

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

+ Thực hiện tách riêng triệt để tuyến thu gom, thoát nước mưa và nước thải của Dự án.

+ Thu gom, xử lý toàn bộ nước thải phát sinh từ quá trình hoạt động của dự án đạt giới hạn tiếp nhận theo báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt của KCN Dầu Giây trước khi đấu nối vào hệ thống xử lý nước thải tập

trung của KCN.

+ Bố trí vị trí đầu nổi nước thải ở vị trí thuận lợi, minh bạch cho việc kiểm tra, giám sát đối với từng đơn vị thuê nhà xưởng.

+ Ký hợp đồng xử lý nước thải với Công ty đầu tư hạ tầng KCN.

+ Bùn thải từ bể tự hoại, hệ thống xử lý nước thải được giao cho đơn vị thu gom, xử lý theo đúng quy định.

3.2. Về xử lý bụi, khí thải:

- Các đơn vị thuê xưởng sẽ có biện pháp giảm thiểu, xử lý khí thải, bụi, mùi, hơi dung môi, khí thải phù hợp với từng ngành nghề sản xuất trước khi đi vào hoạt động sản xuất.

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường: phối hợp với các đơn vị thuê nhà xưởng, kho đảm bảo thu gom, xử lý toàn bộ bụi, khí thải phát sinh trong quá trình hoạt động của Dự án đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ theo QCVN 19:2009/BTNMT (cột B; $K_v=1$; K_p theo tổng lưu lượng các nguồn thải), Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với một số chất hữu cơ theo QCVN 20:2009/BTNMT. Thực hiện các biện pháp không chế, giảm thiểu mùi hôi khó chịu hoặc gây ô nhiễm môi trường.

3.3. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải rắn công nghiệp thông thường:

- Các đơn vị thuê nhà xưởng, kho, kho sẽ bố trí các thùng chứa chất thải rắn sinh hoạt tại các khu vực có phát sinh, thu gom về khu vực lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt tập trung và hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

- Các đơn vị thuê nhà xưởng, kho sẽ bố trí khu lưu giữ chất thải rắn công nghiệp thông thường và phế liệu để lưu giữ tạm thời, sau đó được chuyển giao cho đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo đúng quy định.

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

+ Các đơn vị thuê nhà xưởng, kho thu gom, xử lý các loại chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn công nghiệp thông thường phát sinh trong quá trình thực hiện Dự án đảm bảo các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định tại Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/4/2015 về quản lý chất thải và phế liệu; Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường; Có biện pháp kiểm soát, thu gom chất thải lỏng rò rỉ tại khu vực lưu giữ;

+ Các đơn vị thuê nhà xưởng, kho ký hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý các loại chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường theo quy định.

3.4. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải nguy hại (CTNH):

- Các đơn vị thuê nhà xưởng, kho sẽ bố trí khu lưu giữ CTNH để lưu giữ tạm thời, sau đó được chuyển giao cho đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý

theo đúng quy định.

- Yêu cầu bảo vệ môi trường:

+ Thu gom, xử lý các loại CTNH phát sinh trong quá trình thực hiện Dự án đảm bảo các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định tại Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại; Có biện pháp kiểm soát, thu gom chất thải lỏng rò rỉ tại khu vực lưu giữ;

+ Các đơn vị thuê nhà xưởng, kho ký hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý các loại chất thải nguy hại theo quy định.

3.5. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn, độ rung và ô nhiễm khác:

Các đơn vị thuê nhà xưởng, kho thực hiện biện pháp giảm thiểu tiếng ồn phát sinh từ hoạt động của dự án; thực hiện các biện pháp kiểm soát, giảm thiểu mùi hôi, không phát tán mùi hôi khó chịu hoặc gây ô nhiễm môi trường (quá trình sản xuất, hệ thống xử lý nước thải,...) theo các biện pháp đã đề xuất trong báo cáo đánh giá tác động môi trường đã phê duyệt.

3.6. Công trình, biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường:

- Các đơn vị thuê nhà xưởng, kho đảm bảo nguồn lực, trang thiết bị đáp ứng khả năng phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường; thực hiện quy định pháp luật về an toàn phòng cháy chữa cháy, an toàn lao động, quản lý tài nguyên nước, an toàn hóa chất và các quy định pháp luật có liên quan khác.

- Các đơn vị thuê nhà xưởng, kho xây dựng phương án, kế hoạch/biện pháp bảo vệ môi trường và phòng ngừa, ứng phó sự cố hóa chất nguy hiểm trong công nghiệp trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành.

4. Danh mục công trình bảo vệ môi trường chính của dự án

- 01 hệ thống xử lý nước thải công suất 350 m³/ngày.đêm.

- Khu lưu giữ chất thải nguy hại (từ hoạt động xử lý nước thải): 21 m².

- Các đơn vị thuê nhà xưởng, kho bố trí khu lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường, khu lưu giữ CTNH bên trong khu vực nhà xưởng thuê đảm bảo quy định.

5. Chương trình quản lý và giám sát môi trường của chủ dự án:

5.1. Giai đoạn vận hành thử nghiệm.

5.1.1. Giám sát nước thải:

- Vị trí và tần suất: theo quy định tại Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 31/12/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Thông số giám sát: Lưu lượng, pH, độ màu, BOD₅, COD, TSS, Tổng Nitơ, Tổng Photpho, Amoni, Dầu mỡ khoáng, Asen, Cadimi, Đồng, Chì, Kẽm, Sắt, Coliform.

- Quy chuẩn so sánh: Giới hạn tiếp nhận của KCN Dầu Giây theo báo cáo đánh giá tác động môi trường của KCN đã được phê duyệt.

BẢN SAO

T.H.
G
N
B
T

T.H.
G
N
B
Đ

5.1.2. Giám sát chất thải rắn, chất thải nguy hại:

- Vị trí giám sát: khu vực, thiết bị lưu giữ chất thải sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường và chất thải nguy hại.

- Thông số giám sát: khối lượng, chủng loại và hóa đơn, chứng từ giao nhận chất thải.

- Quy định căn cứ: Nghị định 38/2015 ngày 24/04/2015 của Chính phủ về chất thải rắn và phế liệu; Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về quản lý chất thải nguy hại.

5.2. Giai đoạn vận hành thương mại:

5.2.1. Giám sát nước thải:

- Vị trí: hồ ga đầu nối nước thải của dự án với KCN Dầu Giây.

- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.

- Thông số giám sát: Lưu lượng, pH, độ màu, BOD₅, COD, TSS, Tổng Nitơ, Tổng Photpho, Amoni, Dầu mỡ khoáng, Asen, Cadimi, Đồng, Chì, Kẽm, Sắt, Coliform.

- Quy chuẩn so sánh: Giới hạn tiếp nhận của KCN Dầu Giây theo báo cáo đánh giá tác động môi trường của KCN đã được phê duyệt.

5.2.2. Giám sát khí thải:

- Vị trí, thông số: Các đơn vị thuê nhà xưởng, kho sẽ đánh giá chi tiết khi thực hiện thủ tục môi trường.

+ Tần suất giám sát: 03 tháng/lần

+ Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 19: 2009/BTNMT, cột B, K_v = 1,0, K_p theo lưu lượng, QCVN 20:2009/BTNMT.

5.2.3. Giám sát chất thải rắn, chất thải nguy hại:

Các đơn vị thuê nhà xưởng, kho sẽ giám sát khối lượng chất thải rắn phát sinh, phân định, phân loại các loại chất thải rắn phát sinh để bảo quản theo quy định.

5.2.4. Giám sát không khí lao động:

Các đơn vị thuê nhà xưởng, kho sẽ thực hiện theo quy định của Bộ Luật lao động và các quy định liên quan.

6. Các điều kiện liên quan đến môi trường:

6.1. Trong giai đoạn xây dựng, lắp đặt thiết bị của dự án:

Quản lý, kiểm soát, xử lý nước thải, chất thải rắn xây dựng, chất thải nguy hại và các loại chất thải đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật môi trường, quy định về quản lý chất thải xây dựng theo Thông tư số 08/2017/TT-BXD ngày 16/5/2017 của Bộ Xây dựng, quy định về quản lý chất thải nguy hại theo Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/06/2015 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

6.2. Trong giai đoạn vận hành dự án:

- Thực hiện quan trắc nguồn thải, chế độ báo cáo và lưu giữ kết quả quan trắc môi trường theo đăng ký tại Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án và các quy định pháp luật hiện hành.

- Bảo đảm nguồn lực; trang thiết bị đáp ứng khả năng phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường; thực hiện quy định pháp luật về an toàn phòng cháy chữa cháy, an toàn lao động, quản lý tài nguyên nước, an toàn hóa chất và các quy định pháp luật có liên quan khác.

- Đảm bảo diện tích cây xanh theo quy định.

6.3. Trách nhiệm của Chủ dự án:

- Thực hiện và gửi thông báo kế hoạch vận hành thử nghiệm các công trình xử lý chất thải cho Ban Quản lý các KCN Đồng Nai và Sở Tài nguyên và Môi trường trước ít nhất 20 ngày làm việc, kể từ ngày bắt đầu vận hành thử nghiệm và Báo cáo kết quả thực hiện các công trình bảo vệ môi trường cho Ban Quản lý các KCN để được kiểm tra, xác nhận hoàn thành trước khi đưa dự án vào vận hành chính thức theo quy định tại Khoản 10, Điều 1, Nghị định 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019;

- Thực hiện đầy đủ trách nhiệm của Chủ dự án sau khi Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt theo quy định tại khoản 7, 8, 9, 10 Điều 1, Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ (quy định về trách nhiệm của chủ dự án sau khi báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt) và khoản 6, Điều 4 Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 31/12/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (quy định đối với Dự án đã đi vào vận hành có những thay đổi so với báo cáo ĐTM được duyệt).

- Trường hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định liên quan có sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo quy chuẩn, quy định mới./.

IBN AL-KUN

100

6 CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN TỔNG CÔNG TY CAO SU ĐỒNG NAI
CÔNG TY CP KCN DẦU GIÂY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 06 năm 2021

Số:/BB-KCNDG

**BIÊN BẢN THỎA THUẬN ĐẤU NỔI
HẠ TẦNG KỸ THUẬT CỦA DỰ ÁN TẠI KHU CÔNG NGHIỆP
(Đấu nổi nước mưa, nước thải, giao thông)**

Dự án : KHO - XƯỞNG CHO THUÊ
Địa điểm: CÁC LÔ R, S, KCN DẦU GIÂY, HUYỆN THỐNG NHẤT, TỈNH ĐỒNG NAI.

A. ĐẠI DIỆN BÊN A: CÔNG TY CỔ PHẦN KCN DẦU GIÂY

- Ông: Nguyễn Thành Sơn Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
- Ông: Nguyễn Ngọc Anh Tuấn Chức vụ: Nhân viên P.KDHT

B. ĐẠI DIỆN BÊN B: CÔNG TY CỔ PHẦN KIM TÍN ĐỒNG NAI

- Ông/Bà: Nguyễn Tiến Hải Chức vụ: Phó GT
- Ông/Bà: Chức vụ:

Căn cứ hồ sơ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN được thẩm định và phê duyệt kèm theo Quyết định số 388/QĐ-UBND ngày 29/01/2008 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Dầu Giây tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 4596/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 KCN Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 05/02/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 KCN Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất số 24/2018/HĐTĐ-KCNDG, hợp đồng thuê lại đất số 25/2018/HĐTĐ-KCNDG ký ngày 05/12/2018, Biên bản ghi nhớ thuê lại đất số 01/2021/KCNDG ký ngày 05/02/2021 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai và Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây;

Căn cứ bản vẽ thiết kế đấu nổi của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai;

Các bên cùng thống nhất việc đấu nổi hạ tầng kỹ thuật của dự án vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Khu công nghiệp với các nội dung như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN DẦU GIÂY



I. ĐẦU NỐI THOÁT NƯỚC MƯA, THOÁT NƯỚC THẢI:

1.1. Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa KCN qua 11 vị trí sau: 04 (bốn) vị trí Đường số 4; 03 (ba) vị trí Đường số 5; 02 (hai) vị trí Đường số 6A; 02 (hai) vị trí Đường số 3B, theo bản vẽ thỏa thuận đầu nối thoát nước mưa, số bản vẽ TNM-01, tháng 06/2021

- Các thông số kỹ thuật công thoát nước mưa của KCN tại vị trí đầu nối :

* *Vị trí: Hố ga 4.R-MH.41 (trên đường số 4)*

+ Cao độ đáy công của KCN: +148.18 m.

+ Kích thước công của KCN: D1200.

+ Kích thước công tại điểm đầu nối của Bên B: Bê tông cốt thép D800.

* *Vị trí: Hố ga 4.R-MH.43 (trên đường số 4)*

+ Cao độ đáy công của KCN: +149.28 m.

+ Kích thước công của KCN: D1200.

+ Kích thước công tại điểm đầu nối của Bên B: Bê tông cốt thép D800.

* *Vị trí: Hố ga 4.R-MH.47 (trên đường số 4)*

+ Cao độ đáy công của KCN: +151.18 m.

+ Kích thước công của KCN: D1000.

+ Kích thước công tại điểm đầu nối của Bên B: Bê tông cốt thép D800.

* *Vị trí: Hố ga 4.R-MH.49 (trên đường số 4)*

+ Cao độ đáy công của KCN: +152.17 m.

+ Kích thước công của KCN: D1000.

+ Kích thước công tại điểm đầu nối của Bên B: Bê tông cốt thép D800.

* *Vị trí: Hố ga 5.L-MH.8 (trên đường số 5)*

+ Cao độ đáy công của KCN: +144.00 m.

+ Kích thước công của KCN: D1800.

+ Kích thước công tại điểm đầu nối của Bên B: Bê tông cốt thép D400.

* *Vị trí: Hố ga 5.L-MH.9 (trên đường số 5)*

+ Cao độ đáy công của KCN: +143.01 m.

+ Kích thước công của KCN: D1800.

+ Kích thước công tại điểm đầu nối của Bên B: Bê tông cốt thép D800.

* *Vị trí: Hố ga 5.L-MH.12 (trên đường số 5)*

+ Cao độ đáy công của KCN: +138.57 m.

+ Kích thước công của KCN: D1800.

+ Kích thước công tại điểm đầu nối của Bên B: Bê tông cốt thép D800.

* Vị trí: Hồ ga 6A.L.MH-1 (trên đường số 6A)

+ Cao độ đáy công của KCN: +136.42 m.

+ Kích thước công của KCN: D800.

+ Kích thước công tại điểm đầu nối của Bên B: Bê tông cốt thép D600.

* Vị trí: Hồ ga 6A.L.MH-4 (trên đường số 6A)

+ Cao độ đáy công của KCN: +136.27 m.

+ Kích thước công của KCN: D1000.

+ Kích thước công tại điểm đầu nối của Bên B: Bê tông cốt thép D600.

* Vị trí: Hồ ga 3B-MH.2 (trên đường số 3B)

+ Cao độ đáy công của KCN: +140.80 m.

+ Kích thước công của KCN: D1200.

+ Kích thước công tại điểm đầu nối của Bên B: Bê tông cốt thép D1200.

* Vị trí: Hồ ga 3B-MH.5 (trên đường số 3B)

+ Cao độ đáy công của KCN: +142.38 m.

+ Kích thước công của KCN: D1000.

+ Kích thước công tại điểm đầu nối của Bên B: Bê tông cốt thép D1000.

- Để kiểm soát nước mưa từ Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai ra KCN, Bên B phải bố trí 11 hố ga có nắp đan hở để quan sát theo thiết kế của KCN với chiều sâu lắng đọng tối thiểu 50cm để kiểm tra hoặc lấy mẫu nước mưa tại vị trí nằm sát ngoài hàng rào Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai trước khi đầu nối ra hệ thống KCN.

- Bên B chịu trách nhiệm về việc đầu nối hệ thống thoát nước mưa vào hệ thống thoát nước chung của KCN (bao gồm các khoản chi phí thực hiện đầu nối và các nội dung đã cam kết)

- Cao độ đáy công đầu nối từ Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai ra KCN phải cao hơn cao độ đáy công thoát nước mưa của KCN tối thiểu 20cm đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

1.2. Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải của nhà máy đầu nối vào hệ thống thoát nước thải KCN Dầu Giây chỉ qua 01 vị trí hố ga 6A.R-MH.1 dọc tuyến đường số 6A, theo bản vẽ thỏa thuận đầu nối thoát nước thải, số bản vẽ TNT-01, tháng 06/2021. Vị trí tuyến công từ hố ga 6A.R-MH.1 đến hố ga 6A.L-MH.43 sẽ được KCN Dầu Giây di dời ra ngoài ranh hàng rào của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai để đảm bảo công tác quản lý và kiểm tra.

- Để kiểm soát nước thải từ Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai ra KCN, Bên B phải bố trí hố ga quan trắc bằng bê tông cốt thép có nắp đan và có van khóa (kích thước phủ bì dài 1,2m x rộng 1,2m theo thiết kế của KCN) bên ngoài

54323
CÔNG TY
HÀNG
CÔNG NGHỆ
GIẤY



hàng rào, dễ quan sát, kiểm tra, lấy mẫu nước thải tại vị trí đầu nối trước khi đưa vào hệ thống chung của KCN. Hồ ga quan trắc được ốp gạch men trắng trong lòng hồ ga.

- Hồ ga thu nước thải của KCN tại vị trí đầu nối có các thông số như sau:

+ Cao độ đáy công là: +142.90 m.

+ Kích thước công thoát nước thải của KCN: D300.

+ Kích thước ống tại điểm đầu nối của Bên B: Ống HDPE D250

- Cao độ đáy công đầu nối từ Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai ra phải cao hơn cao độ đáy công thoát nước của KCN tối thiểu 20cm.

- Bên B chịu trách nhiệm về việc đầu nối hệ thống thoát nước thải vào hệ thống thoát nước chung của KCN (bao gồm các khoản chi phí thực hiện đầu nối và các nội dung đã cam kết).

- Nước thải của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai phải được xử lý cục bộ đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp QCVN 40:2011/BTNMT, cột B (riêng đối với các chỉ số tiêu kim loại nặng phải đạt QCVN 40:2011/BTMT, cột A gồm các thông số: Asen, thủy ngân, Chì, Cadimi, Crom (III), Crom (VI), Đồng, Kẽm, Niken, Mangan, Sắt, Thiếc) trước khi thải vào hệ thống thu gom của KCN.

II. ĐẦU NỐI GIAO THÔNG VÀ SAN NỀN:

2.1. Đầu nối giao thông: Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai đầu nối 11 công ra/vào

- 5 công ra/vào nằm trên đường số 4; 2 công ra/vào nằm trên đường số 5; 2 công ra/vào nằm trên đường số 6A; 1 công ra/vào nằm trên đường số 3B; 1 công ra/vào nằm trên đường số 1, theo bản vẽ mặt bằng tổng thể đầu nối giao thông, số bản vẽ GT-01, tháng 06/2021

- Vị trí mở công của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai phải đảm bảo an toàn giao thông, vị trí có tầm nhìn thông thoáng từ các phía, đảm bảo mỹ quan chung KCN. Trước khi thi công xây dựng nhà máy, Bên B phải tiến hành gia cố hệ thống hạ tầng bên dưới vỉa hè KCN tại vị trí mở để tránh làm hư hỏng hạ tầng bên dưới hành lang kỹ thuật của KCN, công tác đào đất thi công các bên thống nhất trước khi thực hiện.

- Kết cấu đầu nối đường gồm các lớp như sau: Lớp đất đầm chặt $K \geq 0,95$; Lớp đá 0x4 dày 30cm $K \geq 98$; Lớp nhựa PVC chống mất nước dày 0,07mm; Lớp bê tông cốt thép 2 lớp $\phi 12 @ 200$, M300 dày 20cm.

- Bên B chịu trách nhiệm về việc đầu nối công ra/vào vào đường giao thông của KCN (bao gồm các khoản chi phí thực hiện đầu nối, ốc đảo bảo vệ trụ chiếu sáng, di dời trụ chiếu sáng, các ống chờ HDPE 140 và các nội dung đã cam kết).

(Đính kèm các bản vẽ chi tiết đấu nối giao thông, số bản vẽ: GT-02, GT-03; GT-04;)

2.2. Công tác san nền và nền hoàn thiện công trình:

- Cao độ hoàn thiện của mặt bằng nhà máy phải được tính toán sao cho phù hợp với cao độ hoàn thiện của đường giao thông giáp ranh khu đất. Đất dư trong quá trình thi công san nền không được vận chuyển ra ngoài KCN mà phải được tập kết đến đúng vị trí do Bên A chỉ định.

- Bản vẽ thiết kế san nền phải thể hiện cao độ san nền khu đất và cao độ các công trình hạ tầng có liên quan như: vỉa hè, mặt đường Khu công nghiệp,... theo cùng một mốc cao độ.

III. ĐIỀU KHOẢN CHUNG:

- Trước khi thực hiện đấu nối Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai phải thi công xây dựng hoàn thành hệ thống hạ tầng bên trong nhà máy và phải được KCN Dầu Giây kiểm tra chấp thuận.

- Hai bên thống nhất thực hiện đúng các nội dung trên. Trong quá trình thực hiện nếu gặp vướng mắc hai bên cùng nhau bàn bạc giải quyết.

- Biên bản được lập thành 04 bản, mỗi bên giữ 02 bản.


ĐẠI DIỆN BÊN A
Nguyễn Thành Sơn


ĐẠI DIỆN BÊN B
Nguyễn Tiến Hải

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số Chứng Thực 1.1.9.6 Quyển Số SCT/BS

Ngày 10-02-2025


PHÓ CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG CỔ GIANG - QUẬN 1

Hành Thị Ngọc Hân

Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2022

Số: 01 /BBTTĐN-KCNDG

**BIÊN BẢN THỎA THUẬN ĐẤU NỐI
HẠ TẦNG KỸ THUẬT CỦA DỰ ÁN TẠI KHU CÔNG NGHIỆP
(Đấu nối hệ thống cấp nước)**

Dự án: Nhà máy Sản xuất Ván Nhân tạo và Nhà xưởng Cho thuê
Địa điểm: Các lô R, S trong KCN Dầu Giây.

ĐẠI DIỆN BÊN A: CÔNG TY CỔ PHẦN KCN DẦU GIÂY

- Ông: **Nguyễn Thành Sơn** Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Địa chỉ: Km 2, Tỉnh lộ 769, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

ĐẠI DIỆN BÊN B: CÔNG TY CỔ PHẦN KIM TÍN ĐỒNG NAI

- Ông: **Nguyễn Tiến Hải** Chức vụ: P. Giám đốc
- Địa chỉ: Lô S + R, KCN Dầu Giây, Thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 388/QĐ-UBND ngày 29/01/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Dầu Giây tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

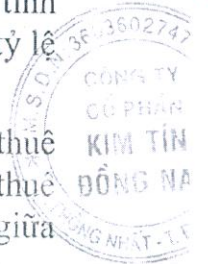
Căn cứ Quyết định số 4596/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 KCN Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 05/02/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 KCN Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất số 24/2018/HĐTĐ-KCNDG, hợp đồng thuê lại đất số 25/2018/HĐTĐ-KCNDG ký ngày 05/12/2018, Biên bản ghi nhớ thực lại đất số 01/2021/KCNDG ký ngày 05/02/2021 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai và Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây;

Căn cứ Giấy phép Xây dựng số 181/GPXD ngày 07/10/2021 của Ban Quản lý Các Khu Công nghiệp Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản ngày 22/02/2022 của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai về việc xin thỏa thuận đấu nối hạ tầng Khu công nghiệp (đấu nối cấp nước);



Căn cứ bản vẽ thỏa thuận cấp nước khu B của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai;

Các bên cùng thống nhất việc đấu nối hệ thống cấp nước của dự án Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai vào hệ thống cấp nước chung của Khu công nghiệp với các nội dung như sau:

I. ĐẤU NỐI THOÁT CẤP NƯỚC:

- Vị trí đấu nối cấp nước: Hệ thống cấp nước của dự án Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai đấu nối vào hệ thống cấp nước của KCN Dầu Giây qua 2 vị trí theo bản vẽ Bản vẽ thỏa thuận cấp nước khu B, số bản vẽ CN-01, tháng 11/2021.

- Các thông số kỹ thuật tại vị trí đấu nối :

+ Vị trí 1: tại đường số 4

. Đường ống đấu nối vào dự án DN100

. Đồng hồ cấp nước D100.

. Bố trí 01 van gang lắp đặt trước đồng hồ và 01 van một chiều sau đồng hồ của dự án Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai để đảm bảo trong quá trình duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa.

+ Vị trí 2: tại đường số 3B

. Đường ống đấu nối vào dự án DN100

. Đồng hồ cấp nước D100.

. Bố trí 01 van gang lắp đặt trước đồng hồ và 01 van một chiều sau đồng hồ của dự án Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai để đảm bảo trong quá trình duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa.

- Vị trí lắp đặt đồng hồ đo lưu lượng nước đặt tại vị trí bên ngoài sát hàng rào dự án Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai để thực hiện công tác bảo trì và chốt chỉ số lưu lượng sử dụng nước, đảm bảo mỹ quan KCN (*Đặt bên ngoài cạnh hàng rào nhà máy*).

- Bên B chịu trách nhiệm về việc lắp đặt đồng hồ nước và các phụ kiện để thực hiện việc đấu nối vào ống cấp nước chính của KCN (*bao gồm các khoản chi phí đồng hồ nước, phụ kiện, đường ống và thực hiện đấu nối*) và phải được KCN nghiệm thu trước khi đưa vào sử dụng.

- Bên B thông báo cho KCN về nhu cầu sử dụng, thời gian bắt đầu sử dụng để các Bên tiến hành ký hợp đồng trước khi sử dụng nước.

- Bên B phải xây dựng bể chứa dự trữ nước đảm bảo dung tích theo Tiêu chuẩn Việt Nam về phòng cháy, chữa cháy và đảm bảo phục vụ sinh hoạt theo quy định được Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

II. ĐIỀU KHOẢN CHUNG:

- Cả hai bên đã đọc kỹ, hiểu rõ nội dung và cùng thống nhất nội dung biên bản thỏa thuận đấu nối này thể hiện đúng ý chỉ mong muốn của hai bên.

- Biên bản thỏa thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- Trước khi thực hiện đầu nối Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai phải thông báo cho Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây kiểm tra chấp thuận.
- Hai bên thống nhất thực hiện đúng các nội dung trên. Trong quá trình thực hiện nếu gặp vướng mắc hai bên cùng nhau bàn bạc giải quyết.
- Biên bản được lập thành 06 bản, mỗi bên giữ 03 bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thành Sơn

ĐẠI DIỆN BÊN B
P. GIÁM ĐỐC



Nguyễn Tiên Hải



CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số Chứng Thực 1.1.9.9. Quyền Số SCT/BS

Ngày 10-02-2025

PHÓ CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG CÔ GIANG - QUẬN 1



Nguyễn Thị Ngọc Hân



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

1961

PHYSICS DEPARTMENT



PHYSICS DEPARTMENT

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025.

Phụ lục

(Điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 181/GPXD ngày 07/10/2021 của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai)

1. Nội dung điều chỉnh:

- Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai được phép xây dựng các công trình điều chỉnh: Nhà xưởng cho thuê 3 + Nhà văn phòng, Nhà xưởng cho thuê 4 + Nhà văn phòng.

- Điều chỉnh diện tích lô đất dự án.

a) Thiết kế: Theo thiết kế bản vẽ thi công điều chỉnh được duyệt đính kèm.

b) Do **Công ty Cổ phần Kiến trúc HOH** lập, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAN-00017663 ngày 01/09/2022 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp; phạm vi hoạt động: Thiết kế xây dựng công trình công nghiệp hạng II.

c) Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Đỗ Kim Cương, chứng chỉ hành nghề kiến trúc số QNI-00000023 ngày 14/12/2022 do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh cấp, phạm vi hoạt động: Thiết kế kiến trúc công trình.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Nguyễn Hữu Hải, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số THN-00122581 ngày 01/03/2024 do Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên cấp, thiết kế kết cấu công trình công nghiệp Hạng II.

d) Đơn vị thẩm tra/thẩm định: **Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bảo Phúc Long**, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số DON-00004358 ngày 13/9/2022 do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp; phạm vi hoạt động: thẩm tra thiết kế xây dựng công trình hạng II.

đ) Chủ trì thẩm tra thiết kế:

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Nguyễn Ngọc Tuấn, chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HCM-00001739 ngày 06/06/2023 do Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh cấp, phạm vi hoạt động: Thiết kế kiến trúc công trình.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Võ Văn Việt, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số DON-00105547 ngày 27/07/2023 do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp, phạm vi hoạt động: Thiết kế kết cấu công trình công nghiệp: Hạng II.

e) Các nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh nội dung **Mục 2 và Mục 3** Giấy phép xây dựng số 181/GPXD ngày 07/10/2021, cụ thể:

“2.1. Nhà xưởng cho thuê 3 + Nhà văn phòng:

- + Diện tích xây dựng tầng 1 : 4.515,00 m²;
- + Diện tích sàn xây dựng : 4.875,70 m²;
- + Chiều cao công trình : + 15,93 m; Số tầng: 02
- + Cốt nền xây dựng : + 0,20 m (So với cốt mặt đất);

- + Màu sắc công trình : Trắng, xanh, xám;
- + Cấp công trình : Cấp III.

2.2. Nhà xưởng cho thuê 4 + Nhà văn phòng:

- + Diện tích xây dựng tầng 1 : 4.515,00 m²;
- + Diện tích sàn xây dựng : 4.875,70 m²;
- + Chiều cao công trình : + 15,93 m; Số tầng: 02;
- + Cốt nền xây dựng : + 0,20 m (So với cốt mặt đất);
- + Màu sắc công trình : Trắng, xanh, xám;
- + Cấp công trình : Cấp III.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số DC 350440, số DC 350380, số DC 350481, số DC 350483 số DC 350482 ngày 18/02/2022; số DO 207585 ngày 20/6/2024; số DP 961119 ngày 20/11/2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp; diện tích lô đất 311.845,00 m²”.

2. Các nội dung khác: Không thay đổi, tiếp tục thực hiện theo Giấy phép xây dựng số 181/GPXD ngày 07/10/2021 của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai.

Nơi nhận:

- C/ty CP Kim Tín Đồng Nai
(biết, thực hiện);
- UBND huyện Thống Nhất (phối hợp);
- Cty CP KCN Dầu Giây (biết);
- Văn phòng ĐD BQL (giám sát);
- Website BQL;
- Lưu:VT, QHXD (Tuan).

TRƯỞNG BAN

Nguyễn Trí Phương

Đồng Nai, ngày 07 tháng 10 năm 2021.

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 181 /GPXD

1. Cấp cho: CÔNG TY CỔ PHẦN KIM TÍN ĐỒNG NAI.

Địa chỉ: Đường số 4, Đường số 1, KCN Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

2. Được phép xây dựng các công trình thuộc dự án: Kho xưởng cho thuê – Giai đoạn 1.

- Theo thiết kế: Tại bản vẽ đề nghị cấp phép do Chủ đầu tư phê duyệt.

- Do: Công ty Cổ phần AZB thiết kế.

+ Chủ trì thiết kế kiến trúc: Nguyễn Tuấn Anh, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số THX-00093546 ngày 17/6/2020, phạm vi hoạt động: Thiết kế kiến trúc công trình Hạng II, do Tổng Hội Xây dựng Việt Nam cấp.

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Huỳnh Ngọc Hoàng, chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HCM-00048504 ngày 16/01/2019, phạm vi hoạt động: Thiết kế kết cấu công trình công nghiệp Hạng II, do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp.

- Đơn vị thẩm tra, thẩm định: Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Thương mại Ngôi Sao.

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Lương Văn Nhân, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số HCM-00079561 ngày 11/12/2019 do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp; phạm vi hoạt động: Thiết kế kiến trúc công trình hạng II.

+ Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Trần Đắc Quân, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00008718 ngày 07/9/2017 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp; phạm vi hoạt động: Thiết kế kết cấu công trình công nghiệp Hạng I.

- Gồm các nội dung sau:

+ Vị trí xây dựng: Đường số 4, Đường số 1, KCN Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

+ Mật độ xây dựng: 24,60%.

+ Chỉ giới đường đỏ: Theo ranh giới lô đất.

+ Chỉ giới xây dựng: Tối thiểu 6,0 m từ chỉ giới đường đỏ.

- Tổng số công trình: 09 công trình chính và các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật, cụ thể:

2.1. Nhà xưởng cho thuê 1:

+ Diện tích xây dựng tầng 1 : 5.985,00 m²;

+ Diện tích sàn xây dựng : 5.985,00 m²;

+ Chiều cao công trình : + 16,63 m; Số tầng: 01.

+ Cốt nền xây dựng : + 0,34 m (So với cốt mặt đất);

+ Màu sắc công trình : Trắng, xanh, xám.



- + Cấp công trình : Cấp III.
- 2.2. Nhà xưởng cho thuê 2:**
- + Diện tích xây dựng tầng 1 : 5.460,00 m²;
 - + Diện tích sàn xây dựng : 5.460,00 m²;
 - + Chiều cao công trình : + 16,37 m; Số tầng: 01.
 - + Cốt nền xây dựng : + 0,30 m (So với cốt mặt đất);
 - + Màu sắc công trình : Trắng, xanh, xám.
 - + Cấp công trình : Cấp III.
- 2.3. Nhà xưởng cho thuê 3:**
- + Diện tích xây dựng tầng 1 : 4.515,00 m²;
 - + Diện tích sàn xây dựng : 4.515,00 m²;
 - + Chiều cao công trình : + 15,93 m; Số tầng: 01.
 - + Cốt nền xây dựng : + 0,2 m (So với cốt mặt đất);
 - + Màu sắc công trình : Trắng, xanh, xám.
 - + Cấp công trình : Cấp III.
- 2.4. Nhà xưởng cho thuê 4:**
- + Diện tích xây dựng tầng 1 : 4.515,00 m²;
 - + Diện tích sàn xây dựng : 4.515,00 m²;
 - + Chiều cao công trình : + 15,93 m; Số tầng: 01.
 - + Cốt nền xây dựng : + 0,2 m (So với cốt mặt đất);
 - + Màu sắc công trình : Trắng, xanh, xám.
 - + Cấp công trình : Cấp III.
- 2.5. Nhà xưởng cho thuê 5:**
- + Diện tích xây dựng tầng 1 : 3.780,00 m²;
 - + Diện tích sàn xây dựng : 3.780,00 m²;
 - + Chiều cao công trình : + 15,58 m; Số tầng: 01.
 - + Cốt nền xây dựng : + 0,20 m (So với cốt mặt đất);
 - + Màu sắc công trình : Trắng, xanh, xám.
 - + Cấp công trình : Cấp III.
- 2.6. Nhà xưởng cho thuê 6:**
- + Diện tích xây dựng tầng 1 : 3.780,00 m²;
 - + Diện tích sàn xây dựng : 3.780,00 m²;
 - + Chiều cao công trình : + 15,58 m; Số tầng: 01.
 - + Cốt nền xây dựng : + 0,20 m (So với cốt mặt đất);
 - + Màu sắc công trình : Trắng, xanh, xám.
 - + Cấp công trình : Cấp III.
- 2.7. Nhà xưởng cho thuê 7:**
- + Diện tích xây dựng tầng 1 : 5.040,00 m²;
 - + Diện tích sàn xây dựng : 5.040,00 m²;
 - + Chiều cao công trình : + 16,15 m; Số tầng: 01.
 - + Cốt nền xây dựng : + 0,20 m (So với cốt mặt đất);
 - + Màu sắc công trình : Trắng, xanh, xám.
 - + Cấp công trình : Cấp III.
- 2.8. Nhà xưởng cho thuê 8:**
- + Diện tích xây dựng tầng 1 : 17.750,00 m²;
 - + Diện tích sàn xây dựng : 17.750,00 m²;

- + Chiều cao công trình : + 21,00 m; Số tầng: 01.
- + Cốt nền xây dựng : + 1,5 m (So với cốt mặt đất);
- + Màu sắc công trình : Trắng, xanh, xám.
- + Cấp công trình : Cấp II.

2.9. Nhà kho cho thuê:

- + Diện tích xây dựng tầng 1 : 20.500,00 m²;
- + Diện tích sàn xây dựng : 20.500,00 m²;
- + Chiều cao công trình : + 21,00 m; Số tầng: 01.
- + Cốt nền xây dựng : + 1,50 m (So với cốt mặt đất);
- + Màu sắc công trình : Trắng, xanh, xám.
- + Cấp công trình : Cấp II.

2.10. Các công trình phụ trợ:

- Nhà xe 02 bánh : DTXD: 600,00 m².
- Nhà bảo vệ 1 (07 nhà) : DTXD: 15 x 7 = 105,00 m².
- Nhà bảo vệ 2 : DTXD: 9,00 m².
- Nhà bảo vệ 3 : DTXD: 9,00 m².
- Nhà để xe (07 nhà) : DTXD: 150 x 7 = 1.050,00 m².
- Trạm điện (02 trạm) : DTXD: 40 x 2 = 80,00 m².
- Nhà vệ sinh B1 (04 nhà) : DTXD: 32 x 4 = 128,00 m².
- Nhà vệ sinh B2 (03 nhà) : DTXD: 24 x 3 = 84,00 m².
- Trạm bơm + bể nước ngầm : DTXD: 240,00 m².
- Nhà bảo vệ + phòng chờ (02 nhà): DTXD: 90,00 x 2 = 180,00 m².
- Công, tường rào, sân đường nội bộ; hệ thống cấp thoát nước; hệ thống cấp điện; hệ thống PCCC.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Hợp đồng thuê lại đất số 24/2018/HĐTĐ-KCNDG và số 25/2018/HĐTĐ-KCNDG ngày 05/12/2018 ký kết giữa Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây và Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai; diện tích lô đất 300.096,00 m².

4. Ghi nhận công trình đã khởi công: Chưa ghi nhận thông báo khởi công.

5. Giấy phép xây dựng này cấp cho Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Như mục 1;
- Trang Website BQL;
- Lưu VT, QHXD (Tuan).



Lê Văn Danh

CHỦ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Phải thông báo bằng văn bản về ngày khởi công cho cơ quan cấp phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.
6. Thực hiện đầy đủ các yêu cầu tại Văn bản số 2829/KCNĐN-QHXD ngày 06/8/2021 do Ban Quản lý các KCN Đồng Nai thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở.
7. Chịu trách nhiệm thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo đúng quy định pháp luật.
8. Về việc lưu trữ hồ sơ thẩm định:
 - Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu trữ theo quy định pháp luật về lưu trữ và đáp ứng kịp thời yêu cầu của Ban Quản lý các KCN khi cần xem xét hồ sơ lưu trữ này.
 - Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng đã đóng dấu thẩm định về Ban Quản lý các KCN Đồng Nai để lưu trữ.

Số: 10 /TD-PCCC

Đồng Nai, ngày 22 tháng 01 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai

Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy; Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy;

Căn cứ Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 346/TD-PCCC ngày 19 tháng 7 năm 2021, Văn bản thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 59/TD-PCCC ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ – Công an tỉnh Đồng Nai;

Xét hồ sơ và văn bản đề nghị thẩm duyệt thiết kế điều chỉnh về phòng cháy và chữa cháy số 227/CV-PCCC.24 ngày 17 tháng 01 năm 2025 của Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai.

Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ đồng ý về thiết kế phòng cháy và chữa cháy đối với các nội dung sau:

I. THÔNG TIN VỀ NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH THIẾT KẾ CỦA CÔNG TRÌNH

Tên công trình: Kho xưởng cho thuê - Giai đoạn 1

Địa điểm xây dựng: KCN Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai

Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Nguyễn Long, Công ty TNHH Đầu tư Kỹ thuật Tuấn Nguyễn.

* Nội dung điều chỉnh thiết kế:

Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh nhà xưởng cho thuê 3:

+ Đổi tên thành nhà xưởng 3B;

+ Điều chỉnh bậc chịu lửa thành bậc chịu lửa IV;

+ Điều chỉnh lối thoát nạn;

- + Bổ sung nhà văn phòng trực X3-X6/Y13-Y14;
- + Điều chỉnh tường trực X7/Y1-Y14 từ tường gạch xây cao đến mái thành tường gạch xây cao 1,2 m và vách tôn cao đến mái;
- + Điều chỉnh, bổ sung ram dốc đoạn trực X6-X7/Y13-Y14;
- + Điều chỉnh, bổ sung hệ thống chữa cháy tự động bằng nước;
- + Điều chỉnh hệ thống báo cháy;
- + Điều chỉnh, bổ sung phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn.
- Điều chỉnh nhà xưởng cho thuê 4:
- + Đổi tên thành nhà xưởng 4B;
- + Điều chỉnh bậc chịu lửa thành bậc chịu lửa IV;
- + Điều chỉnh lối thoát nạn;
- + Bổ sung nhà văn phòng trực X2-X5/13-Y14;
- + Điều chỉnh, bổ sung ram dốc đoạn trực X1-X2/Y13-Y14;
- + Điều chỉnh, bổ sung hệ thống chữa cháy tự động bằng nước;
- + Điều chỉnh hệ thống báo cháy;
- + Điều chỉnh, bổ sung phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn.

II. NỘI DUNG THẨM DUYỆT

Bậc chịu lửa, hạng nguy hiểm cháy, bố trí công năng của công trình liên quan đến công tác phòng cháy và chữa cháy; giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan; giải pháp thoát nạn; giải pháp cấp điện cho hệ thống phòng cháy và chữa cháy và các hệ thống kỹ thuật có liên quan về phòng cháy và chữa cháy; hệ thống báo cháy, chữa cháy; hệ thống cấp nước chữa cháy và phương tiện chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ của công trình.

Quy mô công trình và danh mục các tài liệu, bản vẽ được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy được kèm theo văn bản này. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- C07;
- Lưu: VT, PC.



TRƯỞNG PHÒNG

Thượng tá Nguyễn Danh Hương



**QUY MÔ CÔNG TRÌNH VÀ DANH MỤC TÀI LIỆU, BẢN VẼ
ĐƯỢC THẨM DUYỆT THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY**

(Kèm theo văn bản thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy

số 10 /TD-PCCC, ngày 22 / 01 /2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh Đồng Nai)

TT	Nội dung	Ghi chú
I	QUY MÔ CÔNG TRÌNH VÀ NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH	
	<p>Nội dung điều chỉnh:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Điều chỉnh nhà xưởng cho thuê 3: <ul style="list-style-type: none"> + Đổi tên thành nhà xưởng 3B; + Điều chỉnh bậc chịu lửa thành bậc chịu lửa IV; + Điều chỉnh lối thoát nạn; + Bổ sung nhà văn phòng trực X3-X6/Y13-Y14; + Điều chỉnh tường trực X7/Y1-Y14 từ tường gạch xây cao đến mái thành tường gạch xây cao 1,2 m và vách tôn cao đến mái; + Điều chỉnh, bổ sung ram dốc đoạn trực X6-X7/Y13-Y14; + Điều chỉnh, bổ sung hệ thống chữa cháy tự động bằng nước; + Điều chỉnh hệ thống báo cháy; + Điều chỉnh, bổ sung phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn. - Điều chỉnh nhà xưởng cho thuê 4: <ul style="list-style-type: none"> + Đổi tên thành nhà xưởng 4B; + Điều chỉnh bậc chịu lửa thành bậc chịu lửa IV; + Điều chỉnh lối thoát nạn; + Bổ sung nhà văn phòng trực X2-X5/13-Y14; + Điều chỉnh, bổ sung ram dốc đoạn trực X1-X2/Y13-Y14; + Điều chỉnh, bổ sung hệ thống chữa cháy tự động bằng nước; + Điều chỉnh hệ thống báo cháy; + Điều chỉnh, bổ sung phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn. 	
II	DANH MỤC TÀI LIỆU, BẢN VẼ THIẾT KẾ ĐIỀU CHỈNH	
1	Thuyết minh thiết kế thể hiện những nội dung về phòng cháy và chữa cháy	
2	Bản vẽ thiết kế thể hiện những nội dung về phòng cháy và chữa cháy	
Mã hồ sơ tại Công Dịch vụ công Bộ Công an: G01.895.307.000-250117-0008		

Lưu ý: Thông tin tại văn bản này chỉ xác nhận bảo đảm các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy, không có giá trị về quyền sử dụng đất và các chỉ tiêu về quy hoạch, xây dựng. /s/

BẢN SAO

GIẤY CHỨNG NHẬN
THẨM DUYỆT THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY

Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

Xét hồ sơ và văn bản đề nghị thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số.....ngày.....tháng.....7 năm.....2021 của: Công ty CP Kim Tín Đồng Nai

Người đại diện theo pháp luật là ông/bà:.....Nguyễn Tiến Hải Chức vụ:.....Tổng Giám đốc

**PHÒNG CẢNH SÁT PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY VÀ CỨU NẠN, CỨU HỘ
CHỨNG NHẬN:**

Kho xưởng cho thuê – Giai đoạn 1

Địa điểm xây dựng/chế tạo/hoàn cải: KCN Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai...

Chủ đầu tư/chủ phương tiện: Công ty CP Kim Tín Đồng Nai

Đơn vị tư vấn thiết kế: Công ty Cổ phần AZB; Công ty TNHH TM&DV Lý Cường

Đã được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy các nội dung sau:

- Giao thông phục vụ chữa cháy; Bãi đỗ xe chữa cháy; Khoảng cách an toàn PCCC;

- Giải pháp ngăn cháy; Giải pháp thoát nạn;

- Hệ thống cấp nước chữa cháy; Hệ thống chữa cháy tự động;

- Hệ thống báo cháy tự động;

- Phương tiện chữa cháy tại chỗ; Dụng cụ phá dỡ thông thường;

- Hệ thống chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn; Hệ thống chống sét đánh thẳng;

- Giải pháp bảo vệ chống khói.

Quy mô dự án/công trình/phương tiện và danh mục các tài liệu, bản vẽ được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy ghi tại trang 2/2

Nơi nhận: Đã vào sổ số: 6110 Quyển số: 01

Công ty CP Kim Tín Đồng Nai Ngày: 05 tháng 07 năm 2021 Đồng Nai, ngày 19 tháng 7 năm 2021

- Cục C07 (báo cáo)
- Lưu: VT, PC



Phạm Văn Phương



Trưởng tá Nguyễn Văn Hải





**QUY MÔ DỰ ÁN/CÔNG TRÌNH/PHƯƠNG TIỆN VÀ DANH MỤC
TÀI LIỆU, BẢN VẼ ĐƯỢC THẨM DUYỆT THIẾT KẾ
VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY**

(Kèm theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy

số /TD-PCCC ngày / / của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh Đồng Nai)

TT	Nội dung	Ghi chú
I	QUY MÔ DỰ ÁN/CÔNG TRÌNH/PHƯƠNG TIỆN	
1	<p>- Nhà xưởng cho thuê 1 có diện tích xây dựng 5.985m², 01 tầng;</p> <p>- Nhà xưởng cho thuê 2 có diện tích xây dựng 5.460m², 01 tầng;</p> <p>- Nhà xưởng cho thuê 3 có diện tích xây dựng 4.515m², 01 tầng;</p> <p>- Nhà xưởng cho thuê 4 có diện tích xây dựng 4.515m², 01 tầng;</p> <p>- Nhà xưởng cho thuê 5 có diện tích xây dựng 3.780m², 01 tầng;</p> <p>- Nhà xưởng cho thuê 6 có diện tích xây dựng 3.780m², 01 tầng;</p> <p>- Nhà xưởng cho thuê 7 có diện tích xây dựng 5.040m², 01 tầng;</p> <p>- Nhà xưởng cho thuê 8 có diện tích xây dựng 17.750m², 01 tầng;</p> <p>- Nhà kho cho thuê có diện tích xây dựng 20.500m², 01 tầng;</p> <p>- Các công trình phụ trợ khác: 02 Nhà bảo vệ, tài xế chờ, mỗi nhà có diện tích xây dựng 90m², 01 tầng; Nhà để xe máy (12B) có diện tích xây dựng 600m², 01 tầng; 07 Nhà bảo vệ 1, mỗi nhà có diện tích xây dựng 15m², 01 tầng; Nhà bảo vệ 2 có diện tích xây dựng 9m², 01 tầng; Nhà bảo vệ 3 có diện tích xây dựng 9m², 01 tầng; 07 Nhà để xe (14B), mỗi nhà có diện tích xây dựng 150m², 01 tầng; 02 Trạm điện, mỗi trạm có diện tích xây dựng 40m², 01 tầng; 04 Nhà vệ sinh B1, mỗi nhà có diện tích xây dựng 32m², 01 tầng; 03 Nhà vệ sinh B2, mỗi nhà có diện tích xây dựng 28m², 01 tầng; Trạm bơm, bể nước PCCC có diện tích xây dựng 240m².</p>	<p>*Bậc chịu lửa:</p> <p>- Nhà xưởng cho thuê 1, Nhà xưởng cho thuê 2, Nhà xưởng cho thuê 3, Nhà xưởng cho thuê 4, Nhà xưởng cho thuê 5, Nhà xưởng cho thuê 6 và Nhà xưởng cho thuê 7: các kết cấu chịu lực chính (cột thép, dầm thép, kèo thép, giằng liên kết thép) được sơn chống cháy có GHCL 45 phút (R45); Bậc III;</p> <p>- Nhà xưởng cho thuê 8 và Nhà kho cho thuê: các kết cấu chịu lực chính (cột thép, dầm thép, kèo thép, giằng liên kết thép) được sơn chống cháy có GHCL 90 phút (R90); Bậc II;</p> <p>- Nhà để xe máy (12B): các kết cấu chịu lực chính (cột thép, dầm thép, kèo thép, giằng liên kết thép) được sơn chống cháy có GHCL 120 phút (R120); Bậc II.</p> <p>*Hạng nguy hiểm cháy:</p> <p>- Nhà xưởng cho thuê 1, Nhà xưởng cho thuê 2, Nhà xưởng cho thuê 3, Nhà xưởng cho thuê 4, Nhà xưởng cho thuê 5, Nhà xưởng cho thuê 6, Nhà xưởng cho thuê 7, Nhà xưởng cho thuê 8 và Nhà kho cho thuê: có hạng nguy hiểm cháy (Hạng C).</p>
II	DANH MỤC TÀI LIỆU, BẢN VẼ	
1	Tổng thể: A-00-01,..., A-00-04;	



BẢN SAO

2	Kiến trúc: A-01B-01,..., A-01B-07; A-02B-01,..., A-02B-07; A-03B.04B-01,..., A-03B.04B-07; A-05B.06B-01,..., A-05B.06B-07; A-07B-01,..., A-07B-07; A-08B-01,..., A-08B-07; A-09B-01,..., A-09B-05; A-10B-01,..., A-10B-07; A-11B-01,..., A-11B-02; A-13B-01,..., A-13B-03; A-14B1-01,..., A-14B1-04; A-14B2-01, A-14B2-02; A-14B3-01,..., A-14B3-03; A-15B1-01, A-15B1-02; A-15B2-01, A-15B2-02; A-15B3-01, A-15B3-02; A-15B4-01, A-15B4-02; A-15B5-01, A-15B5-02; A-16B1-01, A-16B1-02; A-16B2-01,..., A-16B2-05; A-17B1-01,..., A-17B1-03; A-17B2-01, A-17B2-02.	
3	Kết cấu: S-210001,..., S-210003; S-210101,..., S-210104; S-210201,..., S-210204; S-210301,..., S-210304; S-210501,..., S-210505; S-210701,..., S-210704; S-210801,..., S-210804; S-211001,..., S-211009; S-210901,..., S-210907; S-211101; S-201301,..., S-201304; S-211401, S-211402; S-211501,..., S-211521; S-211601; S-211701, S-211702.	
4	Hệ thống chữa cháy (hệ thống cấp nước chữa cháy, hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler): PCCC-01,..., PCCC-30.	
5	Hệ thống báo cháy tự động: PCCC-31,..., PCCC-44.	
6	Hệ thống chiếu sáng sự cố, chỉ dẫn thoát nạn: PCCC-45,..., PCCC-54.	
7	Phường tiện chữa cháy ban đầu (binh chữa cháy xách tay, dụng cụ phá dỡ thông thường: PCCC-55,..., PCCC-64.	
8	Hệ thống chống sét đánh thẳng: PCCC-65,..., PCCC-67.	

Lưu ý:

- Thông tin tại Giấy chứng nhận này chỉ xác nhận bảo đảm các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy, không có giá trị về quyền sử dụng đất và các chỉ tiêu về quy hoạch, xây dựng.
- Nhà 1 tầng sử dụng công năng làm nhà sản xuất chế biến gỗ có bậc chịu lửa (Bậc II) thì diện tích khoang cháy cho phép lớn nhất là 10.400m².

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT

Số: 40/2024/HĐTĐ-KCNDG

Căn cứ Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Nước CHXHCN Việt Nam;

Căn cứ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Nước CHXHCN Việt Nam;

Căn cứ Luật thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14/06/2005 của Nước CHXHCN Việt Nam;

Căn cứ Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020, của Nước CHXHCN Việt Nam;

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Nước CHXHCN Việt Nam;

Căn cứ Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Nước CHXHCN Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/05/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 2802/QĐ-UBND ngày 27/08/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thành lập KCN Dầu Giây;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600854383 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 11/10/2006, và điều chỉnh lần 10 ngày 19/10/2021 cho Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000627 của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp ngày 18/08/2008, và điều chỉnh lần thứ nhất ngày 10/07/2013 cho Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây;

Căn cứ Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 05/02/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định cho thuê đất số 49/QĐ-UBND ngày 06/01/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh điều 1 quyết định 4571/QĐ-UBND ngày 31/12/2008 cho Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Dầu Giây tại xã Xuân Thạnh và xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất, Đồng Nai;

Căn cứ Thông báo số 1863/TB-CTDON ngày 26/03/2024 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh thông báo số 12224/TB-CTDON ngày 20/10/2023 về đơn giá thuê đất;

Căn cứ Phụ lục hợp đồng thuê đất số 18/PLHĐTĐ-5 ngày 08/04/2024 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603602747 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/11/2018, và thay đổi lần thứ 12 ngày 09/12/2022 cho Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai;

Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất số 24/2018/HĐTĐ-KCNDG ngày 05/12/2018 và hợp đồng thuê lại đất số 25/2018/HĐTĐ-KCNDG ngày 05/12/2018 ký giữa Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây và Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai;

Căn cứ Biên bản ghi nhớ thuê lại đất số 01/2021/KCNDG ngày 05/02/2021 giữa Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây và Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai;

Hôm nay, ngày 25 tháng 07 năm 2024, tại văn phòng công chứng Võ Văn Thành, số 316 đường Hùng Vương, phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, Đồng Nai, chúng tôi gồm có:

Bên cho thuê đất (gọi tắt là Bên A) :

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIÂY

Mã số thuế : 3600854383

Địa chỉ : Km 2, Tỉnh lộ 769, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại : 02513 770 945

Số tài khoản : 0871004173967 tại Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai.

Đại diện : Ông **Nguyễn Thành Sơn**

Chức vụ : Tổng Giám đốc

Bên thuê đất (gọi tắt là Bên B) :

CÔNG TY CỔ PHẦN KIM TÍN ĐỒNG NAI

Mã số thuế : 3603602747

Địa chỉ : Lô S+R, Khu Công Nghiệp Dầu Giây, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại : 0902 725 018

Đại diện : Bà **Trần Thị Kim Quy**

Chức vụ : Chủ tịch HĐQT

(Theo giấy ủy quyền số 01/2024/UQ-KTĐN ngày 10/07/2024 của Ông Trịnh Hữu Đại, Giám đốc Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai cho bà Trần Thị Kim Quy)

Hai bên đã trao đổi và đồng thuận ký Hợp đồng thuê lại đất với các điều kiện và điều khoản như sau :

ĐIỀU 1. QUY ĐỊNH CHUNG:

1.1. Bên A cho Bên B thuê lại lô đất thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của Bên A tại KCN Dầu Giây với tổng diện tích **11.749 m²** để Bên B đầu tư xây dựng “**Nhà máy với các ngành nghề có khả năng ít gây ô nhiễm đối với môi trường không khí theo phân cụm các nhóm ngành nghề của Báo cáo đánh giá tác động môi trường KCN Dầu Giây**”.

1.2. Vị trí khu đất thuê được xác định trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DO 207585, số thửa SKK 427 thuộc địa bàn thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai; tờ bản đồ số 20; trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1818/2023 tỷ lệ 1:2000 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/07/2023. Bản đồ xác định vị trí và diện tích của khu đất thuê là một bộ phận pháp lý không tách rời của Hợp đồng thuê lại đất.

1.3. Việc cho thuê đất không làm mất quyền sở hữu của Nhà nước Việt Nam đối với lô đất trên và mọi tài nguyên nằm trong lòng lô đất.

1.4. Các đơn giá để tính phí sử dụng nước, phí xử lý nước thải và các loại phí khác sẽ nằm trong các hợp đồng riêng tuân thủ theo đơn giá chung của KCN Dầu Giây.

Đơn giá trên sẽ được điều chỉnh khi có sự thay đổi quy định của KCN Dầu Giây.

1.5. Phí công chứng Hợp đồng thuê lại đất do Bên B chi trả.

ĐIỀU 2. ĐIỀU KIỆN THUÊ LẠI ĐẤT :

2.1. Thời hạn thuê đất (thời hạn sử dụng đất) :

- Thời hạn thuê đất là 34 năm, đến ngày 18/08/2058 theo đúng thời hạn ghi trên hợp đồng thuê đất của UBND tỉnh Đồng Nai đã ký với KCN Dầu Giây.

- Sau ngày 18/08/2058, khi Bên A gia hạn được hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, thì Bên A sẽ thương thảo ký hợp đồng gia hạn thời hạn thuê đất cho Bên B với thời gian tương ứng. Mức phí sử dụng đất trong thời gian gia hạn sẽ được hai bên thỏa thuận lại theo giá thời điểm phù hợp với các quy định của Nhà nước Việt Nam.

2.2. Tiền thuê đất và các loại phí Bên B phải trả cho Bên A như sau:

2.2.1. Phí sử dụng hạ tầng :

- Phí sử dụng hạ tầng là phí dịch vụ sử dụng có trả tiền các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, công trình dịch vụ, bao gồm hệ thống đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý nước thải, chất thải và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng khác.

- Phí sử dụng hạ tầng được tính với đơn giá (chưa bao gồm thuế GTGT) là **1.528.620 đồng/m²/34 năm**.

11.749 m² x 1.528.620 đồng/m²/34 năm = 17.959.756.380 đồng

10% thuế GTGT = 1.795.975.638 đồng

TỔNG CỘNG = 19.755.732.018 đồng

(Bằng chữ : Mười chín tỷ bảy trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm ba mươi hai nghìn không trăm mười tám đồng).

Phí sử dụng hạ tầng sẽ không thay đổi kể từ ngày ký hợp đồng thuê lại đất đến ngày 18/08/2058.

2.2.2. Phí quản lý :

- Phí quản lý được tính với đơn giá (chưa bao gồm thuế GTGT) là: **7.600** đồng/m²/năm.

- Bên A xuất hóa đơn GTGT vào ngày 05/01 của năm, nếu ngày xuất hóa đơn GTGT rơi vào ngày nghỉ lễ, tết thì sẽ chuyển sang ngày làm việc kế tiếp.

- Phí quản lý sẽ được điều chỉnh 05 năm một lần, mỗi lần điều chỉnh tăng 15% so với lần trước đó.

- Phí quản lý được tính kể từ ngày 01/01/2025.

2.2.3. Tiền thuê đất :

- Tiền thuê đất được tính với đơn giá là : **21.242** đồng/m²/năm (chưa bao gồm thuế GTGT) theo như đơn giá cho thuê của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đối với KCN Dầu Giây.

- Tiền thuê đất được tính kể từ ngày 01/01/2025.

- Đơn giá thuê đất sẽ được hai bên điều chỉnh khi nhà nước điều chỉnh đơn giá thuê đất của KCN Dầu Giây.

- Bên B thanh toán tiền thuê đất này cho Bên A và Bên A chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuê đất này cho Nhà nước đối với lô đất mà Bên B thuê theo quy định.

2.3. Thanh toán :

2.3.1. Hình thức thanh toán :

- Hình thức thanh toán bằng chuyển khoản.

- Đồng tiền thanh toán bằng Việt Nam đồng (VNĐ).

2.3.2. Phương thức thanh toán :

- Tiền phí sử dụng hạ tầng được tính theo phương thức trả 01 lần cho hết thời hạn thuê đất là 34 năm.

- Phí sử dụng hạ tầng được thanh toán thành các đợt:

+ Đợt 01: 40% tổng giá trị phí sử dụng hạ tầng (đã bao gồm tiền đặt cọc) là: **7.902.292.807 đồng** trong vòng 30 ngày kể từ ngày hai bên chính thức ký hợp đồng thuê lại đất.

+ Đợt 02 : 30% tổng giá trị phí sử dụng hạ tầng là: **5.926.719.605 đồng** trong vòng 08 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thuê lại đất.

+ Đợt 03 : 30% tổng giá trị phí sử dụng hạ tầng là: **5.926.719.606 đồng** trong vòng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thuê lại đất.

2.4. Nếu Bên B không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào trong hợp đồng thuê lại đất và các phụ lục khác (nếu có) vào những kỳ hạn thanh toán như đã nêu tại Điều này, Bên A sẽ phạt tiền cho số nợ quá hạn mà không cần thông báo bằng văn bản cho Bên B với mức lãi suất phạt 150% theo mức lãi suất cho vay của Ngân hàng thương mại mà Bên A mở tài khoản tại thời điểm Bên B chậm thanh toán.

2.5. Tiến độ sử dụng đất (tiến độ thực hiện dự án) :

Bên B cam kết sẽ triển khai công tác xây dựng nhà máy và các công trình phụ trợ trên đất trong khoảng thời gian 24 tháng kể từ ngày bên A bàn giao khu đất đủ điều kiện triển khai xây dựng cho bên B.

ĐIỀU 3. BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG :

3.1. Bên B cam kết thực hiện theo đúng các quy định của Nhà nước Việt Nam nói chung và Quy định bảo vệ môi trường tại KCN Dầu Giây nói riêng, trong đó:

- Bụi, khí thải thoát ra từ nhà xưởng của Bên B phải đạt các quy chuẩn kỹ thuật về môi trường theo quy định của Luật bảo vệ Môi trường.

- Bên B phải đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải riêng trong phần đất thuê. Hệ thống xử lý nước thải của Bên B phải xử lý đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp QCVN 40:2011/BTNMT, cột B. Riêng đối với các chỉ tiêu kim loại nặng phải đạt cột A (gồm các thông số: Asen, Thủy ngân, Chì, Cadimi, Crom (III), Crom (VI), Đồng, Kẽm, Niken, Mangan, Sắt) trước khi đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của Bên A. Nếu sau này Nhà nước Việt Nam điều chỉnh, thay đổi quy chuẩn tiếp nhận nước thải thì Bên B phải áp dụng theo quy chuẩn mới.

- Hệ thống thoát nước mưa và nước thải bên trong nhà máy của Bên B phải được xây dựng riêng biệt nhau và phải đầu nối vào hệ thống thu gom, thoát nước mưa, nước thải của KCN và chịu sự giám sát của Bên A trong quá trình xây dựng nhà máy cũng như đi vào hoạt động. Việc đầu nối phải được sự chấp thuận của Bên A bằng một bản thỏa thuận đầu nối riêng.

- Trong quá trình thi công xây dựng : Bên B tuyệt đối không để bụi, đất đá và các nguyên vật liệu xây dựng phát sinh ra các tuyến đường nội bộ của KCN; không để nước mưa chảy tràn vào hệ thống thu gom nước thải chung của KCN.

3.2. Phí xử lý nước thải :

- Khối lượng nước thải được tính bằng 80% khối lượng nước cấp mà Bên A cung cấp cho Bên B và được tính trên chỉ số của đồng hồ cấp nước sạch.

- Phí xử lý nước thải được tính theo đơn giá quy định của Bên A và được thể hiện tại một hợp đồng riêng.

3.3. Xử lý rác thải :

Bên B phải tự phân loại và ký hợp đồng thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải (bao gồm : chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường và chất thải nguy hại) với đơn vị có chức năng theo quy định của Nhà nước trong quá trình xây dựng nhà xưởng cũng như trong hoạt động sản xuất.

3.4. Khi nhà máy hoàn thành và đưa vào sử dụng :

- Bên B phải thông báo bằng văn bản cho Bên A, Ban quản lý các KCN Đồng Nai và các đơn vị liên quan được biết khi nhà máy đi vào hoạt động.

- Bên B phải thông báo và gửi kết quả phân tích chất lượng các thông số ô nhiễm có trong nước thải của nhà máy cho Bên A trước khi xả thải vào hệ thống thu gom, thoát

nước thải của Bên A, đảm bảo các chỉ tiêu nước thải theo đúng thỏa thuận với Bên A tại khoản 3.1. Chi phí thu, phân tích mẫu nước thải do Bên B chịu.

- Định kỳ hằng năm gửi báo cáo công tác bảo vệ môi trường cho Bên A theo quy định hiện hành của Luật Bảo vệ môi trường.

- Bên B cam kết không gây thiệt hại hay làm ô nhiễm môi trường trong KCN và các khu vực xung quanh. Phải chịu sự giám sát về bảo vệ môi trường, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất của Bên A và của các cơ quan chức năng.

- Nước thải sau xử lý của Bên B đảm bảo đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp QCVN 40:2011/BTNMT, cột B (riêng đối với các chỉ tiêu kim loại nặng phải đạt cột A (gồm các thông số: Asen, Thủy ngân, Chì, Cadimi, Crom (III), Crom (VI), Đồng, Kẽm, Niken, Mangan, Sắt) trước khi đầu nối về hệ thống thu gom, thoát nước thải của Bên A. Không được để chảy tràn ra bên ngoài môi trường và ra bên ngoài hàng rào KCN bằng tuyến thoát nước riêng.

ĐIỀU 4. CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG TRONG KHU CÔNG NGHIỆP :

Bên A đầu tư công trình hạ tầng trong KCN bao gồm : đường nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống chiếu sáng. Bên A đảm bảo với Bên B tính sử dụng liên tục trong toàn bộ thời gian của hợp đồng thuê đất đối với cơ sở hạ tầng.

4.1. Hệ thống điện :

- Bên B sẽ trực tiếp ký hợp đồng sử dụng điện với Điện lực Thống Nhất cung cấp điện và trả phí theo mức độ sử dụng.

- Bên B phải chịu toàn bộ chi phí về lắp đặt trạm biến áp sử dụng điện, hệ thống đường dây nối từ trạm biến áp vào trong nhà máy của Bên B. Việc quản lý kỹ thuật lưới điện và cung cấp điện do Điện lực Thống Nhất thực hiện và chịu trách nhiệm.

4.2. Hệ thống cấp nước :

- Bên A chịu trách nhiệm xây dựng đường ống cấp nước đến lô đất thuê của Bên B và đảm bảo cung cấp nước từ nguồn nước của Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân cho bên B. Bên B phải trả phí cho Bên A theo lưu lượng sử dụng.

- Bên B chịu chi phí lắp đặt đồng hồ đo lưu lượng nước và đường ống nước từ đường ống cấp nước chính dọc đường của KCN vào nhà máy của Bên B. Hai bên sẽ ký hợp đồng sử dụng nước và Bên B trả tiền nước hàng tháng cho Bên A theo đơn giá quy định trong hợp đồng.

4.3. Hệ thống viễn thông :

Hệ thống viễn thông của KCN Dầu Giây sẽ do Viễn thông Đồng Nai đầu tư và chịu trách nhiệm cung cấp bao gồm các dịch vụ sau : điện thoại, Fax, đường truyền Internet..., Bên B sẽ trực tiếp ký hợp đồng sử dụng các dịch vụ với Viễn thông Đồng Nai.

ĐIỀU 5. QUYỀN HẠN CỦA CÁC BÊN :

5.1. Quyền hạn và nghĩa vụ của Bên A :

- Hỗ trợ cung cấp các giấy tờ cần thiết để Bên B tiến hành thủ tục xin cấp các giấy phép liên quan đến việc đầu tư, xây dựng nhà máy tại KCN Dầu Giây (chi phí xin cấp giấy phép do Bên B chịu).

- Trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày ký hợp đồng thuê lại đất, Bên A bàn giao mặt bằng lô đất cho Bên B.

- Bên A có trách nhiệm kiểm tra, theo dõi và đôn đốc Bên B đưa đất vào sử dụng theo đúng tiến độ đã cam kết tại khoản 2.5, điều 2.

- Sau khi bên B thanh toán hết khoản phí sử dụng hạ tầng nêu tại Điều 2 hợp đồng này thì Bên A bàn giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B.

- Xuất và giao hóa đơn chứng từ tài chính hợp lệ theo quy định.

- Hỗ trợ Bên B trong việc kết nối và ký kết các hợp đồng tiện ích khác (cấp điện, cấp nước, viễn thông, xử lý rác ...). Chi phí do Bên B chịu.

- Bên A đầu tư công trình hạ tầng trong KCN bao gồm: đường nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống chiếu sáng. Bên A đảm bảo với Bên B tính sử dụng liên tục trong toàn bộ thời gian của hợp đồng thuê đất đối với cơ sở hạ tầng.

- Bên A có quyền tạm ngừng cung cấp nước sạch, ngưng tiếp nhận nước thải và các dịch vụ khác nếu Bên B không thanh toán đầy đủ các khoản tiền tại Điều 2 đúng thời hạn như đã cam kết và không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường tại KCN Dầu Giây và quy định pháp luật.

5.2. Quyền hạn và nghĩa vụ của Bên B :

- Được Bên A bàn giao đất và được sử dụng ổn định liên tục trong thời hạn theo hợp đồng thuê lại đất.

- Bên B phải thực hiện việc đưa đất thuê vào sử dụng theo đúng tiến độ đã cam kết tại khoản 2.5, điều 2.

- Bên B có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ các khoản tiền thuê và phí tại điều 2 đúng thời hạn như đã cam kết.

- Bên B chỉ được phép thi công xây dựng nhà xưởng và triển khai dự án trên khu đất thuê sau khi : nhận được Giấy phép Đầu tư (nếu có), Giấy phép Xây dựng.

ĐIỀU 6. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN ĐỐI VỚI KHU ĐẤT CHO THUÊ :

6.1. Cam kết của Bên A :

- Bên A cam kết dành cho Bên B trọn quyền sử dụng lô đất để thực hiện dự án đúng như Giấy chứng nhận đầu tư (nếu có) và chứng nhận Đăng ký kinh doanh đã được cấp và quyền này không bị tước đoạt dưới bất cứ hình thức nào. Sẵn sàng giúp đỡ Bên B tiến hành các thủ tục cần thiết để Bên B có điều kiện hoàn tất thủ tục đầu tư cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Bên B (chi phí Bên B chịu).

- Bên A có trách nhiệm đầu tư, duy tu, sửa chữa, quản lý cơ sở hạ tầng KCN trong suốt thời gian cho thuê đất.

- Bên A cam kết tạo mọi điều kiện thuận lợi cho Bên B hoàn thành các công việc nhằm sớm đưa Nhà máy vào hoạt động sản xuất, kinh doanh, không gây bất cứ trở ngại nào cho Bên B đối với việc thiết kế, thi công xây dựng nhà máy của Bên B tại khu đất thuê theo đúng quy định của Pháp Luật.

6.2. Cam kết của Bên B :

- Những thông tin pháp lý về tư cách pháp nhân của hợp đồng thuê lại đất này là đúng sự thật.
- Bên B cam kết thực hiện theo đúng các điều khoản đã ghi trong hợp đồng thuê lại đất này.
- Bên B cam kết thanh toán đầy đủ các khoản tiền tại Điều 2 đúng thời hạn.
- Cam kết chấp hành đúng các nội quy, quy định của KCN Dầu Giây.
- Cam kết xây dựng bãi dừng, đỗ xe riêng, không đậu xe trên lòng, lề đường nội bộ của KCN.
- Thu gom rác để đúng nơi quy định và thuê đơn vị thu gom rác có đầy đủ chức năng theo đúng quy định của Pháp Luật. Cam kết giữ gìn vệ sinh chung khu vực trước cổng và xung quanh đất thuê của doanh nghiệp và các khu vực lân cận. Đồng thời nhắc nhở các khách hàng của mình thực hiện đúng nội quy, quy định của KCN.
- Trong quá trình thi công xây dựng, Bên B không để đất, đá, nguyên vật liệu xây dựng tràn vào hệ thống thoát nước của Bên A. Bên B sẽ phải vệ sinh sạch sẽ trả lại hiện trạng ban đầu và chịu toàn bộ chi phí khắc phục nếu có phát sinh.
- Bên B phải xây dựng và lắp đặt hệ thống phòng chống cháy nổ đúng theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- Đối với phần đất tiếp giáp với mặt tiền nội bộ trong KCN, Bên B phải xây tường rào hở để tạo mỹ quan cho KCN.
- Bên B sử dụng đất vào mục đích đúng như Giấy chứng nhận đầu tư (nếu có) và Chứng nhận Đăng ký kinh doanh quy định và tuân thủ đúng luật pháp Việt Nam, qui định cụ thể của KCN Dầu Giây và các điều khoản trong hợp đồng thuê lại đất này.
- Bên B khẩn trương chuẩn bị mọi hồ sơ cần thiết để xin giấy phép xây dựng nhà máy.
- Bên B xây dựng nhà máy và điều hành sản xuất, kinh doanh trên lô đất đã thuê theo đúng nội dung của Giấy chứng nhận đầu tư (nếu có) và Chứng nhận Đăng ký kinh doanh, Giấy phép xây dựng được duyệt cùng các quy định cụ thể của KCN Dầu Giây.
- Trong quá trình thi công xây dựng Bên B không lấy đất đá trên khu đất thuê chõ ra bên ngoài KCN.
- Bên B phải thông báo cho Bên A trước 01 tháng nếu phân chia, sáp nhập, hoặc chuyển nhượng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình trên khu đất thuê. Và việc chuyển nhượng lại tài sản của bên B trên khu đất thuê phải được sự thống nhất của Bên A. Việc tiến hành các thủ tục trên phải tuân thủ theo đúng luật pháp Việt Nam và các qui định cụ thể của KCN Dầu Giây cũng như của hợp đồng này. Bên nhận chuyển nhượng phải ký lại hợp đồng thuê đất với Bên A, cam kết bằng văn bản về việc chấp hành mọi qui định của KCN Dầu Giây và luật pháp Việt Nam. Bên B phải chịu mọi chi phí phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng khu đất thuê.
- Bên B phải đầu tư xây dựng một bể chứa nước hoặc tháp nước riêng bằng chi phí của mình để dự trữ nước trong trường hợp thiếu nước hoặc sự cố cúp nước bất khả kháng của KCN, để duy trì áp lực nước ổn định trong quá trình sử dụng cho sản xuất và sinh hoạt cũng như đảm bảo điều kiện phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Bên B chịu trách nhiệm và phải bồi thường cho Bên A 100% những thiệt hại gây ra bởi những hoạt động cố ý hay không cố ý của Bên B hay nhân viên hoặc người thừa hành của Bên B làm hư hỏng cơ sở hạ tầng (hệ thống đường, vỉa hè, hệ thống điện chiếu sáng, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, nước cấp...) trong KCN.

- Bên B sẽ ký biên bản thỏa thuận đầu nối hạ tầng với Bên A (đầu nối hệ thống nước mưa, nước thải, giao thông, cấp nước) khi nộp hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng. Trước khi xây dựng, Bên B nộp 01 bộ bản vẽ thiết kế đã được Ban quản lý các KCN Đồng Nai phê duyệt. Bên A đảm bảo giải quyết công việc một cách nhanh chóng để không làm ảnh hưởng đến công tác xây dựng của Bên B.

- Khi Bên B có nhu cầu khoan đất làm hệ thống tiếp địa, địa chất, chống sét, phải thông báo bằng văn bản cho Bên A trước 01 ngày. Bên A sẽ cử cán bộ giám sát thi công và giám sát nghiệm thu hoàn tất.

- Trong suốt thời gian thi công xây dựng và hoạt động sản xuất kinh doanh, Bên B cam kết đảm bảo không gây ảnh hưởng đến các công ty lân cận và môi trường xung quanh.

- Không được cho Bên thứ 3 thuê lại đất đã thuê của KCN Dầu Giây.

- Trong thời gian hợp đồng thuê lại đất có hiệu lực, Bên B không được trả lại đất mà bên B đã thuê của Bên A. Trường hợp bên B trả lại đất thuê, Bên A sẽ không hoàn trả lại các loại phí mà bên B đã thanh toán.

- Khi hợp đồng thuê lại đất hết hiệu lực và Bên A không được gia hạn đầu tư tại KCN Dầu Giây, bên B phải bàn giao lại mặt bằng sạch cho bên A các lô đất thuê của Bên A theo hợp đồng thuê lại đất này.

ĐIỀU 7. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT :

7.1. Vào cuối thời gian thuê đất như đã nêu tại Điều 2, hợp đồng thuê lại đất sẽ chấm dứt nếu đơn xin gia hạn đầu tư tại KCN Dầu Giây của Bên A không được cấp thẩm quyền Nhà Nước chấp thuận, Bên B phải ngừng hoạt động và dọn dẹp các kiến trúc, thiết bị, vật liệu,... khỏi khu đất đã thuê trong vòng 90 ngày trước ngày hết hạn thuê đất và tự chịu mọi chi phí, đồng thời giao lại mặt bằng sạch cho Bên A.

7.2. Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê lại đất này nếu :

- Quá thời gian chậm thanh toán tối đa là 30 ngày đối với bất kỳ khoản tiền nào trong hợp đồng thuê lại đất và các phụ lục khác (nếu có) vào những kỳ hạn thanh toán như đã nêu tại Điều 2 mà Bên B vẫn không thanh toán đầy đủ số tiền nợ.

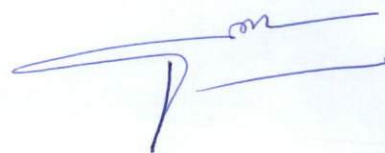
- Bên B vi phạm bất cứ điều kiện hoặc cam kết nào của hợp đồng thuê lại đất này mà không chịu khắc phục lỗi có thể khắc phục được trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A yêu cầu khắc phục vi phạm. Đối với các lỗi cần thời gian khắc phục hơn 30 ngày thì Bên B phải gửi công văn thông báo cho Bên A biết thời gian khắc phục xong lỗi nhưng phải được sự chấp thuận của Bên A.

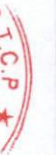
- Khi Bên B bị tuyên bố phá sản hoặc giải thể, Bên A sẽ chấm dứt hợp đồng thuê lại đất và không phải hoàn trả lại phí sử dụng hạ tầng và các loại phí khác đã nêu ở điều 2.

- Bên B không nhận bàn giao đất thuê hoặc nhận bàn giao hệ thống cơ sở hạ tầng theo như thông báo của bên A.


9/11







- Nếu Bên B không thực hiện việc đưa đất thuê vào sử dụng theo đúng tiến độ đã cam kết tại khoản 2.5, điều 2. Bên B sẽ trả lại đất cho bên A, bên A sẽ chấm dứt hợp đồng thuê lại đất này và không hoàn trả lại các khoản phí mà bên B đã thanh toán.

- Bên B hoạt động sản xuất kinh doanh không đúng với đăng ký ngành nghề theo Giấy chứng nhận đầu tư (nếu có), Giấy đăng ký kinh doanh và ngành nghề thu hút đầu tư vào KCN Dầu Giây.

ĐIỀU 8. VIỆC MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM TRONG CÁC TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG :

Các Bên đồng ý miễn trừ trách nhiệm về sự mất mát, tổn thương, trễ nãi, thiệt hại hay bất cứ tổn thất nào xảy đến cho bên kia do việc thay đổi quy định của Nhà nước, do những tình trạng khẩn cấp như : chiến tranh, các hoạt động thù địch chiến tranh, các chấn động dân sự, bạo loạn, bệnh dịch, thiên tai, bão lũ, hoả hoạn hay những nguyên nhân tương tự xảy ra mà vượt ngoài tầm kiểm soát của các bên.

ĐIỀU 9. XỬ LÝ TRANH CHẤP :

Các tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê lại đất trước hết phải được 02 bên giải quyết thông qua đàm phán, thương lượng trên tinh thần đảm bảo lợi ích cho cả 02 bên.

9.1. Thẩm quyền Tòa án :

Bất kỳ tranh chấp không thể giải quyết bằng hòa giải thiện chí giữa các bên sẽ được đưa ra Tòa án có thẩm quyền để giải quyết. Bên vi phạm phải chịu toàn bộ chi phí pháp lý, án phí và các chi phí khác phát sinh cho bên kia do việc tranh chấp. Cả hai bên sẽ nghiêm chỉnh chấp hành các phán quyết của Tòa án.

9.2. Nghĩa vụ trong khi chờ đợi kết quả giải quyết tranh chấp :

Trước khi giải quyết xong tranh chấp theo hợp đồng thuê lại đất, các bên phải tuân thủ các nghĩa vụ theo hợp đồng này mà không ảnh hưởng đến việc điều chỉnh cuối cùng theo phán quyết của Tòa án.

ĐIỀU 10. THÔNG TIN :

10.1. Mọi thông tin liên quan và cần thiết đều phải được mỗi bên thông báo cho bên kia kịp thời bằng tài liệu giao nhận trực tiếp hoặc bằng email, fax, sau đó gửi thư qua đường bưu điện.

10.2. Địa chỉ thông báo của mỗi bên :

Bên A : CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIÂY

- Địa chỉ : Km 2, tỉnh lộ 769, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

- Điện thoại : 02513 770 945

Bên B : CÔNG TY CỔ PHẦN CỔ PHẦN KIM TÍN ĐỒNG NAI

Địa chỉ : Lô S+R, Khu Công Nghiệp Dầu Giây, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại : 0902 725 018

ĐIỀU 11. ĐIỀU KHOẢN CHUNG :

Hợp đồng thuê lại đất này thay thế cho tất cả các thỏa thuận bằng lời nói hay các trao đổi cam kết ưng thuận bằng văn bản trước đây.

Tất cả các điều khoản khác không được quy định cụ thể tại hợp đồng thuê lại đất này sẽ được các bên tuân thủ theo quy định của Luật pháp Việt Nam.

Hợp đồng thuê lại đất này được lập thành 07 (bảy) bản, mỗi bên giữ 03 (ba) bản, lưu tại văn phòng công chứng Võ Văn Thành 01 (một) bản.

Cả hai bên đã đọc kỹ, hiểu rõ nội dung và cùng thống nhất nội dung hợp đồng thuê lại đất này thể hiện đúng ý chí mong muốn của hai bên.

Hợp đồng thuê lại đất này có hiệu lực kể từ ngày được văn phòng công chứng Võ Văn Thành công chứng.

ĐẠI DIỆN BÊN A
Tổng Giám đốc



Nguyễn Thành Sơn

ĐẠI DIỆN BÊN B
Chủ tịch HĐQT



Trần Thị Kim Quy



BTS

ĐƯỜNG SỐ 4

CÔNG TY CỔ PHẦN KIM TÍN ĐỒNG NAI

ĐƯỜNG SỐ 5

Handwritten signature

ĐƯỜNG SỐ 6A

BTS

ĐƯỜNG SỐ 3B

VỊ TRÍ LÔ ĐẤT CÔNG TY CP KIM TÍN ĐỒNG NAI THUÊ

DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT: 11.749 m²

ĐƯỜNG SỐ 8A

ĐƯỜNG SỐ 1

ĐƯỜNG CAO TỐC TP.HCM - LONG THÀNH - DẦU GIÂY

Handwritten mark

ĐI TP. HỒ CHÍ MINH

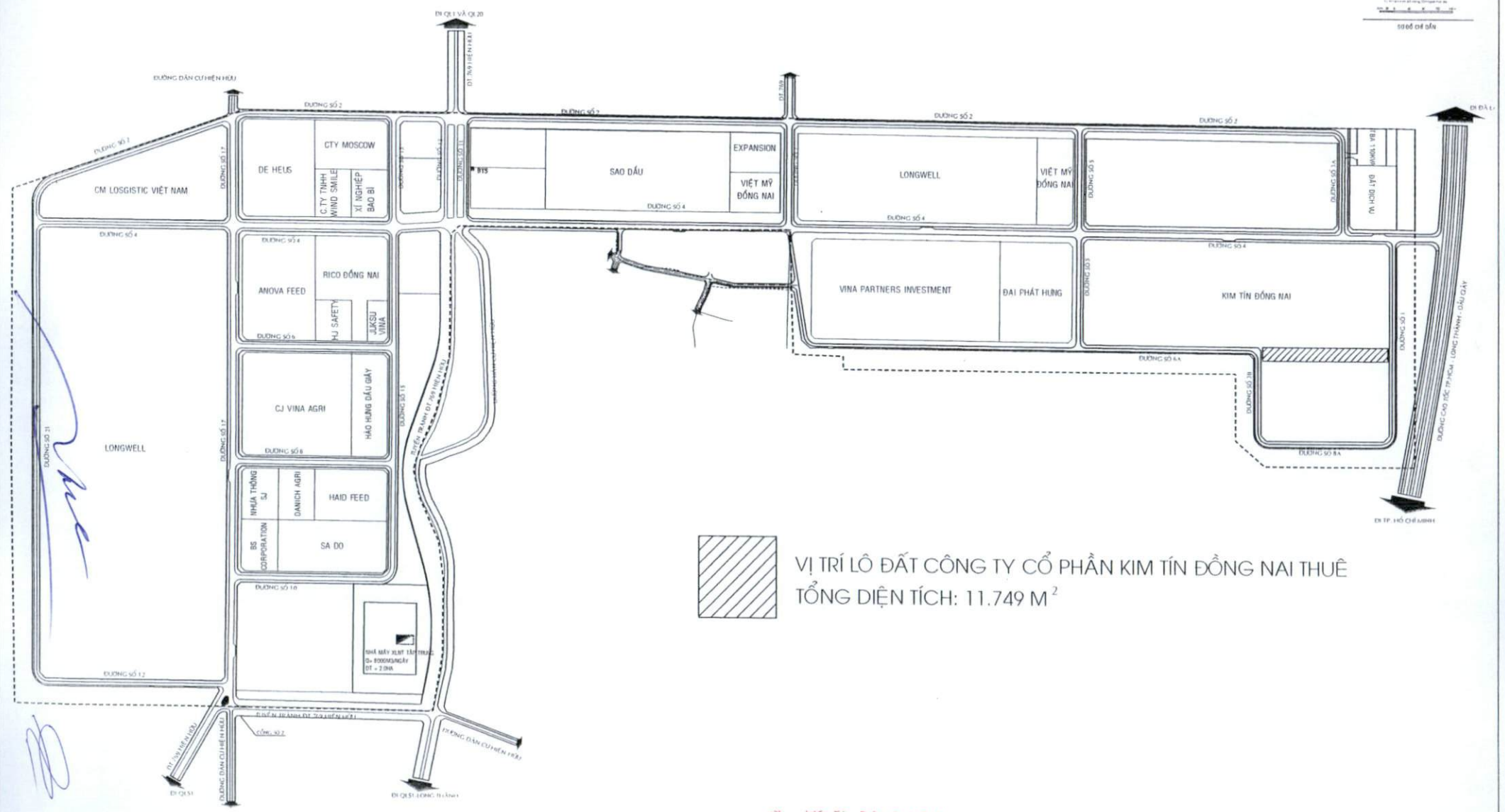
CÔNG TY CỔ PHẦN KIM TÍN ĐỒNG NAI
2747

ĐẦU C
KHU CÔNG
CỔ PH
CÔNG T
S.Đ.K.K.D: 3608543

0:3
1 PH
G CH
ANT

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT KCN DẦU GIÂY

THỊ TRẤN DẦU GIÂY - HUYỆN THỐNG NHẤT - TỈNH ĐỒNG NAI



VỊ TRÍ LÔ ĐẤT CÔNG TY CỔ PHẦN KIM TÍN ĐỒNG NAI THUÊ
 TỔNG DIỆN TÍCH: 11.749 M²

C.T.C.P. * IAN

3.C.T.C.P. * AN GIANG *
 Y AN NGHIỆP
 IAN GIANG * IAN

5.C.T.C.P. * HANG HANG *
 HANG HANG * HANG HANG *
 HANG HANG * HANG HANG *

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT

Số: 24/2018/HĐTĐ-KCNDG

Căn cứ Luật đất đai số: 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Nước CHXHCN Việt Nam;

Căn cứ Bộ luật dân sự số: 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 của Nước CHXHCN Việt Nam;

Căn cứ Luật thương mại số: 36/2005/QH11 ngày 14/06/2005 của Nước CHXHCN Việt Nam;

Căn cứ Luật đầu tư số: 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014, của Nước CHXHCN Việt Nam;

Căn cứ Luật doanh nghiệp số: 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Nước CHXHCN Việt Nam;

Căn cứ Luật bảo vệ môi trường số: 55/2014/QH13 ngày 23/06/2014 của Nước CHXHCN Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số: 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số: 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;

Căn cứ Chỉ thị số: 04/CT-UBND ngày 11/03/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai, về việc chấn chỉnh công tác phân loại, thu gom, vận chuyển và xử lý, tiêu hủy chất thải rắn thông thường và chất thải rắn nguy hại đối với các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Chỉ thị số: 18/CT-UBND ngày 21/06/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về tăng cường quản lý chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Chỉ thị số: 5891/UBND-CNN ngày 29/08/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai V/v đính chính Chỉ thị số 18/CT-UBND ngày 21/06/2011 của UBND tỉnh.

Căn cứ Quyết định số: 2802/QĐ-UBND ngày 27/08/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc thành lập Khu công nghiệp Dầu Giây;

Căn cứ Giấy Chứng nhận đầu tư số: 47221000627 điều chỉnh lần thứ nhất ngày 10/07/2013 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây;



Chau

hu

[Signature]

Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký số: 3603602747 ngày 27/11/2018 của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty cổ phần Kim Tín Đồng Nai;

Căn cứ biên bản thỏa thuận thuê lại đất số: 10/2017/BBTĐ-KCNDG ngày 11/12/2017 và biên bản thỏa thuận thuê lại đất ngày 29/11/2018.

Hôm nay, ngày 05 tháng 12 năm 2018, tại Phòng công chứng số 03 tỉnh Đồng Nai, chúng tôi gồm có:

Bên cho thuê đất (gọi tắt là bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIÂY

Trụ sở: Km2, ĐT 769, xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 3600854383 thay đổi lần 6 ngày 12/12/2016 do Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai cấp.

Đại diện pháp nhân là Ông: **Châu Văn Hiệp** Chức vụ : Tổng Giám đốc

CMND số: 271806495, cấp ngày: 26/06/2003, tại CA. Đồng Nai

Điện thoại: 0251 3770945

Fax : 0251 3771156

Số tài khoản: 5906201000460 Ngân hàng NN & PTNT TX. Long Khánh

Mã số thuế: 3600854383

Bên thuê đất (gọi tắt là bên B):

CÔNG TY CỔ PHẦN KIM TÍN ĐỒNG NAI

Trụ sở: Lô S + R Khu Công nghiệp Dầu Giây, xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 3603602747 cấp ngày 27/11/2018

Đại diện pháp nhân là Ông: **Trịnh Hữu Đại** Chức vụ: Giám đốc

CCCD: 004068000021, cấp ngày 11/05/2018, nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư.

Mã số thuế: 3603602747

Hai bên đã trao đổi và đồng thuận ký kết Hợp đồng thuê lại đất và thực hiện các nội dung thuê đất tại Khu công nghiệp Dầu Giây dưới đây :

ĐIỀU 1. QUY ĐỊNH CHUNG

Bên A đồng ý cho bên B thuê lại đất đối với quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

1.1 Bên A cho Bên B thuê lại khu đất thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của Bên A tại KCN Dầu Giây để bên B đầu tư xây dựng “**Nhà máy sản xuất ván nhân tạo, các sản phẩm gỗ, các nguyên phụ liệu kèm theo cho dây chuyền sản xuất như Keo UF, Formaline và các ngành nghề không hạn chế theo quy định của KCN Dầu Giây**”.

1.2 Vị trí khu đất thuê Lô R được xác định trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo tờ bản đồ địa chính số **20** và tờ trích lục bản vẽ địa chính số: 3260/2018 ngày 23/04/2018 thuộc địa bàn xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai cấp.

 2

1.3 Diện tích thuê: **225.597 m²**. Diện tích này sẽ được xác định chính xác sau khi bên A hoàn tất việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định số: 3382/QĐ-UBND ngày 25/09/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh điều 1 quyết định số: 4571/QĐ-UBND ngày 31/12/2008. Nếu có thay đổi, hai bên sẽ tiến hành ký kết phụ lục hợp đồng.

1.4 Việc cho thuê lại đất thuê đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng không làm mất đi quyền sở hữu của nhà nước Việt Nam đối với khu đất trên và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

1.5 Các đơn giá để tính phí sử dụng nước theo đơn giá UBND tỉnh Đồng Nai, các loại phí xử lý nước thải và các loại phí khác sẽ nằm trong các Hợp đồng riêng được tuân thủ theo đơn giá chung của KCN Dầu Giây do 2 bên cùng thỏa thuận trên cơ sở đảm bảo cân bằng lợi ích của 2 bên.

1.6 Phí công chứng Hợp đồng thuê lại đất do bên B chi trả.

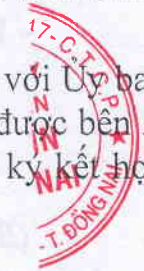


ĐIỀU 2. ĐIỀU KIỆN THUÊ LẠI ĐẤT

2.1. Thời hạn thuê đất:

- Thời hạn thuê đất có hiệu lực từ ngày ký hợp đồng thuê đất đến hết ngày 18/08/2058 theo đúng thời hạn ghi trên Hợp đồng thuê đất của UBND tỉnh Đồng Nai đã ký với KCN Dầu Giây.

- Sau ngày 18/08/2058, khi bên A gia hạn được Hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, nếu Bên B có nhu cầu thuê tiếp đương nhiên được bên A gia hạn với thời gian tương ứng. Khi đó cả hai bên sẽ thương thảo và ký kết hợp đồng gia hạn.



2.2. Tiến độ và điều kiện bàn giao đất:

- Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Hợp đồng thuê lại đất, Bên A bàn giao chính thức toàn bộ mặt bằng đất thô sau khi thanh lý cây cao su, dọn sạch gốc rễ để bên B có thể tiến hành san lấp theo yêu cầu mặt bằng của Bên B.

- Bên B thực hiện san lấp mặt bằng theo thiết kế được duyệt. Riêng cao độ mặt đường đường số 6A, đường số 05 được phép nâng cao so với thiết kế ban đầu 02 m.

- Bên A có trách nhiệm cắm mốc giao đất cho Bên B theo đúng vị trí thửa đất và diện tích của thửa đất.

- Trước 30/06/2019, Bên A bàn giao đường giao thông có rải đá tới chân công trình đủ điều kiện để Bên B đi lại thi công trên công trường.

- Bên A hoàn thiện và bàn giao đường giao thông đã rải nhựa :

- o Trước 30/12/2019: Đường số 6A, đường số 05.
- o Trước 30/06/2020: Hoàn thiện và bàn giao toàn bộ đường giao thông đã rải nhựa bao quanh khu đất.

- Trong vòng 20 tháng sau khi ký hợp đồng, Bên A có trách nhiệm hoàn thiện và bàn giao sử dụng cho bên B các hạng mục cơ sở hạ tầng, cụ thể:

- o Hệ thống điện chiếu sáng, cấp thoát nước (nước mưa, nước thải, nước cấp), đường nội bộ xung quanh đất theo quy hoạch các tuyến đường giao thông xung quanh khu đất.

Chalun

hu

[Signature]

○ Bên A phối hợp với các bên cung cấp dịch vụ thông tin liên lạc (điện thoại, fax, internet,...) đưa nguồn đến tiếp giáp phía ngoài tường rào điện tích đất thuê của Bên B.

○ Bên A phối hợp với Điện lực Đồng Nai đưa nguồn điện trung thế đến tiếp giáp phía ngoài tường rào của bên B, công suất tổng cộng dự kiến 52 MVA đầu tư theo 2 giai đoạn.

- Giai đoạn 1 (từ năm 2021): 26 MVA

- Giai đoạn 2 (từ năm 2023): 26 MVA

○ Đường nước sạch công suất 1000 m³/ngày

2.3. Tiền thuê đất và các loại phí bên B phải trả cho bên A như sau:

2.3.1. Phí sử dụng hạ tầng:

- Phí sử dụng hạ tầng được sử dụng cho các nội dung sau: Đền bù, giải toả; di chuyển dân cư; xây dựng, duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong Khu công nghiệp như hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống chiếu sáng, thoát nước mưa, thoát nước thải, cây xanh; an ninh trật tự, vệ sinh và các chi phí liên quan khác.

- Phí sử dụng hạ tầng :

225.597 m² x 1.023.750 VNĐ = 230.954.928.750 VNĐ

10% thuế GTGT: 23.095.492.875 VNĐ

TỔNG CỘNG : 254.050.421.625 VNĐ

(Bằng chữ: Hai trăm năm mươi bốn tỷ, không trăm năm mươi triệu, bốn trăm hai mươi một nghìn và sáu trăm hai mươi lăm đồng chẵn).

- Phí sử dụng hạ tầng sẽ không thay đổi kể từ ngày ký hợp đồng thuê lại đất đến hết ngày 18/08/2058.

2.3.2. Phí quản lý:

- Phí quản lý được tính với đơn giá (chưa có thuế GTGT) là: 7.600 đồng/m²/năm

- Phí quản lý sẽ được điều chỉnh 05 năm một lần, mỗi lần điều chỉnh tăng 15% so với lần trước đó.

- Phí quản lý được tính từ ngày 01/01/2020.

2.3.3. Tiền thuê đất:

- Tiền thuê đất được tính với đơn giá là 1.500 đồng/m²/năm (chưa bao gồm thuế GTGT) theo như Hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Tiền thuê đất được tính kể từ ngày hai bên ký kết hợp đồng thuê lại đất.

- Đơn giá thuê đất sẽ được hai bên điều chỉnh khi nhà nước điều chỉnh đơn giá thuê đất của KCN Dầu Giây.

- Bên B thanh toán tiền thuê đất này cho Bên A và Bên A chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuê đất này cho Nhà nước đối với lô đất mà bên B thuê theo quy định.

2.3.4 Phí xử lý nước thải:

Chaloo

4

- Lượng nước thải được tính phí sẽ được tính bằng chỉ số khối lượng trên đồng hồ đo lượng nước thải của nhà máy bên B trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom của Khu công nghiệp.

- Phí xử lý nước thải được tính theo đơn giá quy định của bên A và được giữ ổn định trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng xử lý nước thải. Sau thời hạn này, phí xử lý nước thải sẽ được điều chỉnh lại để phù hợp với tình hình thực tế.

- Phí xử lý nước thải được trả hàng tháng cùng với thời gian bên B phải trả tiền mua nước sạch cho bên A.

- Phí xử lý nước thải và các điều khoản liên quan sẽ được thể hiện tại một hợp đồng riêng.

2.4. Thanh toán:

2.4.1. Hình thức thanh toán:

- Hình thức thanh toán bằng chuyển khoản.
- Đồng tiền thanh toán bằng Việt Nam đồng (VNĐ).

2.4.2. Phương thức thanh toán:

- Tiền phí sử dụng hạ tầng được tính theo phương thức thuê trả 01 lần cho hết thời hạn thuê đất là 40 năm.

- Tiền thuê đất và phí quản lý được thanh toán trước ngày 15/01 hàng năm.

*** Phí sử dụng hạ tầng được thanh toán thành các đợt:** Số tiền này đã bao gồm 10% VAT.


- Đợt 1: Thanh toán 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị phí sử dụng hạ tầng là: 50.810.084.325 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi tỷ, tám trăm mười triệu, không trăm tám mươi bốn nghìn, ba trăm hai mươi lăm đồng chẵn*) (đã bao gồm tiền đặt cọc) trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng thuê lại đất.

- Đợt 2: Thanh toán 10% (mười phần trăm) tổng giá trị phí sử dụng hạ tầng là 25.405.042.163 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ, bốn trăm lẻ năm triệu, không trăm bốn mươi hai nghìn, một trăm sáu mươi ba đồng chẵn*) chậm nhất trước ngày 30/06/2019.

- Đợt 3: Thanh toán 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị phí sử dụng hạ tầng là 50.810.084.325 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi tỷ, tám trăm mười triệu, không trăm tám mươi bốn nghìn, ba trăm hai mươi lăm đồng chẵn*) chậm nhất trước ngày 30/12/2019.

- Đợt 4: Thanh toán 10% (mười phần trăm) tổng giá trị phí sử dụng hạ tầng là 25.405.042.163 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ, bốn trăm lẻ năm triệu, không trăm bốn mươi hai nghìn, một trăm sáu mươi ba đồng chẵn*) chậm nhất trước ngày 30/06/2020.

- Đợt 5: Thanh toán 10% (mười phần trăm) tổng giá trị phí sử dụng hạ tầng là 25.405.042.162 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ, bốn trăm lẻ năm triệu, không trăm bốn mươi hai nghìn, một trăm sáu mươi hai đồng chẵn*) chậm nhất trước ngày 30/12/2020.







- Đợt 6: Thanh toán 10% (mười phần trăm) tổng giá trị phí sử dụng hạ tầng là 25.405.042.162 đồng (Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ, bốn trăm lẻ năm triệu, không trăm bốn mươi hai nghìn, một trăm sáu mươi hai đồng chẵn) chậm nhất trước ngày 30/04/2021.

- Đợt 7: Thanh toán 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị phí sử dụng hạ tầng là 50.810.084.325 đồng (Bằng chữ: Năm mươi tỷ, tám trăm mười triệu, không trăm tám mươi bốn nghìn, ba trăm hai mươi lăm đồng chẵn) chậm nhất trước ngày 30/06/2021.

*** Tiền thuê đất:**

Tiền thuê đất năm đầu tiên được trả trong vòng 10 ngày kể từ ngày hai bên ký hợp đồng thuê đất.

2.4.3 Quy định chung cho điều khoản thanh toán

- Bên A sẽ gửi Thư đề nghị thanh toán trong đó ghi rõ các thông tin: Nội dung thanh toán, số tiền thanh toán từng đợt, số tiền đã thanh toán, số tiền còn lại cần thanh toán... Trong vòng 05 ngày sau khi nhận được tiền thanh toán của bên B, Bên A sẽ xuất hoá đơn tài chính tương ứng.

- Trường hợp có bất cứ sự thay đổi nào hoặc cần phải làm rõ hơn về phương thức thanh toán trong quá trình thực hiện hợp đồng thì hai bên có thể thỏa thuận với nhau bằng một phụ lục hợp đồng đính kèm.

- Ngoài các phí theo Khoản 2.3, Điều 2 ghi trong Hợp đồng này bên A không còn thu phí nào khác.

ĐIỀU 3. BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

3.1. Bên B cam kết thực hiện theo đúng các quy định của Nhà nước Việt Nam nói chung và Quy chế bảo vệ môi trường tại KCN Dầu Giây nói riêng, trong đó:

- Bên B phải đảm bảo rằng khí thải thoát ra từ nhà xưởng của Bên B sẽ phải đạt mức tiêu chuẩn, quy chuẩn khí thải cho phép theo quy định của Luật bảo vệ Môi trường.

- Bên B phải đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải riêng trong phần đất thuê. Hệ thống xử lý nước thải phải xử lý đạt quy chuẩn cột B theo Quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT hiện tại của Bộ Tài nguyên Môi trường trước khi đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của bên A. Sau này Nhà Nước có ban hành Quy chuẩn mới thì bên B phải áp dụng theo quy chuẩn mới của Nhà nước quy định.

- Hệ thống thoát nước mưa và nước thải bên trong nhà máy của Bên B phải được xây dựng riêng biệt, và phải đầu nối đúng quy định vào hệ thống xử lý chung của Khu công nghiệp và chịu sự kiểm soát của Bên A trong quá trình xây dựng cũng như trong quá trình vận hành.

- Bên B phải có trách nhiệm đầu nối hệ thống nước thải của mình vào hệ thống nước thải của bên A theo đúng thiết kế của Bên A. Việc đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải của bên B vào các hệ thống thoát nước tương ứng của bên A phải được sự chấp thuận của bên A bằng một Bản thỏa thuận đầu nối riêng.

- Trong quá trình thi công xây dựng: Bên B tuyệt đối không để nước mưa chảy tràn vào hệ thống thu gom nước thải chung của Khu công nghiệp.

3.2 Xử lý rác thải:

- Bên B phải tự đăng ký xin cấp sổ chủ nguồn thải chất thải nguy hại cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

- Bên B phải ký hợp đồng thu gom xử lý chất thải nguy hại, chất thải sinh hoạt và chất thải công nghiệp với đơn vị có đủ chức năng thu gom và xử lý theo quy định của Nhà Nước và UBND tỉnh Đồng Nai.

3.3 Khi toàn bộ nhà máy đã hoàn thành và đưa vào sử dụng:

- Bên B phải thông báo bằng văn bản cho Bên A và Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai được biết về việc chính thức hoạt động của nhà máy.

- Bên B sẽ nộp bản báo cáo phân tích hàm lượng nước thải công nghiệp của nhà máy trước khi xả thải vào hệ thống thu gom của bên A, đảm bảo các chỉ tiêu nước thải theo đúng thỏa thuận với bên A tại điều 3.1 trước khi xả thải vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của bên A. Chi phí phân tích hàm lượng nước thải sẽ do bên B chịu.

- Bên B sẽ cung cấp cho Bên A bảng chi tiết thành phần và số lượng các loại chất thải rắn tạo ra trong quá trình sản xuất. Bên B cam kết sẽ xử lý các vấn đề về bảo vệ môi trường phía trong phần đất thuê theo đúng qui định Luật bảo vệ môi trường của Việt Nam, các chi phí do bên B tự chịu.

- Bên B cam kết không gây thiệt hại hay làm ô nhiễm môi trường Khu công nghiệp và các khu vực lân cận. Phải chịu sự giám sát về bảo vệ môi trường, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất của bên A và các ban ngành chức năng của Ban Quản lý các KCN Đồng Nai, các cấp chính quyền tỉnh Đồng Nai.

- Tất cả các loại nước thải của bên B sau khi xử lý đạt quy chuẩn cột B theo Quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT - thì phải được thu gom và đầu nối vào nhà máy xử lý nước thải tập trung của bên A, không được để chảy tràn trên bề mặt, không được thải ra bên ngoài hàng rào KCN bằng tuyến thoát nước riêng.

ĐIỀU 4. CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG TRONG KHU CÔNG NGHIỆP

4.1 Bên A đầu tư công trình hạ tầng trong Khu công nghiệp bao gồm: Hệ thống các công trình giao thông nội bộ, vỉa hè, cây xanh, hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống xử lý nước thải chung. Bên A đảm bảo với Bên B tính sử dụng liên tục trong toàn bộ thời gian của hợp đồng này đối với cơ sở hạ tầng.

4.2. Hệ thống điện:

Bên B sẽ trực tiếp ký hợp đồng sử dụng điện với Điện lực Thống Nhất và trả phí theo mức độ sử dụng.

Bên B phải chịu toàn bộ chi phí về lắp đặt trạm biến áp sử dụng điện, hệ thống đường dây nối từ trạm biến áp vào trong nhà máy của Bên B. Việc quản lý kỹ thuật lưới điện và cung cấp điện do Điện lực Thống Nhất thực hiện và chịu trách nhiệm.

4.2. Hệ thống cấp nước:

Bên A chịu trách nhiệm xây dựng đường ống cấp nước theo đúng thiết kế của Bên A đến lô đất thuê của bên B và đảm bảo cung cấp đủ nước cho hoạt động sản xuất liên tục của bên B. Bên B phải trả phí cho bên A theo lưu lượng sử dụng. Và được thể hiện bằng Hợp đồng cung cấp nước sạch giữa bên A và Bên B.

Bên B chịu chi phí lắp đặt đồng hồ đo lưu lượng nước và đường ống nước từ đường phân phối trở vào theo đúng thiết kế của Bên A. Bên B sẽ ký hợp đồng sử dụng nước với bên A và trả tiền nước hàng tháng cho bên A theo đơn giá quy định của UBND tỉnh Đồng Nai.

Bên B không được sử dụng bất cứ nguồn nước nào khác ngoài trừ nguồn nước cấp từ KCN Dầu Giây.

4.3. Hệ thống viễn thông:

Hệ thống viễn thông của KCN Dầu Giây sẽ do Viễn thông Đồng Nai đầu tư cung cấp và chịu trách nhiệm cung cấp bao gồm các dịch vụ sau: điện thoại, Fax, đường truyền Internet..., Bên B sẽ trực tiếp ký hợp đồng sử dụng các dịch vụ với Viễn thông Đồng Nai.

ĐIỀU 5. QUYỀN HẠN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

5.1. Quyền hạn và nghĩa vụ của Bên A:

- Cho thuê khu đất đúng vị trí và diện tích nêu tại Điều 1 của hợp đồng thuê đất này

- Bàn giao mặt bằng, hệ thống cơ sở hạ tầng theo đúng tiến độ và điều kiện bàn giao nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này.

- Hỗ trợ cung cấp các giấy tờ cần thiết để bên B tiến hành thủ tục xin cấp các giấy phép liên quan đến việc đầu tư, xây dựng nhà máy tại Khu công nghiệp Dầu Giây (chi phí xin giấy phép do bên B chịu).

- Xuất hóa đơn, chứng từ tài chính hợp lệ cho bên B.

- Hỗ trợ Bên B trong việc kết nối và ký kết các hợp đồng tiện ích khác (cấp điện, cấp nước, viễn thông, xử lý rác ...). Chi phí do bên B chịu.

- Hoàn thành cơ sở hạ tầng theo đúng thiết kế, cung cấp đầy đủ các tiện ích. Duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng tại KCN Dầu Giây trong suốt thời gian Bên B thuê đất theo Hợp đồng này.

- Thu gom nước thải loại B của bên B vào hệ thống thu gom chung của Khu Công nghiệp về nhà máy xử lý nước thải tập trung của bên A để tiếp tục xử lý đạt tiêu chuẩn loại A trước khi thải ra môi trường.

- Bên A chịu trách nhiệm đảm bảo an ninh vòng ngoài, cây xanh vòng ngoài, Phòng cháy chữa cháy chung trong Khu công nghiệp theo pháp luật.

- Bên A sẽ tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dưới tên bên B sau khi bên B hoàn tất nghĩa vụ thanh toán đợt 5 theo khoản 2.4.2, điều 2. Bên A cung cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho bên B trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày bên B có giấy bảo lãnh của ngân hàng xác nhận sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán các đợt thanh toán còn lại trong Hợp đồng thoả thuận thay cho bên B. Chi phí do bên B chịu.

- Bên A có quyền ngừng cung cấp tất cả các dịch vụ nếu bên B không thanh toán đầy đủ các khoản tiền tại Điều 2 đúng thời hạn như đã cam kết.

5.2. Quyền hạn và nghĩa vụ của Bên B:

- Được Bên A bàn giao đất và được sử dụng ổn định liên tục trong thời hạn theo Hợp đồng thuê lại đất này.

- Kể từ ngày ký hợp đồng thuê lại đất này, Bên B được quyền đo đạc, khảo sát, khoan địa chất công trình, phục vụ cho việc xây dựng nhà máy, xí nghiệp trên phần đất thuê.

- Bên B chỉ được phép thi công xây dựng nhà xưởng và triển khai dự án trên khu đất thuê sau khi :

o Nhận được Giấy phép Đầu tư, Giấy phép Xây dựng.

o Trả đầy đủ khoản tiền thuê đất và các loại phí đã đến hạn phải trả như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng thuê lại đất này.

- Bằng chi phí của mình, bên B sẽ tiến hành san lấp mặt bằng khu đất thuê phù hợp với thiết kế nhà xưởng của bên B và quy định của bên A.

- Được quyền thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản trên khu đất cho bất kỳ ngân hàng nào hoạt động tại Việt Nam theo luật định.

- Bên B được quyền chuyển nhượng, phân chia, sáp nhập, cho thuê lại, từ bỏ hoặc chia sẻ một phần hoặc toàn bộ khu đất và tài sản gắn liền trên đất cho một bên thứ ba với điều kiện là việc sử dụng đất của bên thứ ba đó phù hợp với mục đích sử dụng của khu đất. Việc tiến hành các thủ tục trên phải tuân thủ theo đúng luật pháp Việt Nam và các qui định cụ thể của Khu công nghiệp Dầu Giây cũng như của Hợp đồng thuê lại đất này đồng thời được sự thông nhất của Bên A bằng văn bản. Bên nhận chuyển nhượng sẽ phải ký lại Hợp đồng thuê lại đất tương ứng với Bên A với cùng các điều kiện như đã thỏa thuận trong hợp đồng này, cam kết bằng văn bản về việc chấp hành mọi qui định của Khu công nghiệp Dầu Giây và luật pháp Việt Nam. Bên nhận chuyển nhượng sẽ không phải trả thêm phí sử dụng hạ tầng tại khoản 2.3.1, điều 2 do bên B đã thanh toán trước đó. Bên B hoặc bên nhận chuyển nhượng phải chịu mọi chi phí phát sinh khi chuyển giao khu đất thuê.

ĐIỀU 6. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN ĐỐI VỚI KHU ĐẤT CHO THUÊ

6.1. Cam kết của bên A:

- Những thông tin pháp lý về tư cách pháp nhân và các lô đất của Hợp đồng thuê lại đất này là đúng sự thật.

- Bên A cam kết thực hiện theo đúng các điều khoản đã ghi trong Hợp đồng thuê lại đất.

- Bên A cam kết dành cho bên B trọn quyền sử dụng lô đất để thực hiện dự án như Giấy chứng nhận đầu tư và chứng nhận Đăng ký kinh doanh đã được cấp và quyền này không bị tước đoạt dưới bất cứ hình thức nào. Sẵn sàng giúp đỡ bên B tiến hành các thủ tục cần thiết để bên B có điều kiện hoàn tất thủ tục đầu tư (chi phí bên B chịu) cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh của bên B. Trong thời gian hiệu lực của Hợp đồng thuê lại đất, Bên A không được thu hồi các lô đất cho Bên B thuê.

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

- o Thửa đất thuê lại không có tranh chấp;
- o Quyền sử dụng đất, kết cấu hạ tầng không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

- Bên A có trách nhiệm duy tu, sửa chữa, quản lý cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp trong suốt thời gian cho thuê đất.

- Bên A cam kết tạo mọi điều kiện thuận lợi cho bên B hoàn thành các công việc nhằm sớm đưa Nhà máy vào hoạt động sản xuất, kinh doanh, không gây bất cứ trở ngại nào cho bên B đối với việc thiết kế, thi công xây dựng nhà máy của Bên B tại khu đất thuê theo đúng quy định của Pháp Luật.

- Không được chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê lại đất dưới bất kỳ hình thức nào cho bên thứ ba mà không được chấp thuận của bên B.

6.2. Cam kết của bên B:

- Những thông tin pháp lý về tư cách pháp nhân của Hợp đồng thuê lại đất này là đúng sự thật.

- Bên B cam kết thực hiện theo đúng các điều khoản đã ghi trong Hợp đồng thuê lại đất này.

- Bên B cam kết thanh toán đầy đủ các khoản tiền tại Điều 2 đúng thời hạn.

- Trước khi tiến hành thiết kế kỹ thuật xây dựng, Bên B phải liên hệ với Bên A để thống nhất cao trình xây dựng trên diện tích đất đã thuê lại, cam kết thiết kế kỹ thuật các hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, cấp nước sạch và các hạng mục xây dựng khác trên diện tích đất đã thuê lại phải được kết nối hoàn hảo ra hệ thống chung của Khu công nghiệp.

- Bên B phải xây dựng và lắp đặt hệ thống phòng chống cháy nổ đúng theo quy định của pháp luật Việt Nam.

- Đối với phần đất tiếp giáp với mặt tiền nội bộ trong Khu công nghiệp, bên B phải xây tường rào hở để tạo mỹ quan cho Khu công nghiệp.

- Bên B sử dụng đất vào mục đích đúng như Giấy chứng nhận đầu tư, Chứng nhận Đăng ký kinh doanh quy định và tuân thủ đúng luật pháp Việt Nam, qui định cụ thể của Khu công nghiệp Dầu Giây và các điều khoản trong Hợp đồng thuê lại đất này.

- Bên B xây dựng nhà máy và điều hành sản xuất, kinh doanh trên lô đất đã thuê theo đúng nội dung của Giấy chứng nhận đầu tư và Chứng nhận Đăng ký kinh doanh, Giấy phép xây dựng được duyệt cùng các qui định cụ thể của Khu công nghiệp Dầu Giây.

- Trong quá trình thi công xây dựng bên B không lấy đất đá trên khu đất thuê chở ra bên ngoài KCN, trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của bên A.

- Bên B phải đầu tư xây dựng một bể chứa nước hoặc tháp nước riêng bằng chi phí của mình để dự trữ nước trong trường hợp thiếu nước hoặc sự cố cúp nước bất khả kháng của Khu công nghiệp, để duy trì áp lực nước ổn định trong quá trình sử dụng cho sản xuất và sinh hoạt cũng như đảm bảo điều kiện phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Trong thời gian Hợp đồng thuê lại đất có hiệu lực, bên B không được trả lại toàn bộ khu đất đã thuê của bên A; trường hợp bên B trả lại khu đất thuê trước thời hạn, bên A sẽ không hoàn trả lại phí sử dụng hạ tầng, tiền thuê đất và phí quản lý như đã nêu ở điều 2.

- Bên B chịu trách nhiệm và phải bồi thường cho Bên A 100% những thiệt hại gây ra bởi những hoạt động cố ý hay không cố ý của Bên B hay nhân viên hoặc người thừa hành của Bên B làm hư hỏng cơ sở hạ tầng (hệ thống đường, vỉa hè, hệ thống điện chiếu sáng, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, nước cấp...) trong Khu công nghiệp.

- Bên B sẽ ký một bản thoả thuận về đầu nối xây dựng với Bên A trước khi bắt đầu xây dựng. Bên B sẽ nhận được sự thoả thuận của Bên A bằng văn bản về thiết kế nhà máy của mình trước khi nộp đơn xin phép xây dựng, đồng thời sẽ nộp bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể, cấp thoát nước, cấp điện, san nền cho bên A trước khi bắt đầu xây dựng. Bên A đảm bảo giải quyết công việc một cách nhanh chóng để không làm ảnh hưởng đến công tác xây dựng của Bên B. Thời gian giải quyết không quá 05 ngày làm việc.

- Khi bên B có nhu cầu khoan đất làm hệ thống tiếp địa, địa chất, chống sét, phải thông báo bằng văn bản cho bên A trước 01 ngày. Bên A sẽ cử cán bộ giám sát thi công và giám sát nghiệm thu hoàn tất.

- Trong suốt thời gian thi công xây dựng và hoạt động sản xuất kinh doanh, bên B cam kết đảm bảo không gây ảnh hưởng đến các công ty lân cận.

ĐIỀU 7. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT

7.1. Vào cuối thời gian thuê đất như đã nêu tại Điều 2, Hợp đồng thuê lại đất sẽ chấm dứt nếu đơn xin gia hạn đầu tư tại KCN Dầu Giây của bên A không được cấp thẩm quyền Nhà Nước chấp thuận, khi đó bên B phải bàn giao lại mặt bằng đất sau khi dỡ bỏ toàn bộ hạ tầng kiến trúc cho bên A trước ngày hết hạn thuê đất.

7.2. Bên A có quyền đơn phương xem xét chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất này nếu:

- Bên B không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào trong Hợp đồng thuê lại đất và các phụ lục khác (nếu có) vào những kỳ hạn thanh toán như đã đề cập ở Điều 2. Bên A sẽ phạt tiền cho số nợ quá hạn mà không cần thông báo bằng văn bản cho Bên B với mức lãi suất phạt 150% theo mức lãi suất phạt chậm nộp của Ngân hàng thương mại mà bên A mở tài khoản.

- Thời gian chậm thanh toán tối đa cho mỗi đợt là 03 tháng, nếu quá thời gian này mà bên B vẫn không thanh toán đầy đủ số tiền nợ. Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất này.

- Tất cả vi phạm trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà được bên A thông báo khắc phục bằng văn bản thì bên B phải khắc phục trong vòng 30 ngày. Nếu quá thời hạn trên thì phải được sự chấp thuận của bên A bằng văn bản.

- Bên B không thực hiện việc đưa đất thuê vào sử dụng trong vòng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thuê lại đất hoặc theo quy định của Pháp luật hiện hành.







43
TY
ÂN
GH
Â
Đ

ĐIỀU 8. VIỆC MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM TRONG CÁC TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

Các Bên đồng ý miễn trừ trách nhiệm về sự mất mát, tổn thương, chậm trễ, thiệt hại hay bất cứ tổn thất nào xảy đến cho Bên kia do việc thay đổi quy định của Nhà nước, do những tình trạng khẩn cấp như: chiến tranh, các hoạt động thù địch chiến tranh, các chấn động dân sự, bạo loạn, bệnh dịch, thiên tai, bão lũ, hoả hoạn hay những nguyên nhân tương tự xảy ra mà vượt ngoài tầm kiểm soát của Bên có liên quan.

ĐIỀU 9. NGÔN NGỮ, SỬA ĐỔI

9.1. Tiếng Việt được dùng làm ngôn ngữ để giải thích các nội dung của Hợp đồng thuê lại đất này. Hợp đồng thuê lại đất này do luật pháp Việt Nam chi phối và ràng buộc trách nhiệm các Bên .

9.2. Nếu có bất cứ sửa đổi nào trong các điều khoản của Hợp đồng thuê lại đất này thì hai Bên cùng thỏa thuận và thống nhất bằng văn bản.

ĐIỀU 10. XỬ LÝ TRANH CHẤP

Các tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê lại đất trước hết phải được 02 bên giải quyết thông qua đàm phán, thương lượng trên tinh thần đảm bảo lợi ích cho cả 02 bên.

10.1. Thẩm quyền Tòa án

Bất kỳ tranh chấp không thể giải quyết bằng hòa giải thiện chí giữa các bên sẽ được đưa ra Tòa kinh tế Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai để giải quyết. Bên vi phạm phải chịu toàn bộ chi phí pháp lý, án phí và các chi phí khác phát sinh cho bên kia do việc tranh chấp. Cả hai bên sẽ nghiêm chỉnh chấp hành các phán quyết của Tòa án.

10.2. Nghĩa vụ trong khi chờ đợi kết quả giải quyết tranh chấp.

Trước khi giải quyết xong tranh chấp theo Hợp đồng thuê lại đất này, các bên phải tuân thủ các nghĩa vụ theo Hợp đồng này mà không ảnh hưởng đến việc điều chỉnh cuối cùng theo phán quyết của Tòa án.

ĐIỀU 11. THÔNG TIN

11.1. Mọi thông tin liên quan và cần thiết đều phải được mỗi bên thông báo cho bên kia kịp thời bằng tài liệu giao nhận trực tiếp hoặc bằng email, fax, sau đó gửi thư qua đường bưu điện.

11.2. Địa chỉ thông báo của mỗi bên

Bên A : CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIÂY

- Địa chỉ: Km 2, ĐT 769, xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

- Điện thoại: 02513770945 Fax : 02513771156

Bên B: CÔNG TY CỔ PHẦN KIM TÍN ĐỒNG NAI

- Trụ sở: Lô S + R Khu Công nghiệp Dầu Giây, xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Người liên hệ: Trần Thị Thanh Thuý

- Chức vụ: Kế toán

- Điện thoại: 0902 725 018

ĐIỀU 12. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

Hợp đồng thuê lại đất này thay thế cho tất cả các thỏa thuận bằng lời nói hay các trao đổi cam kết ưng thuận bằng văn bản trước đây.

Tất cả các điều khoản khác không được quy định cụ thể tại Hợp đồng thuê lại đất này sẽ được các bên tuân thủ theo quy định của Luật pháp Việt Nam.

Hợp đồng thuê lại đất này được lập thành 09 (chín) bản, mỗi bên giữ 04 (bốn) bản, lưu tại phòng công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai 01 (một) bản.

Cả hai bên đã đọc kỹ, hiểu rõ nội dung và cùng nhìn nhận là Hợp đồng thuê lại đất này thể hiện đúng ý chí mong muốn của hai bên.

Hợp đồng thuê lại đất này có hiệu lực kể từ ngày được phòng công chứng số 3 tỉnh Đồng Nai công chứng.

Bên A

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN

DẦU GIÂY

TỔNG GIÁM ĐỐC



CHÂU VĂN HIỆP

Bên B

CÔNG TY CỔ PHẦN KIM TÍN

ĐỒNG NAI

GIÁM ĐỐC



TRỊNH HỮU ĐẠI



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 05 tháng 12 năm 2018 (Ngày năm tháng mười hai năm hai ngàn không trăm mười tám), tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Đồng Nai đặt tại số 24 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Xuân Hoà, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Tôi **Võ Văn Thành**, công chứng viên Phòng Công chứng số 3, tỉnh Đồng Nai.

CHỨNG NHẬN:

* Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

Bên A:

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP DẦU GIÂY, địa chỉ: Km 2, Đường tỉnh 769, xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Do ông **Châu Văn Hiệp**, chức vụ: Tổng Giám đốc làm đại diện.

Bên B:

CÔNG TY CỔ PHẦN KIM TÍN ĐỒNG NAI, địa chỉ: Lô S + R, Khu Công nghiệp Dầu Giây, xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Do ông **Trịnh Hữu Đại**, chức vụ: Giám đốc làm đại diện.

- Các bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết Hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp ;
- Mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.
- Các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký vào hợp đồng này trước mặt tôi.

Hợp đồng này được làm thành 09 bản chính (mỗi bản chính gồm 08 tờ 14 trang), có giá trị pháp lý như nhau.

- * Bên A giữ : 04 (bốn) bản chính.
- * Bên B giữ : 04 (bốn) bản chính.
- * Lưu một bản chính tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Đồng Nai.
- * Số công chứng : **6277** , Quyền số **08/2018** TP/CC - SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN



Võ Văn Thành

ĐÃ THU PHÍ

CÔNG TY CỔ PHẦN KIM TÍN ĐỒNG NAI

22,5597ha
R
35-70%

7,4499ha
S
35-70%

ĐƯỜNG SỐ 4

ĐƯỜNG SỐ 1

ĐƯỜNG SỐ 6A

ĐƯỜNG SỐ 8A

ĐƯỜNG SỐ 3A

BTS

ĐƯỜNG SỐ 5

39ha

CL-3

5894
(38)

60.5m
77.67m

19(Y = 434972.8348
X = 1207870.4618)

18(Y = 435286.2700
X = 1207869.7300)

17(Y = 435286.1600
X = 1207686.6100)

BUỒNG CAO TỐC TP.HCM - LONG THÀNH - DẦU GIẦY

DIỆN TÍCH TRONH
LONG THÀNH - C

1:500

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần; mã số doanh nghiệp:
3603602747, do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai
cấp; đăng ký lần đầu ngày 27/11/2018; đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 09/12/2022

DP 961119

II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 414 Tờ bản đồ số: 20 b) Diện tích: 35152,0 m².
c) Loại đất: Đất khu công nghiệp.
d) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 18/08/2058.
đ) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
e) Nguồn gốc sử dụng: Thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng (Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây).
g) Địa chỉ: thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

2. Nhà ở:-/-

3. Thông tin tài sản gắn liền với đất:

- a) Tên tài sản: Kho xưởng cho thuê - Giai đoạn 1 .
b) Thông tin chi tiết về tài sản:

Hạng mục Công trình/Tên tài sản	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sử dụng(m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
1. Nhà xưởng cho thuê 1	5985,0	5985,0	Riêng	Cấp 3	-/-
2. Nhà xưởng cho thuê 2	5460,0	5460,0	Riêng	Cấp 3	-/-

d) Hạn chế: -/-

4. Ghi chú: -/-

- Đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất.
- Giấy chứng nhận cũ số DC350439 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/02/2022

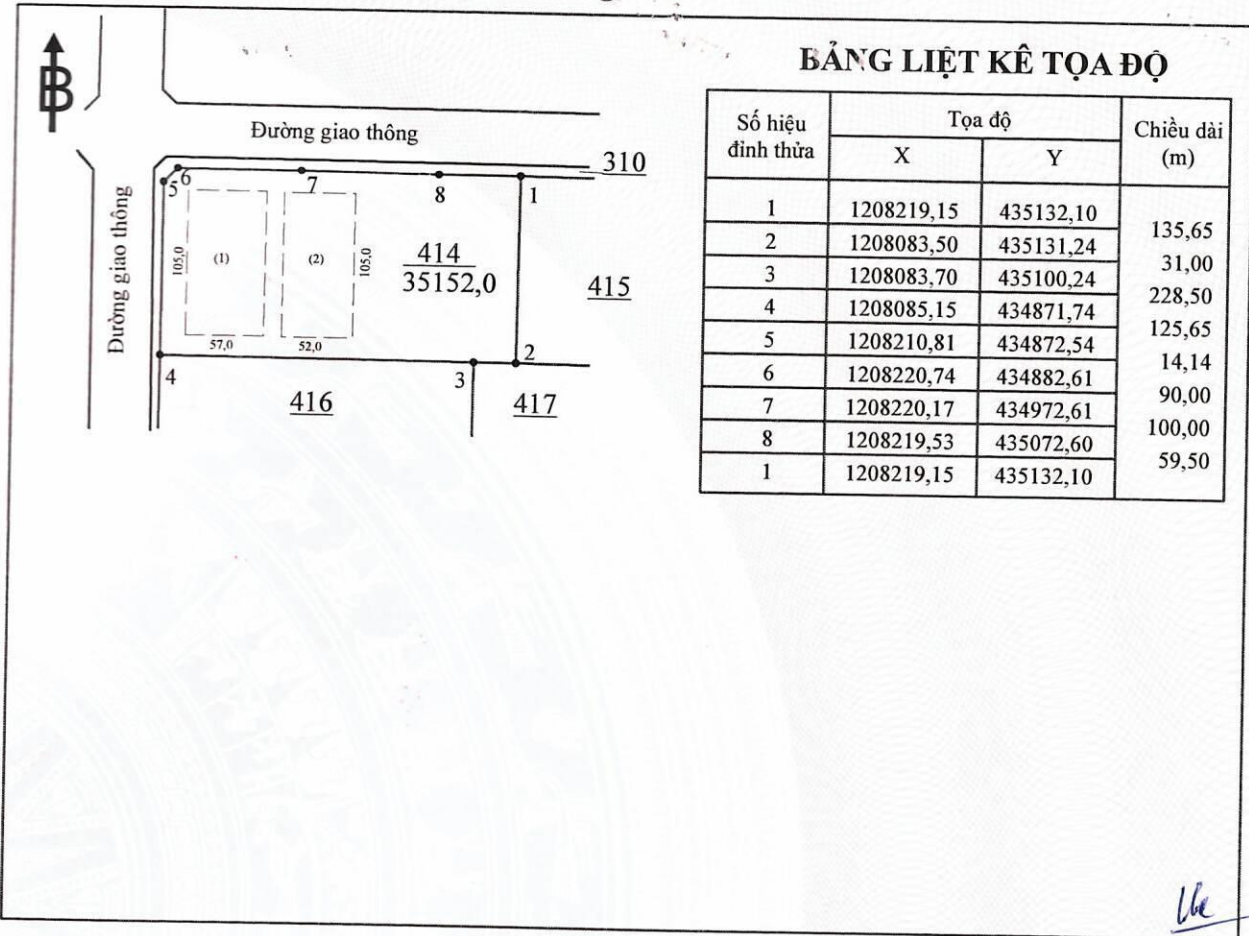
Đồng Nai, Ngày 20 tháng 11 năm 2024
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG NAI
GIÁM ĐỐC



Lê Thanh Tuấn

Số vào sổ cấp GCN: CT.78562

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ

Số hiệu đỉnh thửa	Tọa độ		Chiều dài (m)
	X	Y	
1	1208219,15	435132,10	135,65
2	1208083,50	435131,24	
3	1208083,70	435100,24	31,00
4	1208085,15	434871,74	228,50
5	1208210,81	434872,54	125,65
6	1208220,74	434882,61	14,14
7	1208220,17	434972,61	90,00
8	1208219,53	435072,60	100,00
1	1208219,15	435132,10	59,50

lke

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



752632624000202



TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 414

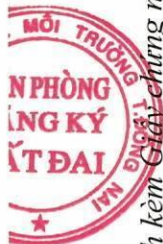
Tờ bản đồ số: 20

Số phát hành GCN: DP961119

Số vào sổ cấp GCN: CT.78562.....

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
<p>Ngày 20. tháng 11 năm 2024:</p> <p>Chuyển nội dung thế chấp từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC350439 sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP961119. Cụ thể:</p> <p>Nội dung đã đăng ký thế chấp ngày 24/05/2022 có thay đổi theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 15/10/2024 (từ Thế chấp bằng tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai thành Thế chấp bằng tài sản khác gắn liền với đất) theo hồ sơ số 004938.TC.002./.</p> <p>(Lý do: Cấp bổ sung tài sản gắn liền với đất) <i>lu</i></p>	<p>GIÁM ĐỐC</p>  <p>Lê Thanh Tuấn</p>
<p>Ngày 20. tháng .M.. năm 2024:</p> <p>Nội dung đã đăng ký thế chấp ngày 24/05/2022 có thay đổi theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 15/10/2024: Thay đổi tên ngân hàng từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Tây thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn Chợ Lớn, theo hồ sơ số 004938.TC.002./.</p> <p><i>lu</i></p>	<p>GIÁM ĐỐC</p>  <p>Lê Thanh Tuấn</p>

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý



Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
<i>(Chuyển tiếp Trang bổ sung số:)</i>	

II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

- Thừa đất số: 417 Tờ bản đồ số: 20
- Địa chỉ: thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: 34050,0m² (bằng chữ: ba mươi bốn nghìn không trăm năm mươi không mét vuông)
Trong đó: Diện tích được cấp: 34050,0m², Không được cấp: 0,0m²
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp.
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 18/08/2058.
- Nguồn gốc sử dụng: Thuê đất trả tiền hàng năm của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp (Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây).

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

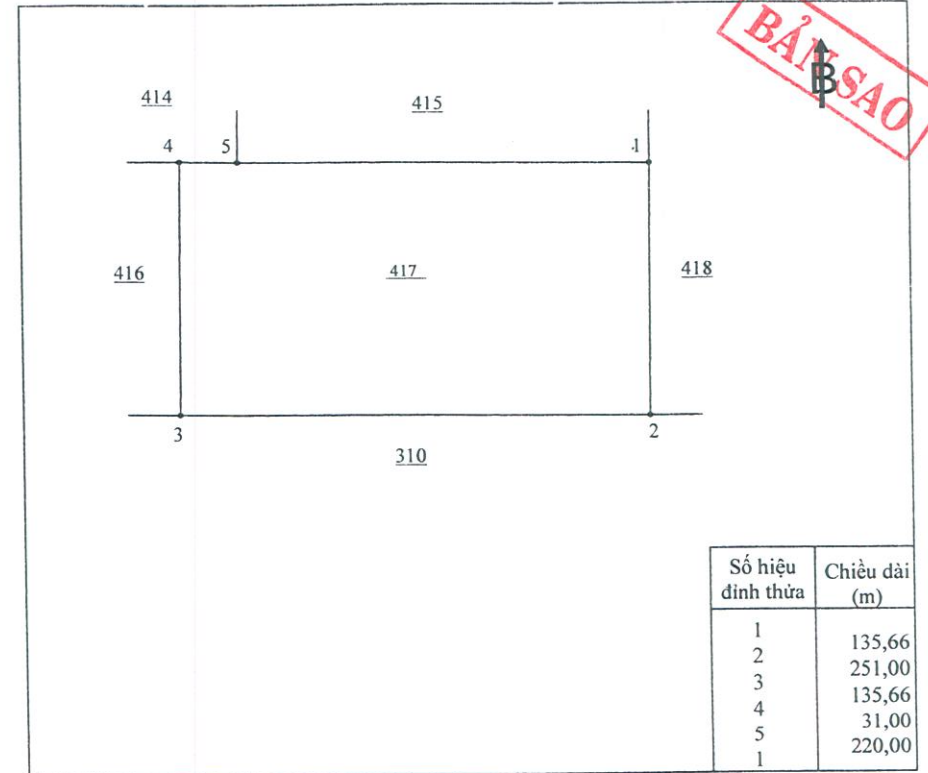
Đồng Nai, Ngày 18 tháng 02 năm 2022
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
GIÁM ĐỐC



Đặng Minh Đức

Số vào sổ cấp GCN: CT 68784

III. Sơ đồ thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
 Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BẢN SAO



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần; mã số doanh nghiệp: 3603602747 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp; đăng ký lần đầu ngày 27/11/2018; đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 28/12/2021
 Địa chỉ: Lô S+R, Khu công nghiệp Dầu Giây, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG
TRẦN BIÊN
CHỨNG THỰC BẢN SAO NÀY
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Đã vào sổ số: 01/00. Quyền số: 01

Ngày 22 tháng 5 năm 2022

S. P. K. H. D. : 07 - Q. T. H. D.
VĂN PHÒNG
CÔNG CHỨNG
TRẦN BIÊN

752632622000006

Phạm Văn Phương

DC 350482

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

- Thừa đất số: 418 Tờ bản đồ số: 20
- Địa chỉ: thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: 95604,0m² (bằng chữ: chín mươi lăm nghìn sáu trăm lẻ bốn phẩy không mét vuông)
Trong đó: Diện tích được cấp: 95604,0m², Không được cấp: 0,0m²
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp.
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 18/08/2058.
- Nguồn gốc sử dụng: Thuê đất trả tiền hàng năm của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp (Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây).

2. Nhà ở: -/-

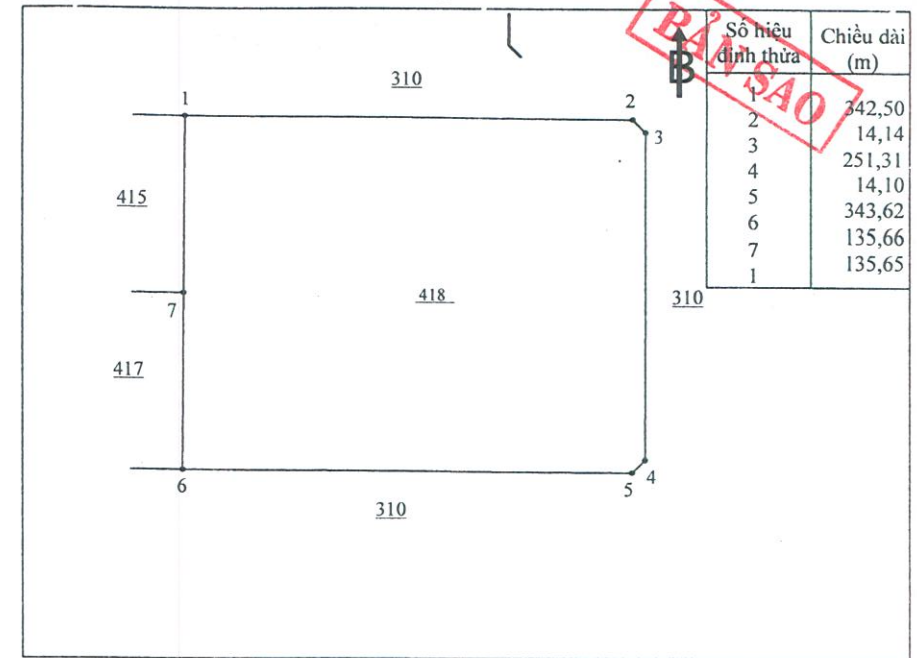
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

III. Sơ đồ thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Đồng Nai, Ngày 18 tháng 02 năm 2022.
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
GIÁM ĐỐC



Đặng Minh Đức

Số vào sổ cấp GCN: CT 68765

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BẢN SAO



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai

**VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG
TRẦN BIÊN
CHỨNG THỰC BẢN SAO NÀY
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần; mã số doanh nghiệp:
603602747 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp;
đăng ký lần đầu ngày 27/11/2018; đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 28/12/2021
Địa chỉ: Lô S-R, Khu công nghiệp Dầu Giây, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh
Đồng Nai

Đã vào sổ số: 6103 Quyển số: 61
Ngày 23 tháng 5 năm 2022



752632622000006

Phạm Văn Phương

DC 350483

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

- Thửa đất số: 419 Tờ bản đồ số: 20
- Địa chỉ: thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: 74499,0m² (bằng chữ: bảy mươi bốn nghìn bốn trăm chín mươi chín phẩy không mét vuông)
Trong đó: Diện tích được cấp: 74499,0m², Không được cấp: 0,0m²
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp.
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 18/08/2058.
- Nguồn gốc sử dụng: Thuê đất trả tiền hàng năm của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp (Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây).

2. Nhà ở: -/-

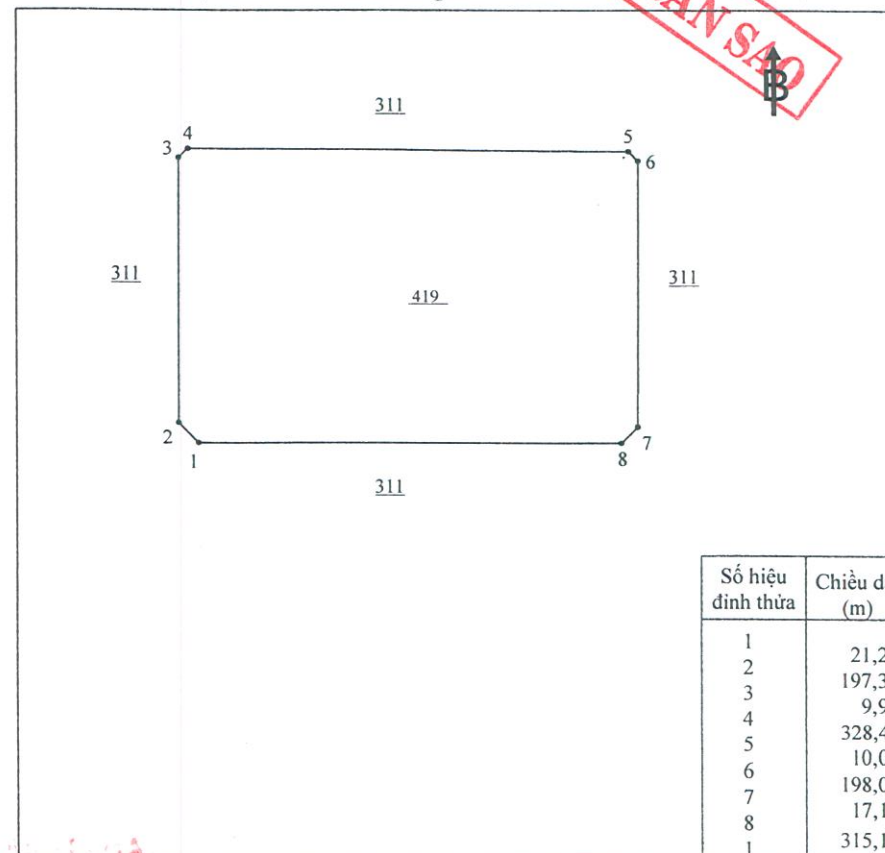
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Đồng Nai, Ngày 18. tháng 02. năm 2022
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
GIÁM ĐỐC



Đặng Minh Đức

Số vào sổ cấp GCN: CT 68775

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

BẢN SAO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Công ty Cổ phần Kim Tín Đồng Nai

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần; mã số doanh nghiệp:
3603602747 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp;
đăng ký lần đầu ngày 27/11/2018; đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 28/12/2021
Địa chỉ: Lô S+R, Khu công nghiệp Dầu Giây, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh
Đồng Nai

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG
TRẦN BIÊN
CHỨNG THỰC BẢN SAO NÀY
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Đã vào sổ số:.....*6.104*.....Quyển số:.....*01*.....
Ngày.....*23*.....tháng.....*5*.....năm.....*2022*.....
CÔNG CHỨNG VIỆN

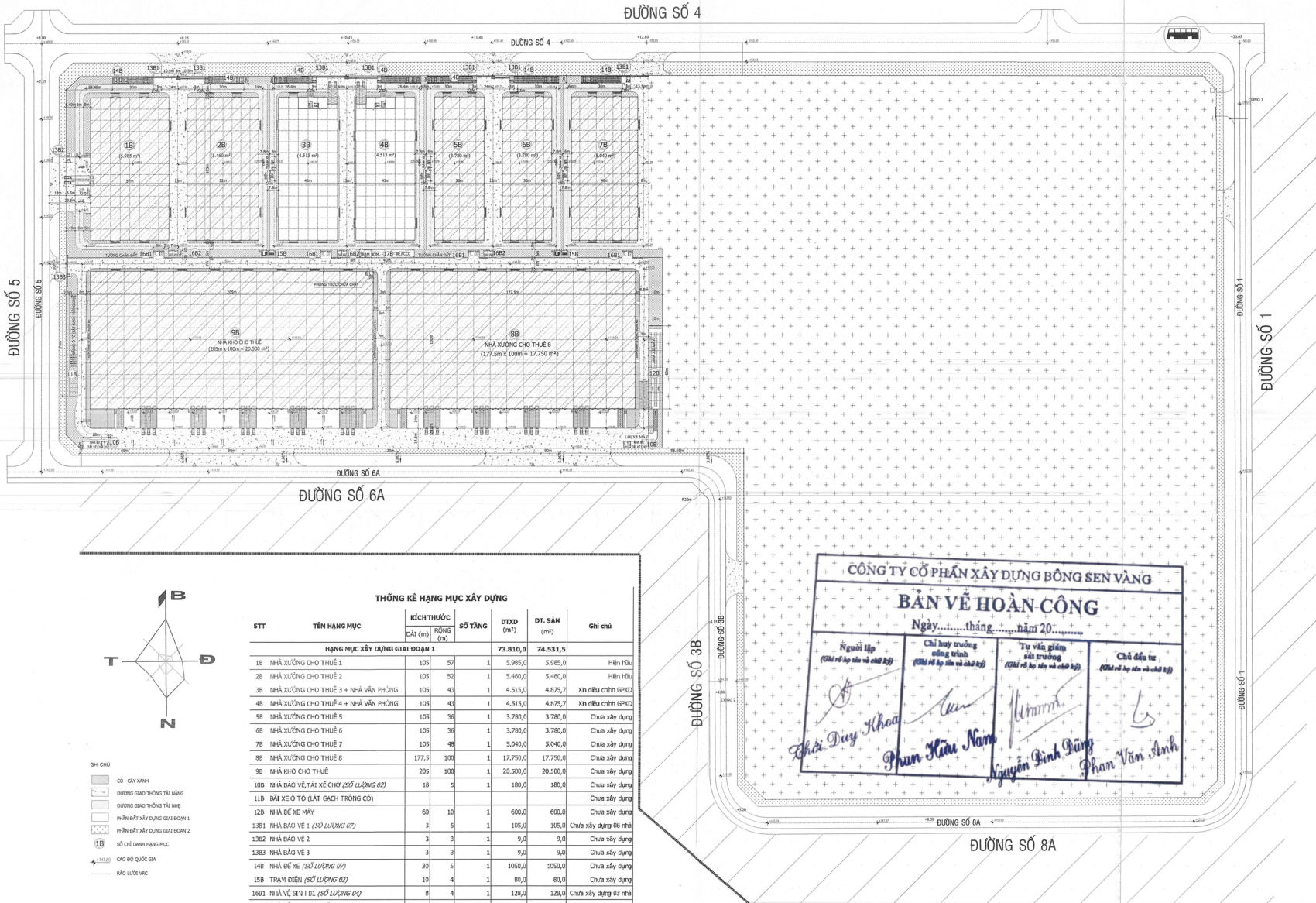


Phạm Văn Phương

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

DC 350440



ĐƯỜNG SỐ 5

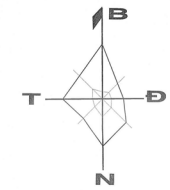
ĐƯỜNG SỐ 4

ĐƯỜNG SỐ 1

ĐƯỜNG SỐ 6A

ĐƯỜNG SỐ 3B

ĐƯỜNG SỐ 8A



THỐNG KÊ HẠNG MỤC XÂY DỰNG

STT	TÊN HẠNG MỤC	KÍCH THƯỚC		SỐ TẦNG	DTĐD (m ²)	DT. SÀN (m ²)	GHI CHÚ
		DÀI (m)	RỘNG (m)				
HẠNG MỤC XÂY DỰNG GIAI ĐOẠN 1					73.810,0	74.531,5	
1B	NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ 1	105	57	1	5.965,0	5.965,0	Hết hữu
2B	NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ 2	105	52	1	5.460,0	5.460,0	Hết hữu
3B	NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ 3 + NHÀ VÁN PHÒNG	105	43	1	4.515,0	4.875,7	Xin điều chỉnh GPXD
4B	NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ 4 + NHÀ VÁN PHÒNG	105	43	1	4.515,0	4.875,7	Xin điều chỉnh GPXD
5B	NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ 5	105	36	1	3.780,0	3.780,0	Chưa xây dựng
6B	NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ 6	105	36	1	3.780,0	3.780,0	Chưa xây dựng
7B	NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ 7	105	48	1	5.040,0	5.040,0	Chưa xây dựng
8B	NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ 8	177,5	109	1	17.750,0	17.750,0	Chưa xây dựng
9B	NHÀ KHỎ CHO THUÊ	205	100	1	20.500,0	20.500,0	Chưa xây dựng
10B	NHÀ BẢO VỆ TÀI XẾ CHỖ (SỐ LƯỢNG 02)	18	5	1	180,0	180,0	Chưa xây dựng
11B	BỂ XE Ô TÔ (LÁT GẠCH TRỒNG CỎ)						Chưa xây dựng
12B	NHÀ BẾ XE MÁY	60	10	1	600,0	600,0	Chưa xây dựng
13B1	NHÀ BẢO VỆ 1 (SỐ LƯỢNG 02)	3	5	1	105,0	105,0	Chưa xây dựng 06 nhà
13B2	NHÀ BẢO VỆ 2	3	3	1	9,0	9,0	Chưa xây dựng
13B3	NHÀ BẢO VỆ 3	3	3	1	9,0	9,0	Chưa xây dựng
14B	NHÀ BẾ XE (SỐ LƯỢNG 02)	20	5	1	1050,0	1050,0	Chưa xây dựng
15B	TRẠM ĐIỆN (SỐ LƯỢNG 02)	10	4	1	80,0	80,0	Chưa xây dựng
16B1	NHÀ VỆ SINH 01 (SỐ LƯỢNG 04)	8	4	1	128,0	128,0	Chưa xây dựng 03 nhà
16B2	NHÀ VỆ SINH 02 (SỐ LƯỢNG 02)	7	4	1	84,0	84,0	Chưa xây dựng
17B	TRẠM BƠM, BỂ NƯỚC POCC	40	6	1	240,0	240,0	Chưa xây dựng

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN DỰ ÁN

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ (%)
1	TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT	311.896,0	100,0
2	DIỆN TÍCH ĐẤT XỬ CÔNG TRÌNH (GIAI ĐOẠN 1)	73.810,0	23,7
3	DIỆN TÍCH ĐẤT CÂY XANH TOÀN DỰ ÁN	62.379,2	20,0
4	DIỆN TÍCH ĐƯỜNG NỘI BỘ (GIAI ĐOẠN 1)	26.001,0	8,3
5	DIỆN TÍCH ĐẤT XỬ TƯƠNG LAI (GIAI ĐOẠN 2)	149.705,8	48,0

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN BẢO PHÚC LONG
THẨM TRA
Theo văn bản số.....năm 20.....
Ngày.....tháng.....năm 20.....
Ký tên:

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG BÔNG SEN VÀNG
BẢN VẼ HOÀN CÔNG
Ngày.....tháng.....năm 20.....

Người lập (Chữ ký họ tên và chức vụ) <i>Phan Duy Khoa</i>	Chỉ huy trưởng công trình (Chữ ký họ tên và chức vụ) <i>Phan Khắc Nam</i>	Tư vấn giám sát trưởng (Chữ ký họ tên và chức vụ) <i>Nguyễn Đình Dũng</i>	Chỉ định tư (Chữ ký họ tên và chức vụ) <i>Phan Văn Sinh</i>
---	---	---	---

BAN QUẢN LÝ CÁC KCN ĐỒNG NAI
GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số...../GPXD-KCNĐN
Ngày.....tháng.....năm 20.....
Ký tên:

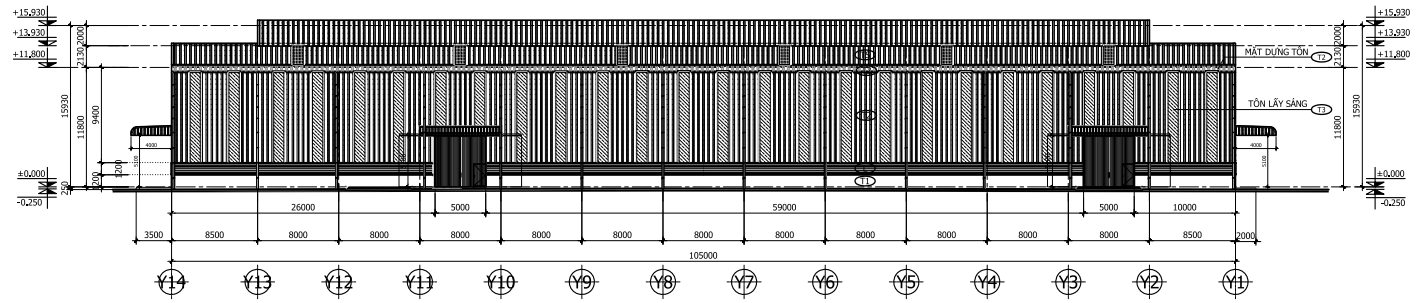
STT	KO ĐĂNG - CHỖ ĐÓNG
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG BÔNG SEN VÀNG
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN BẢO PHÚC LONG
KINH TẾ
ĐỒNG NAI
QUẢN LÝ CÁC KCN ĐỒNG NAI
CÔNG NGHỆ KIM TÍN ĐỒNG NAI

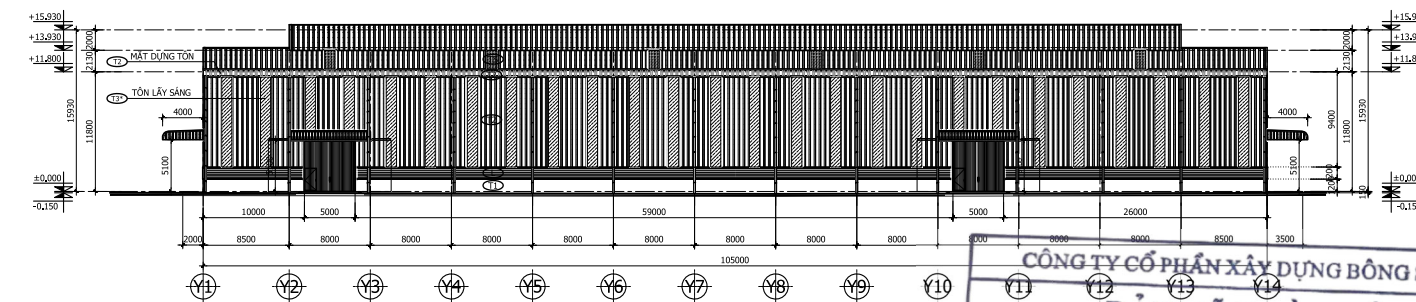
HOH
HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN BẢO PHÚC LONG
KINH TẾ
ĐỒNG NAI
QUẢN LÝ CÁC KCN ĐỒNG NAI
CÔNG NGHỆ KIM TÍN ĐỒNG NAI

MẶT BẰNG TỔNG THỂ ĐIỀU CHỈNH



MẶT ĐỨNG Y1-Y14 TL 1:250



MẶT ĐỨNG Y14-Y1 TL 1:250

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG BÔNG SEN VÀNG
BẢN VẼ HOÀN CÔNG
 Ngày.....tháng.....năm 20.....

Người lập (Chữ rõ họ tên và chữ ký) <i>Chữ Duy Khoa</i>	Chỉ huy trưởng dựng trình (Chữ rõ họ tên và chữ ký) <i>Phan Tuấn Nam</i>	Tư vấn giám sát trưởng (Chữ rõ họ tên và chữ ký) <i>Nguyễn Đình Dũng</i>	Chủ đầu tư (Chữ rõ họ tên và chữ ký) <i>Phan Văn Anh</i>
---	---	---	--

GHI CHÚ

- CỘT 0.000 TRÊN HÀNG MỤC NÀY TƯƠNG ĐƯƠNG VỚI CỘT THIẾT KẾ TRÊN TỔNG MẶT BẰNG.
- TƯỜNG DÂY 200 : TƯỜNG XÂY GẠCH ỐNG CẤU GẠCH THÉ VỮA XÂY M7,5, VỮA TỖ M7,5 D20
- TOÀN BỘ TƯỜNG TRÉT MASTIC, SƠN NƯỚC HOÀN THIÊN MÀU TRẮNG
- CÁC CẤU KIỆN BẰNG THÉP ĐƯỢC SƠN 1 LỚP SƠN CHỐNG GỈ VÀ 2 LỚP SƠN AÓ HOÀN THIÊN.
- TOLE MÁI, VÁCH, LAM GIÓ: MÀ MÀU XANH HẠ LONG, TÔN BLUESCOPE SUMO
- TOLE CANOPY, NÚC GIÓ, DIỆM, MẶT ĐỪNG MĂNG XỐI: MÀ MÀU CAM ĐÀO, TÔN BLUESCOPE SUMO

- (T1) TƯỜNG XÂY GẠCH CAO 1,2m, SƠN NƯỚC MÀU TRẮNG
- (L) LAM GIÓ TOLE-PHƯƠNG NAM-AZ 150 DÂY 0,45mm
- (T2) TOLE VÁCH 9 SÓNG - PHƯƠNG NAM, AZ 150 - DÂY 0,4mm
- (T3) TÔN SÁNG VÁCH LND1-NAACO DÂY 1,2mm
- (T3') TÔN SÁNG VÁCH N001-NAACO DÂY 1,2mm (PHÍA HƯỚNG TRÁI)
- (TS) TÔN LẤY SÁNG MÀI N001-NAACO DÂY 1,5mm
- (MX) MĂNG XỐI INOX SU304 DÂY 0,8mm

CH2 CẤU TẠO VÁCH HÈ TRỒNG CỎ

- TRỒNG CỎ LÁ GỪNG
- ĐẤT HỒU CỎ DÂY 50
- ĐẤT BỔ SUNG DÂY 100
- ĐẤT SAN LẤP HIỆN HỮU LƯU LÊN CHẤT K=0,95

N1 CẤU TẠO NỀN N1

- NỀN BTCT, XOA PHẪNG MẶT (XEM BVKC)
- NỀN HẠ (XEM BVKC)

RD CẤU TẠO RAM ĐỐC

- RAM ĐỐC BTCT (XEM BVKC)
- NỀN HẠ (XEM BVKC)

MC CẤU TẠO MÁI CANOPY

- MÁI LỚP TOLE MÀ MÀU DÂY 0,45mm, SÓNG VUÔNG
- XÀ GỖ THÉP (XEM BVKC)
- KHUNG KÉO THÉP (XEM BVKC)

M CẤU TẠO MÁI

- MÁI LỚP TÔN MÀ MÀU DÂY 0,5mm, SÓNG SẴM
- XÀ GỖ THÉP (XEM BVKC)
- KHUNG KÉO THÉP (XEM BVKC)

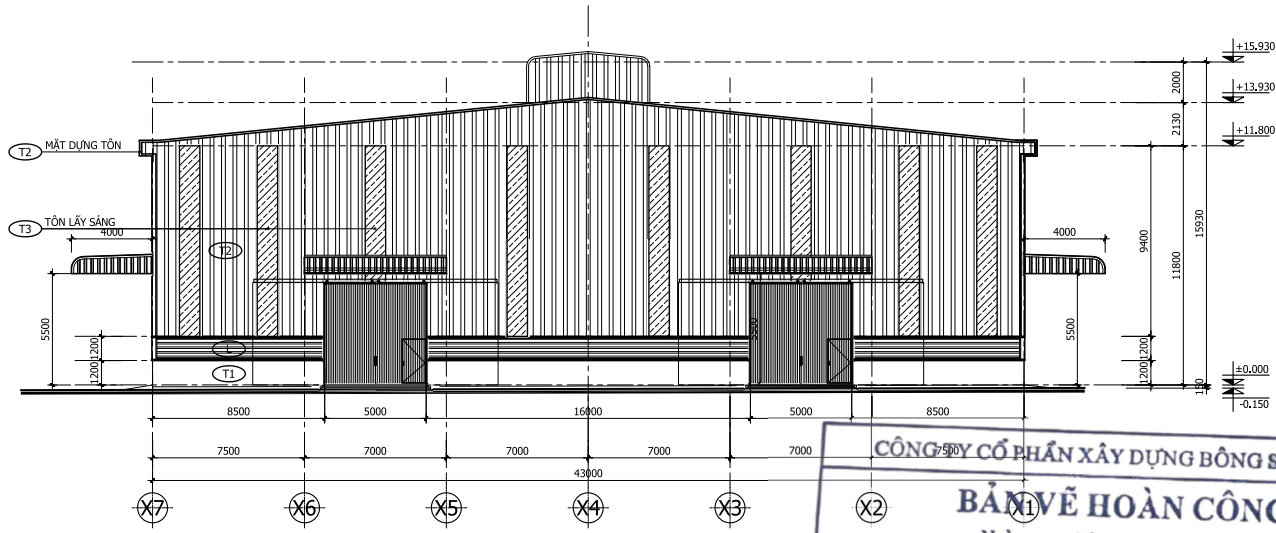
HIỆU CHỈNH - REVISIONS	STT-NO	NỘI DUNG - CONTENT
	1	
	2	
	3	
	4	
	5	
	5	
	6	
ĐƠN VỊ PHÊ DUYỆT - APPROVE		

CHỦ ĐẦU TƯ - CLIENT:		
CÔNG TY CỔ PHẦN KIM TÍN ĐỒNG NAI		
KÝ DUYỆT - SIGNATURE:		

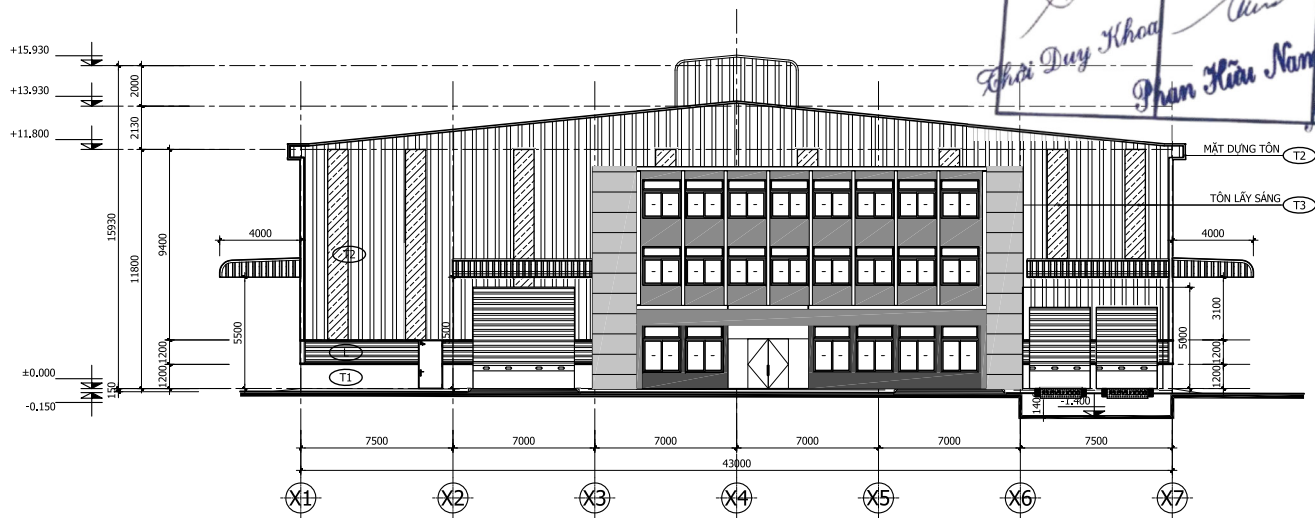
DỰ ÁN - PROJECT:		
DỰ ÁN NHÀ XƯỞNG CHƠI THUÊ - CÔNG NGHIỆP KIM TÍN ĐỒNG NAI		
HẠNG MỤC - ITEM:		

ĐỊA ĐIỂM - LOCATION:		
L.Ş.Ş.R, KCN Dầu Giây, TT.Đầu Giây, H.Thống Nhất, T.Đông Nai		
CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC HOH HOH ARCHITECTURE JOINT STOCK COMPANY		
HOH ARCHITECTURE & CONSTRUCTION		
Địa chỉ: 0191 Quan Xuân - Thành Xuân - HN Chi 1: Tầng 4 BCON Building 86/76 Cao Li - Đống Anh - HN Chi 2: Tầng 0 VECAP Building - 009 Lạc Long Quân - Tây Hồ - HN Tel: 024.2323.1717 Website: www.hoh.vn Email: hohgroup@gmail.com		
GIÁM ĐỐC - DIRECTOR - 098.2222.121 KTS. ĐO KIM CƯƠNG <i>Đo Kim Cương</i>		
CHỦ TRƯỞNG THIẾT KẾ - CHIEF DESIGNER KTS. ĐO KIM CƯƠNG <i>Đo Kim Cương</i>		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT - TECH MANAGER KTS. LÊ ANH ĐƯƠNG <i>Lê Anh Dương</i>		
THIẾT KẾ - DESIGNER KTS. LÊ ANH ĐƯƠNG <i>Lê Anh Dương</i>		
KIỂM - CHECKER KTS. ĐOÀN QUANG TÙNG <i>Đoàn Quang Tùng</i>		
KẾT CẤU - STRUCTURE KS. NGUYỄN HỮU HAI <i>Nguyễn Hữu Hải</i>		
ĐIỆN - MEP KS. PHẠM ĐỨC QUANG <i>Phạm Đức Quang</i>		
NƯỚC - MEP KS. NGUYỄN THỊ HỒNG NHUNG <i>Nguyễn Thị Hồng Nhung</i>		
TÊN BẢN VẼ - DRAWING		
MẶT ĐỨNG		
TỶ LỆ - SCALE		

HOÀN THÀNH FINISH		



MẶT ĐỨNG X1-X7 TL 1:150



MẶT ĐỨNG X7-X1 TL 1:150

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG BÔNG SEN VÀNG

BẢN VẼ HOÀN CÔNG

Ngày.....tháng.....năm 20.....

Người lập (Chỉ rõ họ tên và chức lý) <i>Chơi Duy Khoa</i>	Chỉ huy trưởng công trình (Chỉ rõ họ tên và chức lý) <i>Phan Khắc Nam</i>	Tư vấn giám sát trường (Chỉ rõ họ tên và chức lý) <i>Nguyễn Đình Dũng</i>	Chủ đầu tư (Chỉ rõ họ tên và chức lý) <i>Phan Văn Anh</i>
---	--	--	---

STT-NO	NỘI DUNG - CONTENT
1	
2	
3	
4	
5	
6	

HIỆU CHỈNH - REVISIONS

ĐƠN VỊ PHÊ DUYỆT - APPROVE

CHỦ ĐẦU TƯ - CLIENT:
CÔNG TY CỔ PHẦN KIM TÍN ĐỒNG NAI

KÝ DUYỆT - SIGNATURE:

DỰ ÁN - PROJECT:
DỰ ÁN NHÀ XƯỞNG CHOTHUÊ - CÔNG NGHIỆP KIM TÍN ĐỒNG NAI

HẠNG MỤC - ITEM:

ĐỊA ĐIỂM - LOCATION:
Xã SHR, KCN Dầu Giây, TT. Dầu Giây, H. Thống Nhất, T. Đồng Nai

CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC HOH
HOH ARCHITECTURE JOINT STOCK COMPANY

HOH
ARCHITECTURE & CONSTRUCTION

Địa chỉ: 0191 Quan Xuân - Thành Xuân - Hà Nội
Chi 1: Tầng 4 BICOM Building 88 78 Cao Li - Đông Anh - Hà Nội
Chi 2: Tầng 9 VECAP Building - 689 Lạc Long Quân - Tây Hồ - Hà Nội
Tel: 0242 2323117
Website: www.hoh.vn
Email: hohgroup@gmail.com

GIÁM ĐỐC - DIRECTOR - 098.2222.121
KTS. ĐO KIM CƯƠNG *Kim C*

CHỦ TRƯỞNG THIẾT KẾ - CHIEF DESIGNER
KTS. ĐO KIM CƯƠNG *Kim C*

QUẢN LÝ KỸ THUẬT - TECH MANAGER
KTS. LÊ ANH DŨNG *Le A*

THIẾT KẾ - DESIGNER
KTS. LÊ ANH DŨNG *Le A*

Kiểm - CHECKER
KTS. ĐOÀN QUANG TÙNG *Quang T*

KẾT CẤU - STRUCTURE
KS. NGUYỄN HỮU HAI *Nguyen H*

ĐIỆN - M.E.P
KS. PHẠM ĐỨC QUANG *Pham D*

NƯỚC - M.E.P
KS. NGUYỄN THỊ HỒNG NHUNG *Hong N*

TÊN BẢN VẼ - DRAWING
MẶT ĐỨNG

TỶ LỆ - SCALE
HOÀN THÀNH FINISH