

CÔNG TY TNHH MAX VANADIUM VIỆT NAM



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

CỦA:

DỰ ÁN ĐẦU TƯ NHÀ MÁY MAX VANADIUM VIỆT NAM

Địa điểm thực hiện dự án: Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03 (Thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng), Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

Hải Phòng, năm 2025



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

CỦA:

DỰ ÁN ĐẦU TƯ NHÀ MÁY MAX VANADIUM VIỆT NAM

Địa điểm thực hiện dự án: Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03 (Thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng), Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

CHỦ DỰ ÁN ĐẦU TƯ
CÔNG TY
TNHH
MAX VANADIUM
VIỆT NAM
CÔNG TY TNHH
TỔNG GIÁM ĐỐC
HUANG, PENG

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY
TNHH
TƯ VẤN VÀ THƯƠNG MẠI
VINAGREEN
CÔNG TY TNHH

GIÁM ĐỐC
Dinh Thị Huệ Linh

Hải Phòng, năm 2025

S. D. N. N. 0202020739
CÔNG TY
TNHH
MAX VANADIUM
VIỆT NAM
CÔNG TY TNHH

MỤC LỤC

DANH MỤC CÁC TỪ VÀ CÁC KÝ HIỆU VIẾT TẮT	7
MỞ ĐẦU	8
1. Xuất xứ của dự án	8
1.1. Thông tin chung về dự án.....	8
1.2. Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư, báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc tài liệu tương đương với báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án .	9
1.3. Sự phù hợp của dự án đầu tư với Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; mối quan hệ của dự án với các dự án khác, các quy hoạch và quy định khác của pháp luật có liên quan	9
2. Căn cứ pháp luật và kỹ thuật của việc thực hiện đánh giá tác động môi trường (ĐTM)	13
2.1. Các văn bản pháp lý, quy chuẩn, tiêu chuẩn và hướng dẫn kỹ thuật có liên quan làm căn cứ cho việc thực hiện ĐTM	13
2.2. Các văn bản pháp lý, quyết định hoặc ý kiến bằng văn bản của các cấp có thẩm quyền liên quan đến dự án	16
2.3. Các tài liệu, dữ liệu do chủ dự án tạo lập được sử dụng trong quá trình thực hiện ĐTM	17
3. Tổ chức thực hiện đánh giá tác động môi trường	17
3.2. Danh sách những người tham gia lập báo cáo ĐTM	18
3.3. Tổ chức thực hiện ĐTM.....	18
4. Phương pháp đánh giá tác động môi trường	19
5. Tóm tắt nội dung chính của Báo cáo ĐTM.....	22
5.1. Thông tin về dự án	22
5.2. Hạng mục công trình và hoạt động của dự án có khả năng tác động xấu đến môi trường.....	24
5.3. Dự báo các tác động môi trường chính, chất thải phát sinh.....	24
5.4. Các công trình và biện pháp bảo vệ môi trường của dự án.....	27
5.5. Chương trình quản lý và giám sát môi trường của chủ dự án.....	32
Chương 1	36
THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN	36
1.1. Thông tin về dự án	36
1.1.1. Tên dự án.....	36
1.1.2. Chủ dự án, địa chỉ và phương tiện liên hệ với chủ dự án; người đại diện theo pháp luật của chủ dự án; tiến độ thực hiện dự án.....	36
1.1.3. Vị trí địa lý của Dự án.....	36
1.1.4. Hiện trạng quản lý, sử dụng đất, mặt nước của Dự án.....	38
1.1.5. Khoảng cách từ dự án tới khu dân cư và khu vực có yếu tố nhạy cảm về	

202
GT
-H
VAD
NAI
Y T

môi trường.....	38
1.1.6. Mục tiêu, loại hình, quy mô, công suất và công nghệ sản xuất của dự án..	39
1.2. Các hạng mục công trình và hoạt động của dự án	40
1.2.1. Hiện trạng các hạng mục công trình, hạ tầng kỹ thuật của Nhà máy	40
1.3. Nguyên, nhiên, vật liệu, hóa chất sử dụng của dự án; nguồn cung cấp điện, nước và các sản phẩm của dự án	42
1.3.1 Giai đoạn xây dựng	42
1.3.2. Giai đoạn vận hành.....	43
1.4. Công nghệ sản xuất, vận hành.....	47
1.4.1. Quy trình công nghệ của sản phẩm hợp kim Vanadium Nitrogen.....	47
1.5. Biện pháp tổ chức thi công.....	50
1.5.1. Công tác chuẩn bị thi công.....	50
1.6. Tiến độ, tổng mức đầu tư, tổ chức quản lý và thực hiện dự án.....	51
1.6.1. Tiến độ thực hiện dự án.....	51
1.6.2. Tổng mức đầu tư	51
1.6.3. Tổ chức quản lý và thực hiện dự án	51
Chương 2	53
ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI VÀ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG KHU VỰC THỰC HIỆN DỰ ÁN	53
2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	53
2.1.1. Tổng hợp dữ liệu về các điều kiện tự nhiên khu vực triển khai dự án.....	53
2.2. Hiện trạng chất lượng môi trường và đa dạng sinh học khu vực thực hiện dự án.....	59
2.2.1. Đánh giá hiện trạng các thành phần môi trường	59
2. Hiện trạng đa dạng sinh học.....	63
2.3. Nhận dạng các đối tượng bị tác động, yếu tố nhạy cảm về môi trường khu vực thực hiện dự án.....	63
2.4. Sự phù hợp của địa điểm lựa chọn thực hiện dự án.....	63
2.4.1. Sự phù hợp về vị trí thực hiện dự án.....	63
2.4.2. Đánh giá khả năng tiếp nhận của hệ thống xử lý nước thải hiện hữu tại KCN Nam Đình Vũ (khu 1).....	64
Chương 3	66
ĐÁNH GIÁ, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN VÀ ĐỀ XUẤT CÁC BIỆN PHÁP, CÔNG TRÌNH BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG, ỨNG PHÓ SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG	66
3.1. Đánh giá tác động và đề xuất các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường trong giai đoạn thi công, xây dựng và hoạt động hiện hữu của nhà máy	66
3.1.1. Đánh giá, dự báo các tác động	66
3.1.2. Các công trình, biện pháp thu gom, lưu trữ, xử lý chất thải và biện pháp	



giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường trong giai đoạn thi công cải tạo.....	68
3.2. Đánh giá tác động và đề xuất các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường trong giai đoạn vận hành.....	74
3.2.1. Đánh giá, dự báo các tác động	75
3.2.2. Các công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, xử lý chất thải và biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực khác đến môi trường giai đoạn vận hành.....	91
3.3. Tổ chức thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường.....	105
3.4. Nhận xét về mức độ chi tiết, độ tin cậy của các kết quả nhận dạng, đánh giá, dự báo	107
Chương 4	110
PHƯƠNG ÁN CẢI TẠO, PHỤC HỒI MÔI TRƯỜNG, PHƯƠNG ÁN BỒI.....	110
Chương 5	111
CHƯƠNG TRÌNH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG.....	111
5.1. Chương trình quản lý môi trường của chủ dự án.....	111
5.2. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường của chủ dự án.....	122
5.2.1. Chương trình giám sát trong giai đoạn thi công lắp đặt dự án.....	122
5.2.2. Chương trình giám sát trong giai đoạn vận hành thử nghiệm.....	123
5.2.3. Chương trình giám sát trong giai đoạn vận hành	123
Chương 6	125
KẾT QUẢ THAM VẤN.....	125
6.1. Tham vấn cộng đồng	125
6.1.1. Quá trình tổ chức, thực hiện tham vấn	125
6.1.2. Kết quả tham vấn cộng đồng.....	125
6.2. Tham vấn chuyên gia, nhà khoa học, tổ chức chuyên môn	125
KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ VÀ CAM KẾT.....	126
1. Kết luận.....	126
2. Kiến nghị	126
3. Cam kết của chủ dự án đầu tư	126
TÀI LIỆU THAM KHẢO	129
PHỤ LỤC	130

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1. Danh sách cán bộ tham gia lập báo cáo.....	18
Bảng 2. Các phương pháp thực hiện trong đề đánh giá trong ĐTM.....	19
Bảng 1. 1. Tọa độ ranh giới khu đất Lô CN3-03 thực hiện dự án	37
Bảng 1. 2. Quy mô công suất dự án	39
Bảng 1. 3. Các hạng mục công trình của nhà máy hiện hữu.....	40
Bảng 1. 4. Nhu cầu sử dụng nguyên, vật liệu chính phục vụ thi công lắp đặt.....	42
Bảng 1. 6. Danh mục máy móc, thiết bị phục vụ xây dựng, lắp đặt máy móc	43
Bảng 1. 7. Danh mục nguyên, nhiên liệu sử dụng	43
Bảng 1. 8. Nhu cầu sử dụng nhiên liệu của dự án.....	44
Bảng 1. 9. Bảng cân bằng nước của Nhà máy	44
Bảng 1. 10. Nhu cầu sử dụng hóa chất của dự án	45
Bảng 1. 11. Danh mục máy móc, thiết bị của dự án	45
Bảng 2. 1. Nhiệt độ không khí trung bình năm tại Hải Phòng.....	54
Bảng 2. 2. Tốc độ gió trung bình tháng tại Hải Phòng	55
Bảng 2. 3. Đặc trưng độ ẩm không khí trung bình tại Hải Phòng (%).....	55
Bảng 2. 4. Lượng mưa trung bình tại Hải Phòng	56
Bảng 2. 5. Lượng bức xạ tại Hải Phòng.....	56
Bảng 2. 6. Thống kê các cơn bão ảnh hưởng đến Hải Phòng năm 2015 – 2020	57
Bảng 2. 7. Vị trí các điểm lấy mẫu quan trắc môi trường không khí.....	59
Bảng 2. 8. Kết quả phân tích môi trường không khí.....	59
Bảng 2. 9. Vị trí các điểm lấy mẫu quan trắc môi trường đất.....	60
Bảng 2. 10. Vị trí các điểm lấy mẫu quan trắc nước thải KCN Nam Đình Vũ.....	61
Bảng 3. 1. Khối lượng chất thải nguy hại phát sinh trong giai đoạn xây dựng	67
Bảng 3. 2. Tóm tắt các tác động đến môi trường khi Dự án đi vào hoạt động	74
Bảng 3. 3. Nồng độ các chất ô nhiễm chính trong nước thải sinh hoạt	76
Bảng 3. 4. Hệ số ô nhiễm không khí đối với các loại xe	78
Bảng 3. 5. Tải lượng phát thải ô nhiễm của phương tiện giao thông.....	78
Bảng 3. 6. Nồng độ các chất ô nhiễm do hoạt động phương tiện giao thông giai đoạn vận hành với khoảng cách x.....	79
Bảng 3. 7. Lưu lượng cân bằng vật chất tính theo giờ	80
Bảng 3. 8. Khối lượng hơi nước và khí thải ước tính phát sinh.....	81

Bảng 3. 9. Nồng độ khí thải từ máy phát điện dự phòng	82
Bảng 3. 10. Các hợp chất gây mùi chứa S trong quá trình lưu giữ CTR sinh hoạt.....	82
Bảng 3. 11. Khối lượng CTNH dự kiến phát sinh tại dự án trong quá trình hoạt động ổn định.....	84
Bảng 3. 12. Tác động của tiếng ồn ở các mức khác nhau ảnh hưởng đến sức khỏe con người.....	86
Bảng 3. 13. Bảng tổng hợp các rủi ro, sự cố môi trường trong quá trình hoạt động	88
Bảng 3. 14. Thông số kỹ thuật bể tự hoại	93
Bảng 3. 15. Bảng tổng hợp thông tin các hệ thống xử lý khí thải tại nhà máy	95
Bảng 3. 18. Các biện pháp thu gom và xử lý chất thải tại dự án	99
Bảng 3. 19. Bảng tổng hợp các biện pháp phòng ngừa và ứng phó các rủi ro, sự cố môi trường trong quá trình hoạt động	102
Bảng 3. 20. Danh mục các hạng mục công trình BVMT của dự án	105
Bảng 3. 21. Tóm tắt dự toán kinh phí xây dựng các công trình bảo vệ môi trường ...	106
Bảng 5. 1. Chương trình quản lý môi trường	112

N:0
CÔNG
TY TNHH
MAX VAN
ADIUM
VIỆT NAM
CO. LTD

DANH MỤC HÌNH

Hình 1. 1. Vị trí khoanh vùng lô đất dự án CN3-03 trên bản đồ vệ tinh	37
Hình 1. 2. Vị trí nhà xưởng thuê lại của dự án trên tổng mặt bằng khu đất CN3-03 của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam)	37
Hình 1. 3. Quy trình công nghệ sản xuất hợp kim	47
Hình 1. 4. Sơ đồ xử lý nước làm mát sau lò nung và tuần hoàn sử dụng	49
Hình 1. 5. Sơ đồ thiết bị giải nhiệt nước làm mát	49
Hình 1. 6. Sơ đồ bộ máy quản lý	52
Hình 3. 1. Sơ đồ thu gom nước mưa	91
Hình 3. 2. Vị trí điểm xả nước mưa của Dự án	92
Hình 3. 3. Sơ đồ thu gom nước thải sinh hoạt	92
Hình 3. 4. Vị trí điểm xả nước thải của Dự án	93
Hình 3. 5. Sơ đồ bể tự hoại 3 ngăn	94
Hình 3. 6. Sơ đồ công nghệ xử lý khí thải bằng tháp lọc bụi túi	96
Hình 3. 7. Sơ đồ công nghệ xử lý khí thải bằng tháp lọc bụi túi	98
Hình 3. 9. Cơ cấu quản lý của dự án	106

DANH MỤC CÁC TỪ VÀ CÁC KÝ HIỆU VIẾT TẮT

BYT:	Bộ Y tế
BXD:	Bộ Xây dựng
BOD:	Biochemical Oxygen Demand (Nhu cầu oxy sinh hoá)
BOD ₅ :	5- day Biochemical Oxygen Demand (Nhu cầu oxy sinh hoá 5 ngày)
COD:	Chemical Oxygen Demand (Nhu cầu oxy hoá học)
TCVN:	Tiêu chuẩn Việt Nam
TCCP:	Tiêu chuẩn cho phép
TSS:	Total suspended solids (Tổng chất rắn lơ lửng)
QCVN:	Quy chuẩn Việt Nam
WHO:	Tổ chức y tế thế giới

MỞ ĐẦU

1. Xuất xứ của dự án

1.1. Thông tin chung về dự án

Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam đã được thành lập và đi vào hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0202313982 do Sở Tài chính thành phố Hải Phòng cấp, đăng ký lần đầu ngày 19/09/2025, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 30/09/2025 với địa chỉ trụ sở chính tại Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03 (Thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng), Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

Công ty được góp vốn bởi hai nhà đầu tư nước ngoài là Công ty Singapore My U International Trading PTE.Ltd và CCMA VCN PTE. Ltd. để thực hiện Dự án đầu tư “Nhà máy Max Vanadium Việt Nam” tại Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03 (Thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng), Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 1060474685 chứng nhận lần đầu ngày 11/09/2025 do Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp. Theo đó, tổng vốn đầu tư của dự án là: 57.706.000.000 (Năm mươi bảy tỷ bảy trăm linh sáu triệu) đồng. Dự án sản xuất kim loại quý và kim loại màu (cụ thể là sản xuất hợp kim Vanadium Nitrogen công suất 1.200 tấn/năm) là ngành công nghiệp luyện kim. Đối chiếu điểm đ khoản 2 Điều 9 và Khoản 1 Điều 11 Luật đầu tư công số 58/2024/QH15 do Quốc hội thông qua ngày 29/11/2024 thì dự án thuộc nhóm C.

Tổng diện tích thuê để thực hiện dự án là 5.985,7m², trong đó diện tích tầng trệt là 5.259,7 m² và diện tích mái che là 432 m², có địa chỉ tại Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03 (Thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng), Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc phạm vi Giấy phép xây dựng số 5571/GPXD ngày 17/11/2023 do Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam) và đã được nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng theo Thông báo số 3226/BQL-QHXD ngày 22/07/2024. Dự án sẽ cải tạo lại nhà xưởng có sẵn để bố trí máy móc, thiết bị phục vụ sản xuất và lắp đặt thêm hệ thống xử lý khí thải để đảm bảo các tiêu chuẩn về môi trường khi hoạt động sản xuất.

Mục tiêu của dự án là sản xuất hợp kim Vanadium Nitrogen với công suất là 1.200 tấn/năm. Đối chiếu theo STT 2, Phụ lục II (Dự án sản xuất kim loại (trừ chỉ có một hoặc nhiều công đoạn: cán; kéo; đúc từ phôi nguyên liệu) công suất dưới 300.000 tấn sản phẩm/năm)) và STT 4, Phụ lục III (Dự án thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường với công suất trung bình quy định tại Cột 4 Phụ lục II Nghị định 05/2025/NĐ-CP của Chính Phủ và có yếu tố nhạy cảm về môi trường) quy định tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 06/01/2025, dự án thuộc danh mục dự án nhóm I có nguy cơ tác động xấu đến môi trường ở mức độ cao quy định tại khoản 3, điều 28 Luật Bảo vệ môi trường.

Căn cứ Điểm a, Khoản 1, Điều 35 Luật Bảo vệ môi trường 2020 và khoản 7, Điều 1, Nghị định số 05/2025/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 06/01/2025 (Điểm e khoản 1 Điều 26a bổ sung trước điều 26 của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 10/01/2022), Quyết định 186/2025/QĐ-CTUBND ngày 10/10/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc phân cấp cho Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng, Công ty tiến hành lập báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án trình Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng tổ chức thẩm định.

Cấu trúc và nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án được trình bày theo hướng dẫn tại mẫu số 04 Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư 07/2025/TTBTNMT ngày 28/02/2025 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

Phạm vi báo cáo:

- Giai đoạn lắp đặt máy móc, thiết bị của nhà máy: Đánh giá tác động trong quá trình lắp đặt máy móc, thiết bị cho Dự án và các hoạt động sinh hoạt, của công nhân viên thi công lắp đặt.

- Giai đoạn hoạt động: Đánh giá các tác động đến môi trường do hoạt động sản xuất của nhà máy.

1.2. Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư, báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc tài liệu tương đương với báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án

- Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư: Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 1060474685 chứng nhận lần đầu ngày 11 tháng 09 năm 2025;

- Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc tài liệu tương đương với báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án: chủ dự án là Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam.

- Cơ quan phê duyệt ĐTM: Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng.

1.3. Sự phù hợp của dự án đầu tư với Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; mối quan hệ của dự án với các dự án khác, các quy hoạch và quy định khác của pháp luật có liên quan

****Đối với quy hoạch phát triển của Chính Phủ và Bộ Công thương:***

- Quy định tại Quyết định số 3892/QĐ-BCT ngày 28/9/2016 của Bộ Công thương phê duyệt quy hoạch phát triển công nghiệp vùng Đồng Bằng sông Hồng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035. Trong đó, công nghiệp sản xuất kim loại hợp kim đặc chủng là dự án chủ yếu kêu gọi đầu tư tại Hải Phòng, Hải Dương phục vụ chế tạo cơ khí, nhu cầu sản xuất công nghiệp trong vùng và cả nước, thu hút đầu tư nước ngoài.

- Quy định tại Quyết định số 880/QĐ – TTg của Thủ tướng chính phủ ngày 09/06/2014 về Quy hoạch tổng thể phát triển ngành công nghiệp Việt Nam đến năm

2020, tầm nhìn đến năm 2030. Theo đó, phát triển ngành luyện kim theo hướng sử dụng công nghệ hiện đại, thân thiện với môi trường, thiết bị đồng bộ có tính liên hợp cao và suất tiêu hao nguyên vật liệu, năng lượng thấp; từng bước đáp ứng nhu cầu về các chủng loại thép chế tạo, thép hợp kim, một số kim loại màu; tập trung giải quyết những khâu cơ bản như đúc, rèn phôi, nhiệt luyện, kiểm tra chất lượng sản phẩm.

- Quyết định số 879/QĐ-TTg ngày 09/06/2014 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt chiến lược phát triển công nghiệp Việt Nam đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035 nêu rõ sau năm 2025, ưu tiên các nhóm ngành kim loại màu và vật liệu mới trong nhóm ngành cơ khí và luyện kim.

- Theo quyết định số 611/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ ban hành ngày 08/07/2024 về việc Phê duyệt Quy hoạch bảo vệ môi trường Quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, cụ thể như sau:

+ Về mục tiêu: Chủ động phòng ngừa, kiểm soát được ô nhiễm và suy thoái môi trường; phục hồi và cải thiện được chất lượng môi trường; ngăn chặn suy giảm và nâng cao chất lượng đa dạng sinh học, nhằm bảo đảm quyền được sống trong môi trường trong lành của Nhân dân trên cơ sở sắp xếp, định hướng phân bố hợp lý không gian, phân vùng quản lý chất lượng môi trường; định hướng thiết lập các khu bảo vệ, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học; hình thành các khu xử lý chất thải tập trung cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh; định hướng xây dựng mạng lưới quan trắc và cảnh báo môi trường cấp quốc gia và cấp tỉnh; phát triển kinh tế - xã hội bền vững theo hướng kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn, kinh tế các-bon thấp, hài hoà với tự nhiên và thân thiện với môi trường, chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu.

+ Về tầm nhìn đến năm 2050: Môi trường Việt Nam có chất lượng tốt, bảo đảm môi trường sống trong lành cho Nhân dân; bảo tồn hiệu quả đa dạng sinh học và duy trì được cân bằng sinh thái; chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu; xã hội phát triển hài hoà với thiên nhiên, đất nước phát triển bền vững theo hướng chuyển đổi xanh dựa trên phát triển nền kinh tế tuần hoàn, kinh tế xanh, các-bon thấp nhằm hướng tới đưa phát thải ròng bằng "0" vào năm 2050; bảo đảm an ninh môi trường gắn với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội nhanh và bền vững.

+ Thúc đẩy các mô hình tăng trưởng bền vững: Chuyển đổi mô hình tăng trưởng dựa trên tăng năng suất, tiến bộ khoa học và công nghệ, chuyển đổi số; sử dụng hiệu quả tài nguyên, hướng tới đạt được mục tiêu kép về tăng trưởng kinh tế, đồng thời giảm ô nhiễm, suy thoái môi trường và giảm phát thải ròng bằng "0" vào năm 2050.

Nhận xét: Dự án khi đi vào hoạt động sẽ lắp đặt các công trình bảo vệ môi trường phù hợp nhằm giảm thiểu nồng độ các chất ô nhiễm, đảm bảo theo các quy chuẩn hiện hành, cũng như các ngành mà chủ dự án đầu tư sẽ áp dụng các công nghệ sản xuất hiện đại nhằm giảm thiểu tối đa các chất ô nhiễm phát sinh. Mặt khác ngành nghề đầu tư phù hợp với định hướng phát triển mà Bộ Công thương và Chính Phủ đã đề ra.

****Đối với quy hoạch của thành phố Hải Phòng:***

- Quy định tại Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND thành phố Hải Phòng về việc ban hành danh mục các dự án công nghiệp khuyến khích đầu tư, không khuyến khích đầu tư trên địa bàn thành phố Hải Phòng đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

- Nghị quyết số 45-NQ/TW ngày 24/01/2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển thành phố Hải Phòng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 với quan điểm phát triển là chú ý giải quyết tốt mối quan hệ biện chứng giữa phát triển nhanh và bền vững; giữa kế thừa và phát triển; giữa phát triển theo cả chiều rộng và chiều sâu, trong đó phát triển theo chiều sâu là chủ đạo, để Hải Phòng đi đầu trong sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá của cả nước, sớm trở thành thành phố công nghiệp gắn với cảng biển phát triển hiện đại, thông minh, bền vững với những ngành mũi nhọn như kinh tế biển, cơ khí chế tạo, chế biến, điện tử, dịch vụ logistics, khoa học và công nghệ biển.

Quyết định số 1438/QĐ-TTg ngày 03/10/2012 của Thủ tướng Chính Phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng đến năm 2025.

Quyết định số 39/2013/QĐ-TTg ngày 27/6/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 2 Quy chế hoạt động của Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng ban hành kèm theo Quyết định số 69/2011/QĐ-TTg ngày 13/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ;

Quyết định số 66/2014/QĐ-TTg ngày 25/11/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Danh mục công nghệ cao được ưu tiên đầu tư phát triển và Danh mục sản phẩm công nghệ cao được khuyến khích phát triển.

Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 theo đó tiếp tục mở rộng phạm vi Khu kinh tế Đình Vũ- Cát Hải theo Phụ lục III. Các chương trình ưu tiên đầu tư phát triển.

Quyết định số 60/2023/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của UBND thành phố Hải Phòng Quy định về quản lý chất thải rắn trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Như vậy, việc triển khai thực hiện dự án là phù hợp với quy hoạch phát triển công nghiệp và của thành phố Hải Phòng nói riêng và quy hoạch phát triển ngành chế tạo cơ khí, luyện kim Việt Nam nói chung.

****Đối với quy hoạch phát triển của Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng:***

Dự án đã được Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 1060474685 chứng nhận lần đầu ngày 11 tháng 09 năm 2025.

****Đối với quy hoạch phát triển của Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (khu 1):***

Dự án “Nhà máy Max Vanadium Việt Nam” được triển khai tại Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03 (Thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng), Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam với loại hình sản xuất kim loại quý và kim loại màu (cụ thể sản xuất hợp kim Vanadium Nitrogen). Dự án phù hợp với các quy hoạch của KCN, cụ thể:

- Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1) đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp các văn bản sau:

+ Quyết định số 1895/QĐ-BTNMT ngày 22/7/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của “Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng khu phi thuế quan và khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1) tại phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng” do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Sao Đỏ làm chủ đầu tư;

+ Giấy phép môi trường số 311/GPMT-BTNMT ngày 30/8/2023 cho “Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1)”;

Theo Quyết định số 523/QĐ-BQL ngày 06/02/2024 của Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng về quyết định phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) là Khu công nghiệp tổng hợp bao gồm các ngành: công nghiệp nặng (chế tạo, luyện kim, năng lượng, điện tử, tin học, hóa chất, điện hóa, nguyên liệu mỏ, dầu khí, hóa dầu); công nghiệp nhẹ (thực phẩm, dệt may, da giày, giấy, nhựa, đồ sành sứ, thủy tinh, sản phẩm tiêu dung, sản phẩm nông, thủy và hải sản,...); khu hậu cần cảng, cảng biển, cảng xăng dầu khí hóa lỏng, hóa chất, hàng lỏng; vật liệu xây dựng, khai thác cảng biển, logistics... theo quy định của pháp luật. Ưu tiên các loại hình công nghiệp sạch, công nghiệp sử dụng công nghệ cao, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường. Hiện nay, tỉ lệ lấp đầy của KCN Nam Đình Vũ mới chỉ đạt 40% (khu phía Bắc), hệ thống hạ tầng đã được hoàn thiện tại khu phía Bắc 367,7 ha và khu phía Nam 223,7 ha trên tổng diện tích 1.329 ha với mật độ xây dựng (44,5%). Một số thông tin chung về hạ tầng Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (khu 1):

Hệ thống đường giao thông nội khu: Hệ thống đường trục của Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (khu 1) rộng 46m – 34m – 23m và cây xanh 2 bên đường thường xuyên được cắt tỉa.

Hệ thống cấp điện: Nguồn cung cấp điện tại Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (khu 1) là Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng qua trạm biến áp 110/22kV và trạm biến áp 22/0,4kV tại khu phía Bắc và phía Nam đến từng lô đất trong khu công nghiệp, sẵn sàng đấu nối theo yêu cầu của các nhà đầu tư.

Hệ thống cấp nước: Tại Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), nước sạch được cung cấp bởi Công ty Cổ phần cấp nước Hải Phòng tới từng lô đất trong khu công nghiệp, công suất tối đa 30.000 m³/ngày đêm.

Hệ thống xử lý nước thải: Toàn bộ nước thải sản xuất tại khu công nghiệp được thu gom về hệ thống xử lý nước thải tập trung (module 1) – khu phía Bắc công suất

2.500 m³/ngày đêm đạt tiêu chuẩn trước khi xả thải ra nguồn tiếp nhận là vùng nước biển ven bờ cửa Nam Triệu, phườn Đông Hải.

Tiền ích hạ tầng khác: Hệ thống thu gom, phân loại và xử lý chất thải rắn; Hệ thống cây xanh cảnh quan và chiếu sáng nội khu được đầu tư đồng bộ với hệ thống đường giao thông; Các dịch vụ bưu chính viễn thông được cung cấp sẵn có; Hệ thống thoát nước mưa được bố trí độc lập với hệ thống thoát nước thải; Các trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách 150 m mỗi trụ;

Như vậy, việc triển khai Dự án tại vị trí lựa chọn phù hợp với quy hoạch phát triển của Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1).

2. Căn cứ pháp luật và kỹ thuật của việc thực hiện đánh giá tác động môi trường (ĐTM)

2.1. Các văn bản pháp lý, quy chuẩn, tiêu chuẩn và hướng dẫn kỹ thuật có liên quan làm căn cứ cho việc thực hiện ĐTM

a. Về lĩnh vực môi trường

- Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 11 năm 2020, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2022.

- Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường.

- Nghị định số 05/2025/NĐ- CP ngày 06/01/2025 của Chính Phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022.

- Nghị định số 45/2022/NĐ-CP ngày 07/07/2022 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường.

- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 15/07/2022 của Chính phủ Quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.

- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải.

- Nghị định số 153/2024/NĐ-CP ngày 21/11/2024 của Chính Phủ Quy định phí bảo vệ môi trường đối với khí thải.

- Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Thông tư số 10/2021/TT-BTNMT ngày 16/08/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật quan trắc môi trường và quản lý thông tin, dữ liệu quan trắc môi trường.

- Thông tư số 45/2024/TT-BTNMT ngày 30/12/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp.

- Thông tư số 01/2025/TT-BTNMT ngày 15/5/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi

trường Ban hành 03 quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng môi trường xung quanh.

*** Văn bản pháp luật thuộc lĩnh vực xây dựng**

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam;

- Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

*** Văn bản pháp luật thuộc lĩnh vực Bảo vệ sức khỏe**

- Luật An toàn, vệ sinh lao động số 84/2015/QH13 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 25/06/2015;

- Luật Lao động số 45/2019/QH14 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 20/11/2019;

- Nghị định số 39/2016/NĐ-CP ngày 15/05/2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật An toàn vệ sinh lao động;

- Quyết định số 3733/2002/QĐ-BYT ngày 10/10/2002 của Bộ Y tế về việc ban hành 21 Tiêu chuẩn vệ sinh lao động, 05 nguyên tắc, 07 thông số vệ sinh lao động;

- Thông tư số 19/2016/TT-BYT ngày 30/6/2016 của Bộ Y tế hướng dẫn thực hiện quản lý vệ sinh lao động, sức khỏe người lao động và bệnh nghề nghiệp;

*** Văn bản pháp luật liên quan đến lĩnh vực PCCC**

- Luật Phòng cháy và Chữa cháy số 27/2001/QH10 ngày 29/06/2001 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam khóa X, kỳ họp thứ 9;

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Phòng cháy và Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 6;

- Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 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 Phòng cháy và Chữa cháy;

- Thông tư số 149/2020/TT-BCA ngày 31/12/2020 của Bộ Công an quy định một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và Chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Phòng cháy và Chữa cháy và nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 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 Phòng cháy và Chữa cháy;

*** Văn bản pháp luật thuộc lĩnh vực Hóa chất**

- Luật Hóa chất số 06/2007/QH do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam khóa 12, kỳ họp thứ 2 thông qua ngày 22/11/2007;

- Nghị định số 113/2017/NĐ-CP ngày 09/10/2017 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Hóa Chất;

- Nghị định số 82/2022/NĐ-CP ngày 18/10/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị số 113/2017 ngày 09/10/2017 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Hóa Chất;

- Thông tư 32/2017/TT-BCT ngày 28/12/2017 của Bộ Công Thương quy định cụ thể và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Hóa chất và Nghị định số 113/2017/NĐ-CP ngày 09/10/2017 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Hóa Chất;

- Thông tư 17/2022/TT-BCT ngày 27/10/2022 của Bộ Công Thương sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 32/2017/TT-BCT ngày 28/12/2017 của Bộ Công Thương quy định cụ thể và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Hóa chất và Nghị định số 113/2017/NĐ-CP ngày 09/10/2017 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Hóa Chất;

*** Văn bản pháp luật thuộc lĩnh vực chuyển giao công nghệ**

- Luật chuyển giao công nghệ số 07/2017/QH14 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam khóa 14 thông qua ngày 19/6/2017;

- Nghị định số 76/2018/NĐ-CP ngày 15/5/2018 của Chính Phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chuyển giao công nghệ;

*** Văn bản pháp luật về các lĩnh vực khác**

- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 của QH nước CHXHCNVN khóa XIV kỳ họp thứ 9 ban hành ngày 17/6/2020;

- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính Phủ Quy định về quản lý Khu công nghiệp và khu kinh tế;

*** Các tiêu chuẩn, quy chuẩn Việt Nam được áp dụng**

- QCVN 14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;
- QCVN 19:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ;

- QCVN 20:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với một số chất hữu cơ;

- QCVN 19:2024/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp;

- QCVN 07:2009/BTNMT: Quy chuẩn về ngưỡng chất thải nguy hại;

- QCVN 26:2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;

- QCVN 27:2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về rung động;

- QCVN 26:2025/BNNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;
- QCVN 27:2025/BNNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung;
- QCVN 43:2025/BNNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng trầm tích.
- QCVN 40:2011/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nước thải công nghiệp;
- QCVN 50:2013/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng nguy hại đối với bùn thải từ quá trình xử lý nước;
- QCVN 24:2016/BYT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Tiếng ồn - Mức tiếp xúc cho phép tiếng ồn tại nơi làm việc;
- 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;
- QCVN 02:2019/BYT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về bụi – Giá trị giới hạn cho phép bụi tại nơi làm việc;
- QCVN 03:2019/BYT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về giá trị giới hạn tiếp xúc cho phép của 50 yếu tố hoá học nơi làm việc;
- QCVN 06:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;
- QCVN 05:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Chất lượng không khí;
- QCVN05A:2020/BCT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn trong sản xuất, kinh doanh, sử dụng, bảo quản và vận chuyển hoá chất nguy hiểm;
- QCVN 01:2020/BTC – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện.
- TCXDVN 13606:2023– Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4513 – 1988: Cấp nước bên trong – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4474 – 87: Thoát nước bên trong – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 3890:2023: Phòng cháy chữa cháy – Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình – Trang bị, bố trí;
- Tiêu chuẩn nước thải đầu ra của các doanh nghiệp được phép đầu nối vào hệ thống XLNT tập trung của Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (Khu 1).
- Quyết định số 60/2023/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của UBND thành phố Hải Phòng Quy định về quản lý chất thải rắn trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

2.2. Các văn bản pháp lý, quyết định hoặc ý kiến bằng văn bản của các cấp có thẩm quyền liên quan đến dự án

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0202313982 do Sở Tài chính thành phố Hải Phòng cấp, đăng ký lần đầu ngày 19/09/2025, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 30/09/2025.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 1060474685 chứng nhận lần đầu ngày 11/09/2025 do Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp.
- Giấy phép xây dựng số 5571/GPXD ngày 17/11/2023 do Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam).
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ007783, số vào sổ cấp GCN VP156, ngày 18/10/2024 do Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Hải Phòng cấp.
- Thông báo số 3226/BQL-QHXD ngày 22/07/2024 của Ban quản lý khu kinh tế về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng.
- Hợp đồng cho thuê nhà xưởng tại Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03 (Thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng), Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), giữa Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam) và Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam.
- Căn cứ các tài liệu, số liệu khác có liên quan.

2.3. Các tài liệu, dữ liệu do chủ dự án tạo lập được sử dụng trong quá trình thực hiện ĐTM

Báo cáo dự án đầu tư của Dự án “Nhà máy Max Vanadium Việt Nam” của Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam.

Hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án bao gồm: Thuyết minh thiết kế cơ sở; các bản vẽ thiết kế cơ sở bao gồm: Sơ đồ bố trí tổng mặt bằng của dự án; sơ đồ bố trí hệ thống xử lý khí thải của dự án; hồ sơ hoàn công các công trình bảo vệ môi trường của nhà xưởng cho thuê (sơ đồ thoát nước mưa, thoát và xử lý nước thải của nhà xưởng).

- Một số tài liệu khác có liên quan.

3. Tổ chức thực hiện đánh giá tác động môi trường

Báo cáo đánh giá tác động môi trường của của Dự án “Nhà máy Max Vanadium Việt Nam” được Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam chủ trì, phối hợp với đơn vị tư vấn là Công ty TNHH tư vấn và thương mại Vinagreen thực hiện. Danh sách cán bộ tham gia lập báo cáo ĐTM

* Cơ quan chủ trì thực hiện ĐTM: Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam

- Đại diện: Ông HUANG, PENG Chức vụ: Tổng giám đốc

- Địa chỉ liên hệ: Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03 (Thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng), Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

- Điện thoại: 0868.519871 Fax:

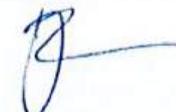
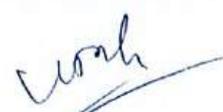
* Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH tư vấn và thương mại Vinagreen

- Người đại diện: Bà Đinh Thị Huệ Linh - Chức vụ: Giám đốc

- Địa chỉ: Số 251, chợ Hàng Cũ, phường Dư Hàng Kênh, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

3.2. Danh sách những người tham gia lập báo cáo ĐTM

Bảng 1. Danh sách cán bộ tham gia lập báo cáo

STT	Họ và tên	Học hàm/Học vị	Nội dung phụ trách	Chữ ký
I Chủ đầu tư				
1	HUANG, PENG	-	Chủ trì thực hiện ĐTM	
II Đơn vị tư vấn				
1	Đinh Thị Huệ Linh	Kỹ sư môi trường	Chủ biên, Kiểm soát nội dung	
2	Bùi Thị Như Quỳnh	Kỹ sư môi trường	Tổng hợp tài liệu, phụ trách chương 1,2,6 Tổng hợp tài liệu, phụ trách chương 3,4,5	
3	Đỗ Thị Thu Hương	Kỹ sư môi trường		
4	Đoàn Thị Hiếu	Kỹ sư môi trường		
5	Nguyễn Thị Mai Linh	Thạc sỹ môi trường		

3.3. Tổ chức thực hiện ĐTM

Báo cáo ĐTM dự án “Nhà máy Max Vanadium Việt Nam” được thực hiện theo trình tự với các bước sau:

1. Nghiên cứu dự án: Nghiên cứu các văn bản pháp lý và tài liệu liên quan đến dự án; sàng lọc các thông tin và lên kế hoạch thu thập các thông tin cần thiết. Lên kế hoạch đi điều tra thực địa;

2. Điều tra, khảo sát đánh giá hiện trạng môi trường tại khu vực dự án: Điều tra khảo sát thực địa khu vực dự án nhằm thu thập thêm các thông tin về kinh tế - xã hội, sinh thái, thủy văn... tại khu đất thực hiện dự án. Lấy mẫu tại hiện trường và phân tích các thành phần môi trường trong phòng thí nghiệm;

3. Tổng hợp thông tin, kết quả phân tích, kết quả điều tra, sàng lọc, phân tích số liệu và nhận dạng các đối tượng có khả năng bị tác động của dự án, các đối tượng nhạy cảm khu vực dự án;

4. Dự báo, đánh giá tác động của dự án đến các yếu tố môi trường và kinh tế - xã hội, đề xuất biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu;

5. Tổng hợp lập báo cáo đánh giá tác động môi trường chuẩn bị công tác tham vấn cộng đồng;

6. Tổ chức tham vấn: Tham vấn cộng đồng, lấy ý kiến đóng góp của Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng, Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Sao Đỏ và các chuyên gia. Tiến hành tham vấn online trên cổng thông tin điện tử của Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng;

7. Bổ sung kết quả tham vấn chuyên gia vào báo cáo đánh giá tác động môi trường và hoàn thiện báo cáo;

8. Trình cơ quan chức năng thẩm định, phê duyệt báo cáo;

9. Chỉnh sửa và hoàn thiện báo cáo theo ý kiến của hội đồng thẩm định.

4. Phương pháp đánh giá tác động môi trường

Các phương pháp ĐTM và các phương pháp khác được sử dụng trong quá trình lập báo cáo ĐTM cho dự án được thống kê trong bảng sau:

Bảng 2. Các phương pháp thực hiện trong để đánh giá trong ĐTM

TT	Tên phương pháp	Mục đích, nội dung áp dụng	Vị trí áp dụng
I. Nhóm phương pháp ĐTM			
1	Phương pháp đánh giá nhanh	<ul style="list-style-type: none"> - Đánh giá các hoạt động, dự báo về tải lượng, nồng độ ô nhiễm đối với các nguồn chất thải hoặc tiếng ồn, rung động. + Đối với môi trường không khí sử dụng hệ số ô nhiễm do Tổ chức Y tế Thế giới (WHO) và Cơ quan Bảo vệ Môi trường Hoa kỳ (USEPA), với các thông số ô nhiễm: bụi, CO, SO₂, NO_x, VOCs. + Đối với tiếng ồn, độ rung sử dụng hệ số ô nhiễm của Ủy ban BVMT U.S và Cục đường bộ Hoa Kỳ tính toán mức độ ồn, rung của phương tiện, máy móc thiết bị thi công theo khoảng cách. Từ đó đưa ra tác động đến đối tượng xung quanh. + CTR xây dựng phát sinh trong quá trình thi công tính toán theo Giáo trình Quản lý chất thải, Tập 1 CTR – Trần Hiếu Nhuệ. - Đánh giá dự báo về mức độ, phạm vi, không gian, thời gian, quy mô bị tác động dựa trên cơ sở định lượng theo hệ số ô nhiễm từ các tài liệu. Thời gian được đánh giá theo thời gian thi công, thời gian hoạt động. Không gian sử dụng phương pháp trồng bản đồ, mô hình hóa, lan truyền công bố tài liệu nào 	<ul style="list-style-type: none"> - Chương 2: Đánh giá hiện trạng các thành phần môi trường, sức chịu tải môi trường nền. - Chương 3: Đánh giá, so sánh các kết quả tính toán dự báo ô nhiễm môi trường so với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. + Đối với các hệ số ô nhiễm bụi sử dụng công thức tính toán theo tài liệu hướng dẫn ĐTM của Ngân hàng thế giới (Environmental assessment sourcebook, volume II, sectoral guidelines, environment, World Bank 8/1991); Công văn số 1074/BTNMT-KSONMT ngày 21/02/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn kỹ thuật kiểm kê phát thải bụi và khí thải từ nguồn thải diêm, nguồn điện và nguồn di động. + Đối với tiếng ồn, độ rung

TT	Tên phương pháp	Mục đích, nội dung áp dụng	Vị trí áp dụng
			<p>sử dụng tài liệu tham khảo của Ủy ban BVMT U.S - Tiếng ồn từ các thiết bị xây dựng và máy móc xây dựng NJID, 300.1, 31/12/1971.</p> <p>+ Đối với chất thải rắn phát sinh tính theo Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng; Đề tài nghiên cứu tái chế chất thải thành nhiên liệu lỏng do Trung tâm Khoa học kỹ thuật và công nghệ Quân sự (nay là Viện Khoa học công nghệ Quân sự) – Bộ Quốc Phòng thực hiện năm 2002; báo cáo môi trường quốc gia năm 2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.</p>
2	Phương pháp mô hình hóa	- Sử dụng mô hình cải tiến của Gauss-Sutton để tính toán nồng độ chất ô nhiễm từ hoạt động vận chuyển trong quá trình san nền, thi công và lắp đặt máy móc từ các nguồn thải bụi.	- Áp dụng tại Chương 3- mục 3.1.1 và mục 3.2.1, tiểu mục tác động đến môi trường không khí của báo cáo để tính toán nồng độ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí từ đó làm cơ sở đánh giá tác động và đưa ra biện pháp giảm thiểu.
II. PHƯƠNG PHÁP KHÁC			
1	Phương pháp tham vấn	<p>+ Tham vấn ý kiến cộng đồng là phương pháp hết sức cần thiết trong quá trình lập báo cáo ĐTM.</p> <p>Tham vấn trong đánh giá tác động môi trường đối với dự án cũng được thực hiện thông qua hình thức đăng tải lên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường theo quy định</p> <p>Dự trên ý kiến đóng góp, tham vấn ý kiến để hiệu chỉnh và hoàn thiện các kết quả ĐTM và đề xuất biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu các tác động phù hợp.</p>	<p>Chương 1, 2, 3, 4 Dựa trên các kết quả tham vấn để hiệu chỉnh và hoàn thiện các nội dung của báo cáo phù hợp với điều kiện của dự án.</p> <p>+ Chương 5: Nội dung, biện pháp và các kết quả tham vấn.</p>
2	Nhóm các phương pháp phục vụ việc lấy mẫu, đo đã hiện trường, phân tích trong phòng TN	- Chủ đầu tư đã phối hợp với đơn vị tư vấn và đơn vị có chức năng tiến hành quan trắc môi trường nền khu vực dự án (không khí, nước,..) theo nguyên tắc là những vị trí điển hình của Dự án giúp đánh giá chất lượng môi trường hiện trạng.	+ Chương 2: mục hiện trạng môi trường khu vực thực hiện dự án.

TT	Tên phương pháp	Mục đích, nội dung áp dụng	Vị trí áp dụng
		<p>- Phương pháp lấy mẫu và đo đạc hiện trường được thực hiện đúng theo các quy định hiện hành của tiêu chuẩn và Quy chuẩn Việt Nam về lấy mẫu hiện trường. Số liệu thu được là đáng tin cậy.</p> <p>Các phương pháp cụ thể để đo đạc tại hiện trường; lấy mẫu, bảo quản mẫu và phân tích mẫu môi trường sẽ phụ thuộc vào loại mẫu thực hiện và thông số thực hiện (cụ thể được trình bày tại biên bản lấy mẫu và phiếu kết quả đính kèm báo cáo).</p>	
3	Phương pháp kế thừa	<p>- Dùng để đánh giá thành phần, tải lượng chất thải phát sinh, đánh giá hoạt động bảo vệ môi trường đã thực hiện để từ đó có biện pháp phát huy những mặt tích cực, ngăn ngừa, khắc phục thêm những điểm hạn chế cho giai đoạn hoạt động của dự án.</p> <p>- Dự án kế thừa các nghiên cứu và kết quả công trình đang hoạt động của dự án đã hoạt động để làm căn cứ xác định thành phần và tính toán, đánh giá cho giai đoạn mở rộng.</p>	Phương pháp này được thể hiện ở phần mở đầu, Chương 1, Chương 2 của báo cáo.
4	Phương pháp chuyên gia	Tham khảo ý kiến chuyên gia chuyên ngành để báo cáo hoàn thiện hơn. Phương pháp chuyên gia là phương pháp sử dụng trí tuệ của đội ngũ chuyên gia có trình độ cao của một chuyên ngành để xem xét, nhận định bản chất một sự kiện khoa học hay thực tiễn phức tạp, để tìm ra giải pháp tối ưu cho các sự kiện đó hay đánh giá một sản phẩm khoa học.	Phương pháp được trình bày tại Chương 6 của báo cáo và các nội dung trong toàn bộ báo cáo
5	Phương pháp so sánh	Phương pháp này được sử dụng để đánh giá mức độ tác động. Tổng hợp các số liệu thu thập được, so sánh với TCVN và QCVN, rút ra những kết luận về ảnh hưởng trong quá trình thực hiện Dự án đến môi trường, đồng thời đề xuất các biện pháp giảm thiểu tác động ô nhiễm môi trường. Đánh giá mức độ ảnh hưởng dựa vào TCVN, QCVN và một số tiêu chuẩn khác của các Bộ, Ngành liên quan	Áp dụng trong Chương 3 và Chương 2 của Báo cáo ĐTM

TT	Tên phương pháp	Mục đích, nội dung áp dụng	Vị trí áp dụng
6	Phương pháp thống kê	Dùng trong tổng hợp các số liệu thu thập khi quan trắc, khảo sát hiện trạng môi trường tại các vị trí điển hình, thể hiện đặc trưng môi trường tại khu vực thực hiện Dự án, và so sánh với QCVN, TCVN tương ứng.	+ Chương 2: Đánh giá hiện trạng chất lượng môi trường tại khu vực nghiên cứu. + Chương 3: dự báo đánh giá và đề xuất các giải pháp giảm thiểu tác động tới môi trường do hoạt động của dự án.

5. Tóm tắt nội dung chính của Báo cáo ĐTM

5.1. Thông tin về dự án

5.1.1. Thông tin chung

- Tên dự án: Dự án đầu tư “Nhà máy Max Vanadium Việt Nam”
- Địa điểm thực hiện: Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03 (Thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng), Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.
- Chủ dự án: Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam.

5.1.2. Quy mô, công suất

- a. Quy mô diện tích
 - Quy mô diện tích: 5.985,7m², bao gồm: Diện tích tầng trệt: 5.259,7 m²; diện tích tầng 2: 294 m² và diện tích mái che: 432 m².

- b. Công suất dự án

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 1060474685 chứng nhận lần đầu ngày 11/09/2025 do Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp, quy mô dự án (cho năm sản xuất ổn định):

STT	Sản phẩm	Quy mô
1	Hợp kim Vanadium Nitrogen	1.200 tấn/năm
	Tổng	1.200 tấn/năm

* Phạm vi dự án bao gồm:

- Quy mô diện tích: 5.985,7m².
- Quy mô công suất: 1.200 tấn sản phẩm/năm (theo Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 11/09/2025).

5.1.3. Công nghệ sản xuất

Quy trình sản xuất cụ thể như sau:

- **Quy trình sản xuất hợp kim Vanadium Nitrogen:** Nguyên liệu thô (Vanadi pentoxit dạng miếng) → Nhập kho nguyên liệu → Nghiền nguyên liệu → Phối liệu (thêm bột graphite) → Nén viên → Sấy khô (nhiệt độ thấp) → Nung chảy (nhiệt độ cao) → Chuẩn bị nitơ → Đóng gói → Thành phẩm.

5.1.4. Phạm vi

Phạm vi của báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án sẽ được tiến khai trong 2 giai đoạn như sau:

✚ Giai đoạn thi công cải tạo nhà xưởng, lắp đặt máy móc, thiết bị

Trong giai đoạn này sẽ bao gồm các hoạt động:

- Thi công xây lắp các hạng mục công trình, lắp đặt máy móc, thiết bị phục vụ sản xuất.

- Sinh hoạt của người lao động trên công trường.

- Hoạt động của các máy móc, thiết bị, phương tiện thi công.

- Vận chuyển nguyên nhiên vật liệu thi công, máy móc, thiết bị, các loại phế liệu, chất thải.

- Thu dọn sân bãi; vệ sinh máy móc, thiết bị, các hạng mục công trình phục vụ vận hành.

- Thu gom, phân định, phân loại và chuyển giao chất thải cho đơn vị có chức năng xử lý.

✚ Giai đoạn vận hành thử nghiệm và hoạt động vận hành ổn định

- Sinh hoạt của con người tại Dự án.

- Hoạt động sản xuất tại dự án.

- Hoạt động của máy móc, thiết bị, phương tiện giao thông vận chuyển; vận hành các hạng mục công trình và BVMT.

- Các hoạt động bảo trì, sửa chữa, thay thế máy móc, thiết bị và các hạng mục công trình bị hư hỏng, xuống cấp.

Các hạng mục, hoạt động sau không thuộc phạm vi báo cáo đánh giá tác động môi trường: Đền bù, giải phóng mặt bằng, khai thác nguyên, vật liệu phục vụ xây dựng Dự án (Chủ dự án, đơn vị thi công thực hiện mua từ đơn vị cung ứng trên địa bàn tỉnh), hoạt động giải phóng mặt bằng (do đơn vị thi công hạ tầng thực hiện).

5.1.5. Các yếu tố nhạy cảm về môi trường

Các khu vực có yếu tố nhạy cảm về môi trường được quy định tại điểm c, khoản 1, điều 28, Luật Bảo vệ môi trường 2020 và mục a, khoản 4, Điều 1, Nghị định số 05/2025/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 06/01/2025 của Chính Phủ (sửa đổi bổ sung Điều 30 của Nghị định 08/2022/NĐ-CP của Chính Phủ), khu vực thực hiện dự án nằm tại phường Đông Hải (là phường thuộc thành phố Hải Phòng – đô thị loại I trực thuộc trung ương theo quy định của pháp luật về phân loại đô thị) là nội thành, nội thị của đô thị theo quy định của pháp luật, do đó khu vực nhà máy có yếu tố nhạy cảm về môi trường.

5.2. Hạng mục công trình và hoạt động của dự án có khả năng tác động xấu đến môi trường

a. Các hạng mục công trình

- Các hạng mục công trình hiện trạng cải tạo (không có thay đổi diện tích so với Giấy phép xây dựng số 5571/GPXD ngày 17/11/2023 do Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng) bao gồm: Nhà xưởng C3& C4 có 3 tầng (tầng 1, tầng 2 và tầng mái). Trong đó, tầng 1 được bố trí làm phòng họp, khu sản xuất. Tầng 2 bố trí 5 phòng nghỉ, phòng tài chính, văn phòng, phòng tiếp khách, phòng tổng giám đốc và khu sản xuất. Cải tạo, lắp vách ngăn, cửa ra vào, thiết bị PCCC.

- Các hạng mục công trình bảo vệ môi trường hiện trạng (theo Đăng ký môi trường của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng): 02 bể tự hoại 03 ngăn tổng thể tích 16m³.

- Các hạng mục công trình xây mới: Móng bể nước làm mát; móng lọc bụi.

- Các hạng mục công trình bảo vệ môi trường lắp đặt mới: 01 hệ thống xử lý bụi, khí thải khu vực nghiền công suất 7.500m³/giờ, 01 hệ thống xử lý bụi, khí thải khu vực lò nitrơ nhiệt độ cao công suất 7.500m³/giờ. 01 kho chứa chất thải nguy hại, 01 kho chứa chất thải rắn công nghiệp thông thường, 01 kho chứa chất thải sinh hoạt.

b. Các hoạt động của dự án đầu tư

* Hoạt động cải tạo nhà xưởng, lắp đặt máy móc

- Hoạt động cải tạo nhà xưởng, lắp đặt máy móc tại nhà xưởng.

- Hoạt động của công nhân thi công.

- Hoạt động bảo vệ môi trường quá trình thi công cải tạo, lắp đặt.

* Hoạt động sản xuất ổn định

- Hoạt động sản xuất hợp kim Vanadium Nitrogen theo giấy chứng nhận đầu tư số 1060474685.

- Hoạt động của cán bộ, nhân viên nhà máy.

- Hoạt động vận hành công trình xử lý khí thải và nước thải.

5.3. Dự báo các tác động môi trường chính, chất thải phát sinh

5.3.1. Quy mô, tính chất của nước thải

(1) Giai đoạn thi công, xây dựng, lắp đặt thiết bị máy móc và hoạt động sản xuất của nhà máy hiện hữu

- Nước thải sinh hoạt từ công nhân xây dựng phát sinh với lưu lượng 2,25 m³/ngày đêm, thông số ô nhiễm đặc trưng bao gồm: Chất rắn lơ lửng, tổng chất rắn hòa tan, các hợp chất hữu cơ (BOD₅/COD) và các chất dinh dưỡng (sunfua, amoni, nitrat, phosphat), các chất hoạt động bề mặt, dầu mỡ động thực vật và coliform.

- Nước thải thi công, xây dựng phát sinh với lưu lượng khoảng 0,5 m³/ngày.đêm. Thông số ô nhiễm đặc trưng bao gồm: TSS,...

- Nước mưa chảy tràn trên diện tích dự án với lưu lượng phát sinh lớn nhất khoảng 28,75 m³/s. Thông số ô nhiễm đặc trưng bao gồm: TSS, đất, cát...

(2) Giai đoạn vận hành

- Nước thải sinh hoạt với lưu lượng 1,2 m³/ngày đêm, thông số ô nhiễm đặc trưng bao gồm: Chất rắn lơ lửng, tổng chất rắn hòa tan, các hợp chất hữu cơ (BOD₅/COD) và các chất dinh dưỡng (sunfua, amoni, nitrat, phosphat), các chất hoạt động bề mặt, dầu mỡ động thực vật và coliform.

- Nước mưa chảy tràn với lưu lượng phát sinh lớn nhất khoảng 28,75 m³/s. Thông số ô nhiễm đặc trưng bao gồm: TSS,...

5.3.2. Quy mô tính chất của bụi, khí thải

(1) Giai đoạn thi công, xây dựng, lắp đặt thiết bị máy móc

- Bụi, khí thải phát sinh từ hoạt động thi công xây dựng các hạng mục công trình, vận chuyển nguyên vật liệu thi công và hoạt động của các máy móc, thiết bị phục vụ thi công, thông số ô nhiễm đặc trưng là tổng bụi lơ lửng (TSP), CO, SO₂, NO_x.

(2) Giai đoạn vận hành

- Khí thải phát sinh từ hoạt động sản xuất của Nhà máy:

+ Khí thải từ công đoạn nghiền, trộn, nén viên với thông số ô nhiễm đặc trưng là bụi tổng (TSP).

+ Khí thải từ công đoạn sấy, nung ở lò nitơ với thông số ô nhiễm đặc trưng là bụi, CO.

- Hoạt động của máy phát điện dự phòng phát sinh khí thải với thông số ô nhiễm đặc trưng là bụi, CO, NO_x, SO₂, VOC.

- Hoạt động của các phương tiện giao thông di chuyển trong phạm vi Dự án phát sinh bụi, khí thải với thông số ô nhiễm đặc trưng là bụi, CO, NO_x, SO₂.

- Hoạt động lưu trữ chất thải sinh hoạt phát sinh mùi hôi với thành phần chủ yếu là khí H₂S, CH₄.

5.3.3. Quy mô tính chất của chất thải rắn

(1) Giai đoạn thi công, xây dựng, lắp đặt thiết bị máy móc

- Hoạt động sinh hoạt của công nhân xây dựng phát sinh chất thải rắn sinh hoạt với tổng khối lượng 25kg/ngày, thành phần chủ yếu: Rác thải hữu cơ, thức ăn dư thừa dễ phân hủy, túi nilon, giấy ăn,...

- Hoạt động thi công, xây dựng phát sinh phế thải, chất thải rắn thông thường với tổng khối lượng khoảng 1,56 tấn, thành phần chủ yếu: tấm panel hỏng, thép hỏng.

(2) Giai đoạn vận hành

- Hoạt động sinh hoạt của công nhân làm việc tại nhà máy phát sinh chất thải rắn sinh hoạt với tổng khối lượng 5kg/ngày. Thành phần chủ yếu: Rác thải hữu cơ, thức ăn dư thừa dễ phân hủy, túi nilon, giấy ăn,...

- Hoạt động sản xuất phát sinh chất thải rắn công nghiệp thông thường với tổng khối lượng khoảng 15 tấn/năm, tương đương 42 kg/ngày, thành phần chủ yếu: Bìa carton, dây buộc, pallet gỗ; bao bì nilon đựng nguyên liệu; giấy vụn phòng; sản phẩm lỗi không chứa thành phần nguy hại.

5.3.4. Quy mô, tính chất của chất thải nguy hại

(1) a. Giai đoạn thi công, xây dựng, lắp đặt thiết bị máy móc

- Hoạt động thi công, xây dựng phát sinh chất thải nguy hại với khối lượng 100 kg/70 ngày; thành phần chủ yếu là: Bao bì mềm thải, que hàn thải có các kim loại nặng hoặc thành phần nguy hại.

(2) Giai đoạn vận hành

Hoạt động sản xuất và hoạt động quản lý, vận hành của Dự án phát sinh chất thải nguy hại khoảng 9.990kg/năm, thành phần chủ yếu: Bóng đèn huỳnh quang thải và các loại thủy tinh hoạt tính thải; các loại pin, ắc quy khác; giẻ lau, vải bảo vệ thải nhiễm thành phần nguy hại; các loại dầu động cơ, hộp số và bôi trơn thải khác; bao bì kim loại cứng thải; túi lọc bụi thải (trong buồng hấp thụ đã qua sử dụng) từ quá trình xử lý khí thải.

5.3.4. Quy mô, tính chất của tiếng ồn, độ rung

- Giai đoạn thi công, xây dựng, lắp đặt thiết bị máy móc: Tiếng ồn, độ rung phát sinh từ hoạt động thi công các hạng mục công trình và hoạt động của các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng ra vào Dự án.

- Giai đoạn vận hành: Tiếng ồn, độ rung phát sinh từ hoạt động của các phương tiện giao thông và hoạt động của máy móc phục vụ sản xuất.

Quy chuẩn áp dụng: QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn, QCVN 27:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.

5.3.5. Quy mô, tính chất của các tác động khác

(1) Giai đoạn thi công, xây dựng, lắp đặt thiết bị máy móc:

Hoạt động thi công các hạng mục công trình và hoạt động của các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng ra vào Dự án có khả năng ảnh hưởng tới giao thông trong khu vực.

(2) Giai đoạn vận hành

- Công đoạn sấy khô, nung trong dây chuyền sản xuất có khả năng phát sinh lượng nhiệt thải, làm tăng nhiệt độ trong khu vực nhà xưởng và gây ảnh hưởng đến sức khỏe của công nhân lao động.

- Hoạt động lưu thông của các phương tiện giao thông ra vào Dự án có khả năng ảnh hưởng tới giao thông trong khu vực.

- Sự cố môi trường liên quan đến hóa chất, hệ thống xử lý nước thải, khí thải, kho chứa chất thải, cháy, nổ.

- Các sự cố có thể phát sinh: Sự cố cháy nổ, sụt lún, tai nạn giao thông, hệ thống xử lý nước thải, lây lan dịch bệnh, sự cố thiên tai.

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

5.4.1. Các công trình và biện pháp thu gom, xử lý nước thải

(1) Giai xây dựng

- Nước thải sinh hoạt:

+ Không bố trí lán trại sinh hoạt của công nhân trên công trường thi công. Công nhân xây dựng và nhân viên làm việc tại nhà máy sử dụng khu nhà vệ sinh hiện hữu của nhà máy, nước thải sau đó theo hệ thống thu gom vào các bể tự hoại (tổng dung tích 16m³) để xử lý đạt tiêu chuẩn tiếp nhận đầu nối của Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (khu 1) trước khi đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (khu 1) tại vị trí có tọa độ: X =, Y =

+ Công ty không phát sinh nước thải từ hoạt động nấu ăn do đặt cơm bên ngoài.

+ Quy trình xử lý nước thải sơ bộ của Dự án như sau: Nước thải sinh hoạt sau xử lý sơ bộ tại bể tự hoại → Nước thải sau xử lý (đạt tiêu chuẩn tiếp nhận của Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (khu 1)) → đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (khu 1).

- Nước thải thi công, xây dựng: Thu gom nước từ quá trình rửa dụng cụ, thiết bị thi công vào 01 thùng phuy chứa. Nước sau đó lắng cặn, nước trong được chảy về hệ thống thu gom nước thải của Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (khu 1).

(2) Giai đoạn vận hành

- Xây dựng hệ thống thu gom, thoát nước mưa tách riêng với hệ thống thu gom, thoát nước thải.

- Đối với nước thải sinh hoạt:

+ Toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh trong giai đoạn vận hành của Dự án được thu gom và xử lý sơ bộ tại các bể tự hoại (tổng thể tích 16 m³) để xử lý đạt tiêu chuẩn tiếp nhận đầu nối của Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (khu 1) trước khi đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (khu 1) tại vị trí có tọa độ: X =, Y =

- Dự án không phát sinh nước thải sản xuất.

* Yêu cầu về bảo vệ môi trường:

- Xây dựng và vận hành mạng lưới thu gom, thoát nước mưa; thu gom, xử lý nước thải đảm bảo các yêu cầu về tiêu thoát nước và điều kiện vệ sinh môi trường trong quá trình thi công, xây dựng và vận hành dự án.

- Thực hiện các biện pháp quản lý và giải pháp công trình đối với nước mưa chảy tràn để giảm thiểu ngập úng do việc thực hiện Dự án; đảm bảo việc tiêu thoát nước cho khu vực xung quanh Dự án.

- Toàn bộ nước thải phải được thu gom, xử lý sơ bộ và đầu nối vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải tập trung của Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (khu 1) theo văn bản thỏa thuận với Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu phi thuế

quan và KCN Nam Đình Vũ (khu 1); đảm bảo lưu lượng nước thải phù hợp với khả năng tiếp nhận của Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (khu 1) và không được phép xả nước thải chưa qua xử lý ra ngoài môi trường.

- Đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về an toàn vệ sinh môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

5.4.2. Các công trình và biện pháp thu gom, xử lý khí thải

(1) Giai đoạn thi công, xây dựng, lắp đặt thiết bị máy móc:

- Thực hiện các biện pháp tổ chức thi công phù hợp; xây dựng nội quy đối với công nhân và nhà thầu thi công, xây dựng; tuân thủ các quy định về an toàn, bảo vệ môi trường.

- Sử dụng phương tiện, máy móc đạt tiêu chuẩn theo quy định; phương tiện vận chuyển chở đúng trọng tải, đúng tốc độ, không coi rớt thùng hàng; có phủ bạt che, vận chuyển đúng tuyến đường đã đăng ký với cơ quan có thẩm quyền theo quy định; tiến hành phun nước dập bụi trên tuyến đường thi công với tần suất tối thiểu 2 lần/ngày.

- Tập kết nguyên vật liệu theo tiến độ và phù hợp theo từng đoạn thi công, đảm bảo không gây ảnh hưởng tới các hoạt động giao thông và môi trường khu vực xung quanh dự án.

(2) Giai đoạn vận hành

- Lắp đặt 02 hệ thống điều hòa thông gió AHU cho nhà xưởng F.C3 và F.C4 cấp khí sạch vào nhà xưởng.

- Trang bị đầy đủ các dụng cụ bảo hộ lao động cần thiết cho công nhân khi làm việc.

- Các công trình xử lý:

- Khí thải phát sinh từ Dự án được thu gom, xử lý bằng các công trình xử lý khí thải như sau:

+ Lắp đặt 01 hệ thống xử lý khí thải công suất 7.500m³/giờ cho công đoạn nghiền, trộn, ép viên tại khu vực sản xuất tại nhà xưởng F.C3, quy trình xử lý như sau: Bụi, khí thải → Chụp hút → Đường ống thu gom → Quạt hút → Lọc bụi túi vải có hộp khí phun xung PPW → Ống thoát khí. Khí thải sau xử lý đạt QCVN 19:2024/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp, cột A.

+ Lắp đặt 01 hệ thống xử lý khí thải công suất 7.500m³/giờ cho khu vực lò niro nhiệt độ cao, quy trình xử lý như sau: Bụi, khí thải → Chụp hút → Đường ống thu gom → Quạt hút → Lọc bụi túi vải có hộp khí phun xung PPW → Ống thoát khí. Khí thải sau xử lý đạt QCVN 19:2024/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp, cột A.

+ Lắp đặt 01 thiết bị tách niro và tinh lọc khử hydrogen (không có hydrogen) hay còn gọi là thiết bị PSA có ống xả để dẫn không khí đã tách N₂ tinh khiết (hỗn hợp khí bao gồm O₂ chiếm phần lớn, khí trơ Argon và một lượng nhỏ Nitơ) xả vào trong nhà xưởng. Khí xả này về cơ bản là không khí giàu oxy và hoàn toàn vô hại (không độc, không mùi) khi thải vào không gian xưởng.

- Túi lọc bụi được thay thế định kỳ để đảm bảo hiệu quả hoạt động của các hệ thống xử lý khí thải và được thu gom, lưu giữ tạm thời, hợp đồng với các đơn vị có đầy đủ chức năng và năng lực thu gom, vận chuyển, xử lý như chất thải nguy hại.

* Yêu cầu bảo vệ môi trường: Thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác động của bụi, khí thải phát sinh bởi Dự án trong giai đoạn thi công xây dựng và vận hành; đáp ứng QCVN 19:2024/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp (cột A).

- Thực hiện và giám sát các biện pháp giảm thiểu tác động của bụi, khí thải, mùi hôi phát sinh trong quá trình thi công, xây dựng và vận hành dự án.

5.4.3. Các công trình, biện pháp quản lý chất thải rắn, chất thải nguy hại

a. Công trình, biện pháp quản lý chất thải rắn thông thường

(1) Giai đoạn thi công, xây dựng, lắp đặt thiết bị máy móc:

- Đối với chất thải rắn sinh hoạt: Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ khu vực thi công xây dựng được phân loại tại nguồn theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và thu gom, vận chuyển về khu vực lưu chứa chất thải rắn sinh hoạt hiện hữu diện tích 10m² của Dự án sau đó chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý theo quy định với tần suất vận chuyển 01 lần/ngày.

- Chất thải rắn xây dựng, phế thải được phân loại và tận dụng tối đa phục vụ cho hoạt động xây dựng Dự án, phần còn lại được chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, xử lý.

- Bùn phát sinh từ bể tự hoại được định kỳ chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, xử lý.

- Chất thải rắn công nghiệp thông thường từ nhà máy được phân loại và thu gom vào các thùng chứa dung tích 120 lít/thùng; chất thải sau đó được tập kết tại kho chứa chất thải rắn công nghiệp thông thường và phế liệu có diện tích 80m² và được định kỳ chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo quy định.

(2) Giai đoạn vận hành

- Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và thu gom tại các khu vực văn phòng, khu vực sản xuất bằng các thùng từ 25-30 lít sau đó chuyển về 03 thùng chứa dung tích 600 lít có nắp đậy đặt tại kho chứa chất thải rắn sinh hoạt diện tích 10 m² và được chuyển cho đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý theo quy định với tần suất vận chuyển 01 lần/ngày.

- Chất thải rắn công nghiệp thông thường được phân loại và thu gom vào các thùng chứa dung tích 120 lít/thùng; chất thải sau đó được tập kết tại kho chứa chất thải rắn công nghiệp thông thường và phế liệu với tổng diện tích 80 m² và được định kỳ chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo quy định.

- Chủ dự án thuê đơn vị vệ sinh tại địa phương đến thu gom, vận chuyển, xử lý theo quy định.

* Yêu cầu về bảo vệ môi trường: Thực hiện quản lý chất thải rắn thông thường

theo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường, 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; Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

b. Công trình, biện pháp quản lý chất thải nguy hại

(1) Giai đoạn thi công, xây dựng, lắp đặt thiết bị máy móc:

- Đối với chất thải nguy hại phát sinh từ hoạt động thi công, cải tạo nhà xưởng, lắp đặt máy móc thiết bị được thu gom và lưu giữ tại kho chứa chất thải nguy hại diện tích 80 m² của Dự án. Trong kho bố trí các thùng chứa chất thải nguy hại chuyên dụng với dung tích khoảng 600 lít, có nắp đậy kín, dán nhãn và dấu hiệu cảnh báo theo quy định. Chất thải nguy hại được định kỳ chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

(2) Giai đoạn vận hành

Các loại chất thải nguy hại được thu gom, phân loại và lưu giữ tại kho chứa chất thải nguy hại diện tích 80 m² của Dự án. Trong kho bố trí các thùng chứa chất thải nguy hại chuyên dụng với dung tích khoảng 600 lít, có nắp đậy kín, dán nhãn và dấu hiệu cảnh báo theo quy định. Chất thải nguy hại được định kỳ chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

* Yêu cầu về bảo vệ môi trường: Thực hiện quản lý chất thải nguy hại theo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường năm 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; Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

5.4.4. Công trình, biện pháp giảm thiểu tác động do tiếng ồn, độ rung

(1) Giai đoạn thi công, xây dựng, lắp đặt thiết bị máy móc:

- Sử dụng các phương tiện vận chuyển được đăng kiểm trong quá trình thi công và thiết bị thi công có chất lượng tốt. Bảo dưỡng thiết bị và phương tiện vận chuyển thường xuyên để hạn chế tối đa tiếng ồn phát sinh.

- Trang bị đầy đủ bảo hộ lao động cho công nhân thi công, xây dựng.

- Quy định tốc độ xe, máy móc khi hoạt động trong khu vực đang thi công.

* Yêu cầu về bảo vệ môi trường: Thực hiện các biện pháp giảm thiểu tiếng ồn độ rung để đảm đạt QCVN 26:2010/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn, QCVN 27:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.

(2) Giai đoạn hoạt động

- Sử dụng các thiết bị, máy móc sản xuất đạt tiêu chuẩn, được đăng kiểm theo quy định; các thiết bị được kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ thường xuyên.

- Trang bị đầy đủ bảo hộ lao động cho công nhân lao động.

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường: Tuân thủ QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn, QCVN 27:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung và các quy chuẩn khác có liên quan, đảm bảo các điều kiện an toàn, vệ sinh môi trường trong quá trình vận hành Dự án.

- Máy phát điện dự phòng sử dụng máy trần, cách âm và cách nhiệt, được đặt trên móng bê tông, thường xuyên được bảo dưỡng.

5.4.5. Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường khác

- Biện pháp giảm thiểu tác động của nước mưa chảy tràn:

+ Tổ chức thi công theo hình thức cuốn chiếu; thường xuyên dọn dẹp mặt bằng thi công; tập kết vật liệu theo tiến độ thi công, che chắn các khu vực tập kết vật liệu xây dựng.

+ Định kỳ nạo vét các hố ga; bùn thải được thu gom, chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý cùng với chất thải rắn thông thường của Dự án theo quy định.

+ Yêu cầu về bảo vệ môi trường: Xây dựng, vận hành mạng lưới thu gom, thoát nước mưa đảm bảo các yêu cầu về tiêu thoát nước và các điều kiện vệ sinh môi trường trong quá trình thi công, xây dựng và vận hành Dự án và tách biệt với hệ thống thu gom, thoát nước thải; đảm bảo toàn bộ nước mưa chảy tràn phát sinh trong quá trình thi công, xây dựng và vận hành của Dự án được thu gom, lắng trước khi chảy vào hệ thống thoát nước mưa của Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ.

- Biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố cháy nổ: Thường xuyên kiểm tra hệ thống điện để tránh các trường hợp chập điện gây cháy; đào tạo, hướng dẫn và tập huấn cho toàn thể công nhân viên của Dự án về khả năng xử lý nhanh các tình huống tai nạn và sử dụng trang thiết bị cứu hỏa, cứu hộ; bảo đảm thực hiện nghiêm chỉnh các yêu cầu quy phạm phòng chống cháy nổ đặc biệt tại các khu vực trạm biến thế, các bảng điện; quy định các khu vực cấm lửa và các khu vực dễ gây cháy...

- Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố của trạm xử lý nước thải: Vận hành hệ thống theo đúng quy trình vận hành; thường xuyên kiểm tra hệ thống đường ống dẫn, hố ga thu gom nước thải để phát hiện kịp thời hỏng hóc và có phương án khắc phục kịp thời; thường xuyên nạo vét hệ thống tiêu thoát nước thải tránh tình trạng ứ đọng, tắc nghẽn dòng chảy gây ngập úng cục bộ; thuê đơn vị có chức năng hút bùn thải bề tự hoại 03 ngày, hố ga thu gom cuối cùng định kỳ khoảng 03 - 06 tháng/lần; xây dựng và thực hiện đúng kế hoạch ứng phó sự cố đối với hệ thống xử lý nước thải và kiểm soát hoạt động môi trường để có phương án ứng phó kịp thời.

- Biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố đối với hệ thống xử lý khí thải: Vận hành hệ thống theo đúng hướng dẫn kỹ thuật; thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng thiết bị, đảm bảo các thiết bị hoạt động liên tục và có hiệu quả; bố trí các thiết bị dự phòng: quạt hút dự phòng, module xử lý dự phòng nhằm đảm bảo vận hành khi hệ thống có sự cố; có phương án trang bị sẵn sàng đối với sự cố vỡ túi lọc bụi, tắc đường ống. Khi có sự cố xảy ra, dừng hoạt động của máy móc và các thiết bị có liên quan, tiến hành kiểm

tra và khắc phục sự cố; báo động cho công nhân làm việc tại khu vực có sự cố nhanh chóng di chuyển ra khỏi khu vực và ngừng vận hành hệ thống xử lý khí thải, điều động nhân lực để khắc phục sự cố.

- Biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố đối với khu lưu giữ chất thải rắn, chất thải nguy hại: khu lưu giữ chất thải được phân chia thành nhiều khu vực lưu giữ khác nhau với khoảng cách phù hợp để hạn chế khả năng tương tác giữa các loại chất thải dẫn đến xảy ra sự cố cháy nổ và sự cố rò rỉ, các khu vực lưu giữ được trang bị các biển cảnh báo theo quy định.

- Biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường do hóa chất: Thực hiện công tác kiểm tra định kỳ các thiết bị chứa hóa chất, dầu; phân công trách nhiệm người có liên quan, phương tiện, lực lượng, phương án ứng cứu,... nhằm tránh tình trạng bị động, lúng túng khi xảy ra sự cố; trang bị bảo hộ lao động cần thiết: găng tay, kính bảo hộ, ủng cao su, khẩu trang, xô chứa, gầu xẻng,... không sử dụng các dụng cụ có khả năng phát ra tia lửa điện.

Bên cạnh đó, các giải pháp về mặt quản lý hiện tại của công ty sẽ được áp dụng nhằm mang lại hiệu quả tối đa các biện pháp đảm bảo về an toàn và môi trường trong suốt quá trình hoạt động.

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

5.5.1. Chương trình quản lý môi trường

Việc thực hiện kế hoạch quản lý môi trường cho Dự án đầu tư “Nhà máy Max Vanadium Việt Nam” được thực hiện theo các quy định hiện hành của Việt Nam và được Chủ đầu tư thực hiện cụ thể như sau:

- Chủ đầu tư sẽ cử một cán bộ chuyên trách để giám sát quản lý và thực hiện các nhiệm vụ có liên quan.

- Khi chủ đầu tư ký kết hợp đồng xây dựng với các nhà thầu sẽ có các điều khoản để đảm bảo các nhà thầu sẽ có các biện pháp thiếu ô nhiễm tới môi trường trong giai đoạn xây dựng đã đề ra trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

- Chương trình quản lý giảm thiểu ô nhiễm môi trường phải được thực hiện cho mỗi giai đoạn, từ giai đoạn chuẩn bị cho đến giai đoạn vận hành.

5.5.2. Chương trình giám sát môi trường

5.5.2.1. Giám sát trong giai đoạn xây dựng và hoạt động hiện hữu

a. Giai đoạn xây dựng

➤ Giám sát môi trường không khí, tiếng ồn, độ rung

- Vị trí giám sát (02 vị trí):

+ Tại khu vực cải tạo nhà xưởng F.C3.

+ Tại khu vực cải tạo nhà xưởng F.C4.

- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.

- Thông số giám sát: Nhiệt độ, độ ẩm, tốc độ gió, độ ồn, bụi lơ lửng, SO₂, NO₂,

CO.

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 05:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí; QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn; QCVN 27:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.

➤ **Giám sát chất thải rắn sinh hoạt**

- Vị trí giám sát: Khu vực tập kết chất thải rắn sinh hoạt.
- Thông số giám sát: Thành phần, khối lượng chất thải, công tác thu gom, quản lý chất thải.

- Tần suất giám sát: Hàng ngày.

➤ **Giám sát chất thải rắn xây dựng**

- Vị trí giám sát: Chỗ tập kết chất thải rắn xây dựng
- Thông số giám sát: Thành phần, lượng thải, công tác thu gom quản lý chất thải.
- Tần suất giám sát: Hàng ngày

➤ **Giám sát chất thải nguy hại**

- Vị trí giám sát: Kho chất thải nguy hại.
- Nội dung giám sát: Giám sát khối lượng CTNH phát sinh, giám sát việc phân định, phân loại, chuyển giao CTNH theo đúng quy định.

- Tần suất giám sát: Hàng ngày.

- Quy định áp dụng: Thực hiện phân định, phân loại các loại chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo quy định tại Luật bảo vệ môi trường, 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; Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, Quyết định số 60/2023/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của UBND thành phố Hải Phòng quy định về quản lý chất thải rắn trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Định kỳ chuyển giao các loại chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại cho đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý theo quy định.

5.5.2.2. Giám sát trong giai đoạn vận hành thử nghiệm

Nhằm đánh giá quá trình vận hành thử nghiệm của các hệ thống xử lý môi trường mới được bổ sung, Chủ đầu tư xây dựng chương trình vận hành thử nghiệm các công trình xử lý khí thải, cụ thể:

➤ **Nước thải:**

Căn cứ điểm d Khoản 1 Điều 31 Nghị định 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 08/2022/NĐ-CP, công trình xử lý nước thải tại chỗ (bể tự hoại) của Dự án không phải thực hiện vận hành thử nghiệm.

➤ **Khí thải:**

- Thời gian dự kiến lấy mẫu khí thải: sau khi chủ dự án lắp đặt xong máy móc,

chuẩn bị đi vào hoạt động.

+ Đánh giá hiệu quả của giai đoạn vận hành ổn định: 3 lần liên tiếp (1 ngày/lần).

- Số lượng mẫu: 2 mẫu

+ Tại ống thải khí của hệ thống xử lý bụi, khí thải khu vực nghiền, trộn, nén viên

++ Thông số lấy mẫu: Lưu lượng, bụi.

+ Tại ống thải khí của hệ thống xử lý bụi, khí thải khu vực nghiền, trộn, nén viên

++ Thông số lấy mẫu: Lưu lượng, O₂, bụi, SO₂, NO₂, CO.

++ Quy chuẩn so sánh: QCVN19:2024/BTNMT (cột A: vùng bảo vệ nghiêm ngặt theo Phụ lục XVII, Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về phê duyệt Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050).

5.5.2.3. Giám sát trong giai đoạn vận hành

a. Giám sát nước thải

Dự án không thuộc đối tượng phải thực hiện quan trắc nước thải tự động, liên tục và định kỳ theo quy định tại Điều 97 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.

b. Giám sát bụi, khí thải

Tổng lưu lượng khí thải phát sinh tại dự án là: 15.000m³/h (nhỏ hơn 50.000 m³/h); do vậy không thuộc đối tượng phải thực hiện quan trắc tự động, liên tục và định kỳ bụi, khí thải công nghiệp theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 98 và Phụ lục XXIX Nghị định số 08/2022/NĐ-CP. Để đảm bảo việc vận hành tốt hệ thống xử lý bụi, khí thải đã lắp đặt, Công ty cam kết sẽ quan trắc 1 năm/lần.

- 01 vị trí tại ống thoát khí thải của hệ thống xử lý bụi, khí thải công suất 7.500 m³/giờ cho công đoạn nghiền, trộn, nén viên tại nhà xưởng F.C3. Thông số giám sát: lưu lượng, bụi. Tần suất giám sát: 01 năm/lần. Quy chuẩn so sánh: QCVN19:2024/BTNMT (cột A) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp

- 01 vị trí tại ống thoát khí thải của hệ thống xử lý bụi, khí thải công suất 7.500 m³/giờ cho khu vực lò nitrơ nhiệt độ cao tại nhà xưởng F.C4. Thông số giám sát: lưu lượng, áp suất, nhiệt độ, O₂, bụi, CO, SO₂, NO_x. Tần suất giám sát: 01 năm /lần. Quy chuẩn so sánh: QCVN19:2024/BTNMT (cột A) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp

- Công ty sẽ thực hiện giám sát chất thải phát sinh tại nhà máy và lập báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ 1 lần/năm gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng theo đúng quy định của Pháp luật.

- Ngoài ra, chủ dự án thực hiện quan trắc môi trường lao động tại các khu vực sản xuất theo quy định. Tần suất 1 năm/lần.

c. Giám sát chất thải rắn và CTNH

- Các nội dung giám sát:

+ Giám sát tình trạng thu gom, vận chuyển và lưu giữ tạm thời và xử lý, chuyển giao chất thải rắn thông thường.

+ Kiểm kê thành phần, khối lượng chất thải rắn đã được hợp đồng với cơ quan chức năng thu gom và xử lý.

+ Liệt kê, giám sát quy trình lưu giữ tạm thời các chất thải thuộc danh mục chất thải nguy hại.

- Vị trí giám sát: Tại nhà xưởng sản xuất và khu vực lưu chứa rác thải.

- Tần suất giám sát: Giám sát thường xuyên bởi nhân viên vệ sinh của nhà máy.

d. Giám sát môi trường khác: Các giám sát khác như giám sát môi trường sinh thái, giám sát hiện tượng sụt lún, sạt lở,.. sẽ được cán bộ kiêm nhiệm quản lý về môi trường theo dõi hàng ngày trong quá trình hoạt động và được ghi nhận trong báo cáo quan trắc môi trường Dự án.

Chương 1 THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN

1.1. Thông tin về dự án

1.1.1. Tên dự án

“Nhà máy Max Vanadium Việt Nam”

- Địa điểm thực hiện: Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03 (Thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng), Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

1.1.2. Chủ dự án, địa chỉ và phương tiện liên hệ với chủ dự án; người đại diện theo pháp luật của chủ dự án; tiến độ thực hiện dự án

- Chủ dự án: Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam.

Đại diện: Ông HUANG, PENG

Chức vụ: Tổng giám đốc

- Địa chỉ liên hệ: Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03 (Thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng), Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

- Điện thoại: 0868.519871

Fax:

- Tiến độ thực hiện dự án:

+ Hoàn thiện các thủ tục pháp lý về đăng ký đầu tư, đăng ký doanh nghiệp và các thủ tục hành chính khác để đăng ký hoạt động dự án: Hoàn thiện trong Quý IV/2025.

+ Triển khai cải tạo nhà xưởng và các công trình phụ trợ, lắp đặt trang thiết bị phù hợp cho Dự án và hoàn thiện các thủ tục cần thiết về xây dựng, PCCC và môi trường theo quy định pháp luật: Hoàn thiện trong Quý IV/2025 đến Quý I/2026.

+ Hoạt động tuyển dụng, vận hành chạy thử nghiệm: Quý I/2026 – Quý II/2026.

+ Hoạt động chính thức: Quý II/2026.

1.1.3. Vị trí địa lý của Dự án

Công ty có vị trí tại Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03 (Thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng), Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam có diện tích 5.985,7 m².

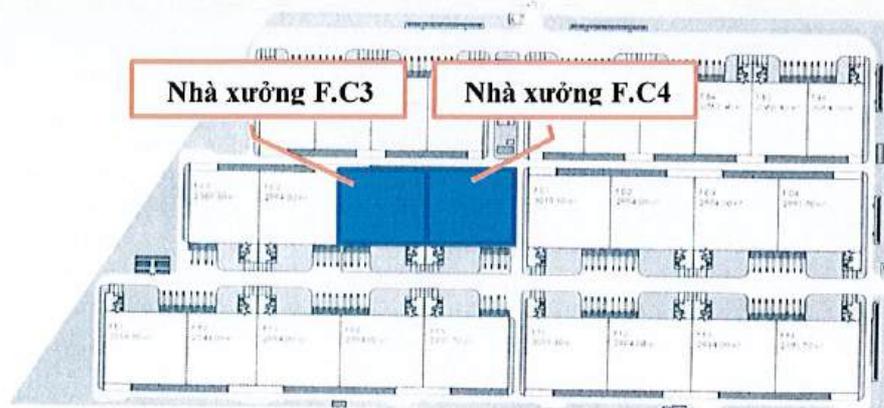
Tọa độ khép góc của Lô CN3-03 của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng được giới hạn với tọa độ các điểm như sau:

Bảng 1. 1. Tọa độ ranh giới khu đất Lô CN3-03 thực hiện dự án

STT	X (m)	Y (m)
1	2302382.92	610052.42
2	2302390.56	610044.27
3	2302377.60	609651.51
4	2302375.70	609648.21
5	2302122.13	609490.80
6	2302140.92	610060.40
1	2302382.92	610052.42



Hình 1. 1. Vị trí khoanh vùng lô đất dự án CN3-03 trên bản đồ vệ tinh



Hình 1. 2. Vị trí nhà xưởng thuê lại của dự án trên tổng mặt bằng khu đất CN3-03 của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam)

1.1.4. Hiện trạng quản lý, sử dụng đất, mặt nước của Dự án

Nhà xưởng thực hiện dự án nằm trong khu đất được thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam), thuộc Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), đã được quy hoạch. Cơ sở hạ tầng được KCN hoàn thiện bao gồm hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống đường nội bộ KCN.

a. Pháp lý của Nhà máy

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ007783, số vào sổ cấp GCN VP156, ngày 18/10/2024 do Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Hải Phòng cấp với tổng diện tích 121.601m² tại lô CN3-03.

- Hợp đồng thuê công trình xây dựng đối với các nhà xưởng F.C3, F.C4 tọa lạc tại Dự án phát triển Nam Đình Vũ CN3-03 số JHP/PLC/25008 ngày 08/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam) và Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam.

- Về xây dựng

+ Giấy phép xây dựng số 5571/GPXD ngày 17/11/2023 của Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng.

+ Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng số 3226/BQL-QHXD ngày 22/7/2024 do Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng cấp.

- Về PCCC:

+ Văn bản chấp thuận nghiệm thu về PCCC số 307/NT-PC07 ngày 04/7/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy.

1.1.4.1. Hiện trạng nhà xưởng dự kiến cải tạo

Đây là nhà xưởng cho thuê của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam), nằm trong khu đất công nghiệp thuộc Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1) quản lý. Theo khảo sát, nhà xưởng cho thuê chưa có hoạt động sản xuất. Sau khi hoàn thiện các hồ sơ pháp lý liên quan, chủ dự án có thể tiến hành cải tạo nhà xưởng, lắp đặt máy móc, thiết bị để đi vào vận hành.

- Các hạng mục công trình thi công cải tạo, lắp đặt máy móc dự kiến: Cải tạo, lắp đặt máy móc trên 02 nhà xưởng F.C3 (diện tích xây dựng 2.994,00 m²) và F.C4 (diện tích xây dựng 2.991,70 m²). Mỗi nhà xưởng bao gồm 2 tầng và 1 tầng mái; chiều cao công trình 9,9m.

1.1.5. Khoảng cách từ dự án tới khu dân cư và khu vực có yếu tố nhạy cảm về môi trường

Các đối tượng sản xuất kinh doanh xung quanh dự án: Lân cận dự án có các doanh nghiệp sau:

- Nhà xưởng của Công ty TNHH Vật liệu mới Hongyi: Nhà xưởng F.A3, lô CN3-03, cách dự án 70 m về phía Bắc. Ngành nghề sản xuất kinh doanh của Công ty là sản xuất hóa chất chuyên dung xử lý bề mặt kim loại;

- Công ty TNHH Wisdom Intelligence Technology: Nhà xưởng F.D3, F.D4, lô CN3-03, cách dự án 170 m về phía Đông. Ngành nghề sản xuất kinh doanh của Công ty là sản xuất, gia công linh kiện mô-đun màn hình LCD và các loại cuộn cảm, đèn nền dùng cho các thiết bị điện tử (CPC 884,885);

- Công ty TNHH Komaspac Việt Nam: Nhà xưởng F.C1, F.C2, lô CN3-03, cách dự án 250 m về phía Đông. Ngành nghề sản xuất kinh doanh của Công ty là gia công, lắp ráp thiết bị nông nghiệp thông minh: thiết bị IoT Agritech, hệ thống cho ăn động vật, hệ thống giám sát Agritech;

- Công ty Cổ phần Polyfill: Cách dự án khoảng 470 m về phía Đông Bắc. Ngành nghề sản xuất kinh doanh của Công ty là sản xuất plastic và cao su tổng hợp dạng nguyên sinh.

- Khoảng cách tới khu dân cư gần nhất: Điểm dân cư tập trung gần nhất đến dự án là khu dân cư Trục Cát cách dự án khoảng 6,2 km về phía Tây Nam.

Các đối tượng khác: Tại khu vực dự án và xung quanh khu vực dự án trong khoảng bán kính 1 – 2 km không có các đối tượng nhạy cảm cần bảo vệ như khu rừng bảo hộ, khu rừng sinh quyển, khu vực bảo tồn thiên nhiên Quốc gia, các công trình văn hóa, tôn giáo và di tích lịch sử, đền chùa hoặc các khu vực cần được bảo tồn.

1.1.6. Mục tiêu, loại hình, quy mô, công suất và công nghệ sản xuất của dự án

a. Mục tiêu của Dự án

Sản xuất hợp kim Vanadium Nitrogen (sản xuất kim loại màu, kim loại quý).

b. Loại hình, quy mô của Dự án

a. Quy mô diện tích

- Quy mô diện tích: 5.985,7m², bao gồm: 5.985,7m² (tại Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03 (Thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng), Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1).

b. Công suất dự án

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 1060474685 chứng nhận lần đầu ngày 11/09/2025 do Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp, quy mô dự án (cho năm sản xuất ổn định):

Bảng 1. 2. Quy mô công suất dự án

STT	Sản phẩm	Quy mô
1	Hợp kim Vanadium Nitrogen	1.200 tấn/năm
	Tổng	1.200 tấn/năm

* Phạm vi dự án bao gồm:

- Quy mô diện tích: 5.985,7m².

- Quy mô công suất: 1.200 tấn sản phẩm/năm (theo Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 11/09/2025).

Để đi vào hoạt động sản xuất, chủ dự án tiến hành cải tạo lại nhà xưởng thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng, cụ thể (chi tiết vị trí lắp đặt bố trí nhà xưởng được trình bày tại phần sau của báo cáo).

c. Loại hình dự án

Dự án đầu tư “Nhà máy Max Vanadium Việt Nam” thuộc STT 2, phụ lục II kèm theo Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính Phủ.

Căn cứ theo quy định tại mục II, STT4, phụ lục III kèm theo Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính Phủ. Dự án thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường có công suất trung bình và có yếu tố nhạy cảm về môi trường, thuộc dự án đầu tư nhóm I.

- Loại hình, công nghệ dự án: sản xuất hợp kim Vanadium Nitrogen.

d. Các yếu tố nhạy cảm về môi trường

Các khu vực có yếu tố nhạy cảm về môi trường được quy định tại điểm c, khoản 1, điều 28, Luật Bảo vệ môi trường 2020 và mục a, khoản 4, Điều 1, Nghị định số 05/2025/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 06/01/2025 của Chính Phủ (sửa đổi bổ sung Điều 30 của Nghị định 08/2022/NĐ-CP của Chính Phủ), khu vực thực hiện dự án nằm tại phường Đông Hải (là phường thuộc thành phố Hải Phòng – đô thị loại I trực thuộc trung ương theo quy định của pháp luật về phân loại đô thị) là nội thành, nội thị của đô thị theo quy định của pháp luật, do đó khu vực nhà máy có yếu tố nhạy cảm về môi trường.

1.2. Các hạng mục công trình và hoạt động của dự án

1.2.1. Hiện trạng các hạng mục công trình, hạ tầng kỹ thuật của Nhà máy

1.2.1.1. Các hạng mục công trình

Bảng 1. 3. Các hạng mục công trình của nhà máy hiện hữu

STT	Hạng mục	Số tầng	Diện tích (m ²)
I	Hạng mục công trình chính		
1	Nhà xưởng F.C3 (2 tầng; 1 tầng mái canopy)	2	2.994,00
2	Nhà xưởng F.C4 (2 tầng; 1 tầng mái canopy)	2	2.991,70
	Tổng diện tích nhà xưởng thuê		5.985,7
II	Hạng mục công trình phụ trợ & hạ tầng kỹ thuật dùng chung		
3	Nhà phụ trợ (phòng FM, phòng rác, phòng bơm, bể nước) & nhà xe 1	1	552
4	Nhà bảo vệ 01	1	48
5	Nhà bảo vệ 02	1	48
6	Nhà xe 2 bánh 1	1	247,5
7	Nhà xe 2 bánh 2	1	175

STT	Hạng mục	Số tầng	Diện tích (m ²)
8	Nhà xe 2 bánh 3	1	175
9	Nhà xe 2 bánh 4	1	105
10	Nhà xe 2 bánh 5	1	105
11	Nhà xe 2 bánh 6	1	175
12	Trạm điện kỹ thuật	-	204
III	Hạng mục công trình bảo vệ môi trường		
13	Kho chứa chất thải nguy hại (CTNH)	1	80 m ² trong nhà xưởng F.C3
14	Kho chứa chất thải sản xuất	1	80 m ² trong nhà xưởng F.C3
15	Kho chứa chất thải sinh hoạt	1	10 m ² trong nhà xưởng F.C3
16	02 Bể tự hoại 3 ngăn với tổng dung tích 16 m ³	-	
17	01 Hệ thống xử lý bụi, khí thải khu vực nghiền, trộn, nén viên công suất 7.500 m ³ /giờ	Phương pháp lọc bụi xung khí	
18	01 Hệ thống xử lý bụi, khí thải lò nitơ công suất 7.500 m ³ /giờ	Phương pháp lọc bụi xung khí và đốt oxy hóa nhiệt	

(Nguồn: Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam)

Toàn bộ nước thải phát sinh của Dự án sau khi xử lý sơ bộ qua 2 bể tự hoại tổng dung tích 16 m³ sẽ được thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung của Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ. Trong quá trình vận hành dự án, nếu công trình bể tự hoại không xử lý nước thải sinh hoạt đạt tiêu chuẩn đầu vào của KCN Nam Đình Vũ (Khu 1), chủ dự án cam kết đóng phí xử lý phát sinh với KCN và khắc phục theo hướng dẫn của KCN.

Đối với chất thải rắn sinh hoạt: Trang bị thùng chứa rác dung tích 100-200 lít loại có bánh xe.

- Hệ thống đường giao thông: Hệ thống đường trục của Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (khu 1) rộng 46m – 34m – 23m và cây xanh 2 bên đường thường xuyên được cắt tỉa.

- Hệ thống cấp điện: Nguồn cung cấp điện tại Khu phi thuế quan và KCN Nam Đình Vũ (khu 1) là Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng qua trạm biến áp 110/22kV và trạm biến áp 22/0,4kV tại khu phía Bắc và phía Nam đến từng lô đất trong khu công nghiệp, sẵn sàng đấu nối theo yêu cầu của các nhà đầu tư.

- Hệ thống cấp nước: Tại Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), nước sạch được cung cấp bởi Công ty Cổ phần cấp nước Hải Phòng tới từng lô đất trong khu công nghiệp, công suất tối đa 30.000 m³/ngày đêm.

- Hệ thống xử lý nước thải: Toàn bộ nước thải sản xuất tại khu công nghiệp được thu gom bằng hệ thống xử lý nước thải tập trung (module 1) – khu phía Bắc công suất 2.500 m³/ngày đêm đạt tiêu chuẩn trước khi xả thải ra nguồn tiếp nhận là vùng nước biển ven bờ cửa Nam Triệu, phường Đông Hải.

- Tiềm ích hạ tầng khác: Hệ thống thu gom, phân loại và xử lý chất thải rắn; Hệ thống cây xanh cảnh quan và chiếu sáng nội khu được đầu tư đồng bộ với hệ thống đường giao thông; Các dịch vụ bưu chính viễn thông được cung cấp sẵn có; Hệ thống thoát nước mưa được bố trí độc lập với hệ thống thoát nước thải; Các trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách 150 m mỗi trụ.

1.3. Nguyên, nhiên, vật liệu, hóa chất sử dụng của dự án; nguồn cung cấp điện, nước và các sản phẩm của dự án

Quá trình xây dựng Dự án sẽ được Công ty hợp đồng với các nhà thầu xây dựng có uy tín và năng lực thực hiện. Trang thiết bị phục vụ cho công tác thi công chủ yếu do chủ thầu xây dựng có trước hoặc đầu tư mua mới và được cơ quan đăng kiểm xác nhận đảm bảo chất lượng an toàn kỹ thuật môi trường.

Các thiết bị lắp đặt tại Dự án trong quá trình hoạt động Nhà thầu sẽ ưu tiên chọn các loại thiết bị thân thiện với môi trường, hướng tới công nghệ hiện đại, thông minh, tiết kiệm năng lượng, đảm bảo cáo tiêu chuẩn, quy chuẩn của pháp luật.

1.3.1 Giai đoạn xây dựng

1.3.1. Nguyên, nhiên, vật liệu, hóa chất của dự án

a. Nhu cầu sử dụng nguyên, vật liệu thi công

Các loại nguyên vật liệu chính phục vụ quá trình thi công cải tạo nhà xưởng F.C3 và F.C4, lắp đặt thiết bị, máy móc của dự án như sau:

Bảng 1. 4. Nhu cầu sử dụng nguyên, vật liệu chính phục vụ thi công lắp đặt

STT	Tên vật tư	Đơn vị	Khối lượng	Khối lượng riêng		Khối lượng (tấn)
1	Sơn	Tấn	2,1	-	-	2,1
2	Vách ngăn	Tấn	30	-	-	30
3	Cửa kính	Tấn	0,25	-	-	0,25
4	Que hàn	Tấn	0,025	-	-	0,025
5	Tấm panel	Tấn	36	-	-	36
Tổng						96

Vật liệu xây dựng của dự án được mua tại các cơ sở trong thành phố, quãng đường vận chuyển dự kiến trung bình là 20 km.

b. Nhu cầu sử dụng nhiên liệu, điện trong quá trình thi công

Để hoạt động, các máy móc thi công cải tạo nhà xưởng F.C3 và F.C4, lắp đặt thiết bị, máy móc chủ yếu sử dụng dầu DO và điện. Dự án dự kiến sử dụng nhiên liệu cho các thiết bị thi công là khoảng 120 kg dầu DO và 300 kWh điện.

Nguồn cung cấp dầu DO được mua tại các cửa hàng xăng dầu trên địa bàn phường Đông Hải, cung đường vận chuyển dự kiến khoảng 5 km.

c. Nhu cầu sử dụng nước cho quá trình thi công

- Nguồn cấp nước:

+ Cấp nước thi công sử dụng nước sạch được cung cấp từ đơn vị cấp nước đến nhà xưởng xây sẵn F.C3 và F.C4.

- Nhu cầu sử dụng nước của công nhân xây dựng:

+ Nước thải từ hoạt động của công nhân thi công xây dựng ước tính khoảng 2,25m³/ngày đêm (tiêu chuẩn cấp nước 45 lít/người/ngày cho 50 công nhân). Thành phần gồm chất rắn lơ lửng, tổng chất rắn hòa tan, các hợp chất hữu cơ (BOD/COD) và các chất dinh dưỡng (sunfua, amoni, nitrat, phosphat), các chất hoạt động bề mặt và coliform.

- Nhu cầu sử dụng nước cho hoạt động xây dựng (tham khảo các dự án có tính chất tương tự):

+ Nước cấp cho hoạt động vệ sinh thiết bị lắp đặt máy móc ước tính 0,5m³/ngày.

d. Danh mục máy móc thiết bị

Bảng 1. 5. Danh mục máy móc, thiết bị phục vụ xây dựng, lắp đặt máy móc

TT	Máy móc thiết bị	Đơn vị	Số lượng	Xuất xứ	Tình trạng máy móc, thiết bị
1	Xe tải 7 tấn	Chiếc	01	Việt Nam	- Cam kết sử dụng thiết bị có nguồn gốc xuất xứ. - Tình trạng: mới 90%
2	Máy cắt, uốn dẹt, thép	Chiếc	01	Việt Nam	
3	Máy bắt vít	Chiếc	03	Việt Nam	
4	Xe nâng điện	Xe	01	Việt Nam	
5	Cần trục di động	Chiếc	01	Trung Quốc	
6	Máy ép cọc bê tông	Máy	02	Trung Quốc	
7	Máy cắt sắt	Chiếc	5	Việt Nam	
8	Máy hàn	Chiếc	5	Việt Nam	

1.3.2. Giai đoạn vận hành

a. Nhu cầu sử dụng nguyên, vật liệu

Bảng 1. 6. Danh mục nguyên, nhiên liệu sử dụng

TT	Nguyên, vật liệu	Đơn vị	Số lượng	Ghi chú	Xuất xứ
I	Nguyên liệu chính sản xuất sản phẩm hợp kim Vanadium Nitrogen				
1	V ₂ O ₅	Tấn/năm	1.800	mã số hải quan 28253010	Trung Quốc, Việt Nam
2	Graphite (than chì)	Tấn/năm	600		
Tổng			2.400		

II Nguyên liệu khác					
1	Bìa, bao bì đóng gói	Tấn	62,5	Tổng khối lượng bao bì, vật liệu đóng gói là 150 tấn/năm	Trung Quốc, Việt Nam
2	Vật liệu đóng gói	Tấn	45		
3	Túi nhựa	Tấn	22,5		
4	Băng dính	Tấn	20		
Tổng khối lượng (tấn)			2.550		

- V_2O_5 : Là nguồn cung cấp Vanadium (V).
- Graphite/Carbon: Là chất khử, phản ứng với oxy trong V_2O_5 để tạo thành CO hoặc CO_2 , đồng thời giúp tạo điều kiện cho phản ứng nitrat hóa.
- Khí Nitrogen (N_2): Là nguồn cung cấp Nitrogen (N), để tạo thành Vanadium Nitride (VN) hay hợp kim Vanadium Nitrogen.
- Nhu cầu sử dụng nhiên liệu

Bảng 1. 7. Nhu cầu sử dụng nhiên liệu của dự án

TT	Nhiên liệu	Đơn vị	Số lượng	Mục đích sử dụng
1	Gas lạnh điều hòa	Kg/năm	120	Sử dụng cho hệ thống làm mát nhà xưởng
2	Dầu diesel	Lít	37.500	Sử dụng cho máy phát điện

b. Nhu cầu sử dụng điện

Nguồn cung cấp điện: Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Phòng.

- Lượng điện sử dụng: 800.000kWH/tháng.

c. Nhu cầu sử dụng nước

- Nguồn cấp nước: Công ty Cổ phần cấp nước Hải Phòng cấp về cho nhà máy theo đường ống dẫn.

Bao gồm: Nước cấp cho sinh hoạt hàng ngày của cán bộ, công nhân viên (không có nấu ăn); nước cấp cho sản xuất bao gồm nước cấp cho hoạt động phối liệu (trộn ướt), nước làm mát sản phẩm sau nung; nước tưới cây, rửa đường.

+ Nước cấp sinh hoạt (hoạt động của 10 cán bộ, nhân viên với định mức 120 lít/người/ngày) là: 1,2 m³/ngày.

+ Nước cấp cho hoạt động sản xuất: 4m³/ngày (bao gồm nước cấp cho hoạt động phối liệu (trộn ướt) và nước làm mát sản phẩm sau nung).

+ Nước cấp tưới cây: 0,1 m³/ngày.

=> Tổng nhu cầu sử dụng nước cho Dự án khoảng 5,3 m³/ngày đêm

Bảng 1. 8. Bảng cân bằng nước của Nhà máy

STT	Danh mục sử dụng nước	Nhu cầu sử dụng nước (m ³ /ngày)	Lượng nước tuần hoàn/thất thoát	Lưu lượng thải (m ³ /ngày đêm)
-----	-----------------------	---	---------------------------------	---

			(m ³ /ngày)	
I	Nước cấp sinh hoạt	1,2	0	1,2
1	Nước cấp sinh hoạt cho cán bộ, công nhân viên	1,2	0	1,2
II	Nước cấp sản xuất	4	0	0
1	Nước cấp cho hoạt động phối liệu (trộn ướt)	1	Ngâm trực tiếp vào sản phẩm 1	0
2	Nước cấp làm mát sản phẩm sau nung	3	Tuần hoàn, không thải bỏ 3	0
III	Nước cấp khác	0,1		
1	Nước cấp cho hoạt động tưới cây, rửa đường	0,1	Thấm ngấm 0,1	0
	Tổng	5,3	4,1	1,2

d. Nhu cầu sử dụng hóa chất

Bảng 1. 9. Nhu cầu sử dụng hóa chất của dự án

TT	Hóa chất	Đơn vị	Số lượng	Mục đích sử dụng
1	V ₂ O ₅	Tấn/năm	1.800	Nguồn cung cấp Vanadium
2	C (graphite)	Tấn /năm	600	Chất khử V ₂ O ₅ và điều chỉnh hợp kim
3	N ₂	Tấn /năm	?	Tạo N trong hợp kim VN

e. Nhu cầu sử dụng máy móc, thiết bị

Bảng 1. 10. Danh mục máy móc, thiết bị của dự án

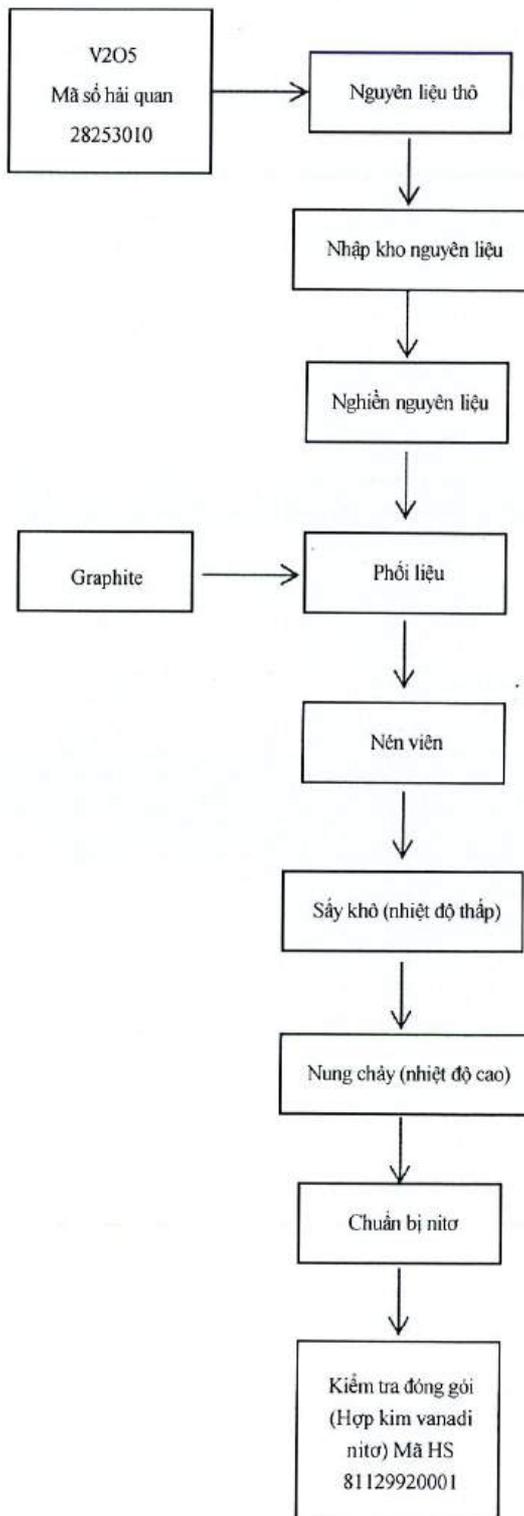
STT	Tên máy móc	Số lượng	Đơn vị	Năm sản xuất	Mục đích sử dụng	Nguồn gốc
1	Lò Nitơ Nhiệt độ Cao 42 mét	01	Bộ	2025	Thiêu kết hợp kim hóa (alloying) bán thành phẩm ở nhiệt độ cao.	Trung Quốc
2	Thiết bị Sản xuất Nitơ và Tinh sạch Khí không Hydro	01	Bộ	2025	Tạo ra khí Nitơ có độ tinh khiết cao làm nguồn Nitơ. Thông qua phản ứng Thấm Nitơ Nhiệt độ cao, chuyển hóa cuối cùng Vanadium Pentoxide (Ôxít Vanadi) thành Sản phẩm Mục	Đài Loan

					tiêu - Nitơ Vanadi (VN).	
3	Máy Nghiền Hình Thang Tốc độ Trung bình MTM100	01	Bộ	2025	Nghiền nguyên vật liệu thô thành dạng bột.	Trung Quốc
4	Máy Trộn Dạng Lưỡi Cày Đơn trục LDH	01	Bộ	2025	Thực hiện trộn nguyên liệu và phụ liệu một cách hoàn toàn đồng đều.	Trung Quốc
5	Máy Ép Viên (Quả cầu)	03	Bộ	2025	Chế tạo, tạo hình viên từ vật liệu đã được trộn đều.	Trung Quốc
6	Băng tải xoắn ốc (Vít tải)	02	Bộ	2025	Dùng để vận chuyển vật liệu giữa các thiết bị.	Trung Quốc
7	Hộp nung than chì (Đồ đựng vật liệu bằng Graphite)	500	Cái	2025	Vật chứa để đựng vật liệu khi chúng đi vào lò nhiệt độ cao.	Trung Quốc
8	Thiết bị Lọc bụi Xung Khí PPW	02	Bộ	2025	Dùng để thu gom bụi trong khí thải ra và bụi phát sinh trong quá trình nghiền bột nguyên liệu.	Đài Loan

(Nguồn: Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam)

1.4. Công nghệ sản xuất, vận hành

1.4.1. Quy trình công nghệ của sản phẩm hợp kim Vanadium Nitrogen



Hình 1. 3. Quy trình công nghệ sản xuất hợp kim

Thuyết minh quy trình công nghệ:

- Nhập kho nguyên liệu thô: Vanadi pentoxit được nhập kho dưới dạng (miếng).
- Nghiền nguyên liệu: Qua máy nghiền Raymond để nghiền nguyên liệu thành

bột mịn 200 mesh, sau đó qua băng tải ống đưa vào silo trung gian.

- **Phôi liệu:** Bột vanadi pentoxit từ silo trung gian được đưa vào máy trộn khô hằng thang máy, thêm bột graphite và trộn đều theo tỷ lệ, sau đó hỗn hợp khô được đưa vào máy trộn ướt, thêm nước và trộn tự động.
- **Nén viên:** Máy trộn ướt sẽ tạo ra hỗn hợp dính, và sau đó hỗn hợp được chuyển thành từng phân vào máy ép bóng thủy lực để tạo thành phôi.
- **Sấy khô (nhiệt độ thấp) và nung chảy (nhiệt độ cao):** Hợp kim vanadi nitơ được đưa vào lò chính của lò đẩy với khu vực phản ứng nung nóng ở nhiệt độ cao, và khu vực sấy khô trước khi vào lò chính ở 100 độ C khoảng 9.3 giờ.
- **Lò chính dài khoảng 36m, cao 1.7m, rộng 1.7m, công suất 630KW, nhiệt độ 1300 độ C - 1500 độ C, lượng tiêu thụ nitơ $\leq 180\text{Nm}^3/\text{h}$, qua 24 giờ nung.**
- **Chuẩn bị nitơ:** Hệ thống nitơ cho lò đẩy được sản xuất tự làm, mỗi dây chuyền được trang bị một hệ thống sản xuất nitơ chính bao gồm máy sản xuất nitơ PSA (Pressure Swing Adsorption) và thiết bị hóa lỏng nitơ, với khả năng sản xuất nitơ là $250\text{m}^3/\text{h}$, độ tinh khiết 99.999%.
- **Kiểm tra, đóng gói:** Công nhân sẽ đánh sản phẩm ra khỏi lò, sau đó sản phẩm được kiểm tra, cân nặng, đóng bao.

Các vấn đề môi trường của quy trình sản xuất hợp kim:

- **Bụi, bụi chứa Vanadium:** khu vực nghiền, trộn khô;
- **Bụi, khí thải:** CO, CO₂, SO₂: khu vực lò nung;
- **Nước thải chứa Vanadium:** công đoạn làm mát, rửa thiết bị;
- **CTR:** nilon bọc sản phẩm, vỏ thùng carton, ...;
- **CTNH:** Vỏ bao bì đựng Vanadium; cặn và bụi chứa Vanadium; nguyên liệu thừa ở khu vực lò nung, trộn ướt.
- **Tiếng ồn:** hoạt động từ các máy nghiền, trộn, băng tải...

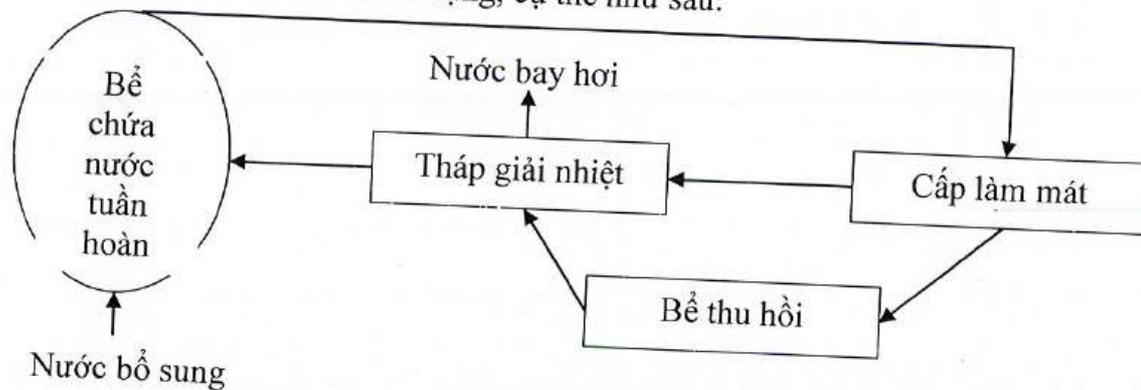
Một số hình ảnh sản phẩm của Dự án



➤ Quy trình phụ trợ:

* Hệ thống nước làm mát

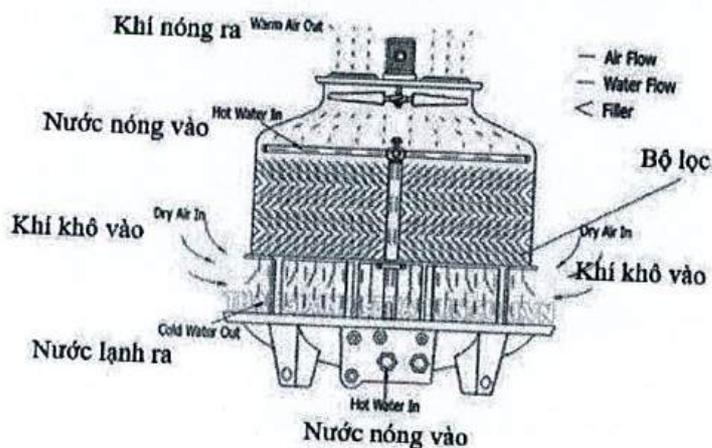
Nước sau làm mát không chứa các thành phần ô nhiễm, chủ yếu có nhiệt độ cao (khoảng 34 – 36°C) sẽ được xử lý qua hệ thống 1 tháp giải nhiệt hiện có giảm nhiệt độ còn 32 °C và tuần hoàn tái sử dụng, cụ thể như sau:



Hình 1. 4. Sơ đồ xử lý nước làm mát sau lò nung và tuần hoàn sử dụng

Toàn bộ nước làm mát sẽ được thu hồi, làm mát qua tháp giải nhiệt. Tháp giải nhiệt nước là thiết bị làm mát nước hoạt động theo nguyên lý tạo mưa và giải nhiệt bằng gió. Tháp giải nhiệt được thiết kế luồng không khí theo hướng ngược với lưu lượng nước. Ban đầu, không khí tiếp xúc với môi trường màng giải nhiệt, sau đó luồng không khí kéo lên theo phương thẳng đứng. Lưu lượng nước được phun xuống do áp suất không khí và lưu lượng nước rơi xuống qua bề mặt tấm giải nhiệt, lưu lượng gió theo hướng ngược lại.

Quá trình làm mát tại tháp giải nhiệt sẽ có một lượng nước bị bốc hơi vào không khí. Nước sau làm mát không thải ra môi trường mà được tuần hoàn tái sử dụng, định kỳ bổ sung lượng nước thất thoát để đảm bảo hoạt động của thiết bị.



Hình 1. 5. Sơ đồ thiết bị giải nhiệt nước làm mát

* Thiết bị tách nitơ và tinh lọc khử hydrogen (không có hydrogen) hay còn gọi là thiết bị PSA bao gồm: Bể đệm nitơ, Thiết bị lọc nitơ, Máy tạo nitơ hấp phụ dao động áp suất, Thiết bị thanh lọc không khí và máy nén khí trực vít. Thiết bị dùng để tách nitơ tinh khiết ra khỏi không khí cung cấp cho phản ứng. Thiết bị này

có ống xả để dẫn không khí đã tách N_2 tinh khiết (hỗn hợp khí bao gồm O_2 chiếm phần lớn, khí trơ Argon và một lượng nhỏ Nitơ) xả vào trong nhà xưởng. Khí xả này về cơ bản là không khí giàu oxy và hoàn toàn vô hại (không độc, không mùi) khi thải vào không gian xưởng.

1.5. Biện pháp tổ chức thi công

1.5.1. Công tác chuẩn bị thi công

a. Tổ chức công trường

- Bố trí văn phòng tạm trong nhà xưởng.
- Sử dụng tấm ALC cách nhiệt và kính cường lực để phân chia khu vực của nhà xưởng.
- Sử dụng các nhà vệ sinh và bể tự hoại hiện có tại dự án để thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt của công nhân trong quá trình cải tạo nhà xưởng.
- Số lượng người thi công: 50 người.

b. Biện pháp thi công

(1). Thực hiện lắp đặt vách ngăn panel cách nhiệt và kính cường lực

- Vách được lắp đặt gồm có tấm ALC và cửa kính.
- Chủ cơ sở sử dụng cả tấm khô hoàn thiện. Chỉ tiến hành luôn thao tác lắp đặt mà không cần phải thực hiện thêm bất kỳ công đoạn nào khác.
- Quy trình lắp đặt:
 - + Đo và đánh dấu xác định các điểm dự kiến lắp đặt vách ngăn bằng bút mực.
 - + Lắp đặt thanh ngang: tùy theo bề dày thiết kế của vách để chọn thanh vách ngang cho phù hợp. Dự án dự kiến sử dụng và lắp đặt thanh U ngang các loại. Các thanh ngang sẽ được lắp đặt theo các đường mực đã được đánh dấu trên sàn nhà, trần và vách theo bản vẽ được duyệt. Sau đó, dùng khoan bê tông và đóng tất kê vào lỗ vừa khoan và dùng vít để vặn cố định các điểm để cố định vào thanh U.
 - + Lắp đặt các thanh đứng. Đầu tiên, lắp các thanh này vào tường và liên kết với thanh ngang đã lắp sẵn ở bước trên phương thẳng đứng.
 - + Các thanh đứng phải được cắt đúng tỉ lệ kích thước chiều cao theo bản vẽ đã được duyệt. Sử dụng kèm chuyên dụng để bám 2 thanh thẳng đứng với ngang lại với nhau. Tiếp đó, chèn tiếp các thanh đứng đã được đánh dấu trước đó.
 - + Lắp các tấm panel ép cách nhiệt lên khung sườn đã dựng: Dùng vít và khoan bắt cố định tấm ALC cách sàn 10mm. Khoảng cách giữa các vít không quá 300mm. Dùng phấn để canh đúng đường bắt vít vào tránh bắt sai vị trí thanh đứng sẽ thủng nhiều lỗ không sử dụng gây mất mỹ quan. Tiếp theo, đặt các tấm ALC vào các khung kế tiếp và thực hiện lần lượt như tấm đầu tiên cho đến khi kết thúc xong vách.

c. Biện pháp, công nghệ lắp đặt máy móc, thiết bị

Máy móc thiết bị của Dự án chủ yếu có nguồn gốc tại Trung Quốc được vận chuyển bằng đường biển về cảng Hải Phòng và vận chuyển bằng các container 200ft (tải trọng tối đa 22 tấn) về dự án. Cự ly vận chuyển khoảng 16 km và hệ thống xử lý được nhập từ nhà cung cấp trong nước và vận chuyển về nhà máy bằng xe tải 15 tấn. Cự ly vận chuyển về nhà máy khoảng 30km.

Phương án tổ chức thi công: Các loại máy móc, thiết bị do nhà cung cấp được tập kết về mặt bằng nhà xưởng. Sau đó được các xe nâng điện vận chuyển tiếp đến các vị trí cần lắp trong xưởng. Thời gian thực hiện dự kiến là 70 ngày. Số lượng người lao động khoảng 50 người.

Các máy móc sử dụng lắp đặt máy móc chủ yếu là máy bắt vít, búa tay và máy cắt.

1.6. Tiến độ, tổng mức đầu tư, tổ chức quản lý và thực hiện dự án

1.6.1. Tiến độ thực hiện dự án

Thời gian hoạt động của dự án: 10 (mười) năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu ngày 11/09/2025. Cụ thể:

+ Hoàn thiện các thủ tục pháp lý về đăng ký đầu tư, đăng ký doanh nghiệp và các thủ tục hành chính khác để đăng ký hoạt động dự án: Hoàn thiện trong Quý IV/2025.

+ Triển khai cải tạo nhà xưởng và các công trình phụ trợ, lắp đặt trang thiết bị phù hợp cho Dự án và hoàn thiện các thủ tục cần thiết về xây dựng, PCCC và môi trường theo quy định pháp luật: Hoàn thiện trong Quý IV/2025 đến Quý I/2026.

+ Hoạt động tuyển dụng, vận hành chạy thử nghiệm: Quý I/2026 – Quý II/2026.

+ Hoạt động chính thức: Quý II/2026.

Nguồn: Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam

1.6.2. Tổng mức đầu tư

- Tổng vốn đầu tư của dự án: 57.706.000.000 (Năm mươi bảy tỷ bảy trăm linh sáu triệu đồng), tương đương 2.200.000 (hai triệu hai trăm nghìn đô la Mỹ), chiếm tỷ lệ 100% tổng vốn đầu tư đăng ký.

- Chi phí bảo vệ môi trường hàng năm dự án 800 triệu đồng.

1.6.3. Tổ chức quản lý và thực hiện dự án

a. Quá trình thi công, xây dựng Dự án

Khi triển khai thực hiện, chủ Dự án tiến hành đấu thầu đơn vị thi công để xây lắp các hạng mục công trình trong Dự án. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý công trình về mọi mặt chất lượng, kỹ thuật, tiến độ, an toàn và vệ sinh môi trường bắt đầu từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư cho đến khi kết thúc xây dựng đưa Dự án vào khai thác sử dụng theo Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án.

- Công tác đảm bảo an toàn lao động (ATLĐ) và VSMT trong giai đoạn thi công,

lắp đặt máy móc thiết bị

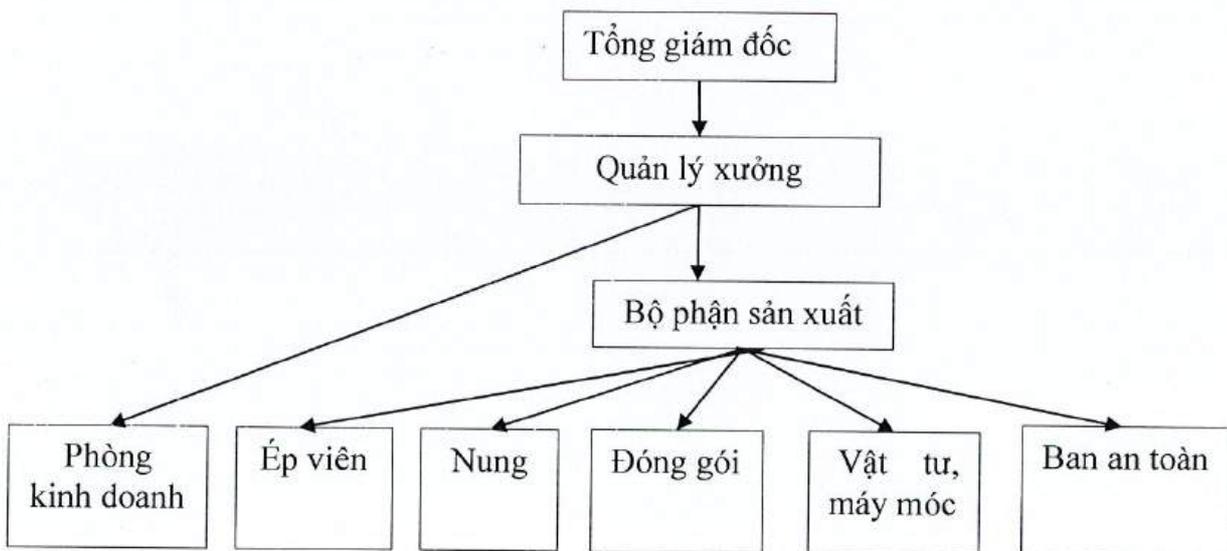
Trong giai đoạn thi công xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị có 01 cán bộ có trình độ chuyên môn về ATLD – môi trường chịu trách nhiệm phụ trách môi trường, giám sát an toàn lao động, PCCC cho Dự án và 04 công nhân vệ sinh môi trường.

- Công tác tổ chức ăn ở cho cán bộ và công nhân trong giai đoạn thi công: trong giai đoạn thi công, xây dựng dự án và lắp đặt máy móc thiết bị dự án, nhà thầu thi công ưu tiên việc sử dụng lao động địa phương tại khu vực và tự túc trong các hoạt động ăn ở.

b. Quá trình vận hành

Số cán bộ, công nhân viên của Dự án là 10 người, 3 người 1 ca, 3 ca 1 ngày, mỗi ca 8 tiếng; bộ phận cơ khí trực 24/24, những người khác làm việc theo sản lượng; 30 ngày/tháng tương đương 360 ngày/năm để sản xuất sản phẩm hợp kim Vanadium Nitrogen. Dự án không tổ chức nấu ăn mà bố trí dịch vụ cung cấp bữa ăn cho cán bộ, công nhân viên.

Sơ đồ bộ máy quản lý như sau:



Hình 1. 6. Sơ đồ bộ máy quản lý

Chương 2

ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI VÀ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG KHU VỰC THỰC HIỆN DỰ ÁN

2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội

2.1.1. Tổng hợp dữ liệu về các điều kiện tự nhiên khu vực triển khai dự án

2.1.1.1. Điều kiện địa lý, địa chất

Dự án được thực hiện tại Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03 (Thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng), Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng.

Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1) nằm ở phía Nam bán đảo Đình Vũ, thuộc trung tâm Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Khu vực này trước đây là vùng đất ven biển thấp trũng, ngập nước hoặc bãi bồi ven biển (vùng đầm lầy ven biển). Dự án Nam Đình Vũ là dự án lấn biển đầu tiên của thành phố Hải Phòng để tạo mặt bằng xây dựng cơ sở hạ tầng, cảng biển và phát triển công nghiệp. Điều này cho thấy địa hình nguyên thủy là bãi biển hoặc khu vực ngập mặn. Sau khi lấn biển và san lấp, địa hình đã được san phẳng, đồng bộ để phục vụ xây dựng các phân khu chức năng (Cảng biển, Kho bãi Logistics, Công nghiệp, Khu phức hợp).

Do khu vực Nam Đình Vũ (Khu 1) được xây dựng trên nền đất lấn biển (bãi bồi hoặc đầm lầy ven biển), nên đặc điểm địa chất có một số điểm đáng lưu ý: Địa chất khu vực ven biển Hải Phòng thường là các loại đất yếu như bùn, bùn sét, sét pha cát có nguồn gốc trầm tích biển và aluvi (phù sa), với lớp đất yếu dày. Do nền đất yếu, việc xây dựng cơ sở hạ tầng và các công trình có tải trọng lớn (nhà xưởng, cảng biển) đòi hỏi các giải pháp gia cố nền móng phức tạp và tốn kém (như cọc sâu, bác thấm, hoặc đầm nén) để đảm bảo độ ổn định và chịu tải. Khu Phi thuế quan và Khu Công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1) có địa hình bằng phẳng do quá trình lấn biển và san lấp, nhưng lại nằm trên nền địa chất yếu đặc trưng của vùng đồng bằng ven biển, đòi hỏi công nghệ xây dựng đặc thù.

Khu đất thực hiện dự án đã được Công ty hạ tầng KCN san lấp hoàn chỉnh, bằng phẳng và Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng xây dựng nhà xưởng cho thuê. Do đó khi thực hiện dự án, không cần thực hiện quá trình san lấp mặt bằng và xây dựng. Về cơ sở vật chất, đây là khu nhà xưởng xây sẵn, chưa có hoạt động nào diễn ra, sẵn sàng cho việc cải tạo, lắp đặt máy móc thiết bị.

2.1.1.2. Điều kiện khí hậu, khí tượng

Dự án nằm ở phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng, các thông số khí tượng thủy văn khu vực chịu ảnh hưởng chung của khí hậu Hải Phòng mang những đặc điểm chung của khí hậu miền Bắc nước ta là nhiệt đới gió mùa và khí hậu vùng duyên hải.

Lượng mưa cả năm của Hải Phòng trung bình dao động từ 111 mm ÷ 170 mm. Hằng năm có từ 100 -150 ngày có mưa. Lượng mưa phân bố theo 2 mùa:

- Mùa mưa: kéo dài từ tháng 5 đến tháng 10 chiếm khoảng -0 - 90% lượng mưa trung bình trong năm. Tháng mưa nhiều nhất tháng 7,8,9 do mưa bão và áp thấp nhiệt đới hoạt động mạnh.

- Mùa khô: kéo dài từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, trung bình mỗi tháng có 8-10 ngày có mưa chủ yếu mưa nhỏ, mưa phùn. Lượng mưa thấp nhất vào tháng 11 và tháng 12.

(1). Nhiệt độ

Nhiệt độ không khí là một trong những yếu tố tự nhiên ảnh hưởng trực tiếp đến quá trình chuyển hóa và phát tán các chất ô nhiễm trong khí quyển. Nhiệt độ không khí càng cao thì tốc độ các phản ứng xảy ra càng nhanh và thời gian lưu tồn các chất càng nhỏ. Các giá trị về nhiệt độ trung bình tháng tại Hải Phòng ($^{\circ}\text{C}$) thể hiện trong bảng sau:

Bảng 2. 1. Nhiệt độ không khí trung bình năm tại Hải Phòng

(Đơn vị tính: $^{\circ}\text{C}$)

Tháng/năm	2020	2021	2022	2023	2024
Tháng 1	19,0	17,1	17,2	18,2	15,7
Tháng 2	18,8	16,4	20,9	19,7	19,7
Tháng 3	20,8	20,9	21,4	21,0	21,3
Tháng 4	23,6	22,8	25,6	24,5	24,5
Tháng 5	26,5	27,7	26,6	26,3	28,1
Tháng 6	28,9	29,2	29,5	29,1	29,7
Tháng 7	28,0	28,1	29,4	29,7	29,4
Tháng 8	28,2	27,7	28,0	28,1	29,0
Tháng 9	28,1	27,0	27,8	27,7	27,6
Tháng 10	24,6	24,8	25,4	24,9	23,6
Tháng 11	21,3	23,0	22,2	21,8	21,6
Tháng 12	17,2	18,8	19,0	18,6	18,4

(Nguồn: Niên giám thống kê thành phố Hải Phòng, Cục thống kê thành phố Hải Phòng, 2024)

Nhiệt độ không khí có ảnh hưởng đến sự lan truyền và chuyển hóa các chất ô nhiễm trong không khí gần mặt đất và các nguồn nước. Nhiệt độ không khí càng cao thì tác động của các yếu tố gây ô nhiễm môi trường càng mạnh, nghĩa là tốc độ lan truyền và chuyển hóa các chất ô nhiễm trong môi trường càng lớn.

(2). Gió

Gió là yếu tố khí tượng cơ bản ảnh hưởng đến sự lan truyền các chất ô nhiễm trong không khí và làm xáo trộn các chất ô nhiễm trong nước. Tốc độ gió càng lớn thì chất ô nhiễm trong không khí lan toả càng xa nguồn ô nhiễm và nồng độ chất ô nhiễm càng được pha loãng bởi không khí sạch. Ngược lại, khi tốc độ gió càng nhỏ hoặc không có gió thì nồng độ của các chất ô nhiễm trong không khí xung quanh nguồn thải lớn. Hướng gió thay đổi sẽ làm cho nồng độ của các chất ô nhiễm cũng biến đổi theo.

Chế độ gió của khu vực chịu ảnh hưởng của hoàn lưu chung khí quyển và thay đổi theo mùa. Hai mùa gió chính trong năm là

- Mùa gió Đông Nam: Các tháng mùa Hè, có hướng thịnh hành là Đông Nam và Nam.
 - Mùa gió Đông Bắc: Các tháng mùa Đông, có hướng thịnh hành là Bắc và Đông Bắc.
- Tốc độ gió trung bình các tháng tại Hải Phòng năm 2021 được thể hiện theo bảng sau:

Bảng 2. 2. Tốc độ gió trung bình tháng tại Hải Phòng

(Đơn vị tính: m/s)

Khu vực	Tốc độ gió trung bình tháng (m/s)											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Hải Phòng	2,4	2,7	2,5	3,2	3,5	3,3	3,4	2,7	2,5	2,3	2,4	2,3

(Nguồn: Đài khí tượng Thủy văn khu vực Đông Bắc, năm 2021)

(3). Độ ẩm không khí

Độ ẩm không khí cũng như nhiệt độ không khí là một trong những yếu tố tự nhiên ảnh hưởng trực tiếp đến các quá trình chuyển hóa các chất ô nhiễm trong khí quyển và là yếu tố vi khí hậu ảnh hưởng lên sức khỏe công nhân.

Độ ẩm trung bình của các tháng trong năm tại khu vực thực hiện Dự án được trình bày trong bảng sau:

Bảng 2. 3. Đặc trưng độ ẩm không khí trung bình tại Hải Phòng (%)

Tháng/năm	2020	2021	2022	2023	2024
Tháng 1	90	85	93	90	82
Tháng 2	85	82	96	90	89
Tháng 3	93	89	96	94	94
Tháng 4	89	91	95	91	94
Tháng 5	88	90	93	88	91
Tháng 6	89	84	91	85	85
Tháng 7	90	88	87	85	87
Tháng 8	91	94	92	91	90
Tháng 9	91	91	85	90	90
Tháng 10	87	88	88	84	88
Tháng 11	86	88	86	84	79
Tháng 12	80	93	81	83	77

(Nguồn: Niên giám thống kê thành phố Hải Phòng, Cục thống kê thành phố Hải Phòng, 2024)

Độ ẩm không khí cũng là một trong những yếu tố tự nhiên ảnh hưởng trực tiếp đến các quá trình chuyển hóa và phát tán các chất ô nhiễm trong khí quyển và quá trình trao đổi nhiệt của cơ thể con người, nhất là người lao động trong giai đoạn thi công.

(4). Lượng mưa

Lượng mưa trung bình năm dao động từ 1300 – 2000mm, hàng năm có từ 100 – 150 ngày mưa. Lượng mưa phân bố theo hai mùa:

Mùa mưa kéo dài từ tháng 5 đến tháng 10 chiếm khoảng 79 – 88% tổng lượng

mưa trung bình trong năm. Tháng mưa nhiều nhất là các tháng 7, 8 và 9 do mưa bão và áp thấp nhiệt đới hoạt động mạnh.

Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, trung bình mỗi tháng có 8-10 ngày có mưa, nhưng chủ yếu mưa nhỏ, mưa phùn. Lượng mưa thấp nhất vào các tháng 12, 1, 2.

Bảng 2. 4. Lượng mưa trung bình tại Hải Phòng

(Đơn vị tính: l/10 mm)

Tháng/năm	2020	2021	2022	2023	2024
Tháng 1	28,7	22,3	18,6	17,2	0,4
Tháng 2	25,7	8,6	18,9	19,6	43,9
Tháng 3	46,7	27,3	22,3	23,7	21,7
Tháng 4	36,1	74,1	155,5	87,2	119,0
Tháng 5	169,9	194,4	105,5	95,3	35,5
Tháng 6	281,6	77,0	204,8	186,0	128,9
Tháng 7	262,2	747,8	217,2	387,1	75,1
Tháng 8	412,4	476,9	365,9	295,2	111,6
Tháng 9	305,5	258,1	70,7	234,8	69,3
Tháng 10	353,6	62,4	98,3	86,9	94,8
Tháng 11	12,6	50,4	64,6	78,3	10,4
Tháng 12	28,8	44,5	1,6	31,2	2,8

(Nguồn: Niên giám thống kê thành phố Hải Phòng, Cục thống kê thành phố Hải Phòng năm 2024)

(5). Chế độ bức xạ

Do chịu ảnh hưởng của cơ chế gió mùa, các lớp mây ven biển cũng như sự tăng độ ẩm và lượng mưa hàng năm tháng đã gây nên các hiệu ứng hấp thụ, khuếch tán hoặc phản xạ một phần năng lượng mặt trời. Vì vậy, lượng bức xạ mặt trời trung bình năm của Hải Phòng là 110 – 115 kcal/cm². Lượng bức xạ cao nhất tập trung từ tháng 5 đến tháng 10, thấp nhất vào tháng 2, tháng 3. Lượng bức xạ khu vực Hải Phòng trong những năm gần đây được trình bày trong bảng sau:

Bảng 2. 5. Lượng bức xạ tại Hải Phòng

(Đơn vị tính: kcal/cm²)

Tháng/năm	2020	2021	2022	2023	2024
Tháng 1	47,6	103,6	35,4	52,1	52,1
Tháng 2	39,5	40,4	65,2	78,8	78,8
Tháng 3	62,1	44,2	33,7	58,2	58,2
Tháng 4	61,2	102,5	96,2	89,3	89,3
Tháng 5	157,6	158,8	133,9	169,9	169,9
Tháng 6	155,3	144,3	187,1	173,6	173,6
Tháng 7	154,9	124,7	174,0	134,2	134,2
Tháng 8	164,9	160,1	142,1	159,7	159,7
Tháng 9	178,3	151,2	212,1	147,8	147,8
Tháng 10	147,0	158,5	153,3	164,1	164,1
Tháng 11	200,4	96,3	147,7	178,2	178,2
Tháng 12	91,3	58,2	144,9	90,2	90,2

(Nguồn: Niên giám thống kê thành phố Hải Phòng, Cục thống kê thành phố Hải Phòng, 2024)

(6) Chế độ bão và nước dâng trong bão

Tại Hải Phòng, bão sớm có thể xuất hiện từ tháng 4 và kéo dài đến hết tháng 10 nhưng tập trung nhiều vào các tháng 7, 8, 9. Tần suất của bão trong năm thường không phân bố đều trong các tháng. Tháng 12 là thời gian thường không có bão, tháng 1 đến tháng 5 chiếm 2,5%, tháng 7 đến tháng 9 tần suất lớn nhất đạt -5 - 36%.

Hải Phòng nằm trong khu vực có tần suất bão đổ bộ trực tiếp lớn nhất của cả nước (28%). Hàng năm khu vực chịu ảnh hưởng trực tiếp-1 - 2 cơn bão và chịu ảnh hưởng gián tiếp của-3 - 4 cơn. Gió bão thường ở cấp-9 - 10, có khi lên cấp 12 hoặc trên cấp 12, kèm theo bão là mưa lớn, lượng mưa trong bão chiếm tới -5 - 30% tổng lượng mưa cả mùa mưa.

Tuy bão xuất hiện không thường xuyên nhưng năng lượng lớn gấp nhiều lần các quá trình động lực khác. Trong thời gian bão có thể phá huỷ, xoá đi toàn bộ các dạng địa hình bờ biển đã tồn tại trước đó và làm xuất hiện những dạng địa hình mới. Quá trình đổ bộ của bão vào đới bờ biển thường làm cho mực nước biển dâng cao gây nên quá trình phá huỷ bờ, đe dọa các hệ thống đê và các công trình ven biển.

Theo các số liệu thống kê và tính toán cho thấy khi bão đổ bộ vào vùng ven bờ Bắc Bộ, mực nước biển có thể dâng cao tối đa tới 2,8m. Tuy nhiên, độ cao nước dâng do bão không thể hiện đồng đều trên mọi đoạn bờ biển mà phụ thuộc vào nhiều yếu tố, trong đó chủ yếu là địa hình bờ biển.

Bảng 2. 6. Thống kê các cơn bão ảnh hưởng đến Hải Phòng năm 2015 – 2020

Năm	Ngày/tháng đổ bộ	Tên bão hoặc áp thấp nhiệt đới	Địa điểm đổ bộ	Cấp gió (và cấp gió giật)
2015	24-25/6	Kujira (Bão số 1)	Quảng Ninh – Hải Phòng	8 (9-10)
2016	27-28/7	Mirinae (Bão số 1)	Quảng Ninh – Nam Định	8 (9-10)
	19-20/8	Thần Sét (Bão số 3)	Quảng Ninh – Thái Bình	8-9 (10 -12)
2017	20-23/9	Doksuri (Bão số 10)	Quảng Ninh – Hải Phòng	6 – 7 (9)
2018	17/9	Mangkhunt (Bão số 4)	Quảng Ninh – Hải Phòng	8-9 (11)
2019	4/7	Mun (Bão số 2)	Quảng Ninh – Hải Phòng	8 (11)
	2/8	Wipha (Bão số 3)	Quảng Ninh – Thái Bình	9 (11-12)
2020	12/10	Nangka (Bão số 7)	Quảng Ninh – Hải Phòng	8-9

2.1.1.3. Điều kiện thủy văn, hải văn

Điều kiện thủy văn

Nước thải từ Dự án được dẫn về xử lý tại Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), sau đó xả ra nguồn tiếp nhận là vùng nước biển ven bờ cửa Nam Triệu, phường Đông Hải. (KCN đã được cấp Giấy phép môi trường số 311/GPMT-BTNMT ngày 30/8/2023)

Cửa Nam Triệu (hay luồng Nam Triệu) là tên gọi của luồng hàng hải đi qua khu vực Ngã ba Nam Triệu, dọc theo sông Bạch Đằng, để vào các cảng bên trong, phục vụ cho khu vực Nam Đình Vũ. Ngã ba Nam Triệu là nơi Sông Ruột Lợn (từ Sông Cấm) hợp lưu với Sông Bạch Đằng (chảy từ Hải Phòng ra biển). Từ ngã ba này, dòng nước chung (chủ yếu là nước của Sông Bạch Đằng và một phần từ Sông Cấm) tiếp tục chảy ra biển qua các cửa biển. Cửa Nam Triệu có chế độ thủy văn chịu ảnh hưởng mạnh mẽ của thủy triều biển (bán nhật triều không đều) và dòng chảy của Sông Bạch Đằng. Dòng chảy mạnh hơn Sông Cấm do đây là khu vực cửa sông/cửa biển. Khu vực này có vai trò bồi tụ phù sa rất mạnh, đặc biệt là phù sa từ Sông Bạch Đằng và một phần từ Sông Cấm, góp phần bồi đắp và mở rộng đảo Đình Vũ (nơi có Khu công nghiệp Nam Đình Vũ). Sông Ruột Lợn (Vũ Yên) là phần đầu của Luồng Nam Triệu, đóng vai trò cực kỳ quan trọng trong việc vận tải, dẫn tàu ra vào các cảng ở Nam Đình Vũ, cảng Bạch Đằng, và khu vực sông Cấm. Sự luân chuyển của dòng triều là yếu tố chủ đạo quyết định tốc độ và hướng chảy tại Ngã ba Nam Triệu, khiến dòng chảy luôn thay đổi theo chu kỳ 6 giờ/lần. Thời kỳ nước Lên (triều vào), nước biển dâng cao, tạo ra dòng chảy mạnh từ biển vào sông (ngược dòng sông), tốc độ có thể đạt 1,5 m/s đến 2,5 m/s ở các khu vực luồng hẹp. Nước sông và nước triều dâng rút ra biển, tạo ra dòng chảy mạnh từ sông ra biển (thuận dòng sông). Tốc độ có thể tương đương hoặc lớn hơn dòng triều vào, đặc biệt khi kết hợp với dòng chảy mùa lũ. Tóm lại, tốc độ dòng chảy tại cửa Nam Triệu không cố định mà thay đổi liên tục, chủ yếu do triều cường, với giá trị cực đại có thể vượt 2 m/s trong cả giai đoạn nước vào và nước ra, tùy thuộc vào sự kết hợp với dòng chảy mùa.

📌 Điều kiện hải văn

Thủy Triều tại Hải Phòng thuộc chế độ nhật triều thuần nhất, hầu hết số ngày trong tháng khoảng 25 ngày chỉ có một lần nước lớn và một lần nước ròng mỗi ngày. Khu vực Hải Phòng có biên độ triều lớn, trung bình khoảng trên dưới 3-4 m vào kỳ nước cường.

Kỳ nước cường thường xảy ra 2-3 ngày sau ngày mặt trăng có độ xích vĩ lớn nhất, mực nước lên xuống nhanh có thể tới 0,5 m trong một giờ.

Kỳ nước kém thường xảy ra 2-3 ngày sau ngày mặt trăng đi qua mặt phẳng xích đạo, mực nước lên xuống ít, có lúc gần như đứng. Trong những ngày này, thường có 2 lần nước cường và hai lần nước ròng trong một ngày. Hàng tháng chỉ có 1-3 ngày có hai lần nước lớn, hai lần nước ròng.

Kết quả thống kê tại trạm Hòn Dấu cách Đình Vũ khoảng 9 km về phía Nam cho thấy mực nước trung bình nhiều năm khoảng 1,90 m; Mực biển cao nhất là 4,21 m (tháng 10 năm 1995); mực biển thấp nhất là - 0,07m (tháng 10 năm 1985); Độ lớn triều lớn nhất là 3,94 m. Tình hình ngập úng khu vực xung quanh dự án

2.2. Hiện trạng chất lượng môi trường và đa dạng sinh học khu vực thực hiện dự án

2.2.1. Đánh giá hiện trạng các thành phần môi trường

2.2.1.1. Dữ liệu về hiện trạng môi trường khu vực thực hiện dự án:

Do nước thải của Dự án được đầu nối với hệ xử lý nước thải tập trung của Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1) nên chương trình quan trắc môi trường nên không đánh giá hiện trạng môi trường nước mặt của Dự án.

Để đánh giá sơ bộ chất lượng môi trường nền khu vực triển khai dự án (lô CN3-03, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng) và làm căn cứ để đánh giá sức chịu tải của môi trường khu vực thực hiện dự án trước khi Chủ đầu tư tiến hành triển khai lắp đặt máy móc thiết bị, Chủ dự án đã thu thập kết quả quan trắc môi trường nền của KCN Nam Đình Vũ. Kết quả này nhằm xác định tính chất và chất lượng môi trường khu vực trước khi triển khai dự án, nhằm làm căn cứ đánh giá chất lượng môi trường nền khu vực.

a. Hiện trạng môi trường không khí

Bảng 2. 7. Vị trí các điểm lấy mẫu quan trắc môi trường không khí

Ký hiệu mẫu	Vị trí lấy mẫu	Tọa độ
KK01; KK02; KK03.	Nam Đình Vũ 1, quận Hải An.	2301615X; 607092Y

- Kết quả quan trắc môi trường không khí, tiếp ồn khu vực dự án như sau:

Bảng 2. 8. Kết quả phân tích môi trường không khí

TT	Các chỉ tiêu phân tích	Đơn vị	Phương pháp phân tích	Kết quả phân tích			QCVN 05:2023/ BTNMT
				KK01	KK02	KK03	Trung bình 1 giờ
1	Tổng bụi lơ lửng (TSP)	µg/Nm ³	TCVN 5067-1995	326,4	333,4	338,4	300
2	CO	µg/Nm ³	QT-PT.47 ^(#)	5680,4	5763,9	5701,3	30.000
3	SO ₂	µg/Nm ³	TCVN 5971-1995	67,7	68,6	67,4	350
4	NO ₂	µg/Nm ³	TCVN 6137-2009	64,5	64,3	65,2	200
5	Tiếng ồn	dBA	TCVN 5067:1995	63,6	62,5	61,5	70 ⁽¹⁾

(Nguồn: Báo cáo công tác bảo vệ môi trường năm 2025 Hải Phòng)

* **Ghi chú:** - Ngày quan trắc: 08/5/2025

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 05:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí

- ⁽¹⁾QCVN 26:2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

* **Nhận xét:**

Tại các vị trí quan trắc môi trường và ở các đợt quan trắc khác nhau, kết quả quan trắc cho thấy:

- Hàm lượng bụi lơ lửng tại các vị trí quan trắc môi trường và ở các thời điểm khác nhau đều cao hơn giá trị giới hạn cho phép của QCVN 05:2023/BTNMT từ 1,09-1,13 lần. Điều này là không tránh khỏi do ảnh hưởng của mật độ giao thông và xây dựng trong các KCN liền kề.

- Tất cả các chỉ tiêu khác SO₂, NO₂, CO đều nằm trong giới hạn cho phép của các quy chuẩn Việt Nam tương ứng.

- Độ ồn tại các vị trí quan trắc môi trường và ở các thời điểm quan trắc khác nhau đều thấp hơn mức giới hạn cho phép (70dBA) của QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

Như vậy, chất lượng môi trường không khí khu vực dự án trước khi dự án được thực hiện là tương đối tốt, các chỉ tiêu phân tích hầu như đều nhỏ hơn giới hạn cho phép. Do vậy, để duy trì chất lượng môi trường không khí thì khi dự án bắt đầu đi vào thực hiện chủ dự án sẽ thực hiện nghiêm túc các biện pháp để bảo vệ môi trường không khí khu vực.

2) Hiện trạng môi trường đất

Bảng 2. 9. Vị trí các điểm lấy mẫu quan trắc môi trường đất

Ký hiệu mẫu	Vị trí lấy mẫu	Tọa độ
Đ1	Mẫu đất khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng.	2301386X; 614141Y

- Kết quả quan trắc môi trường đất khu vực dự án như sau:

Stt	Thông số	Đơn vị	Phương pháp phân tích	Kết quả phân tích	QCVN 03:2023/ BTNMT
					Loại 3
1.	Asen (As)	mg/Kg	US EPA Method 3051A+ TCVN 8467:2011	7,8	200
2.	Cadimi (Cd) ^(a)	mg/Kg	US EPA Method 3051A+ TCVN 6496:2009	ND	60
3.	Chì (Pb) ^(a)	mg/Kg	US EPA Method 3051A+ TCVN 6496:2009	20,3	700
4.	Đồng (Cu) ^(a)	mg/Kg	US EPA Method 3051A+ TCVN 6496:2009	60,5	2.000
5.	Kẽm (Zn) ^(a)	mg/Kg	US EPA Method 3051A+ TCVN 6496:2009	58,8	2.000
6.	Tổng Crom (Cr)	mg/Kg	US EPA Method 3051A+ TCVN 6496:2009	17,2	250

(Nguồn: Báo cáo công tác bảo vệ môi trường năm 2025 Hải Phòng)

Ghi chú: - Ngày quan trắc: 10/4/2025

- Quy chuẩn so sánh

+ QCVN 03:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng đất.

- ND: Không phát hiện.

Nhận xét:

Qua bảng kết quả trên ta thấy các chỉ tiêu trong môi trường đất các vị trí quan trắc có kết quả phân tích đều nằm trong giới hạn cho phép theo QCVN 03:2023/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng đất.

3) *Hiện trạng nước thải KCN Nam Đình Vũ*

Bảng 2. 10. Vị trí các điểm lấy mẫu quan trắc nước thải KCN Nam Đình Vũ

Ký hiệu mẫu	Vị trí lấy mẫu	Tọa độ
NT	Mẫu nước thải tại đầu ra của hệ thống xử lý nước thải công suất 2.500 m ³ /ngày đêm (khu phía Bắc) tại bể chứa nước thải sau xử lý trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.	2302577X; 610041Y.

- Kết quả quan trắc mẫu nước thải KCN Nam Đình Vũ như sau:

Stt	Thông số	Đơn vị	Phương pháp phân tích	Kết quả phân tích	
				NT	QCVN 40:2025/ BTNMT (Cột C)
1	Nhiệt độ	°C	SMEWW 2550B:2023	29	40
2	PH	-	TCVN 6492:2011	7,9	6-9
3	Độ màu	Pt/Co	TCVN 6185:2015	31	150
4	BOD ₅	mg/l	TCVN 6001-1:2021	17	80
5	COD	mg/l	SMEWW 5220C:2023	35	130
6	TSS	mg/l	TCVN 6625:2000	16	120
7	Tổng N	mg/l	TCVN 6638:2000	10,1	40
8	Amoni (NH ₄ ⁺ -N)	mg/l	TCVN 6179-1:1996	0,13	12
9	Tổng P	mg/l	TCVN 6202:2008	1,63	10
10	Tổng phenol	mg/l	TCVN 6216:1996	<0,001	3,0
11	Xyanua (CN ⁻)	mg/l	SMEWW4500-CN-C&E:2023	<0,002	1,0
12	Sulfua (S ₂ ⁻)	mg/l	TCVN 6637:2000	0,10	0,65
13	Cr (VI)	mg/l	SMEWW3500-Cr.B:2023	<0,009	0,5
14	Cu	mg/l	SMEWW3111B:2023	<0,03	3,0
15	Ni	mg/l	SMEWW3113B:2023	<0,002	0,65
16	Zn	mg/l	SMEWW3111B:2023	<0,02	5,0
17	Mn	mg/l	SMEWW3113B:2023	<0,004	10
18	As	mg/l	SMEWW3114B:2023	<0,001	025
19	Cd	mg/l	SMEWW3113B:2023	<0,0001	0,1
20	Pb	mg/l	SMEWW3113B:2023	<0,001	0,5

Stt	Thông số	Đơn vị	Phương pháp phân tích	Kết quả phân tích	QCVN 40:2025/ BTNMT (Cột C)
				NT	
21	Hg	mg/l	SMEWW3112B:2023	<0,00015	0,005
22	Fe	mg/l	TCVN 6177:1996	0,26	10
23	Florua	mg/l	SMEWW 4500-F-, B&D:2023	0,42	15
24	Clo dư	mg/l	TCVN 6225-3:2011	0,8	2,0
25	Cr ³⁺	mg/l	SMEWW 3113B:2023+ SMEWW 3500-Cr.B:2023	<0,003	-
26	Tổng hoạt độ phóng xạ α	Bq/L	SMEWW 7110B:2023	<0,004	-
27	Tổng hoạt độ phóng xạ β	Bq/L	SMEWW 7110B:2023	<0,03	-
28	Dầu mỡ khoáng	mg/l	SMEWW 5520B&F:2023	1,7	5,0
29	Coliform	MPN/100 ml	SMEWW 9221B:2023	<1,8	5000

Ghi chú: - Ngày quan trắc: 6/9/2025

- Quy chuẩn so sánh

+ QCVN 40:2025/ BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước thải công nghiệp.

- ND: Không phát hiện.

Nhận xét:

Căn cứ vào kết quả quan trắc và phân tích môi trường nước thải cho thấy: Nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sau xử lý của hệ thống XLNT công suất 2.500m³/ngày đêm của Khu công nghiệp Nam Đình Vũ đều nằm trong giới hạn cho phép theo QCVN 40:2025/ BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước thải công nghiệp. Như vậy, hệ thống xử lý nước thải của KCN đủ khả năng tiếp nhận và xử lý nước thải sinh hoạt của dự án.

Nhận xét chung

Theo kết quả quan trắc môi trường nền về không khí xung quanh, mẫu đất khu vực dự kiến triển khai dự án, mẫu nước thải sau xử lý của KCN Nam Đình Vũ cho thấy về cơ bản chưa có dấu hiệu bị ô nhiễm.

Các chỉ tiêu phân tích chất lượng không khí xung quanh, đất, chất lượng nguồn tiếp nhận nước thải của khu vực dự án hầu như đều cho thấy kết quả thấp hơn giới hạn cho phép. Do đó, môi trường khu vực Dự án vẫn còn khả năng tiếp nhận các nguồn thải phát sinh từ hoạt động của Dự án. Khi triển khai dự án, chủ dự án vẫn sẽ thực hiện các biện pháp ngăn ngừa, giảm thiểu chất thải phát sinh vào môi trường, đảm bảo lượng phát sinh không vượt quá khả năng tiếp nhận của môi trường (căn cứ theo các quy chuẩn hiện hành).

2. Hiện trạng đa dạng sinh học

Do Dự án được thực hiện trong Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1) đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy phép môi trường số 311/GPMT-BTNMT ngày 30/8/2023. Do vậy, báo cáo không trình bày các Dữ liệu về hiện trạng đa dạng sinh học của Khu vực.

2.3. Nhận dạng các đối tượng bị tác động, yếu tố nhạy cảm về môi trường khu vực thực hiện dự án

Các khu vực có yếu tố nhạy cảm về môi trường được quy định tại điểm c, khoản 1, điều 28, Luật Bảo vệ môi trường 2020 và mục a, khoản 4, Điều 1, Nghị định số 05/2025/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 06/01/2025 của Chính Phủ (sửa đổi bổ sung Điều 30 của Nghị định 08/2022/NĐ-CP của Chính Phủ), khu vực thực hiện dự án nằm tại phường Đông Hải (là phường thuộc thành phố Hải Phòng – đô thị loại I trực thuộc trung ương theo quy định của pháp luật về phân loại đô thị) là nội thành, nội thị của đô thị theo quy định của pháp luật, do đó khu vực nhà máy có yếu tố nhạy cảm về môi trường.

2.4. Sự phù hợp của địa điểm lựa chọn thực hiện dự án

2.4.1. Sự phù hợp về vị trí thực hiện dự án

Dự án lựa chọn vị trí thực hiện tại KCN Nam Đình Vũ được quy hoạch là khu sản xuất tập trung. Khi đầu tư vào KCN, chủ đầu tư sẽ an tâm sản xuất, vì KCN đã được quy hoạch đáp ứng khoảng cách ly với dân cư, hoạt động xử lý nước thải trong KCN cũng được thực hiện đồng bộ và triệt để, đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường.

Đây là KCN đã đầu tư hạ tầng hoàn chỉnh. Khi đầu tư vào KCN này, chủ đầu tư sẽ được cung ứng đầy đủ các điều kiện hạ tầng cần thiết để phục vụ dự án. Vị trí KCN nằm gần các trung tâm, thành phố, hệ thống giao thông, cầu cảng rất thuận tiện cho việc vận chuyển nguyên vật liệu, thành phẩm và giao lưu với bên ngoài.

KCN Nam Đình Vũ là KCN đa ngành nghề theo Quyết định số 523/QĐ-BQL ngày 06/02/2024 của Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng về quyết định phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) là Khu công nghiệp tổng hợp bao gồm các ngành: công nghiệp nặng (chế tạo, luyện kim, năng lượng, điện tử, tin học, hóa chất, điện hóa, nguyên liệu mỏ, dầu khí, hóa dầu); công nghiệp nhẹ (thực phẩm, dệt may, da giày, giấy, nhựa, đồ sành sứ, thủy tinh, sản phẩm tiêu dung, sản phẩm nông, thủy và hải sản,...); khu hậu cần cảng, cảng biển, cảng xăng dầu khí hóa lỏng, hóa chất, hàng lỏng; vật liệu xây dựng, khai thác cảng biển, logistics... theo quy định của pháp luật. Do đó dự án hoàn toàn phù hợp với danh mục đầu tư của KCN và định hướng phát triển công nghiệp của thành phố. Ngành nghề dự án phù hợp với danh mục các ngành nghề được phép tiếp nhận vào KCN. Do vậy, vị trí dự án hoàn toàn phù hợp với điều kiện môi trường tự nhiên và kinh tế xã hội khu vực thực hiện dự án.

2.4.2. Đánh giá khả năng tiếp nhận của hệ thống xử lý nước thải hiện hữu tại KCN Nam Đình Vũ (khu 1)

Khi dự án đi vào hoạt động sẽ phát sinh khoảng 1,2 m³ nước thải sinh hoạt/ngày đêm sẽ thải vào hệ thống thu gom, dẫn về HTXLNT của KCN Nam Đình Vũ (khu 1).

Theo quy định của KCN Nam Đình Vũ: nước thải phát sinh từ hoạt động sản xuất của từng cơ sở, doanh nghiệp đang đầu tư tại KCN phải có biện pháp thu gom, tiền xử lý bằng các công trình xử lý sơ bộ đảm bảo tiêu chuẩn đầu vào của KCN Nam Đình Vũ, sau đó mới được tiếp tục đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của KCN. Toàn bộ các loại nước thải này được gom và đưa về hệ thống xử lý nước thải tập trung (module 1) – khu phía Bắc công suất 2.500 m³/ngày đêm do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Sao Đỏ trực tiếp quản lý và vận hành. Nước thải đạt tiêu chuẩn trước khi xả thải ra nguồn tiếp nhận cuối cùng vùng nước biển ven bờ cửa Nam Triệu, phường Đông Hải. Theo thông tin từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Sao Đỏ, tính tới thời điểm hiện tại, tổng lượng nước thải phát sinh trong Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) khoảng ... m³/ng.đ, nhỏ hơn công suất của trạm xử lý nước thải, đảm bảo trạm vẫn thải vẫn hoạt động hiệu quả.

Tiêu chuẩn tiếp nhận nước thải đầu vào của KCN Nam Đình Vũ

STT	Thông số	Đơn vị	Tiêu chuẩn đầu vào KCN Nam Đình Vũ
1	Nhiệt độ	°C	≤ 45
2	pH	-	5-9
3	Độ màu (Co-Pt, pH=7)	-	≤ 170
4	BOD ₅ (20°C)	mg/l	≤ 300
5	COD	mg/l	≤ 500
6	Chất rắn lơ lửng	mg/l	≤ 200
7	Thạch tín/Arsenic (As)	mg/l	≤ 0,1
8	Thủy ngân (Hg)	mg/l	≤ 0,01
9	Chì (Pb)	mg/l	≤ 0,5
10	Cadmium (Cd)	mg/l	≤ 0,1
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	Cyanua (CN)	mg/l	≤ 0,1
19	Phenol	mg/l	≤ 0,5
20	Dầu mỡ khoáng	mg/l	≤ 10
21	Clo dư	mg/l	≤ 2
22	PCB	mg/l	≤ 0,01
23	Hóa chất bảo vệ thực vật photpho hữu cơ	mg/l	≤ 1
24	Hóa chất bảo vệ thực vật Clo hữu	mg/l	≤ 0,1

	cơ		
25	Sunfua	mg/l	$\leq 0,5$
26	Florua	mg/l	≤ 10
27	Clorua	mg/l	≤ 1.000
28	Amoni (NH ₄)	mg/l	≤ 20
29	Nito tổng	mg/l	≤ 80
30	Photpho tổng	mg/l	≤ 8
31	Coliform	MPN/100ml	≤ 7.500
32	Hoạt độ phóng xạ alpha (α)	Bq/l	$\leq 0,1$
33	Hoạt độ phóng xạ beta (β)	Bq/l	$\leq 1,0$
34	Chất hoạt động bề mặt	mg/l	≤ 10

- Đối với chất thải rắn sinh hoạt: KCN có trạm chung chuyên rác sinh hoạt chung cho các doanh nghiệp.

- Đối với chất thải công nghiệp: yêu cầu mỗi doanh nghiệp thực hiện thu gom, lưu giữ và chuyển giao cho đơn vị có chức năng phù hợp.

- Đối với chất thải nguy hại: yêu cầu các doanh nghiệp trực tiếp ký hợp đồng chuyển giao CTNH với đơn vị có chức năng theo đúng quy định; thực hiện quản lý CTNH theo đúng quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022.

Chương 3

ĐÁNH GIÁ, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN VÀ ĐỀ XUẤT CÁC BIỆN PHÁP, CÔNG TRÌNH BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG, ỨNG PHÓ SỰ CÓ MÔI TRƯỜNG

Đối với phạm vi thực hiện đánh giá tác động môi trường, sẽ đánh giá tác động cho 2 giai đoạn cụ thể của dự án bao gồm:

- Giai đoạn thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị máy móc: Trong giai đoạn thi công xây dựng, dự án sẽ tập trung đánh giá tác động cho việc thực hiện thi công lắp đặt máy móc thiết bị và xây dựng nhà xưởng.

- Giai đoạn vận hành: Việc đánh giá tác động trong giai đoạn này được xác định cho hoạt động sản xuất của nhà máy.

Trên cơ sở các tác động, Chủ dự án sẽ đề ra các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường tương ứng cho từng tác động đã được đánh giá một cách phù hợp, hiệu quả và đảm bảo đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường đối với từng tác động đã được đánh giá. Các tác động và biện pháp đề xuất trong từng giai đoạn được thực hiện như sau:

3.1. Đánh giá tác động và đề xuất các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường trong giai đoạn thi công, xây dựng và hoạt động hiện hữu của nhà máy

3.1.1. Đánh giá, dự báo các tác động

Trong thời gian tới, Dự án sẽ tiến hành thi công: ⁽¹⁾ Cải tạo, lắp thêm vách ngăn tại nhà xưởng F.C3 và F.C4 để phân chia các khu vực làm việc; ⁽²⁾ Xây dựng móng bê tông làm mát và hệ thống xử lý khí thải; ⁽³⁾ Lắp đặt máy móc thiết bị sản xuất; ⁽⁴⁾ Lắp đặt hệ thống xử lý bụi, khí thải và sạt lở tác lấy mẫu của các thiết bị; ⁽⁵⁾ Cải tạo nhà xưởng, bố trí kho lưu giữ chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường và kho lưu giữ chất thải nguy hại.

Các công trình được thi công xây lắp có quy mô nhỏ; hoạt động thi công chủ yếu là cải tạo, sửa chữa công trình xây dựng hiện có và lắp đặt thêm các máy móc, thiết bị mới, thi công các công trình thu gom, xử lý chất thải; thời gian thi công ngắn (trong khoảng 70 ngày).

Do đó, hoạt động thi công xây lắp của Dự án tuy có tác động đến môi trường nhưng ở mức độ nhỏ, gồm:

- Nước thải sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của công nhân thi công, xây lắp (khoảng 50 người, không tổ chức nấu ăn): Trong thời gian thi công cải tạo nhà xưởng, lắp đặt máy móc, thiết bị, hệ thống xử lý khí thải sẽ làm phát sinh lượng nước thải sinh hoạt khoảng 2,25 m³/ngày. Lượng nước thải này được xử lý sơ bộ tại các bể tự hoại trước khi đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN.

- Nước thải từ quá trình phối trộn nguyên vật liệu xây dựng, dưỡng hồ bê tông khi xây móng bê tông làm mát và móng hệ thống xử lý khí thải phát sinh ít.

- Nước mưa chảy tràn qua khu vực lưu chứa nguyên vật liệu xây dựng và chất thải ngoài trời sẽ ảnh hưởng đến môi trường nếu không có biện pháp che chắn.

- Bụi, khí thải từ hoạt động hàn các chân thiết bị, tuy nhiên tải lượng các chất ô nhiễm phát sinh từ quá trình hàn nhỏ, không đáng kể, không tập trung trong thời gian dài mà rải rác trong nhà xưởng. Do đó, khí hàn chỉ phát sinh cục bộ và ảnh hưởng trực tiếp đến công nhân hàn còn tác động tới môi trường xung quanh là rất nhỏ.

- Bụi, khí thải phát sinh từ hoạt động giao thông của các thiết bị vận chuyển vật tư, máy móc sẽ ảnh hưởng đến môi trường không khí xung quanh.

- Chất thải rắn thông thường từ việc lắp đặt thiết bị: Việc lắp đặt các máy móc, thiết bị sẽ làm phát sinh chất thải rắn thông thường là các bao bì của thiết bị, sắt thép vụn, tấm panel thừa, gỗ pallet..... khối lượng phát sinh khoảng 5,4 tấn.

- Chất thải rắn xây dựng từ việc đào móng bê tông và móng đặt hệ thống xử lý khí thải: đất đào móng, bê tông vụn, sắt thép vụn... khối lượng phát sinh khoảng 126 tấn.

- Chất thải nguy hại phát sinh từ quá trình xây dựng được dự báo như sau:

Bảng 3. 1. Khối lượng chất thải nguy hại phát sinh trong giai đoạn xây dựng

STT	Loại chất thải nguy hại	Mã CTNH	Khối lượng (kg)
1	Chất hấp thụ, vật liệu lọc (bao gồm cả vật liệu lọc dầu chưa nêu tại mã khác), giẻ lau, giẻ bảo vệ thải bị nhiễm các thành phần nguy hại	18 02 01	50
2	Bao bì nhựa cứng thải (đã chứa chất khí thải ra là CTNH)	18 01 02	24
4	Cặn sơn, sơn và véc ni (loại có dung môi hữu cơ hoặc các thành phần nguy hại trong nguyên liệu sản xuất thải)	08 01 01	5
5	Dầu động cơ, hộp số và bôi trơn tổng hợp thải	17 02 03	30
6	Que hàn thải có các kim loại nặng hoặc các thành phần nguy hại	07 04 01	10
Tổng cộng			119

- Một số ảnh hưởng khác của hoạt động thi công là: tác động đến an ninh trật tự khu vực; gây ồn rung ảnh hưởng đến các Nhà máy hoạt động xung quanh cùng trong lô đất CN3-03; ảnh hưởng đến giao thông khu vực; phát sinh dịch bệnh;...

- Trong quá trình thi công lắp đặt máy móc, thiết bị có thể xảy ra một số sự cố như: Cháy nổ; Tai nạn lao động trong thi công do nguyên nhân: Không trang bị đầy đủ thiết bị bảo hộ cá nhân (mũ bảo hộ, dây an toàn, găng tay), làm việc ở độ cao (lắp thiết bị cao trên 3m) mà không có dây đai an toàn và công nhân thiếu kỹ năng hoặc không tuân thủ quy trình an toàn. Sập hoặc biến dạng sàn thao tác do nguyên nhân: Sử dụng vật liệu không đủ chịu lực; tính toán tải trọng không chính xác khi thiết kế; hàn nối hoặc lắp đặt các thanh giằng không chắc chắn.

3.1.2. Các công trình, biện pháp thu gom, lưu trữ, xử lý chất thải và biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường trong giai đoạn thi công cải tạo

3.1.2.1. Đối với nước thải

1) Công trình thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt

Toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh từ cán bộ công nhân xây dựng, cải tạo nhà máy. đều sẽ được thu gom và xử lý sơ bộ bằng hệ thống bể tự hoại trước khi xử lý bằng hệ thống xử lý của nhà máy và đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của KCN.

2) Công trình thu gom, xử lý nước thải xây dựng

- Nước thải phát sinh từ quá trình phối trộn nguyên vật liệu xây dựng, dưỡng hồ bê tông: Thu gom nước từ quá trình rửa dụng cụ, thiết bị thi công vào 01 thùng phuy chứa. Nước sau đó lắng cặn, nước trong được chảy về hệ thống thu gom nước thải của Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng.

3) Công trình thu gom, xử lý nước mưa

- Nước mưa chảy tràn phát sinh từ khu vực hoạt động thi công được gom vào các hố ga thu nước nằm ở mép dọc tuyến đường chảy về hệ thống thoát nước mưa chung của cơ sở. Sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung của KCN.

- Rãnh thoát nước và hố ga thu nước mưa thường xuyên được nạo vét, thu dọn để tránh tình trạng bị ứ đọng gây mất vệ sinh, ngập, lụt cục bộ. Bùn thải từ các hố ga, rãnh thoát nước được hút và vận chuyển đi xử lý bởi đơn vị có chức năng.

- Bố trí nhân lực dọn dẹp và thu gom triệt để rác thải có trên mặt bằng công trường sau mỗi ngày thi công, tránh trường hợp để rác rơi vào hệ thống thoát nước của cơ sở.

- Tập kết nguyên vật liệu đúng nơi quy định.

- Che chắn khu vực tập kết nguyên vật liệu và các phương tiện vận chuyển tránh để tình trạng bị cuốn theo nước mưa chảy về hệ thống thoát nước.

3.1.2.2. Biện pháp giảm thiểu bụi và khí thải

1) Biện pháp giảm thiểu bụi, khí thải giai đoạn thi công và xây dựng

- Lập hàng rào chắn cách ly khu vực thi công với các khu vực xung quanh;

- Thực hiện đầy đủ các biện pháp tổ chức, trang bị bảo hộ lao động và biện pháp bảo vệ sức khỏe cho toàn bộ công nhân lao động tham gia thi công. Các bảo hộ được bắt buộc, bao gồm: Mũ bảo hiểm; Khẩu trang; Kính bảo hộ...;

- Thường xuyên bảo dưỡng máy móc, thiết bị trong quá trình thi công đảm bảo các thiết bị luôn hoạt động tốt để giảm thiểu tối đa lượng khí thải phát sinh;

- Trong quá trình hàn cắt kim loại che chắn bằng các vật liệu không cháy hoặc di chuyển các vật liệu dễ cháy ra khỏi khu vực hàn cắt (tối thiểu 10m). Không để vảy hàn có nhiệt độ cao tiếp xúc với các vật liệu dễ cháy, phải có biện pháp an toàn phòng cháy, chữa cháy và phương án xử lý cháy, nổ;

- Để phòng chống khí thải khi hàn, công nhân phải được trang bị bảo hộ lao động (kính hàn, khẩu trang, mặt nạ hàn). Ngoài ra, kết hợp với biện pháp thông gió của nhà xưởng cũng hạn chế ảnh hưởng của khí hàn đến người công nhân trực tiếp hàn.

2) Biện pháp giảm thiểu bụi, khí thải từ hoạt động vận chuyển vật tư, máy móc, thiết bị lắp đặt

- Bố trí tuyến đường vận chuyển hợp lý tránh tình trạng ùn tắc phát sinh khí thải gây ô nhiễm và ảnh hưởng đến sức khỏe của người dân xung quanh nhưng vẫn đảm bảo tiến độ cung cấp nguyên vật tư kịp thời phục vụ thi công, lắp đặt của dự án.

- Sử dụng bạt che chắn kín thùng xe và yêu cầu lái xe tuân thủ vận chuyển đúng tải trọng phương tiện (không quá tải trọng) để tránh rơi vãi nguyên vật liệu dọc tuyến đường vận chuyển.

- Phun ẩm tuyến đường ra vào khu vực nhà xưởng.

- Quy định tốc độ đối với phương tiện vận chuyển ra vào khu vực thi công, tốc độ từ 5 – 10 km/h và tuân theo sự điều phối của chỉ huy công trường.

- Thường xuyên vệ sinh các phương tiện vận chuyển.

3.1.2.3. Biện pháp thu gom, xử lý chất thải rắn

Thực hiện phân loại chất thải rắn, theo Quyết định 60/2023/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của UBND thành phố Hải Phòng quy định về quản lý chất thải rắn trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

1) Biện pháp thu gom, xử lý chất thải rắn sinh hoạt

- Phân loại rác tại nguồn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, phân loại riêng chất thải thực phẩm; chất thải có khả năng tái chế, tái sử dụng; chất thải rắn sinh hoạt khác để lưu chứa vào các thùng rác có màu sắc khác nhau.

- Chất thải rắn sinh hoạt: Bố trí 03 loại thùng rác 3 màu có nắp đậy tại các khu vực thi công, khu vực nhà điều hành trong nhà xưởng dung tích thùng chứa 20 lít/thùng để thu gom, phân loại toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt. Hợp đồng với công ty môi trường hàng ngày thu gom và vận chuyển xử lý lượng chất thải sinh hoạt.

2) Biện pháp thu gom, xử lý chất thải rắn công nghiệp thông thường

- Tiến hành phân loại chất thải rắn xây dựng theo mục đích sử dụng: đối với chất thải tái sử dụng (sắt, thép), bìa carton thải bỏ bọc máy móc, thiết bị được bàn giao cho đơn vị thu mua phế liệu trên địa bàn; đối với chất thải rắn là bê tông, gạch vỡ,... được thu gom bằng các xe tải vận chuyển tại dự án hoặc xe rùa về chứa tạm tại bãi chứa diện tích 50m² tại khu vực nhà xưởng F.C4, sau đó hợp đồng với đơn vị thu gom, xử lý với tần suất 1 tháng/lần.

- Che phủ bạt tại các khu vực chứa chất thải để tránh nước mưa chảy tràn cuốn trôi gây tắc nghẽn hệ thống thoát nước của khu vực.

- Yêu cầu phải được quản lý và xử lý theo quy định về quản lý chất thải rắn tại Luật BVMT số 72/2020/QH14 và Nghị định 08/2022/NĐ-CP, Thông tư số

02/2022/TT-BTNMT.

- Giám sát thường xuyên để đảm bảo không có bất kỳ một khối lượng đất đá, gạch vữa,... bị đẩy, rửa trôi rơi xuống cống rãnh khu vực thi công.

- Hạn chế tối đa phế thải phát sinh trong thi công bằng việc tính toán hợp lý vật liệu, giáo dục nhắc nhở công nhân ý thức tiết kiệm và thắt chặt quản lý.

3) Biện pháp thu gom, xử lý chất thải nguy hại

- Đối với chất thải nguy hại phát sinh từ hoạt động thi công, lắp đặt được thu gom và lưu giữ tại khu vực lưu chứa tạm chất thải nguy hại diện tích 50 m² của Dự án. Tại đây bố trí các thùng chứa chất thải nguy hại chuyên dụng với dung tích khoảng 600 lít, có nắp đậy kín, dán nhãn và dấu hiệu cảnh báo theo quy định. Chất thải nguy hại được định kỳ chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

- Cử cán bộ chỉ huy công trường giám sát tình hình phát sinh chất thải nguy hại, công tác thu gom và lưu giữ chất thải hằng ngày.

3.1.2.4. Biện pháp giảm thiểu tác động do tiếng ồn, độ rung

Trong quá trình thi công xây dựng dự án, sẽ có rất nhiều phương tiện tham gia thi công tạo nên tiếng ồn cũng như độ rung nhất định ảnh hưởng đến môi trường khu vực. Để giảm thiểu ảnh hưởng của tiếng ồn, độ rung của phương tiện giao thông và các máy móc, thiết bị tham gia thi công dự án sẽ thực hiện các biện pháp sau:

- Kiểm soát mức ồn từ hoạt động vận chuyển trong thi công: Phương tiện sử dụng không chở vượt quá tải trọng cho phép, tắt máy khi không cần thiết.

- Lựa chọn máy móc, thiết bị có mức ồn nguồn thấp khi thi công gần khu dân cư.

- Thiết kế, lắp đồng bộ các bộ phận giảm âm, giảm rung chấn, đệm chống ồn trong quá trình lắp đặt thiết bị,...

- Hạn chế vận hành đồng thời các thiết bị gây ồn, rung bằng cách bố trí thời gian, sắp xếp các hoạt động thi công hợp lý, tắt những máy móc hoạt động gián đoạn khi không cần thiết để giảm mức ồn tích lũy ở mức thấp nhất.

- Kiểm soát mức rung từ hoạt động vận chuyển trong thi công: phương tiện sử dụng không chở vượt quá tải trọng cho phép, tắt máy khi không cần thiết.

- Áp dụng các biện pháp giảm độ rung tại nguồn: Tùy theo từng loại thiết bị máy móc cụ thể mà áp dụng các biện pháp khác nhau (kê cân bằng máy, lắp đặt các bộ tắt chấn động lực, sử dụng vật liệu phi kim loại..)

- Biện pháp chống rung lan truyền: sử dụng các kết cấu đàn hồi giảm rung (hộp dầu giảm chấn, gối đàn hồi..)

- Các loại phương tiện chạy đúng trọng tải và tốc độ quy định và có kế hoạch vận chuyển phù hợp để tránh các tác động rung động đến hệ thống hạ tầng giao thông khu vực và các công trình kiến trúc dọc tuyến đường vận chuyển.

- Thực hiện bảo dưỡng máy móc theo định kỳ, đảm bảo điều kiện hoạt động tốt,

cung cấp đầy đủ bảo hộ lao động cho công nhân.

- Tất cả các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường do tiếng ồn, rung thi công được đưa vào kế hoạch quản lý và giám sát môi trường trong giai đoạn thi công.

3.1.2.5. Giảm thiểu tác động khác

1) Biện pháp giảm thiểu tác động đến kinh tế - xã hội

- Đăng ký tạm trú với các công nhân thi công có lưu trú tại địa phương. Đưa ra các nội quy, quy định cho công nhân tham gia thi công. Kết hợp với chính quyền địa phương tuyên truyền giáo dục nâng cao ý thức cho công nhân để hạn chế các vi phạm về an ninh trật tự và tệ nạn xã hội.

- Cung cấp đầy đủ thiết bị bảo hộ lao động cho công nhân. Kết hợp với cơ quan quản lý y tế địa phương để thông tin và nắm bắt cũng như đưa ra các phương án xử lý về các bệnh dịch truyền nhiễm.

- Thường xuyên kiểm tra, hướng dẫn cách phòng chống một số loại dịch bệnh thông thường cho cán bộ công nhân trên công trường.

2) Biện pháp giảm thiểu tác động đến hoạt động sản xuất của các nhà máy trong cùng lô CN3-03

Nhằm giảm thiểu các tác động của hoạt động lắp đặt máy móc, thiết bị tại các nhà máy trong cùng lô CN3-03, một số biện pháp được áp dụng như sau:

- Xây dựng kế hoạch thi công cụ thể, thông báo cho các đơn vị sản xuất trong các nhà xưởng khác tại lô CN3-03 để sắp xếp thời gian, nhân sự cho phù hợp, ưu tiên thực hiện vào thời gian nghỉ và cuối tuần để hạn chế các ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất.

- Thực hiện các biện pháp cảnh báo, bố trí cán bộ cảnh báo nhằm hạn chế tối đa ảnh hưởng đến hoạt động hiện tại của các nhà máy trong cùng lô CN3-03. Thực hiện vệ sinh và hoàn trả mặt bằng sau khi kết thúc thi công.

3) Biện pháp giảm thiểu tác động đến giao thông khu vực

- Tất cả các phương tiện vận chuyển cam kết có bạt che phủ thùng xe, chớ đúng tốc độ và tải trọng cho phép, đảm bảo an toàn khi tham gia giao thông.

- Trong trường hợp đất, cát bị rơi vãi xuống đường giao thông do xe vận chuyển vật tư chạy trên đường. Nhằm hạn chế gây ra ùn tắc giao thông, chủ đầu tư có các quy định yêu cầu đơn vị thi công thực hiện thu gom quét dọn sạch sẽ với các biện pháp như sau:

+ Ngay khi phát hiện hoặc có thông báo đất cát rơi vãi trên đường, nếu gần khu vực thi công phải cử ngay đội vệ sinh đang làm việc đến thu gom.

+ Đặt biển báo tại khu vực quét dọn giúp người tham gia lưu thông giảm tốc độ, tránh xảy ra tai nạn.

4) Biện pháp giảm thiểu tác động của dịch bệnh

- Tổ chức khám tuyển dụng và khám sức khỏe định kỳ cho người lao động theo

đúng quy định nhằm phát hiện và điều trị kịp thời các bệnh lý do môi trường lao động gây ra; tần suất khám định kỳ là 1 lần/năm.

- Áp dụng các biện pháp hướng dẫn của Bộ Y tế về phòng chống dịch cộng đồng; thực hiện cách ly kịp thời với các cá nhân nhiễm bệnh dịch lây lan và đưa đến trung y tế gần nhất để được hỗ trợ.

3.1.2.6. Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường và phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường

1) Biện pháp phòng ngừa và giảm thiểu sự cố do cháy nổ, chập điện

- Công nhân trực tiếp làm việc tại công trường sẽ được tập huấn, hướng dẫn các công tác phòng chống cháy nổ; thường xuyên nhắc nhở công nhân phải tuân thủ biện pháp PCCC.

- Ban hành nội quy cấm công nhân không được hút thuốc, không gây phát lửa tại các khu vực có thể gây cháy.

- Khi hết ca làm việc cần nhắc nhở các nhân viên tại công trường tắt điện, cúp cầu dao hoặc khóa các công tắc điện đảm bảo an toàn.

- Khi phát hiện các sự cố về cháy nổ thì người phát hiện phải báo động để mọi người cùng nhau khắc phục như: khẩn trương rút cầu dao điện nơi xảy ra sự cố, dùng phương tiện chữa cháy để dập tắt đám cháy, di dời tài sản ra khỏi phạm vi cháy, báo cho Cơ quan công an PCCC để dập tắt đám cháy.

2) Phòng ngừa sự cố tai nạn giao thông và tai nạn lao động

- Trong quá trình thi công nhà thầu phải đảm bảo tối thiểu các quy định sau về an toàn lao động:

+ Xây dựng và ban hành các nội quy làm việc tại công trường, bao gồm nội quy ra, vào làm việc tại công trường; nội quy về trang phục bảo hộ lao động; nội quy sử dụng thiết bị; nội quy về an toàn điện; nội quy về an toàn giao thông; nội quy về an toàn cháy nổ;

+ Phổ biến cho tất cả các cán bộ công nhân thi công trên công trường hiểu biết nội quy lao động và an toàn lao động, thường xuyên nhắc nhở đôn đốc công nhân thực hiện đúng nội quy.

+ Trong trường hợp thi công vào ban đêm phải đặt đèn báo, bảng hiệu, các công nhân phải mặc áo phản quang.

+ Trang bị đầy đủ bảo hộ lao động cho công nhân tham gia thi công và yêu cầu công nhân chấp hành nghiêm túc các nội quy an toàn lao động.

+ Chỉ huy trưởng công trình hướng dẫn và giám sát chặt chẽ việc tuân thủ an toàn lao động của công nhân xây dựng.

+ Tất cả những người tham gia thi công là công nhân lành nghề, đã qua khoá học an toàn lao động và được kiểm tra sức khỏe do cấp y tế có thẩm quyền xác nhận đạt yêu cầu mới được bố trí làm việc.

+ Chủ dự án sẽ yêu cầu các đơn vị thi công thực hiện đầy đủ những quy định về an toàn và vệ sinh lao động theo TCVN 5308-91, an toàn điện TCVN 4086-199 và quy chuẩn xây dựng.

+ Chất lượng phương tiện vận chuyển phải đảm bảo qua kiểm định, xe chờ đúng trọng tải; Và chạy đúng vận tốc cho phép. Các phương tiện đều phải được phủ bạt để hạn chế tối đa khả năng nguyên vật liệu rơi vãi gây mất an toàn giao thông.

+ Giáo dục lái xe tuân thủ nghiêm Luật giao thông đường bộ, trong đó chú ý nhất tới vận tốc và đi đúng làn đường quy định;

+ Các tuyến đường mà dự án sử dụng nếu bị hư hỏng do các phương tiện của dự án gây nên thì cần phải có biện pháp khắc phục ngay tránh để tai nạn đáng tiếc xảy ra. Trong quá trình thi công nếu đơn vị thi công có sử dụng lòng đường để dừng đỗ các phương tiện thì sẽ phải tiến hành cắm các cọc tiêu phản quang, có đèn hiệu, dây căng.

+ Bố trí tổ y tế chăm sóc sức khỏe cho công nhân trên công trường và kịp thời cấp cứu do các sự cố tai nạn trọng quá trình thi công.

+ Tổ chức cứu chữa và đưa người bị nạn đến các cơ sở y tế gần nhất khi xảy ra tai nạn lao động, tai nạn giao thông.

- Khi có sự cố tai nạn lao động xảy ra, phải tiến hành sơ cứu người bị nạn và đưa người bị nạn đi cấp cứu. Tiến hành điều tra nguyên nhân và kịp thời đưa ra các biện pháp an toàn lao động bổ sung.

Đây là biện pháp mang tính khả thi cao. Tuy nhiên, để thực hiện triệt để thì Đơn vị thi công phải nâng cao ý thức đảm bảo an toàn lao động, an toàn giao thông, vệ sinh môi trường, coi trọng sự an toàn và sức khỏe của công nhân và ngay bản thân các công

Khi sự cố công trình xảy ra Chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng cần:

- Có trách nhiệm thực hiện các biện pháp kịp thời để tìm kiếm, cứu hộ, bảo đảm an toàn cho người và tài sản, hạn chế và ngăn ngừa các nguy hiểm có thể tiếp tục xảy ra; tổ chức bảo vệ hiện trường sự cố và thực hiện báo cáo sự cố theo quy định;

- Trong vòng 24 giờ kể từ khi xảy ra sự cố, chủ đầu tư báo cáo về sự cố bằng văn bản tới Ủy ban nhân dân cấp quận và Ủy ban nhân dân thành phố nơi xảy ra sự cố.

- Nhà thầu thi công xây dựng, chủ đầu tư và các bên có liên quan phải thường xuyên kiểm tra, giám sát công tác an toàn lao động trên công trường; khi xảy ra sự cố mất an toàn phải tạm dừng hoặc đình chỉ thi công đến khi khắc phục xong mới được tiếp tục thi công;

- Chủ đầu tư, chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng có trách nhiệm lập hồ sơ sự cố bao gồm các nội dung sau:

+ Biên bản kiểm tra hiện trường sự cố với các nội dung: Tên công trình, hạng mục công trình xảy ra sự cố; địa điểm xây dựng công trình, thời điểm xảy ra sự cố mô tả sơ bộ và diễn biến sự cố; tình trạng công trình khi xảy ra sự cố; sơ bộ về tình hình thiệt hại về người và vật chất; sơ bộ về nguyên nhân sự cố;

- + Các tài liệu về thiết kế và thi công xây dựng công trình liên quan đến sự cố;
 - + Hồ sơ giám định nguyên nhân sự cố;
 - + Các tài liệu liên quan đến quá trình giải quyết sự cố.
- Chủ dự án cam kết khắc phục hậu quả, đền bù thiệt hại cho các đối tượng chịu tác động của sự cố.

3.2. Đánh giá tác động và đề xuất các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường trong giai đoạn vận hành

Các nguồn gây tác động liên quan đến chất thải và không liên quan đến chất thải khi Dự án đi vào hoạt động được tóm tắt như bảng dưới đây.

Bảng 3. 2. Tóm tắt các tác động đến môi trường khi Dự án đi vào hoạt động

STT	Hoạt động tạo nguồn	Các loại chất thải/yếu tố gây tác động	Chất gây ô nhiễm
I <i>Nguồn tác động liên quan đến chất thải</i>			
1.1	Vận chuyển nguyên vật liệu, sản phẩm	- Hoạt động của các phương tiện vận chuyển vật liệu, sản phẩm	- Bụi, khí thải: NOx, SO ₂ , CO.
1.2	Hoạt động sản xuất	- Hoạt động nghiền. - Hoạt động phối liệu (trộn khô, trộn ướt). - Hoạt động nén viên. - Hoạt động sấy (nhiệt độ thấp). - Hoạt động nung (nhiệt độ cao). - Hoạt động của khối văn phòng, sinh hoạt và các máy móc sản xuất.	- Bụi, khí thải: NOx, SO ₂ , CO, ... - Tiếng ồn, độ rung - Nước thải sản xuất. - Nước thải sinh hoạt. - Chất thải rắn công nghiệp, sinh hoạt và chất thải nguy hại
1.3	Mưa	Nước mưa chảy tràn trên bề mặt	- Nước mưa chảy tràn: TSS, dầu mỡ, ... - Bùn, rác thải cuốn theo nước mưa
II <i>Nguồn tác động không liên quan đến chất thải</i>			
2.1	Hoạt động vận hành sản xuất	Tiếng ồn, độ rung Nhiệt dư	Trong phạm vi xây dựng và cách nguồn phát sinh khoảng 30m
2.2	Các sự cố trong quá trình sản xuất	Sự cố thiên tai Sự cố giao thông Sự cố tai nạn lao động Cháy nổ Sự cố bình Nitơ áp lực cao Sự cố hóa chất	Trong phạm vi xây dựng và cách nguồn phát sinh khoảng 30m

3.2.1. Đánh giá, dự báo các tác động

3.2.1.1. Đánh giá, dự báo tác động liên quan đến chất thải

1) Tác động do nước thải

a. Nguồn gây tác động

Các nguồn phát sinh nước thải từ quá trình hoạt động của nhà máy bao gồm:

- Nước mưa chảy tràn khu vực sân đường nhà máy.
 - Nước thải từ hoạt động sinh hoạt của cán bộ, nhân viên của nhà máy.
- Dự án không phát sinh nước thải sản xuất.

b. Đánh giá tác động

b.1. Nước mưa chảy tràn

Nước mưa chảy tràn khu vực dự án kéo theo các loại chất rắn, dầu mỡ rơi vãi trên mặt đất tích lũy vào những ngày không mưa. Thành phần của nước mưa chảy tràn rất khó ước tính và biến đổi theo thời gian mưa, tuy nhiên tại khu vực dự án khi các hạng mục công trình đã thi công xong và bước vào giai đoạn vận hành hoạt động, có thể dự báo rằng nước mưa chảy tràn chứa các chất rắn lơ lửng và có thể kéo theo một lượng nhỏ dầu mỡ rơi vãi trên mặt đất. Nước mưa chảy tràn nếu không được thu gom và xử lý bằng những biện pháp thích hợp có thể gây ô nhiễm đến chất lượng môi trường nước mặt của các thủy vực tiếp nhận và từ đó gây tác động tới môi trường khu vực xung quanh.

Tổng diện tích khu vực dự án là 5.985,7m². Lưu lượng nước mưa lớn nhất chảy tràn trên dự án được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn (TCVN 7957:2023: Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài – Yêu cầu thiết kế). Công thức tính toán:

Công thức tính toán:

$$= q \times F \times \varphi \text{ (lít/s)}$$

Trong đó:

- Q: lưu lượng nước mưa tính toán (lít/s);
- q: cường độ mưa tính toán (lít/s.ha);
- F: diện tích lưu vực thoát nước mưa (ha);
- φ : hệ số dòng chảy, lấy trung bình ($\varphi = 0,8$).

Cường độ mưa tính toán (q) được xác định bằng công thức sau:

$$q = \frac{A \times (1 + C \times \lg P)}{(t + b)^n} \text{ l/(s.ha)}$$

Trong đó:

- A, n, C, b: tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương. Áp dụng theo phụ lục A của TCVN 7957:2023: Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài – Yêu cầu thiết kế. Áp dụng với địa bàn thành phố Hải Phòng: A = 5950; C = 0,55; b = 21; n = 0,82.

- P: Chu kỳ lặp lại trận mưa (năm), P = 20 (Căn cứ theo Bảng 1 – với khu đô thị

đặc biệt và loại I).

- t: thời gian tính toán bằng phút, chọn t = 180 phút.

Cường độ mưa tính toán

$$q = \frac{5950 \times (1 + 0,55 \times \lg 20)}{(180 + 21)^{0,82}} = 6.005,023 \text{ l/(s.ha)}$$

Với tổng diện tích của khu vực thi công là 5.985,7ha, lưu lượng nước mưa tính toán = (6.005,023 x 5.985,7 x 0,8) = 28.755,413 (lít/s) = 28,75m³/s.

Đối với khu vực nhà máy, lượng chất rắn (chất không hoà tan) tích tụ tại khu vực là không đáng kể vì hầu như lượng mưa chảy tràn trên mái và toàn bộ tuyến đường đều được bê tông hóa và vệ sinh sạch sẽ hàng ngày.

Nếu các tuyến cống thoát nước có bùn cặn lắng đọng nhiều thì khi nước mưa thoát không kịp sẽ gây ngập úng tức thời. Nước mưa và nước thải tràn lên, chảy theo bề mặt, cuốn theo các chất độc hại gây ô nhiễm môi trường xung quanh. Trong nước mưa đợt đầu thường chứa lượng lớn các chất rắn tích lũy trên bề mặt như bụi, rác thải... từ hệ thống mái và sân đường nội bộ làm đục nguồn nước tiếp nhận, giảm khả năng quang hợp của một số loài thực vật trong nước do giảm độ trong của nước khiến cho ánh sáng mặt trời không thể xuyên xuống tầng nước sâu hơn.

Tuy nhiên trong giai đoạn này, phần lớn nước mưa từ các mái nhà và sân đường, ít chất gây ô nhiễm (quy ước sạch) nên có thể chỉ cần lắng sơ bộ qua các hố ga dọc hệ thống các cống, rãnh thu gom nước trên mặt bằng trước khi thoát vào hệ thống thoát nước mưa chung của khu công nghiệp Nam Đình Vũ.

b.2. Nước thải sinh hoạt

- Lưu lượng phát sinh: Theo tính toán tại chương 1 báo cáo nước thải phát sinh bao gồm nước thải sinh hoạt (hoạt động vệ sinh, tắm giặt, không bao gồm nấu ăn). Lưu lượng phát sinh khoảng 1,2m³/ngày đêm (được tính bằng 100% lượng nước cấp).

Nước thải sinh hoạt phát sinh từ hoạt động sinh hoạt hàng ngày của cán bộ công nhân viên, có khả năng gây ô nhiễm tới môi trường nước của khu vực. Thành phần của nước thải sinh hoạt chủ yếu là các chất cặn bã, chất rắn lơ lửng (SS), chất hữu cơ (BOD5, COD) và các dưỡng chất (N, P) và các vi sinh vật.

Theo Tổ chức y tế thế giới WHO, tải lượng và nồng độ ô nhiễm được tính toán như sau:

Tải lượng ô nhiễm = (Định mức tải lượng ô nhiễm x số lượng người)/1000 (kg/ngày).

Nồng độ ô nhiễm = ((Tải lượng ô nhiễm x 10⁶)/(lưu lượng cấp nước 1 ngày))/1000 (mg/l)

Bảng 3. 3.Nồng độ các chất ô nhiễm chính trong nước thải sinh hoạt

Chất ô nhiễm	Định mức tải lượng ô nhiễm (g/người/ngày)		Tải lượng tính toán (kg/ngày)		Lưu lượng (m ³ /ngày)	Nồng độ ô nhiễm (mg/l)		Tiêu chuẩn KCN Nam Đình Vũ (khu 1)
	Min	Max	Min	Max		Min	Max	
Chất rắn	60	65	0,6	0,65	5,3	113,2	122,6	200

Chất ô nhiễm	Định mức tải lượng ô nhiễm (g/người/ngày)		Tải lượng tính toán (kg/ngày)		Lưu lượng (m ³ /ngày)	Nồng độ ô nhiễm (mg/l)		Tiêu chuẩn KCN Nam Đình Vũ (khu 1)
	Min	Max	Min	Max		Min	Max	
lơ lửng (SS)								
BOD5 của nước thải đã lắng	30	35	0,3	0,35		56,6	66,04	300
BOD5 của nước chưa lắng	55	60	0,55	0,6		103,8	113,2	300
Nitơ Amoni (NH ₄ -N)	8	10,5	0,08	0,105		15,1	19,8	20
Tổng photpho (TP)	1,1	2,2	0,011	0,022		2,08	4,15	8

Nhận xét: Từ kết quả tính toán trên cho thấy: Tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt không vượt giới hạn cho phép của Tiêu chuẩn KCN Nam Đình Vũ (khu 1). Do đó, sau khi xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, nước thải sinh hoạt của nhà máy sẽ được đầu nối vào hệ thống thu gom và xử lý tập trung của KCN Nam Đình Vũ (khu 1). Trong quá trình hoạt động, nếu công trình bể tự hoại không xử lý nước thải sinh hoạt đạt tiêu chuẩn đầu vào của KCN Nam Đình Vũ (Khu 1), chủ dự án cam kết đóng phí xử lý phát sinh với KCN và khắc phục theo hướng dẫn của KCN.

2) Tác động của bụi, khí thải

a. Nguồn gây tác động

- Hoạt động của các xe vận tải ra vào nhà máy.
- Bụi, khí thải từ hoạt động sản xuất
- Mùi khu vực lưu chứa chất thải rắn thông thường.
- Khí thải từ máy phát điện dự phòng.
- Khí thải từ máy điều hòa

b. Đánh giá tác động

b.1. Bụi, khí thải từ hoạt động của các phương tiện giao thông

➤ **Phương tiện vận chuyển nguyên, vật liệu**

- Tổng lượng nguyên vật liệu, sản phẩm, chất thải cần vận chuyển của nhà máy khi hoạt động ổn định là 2.550 tấn/năm.

- Dự án sử dụng xe container 20 ft để vận chuyển nguyên vật liệu, sản phẩm, chất thải ra vào nhà máy, lượng hàng hoá chuyên chở tối đa cho 1 chuyến là 22 tấn. Thời gian vận chuyển nguyên vật liệu và sản phẩm chỉ tập trung vào khoảng 2 ngày/tuần tức là 104 ngày/năm.

Tổng số xe cần để vận chuyển là 1 chuyến/giờ ≈ 2 lượt xe/giờ.

Quãng đường di chuyển của xe vận chuyển nguyên vật liệu trung bình là khoảng

10 km (đường nội bộ từ Nhà máy đến hết đường giao thông KCN).

Tải lượng phát thải ô nhiễm của các phương tiện giao thông theo bảng sau:

Bảng 3. 4. Hệ số ô nhiễm không khí đối với các loại xe

Loại xe	Đơn vị	TSP	SO ₂	NO _x	CO	VOC
Xe tải lớn > 16 tấn	1000 km	1,6	7,26.S	18,2	7,3	5,8

S: Hàm lượng % lưu huỳnh trong nhiên liệu, S = 0,05%

Lượng phát thải ô nhiễm của các phương tiện giao thông trong khu vực dự án được cho trong bảng sau.

Bảng 3. 5. Tải lượng phát thải ô nhiễm của phương tiện giao thông

Loại xe	TSP	SO ₂	NO _x	CO	VOC
1. Xe tải lớn (Tải trọng xe >16 tấn)					
Hệ số ô nhiễm trung bình (kg/1000km/lượt xe)	1,6	0,363	18,2	7,3	5,8
Tải lượng ô nhiễm (mg/m.s)	0,0009	0,0002	0,01	0,004	0,0032

Từ tải lượng tính toán của các chất ô nhiễm do khí thải giao thông trong quá trình hoạt động của nhà máy cho thấy các chất này cũng sẽ góp phần làm tăng mức độ ô nhiễm môi trường không khí khu vực nếu không có biện pháp giảm thiểu.

Nồng độ bụi và các chất ô nhiễm được tính toán theo mô hình khuếch tán nguồn đường dựa trên định mức thải của Tổ chức Y tế Thế giới WHO như sau:

$$C = 0,8E \frac{\{ \exp[-\frac{(z+h)^2}{2\sigma_z^2}] + \exp[-\frac{(z-h)^2}{2\sigma_z^2}] \}}{\sigma_z u} \quad (\text{Công thức Sutton})$$

(Nguồn: Theo Môi trường không khí – Phạm Ngọc Đăng. Nhà xuất bản Khoa học và kỹ thuật).

Trong đó:

$\sigma_z = 0,53x^{0,73}$ là hệ số khuếch tán của khí quyển theo phương thẳng đứng

C: Nồng độ chất ô nhiễm trong không khí (mg/m³);

E: Lưu lượng nguồn thải (mg/m.s);

z: độ cao điểm tính (m);

u: tốc độ gió trung bình thổi vuông góc với nguồn đường (m/s); u = 3,5m/s (lấy vận tốc gió trung bình tại Hải Phòng).

h: độ cao của mặt đường so với mặt đất xung quanh (m); h = 0,3m.

Độ cao điểm tính được lấy là độ cao con người chịu tác động trực tiếp của bụi, khí thải chưa bị khí quyển pha loãng; x là khoảng cách (tọa độ) của điểm tính so với nguồn thải, tính theo chiều gió thổi. Để đơn giản cho việc tính toán, ta lấy biến thiên mỗi khoảng tọa độ ngang và tọa độ thẳng đứng là như nhau hay x = z = 1,5 m.

Thay các thông số vào công thức trên ta tính toán được nồng độ của các khí thải trên đường phát sinh do hoạt động giao thông của Nhà máy như sau:

Bảng 3. 6. Nồng độ các chất ô nhiễm do hoạt động phương tiện giao thông giai đoạn vận hành với khoảng cách x

TT	Chỉ tiêu	Tải lượng E (mg/m.s)	Nồng độ tính toán (mg/m ³)	QCVN 05:2023/BTNMT
1	CO	0,004	0,03	30
2	SO ₂	0,0002	0,0015	0,35
3	NO _x	0,01	0,077	0,2
4	Bụi	0,0009	0,007	0,3
5	VOC	0,0032	0,025	-

Tải lượng các chất ô nhiễm phát sinh từ hoạt động của phương tiện giao thông trong quá trình hoạt động của dự án tương đối nhỏ, nằm trong giới hạn cho phép. Nhìn chung lượng bụi và các chất ô nhiễm phát sinh từ hoạt động của các phương tiện giao thông không lớn và mật độ lưu thông không thường xuyên, không tập trung cùng thời điểm trong ngày nên tác động từ hoạt động này đến các đối tượng chỉ mang tính tức thời, không đáng kể.

b.2. Bụi, khí thải từ hoạt động sản xuất của dự án

Nội dung này báo cáo tập trung đánh giá, bụi khí thải từ quá trình sản xuất đối với các hoạt động phát sinh khí thải, bụi của các dây chuyền lắp ráp bổ sung phục vụ sản xuất nâng công suất và sản phẩm mới.

Căn cứ vào quy trình công nghệ của Dự án khi đi vào hoạt động sẽ phát sinh chất thải tác động tới môi trường không khí như sau:

- Bụi từ hoạt động nghiền, trộn, nén viên;
- Bụi, khí thải từ hoạt động của lò nito nhiệt độ cao.
- Khí thải từ máy phát điện dự phòng

(1) Bụi từ khu vực nghiền, trộn, nén viên

Dự án có 01 máy nghiền nguyên liệu Vanadi pentoxit dưới dạng miếng thành bột mịn 200 mesh và 01 bộ máy trộn; 03 máy ép viên. Theo kinh nghiệm thực tế của Nhà máy sản xuất hợp kim Vanadium Nitrogen tại Trung Quốc, định mức phát thải bụi là khoảng 0,5% khối lượng nguyên liệu sử dụng. Khi đi vào hoạt động ổn định, với khối lượng nguyên liệu Vanadi pentoxit (V₂O₅) là 1.800 tấn/năm thì lượng bụi phát sinh từ công đoạn nghiền, trộn, nén viên là khoảng: 1.800 tấn/năm × 0,5% = 9 tấn/năm.

Tải lượng bụi phát sinh như sau:

$$E = 9 \text{ tấn/năm} : 12 \text{ tháng} : 30 \text{ ngày} : 24\text{h} \times 109 = 1.041.667 \text{ (mg/h)}$$

Tính toán nồng độ bụi phát sinh theo công thức như sau:

$$C \text{ (mg/m}^3\text{)} = E \text{ (mg/h)} / [V \text{ (m}^3\text{)} \times I \text{ (lần/h)}]$$

Trong đó:

- E là tải lượng ô nhiễm (E = 1.041.667 mg/h)
- V là thể tích khu vực phân tán nguồn thải. Tổng diện tích khu vực lò nito nhiệt độ cao là 2.991,7 m². Để tính toán nồng độ VOCs phát thải lớn nhất gây ảnh hưởng đến sức khỏe của người công nhân, giả thiết chiều cao hô hấp tối đa là 3m. Thể

tích khu vực phân tán là $V = 2.991,7 \text{ m}^2 \times 3\text{m} = 8.975 \text{ m}^3$

- I: hệ số thay đổi không khí của phòng (lần/h)

+ Chọn I1 = 1 lần/h – đối với nhà xưởng chưa có công trình thông gió, lúc này, nồng độ nguồn thải là max.

+ Chọn I2 = 6 lần/h đối với nhà xưởng đã có đầy đủ hệ thống thông gió, lúc này nồng độ nguồn thải là nhỏ nhất – Theo Table 2 – outdoor air supply for mechanical ventilation in non air – conditioned buildings – CP 13:1999, bội số trao đổi không khí tại nhà xưởng đã có đầy đủ thông gió là 6 lần/h.

Tính toán nồng độ khí thải phát sinh tại khu vực lò nito nhiệt độ cao như sau:

+ Trong điều kiện nhà xưởng chưa có thông gió: $C1 = 1.041.667 \text{ mg/h} : 8.975 \text{ m}^3 \times 1(\text{lần/h}) = 116 \text{ (mg/m}^3)$

+ Trong điều kiện nhà xưởng đã có thông gió: $C2 = 1.041.667 \text{ mg/h} : 8.975 \text{ m}^3 \times 6(\text{lần/h}) = 19,3 \text{ (mg/m}^3)$

So sánh với nồng độ bụi tối đa cho phép theo QCVN 02:2019/BYT (8 mg/m³) thì nồng độ bụi phát sinh từ quá trình rót đồ nguyên liệu dạng rắn vào máy nghiền, máy trộn và nén viên của dự án vượt quá giới hạn cho phép nhiều lần. Nếu không được thu gom và xử lý sẽ gây ảnh hưởng tới sức khỏe của người lao động. Do đó, Chủ dự án sẽ có biện pháp để xử lý bụi, khí thải phát sinh. Chi tiết sẽ được trình bày tại phần sau của báo cáo.

(2) Bụi, khí thải từ hoạt động sản xuất, khu vực lò nito

Theo định luật cân bằng khối lượng có:

$M \text{ nguyên liệu} = M \text{ sản phẩm} + M \text{ khí thải} + M \text{ chất thải rắn (CTR thông thường} + \text{ chất thải nguy hại)} + M \text{ hơi nước.}$

Trong đó:

- $M \text{ nguyên liệu} = 1,42 \text{ tấn } V_2O_5 + 0,33\text{tấn C (Graphite)} + 0,3 \text{ tấn } H_2O = 2,05 \text{ tấn}$

- $M \text{ sản phẩm} = 1 \text{ tấn VN.}$

- $M \text{ chất thải rắn: } 30 \text{ kg/1 tấn sản phẩm.}$

Suy ra:

$M \text{ khí thải} + M \text{ hơi nước} = 1,02 \text{ tấn/1 tấn sản phẩm.}$

Thời gian làm việc: $12 \text{ tháng} \times 30 \text{ ngày/tháng} \times 24 \text{ giờ/ngày} = 8.640 \text{ giờ/năm}$

Tổng khối lượng sản phẩm: 1.200 tấn VN/năm

Lưu lượng sản phẩm (VN/h) = $1.200 \text{ tấn/năm} : 8.640 \text{ giờ/năm} \approx 0,13889 \text{ tấn/giờ}$

Bảng 3. 7. Lưu lượng cân bằng vật chất tính theo giờ

Chất	Tỷ lệ đầu vào (tấn/tấn VN)	Lưu lượng (tấn/h)
V ₂ O ₅	1,42	$1,42 \times 0,13889 \approx 0,19722 \text{ tấn/h}$
C	0,33	$0,33 \times 0,13889 \approx 0,04583 \text{ tấn/h}$
H ₂ O	0,30	$0,30 \times 0,13889 \approx 0,04167 \text{ tấn/h}$
CTR	0,03	$0,03 \times 0,13889 \approx 0,004167 \text{ tấn/h}$

$M \text{ nguyên liệu/h} = 0,19722 + 0,04583 + 0,04167 = 0,28472 \text{ tấn/h}$

$M \text{ sản phẩm/h} + M \text{ chất thải rắn/h} = 0,13889 + 0,004167 = 0,14306 \text{ tấn/h}$

Suy ra, M khí thải/h + M hơi nước/h = 0,28472 - 0,14306 = 0,14166 tấn/h

Giả định: Toàn bộ nước đầu vào (0,3 tấn H₂O/tấn VN) đều bay hơi thành hơi nước thì khối lượng khí thải sinh ra theo giờ là:

M khí thải/h = 0,14166 - 0,04167 = 0,09999 tấn/giờ = 0,09999 × 10⁹ mg/h

Bảng 3. 8. Khối lượng hơi nước và khí thải ước tính phát sinh

Loại phát thải	Khối lượng (tấn/h)	Khối lượng (mg/h)
Hơi nước (H ₂ O)	0,04167	41.670.000
Khí thải (CO và các khí khác)	0,09999	99.990.000
TỔNG	0,14166	141.660.000

Tính toán nồng độ khí thải phát sinh theo công thức như sau:

$$C \text{ (mg/m}^3\text{)} = E \text{ (mg/h)} / [V \text{ (m}^3\text{)} \times I \text{ (lần/h)}]$$

Trong đó:

- E là tải lượng ô nhiễm (E = 99.990.000 mg/h)
- V là thể tích khu vực phân tán nguồn thải. Tổng diện tích khu vực lò nitr nhiệt độ cao là 2.991,7 m². Để tính toán nồng độ VOCs phát thải lớn nhất gây ảnh hưởng đến sức khỏe của người công nhân, giả thiết chiều cao hồ hấp tối đa là 3m. Thể tích khu vực phân tán là $V = 2.991,7 \text{ m}^2 \times 3\text{m} = 8.975 \text{ m}^3$
- I: hệ số thay đổi không khí của phòng (lần/h)
- + Chọn I₁ = 1 lần/h – đối với nhà xưởng chưa có công trình thông gió, lúc này, nồng độ nguồn thải là max.
- + Chọn I₂ = 6 lần/h đối với nhà xưởng đã có đầy đủ hệ thống thông gió, lúc này nồng độ nguồn thải là nhỏ nhất – Theo Table 2 – outdoor air supply for mechanical ventilation in non air – conditioned buildings – CP 13:1999, bội số trao đổi không khí tại nhà xưởng đã có đầy đủ thông gió là 6 lần/h.

Tính toán nồng độ khí thải phát sinh tại khu vực lò nitr nhiệt độ cao như sau:

+ Trong điều kiện nhà xưởng chưa có thông gió: $C_1 = 99.990.000 \text{ mg/h} / 8.975 \text{ m}^3 \times 1(\text{lần/h}) = 11.141 \text{ (mg/m}^3\text{)}$

+ Trong điều kiện nhà xưởng đã có thông gió: $C_2 = 99.990.000 \text{ mg/h} / 8.975 \text{ m}^3 \times 6(\text{lần/h}) = 1.857 \text{ (mg/m}^3\text{)}$

Như vậy, nồng độ bụi và khí thải phát sinh của dự án vượt quá giới hạn cho phép nhiều lần. Nếu không được thu gom và xử lý sẽ gây ảnh hưởng tới sức khỏe của người lao động. Do đó, Chủ dự án sẽ có biện pháp để xử lý bụi, khí thải phát sinh. Chi tiết sẽ được trình bày tại phần sau của báo cáo.

(3) Khí thải từ máy phát điện dự phòng

Trong quá trình hoạt động, nhà máy có 01 máy phát điện dự phòng phục vụ cho công tác phòng cháy chữa cháy, với công suất 500kVA.

Khi máy phát điện hoạt động, quá trình đốt cháy không hoàn toàn nhiên liệu sẽ sinh ra các loại khí thải như: Bụi, CO, SO_x, NO_x, VOC,...gây ô nhiễm môi trường xung quanh. Tuy nhiên, loại máy phát điện mà nhà máy sử dụng có bộ lọc khí tự động, hơn nữa, nhà máy chỉ sử dụng khi có sự cố cháy nổ nên gần như không vận hành, chỉ

tiến hành bảo dưỡng định kỳ. Nồng độ các khí thải từ máy phát điện dự phòng tham khảo kết quả đo đạc một số dự án như sau:

Bảng 3. 9. Nồng độ khí thải từ máy phát điện dự phòng

TT	Thông số	Đơn vị	Kết quả	QCVN 19:2009/BTNMT cột B, K _p =1, K _v =1
1	Bụi tổng	mg/Nm ³	18,3 - 21,5	200
2	SO ₂	mg/Nm ³	24 - 115	1000
3	NO ₂	mg/Nm ³	13 - 50	500
4	CO	mg/Nm ³	37 - 90	850

(Nguồn: Dữ liệu thu thập kết quả đo đạc trung bình tại một số nhà máy, 2023)

Nhận xét: Theo bảng cho thấy các thông số của khí thải máy phát điện đều đạt tiêu chuẩn cho phép QCVN 19:2009/BTNMT (cột B, K_p=1, K_v=1) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ.

b.3. Mùi từ khu vực tập kết chất thải

Tại vị trí tập kết chất thải, trong điều kiện không khí ẩm ướt, nóng bức... có thể phát sinh quá trình lên men và phân hủy hữu cơ rác thải diễn ra trong các thùng chứa làm phát sinh các mùi hôi (khí CH₄, CO₂, H₂S...). Mùi hôi thối phát sinh cho người làm việc gần vị trí này hay đi qua sẽ cảm thấy khó chịu, đau đầu, mệt mỏi và gây ô nhiễm môi trường xung quanh. Song rác thải sinh hoạt đều được thu gom cẩn thận, lưu trữ trong những thùng chứa rác có nắp đậy và được vận chuyển đi trong ngày nên vấn đề ô nhiễm được hạn chế tối đa.

Các hợp chất gây mùi từ quá trình phân hủy kỵ khí các chất hữu cơ trong CTE sinh hoạt trình bày tại bảng sau:

Bảng 3. 10. Các hợp chất gây mùi chứa S trong quá trình lưu giữ CTR sinh hoạt

TT	Các hợp chất	Công thức	Mùi đặc trưng	Ngưỡng phát hiện (ppm)
1.	Allyl mercaptan	CH ₂ =CH-CH ₂ -SH	Mùi tỏi – café mạnh	0,00005
2.	Amyl mercaptan	CH ₃ -(CH ₂) ₃ -CH ₂ -SH	Khó chịu, hôi thối	0,0003
3.	Benzyl mercaptan	C ₆ H ₅ CH ₂ -SH	Khó chịu, mạnh	0,00019
4.	Crotyl mercaptan	CH ₃ -CH=CH-CH ₂ -SH	Hôi hám	0,000029
5.	Dimethyl sulfide	CH ₃ -S-CH ₃	Thực vật thối rữa	0,0001
6.	Ethyl mercaptan	CH ₃ CH ₂ -SH	Bắp cải thối	0,0019
7.	Hydrogen sulfide	H ₂ S	Trứng thối	0,00047
8.	Propyl mercaptan	CH ₃ -CH ₂ -CH ₂ -SH	Khó chịu	0,000075
9.	Sulfua dioxide	SO ₂	Hăng, gây dị ứng	0,009
10.	Tert-butyl mercaptan	(CH ₂) ₃ C-SH	Hôi hám	0,00008
11.	Thiophenol	C ₆ H ₅ SH	Thối, mùi tỏi	0,000062

(Nguồn: 7th International Conference on Environmental Science and Technology – Ermoupolis. Odor emission in a small wastewater treatment plant, 2001)

Do khối lượng CTR sinh hoạt phát sinh là khá lớn nên nếu CTR sinh hoạt không được quản lý tốt thì mùi hôi phát sinh sẽ tác động đáng kể đến môi trường không khí và CBCNV làm việc tại dự án.

b.4. Khí thải từ hệ thống máy điều hòa

- Khi Dự án đi vào hoạt động sẽ sử dụng máy điều hòa tại các khu vực văn phòng, xưởng. Hoạt động của máy điều hòa phát sinh khí thải với thành phần chủ yếu là khí nóng, khí CFCs. Khí CFCs là nhóm hóa chất được tìm thấy trong khí thải của máy điều hòa, gây hại nhiều đến sức khỏe con người và môi trường, là nguyên nhân gây thủng tầng Ozone.

- Hiện nay trên thế giới đã cấm sử dụng khí CFC để làm lạnh. Tại Việt Nam khí CFC sẽ cấm sử dụng hoàn toàn vào năm 2030. Chính vì thế trong giai đoạn hoạt động của Dự án tất cả điều hòa đều được lắp mới hoàn toàn không sử dụng điều hòa có sử dụng các chất CFC làm lạnh để hạn chế lượng khí thải phát sinh từ điều hòa gây ô nhiễm môi trường. Đồng thời, tại khu vực Dự án có không gian rộng, thoáng, lượng khí thải phát sinh nhỏ sẽ nhanh chóng phát tán vào môi trường nên tác động gây ô nhiễm cục bộ cũng như ảnh hưởng tới sức khỏe của CBCNV làm việc tại dự án.

3) Tác động của chất thải rắn

a. Chất thải sinh hoạt

* Dự báo khối lượng phát sinh:

Căn cứ Theo định mức thải Theo QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, cụ thể như sau:

- Đối với cán bộ, nhân viên (làm theo ca): ước tính phát sinh khoảng 0,5kg/người/ngày, khối lượng phát sinh là $0,5 \times 10 \text{ người} = 5 \text{ kg/ngày}$.

- Chất thải từ hoạt động cắt tỉa cây xanh ước tính khoảng 5kg/lần.

→ Tổng khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh tại dự án là 10 kg/ngày, bao gồm:

+ Chất thải có khả năng tái sử dụng: giấy, nhựa thải, kim loại, thủy tinh thải,...

+ Chất thải thực phẩm: thức ăn thừa, thực phẩm rau, củ, quả,...

+ Chất thải rắn sinh hoạt khác: cành cây, gốc cây, các loại chất thải khác không tái chế và chất thải nguy hại.

Lượng rác thải sinh hoạt phát sinh trong giai đoạn vận hành chủ yếu là lượng rác thải hữu cơ phân hủy. Nguyên nhân gây mùi hôi thối, thu hút ruồi, muỗi, chuột và các vi sinh vật gây hại phát triển, phát tán ra môi trường sẽ làm tăng nguy cơ phát sinh dịch bệnh như sốt xuất huyết, tiêu chảy; các bệnh truyền nhiễm và bệnh về đường hô hấp cho CBCNV làm việc tại nhà máy. Rác thải phát sinh gây ô nhiễm môi trường không khí, làm giảm chất lượng cảnh quan trong khuôn viên Nhà máy. Ngoài ra, rác thải có thể theo nước mưa chảy tràn cuốn theo xuống cống rãnh thoát nước mưa của nhà máy gây tắc nghẽn dòng chảy, ngập úng cục bộ.

b. Chất thải rắn thông thường

- Thành phần chất thải rắn phát sinh tại dự án khi đi vào hoạt động ổn định là thùng carton, nilon, giấy gói, dây buộc, bao bì đựng nguyên vật liệu,...

- Lượng chất thải rắn thông thường phát sinh theo kinh nghiệm thực tế của Nhà máy tại Trung Quốc là: 15 tấn/năm, tương đương 42 kg/ngày.

- Tác động của chất thải rắn thông thường: Lượng chất thải rắn thông thường phát sinh ra môi trường sẽ có tác động lớn, do đặc tính khó phân hủy (túi nilon, bao bì có dính nguyên vật liệu V_2O_5 dễ gây phát tán bụi, độc tính qua đường hô hấp với người tiếp xúc, ô nhiễm môi trường nước). Do vậy, chủ dự án cần có những biện pháp xử lý đảm bảo các tác động giảm thiểu đến mức thấp nhất.

c. Chất thải nguy hại

*** Thành phần chất thải nguy hại**

Thành phần CTNH của Dự án chủ yếu là giẻ lau, vải bảo vệ thải nhiễm thành phần nguy hại; các loại dầu động cơ, hộp số và bôi trơn thải khác; bao bì kim loại cứng thải; nước thải có thành phần nguy hại; túi vải lọc bụi (trong buồng hấp thụ đã qua sử dụng) từ quá trình xử lý khí thải.

* Khối lượng chất thải nguy hại của Dự án dự kiến như sau:

Bảng 3. 11. Khối lượng CTNH dự kiến phát sinh tại dự án trong quá trình hoạt động ổn định

TT	Tên chất thải	Khối lượng (kg/năm)	Mã CTNH	Ký hiệu phân loại
1	Bóng đèn huỳnh quang thải và các loại thủy tinh hoạt tính thải	100	16 01 06	NH
2	Các loại pin, ắc quy khác	150	19 06 05	NH
3	Giẻ lau, vải bảo vệ thải bị nhiễm TPNH	1.250	08 02 01	KS
4	Các loại dầu động cơ, hộp số và bôi trơn thải khác	500	17 02 04	NH
5	Bao bì kim loại cứng thải (vỏ thùng chứa nguyên liệu V_2O_5 và C)	5.600	18 01 02	KS
6	Bao bì nhựa cứng thải (vỏ thùng chứa nguyên liệu V_2O_5 và C)	1.440	18 01 03	KS
7	Túi lọc bụi thải (trong buồng hấp thụ đã qua sử dụng) từ quá trình xử lý khí thải.	950	08 02 01	NH
Tổng		9.990	-	-

Tác động của chất thải nguy hại như sau:

- CTNH dạng lỏng: Các chất thải này có độc tính khi tiếp xúc với da, có tác hại với sức khỏe của công nhân trực tiếp tiếp xúc. Chất thải dạng lỏng của dự án chủ yếu là dầu thải từ quá trình bảo dưỡng máy móc. Đây là các chất dễ bắt cháy nên dễ gây ra sự cố cháy nổ. Đồng thời, đây là chất thải nguy hại gây tác động nhanh chóng đối với môi trường thông qua tích lũy sinh học và gây tác hại đến hệ sinh vật.

- CTNH dạng rắn: Là các chất thải có tác động mạnh đến môi trường nếu phát

tán ra môi trường xung quanh (đất, nước), có thể gây cháy.

CTNH nếu đổ thải trực tiếp ra môi trường sẽ gây tác động xấu đến chất lượng môi trường như môi trường đất, môi trường nước. Tuy nhiên với khối lượng CTNH phát sinh không lớn, nếu có các biện pháp quản lý, thu gom lưu trữ đúng quy định thì nguy cơ gây ra ô nhiễm môi trường là khá thấp.

b.4. Bùn thải từ bể tự hoại

- Bùn thải từ các bể tự hoại:

Lượng bùn ướt của bể tự hoại phát sinh ước tính 40 lít/người/năm (Theo Tiêu chuẩn Xây dựng, số 02/2008), như vậy với quy mô khoảng 10 người lượng bùn của bể tự hoại sẽ là $10 \times 40 = 400$ lít/năm = $0,4 \text{m}^3$ /năm.

Bùn bể tự hoại là phân bùn tạo ra từ các bể tự hoại (cặn lắng, váng nổi hoặc dạng lỏng). Quá trình hình thành phân bùn được diễn ra chủ yếu trong các bể tự hoại. Bể tự hoại tiếp nhận các sản phẩm bài tiết của người từ các công trình vệ sinh, xử lý phân chất lỏng bằng cách lắng chất rắn.

Khác với nước thải, tính chất của phân bùn tùy thuộc vào thời gian lưu trong bể tự hoại. Thời gian lưu trong bể càng lâu thì lượng chất hữu cơ càng giảm xuống.

Đây cũng được xem là chất thải không nguy hại, đơn vị sẽ thuê đơn vị chức năng đến hút bùn cặn và vận chuyển đi xử lý theo quy định.

3.2.1.2. Đánh giá, dự báo tác động liên quan đến tiếng ồn, độ rung

Nguồn phát sinh:

- Từ hoạt động vận chuyển nguyên, vật liệu và thành phẩm của Công ty.

- Hoạt động vận hành máy móc, thiết bị sản xuất trong nhà xưởng. Tiếng ồn phát

sinh từ hoạt động sản xuất của nhà máy:

+ Khu vực nghiền;

+ Khu vực trộn;

+ Khu vực nén viên;

+ Khu vực lò nito nhiệt độ cao;

+ Khu vực máy nén khí của hệ thống tạo nito;

+ Khu vực phát điện;

- Tác động của tiếng ồn: Tiếng ồn tác động lên con người ở ba mức:

+ Quấy rầy về mặt cơ học, làm nhiễu loạn thông tin thính giác;

+ Quấy rầy về mặt sinh học của cơ thể, chủ yếu cho hệ thần kinh và bộ phận thính giác;

+ Quấy rầy về hoạt động xã hội, trong đó có cả hoạt động tư duy và tập trung tư tưởng. Tiếng ồn ảnh hưởng đến sinh hoạt của con người dẫn đến các biểu hiện xấu về mặt tâm lý, sinh lý và thậm chí cả bệnh lý, là một trong các nguyên nhân gây ra căn bệnh thần kinh, đau đầu, tăng huyết áp, mất ngủ và giảm trí nhớ. Với cường độ âm thanh lớn, tiếng ồn có thể gây ra tác động xấu đến thính giác, làm tổn thương chức năng thính giác và ở mức độ cao, có thể gây ra chói tai, thậm chí thủng màng nhĩ. Tiếng ồn còn gây ảnh hưởng đến tim mạch như tăng nhịp tim, mạch, huyết áp, làm ảnh

hưởng đến hoạt động của dạ dày. Tác động tiếng ồn ở các mức khác nhau như sau:

Bảng 3. 12. Tác động của tiếng ồn ở các mức khác nhau ảnh hưởng đến sức khỏe con người

Mức ồn (dBA)	Tác động đến người nghe
0	Ngưỡng nghe thấy
100	Bắt đầu làm biến đổi nhịp đập của tim
110	Kích thích mạnh màng nhĩ
120	Ngưỡng chói tai
130-135	Gây bệnh thần kinh, nôn mửa, làm yếu xúc giác và cơ bắp
140	Đau chói tai, gây bệnh mắt trí, điên
145	Giới hạn cực đại mà con người có thể chịu được tiếng ồn
150	Nếu nghe lâu sẽ bị thủng màng nhĩ
160	Nếu nghe lâu sẽ nguy hiểm
190	Chỉ cần nghe trong thời gian ngắn đã bị nguy hiểm

Nguồn: Thống kê của Bộ Y tế và Viện nghiên cứu Khoa học Kỹ thuật Bảo hộ lao động

- Đối với độ rung:

Hoạt động của một số phương tiện giao thông của các phương tiện trên tuyến đường nội bộ KCN Nam Đình Vũ. Độ rung tác động đến sức khỏe con người cả tích cực và tiêu cực tùy thuộc vào cường độ rung cụ thể như sau:

+ Khi cường độ nhỏ và tác động ngắn thì sự rung động này có ảnh hưởng tốt như tăng lực bắp thịt, làm giảm mệt mỏi,...

+ Khi cường độ lớn và tác dụng lâu gây khó chịu cho cơ thể. Những rung động có tần số thấp nhưng biên độ lớn thường gây ra sự lắc xóc, nếu biên độ càng lớn thì gây ra lắc xóc càng mạnh có thể gây ra: làm thay đổi hoạt động của tim, gây ra di lệch các nội tạng trong ổ bụng, làm rối loạn sự hoạt động của tuyến sinh dục nam và nữ, nếu bị lắc xóc và rung động kéo dài có thể làm thay đổi hoạt động chức năng của tuyến giáp trạng, gây chấn động cơ quan tiền đình và làm rối loạn chức năng giữ thăng bằng của cơ quan này.

+ Rung động kết hợp với tiếng ồn làm cơ quan thính giác bị mệt mỏi quá mức dẫn đến bệnh điếc nghề nghiệp.

+ Rung động lâu ngày gây nên các bệnh đau xương khớp, làm viêm các hệ thống xương khớp. Đặc biệt trong điều kiện nhất định có thể phát triển gây thành bệnh rung động nghề nghiệp.

+ Đối tượng chịu tác động: CBCNV làm việc tại nhà máy.

+ Không gian tác động: trong khuôn viên nhà máy.

3.2.1.3. Đánh giá, dự báo tác động đến đa dạng sinh học, di sản thiên nhiên, di tích lịch sử - văn hóa, các yếu tố nhạy cảm khác và các tác động khác

1) Ô nhiễm nhiệt

Các nguồn nhiệt dư chủ yếu phát ra từ quá trình nung sấy ở lò nito nhiệt độ cao.

Khi vận hành các thiết bị cùng một lúc, nhiệt dư do quá trình trao đổi nhiệt độ là khá lớn, sẽ làm gia tăng nhiệt độ cục bộ tại các khu vực đặt thiết bị đó.

Tuy nhiên các hệ thống kín, thiết bị được bảo ôn tốt, đảm bảo chênh lệch nhiệt độ giữa bề mặt thiết bị với môi trường xung quanh không cao, do đó ảnh hưởng tới người lao động trực tiếp tại khu vực là không đáng kể.

Theo đánh giá của Phạm Ngọc Đăng (Môi trường không khí, 1997) lượng nhiệt sinh ra do lao động chân tay ước tính từ 100-420 kcal/h. Lượng nhiệt sinh ra còn phụ thuộc vào đặc điểm sinh lý của cơ thể, lứa tuổi và mức độ nặng nhọc của công việc đang làm. Dao động nhiệt càng lớn, cơ thể con người càng phải tự điều tiết thân nhiệt nhiều nên càng dễ mệt mỏi.

Khi đi vào vận hành toàn bộ dự án, nhà máy sử dụng hệ thống phòng sạch AHU, quạt thông gió toàn bộ các nhà xưởng, chụp hút tại nhiều vị trí nên dự báo mức nhiệt trong nhà xưởng không quá cao.

Mặt khác, công nghệ sản xuất của nhà máy sử dụng nguồn gia nhiệt nhưng luôn khép kín, tự động nên tác động từ nhiệt dư trong khu vực sản xuất có thể chấp nhận được.

2) Tác động đến môi trường xã hội

a. Tác động liên quan đến kinh tế, xã hội

- Tác động tích cực

+ Góp phần tạo công ăn việc làm cho khoảng 10 lao động với thu nhập ổn định, đảm bảo cuộc sống;

+ Góp phần sản xuất ra nguyên liệu cho ngành chế tạo cơ khí;

+ Là loại hình sản xuất kinh doanh có lợi nhuận và hiệu quả kinh tế lớn, nhằm đáp ứng nhu cầu cần thiết của xã hội, nộp thuế cho nhà nước nên thúc đẩy sự phát triển kinh tế khu vực.

- Tác động tiêu cực

+ Môi trường ô nhiễm do bụi, khí thải, tiếng ồn tại khu vực là nguyên nhân làm tăng các nguy cơ về sức khoẻ, gây các bệnh về đường hô hấp và tim mạch cho công nhân trực tiếp sản xuất, làm tăng chi phí về dịch vụ chăm sóc sức khoẻ.

+ Gia tăng tai nạn giao thông, tai nạn lao động gây thiệt hại về người và tài sản.

b. Tác động liên quan qua lại giữa hoạt động sản xuất của dự án với các đối tượng kinh tế - xã hội xung quanh

Căn cứ theo thực tế khảo sát, xung quanh vị trí hoạt động của Công ty đang diễn ra hoạt động sản xuất của một số doanh nghiệp trong và ngoài nước với nhiều loại hình sản xuất đa dạng, phải kể đến Công ty TNHH Vật liệu mới Hongyi, Công ty TNHH Wisdom Intelligence Technology, Công ty TNHH Komaspac Việt Nam...

- Tác động của nguồn thải (bụi, khí thải, tiếng ồn, độ rung...) đến các đối tượng kinh tế - xã hội xung quanh: Việc đầu tư phát triển luôn gắn liền với các nguồn thải phát sinh tiềm ẩn nguy cơ gây ô nhiễm môi trường. Việc xác định rõ nguồn thải, khống chế nguồn thải đến mức thấp nhất là tùy thuộc vào ý thức của mỗi doanh nghiệp đầu

N:0
ĐƠN
TN
X VA
/IÉT
GT

tư, kể cả doanh nghiệp trong và ngoài nước. Do đó, với mục tiêu đầu tư được xác định rõ ràng là đầu tư để phát triển, đầu tư phải gắn liền với bảo vệ môi trường của chủ dự án. Chủ đầu tư sẽ xác định rõ nguồn thải phát sinh bổ sung từ loại hình đầu tư mở rộng của mình để làm căn cứ xây dựng các biện pháp giảm thiểu phù hợp, có tính khả thi cao. Mặt khác, công nghệ sản xuất tiên tiến, đặc thù sản phẩm đòi hỏi môi trường sạch, nhà xưởng sản xuất được bố trí xây dựng cao ráo, thông thoáng, đảm bảo môi trường làm việc tốt nhất cho công nhân lao động. Ngoài ra, trong quá trình triển khai các biện pháp giảm thiểu, chủ đầu tư sẽ thắt chặt khâu quản lý, giám sát làm căn cứ đánh giá hiệu quả đạt được của mỗi biện pháp, từ đó, đưa phương án khắc phục kịp thời. Do đó, có thể nhận định, nguồn thải phát sinh trong giai đoạn hoạt động của dự án hoàn toàn có thể khống chế, kiểm soát được. Vậy nên, tác động của nguồn thải đến các Công ty lân cận là không đáng kể.

- Tác động đến an ninh khu vực: Sự khác nhau về phong tục tập quán, cách thức sinh hoạt là nguyên nhân tiềm ẩn nguy cơ gây mất trật tự an ninh giữa đội ngũ công nhân làm việc trong Công ty, mở rộng ra là công nhân làm việc giữa Công ty này với Công ty khác đang đầu tư tại KCN Nam Đình Vũ. Do vậy, Công ty ưu tiên tuyển dụng lao động có tay nghề để thuận tiện cho công tác quản lý, giám sát. Đồng thời, công tác an ninh tại khu vực xưởng sản xuất của Công ty luôn được thắt chặt bằng cách bố trí bảo vệ giám sát, túc trực 24/24 trong suốt thời gian làm việc của công nhân. Ngoài ra, chủ đầu tư còn phối hợp chặt chẽ với tổ bảo vệ của Ban quản lý KCN để ứng phó kịp thời khi sự cố xảy ra. Vậy nên, với phương án giảm thiểu mà chủ dự án dự kiến áp dụng như trên sẽ giảm thiểu được tác động đến an ninh khu vực. Do đó, không ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất của các đơn vị lân cận.

3) Tác động đến hoạt động giao thông

- Mật độ giao thông tăng dẫn đến gia tăng nguy cơ xảy ra tai nạn giao thông gây tác thương tật và ảnh hưởng tính mạng của người tham gia giao thông.

- Việc gia tăng phương tiện tạo áp lực lên chất lượng nền đường hiện có, gây hư hỏng nền đường, phá vỡ cấu trúc đường, gây hạn chế đi lại người dân xung quanh khu vực.

- Phương tiện giao thông tăng dẫn đến gia tăng bụi và khí thải từ phương tiện gây ra bệnh liên quan hệ hô hấp như viêm phổi, viêm họng và các bệnh về mắt, da đối với người tham gia giao thông.

3.2.1.4. Các sự cố môi trường có thể xảy ra của dự án

Bảng 3. 13. Bảng tổng hợp các rủi ro, sự cố môi trường trong quá trình hoạt động

TT	Loại sự cố	Nguyên nhân	Đối tượng chịu tác động
1.	Sự cố cháy nổ, chập điện	<ul style="list-style-type: none"> - Sự cố cháy nổ do hoạt động quá tải dòng điện, các lỗi cách điện bị lão hóa hoặc do hiện tượng sét đánh, ... - Do quá trình lưu trữ nhiên liệu không đúng cách, để lẫn nhiên liệu, hóa chất dễ bắt lửa với nhau. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tính mạng con người - Thiệt hại về tài sản - Môi trường xung quanh - Tâm lý nhân viên và khách hàng
2.	Tai nạn lao động	<ul style="list-style-type: none"> - Chủ yếu là do công nhân không chấp hành nội quy an toàn lao động, do thiếu ý thức trong quá trình làm việc. - Các sự cố của máy móc thiết bị khi không được vận hành và bảo dưỡng đúng cách. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tính mạng con người - Thiệt hại về tài sản - Tâm lý nhân viên vận hành
3.	Sự cố liên quan đến cầu trục, xe nâng	<ul style="list-style-type: none"> - Công nhân vận hành xe nâng, cần trục chưa qua khóa đào tạo hoặc đào tạo vận hành xe nâng không đúng. - Công tác bảo trì, bảo dưỡng xe nâng kém. - Thiếu cảnh báo với những người khác đang gần vị trí xe nâng 	<ul style="list-style-type: none"> - Tính mạng con người - Thiệt hại về tài sản - Tâm lý nhân viên vận hành
4.	Sự cố tràn đổ hóa chất	<ul style="list-style-type: none"> - Do sai sót trong quá trình kiểm tra các thùng chứa nguyên liệu là hóa chất trước khi nhập kho dẫn đến hiện tượng rò rỉ. - Do sự bất cẩn của công nhân trong quá trình xếp dỡ các thùng chứa nguyên liệu quá cao dẫn đến tình trạng đổ vỡ theo hệ thống, gây tràn đổ hóa chất. - Trong quá trình vận chuyển, các thùng chứa hóa chất bị va đập mạnh gây nứt vỡ, rò rỉ hóa chất ra ngoài. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tính mạng con người - Thiệt hại về tài sản - Ảnh hưởng đến môi trường xung quanh do việc rò rỉ hoá chất
5.	Sự cố bình áp lực của máy nén khí	<ul style="list-style-type: none"> - Vận hành máy nén khí không đúng cách, - Thiết bị không được bảo trì thường xuyên và đúng cách. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tính mạng con người - Thiệt hại về tài sản
6.	Sự cố hệ thống thu gom và xử lý khí thải	<ul style="list-style-type: none"> - Do nứt, vỡ, rò rỉ đường ống dẫn bụi và khí thải từ hệ thống chụp hút vào hệ thống. - Do sự bất cẩn của công nhân không thường xuyên kiểm tra thiết bị tại hệ thống xử lý. - Không thay thế vật liệu hấp thụ - Quạt hút bị hư hỏng 	<ul style="list-style-type: none"> - Ảnh hưởng đến môi trường xung quanh - Ảnh hưởng đến sức khỏe của công nhân trong nhà máy
7.	Sự cố do mưa bão và áp thấp	<ul style="list-style-type: none"> - Do điều kiện thời tiết bất thường: mưa bão, áp thấp nhiệt đới 	<ul style="list-style-type: none"> - Tính mạng con người

TT	Loại sự cố	Nguyên nhân	Đối tượng chịu tác động
	nhiệt đới		- Thiệt hại về tài sản
8.	Sự cố khu vực chứa gas, khí nén	- Do rò rỉ, vỡ đường ống dẫn gas, khí nén	- Tính mạng con người - Thiệt hại về tài sản
9.	Sự cố ngộ độc thực phẩm	- Do sử dụng thực phẩm không rõ nguồn gốc. - Do quá trình chế biến không đảm bảo vệ sinh.	- Tính mạng con người - Tâm lý của cán bộ công nhân viên
10.	Sự cố đối với quạt thông gió, điều hòa	- Do rò rỉ môi chất lạnh với các biểu hiện sau: + Ngửi thấy mùi gas nồng nặc; + Điều hòa vẫn chạy nhưng không mát; + Điều hòa bị chảy nước, đóng tuyết ở ống nhỏ dàn nóng; + Lốc và quạt dàn nóng vẫn chạy nhưng gió thổi ra từ dàn nóng không nóng lắm; + Máy nháy đèn báo lỗi hoặc ngưng hoạt động. - Khả năng xảy ra sự cố: thấp nhưng không phải không có;	- Tính mạng con người - Thiệt hại về tài sản
11.	Sự cố với tháp giải nhiệt	+ Tháp rung động mạnh, có tiếng ồn lớn do bulong bị lỏng, cánh quạt lắp đặt không chính xác gây cọ xát với vỏ bồn hoặc mô-tơ bị trục trặc, kêu to. Hoặc do quy trình bảo dưỡng thiết bị không được thực hiện thường xuyên. + Động cơ bị quá tải do điện áp cung cấp cho tháp quá thấp, độ nghiêng của cánh quạt không phù hợp khiến lượng gió đưa vào tháp quá lớn hoặc do mô-tơ gặp trục trặc. + Nhiệt độ tháp giải nhiệt tăng cao do tấm tản nhiệt bị tắc nghẽn do rong rêu bám bản hay ống phun nước bị tắc do cặn, rêu tảo. + Lưu lượng nước tuần hoàn giảm đi do ống phun nước, lưới lọc, lọc chữ Y trên đường ống bị tắc nghẽn, mực nước quá thấp hoặc máy bơm không đủ công suất.	- Ảnh hưởng đến môi trường xung quanh - Ảnh hưởng đến sức khỏe của công nhân trong nhà máy. - Thiệt hại về tài sản

Nguồn: Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam và Tư vấn tổng hợp

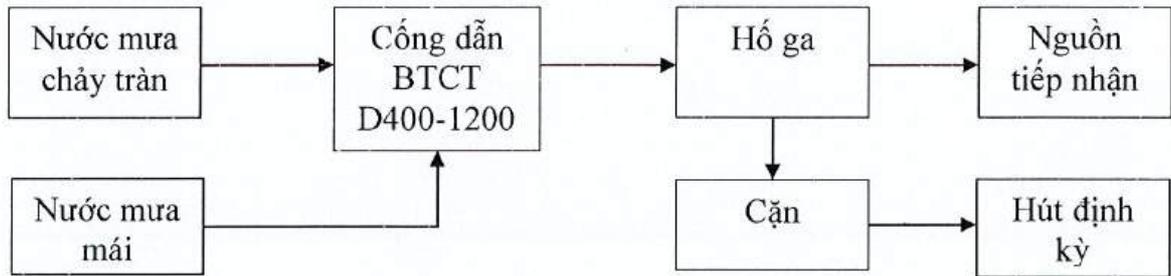
3.2.2. Các công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, xử lý chất thải và biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực khác đến môi trường giai đoạn vận hành

3.2.2.1. Biện pháp thu gom, xử lý nước thải

1) Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm do nước mưa

Hệ thống thu gom và thoát nước mưa của dự án đã được xây dựng, tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Dự án sử dụng hệ thống thu gom thoát nước mưa đã được xây dựng hoàn thiện của Nhà xưởng cho thuê, không thực hiện cải tạo, sửa chữa gì thêm.

Sơ đồ thu gom nước mưa chảy tràn được thể hiện dưới sơ đồ sau:



Hình 3. 1. Sơ đồ thu gom nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa trên mái: Nước mưa từ mái nhà được gom vào máng và dẫn xuống bằng đường ống đứng PVC $\varnothing 90 - 110$ bám dọc theo tường nhà xưởng. Nước từ ống đứng thoát vào hệ thống thoát nước mưa.

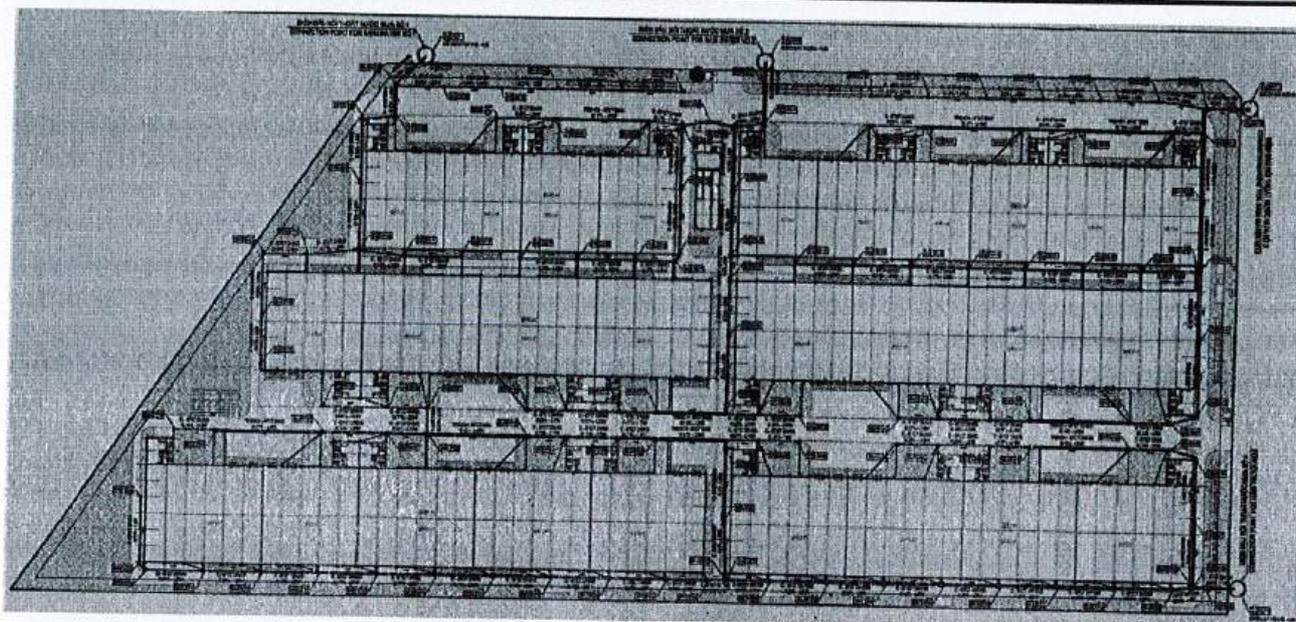
- Hệ thống thoát nước mưa trên sân đường được thu gom vào các hố ga lắng cặn đặt tại các điểm thu nước mặt của toàn bộ công trình rồi thoát vào hệ thống cống D400 – D1200 bằng hình thức tự chảy, độ dốc của hệ thống là 0,25% để thoát ra nguồn tiếp nhận là hệ thống thoát nước mặt của Khu công nghiệp.

- Nước mưa chảy tràn được thu gom vào hệ thống thoát nước mưa của dự án, qua các hố ga lắng cặn, sau đó đấu nối với hệ thống thoát nước mặt của Khu công nghiệp.

- Nguồn tiếp nhận: Hệ thống thoát nước mặt của Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1).

- Số lượng hố ga đấu nối nước mưa: 04 hố ga đấu nối.

- Hệ thống thoát nước mưa hiện tại đã được xác nhận tại Đăng ký môi trường tháng 6/2023 của Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Hải Phòng Việt Nam.



Hình 3. 2. Vị trí điểm xả nước mưa của Dự án

Để đảm bảo hệ thống thoát nước mưa hoạt động ổn định, đảm bảo khả năng tiêu thoát nước mưa, dự án triển khai công tác quản lý hệ thống thoát nước như sau:

- Khu vực sân đường nội bộ thường xuyên được vệ sinh, không để rơi vãi chất thải trong quá trình hoạt động của dự án.

- Quản lý tốt CTR sinh hoạt, CTR công nghiệp thông thường và CTNH, tránh các loại chất thải này rơi vãi hoặc bị cuốn vào hệ thống thoát nước mưa.

- Bảo dưỡng hệ thống thoát nước mưa, định kỳ nạo vét các hố ga và khai thông cống thoát nước mưa.

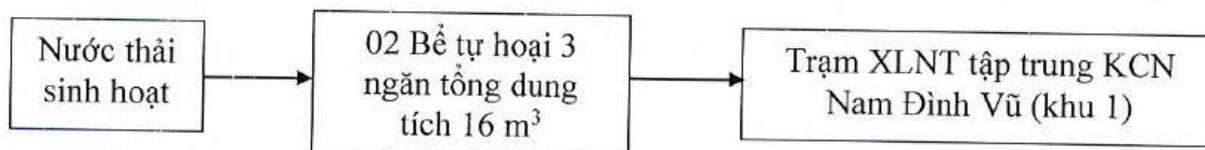
- Vận hành hệ thống thoát nước mưa tách riêng hoàn toàn với hệ thống thu gom nước thải.

- Nước mưa từ các khu vực nhà xưởng sẽ được thu gom và kết nối hệ thống thoát nước mưa chung của dự án trước khi thoát ra hệ thống thu gom nước mưa chung của Khu công nghiệp Nam Đình Vũ.

2) Biện pháp, công trình giảm thiểu ô nhiễm đối với nước thải

2.1. Phương án thu gom, xử lý

Dự án tiếp tục sử dụng hệ thống thoát nước đã được xây dựng hoàn thiện tại nhà xưởng xây sẵn cho thuê, không thực hiện cải tạo, sửa chữa gì thêm. Lượng nước thải phát sinh từ dự án được thu gom, kết nối vào hệ thu gom nước thải hiện hữu. Hệ thống thu gom, thoát nước thải như sau:



Hình 3. 3. Sơ đồ thu gom nước thải sinh hoạt

Mô tả quy trình

- Nước thải từ nhà vệ sinh được thu gom vào hệ thống bể tự hoại 3 ngăn có tổng thể tích 16 m³ hiện có. Nước thải sinh hoạt sau xử lý sẽ theo đường ống HDPE 2 vách DN200 ra cống thải cuối của nhà máy và thoát về trạm xử lý nước thải tập trung của KCN Nam Đình Vũ (khu 1) (theo Văn bản đầu nối thoát nước thải, ngày

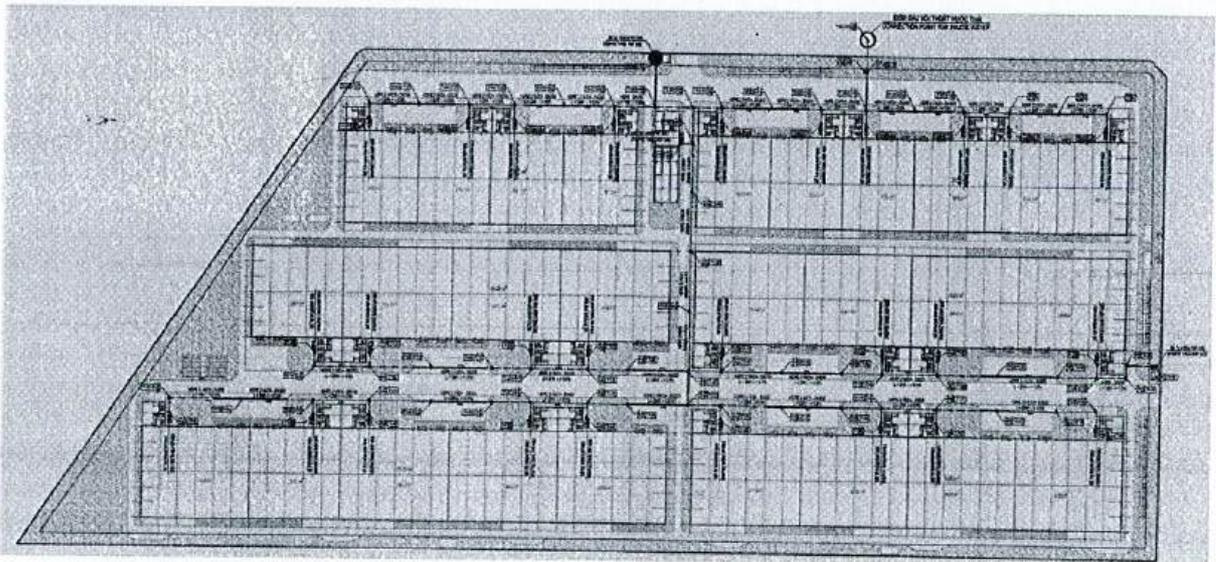
- Toàn bộ nước thải sau xử lý của dự án được đầu nối vào hệ thống thoát nước thải của Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1) qua 01 điểm đầu nối.

- Tọa độ điểm đầu nối nước thải: X =, Y =

- Để đảm bảo hạn chế việc ô nhiễm trong hệ thống thu gom, thoát nước thải của nhà máy, chủ dự án triển khai các biện pháp quản lý, kiểm tra định kỳ hệ thống nước thải trong giai đoạn vận hành như sau:

+ Thực hiện kiểm tra định kỳ hệ thống thu gom, thoát nước thải tối thiểu 1 lần/tháng (hoặc bất thường khi có dấu hiệu ô nhiễm), đảm bảo các đường thoát nước mặt, thu gom nước thải thông thoáng, không có rác thải, vật lạ hoặc có sự xâm nhập chéo, chất lạ trong hệ thống, gây ứ đọng, gia tăng mức ô nhiễm.

+ Định kỳ hàng năm tiến hành vệ sinh tổng thể, bảo trì và khắc phục kịp thời các tồn tại của hệ thống.



Hình 3. 4. Vị trí điểm xả nước thải của Dự án

2.2. Công trình thu gom, xử lý

a. Bể tự hoại 3 ngăn

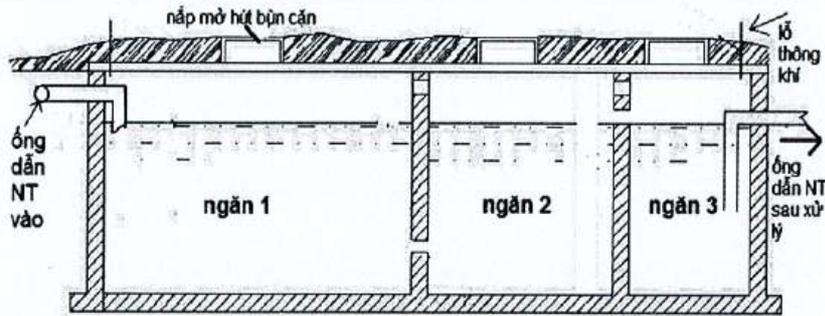
- Chức năng bể: Xử lý sơ bộ nước thải sinh hoạt (nước thải đen từ các nhà vệ sinh)
- Kết cấu: BCTC.
- Quy mô:

Bảng 3. 14. Thông số kỹ thuật bể tự hoại

STT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng	Thể tích	Kết cấu
1	Bể tự hoại tại nhà xưởng F.C3	BỂ	01	8 m ³	BTCT
2	Bể tự hoại tại nhà xưởng F.C4	BỂ	01	8 m ³	BTCT

- Quy trình xử lý: Nước thải sinh hoạt → ngăn chứa 1 (vi sinh vật phân hủy chất thải thành bùn) → ngăn lắng 2, 3 (lắng chất thải không thể phân hủy) → nước thải sau xử lý sơ bộ.

- Lượng bùn dư sau thời gian lưu thích hợp sẽ thuê xe hút chuyên dùng (loại xe hút hầm cầu), đây là một giải pháp đơn giản, dễ quản lý nhưng hiệu quả xử lý tương đối cao.



Hình

Hình 3. 5. Sơ đồ bể tự hoại 3 ngăn

- Nước thải sản xuất sau xử lý tại nhà máy, được thoát ra hệ thống thu gom nước thải KCN và dẫn về Trạm xử lý nước thải tập trung của KCN.

- Vị trí điểm đầu nổi thoát nước thải của dự án tọa độ X =, Y =

- Số lượng hố ga đầu nổi thoát nước thải: 01 hố ga.

- Văn bản đầu nổi thoát nước thải, ngày

3.2.2.2. Biện pháp thu gom, xử lý bụi, khí thải

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

- Duy trì diện tích trồng cây xanh hiện tại, Cây xanh được trồng dọc các tuyến đường nội bộ, tại khu khuôn viên, quanh hàng rào khu vực với khoảng cách 5m/cây. Hệ thống cây xanh ngoài tạo cảnh quan còn có tác dụng giữ bụi, lọc không khí, giảm và ngăn chặn tiếng ồn, giảm bức xạ nhiệt.

- Toàn bộ hệ thống đường giao thông được bê tông hóa, vỉa hè và đường dạo được lát gạch block hạn chế phát sinh bụi.

- Thường xuyên dọn dẹp vệ sinh hành lang, sân đường nội bộ trong Nhà máy.

- Bố trí các vòi phun tưới đường được bố trí tại các khu vực thuận tiện, để giảm thiểu bụi phát sinh trên tuyến đường nội bộ, tần suất phun 1 ngày/lần vào buổi sáng (gia tăng tần suất vào những ngày hanh khô để giảm thiểu bụi phát tán từ mặt đường).

b. Biện pháp giảm thiểu khí thải từ máy điều hòa

- Tất cả điều hòa đều được lắp mới hoàn toàn, không sử dụng các thiết bị cũ và sử dụng các chất CFCs làm lạnh để hạn chế lượng khí thải phát sinh từ điều hòa gây ô nhiễm môi trường.

Ngoài ra, bố trí đường ống thu gom từ thiết bị điều hòa đầu nổi với hệ thống thoát nước mặt của dự án để nước không chảy tự do, gây hư hỏng công trình làm mất mỹ quan của khu vực.

c. Biện pháp giảm thiểu khí thải từ máy phát điện dự phòng

- Sử dụng loại máy phát điện mới và hiện đại; Sử dụng loại dầu có tỷ lệ lưu huỳnh thấp (0,05%) (dầu DO) để giảm nồng độ SO₂ trong khí thải; Máy phát điện đặt tại vị trí thích hợp, cách biệt khu vực văn phòng và các khu vực nhạy cảm khác.

- Lựa chọn máy từ các đơn vị cung ứng với yêu cầu kỹ thuật có tính năng chống ồn cao, chọn loại máy phát điện mới, ít gây ồn, tiết kiệm nhiên liệu và hạn chế phát sinh khí thải;

- Mỗi máy phát điện có ống khói phát thải riêng.

- Kiểm tra độ mòn chi tiết định kỳ và thường kỳ cho dầu bôi trơn hoặc thay những chi tiết hư hỏng .

Không sử dụng các thiết bị đóng cắt điện dùng môi chất là SF₆, không sử dụng chất gây suy giảm tầng ozon trong các hệ thống điều hòa nhiệt độ.

d. Biện pháp giảm thiểu bụi khí thải từ hoạt động sản xuất

Bảng 3. 15. Bảng tổng hợp thông tin các hệ thống xử lý khí thải tại nhà máy

TT	Khu vực	Biện pháp/công trình xử lý môi trường
1.	Giảm thiểu bụi tại khu vực nghiền, trộn, ép viên tại nhà xưởng F.C3	<ul style="list-style-type: none"> - Lắp đặt 01 hệ thống xử lý khí thải công suất 7.500m³/giờ cho công đoạn nghiền, trộn, ép viên tại khu vực sản xuất tại nhà xưởng F.C3. - Quy trình xử lý khí thải như sau: Bụi, khí thải → Chụp hút → Đường ống thu gom → Quạt hút → Lọc bụi túi vải có hộp khí phun xung PPW → Ống thoát khí. - Khí thải sau xử lý đạt QCVN 19:2024/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp, cột A: vùng bảo vệ nghiêm ngặt theo Phụ lục XVII, Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về phê duyệt Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050). - Túi lọc bụi được thay thế định kỳ để đảm bảo hiệu quả hoạt động của các hệ thống xử lý khí thải và được thu gom, lưu giữ tạm thời, hợp đồng với các đơn vị có đầy đủ chức năng và năng lực thu gom, vận chuyển, xử lý như chất thải nguy hại.
2.	Giảm thiểu bụi, khí thải tại khu vực lò nơ nhiệt độ cao nhà xưởng F.C3	<ul style="list-style-type: none"> - Lắp đặt 01 hệ thống xử lý khí thải công suất 7.500m³/giờ cho khu vực lò nơ nhiệt độ cao - Quy trình xử lý như sau: Bụi, khí thải → Chụp hút → Đường ống thu gom → Quạt hút → Lọc bụi túi vải có hộp khí phun xung PPW → Ống thoát khí. - Khí thải sau xử lý đạt QCVN 19:2024/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp, cột A. - Túi lọc bụi được thay thế định kỳ để đảm bảo hiệu quả hoạt động của các hệ thống xử lý khí thải và được thu gom, lưu giữ tạm thời, hợp đồng với các đơn vị có đầy đủ chức năng và năng lực thu gom, vận chuyển, xử lý như chất thải nguy hại.

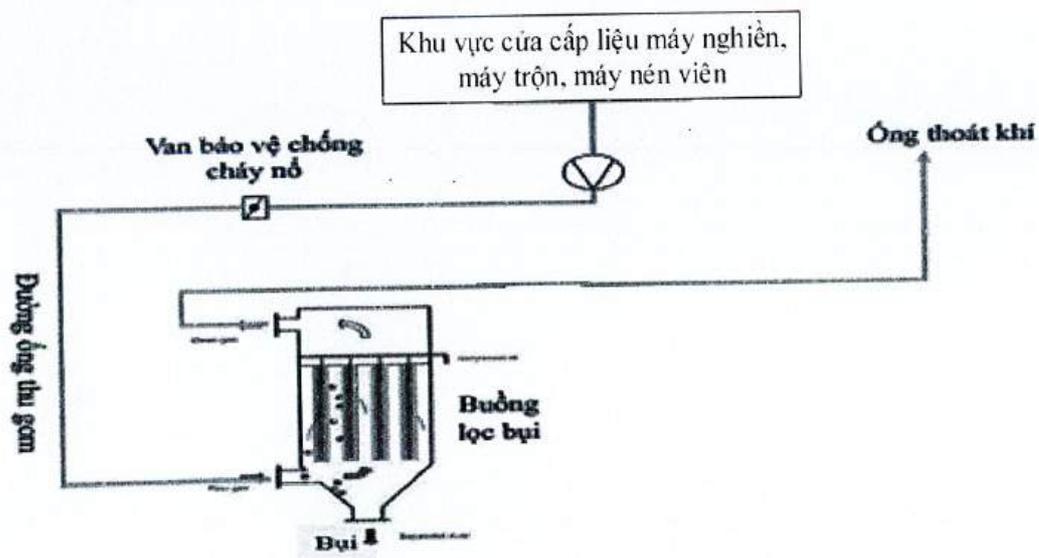
TT	Khu vực	Biện pháp/công trình xử lý môi trường
3.	Giảm thiểu áp suất trong thiết bị PSA	+ Lắp đặt 01 thiết bị tách nitơ và tinh lọc khử hydrogen (không có hydrogen) hay còn gọi là thiết bị PSA có ống xả để dẫn không khí đã tách N ₂ tinh khiết (hỗn hợp khí bao gồm O ₂ chiếm phần lớn, khí trơ Argon và một lượng nhỏ Nitơ) xả vào trong nhà xưởng. Khí xả này về cơ bản là không khí giàu oxy và hoàn toàn vô hại (không độc, không mùi) khi thải vào không gian xưởng. - Nhà máy sử dụng hệ thống AHU cấp không khí lạnh tới các miệng gió thông qua hệ thống ống gió lạnh cấp và hồi, đảm bảo lọc, hút bụi tại bộ phận lắp ráp. Hệ thống AHU có công suất ... m ³ /h.

a. Hệ thống xử lý khí thải công đoạn nghiền, trộn, nén viên

Chủ dự án sẽ lắp đặt hệ thống thu gom, xử lý bụi như sau:

- Công nghệ: Lọc bụi túi
- Quy trình: Bụi → Chụp hút → Đường ống dẫn khí → Tháp lọc bụi túi PPW → Quạt hút → Ống thải.
- Công suất: 7.500 m³/h
- Số lượng: 1 hệ thống

Quy trình xử lý bụi bằng hệ thống lọc bụi túi được thể hiện ở hình sau:



Hình 3. 6. Sơ đồ công nghệ xử lý khí thải bằng tháp lọc bụi túi

Thuyết minh công nghệ lọc bụi túi:

Bụi được hút vào bên trong đường ống kín đưa qua tháp lọc bụi túi. Bụi có kích thước lớn hơn khoảng cách giữa các sợi vải bị giữ lại trên bề mặt túi lọc tạo thành 01 lớp màng, lớp này sẽ có chức năng như màng trợ lọc cho phép giữ lại các hạt bụi có kích thước nhỏ hơn.

Sau một thời gian, khi lớp bụi đủ dày khiến tổn thất áp suất vượt quá ngưỡng cho phép, tháp lọc bụi túi sẽ ngừng hoạt động để giữ bụi tự động với tần suất thông

thường là 3 phút/lần. Nguyên lý giữ bụi sử dụng rung kết hợp thổi khí nén tạo xung ngược chiều.

Túi lọc được làm từ sợi polyester để hạn chế ngấm hơi ẩm tạo độ bền cho vật liệu. Định kỳ 6 tháng/lần sẽ tiến hành vệ sinh hệ thống và thay thế túi lọc mới. Túi lọc bụi thải bỏ sẽ được thu gom và xử lý như CTNH.

Trong hệ thống lọc có cài đặt bộ điều khiển chu kỳ giữ bụi. Thông thường cứ 03 phút/lần thiết bị cấp khí nén sẽ cấp khí qua các ống phân phối rồi đến vòi phun khí để giữ các bụi bám trên thành túi. Trong quá trình giữ bụi, hệ thống lọc ngừng hoạt động.

Sau mỗi chu kỳ lọc, bụi thu hồi từ quá trình nạp liệu ở máy nghiền, trộn và nén viên được thu gom và tiếp tục được sử dụng như nguyên liệu đã nghiền tại công đoạn tiếp theo ở lò niro, không khí sau khi lọc thoát ra ngoài môi trường.

Hiệu quả xử lý của tháp lọc bụi túi đạt khoảng 95%, đảm bảo đạt các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường lao động khi xả vào trong xưởng và về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ QCVN 19:2025/BTNMT (cột A).

- Tính toán lưu lượng công suất quạt hút như sau:

$$Q = V \times S \times N \times 3.600 \text{ (m}^3\text{/h)}$$

Trong đó: S: là diện tích chụp hút (m^2).

V: là vận tốc khí thải tại miệng hút (m/s), chọn $V = 1,2 \text{ m/s}$

N: là số lượng chụp hút

Tại thiết bị nghiền, trộn, nén viên lắp đặt 3 chụp hút (mỗi thiết bị 1 chụp hút), đường kính 0,6 m.

+ Tổng số lượng chụp hút thu gom bụi là 3 cái.

+ Diện tích chụp hút được tính toán theo công thức:

$$S = 3,14 \times (D/2)^2 = 3,14 \times (0,6/2)^2 = 0,2826 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$\text{Ta có: } Q = 1,2 \times 0,2826 \times 3 \times 3600 = 3.663 \text{ m}^3\text{/h}$$

Tính toán với hệ số an toàn là 1,3 thì tổng lưu lượng quạt hút là:

$$3.663 \text{ m}^3\text{/h} \times 1,3 = 4.762 \text{ m}^3\text{/h}$$

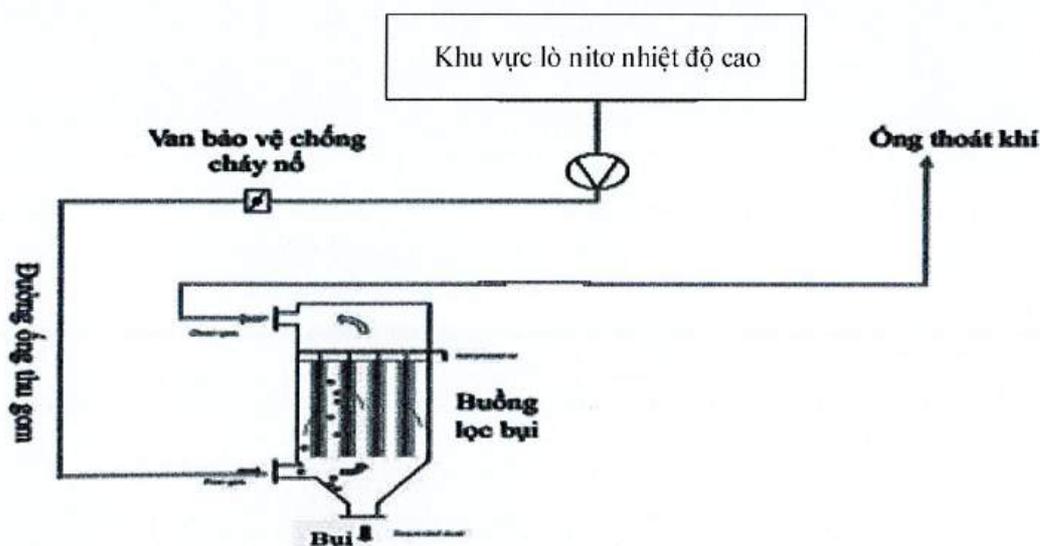
Như vậy, lựa chọn công suất quạt hút là $7.500 \text{ m}^3\text{/h}$

b. Hệ thống xử lý bụi, khí thải lò niro nhiệt độ cao

Chủ dự án sẽ lắp đặt hệ thống thu gom, xử lý bụi như sau:

- Công nghệ: Lọc bụi túi
- Quy trình: Bụi → Chụp hút → Đường ống dẫn khí → Tháp lọc bụi túi PPW → Quạt hút → Ống thải.
- Công suất: $7.500 \text{ m}^3\text{/h}$
- Số lượng: 1 hệ thống

Quy trình xử lý bụi bằng hệ thống lọc bụi túi được thể hiện ở hình sau:



Hình 3. 7. Sơ đồ công nghệ xử lý khí thải bằng tháp lọc bụi túi

Thuyết minh công nghệ lọc bụi túi:

Bụi được hút vào bên trong đường ống kín đưa qua tháp lọc bụi túi. Bụi có kích thước lớn hơn khoảng cách giữa các sợi vải bị giữ lại trên bề mặt túi lọc tạo thành 01 lớp màng, lớp này sẽ có chức năng như màng trợ lọc cho phép giữ lại các hạt bụi có kích thước nhỏ hơn.

Sau một thời gian, khi lớp bụi đủ dày khiến tổn thất áp suất vượt quá ngưỡng cho phép, tháp lọc bụi túi sẽ ngừng hoạt động để giữ bụi tự động với tần suất thông thường là 3 phút/lần. Nguyên lý giữ bụi sử dụng rung kết hợp thổi khí nén tạo xung ngược chiều.

Túi lọc được làm từ sợi polyester để hạn chế ngấm hơi ẩm tạo độ bền cho vật liệu. Định kỳ 6 tháng/lần sẽ tiến hành vệ sinh hệ thống và thay thế túi lọc mới. Túi lọc bụi thải bỏ sẽ được thu gom và xử lý như CTNH.

Trong hệ thống lọc có cài đặt bộ điều khiển chu kỳ giữ bụi. Thông thường cứ 03 phút/lần thiết bị cấp khí nén sẽ cấp khí qua các ống phân phối rồi đến vòi phun khí để giữ các bụi bám trên thành túi. Trong quá trình giữ bụi, hệ thống lọc ngừng hoạt động. Không khí sau khi lọc thoát ra ngoài môi trường.

Hiệu quả xử lý của tháp lọc bụi túi đạt khoảng 95%, đảm bảo đạt các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường lao động khi xả vào trong xưởng và về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ QCVN 19:2025/BTNMT (cột A).

- Tính toán lưu lượng công suất quạt hút như sau:

$$Q = V \times S \times N \times 3.600 \text{ (m}^3\text{/h)}$$

Trong đó: S: là diện tích chụp hút (m²).

V: là vận tốc khí thải tại miệng hút (m/s), chọn V = 1,5 m/s

N: là số lượng chụp hút

Tại thiết bị lò niro nhiệt độ cao lắp đặt 1 chụp hút, đường kính 1m.

+ Tổng số lượng chụp hút thu gom bụi là 1 cái.

+ Diện tích chụp hút được tính toán theo công thức:

$$S = 3,14 \times (D/2)^2 = 3,14 \times (1/2)^2 = 0,785 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$\text{Ta có: } Q = 1,5 \times 0,785 \times 1 \times 3600 = 4.239 \text{ m}^3/\text{h}$$

Tính toán với hệ số an toàn là 1,3 thì tổng lưu lượng quạt hút là:

$$4.239 \text{ m}^3/\text{h} \times 1,3 = 5.511 \text{ m}^3/\text{h}$$

Như vậy, lựa chọn công suất quạt hút là 7.500 m³/h

3.2.2.3. Biện pháp thu gom, lưu trữ, xử lý liên quan đến chất thải rắn

- Hiện nay, toàn bộ chất thải phát sinh tại dự án đều được thu gom, lưu giữ và xử lý triệt để theo 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; Nghị định 05/2025/NĐ-CP ngày 06/1/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 08/2022/NĐ-CP và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Thông tư 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT.

- Toàn bộ lượng chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường và chất thải nguy hại được phân loại, thu gom vào các thùng chứa rác ngay tại các khu vực phát sinh. Sau đó được tập kết về khu vực lưu chứa đối với từng loại chất thải trước khi chuyển giao cho các đơn vị có chức năng vận chuyển và xử lý theo quy định.

- Hiện nay, công ty đã ban hành các quy định đối với thiết kế khu vực lưu giữ chất thải riêng dựa trên quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và đặc thù tính chất các loại chất thải của dự án với mục tiêu chung như sau:

+ Đảm bảo rác thải tập kết đúng vị trí: Toàn bộ rác thải được thu gom, phân loại và tập kết tại khu vực lưu giữ. Qua đó, giúp ngăn việc rác thải bị phân tán bừa bãi gây mất mỹ quan.

+ Tránh việc rác thải gây ô nhiễm môi trường (mùi, nước thải, độc tố...): Rác thải được tập trung tại kho giúp ngăn cản mùi khó chịu, chất độc hại phân tán ra môi trường xung quanh nhà máy. Nhờ vậy tạo môi trường làm việc thoáng mát, thoải mái và an toàn cho công nhân viên.

+ Thuận tiện trong việc phân loại và xử lý rác thải: Rác thải được tập trung tại kho góp phần giúp bộ phận xử lý làm việc tập trung, hiệu quả, tránh tình trạng tốn thời gian thu thập rác ở nhiều khu vực khác nhau.

- Chi tiết phương pháp thu gom, xử lý chất thải tại dự án như sau:

Bảng 3. 16. Các biện pháp thu gom và xử lý chất thải tại dự án

TT	Loại chất thải/khối lượng/thành phần	Biện pháp thu gom, xử lý
----	--------------------------------------	--------------------------

TT	Loại chất thải/khối lượng/thành phần	Biện pháp thu gom, xử lý
1.	<p><i>Chất thải sinh hoạt:</i> Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại tại nguồn gồm 3 loại sau: + Nhóm chất thải thực phẩm; + Nhóm có khả năng tái sử dụng, tái chế: giấy, nhựa, bìa carton, ... + Nhóm còn lại: giấy ăn, rác WC, ... Khối lượng: lượng chất thải rắn sinh hoạt 10 kg/ngày tương đương 3,6 tấn/năm.</p>	<p>- Công ty sẽ trang bị các thùng chứa chất thải trong khuôn viên dự án, các loại thùng chứa chất thải bố trí có nắp đậy, dung tích từ 15 lít đến 600 lít. Cụ thể như sau: + Tại khu vực văn phòng, nhà vệ sinh: bố trí các thùng chứa rác các loại 25 lít và 30 lít, bằng nhựa hoặc inox có nắp đậy. + Tại vị trí dọc hành lang dự án: bố trí các thùng chứa dung tích khoảng 60 lít, 120 lít bằng nhựa, có nắp đậy và được nhân dân. + Các thùng chứa được bố trí đảm bảo số lượng và tiêu chuẩn vệ sinh, đồng thời thuận lợi cho việc thu gom rác về khu vực tập kết CTRSH. CTRSH được nhân viên vệ sinh thu gom, tập kết từ các thùng rác trong khu vực phát sinh về khu vực lưu giữ hàng ngày. + Toàn bộ CTRSH phát sinh được thu gom, phân loại vào các thùng rác nhựa HDPE (phân loại theo màu, gồm chất thải hữu cơ, vô cơ và chất thải khác) với dung tích mỗi thùng khoảng 600 lít, có nắp đậy. Các thùng rác này được đặt tại khu vực lưu giữ CTRSH với diện tích khoảng 10 m². Khu vực lưu giữ có nền bê tông chống thấm, mái che. + Công ty sẽ ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom, xử lý.</p>
2.	<p><i>Chất thải rắn thông thường</i> Phân loại: + Chất thải phải xử lý: + Chất thải có khả năng tái chế (bìa carton, phoi thép, ...)</p>	<p>+ Đối với CTRCNTT phải xử lý: Được thu gom vào các bao tải và sắp xếp gọn gàng tại khu vực lưu chứa chất thải của dự án. + Đối với CTRCNTT có khả năng tái chế (bìa carton, ...): Được chủ dự án tập kết gọn gàng tại khu vực lưu chứa. + Việc sắp xếp, lưu chứa CTRCNTT đảm bảo số lượng và tiêu chuẩn vệ sinh, đồng thời thuận lợi cho việc bàn giao cho đơn vị thu gom, vận chuyển. - Khu vực lưu chứa CTRCNTT: + Có nền bê tông, chống thấm. + Diện tích khu vực lưu chứa chất thải rắn công nghiệp thông thường của dự án là 80 m², có vị trí tiếp giáp kho chứa chất thải nguy hại, vị trí đặt tại khu nhà xưởng số F.C3. Tần suất thu gom chất thải rắn thông thường là: 1 tháng/lần hoặc theo thực tế sản xuất. - Phương thức chuyển giao, xử lý như sau: + Công ty sẽ ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom, xử lý CTRCNTT.</p>
3.	<p>Chất thải nguy hại</p>	<p>+ Toàn bộ khối lượng CTNH của dự án phát sinh</p>

TT	Loại chất thải/khối lượng/thành phần	Biện pháp thu gom, xử lý
		<p>được thu gom vào các thùng chứa nhựa HDPE, dung tích khoảng 600 lít, có nắp đậy và được dán nhãn.</p> <p>+ Trang bị bình chữa cháy xách tay, thùng cát để xử lý trong trường hợp xảy ra sự cố.</p> <p>+ Chất thải nguy hại được thu gom và phân loại, dán nhãn, treo biển cảnh báo theo từng loại chất thải nguy hại phát sinh từ quá trình hoạt động của Nhà máy theo đúng quy định tại TCVN 6707-2009 về “Chất thải nguy hại - Dấu hiệu cảnh báo, phòng ngừa”.</p> <p>- Khu vực lưu chứa CTNH: Dự án bố trí 11 thùng chứa loại 600l để lưu trữ chất thải nguy hại, chứa các loại chất thải riêng biệt, với kích thước thùng chứa 600l là 0,9m², thì diện tích cần lưu trữ là 9,9 m². Với diện tích kho lưu 80m², hoàn toàn đủ khả năng lưu trữ chất thải nguy hại và bố trí các hệ thống ứng phó sự cố.</p> <p>+ Diện tích: 80 m²;</p> <p>+ Nền chống thấm; tường quay hai bên; có khay chống tràn; gờ chống rò rỉ; hố ga thu; trang bị thiết bị PCCC.</p> <p>- Công ty sẽ ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom, xử lý CTNH theo quy định.</p>

Nguồn: Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam

3.2.2.5. Biện pháp giảm thiểu tác động của tiếng ồn, độ rung

- Kiểm tra thường xuyên độ cân bằng của máy móc, thiết bị, kiểm tra độ mòn chi tiết và định kỳ bảo dưỡng.
- Cán bộ nhân viên làm việc ở các vị trí có mức ồn và độ rung lớn đều được cấp phát trang bị bảo hộ lao động chuyên dùng: quần áo bảo hộ, nút tai chống ồn, ...
- Thực hiện trồng cây xanh xung quanh tường rào Công ty để tạo bóng mát và cảnh quan môi trường, giảm tác động của nhiệt độ và tiếng ồn;
- Thiết kế nhà xưởng hợp lý, lắp đặt điều hòa nhiệt độ, hệ thống thông gió tại các nhà xưởng sản xuất để giảm lượng nhiệt phát sinh;
- Thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng thiết bị máy móc.

3.2.2.6. Biện pháp giảm thiểu tác động đến đa dạng sinh học, di sản thiên nhiên, di tích lịch sử - văn hóa, các yếu tố nhạy cảm khác và các tác động khác

1) Ô nhiễm nhiệt

- Thiết kế nhà xưởng hợp lý, lắp đặt điều hoà nhiệt độ, hệ thống thông gió tại các nhà xưởng sản xuất để giảm lượng nhiệt phát sinh.
- Thường xuyên bảo dưỡng thiết bị máy móc, đặc biệt là hệ thống bảo ôn ở các thiết bị có phát sinh nhiệt để hạn chế tối đa lượng nhiệt thất thoát ra bên ngoài môi trường.

3.2.2.7. Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường

Công ty sẽ xây dựng kế hoạch vận hành và ứng phó sự cố môi trường theo Nghị định 08/2022/NĐCP ngày 10/01/2022. Công ty xây dựng và áp dụng cho từng bộ phận và khu vực có khả năng xảy ra sự cố phát sinh có ảnh hưởng đến môi trường. Các biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường đang được áp dụng, gồm:

Bảng 3. 17. Bảng tổng hợp các biện pháp phòng ngừa và ứng phó các rủi ro, sự cố môi trường trong quá trình hoạt động

TT	Loại sự cố	Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố
1.	Sự cố cháy nổ, chập điện	<ul style="list-style-type: none"> - Thiết kế kiến trúc nhà xưởng theo quy phạm về thiết kế PCCC và an toàn về điện; - Bố trí hệ thống báo cháy tự động. Trang bị các thiết bị phòng cháy chữa cháy: Bình chữa cháy xách tay bằng bột ABC; Bình chữa cháy xách tay bằng khí CO₂; Xe đẩy chữa cháy bằng bột ABC, hệ thống họng nước chữa cháy vách tường cùng dây đủ lãng vòi và các thiết bị phát tín hiệu báo động; - Hệ thống chữa cháy cấp nước vách tường; - Thường xuyên kiểm tra hệ thống điện để tránh các trường hợp chập điện gây cháy; - Đào tạo, hướng dẫn và tập huấn cho toàn thể cán bộ công nhân viên của Công ty về khả năng xử lý nhanh các tình huống tai nạn và sử dụng trang thiết bị cứu hỏa, cứu hộ; - Bảo đảm thực hiện nghiêm chỉnh các yêu cầu quy phạm phòng chống cháy nổ đặc biệt tại các khu vực trạm biến thế, các bảng điện; - Quy định các khu vực cấm lửa và các khu vực dễ gây cháy. - Thực hiện nối đất tất cả máy móc, thiết bị dùng điện với điện trở tiếp đất. - Phối hợp với Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng thực hiện các bước theo kế hoạch ứng phó sự cố đã được phê duyệt, khi có sự cố báo cáo đến đội PCCC KCN và báo cho phòng PCCC địa phương số 114.
2.	Tai nạn lao động	<ul style="list-style-type: none"> - Tổ chức cho các cán bộ công nhân viên học tập về an toàn lao động và bảo vệ môi trường, tập huấn nâng cao tay nghề của cán bộ công nhân viên về việc sử dụng, vận hành trang thiết bị; - Trang bị đủ bảo hộ lao động, thiết bị và công cụ lao động phù hợp cho cán bộ, công nhân viên làm việc tại Công ty; - Yêu cầu người lao động phải tuân thủ đầy đủ các biện pháp về vệ sinh lao động, ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, loại trừ, kiểm soát các yếu tố nguy hiểm, độc hại trong quá trình lao động; - Bố trí bộ phận hoặc cán bộ làm công tác an toàn, vệ sinh đảm bảo tuân thủ công tác theo dõi, kiểm tra, đánh giá các vấn đề về môi trường cho người lao động; - Thực hiện việc khai báo, điều tra, thống kê khi xảy ra sự cố gây mất an toàn, vệ sinh lao động nghiêm trọng.
3.	Tai nạn giao thông	<ul style="list-style-type: none"> - Chủ dự án yêu cầu đơn vị vận chuyển phải tuân thủ luật giao thông, chú ý quan sát tại những điểm giao cắt trên trên tuyến



TT	Loại sự cố	Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố
		<p>đường vận chuyên; tuyệt đối không được chở quá tải trọng cho phép.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chủ dự án sẽ bố trí thời gian vận chuyển phù hợp, tránh vào các khung giờ đi làm (7h -8h) và tan ca của công nhân trong KCN, trên địa bàn phường (17h – 18h). - Nguyên liệu, nhiên liệu, thành phẩm sản xuất vận chuyển tại thùng xe sẽ được che phủ bằng bạt kín.
4.	Sự cố liên quan đến cầu trục, xe nâng	<ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện đào tạo cho công nhân vận hành xe nâng, chỉ những người đã được đào tạo mới được vận hành các thiết bị. - Thường xuyên bảo trì, bảo dưỡng xe nâng. - Bố trí cảnh báo, đèn cảnh báo tại các khu vực xe nâng, cản trở hoạt động
5.	Sự cố tràn đổ hóa chất	<ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện công tác kiểm tra định kỳ các thiết bị chứa hóa chất, dầu: <ul style="list-style-type: none"> + Hóa chất, dầu được lưu chứa trong kho riêng. Trong nhà kho, chủ dự án trang bị bình xịt chữa cháy, có các biện pháp PCCC thích hợp với loại hóa chất sử dụng, có hệ thống thông gió, bảo hộ phòng độc cho người lao động; + Bóng đèn phòng cháy nổ, cầu dao, cầu chì, ổ cắm điện được bố trí ngay cửa ra vào, nhánh dây điện nào cũng đều có cầu trì bảo vệ để khi xảy ra sự cố, cầu dao được cắt ngay lập tức để tránh hiện tượng chập điện cháy nổ; + Bên ngoài kho có biển “cấm lửa”, “cấm hút thuốc”, biển ghi ký hiệu chất chữa cháy, các biển này phải rõ ràng và được để ở vị trí dễ quan sát. - Phân công trách nhiệm người có liên quan, phương tiện, lực lượng, phương án ứng cứu, ... nhằm tránh tình trạng bị động, lúng túng khi xảy ra sự cố. Khi xảy ra sự cố rò rỉ, tràn đổ ra ngoài Công ty chỉ đạo khẩn trương thực hiện: <ul style="list-style-type: none"> - Nhận diện nguồn gây đổ tràn, vị trí, nguyên nhân; - Dừng ngay nguồn rò rỉ, tràn đổ nếu có thể; - Trang bị bảo hộ lao động cần thiết: găng tay, kính bảo hộ, ủng cao su, khẩu tra, xô chứa, gầu xẻng, ... không sử dụng các dụng cụ có khả năng phát ra tia lửa điện; + Khi tràn đổ, rò rỉ ở mức nhỏ: Thông gió diện tích tràn đổ, cách ly mọi nguồn đánh lửa, trang bị bảo hộ lao động đầy đủ trước khi tiến hành; + Khi tràn đổ, rò rỉ ở diện rộng: Thông gió khu vực xảy ra rò rỉ, tràn đổ, hủy bỏ các nguồn lửa, mang thiết bị bảo hộ lao động, tiến hành cô lập khu vực tràn đổ, nghiêm cấm người không phận sự ra vào khu vực tràn; + Khi xảy ra cháy nổ: Cần cách ly một trong ba yếu tố gây nên quá trình cháy (nhiệt, nhiên liệu và oxy). Các vật liệu dùng chữa cháy như: cát, bình chữa cháy, ... Tùy vào đặc tính của từng đám cháy do nguồn nhiên liệu tham gia khác nhau mà tiến hành sử dụng các loại phương tiện chữa cháy khác nhau.

TT	Loại sự cố	Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố
		<ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện các bước theo kế hoạch ứng phó sự cố đã được phê duyệt, khi có sự cố báo cáo đến cơ quan quản lý môi trường địa phương cho cán bộ Quản lý môi trường của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng và KCN Nam Đình Vũ (khu 1).
6.	Sự cố bình áp lực của máy nén khí	<ul style="list-style-type: none"> - Bố trí nhân viên vận hành theo đúng quy định của nhà sản xuất. - Thường xuyên kiểm tra hệ thống các đường ống dẫn và bảo trì hệ thống, thay thế, sửa chữa các hư hỏng.
7.	Sự cố hệ thống thu gom và xử nước thải	<ul style="list-style-type: none"> - Vận hành hệ thống theo đúng quy trình vận hành; - Thường xuyên kiểm tra hệ thống đường ống dẫn, hố ga thu gom nước thải để phát hiện kịp thời hỏng hóc và có phương án khắc phục kịp thời; - Thường xuyên nạo vét hệ thống tiêu thoát nước thải tránh tình trạng ứ đọng, tắc nghẽn dòng chảy gây ngập ứng cục bộ; - Thuê đơn vị có chức năng hút bùn thải bể tự hoại 3 ngăn, hố ga thu gom cuối cùng định kỳ khoảng 3 – 6 tháng/lần; - Bảo dưỡng các thiết bị của hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt tập trung theo đúng tần suất; - Xây dựng kế hoạch ứng phó sự cố đối với hệ thống XLNT và kiểm soát hoạt động môi trường để có phương án ứng phó kịp thời. - Trường hợp hệ thống xử lý nước thải xảy ra sự cố, tạm dừng hoạt động của trạm xử lý nước thải để kiểm tra và khắc phục sự cố; nước thải sinh hoạt từ hệ thống xử lý nước thải gặp sự cố được bơm về bể thu gom của hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt để xử lý lại
8.	Sự cố hệ thống thu gom và xử khí thải	<ul style="list-style-type: none"> - Vận hành hệ thống theo đúng hướng dẫn kỹ thuật; - Thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng thiết bị, đảm bảo các thiết bị hoạt động liên tục và có hiệu quả; - Bố trí các thiết bị dự phòng: quạt hút dự phòng, module xử lý dự phòng nhằm đảm bảo vận hành khi hệ thống có sự cố. - Đối với sự cố vỡ túi lọc bụi, tắc đường ống, sẽ có phương án trang bị sẵn sàng. Khi có sự cố xảy ra, dừng hoạt động của máy và các thiết bị có liên quan, tiến hành kiểm tra, khắc phục sự cố. - Báo động cho công nhân làm việc tại khu vực có sự cố nhanh chóng di chuyển ra khỏi khu vực và ngừng vận hành hệ thống xử lý khí thải, điều động nhân lực để khắc phục sự cố.
9.	Sự cố do mưa bão và áp thấp nhiệt đới	<ul style="list-style-type: none"> - Hệ thống thoát nước mưa của Công ty được thiết kế đảm bảo thoát nước mưa nhanh khi có hiện tượng mưa lớn và được tiến hành nạo vét định kỳ; - Lên kế hoạch chủ động bảo vệ các công trình trước mùa mưa bão, lũ; - Định kỳ kiểm tra và đảm bảo hệ thống chống sét vẫn hoạt động hiệu quả và an toàn trong toàn nhà máy. - Khi xảy ra các hiện tượng thời tiết cực đoan, chủ dự án cần thường xuyên theo dõi diễn biến thời tiết; phối hợp với các cơ quan chức năng trong việc thực hiện nghiêm chế độ trực và chủ

TT	Loại sự cố	Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố
		động theo dõi nắm chắc tình hình, sẵn sàng lực lượng, phương tiện xử lý hiệu quả các tình huống xảy ra.
10.	Sự cố ngộ độc thực phẩm	<ul style="list-style-type: none"> - Nhân viên được khám sức khỏe định kỳ, tập huấn kiến thức về vệ sinh an toàn thực phẩm và đảm bảo thực hành tốt vệ sinh cá nhân; - Nhà ăn được bố trí thoáng mát, đủ ánh sáng, có thiết bị chống ruồi, muỗi, bọ, chuột, động vật, côn trùng và duy trì chế độ vệ sinh sạch sẽ; - Có tủ lưu trữ thức ăn theo quy định (lưu trữ trong 24 giờ), hệ thống nhà vệ sinh, rửa tay và thu gom chất thải, rác thải hàng ngày sạch sẽ. <p>Khi xảy ra hiện tượng ngộ độc thực phẩm cần báo ngay với lãnh đạo và liên hệ ngay với cơ quan y tế nơi gần nhất để tiến hành sơ cứu người, đồng thời đưa những người có tình trạng bệnh nặng đến cơ sở y tế để có biện pháp can thiệp kịp thời.</p>
11.	Sự cố hệ thống thông gió	<ul style="list-style-type: none"> -Số lượng của hệ thống điều hòa thông gió đã được tính toán dôi dư cho từng xưởng sản xuất để đảm bảo hệ thống này gặp sự cố thì hệ thống còn lại vẫn hoạt động bình thường. - Trường hợp gặp sự cố sẽ kiểm tra phát hiện lỗi và thay thế linh kiện lỗi hỏng, nếu hỏng nặng thì mua mới.
12.	Sự cố đối với máy móc, thiết bị	<p>*Biện pháp phòng ngừa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chủ dự án bố trí tổ kỹ thuật thực hiện kiểm tra động cơ thiết bị hàng ngày; thực hiện bảo dưỡng động cơ máy móc định kỳ (tần suất 3 tháng/lần). - Máy nén khí, xe nâng sẽ thực hiện kiểm định và bảo dưỡng theo QCVN do Bộ LĐTBXH ban hành. <p>*Biện pháp ứng phó:</p> <p>Khi thấy máy có dấu hiệu trục trặc hoặc hỏng thì ngay lập tức phải dừng vận hành để bảo dưỡng, sửa chữa (lỗi nhẹ thì có thể bảo dưỡng trực tiếp ở Nhà máy, lỗi nặng thì phải đem ra ngoài bảo dưỡng), tuyệt đối không cố vận hành.</p>

Nguồn: Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam và Tư vấn tổng hợp

3.3. Tổ chức thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường

a. Danh mục công trình, biện pháp bảo vệ môi trường của dự án

Trên cơ sở đề xuất các biện pháp bảo vệ môi trường, các công trình bảo vệ môi trường trong giai đoạn xây dựng và vận hành như sau:

Bảng 3. 18. Danh mục các hạng mục công trình BVMT của dự án

STT	Hạng mục	Thông tin cơ bản	Ghi chú
1	Bể tự hoại	Các bể tự hoại với tổng dung tích bể là 16 m ³ ;	Đã xây dựng sẵn kèm theo Nhà xưởng cho thuê
2	Hệ thống xử lý khí thải	01 hệ thống xử lý bụi, khí thải công suất 7.500 m ³ /giờ cho công đoạn nghiền, trộn, nén viên	Công ty sẽ lắp đặt kèm theo thiết bị sản xuất

STT	Hạng mục	Thông tin cơ bản	Ghi chú
		01 hệ thống xử lý bụi, khí thải công suất 7.500 m ³ /giờ cho khu vực lò nitơ nhiệt độ cao	Công ty sẽ lắp đặt kèm theo thiết bị sản xuất
3	Kho chứa chất thải	Kho chứa CTSH: 10 m ² ;	Công ty sẽ bố trí phân khu trong 2 nhà xưởng thuê F.C3 và F.C4
		Kho chứa CTCN: 80 m ² ;	
		Kho chứa CTNH: 80 m ² ;	

b. Kế hoạch xây lắp các công trình bảo vệ môi trường, thiết bị xử lý chất thải
 Các công trình bảo vệ môi trường, thiết bị xử lý chất thải bổ sung trong giai đoạn mở rộng quy mô, nâng công suất được xây lắp đồng thời với tiến độ hoạt động của dự án.

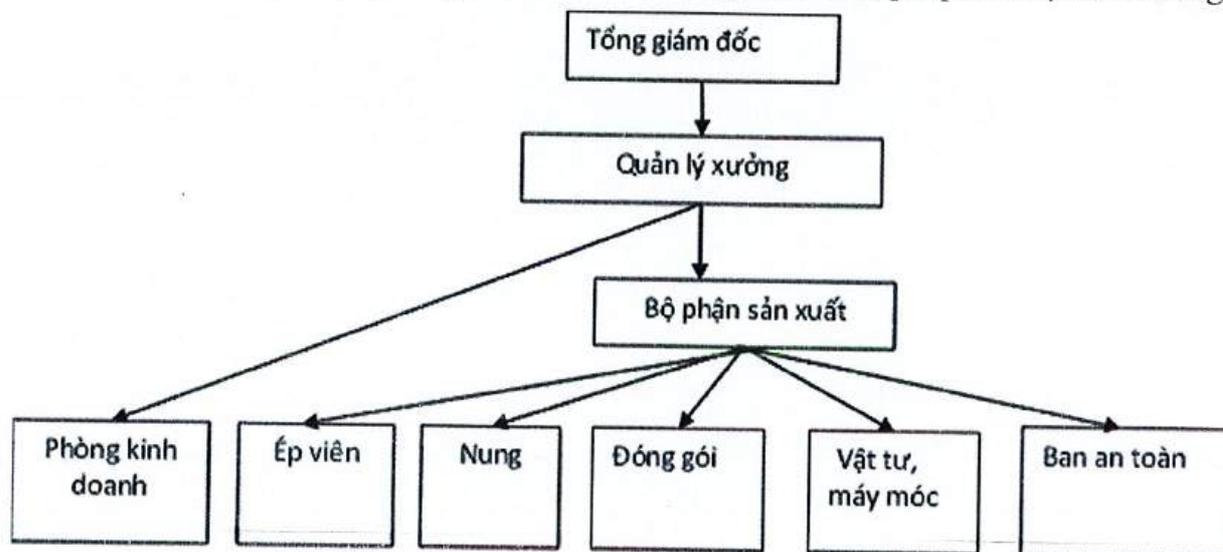
c. Kế hoạch tổ chức thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường khác
 Ngoài ra công ty đảm bảo các công tác khác về phòng cháy chữa cháy, an toàn hóa chất.

d. Tóm tắt dự toán kinh phí xây dựng đối với với các công trình bảo vệ môi trường

Bảng 3. 19. Tóm tắt dự toán kinh phí xây dựng các công trình bảo vệ môi trường

TT	Biện pháp bảo vệ môi trường	Kinh phí dự kiến thực hiện	Trách nhiệm thực hiện
1	01 hệ thống xử lý bụi, khí thải công suất 7.500 m ³ /giờ cho công đoạn nghiền, trộn, nén viên	300.000.000	Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam
2	01 hệ thống xử lý bụi, khí thải công suất 7.500 m ³ /giờ cho khu vực lò nitơ nhiệt độ cao	300.000.000	
3	Kho chứa CTR sinh hoạt, CTR công nghiệp thông thường, CTNH tại nhà xưởng	60.000.000	

e. Tổ chức bộ máy quản lý, vận hành các công trình biện pháp bảo vệ môi trường



Hình 3. 8. Cơ cấu quản lý của dự án

Sau khi công trình hoàn thành, chủ dự án sẽ có trách nhiệm quản lý, vận hành và bảo dưỡng công trình, tuân theo các quy định hiện hành. Những vấn đề liên quan đến vấn đề quản lý, vận hành các công trình BVMT phát sinh sẽ được chủ dự án chịu trách nhiệm thực hiện và báo cáo lên Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng.

* Thiết lập cơ sở pháp lý đầy đủ

- Cập nhật và tuân thủ chặt chẽ các yêu cầu theo quy định pháp lý về BVMT và an toàn sức khỏe cộng đồng;

- Xây dựng và phổ biến rộng rãi các nội dung đối với tổ chức, bộ máy quản lý và vận hành các công trình biện pháp giảm thiểu tác động môi trường trên mỗi công trường;

- Chuẩn bị đầy đủ các giấy phép cần thiết (giấy phép thi công, phân luồng giao thông).

* Nâng cao nhận thức về môi trường cho các bên liên quan

- Nâng cao nhận thức về môi trường cho công nhân xây dựng tại mỗi công trường (học tập về an toàn lao động và vệ sinh môi trường).

- Thường xuyên đào tạo nhân viên hiện trường về các biện pháp giảm thiểu trên công trường;

- Duy trì các biển báo hướng dẫn, quy định an toàn trên khu vực công trường.

* Duy trì hệ thống kênh thông tin trao đổi và phối hợp giải quyết sự cố

Duy trì các buổi họp trao đổi thường xuyên giữa các bên liên quan (chủ dự án, nhà thầu, cán bộ giám sát xây dựng, đại diện địa phương).

3.4. Nhận xét về mức độ chi tiết, độ tin cậy của các kết quả nhận dạng, đánh giá, dự báo

Các phương pháp áp dụng để dự báo ô nhiễm môi trường phát sinh trong quá trình khai thác và kết thúc của dự án đều là các phương pháp phổ biến, đang được sử dụng rộng rãi trong quá trình ĐTM hiện nay tại Việt Nam cũng như các nước trên thế giới. Mặc dù các phương pháp này được thực hiện trên cơ sở tham khảo theo các tài liệu của WHO, EPA và EC biên soạn nhưng việc áp dụng với điều kiện Việt Nam đều có những hạn chế đáng kể, Ví dụ: Khi sử dụng mô hình tính toán ô nhiễm bụi, khí thải có sử dụng hệ số phát thải từ các phương tiện GTVT được trên cơ sở số liệu điều tra và khảo sát thống kê nhiều năm của WHO nhưng khi áp dụng thì các điều kiện về địa hình giao thông, chất lượng đường, chất lượng phương tiện sử dụng ở Việt Nam thường kém nên có các sai lệch đáng kể so với thực tế.

Tuy nhiên, trong báo cáo ĐTM đã sử dụng kết hợp giữa các phương pháp khác nhau có sự hiệu chuẩn theo các tài liệu, số liệu nghiên cứu thực tế trong nhiều năm của các chuyên gia đánh giá nên các kết quả thu được khá gần với thực tế triển khai dự án. Theo đó độ tin cậy của các phương pháp được sử dụng trong đánh giá tác động môi trường của dự án được đánh giá từ mức độ trung bình đến cao. Kết quả đánh giá mức độ chi tiết, độ tin cậy của các đánh giá tác động như sau:

Về mức độ chi tiết

Các đánh giá về các tác động môi trường do việc triển khai thực hiện của dự án được thực hiện một cách tương đối chi tiết, báo cáo đã nêu được các tác động đến môi trường trong từng giai đoạn hoạt động của dự án. Đã nêu được các nguồn ô nhiễm chính trong từng giai đoạn hoạt động của dự án.

Về hiện trạng môi trường

Nhóm nghiên cứu ĐTM đã tiến hành thu thập mẫu hiện trạng môi trường trong thời gian gần nhất, được phân tích bằng phương pháp mới, với thiết bị hiện đại. Độ tin cậy của các kết quả phân tích các thông số môi trường tại vùng Dự án hoàn toàn đảm bảo.

Về mức độ tin cậy

Các phương pháp ĐTM áp dụng trong quá trình ĐTM có độ tin cậy cao. Hiện đang được áp dụng rộng rãi ở Việt Nam cũng như trên thế giới. Việc định lượng các nguồn gây ô nhiễm từ đó so sánh kết quả tính toán với các Tiêu chuẩn cho phép là phương pháp thường được áp dụng trong quá trình ĐTM. Các công thức để tính toán các nguồn gây ô nhiễm được áp dụng trong quá trình ĐTM của dự án như: Công thức tính phát tán nguồn đường... đều có độ tin cậy cao, tuy nhiên khi áp dụng cho khu vực nghiên cứu thực tế còn có sai số nhất định.

Tuy nhiên, một số phương pháp đã sử dụng trong thời gian dài từ thế kỷ trước chưa đáp ứng hết sự biến đổi ngày càng nhanh và phức tạp của môi trường hiện nay. Mức độ tin cậy không những phụ thuộc vào Phương pháp đánh giá, các công thức mà còn phụ thuộc vào các yếu tố sau: Các thông số đầu vào (điều kiện khí tượng) đưa vào tính toán là giá trị trung bình năm do đó kết quả chỉ mang tính trung bình năm. Để có kết quả có mức độ tin cậy cao sẽ phải tính toán theo từng mùa, hoặc từng tháng. Nhưng việc thực hiện sẽ rất tăng chi phí về ĐTM và mất nhiều thời gian.

Đánh giá đối với các tính toán về lưu lượng, nồng độ và khả năng phát tán khí độc hại và bụi

Để tính toán tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm do hoạt động của các phương tiện vận tải và máy móc thiết bị thi công trên công trường gây ra được áp dụng theo các công thức thực nghiệm cho kết quả nhanh, hoặc các hệ số phát thải của WHO,... nhưng độ chính xác so với thực tế không cao do lượng chất ô nhiễm này còn phụ thuộc vào chế độ vận hành như: lúc khởi động nhanh, chậm, hay dừng lại đều có sự khác nhau mỗi loại xe, hệ số ô nhiễm mỗi loại xe.

Để tính toán phạm vi phát tán các chất ô nhiễm trong không khí sử dụng các công thức tính phát tán nguồn đường, nguồn điểm và các công thức thực nghiệm trong đó có các biến số phụ thuộc vào nhiều yếu tố khí tượng như tốc độ gió, khoảng cách,... và được giới hạn bởi các điều kiện biên lý tưởng. Do vậy các sai số trong tính toán là không tránh khỏi.

Đánh giá đối với các tính toán về tải lượng, nồng độ và phạm vi phát tán các chất ô nhiễm trong nước thải

Về lưu lượng và nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải: Nước thải sinh hoạt căn cứ vào nhu cầu sử dụng của cá nhân ước tính lượng thải do vậy kết quả tính toán

sẽ có sai số xảy ra do nhu cầu của từng cá nhân trong sinh hoạt là rất khác nhau.

Về lưu lượng và thành phần nước mưa chảy tràn cũng rất khó xác định do lượng mưa phân bố không đều trong năm do đó lưu lượng nước mưa là không ổn định. Thành phần các chất ô nhiễm trong nước mưa chảy tràn phụ thuộc rất nhiều vào mức độ tích tụ các chất ô nhiễm trên bề mặt cũng như thành phần đất đá khu vực nước mưa tràn qua.

Về phạm vi tác động: để tính toán phạm vi ảnh hưởng do các chất ô nhiễm cần xác định rõ rất nhiều các thông số về nguồn tiếp nhận. Do thiếu các thông tin này nên việc xác định phạm vi ảnh hưởng chỉ mang tính tương đối.

Đánh giá đối với các tính toán về phạm vi tác động do tiếng ồn

Tiếng ồn được định nghĩa là tập hợp của những âm thanh tạp loạn với các tần số và cường độ âm rất khác nhau, tiếng ồn có tính tương đối và thật khó đánh giá nguồn tiếng ồn nào gây ảnh hưởng xấu hơn.

Xác định chính xác mức ồn chung của dòng xe là một công việc rất khó khăn, vì mức ồn chung của dòng xe phụ thuộc rất nhiều vào mức ồn của từng chiếc xe, lưu lượng xe, thành phần xe, đặc điểm đường và địa hình xung quanh, v.v... Mức ồn dòng xe lại thường không ổn định (thay đổi rất nhanh theo thời gian), vì vậy người ta thường dùng trị số mức ồn tương đương trung bình tích phân trong một khoảng thời gian để đặc trưng cho mức ồn của dòng xe và đo lường mức ồn của dòng xe cũng phải dùng máy đo tiếng ồn tích phân trung bình mới xác định được.

Chương 4

PHƯƠNG ÁN CẢI TẠO, PHỤC HỒI MÔI TRƯỜNG, PHƯƠNG ÁN BỒI

Dự án đầu tư “Nhà máy Max Vanadium Việt Nam” của Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam không thuộc đối tượng khai thác khoáng sản. Vì vậy, Dự án không phải thực hiện phương án cải tạo phục hồi môi trường, phương án bồi hoàn đa dạng sinh học.

Chương 5

CHƯƠNG TRÌNH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG

5.1. Chương trình quản lý môi trường của chủ dự án

Để công tác bảo vệ môi trường được thực hiện tốt và có hiệu quả cao, Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam sẽ trực tiếp quản lý điều hành các công việc trong quá trình triển khai đầu tư, trong đó có bố trí các cán bộ phụ trách về môi trường chuyên theo dõi việc thực hiện các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm và thực hiện quan trắc môi trường. Vì vậy, chương trình quản lý môi trường được thực hiện ngay từ giai đoạn chuẩn bị, thi công lắp đặt cũng như trong suốt quá trình Dự án đi vào hoạt động. Mục tiêu của chương trình quản lý môi trường:

- + Thực hiện nghiêm túc Luật Bảo vệ Môi trường.
- + Lập kế hoạch đầu tư các công trình bảo vệ môi trường, các giải pháp bảo vệ môi trường đã được phê duyệt theo báo cáo ĐTM.
- + Sử dụng cơ cấu tổ chức phù hợp cho công tác bảo vệ môi trường trong các giai đoạn thực hiện dự án và giám sát tính hiệu quả của các biện pháp giảm thiểu đã đề xuất trong báo cáo ĐTM.
- + Thực hiện kiểm soát được các nguồn thải từ các hoạt động của Dự án để giảm thiểu ảnh hưởng ô nhiễm từ nguồn thải ở mức độ cho phép và có kế hoạch xử lý phù hợp.
- + Đề xuất các phương án phòng chống các sự cố môi trường có thể xảy ra trong quá trình thi công, vận hành công trình.

Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam sẽ thực hiện công tác bảo vệ môi trường trong suốt quá trình thực hiện dự án dưới sự giám sát, kiểm tra của UBND thành phố Hải Phòng, Ban quản lý khu kinh tế, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng.

Bảng 5. 1. Chương trình quản lý môi trường

Giai đoạn hoạt động của dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành	Trách nhiệm tổ chức thực hiện	Trách nhiệm giám sát
(1)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Giai đoạn thi công cải tạo nhà xưởng và lắp đặt máy móc, thiết bị	<p>Bụi, khí thải, tiếng ồn, độ rung</p> <p>Nước mưa chảy tràn, nước thải xây dựng</p> <p>Chất thải rắn xây dựng</p>	<p>- Sử dụng các loại xe đảm bảo chất lượng tốt, ít phát sinh khí thải, đảm bảo tiêu chuẩn tiếng ồn và độ rung</p> <p>- Bố trí thời gian thi công hợp lý, hạn chế thi công cùng một lúc các công đoạn có phát ra tiếng động lớn.</p> <p>- Rãnh thoát nước và hố ga thu nước mưa thường xuyên được nạo vét, thu dọn</p> <p>- Bùn thải từ các hố ga, rãnh thoát nước được cơ sở bố trí thuê đơn vị có chức năng tối hất và vận chuyển đi xử lý.</p> <p>- CTR là bao bì, sắt vụn... dùng để bán phế liệu</p>	Thực hiện trong quá trình thi công cải tạo nhà xưởng và lắp đặt máy móc, thiết bị, hoàn thiện trước khi đi vào hoạt động	Đơn vị thi công	Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam
Hoạt động thi công				Đơn vị thi công	Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam

Giai đoạn hoạt động của dự án	Các hoạt động của dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành	Trách nhiệm tổ chức thực hiện	Trách nhiệm giám sát
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
		<p>Chất thải nguy hại</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bố trí thùng chứa CTNH - Thu gom, tập kết các loại CTNH phát sinh trong quá trình xây dựng và tập kết tại kho chứa CTNH của dự án đã hoàn thiện tại giai đoạn trước. 		Đơn vị thi công	<p>Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam</p>
		<p>Sự cố môi trường và an toàn lao động</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện nghiêm chỉnh công tác PCCC, trang bị đầy đủ các dụng cụ bảo hộ lao động, kiểm tra giám sát khu vực Dự án để có biện pháp phòng chống sự cố kịp thời nếu xảy ra. 		Đơn vị thi công	<p>Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam</p>
	<p>Hoạt động sinh hoạt của công nhân</p>	<p>Nước thải sinh hoạt</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Công nhân sử dụng các nhà vệ sinh đã được xây dựng hoàn thiện tại các nhà xưởng cho thuê. - Nước thải sinh hoạt được thu gom vào các bể tự hoại và dẫn về xử lý tại hệ thống xử lý nước thải tập trung công suất 2.500m³/ngày 		<p>- Đơn vị thi công đối với chất thải của công nhân xây dựng.</p>	<p>Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam phối hợp với Khu Công nghiệp Nam Đình Vũ quản lý</p>

Giai đoạn hoạt động của dự án	Các hoạt động của dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành	Trách nhiệm tổ chức thực hiện	Trách nhiệm giám sát
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Vận hành thử nghiệm trạm xử lý khí thải		Chất thải rắn sinh hoạt	Bố trí thùng chứa rác: 02 thùng (120 lít/thùng) Thu gom về kho chứa hiện có của nhà máy		Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam	Khu Công nghiệp Đình Vũ quân lý
		Các sự cố liên quan đến việc chất lượng khí thải sau xử lý không đạt tiêu chuẩn	Khởi động hệ thống, kiểm tra hệ thống quạt hút, đường ống dẫn, túi lọc bụi Quan trắc chất lượng khí thải sau xử lý để kiểm soát chất lượng	Thực hiện trong giai đoạn vận thử nghiệm	Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam	Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng
Giai đoạn hoạt động	Hoạt động sản xuất và hoạt động sinh hoạt của công nhân	Bụi, khí thải	<ul style="list-style-type: none"> Quy định tốc độ đối với phương tiện ra vào Công ty, tốc độ 5-10 km/h và tuân theo sự điều phối của bảo vệ. Thường xuyên bảo dưỡng, tra dầu mỡ cho các phương tiện vận tải để đảm bảo thiết bị vận hành ổn định. 	Thực hiện trong quá trình hoạt động dự án	Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam	Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam

Giai đoạn hoạt động của dự án	Các hoạt động của dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành	Trách nhiệm thực hiện	Trách nhiệm giám sát
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
			<ul style="list-style-type: none"> - Trồng cây xanh xung quanh khuôn viên Công ty - Nâng cao ý thức của công nhân lao động trong công tác giữ gìn vệ sinh chung <p>Quy hoạch nhà xưởng sản xuất</p> <ul style="list-style-type: none"> + Thiết kế nhà xưởng sản xuất cao ráo, thông thoáng, bố trí ô thoáng lợi dụng gió tươi từ ngoài vào; - Lắp đặt quạt hút thông thoáng nhà xưởng; - Trồng cây xanh xung quanh khuôn viên Công ty; - Trang bị đầy đủ bảo hộ lao động cho công nhân làm việc. <p>* Giảm thiểu bụi tại khu vực nghiền, trộn, ép viên: Lắp đặt 01 hệ thống xử lý khí thải công suất 7.500m³/giờ bằng phương</p>		<p>Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam</p>	<p>Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng</p>



Giai đoạn hoạt động của dự án	Các hoạt động của dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành	Trách nhiệm tổ chức thực hiện	Trách nhiệm giám sát
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
			<p>pháp lọc bụi túi vải.</p> <p>* Giảm thiểu bụi tại khu vực lò niro nhiệt độ cao: Lắp đặt 01 hệ thống xử lý khí thải công suất 7.500m³/giờ bằng phương pháp lọc bụi túi vải.</p>			
	Chất thải rắn sinh hoạt		<p>- Chất thải rắn sinh hoạt từ khu vực văn phòng, rác từ hoạt động vệ sinh cá nhân của lao động trong nhà máy được thu gom bằng hệ thống thùng chứa chuyên dụng tập kết tại kho chứa có diện tích 10m² và thuê đơn vị có chức năng thu gom, xử lý.</p>		Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam	Khu Công nghiệp Nam Đình Vũ
	Chất thải rắn sản xuất		<p>Thu gom, phân loại tại nguồn, lưu chứa tập kết vào kho chứa CTCRCNTT, S = 80 m². Ký hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển, xử</p>		Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam	

Giai đoạn hoạt động của dự án	Các hoạt động của dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành	Trách nhiệm tổ chức thực hiện	Trách nhiệm giám sát
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
			<p>lý theo quy định.</p> <p>Thu gom, phân loại, lưu chứa vào thùng chứa có nắp đậy, ghi đầy đủ tên, mã số CTNH.</p> <p>Kho chứa CTNH, S = 80 m² được thiết kế theo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật.</p> <p>Ký hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo đúng quy định của pháp luật.</p> <p>Định kỳ 1 năm/lần, lập báo cáo công tác bảo vệ môi trường về công tác quản lý các loại chất thải rắn SH, CTCRCNTT và CTNH trình cơ quan chức năng.</p> <p>Ký hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển, xử lý theo đúng quy định của pháp luật.</p>		<p>Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam</p>	<p>Khu Công nghiệp Nam Đình Vũ quản lý</p>

Giai đoạn hoạt động của dự án	Các hoạt động của dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành	Trách nhiệm tổ chức thực hiện	Trách nhiệm giám sát
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
	<p>Nước thải sinh hoạt nhà vệ sinh và nhà ăn</p>	<p>Nước thải sinh hoạt từ nhà vệ sinh được thu gom vào 02 bể tự hoại với tổng dung tích 16 m³;</p> <p>Nước thải sau xử lý sơ bộ được dẫn về HTXLNT tập trung công suất 2.500 m³/ngày đêm của KCN Nam Đình Vũ trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.</p>	<p>Công ty sử dụng các phương tiện vận chuyển hiện đại, có nguồn gốc xuất xứ.</p> <p>Thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng, tra dầu mỡ để phát hiện hỏng hóc.</p> <p>Quy định tốc độ đối với các phương tiện ra vào Công ty, tốc độ 5-10 km/h, tắt máy khi dừng đỗ tại khu vực.</p>		<p>Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam</p>	<p>Khu Công nghiệp Nam Đình Vũ quản lý</p>
<p>- Hoạt động của các phương tiện vận tải</p> <p>- Hoạt động của máy móc, thiết bị sản xuất</p>	<p>Tiếng ồn, độ rung</p>				<p>Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam</p>	

Giai đoạn hoạt động của dự án	Các hoạt động của dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành	Trách nhiệm tổ chức thực hiện	Trách nhiệm giám sát
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
			<p>Đầu tư dây chuyền máy móc, thiết bị hiện đại. Lắp đặt đệm chống rung phía dưới. Thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng máy móc, thiết bị sản xuất.</p>		Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam	Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam
	Sự cố cháy nổ, chập điện		<ul style="list-style-type: none"> - Thiết kế kiến trúc nhà xưởng theo quy phạm về thiết kế PCCC và an toàn về điện; - Định kỳ, cử nhân viên có chuyên môn về điện kiểm tra, giám sát quá trình vận hành của Trạm biến áp; - Quy định, gắn biển cảnh báo đối với các vị trí dễ xảy ra cháy nổ. - Quy định khu vực hút thuốc cụ thể đối với nhân viên và khách hàng. - Giám sát chặt chẽ quy trình nhập kho, lưu giữ 		Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam	Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam

Giai đoạn hoạt động của dự án	Các hoạt động của dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành	Trách nhiệm tổ chức thực hiện	Trách nhiệm giám sát
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
			nhiên liệu, hóa chất sử dụng của Công ty - Trang bị đầy đủ trang thiết bị, phương tiện PCCC tại cơ sở			
	Sự cố hóa chất (sự cố tràn đổ và rò rỉ hóa chất)		- Bố trí các kho chứa nhiên liệu, hóa chất, kho chứa CTNH của dự án đúng quy cách theo quy định. - Nâng cao ý thức tự giác của nhân viên nhập kho trong công tác chấp hành nghiêm chỉnh nội quy về xếp dỡ, vận chuyển, lưu giữ hóa chất, nhiên liệu. - Thường xuyên giám sát quá trình lưu giữ nhiên liệu, hóa chất, CTNH		Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam	Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam phối hợp với Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng và KCN Nam Đình Vũ giám sát, ứng phó
Sự cố ngộ độc thực phẩm			- Nguồn cung cấp thực phẩm phải có xuất xứ cụ thể và an toàn.		Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam	Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam

Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án đầu tư “Nhà máy Max Vanadium Việt Nam”

Giai đoạn hoạt động của dự án	Các hoạt động của dự án	Các tác động môi trường	Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	Thời gian thực hiện và hoàn thành	Trách nhiệm tổ chức thực hiện	Trách nhiệm giám sát
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
	Sự cố hệ thống xử lý khí thải		<ul style="list-style-type: none"> Thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng các thiết bị vận hành hệ thống xử lý khí thải của Công ty 		Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam	Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam phối hợp với Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng và KCN Nam Đình Vũ giám sát, ứng phó

5.2. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường của chủ dự án

5.2.1. Chương trình giám sát trong giai đoạn thi công lắp đặt dự án

Việc thực hiện kế hoạch quản lý môi trường cho Dự án đầu tư “Nhà máy Max Vanadium Việt Nam” được thực hiện theo các quy định hiện hành của Việt Nam và được Chủ đầu tư thực hiện cụ thể như sau:

- Chủ đầu tư sẽ cử một cán bộ chuyên trách để giám sát quản lý và thực hiện các nhiệm vụ có liên quan.

- Khi chủ đầu tư ký kết hợp đồng xây dựng với các nhà thầu sẽ có các điều khoản để đảm bảo các nhà thầu sẽ có các biện pháp thiểu ô nhiễm tới môi trường trong giai đoạn xây dựng đã đề ra trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

- Chương trình quản lý giảm thiểu ô nhiễm môi trường phải được thực hiện cho mỗi giai đoạn, từ giai đoạn chuẩn bị cho đến giai đoạn vận hành.

a. Giai đoạn thi công

➤ Giám sát môi trường không khí, tiếng ồn, độ rung

- Vị trí giám sát (02 vị trí):

+ Tại khu vực cải tạo nhà xưởng F.C3.

+ Tại khu vực cải tạo nhà xưởng F.C4.

- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.

- Thông số giám sát: Nhiệt độ, độ ẩm, tốc độ gió, độ ồn, bụi lơ lửng, SO₂, NO₂, CO.

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 05:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí; QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn; QCVN 27:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.

➤ Giám sát chất thải rắn sinh hoạt

- Vị trí giám sát: Khu vực tập kết chất thải rắn sinh hoạt.

- Thông số giám sát: Thành phần, khối lượng chất thải, công tác thu gom, quản lý chất thải.

- Tần suất giám sát: Hàng ngày.

➤ Giám sát chất thải rắn xây dựng

- Vị trí giám sát: Chỗ tập kết chất thải rắn xây dựng

- Thông số giám sát: Thành phần, lượng thải, công tác thu gom quản lý chất thải.

- Tần suất giám sát: Hàng ngày

➤ Giám sát chất thải nguy hại

- Vị trí giám sát: Kho chất thải nguy hại.

- Nội dung giám sát: Giám sát khối lượng CTNH phát sinh, giám sát việc phân định, phân loại, chuyển giao CTNH theo đúng quy định.

- Tần suất giám sát: Hàng ngày.

- Quy định áp dụng: Thực hiện phân định, phân loại các loại chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại theo quy định tại Luật bảo vệ môi trường, 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; Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, Quyết định số 60/2023/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của UBND thành phố Hải Phòng quy định về quản lý chất thải rắn trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Định kỳ chuyển giao các loại chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại cho đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý theo quy định.

5.2.2. Chương trình giám sát trong giai đoạn vận hành thử nghiệm

Nhằm đánh giá quá trình vận hành thử nghiệm của các hệ thống xử lý môi trường mới được bổ sung, Chủ đầu tư xây dựng chương trình vận hành thử nghiệm các công trình xử lý nước thải, cụ thể:

➤ Nước thải:

Căn cứ điểm d Khoản 1 Điều 31 Nghị định 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 08/2022/NĐ-CP, công trình xử lý nước thải tại chỗ (bể tự hoại) của Dự án không phải thực hiện vận hành thử nghiệm..

➤ Khí thải:

- Thời gian dự kiến lấy mẫu khí thải: sau khi chủ dự án lắp đặt xong máy móc, chuẩn bị đi vào hoạt động.

+ Đánh giá hiệu quả của giai đoạn vận hành ổn định: 3 lần liên tiếp (1 ngày/lần).

- Số lượng mẫu: 2 mẫu

+ Tại ống thải khí của hệ thống xử lý bụi, khí thải khu vực nghiền, trộn, nén viên

++ Thông số lấy mẫu: Lưu lượng, bụi.

+ Tại ống thải khí của hệ thống xử lý bụi, khí thải khu vực nghiền, trộn, nén viên

++ Thông số lấy mẫu: Lưu lượng, O₂, bụi, SO₂, NO₂, CO.

++ Quy chuẩn so sánh: QCVN19:2024/BTNMT (cột A: vùng bảo vệ nghiêm ngặt theo Phụ lục XVII, Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về phê duyệt Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050).

5.2.3. Chương trình giám sát trong giai đoạn vận hành

a. Giám sát nước thải

Dự án không thuộc đối tượng phải thực hiện quan trắc nước thải tự động, liên tục và định kỳ theo quy định tại Điều 97 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.

b. Giám sát bụi, khí thải

- Tổng lưu lượng khí thải phát sinh tại dự án là: 15.000m³/h (nhỏ hơn 50.000 m³/h); do vậy không thuộc đối tượng phải thực hiện quan trắc tự động, liên tục và định

kỳ bụi, khí thải công nghiệp theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 98 và Phụ lục XXIX Nghị định số 08/2022/NĐ-CP. Để đảm bảo việc vận hành tốt hệ thống xử lý bụi, khí thải đã lắp đặt, Công ty cam kết sẽ quan trắc 1 năm/lần.

- 01 vị trí tại ống thoát khí thải của hệ thống xử lý bụi, khí thải công suất 7.500 m³/giờ cho công đoạn nghiền, trộn, nén viên tại nhà xưởng F.C3. Thông số giám sát: lưu lượng, bụi. Tần suất giám sát: 01 năm/lần. Quy chuẩn so sánh: QCVN19:2024/BTNMT (cột A) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp.

- 01 vị trí tại ống thoát khí thải của hệ thống xử lý bụi, khí thải công suất 7.500 m³/giờ cho khu vực lò nitrơ nhiệt độ cao tại nhà xưởng F.C4. Thông số giám sát: lưu lượng, áp suất, nhiệt độ, O₂, bụi, CO, SO₂, NO_x. Tần suất giám sát: 01 năm /lần. Quy chuẩn so sánh: QCVN19:2024/BTNMT (cột A) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp.

- Công ty sẽ thực hiện giám sát chất thải phát sinh tại nhà máy và lập báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ 1 lần/năm gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng theo đúng quy định của Pháp luật.

- Ngoài ra, chủ dự án thực hiện quan trắc môi trường lao động tại các khu vực sản xuất theo quy định. Tần suất 1 năm/lần.

c. Giám sát chất thải rắn và CTNH

- Các nội dung giám sát:

+ Giám sát tình trạng thu gom, vận chuyển và lưu giữ tạm thời và xử lý, chuyển giao chất thải rắn thông thường.

+ Kiểm kê thành phần, khối lượng chất thải rắn đã được hợp đồng với cơ quan chức năng thu gom và xử lý.

+ Liệt kê, giám sát quy trình lưu giữ tạm thời các chất thải thuộc danh mục chất thải nguy hại.

- Vị trí giám sát: Tại nhà xưởng sản xuất và khu vực lưu chứa rác thải.

- Tần suất giám sát: Giám sát thường xuyên bởi nhân viên vệ sinh của nhà máy.

d. Giám sát môi trường khác: Các giám sát khác như giám sát môi trường sinh thái, giám sát hiện tượng sụt lún, sạt lở,.. sẽ được cán bộ kiêm nhiệm quản lý về môi trường theo dõi hàng ngày trong quá trình hoạt động và được ghi nhận trong báo cáo quan trắc môi trường Dự án.

Chương 6

KẾT QUẢ THAM VẤN

6.1. Tham vấn cộng đồng

6.1.1. Quá trình tổ chức, thực hiện tham vấn

6.1.1.1. Tham vấn thông qua đăng tải trên trang thông tin điện tử

Thực hiện theo quy định của Điều 33, Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 về tham vấn trong quá trình đánh giá tác động 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. Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam đã gửi công văn số .../CV- TV ngày ... tháng ... năm 2025 đến Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng xin đăng tải trên cổng thông tin điện tử trong vòng 5 ngày theo quy định (từ ngày đến ngày).

Ngày ..., Trung tâm dịch vụ việc làm- đào tạo- xúc tiến đầu tư đã có văn trả lời số .../TT-XTDDT v/v Kết quả tham vấn của Dự án “Nhà máy Max Vanadium Việt Nam”. Theo đó, dự án không có ý kiến đóng góp của các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư trong thời gian đăng tải tham vấn (Nội dung văn bản đính kèm Phụ lục).

6.1.1.2. Tham vấn cộng đồng dân cư, cá nhân chịu tác động

Dự án không thuộc đối tượng

6.1.1.3. Tham vấn bằng văn bản

Dự án đã thực hiện tham vấn Ban quản lý khu kinh tế Hải Phòng và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Sao Đỏ – đơn vị chủ đầu tư của Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1) (Nội dung Văn bản đính kèm Phụ lục).

6.1.2. Kết quả tham vấn cộng đồng

Không thuộc đối tượng

6.2. Tham vấn chuyên gia, nhà khoa học, tổ chức chuyên môn

Dự án không thuộc đối tượng thực hiện tham vấn ý kiến của chuyên gia, nhà khoa học, các tổ chức chuyên môn liên quan đến lĩnh vực hoạt động của dự án và chuyên gia môi trường quy định tại điểm h khoản 4 Điều 26 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022, tuy nhiên được khuyến khích tham vấn theo quy định tại điểm c và điểm d khoản 4 Điều 26 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022.

KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ VÀ CAM KẾT

1. Kết luận

1.1. Dự án đầu tư “Nhà máy Max Vanadium Việt Nam” của Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam là một dự án phù hợp với quy hoạch phát triển của Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1). Dự án có tính khả thi cao, mang lại hiệu quả kinh tế cho nhà đầu tư và cho ngân sách Nhà nước.

1.2. Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án về cơ bản đã liệt kê, xác định và định lượng được hầu hết các nguồn thải và các sự cố có thể xảy ra; từ đó đề xuất các giải pháp giảm thiểu tác động môi trường có tính thực tế và khả thi, đảm bảo xử lý các nguồn thải đạt tiêu chuẩn cho phép trước khi thải ra môi trường. Báo cáo đã xây dựng được chương trình quản lý và quan trắc môi trường chi tiết, nhằm đảm bảo phát hiện và ứng phó kịp thời với các sự cố môi trường trong quá trình dự án đi vào hoạt động

2. Kiến nghị

Trong quá trình thực hiện dự án Chủ đầu tư mong muốn nhận được sự hỗ trợ của Ban quản lý các khu kinh tế Hải Phòng (HEZA), các cơ quan chức năng và chính quyền địa phương trong việc bảo đảm trật tự, an ninh xã hội.

Được tham gia lớp tập huấn và phổ biến văn bản quản lý môi trường. Báo cáo ĐTM sớm được phê duyệt để dự án được triển khai đúng tiến độ.

Chủ dự án kính đề nghị các cơ quan chức năng có hướng dẫn đầy đủ, kịp thời cho đơn vị để thực hiện tốt các công việc có liên quan tới công tác bảo vệ môi trường. Thường xuyên kiểm tra việc thực hiện các biện pháp kỹ thuật giảm thiểu các tác động môi trường đối với từng giai đoạn hoạt động của dự án nhằm đưa ra những đánh giá, nhận xét và hướng dẫn điều chỉnh các hoạt động của dự án theo quy định pháp luật môi trường.

3. Cam kết của chủ dự án đầu tư

- Chủ đầu tư cam kết toàn bộ các thông tin, số liệu, tài liệu cung cấp trong báo cáo này là trung thực và có độ chính xác cao.

- Cam kết thực hiện đúng các quy của pháp luật về Luật Bảo vệ môi trường, trong quá trình thực hiện dự án.

- Thực hiện nghiêm túc các biện pháp giảm thiểu các tác động xấu tới môi trường trong quá trình triển khai như đã nêu ở Chương 3 của Báo cáo.

- Thực hiện nghiêm túc chương trình quản lý, giám sát môi trường như đã nêu ở Chương 5 của Báo cáo và tuân thủ nghiêm túc các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật môi trường mà Dự án bắt buộc phải áp dụng.

- Thực hiện đầy đủ các ý kiến đã tiếp thu trong quá trình tham vấn.

- Thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Thực hiện các Quy chuẩn kỹ thuật địa phương về chất lượng môi trường sau khi Quy chuẩn địa phương được ban hành.

- Chủ dự án cam kết thực hiện các biện pháp khống chế và giảm thiểu các tác động xấu trong giai đoạn xây dựng và giai đoạn hoạt động như đã nêu trong Báo cáo.
 - Chủ dự án cam kết xử lý chất thải, khí thải, tiếng ồn, độ rung đạt quy chuẩn, tiêu chuẩn cho phép như đã nêu trong báo cáo trước khi xả thải ra ngoài môi trường.
 - Chủ dự án cam kết thực hiện các biện pháp PCCC, an toàn hóa chất, an toàn kho chứa chất thải nguy hại và phối hợp với cơ quan chức năng cũng như các đơn vị có liên quan trong công tác phòng chống sự cố.
 - Cam kết công khai báo cáo ĐTM đã được phê duyệt tại địa phương phục vụ công tác giám sát môi trường.
 - Cam kết trong quá trình xây dựng nếu có khiếu kiện của người dân liên quan đến các vấn đề môi trường thì Chủ đầu tư sẽ có các biện pháp để khắc phục kịp thời.
 - Phối hợp chặt chẽ với Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng, Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng trong quá trình thực hiện Dự án để đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường.
 - Thực hiện các biện pháp giáo dục, nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường, phòng chống cháy, nổ, an toàn hóa chất đối với công nhân viên làm việc cho Dự án.
 - Thực hiện việc đăng ký, công bố chất lượng các loại sản phẩm của Dự án trước khi thương mại hóa theo các quy định của pháp luật hiện hành.
 - Trong quá trình hoạt động chủ Dự án cam kết bảo đảm xử lý chất thải đạt các quy chuẩn môi trường Việt Nam (QCVN).
- Môi trường không khí:*
- + QCVN 05:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường không khí
 - + QCVN 03:2019/BYT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia giá trị giới hạn tiếp xúc cho phép của 50 yếu tố hoá học tại nơi làm việc;
 - + QCVN 02:2019/BYT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về bụi;
 - + QCVN 26:2016/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về vi khí hậu - Giá trị cho phép về vi khí hậu tại nơi làm việc;
 - + QCVN 24:2016/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn - Mức tiếp xúc cho phép tiếng ồn tại nơi làm việc.
 - + QCVN 26:2010/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.
 - + QCVN 27:2010/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.
 - + QCVN 27:2016/BYT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.
 - + QCVN 26:2025/BNNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;
 - + QCVN 27:2025/BNNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung;
- Khí thải:* Đảm bảo đạt giới hạn cho phép sau:
- + QCVN 19:2024/BTNMT, cột B – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp..
- Nước thải:* Đảm bảo đạt giới hạn cho phép như sau:

+ Nước thải sinh hoạt sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn tiếp nhận nước thải của Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1).

Chất thải rắn: Dự án đảm bảo chất thải sinh hoạt và chất thải rắn không nguy hại được thu gom và đưa đi xử lý theo quy định. Tuân thủ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022.

Chất thải nguy hại: Thu gom, phân loại tại nguồn, hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo đúng các quy định của nhà nước về chất thải nguy hại. Thực hiện đầy đủ nhiệm vụ và quản lý chất thải theo đúng quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính Phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

* *Ghi chú:* Trường hợp các quy chuẩn được thay thế thì Chủ dự án phải áp dụng các quy chuẩn hiện hành tại thời điểm giám sát môi trường.

- Nghiên cứu, áp dụng kỹ thuật hiện có tốt nhất theo lộ trình quy định tại Điều 53 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.

- Thiết lập mô hình quản lý và đảm bảo nguồn lực tài chính để các công trình bảo vệ môi trường của Dự án được duy trì, vận hành hiệu quả và chương trình quan trắc, giám sát môi trường được thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Chủ động đề xuất điều chỉnh các công trình bảo vệ môi trường trong trường hợp các công trình này không đảm bảo công tác bảo vệ môi trường khi Dự án đi vào hoạt động theo quy định của pháp luật.

- Đảm bảo tính chính xác và chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin, số liệu và kết quả tính toán trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

- Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật trong quá trình hoạt động nếu phát sinh chất thải gây ô nhiễm môi trường, sự cố môi trường./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Lê Huy Bá, *Độc học môi trường*, NXB khoa học kỹ thuật, Hà Nội, 2000.
2. GS.TS Trần Ngọc Chấn, *Ô nhiễm không khí và xử lý khí thải*, NXB Khoa học và Kỹ thuật, Hà Nội, 2000.
3. GS.TS. Trần Ngọc Chấn, *Kỹ thuật thông gió*, NXB Xây dựng, Hà Nội, 1998
4. Phạm Ngọc Đăng, *Môi trường không khí*, NXB khoa học kỹ thuật, Hà Nội, 2004.
5. Phạm Ngọc Đăng, *Quản lý môi trường đô thị và khu công nghiệp*, NXB Xây dựng, 2005;
6. Trần Đức Hạ, *Giáo trình quản lý môi trường nước*, NXB Khoa học kỹ thuật, Hà Nội, 2002;
7. Phạm Ngọc Hồ, Hoàng Xuân Cơ, *Đánh giá tác động môi trường*, NXB Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội, 2007;
8. Hoàng Thị Hiền, Bùi Sỹ Lý, *Bảo vệ môi trường không khí*, NXB Xây dựng, Hà Nội, 2007.
9. Lý Ngọc Minh, *Quản Lý An Toàn , Sức Khỏe , Môi Trường Lao Động Và Phòng Chống Cháy Nổ Ở Doanh Nghiệp*, NXB KHKT, 2006;
10. Trần Văn Nhân; Ngô Thị Nga, *Giáo trình công nghệ xử lý nước thải*, NXB Khoa học Kỹ thuật, Hà Nội, 2002;
11. WHO, *Assesment of sources of air, water and land pollution, A guide to rapid sources inventory technique and their use informing environment Strategie Geneva 1993.*

PHỤ LỤC

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0202313982 do Sở Tài chính thành phố Hải Phòng cấp, đăng ký lần đầu ngày 19/09/2025, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 30/09/2025.
2. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 1060474685 chứng nhận lần đầu ngày 11/09/2025 do Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp.
3. Hợp đồng thuê công trình xây dựng đối với các nhà xưởng F.C3, F.C4 tọa lạc tại Dự án phát triển Nam Đình Vũ CN3-03 số JHP/PLC/25008 ngày 08/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam) và Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam.
4. Giấy phép xây dựng số 5571/GPXD ngày 17/11/2023 do Ban quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam).
5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ007783, số vào sổ cấp GCN VP156, ngày 18/10/2024 do Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Hải Phòng cấp.
6. Thông báo số 3226/BQL-QHXD ngày 22/07/2024 của Ban quản lý khu kinh tế về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng.
7. Văn bản cấp nước và đấu nối nước thải.
8. Công văn số .../CV-TV ngày .. tháng ... năm 2025 của Công ty TNHH Max Vanadium Việt Nam V/v đề nghị đăng thông tin tham vấn đánh giá tác động môi trường dự án “Nhà máy Max Vanadium Việt Nam” .
9. Văn bản số/TT-XTDDT v/v Kết quả tham vấn của Dự án “Nhà máy Max Vanadium Việt Nam” của Trung tâm dịch vụ việc làm- đào tạo- xúc tiến đầu tư.
17. Hồ sơ tham vấn Ban quản lý khu kinh tế, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Sao Đỏ.
18. Hồ sơ tham vấn chuyên gia.
19. Kết quả quan trắc môi trường nền
20. Các bản vẽ liên quan.

SỞ TÀI CHÍNH
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH VÀ
QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

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

Mã số doanh nghiệp: 0202313982

Đăng ký lần đầu: ngày 19 tháng 09 năm 2025

Đăng ký thay đổi lần thứ: 1, ngày 30 tháng 09 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH MAX VANADIUM VIỆT NAM
Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: VIETNAM MAX VANADIUM COMPANY
LIMITED
Tên công ty viết tắt: VIETNAM MAX VANADIUM CO., LTD

2. Địa chỉ trụ sở chính

Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03 (Thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng), Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Phường Đông Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

Điện thoại: 0868519871

Số Fax:

Thư điện tử:

Website:

3. Vốn điều lệ : 57.706.000.000 đồng.

*Bằng chữ: Năm mươi bảy tỷ bảy trăm lẻ sáu triệu đồng
(Giá trị tương đương 2.200.000 USD)*

4. Danh sách thành viên góp vốn

STT	Tên thành viên	Quốc tịch	Địa chỉ liên lạc đối với cá nhân; địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức	Phần vốn góp (VND và giá trị tương đương theo đơn vị tiền nước ngoài, nếu có)	Tỷ lệ (%)	Số Giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với thành viên là cá nhân; Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ Quyết định thành lập/giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương đối với tổ chức	Ghi chú
1	CCMA VCN PTE. LTD.	Singapore	9 Straits View #06-07, Marina One West Tower, Singapore (018937), Singapore	28.853.000.000	50,000	202426864 N	
2	SINGAPORE MY U INTERNATIONAL TRADING PTE. LTD.	Singapore	987 đường Serangoon, Singapore (328147), Singapore	28.853.000.000	50,000	202331118 E	

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: HUANG, PENG

Giới tính: Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 02/08/1986

Quốc tịch: Trung Quốc

Hộ chiếu nước ngoài: EP2989435

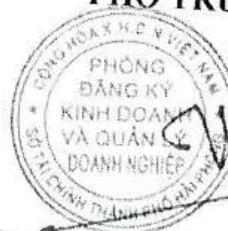
Ngày cấp: 03/03/2025

Nơi cấp: Cục Quản lý Di dân quốc gia Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa

Chức danh: Tổng giám đốc

Địa chỉ liên lạc: Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03 (Thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng), Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Phường Đông Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Phạm Đình Phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: **1060474685**

Chứng nhận lần đầu: Ngày 11 tháng 09 năm 2025

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
Căn cứ Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 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 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ về việc 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 Luật Đầu tư.

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định biểu mẫu thực hiện hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư;

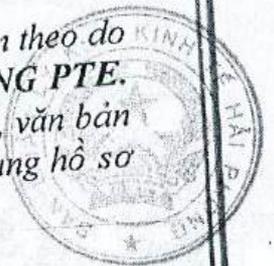
Căn cứ Quyết định số 1459/QĐ-TTg ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 65/2025/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng về việc Ban hành Quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1459/QĐ-TTg ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 65/2025/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Ban hành Quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng;

Căn cứ Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Nhà đầu tư – **SINGAPORE MY U INTERNATIONAL TRADING PTE. LTD** và **CCMA VCN PTE. LTD** nộp ngày 26 tháng 06 năm 2025, văn bản đề nghị bổ sung hồ sơ ngày 14 tháng 7 năm 2025, văn bản bổ sung hồ sơ ngày 05/9/2025.



BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG

Chứng nhận:

Nhà đầu tư thứ nhất:

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **SINGAPORE MY U INTERNATIONAL TRADING PTE. LTD.**

Giấy chứng nhận thành lập công ty số: 202331118E

Ngày cấp: 04/08/2023

Cơ quan cấp: Cơ quan quản lý Doanh nghiệp và Kế toán Singapore (ACRA)

Địa chỉ trụ sở: 987 đường Serangoon, Singapore (328147)

Điện thoại: (+86)15872868888

Email: 42527959@qq.com

Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp/tổ chức đăng ký đầu tư, gồm:

Họ tên: HUANG, PENG

Ngày sinh: 02/08/1986

Hộ chiếu số: EP2989435

Quốc tịch: Trung Quốc

Địa chỉ thường trú: Số 13 đại lộ Baiquan, Thị trấn Tiancheng, Huyện Chong Yang Hebei, Trung Quốc

Chỗ ở hiện tại: Số 13 đại lộ Baiquan, Thị trấn Tiancheng, Huyện Chong Yang Hebei, Trung Quốc

Điện thoại: (+86)15872868888

Email: 42527959@qq.com

Nhà đầu tư thứ hai:

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **CCMA VCN PTE. LTD.**

Giấy chứng nhận thành lập công ty số: 202426864N

Ngày cấp: 03/07/2024

Cơ quan cấp: Cơ quan quản lý Doanh nghiệp và Kế toán Singapore (ACRA)

Địa chỉ trụ sở: 9 Straits View #06-07, Marina One West Tower, Singapore (018937)

Điện thoại: +1 (716) 510-3743

Email: bdempsey@ccmallc.com

Thông tin về người đại diện theo pháp luật

Họ tên: BRIAN MICHAEL DEMPSEY

Giới tính: Nam

Chức danh: Giám đốc

Hộ chiếu số: 534505212

Quốc tịch: Hoa Kỳ

Địa chỉ thường trú: 4995 Rockhaven drive, Clarence, NY 14031, Hoa Kỳ

Chỗ ở hiện tại: 4995 Rockhaven drive, Clarence, NY 14031, Hoa Kỳ

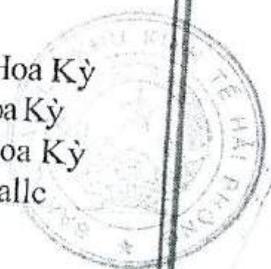
Điện thoại: +1 (716) 510-3743

Email: bdempsey@ccmallc.com

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

Điều 1: Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư:



NHÀ MÁY MAX VANADIUM VIỆT NAM**2. Mục tiêu dự án:**

TT	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành	Mã ngành theo VSIC	Mã ngành CPC
1	Sản xuất hợp kim Vanadium Nitrogen	Sản xuất kim loại quý và kim loại màu	2420	

Tổ chức kinh tế được thành lập để thực hiện dự án đầu tư đăng ký được áp dụng quy định đối với doanh nghiệp chế xuất.

3. Quy mô dự án (cho năm sản xuất ổn định):

STT	Sản phẩm	Quy mô
1	Hợp kim Vanadium Nitrogen	1.200 tấn/ năm
	Tổng	1.200 tấn/ năm

4. Địa điểm thực hiện dự án: Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03 (Thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng), khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

5. Diện tích dự kiến sử dụng: 5.985,7m²

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 57.706.000.000 (Năm mươi bảy tỷ bảy trăm linh sáu triệu) đồng và tương đương 2.200.000 (Hai triệu hai trăm nghìn) đô la Mỹ (Tỷ giá tham khảo 1 đô la Mỹ = 26.230 đồng).

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

Nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
	VNĐ	USD			
SINGAPORE MYU INTERNATIONAL TRADING PTE. LTD.	28.853.000.000	1.100.000	50	Tiền mặt	Trong vòng 90 ngày, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu.
CCMA VCN PTE. LTD	28.853.000.000	1.100.000	50		
Tổng	57.706.000.000	2.200.000	100		

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 10 (Mười) năm Kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu.

8. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

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

- Vốn góp: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu

- Vốn huy động: không có

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành:

- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý về đăng ký đầu tư, đăng ký doanh nghiệp và các thủ tục hành chính khác để đăng ký hoạt động dự án: Hoàn thiện trong Quý IV/2025.

- Triển khai cải tạo nhà xưởng và các công trình phụ trợ, lắp đặt trang thiết bị phù hợp cho Dự Án và hoàn thiện các thủ tục cần thiết về xây dựng, PCCC và môi trường theo quy định pháp luật: Hoàn thiện trong Quý IV/2025 - Quý I/2026.

- Tuyển dụng nhân sự cần thiết và đi vào vận hành chính thức: Quý II/2026.

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp: Được hưởng ưu đãi theo quy định của pháp luật hiện hành về thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. Ưu đãi về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu: Được hưởng ưu đãi theo quy định của pháp luật hiện hành về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu.

3. Các loại thuế khác: Được hưởng ưu đãi theo quy định của pháp luật hiện hành nếu đảm bảo đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

4. Căn cứ quy định của pháp luật hiện hành, nhà đầu tư tự xác định ưu đãi đầu tư và thực hiện thủ tục hưởng ưu đãi đầu tư tại cơ quan thuế, cơ quan tài chính, cơ quan hải quan và cơ quan khác có thẩm quyền tương ứng với từng loại ưu đãi đầu tư theo quy định tại Điều 17 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020.

Điều 3: Các quy định đối với Nhà đầu tư khi thực hiện dự án

1. Thành lập tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật để thực hiện Dự án. Tổ chức kinh tế sau khi thành lập phải làm thủ tục đăng ký cấp tài khoản sử dụng trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

2. Chỉ được hoạt động theo loại hình doanh nghiệp chế xuất nếu đáp ứng các quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị định 35/2022/NĐ-CP; Nghị định 18/2021/NĐ-CP và các quy định khác của pháp luật về doanh nghiệp chế xuất.

3. Chấp hành các quy định của Luật đầu tư, pháp luật về quy hoạch, đất đai, môi trường, xây dựng, lao động, phòng cháy chữa cháy và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

4. Nhà đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ môi trường căn cứ theo Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, 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 của Chính phủ ngày 06 tháng 01 năm 2025 sửa đổi, bổ sung Nghị định 08/2022/NĐ-CP

6. Dự án đầu tư sẽ bị chấm dứt hoạt động theo một trong các trường hợp quy định tại Điều 48, Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

7. Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ về tình hình triển khai dự án cho Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng và các cơ quan có liên quan theo quy định của pháp luật.

8. Dự án chỉ được triển khai, đi vào hoạt động, khai thác vận hành sau khi đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật về xây dựng; đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD và các quy định về chất lượng công trình, phòng cháy chữa cháy, môi trường...

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; các Nhà đầu tư được cấp 01 (một) bản và 01 (một) bản lưu tại Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;

- Lưu: VT/BQL

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Thị Bích Dung

HỢP ĐỒNG THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

PREMISES LEASE CONTRACT

Số *Ref No. JHP / PCC / 25008*

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP HẢI PHÒNG (VIỆT NAM)
HAI PHONG INDUSTRIAL DEVELOPMENT (VIETNAM) JOINT STOCK COMPANY

Bên Cho Thuê

The Lessor

và

and

CÔNG TY TNHH MAX VANADIUM VIỆT NAM
VIEEN ME MAX VANADIUM COMPANY LIMITED

Bên Thuê

The Lessee

đối với các nhà xưởng F.C3, F.C4 tọa lạc tại

regarding factories F.C3, F.C4 at

DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NAM ĐÌNH VŨ CN3-03
NAM DINH VU CN3-03 DEVELOPMENT PROJECT

Mục Lục

Table of Contents

PHẦN/ SECTION A. ĐIỀU KHOẢN THƯƠNG MẠI CHÍNH/ KEY COMMERCIAL TERMS	6
PHẦN/ SECTION B. ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN/ TERMS AND CONDITIONS	10
Điều/Article 1. Thông tin về Bất Động Sản Cho Thuê/ Information of the Leasing Premises	10
Điều/Article 2. Giá Thuê Bất Động Sản/ The Rent of the Premises.....	12
Điều/Article 3. Phương Thức và Thời Hạn Thanh Toán/ Payment Term and Method.....	14
Điều/Article 4. Thời Hạn Thuê, Ngày Bàn Giao và Hồ Sơ Kèm Theo/ Lease Term, Handover Date, and Supporting Documentation.....	16
Điều/Article 5. Sử dụng Bất Động Sản/ Use of the Premise.....	20
Điều/Article 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê/ Rights and obligations of the Lessor.....	30
Điều/Article 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê/ Rights and obligations of the Lessee.....	33
Điều/Article 8. Trách nhiệm phát sinh do vi phạm Hợp Đồng/ Liabilities for breach of the contract.....	37
Điều/Article 9. Bồi thường do vi phạm Hợp Đồng/ Indemnification for breaching the Contract.....	40
Điều/Article 10. Chấm dứt Hợp Đồng và hậu quả/ Termination of the Contract and consequences.....	40
Điều/Article 11. Giải quyết tranh chấp/ Dispute Resolution.....	43
Điều/Article 12. Hiệu lực của Hợp Đồng và điều khoản chung/ Effectiveness of the Contract and General Provision.....	44
Phụ Lục/Schedule 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH/ DEFINITIONS AND INTERPRETATION.....	48
Phụ Lục/Schedule 2. SƠ ĐỒ BẤT ĐỘNG SẢN/ PREMISES LAYOUT.....	55
Phụ Lục/Schedule 3. QUY ĐỊNH CỦA BÊN CHO THUÊ/ LESSOR'S REGULATIONS.....	56
Phụ Lục/Schedule 4. PHÍ QUẢN LÝ TIỆN ÍCH SỬ DỤNG/ THE UTILITIES MANAGEMENT CHARGE.....	68

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Independence - Freedom - Happiness

Hai Phòng, ngày 08 tháng 10 năm 2025

Hai Phong 8 October 2025

HỢP ĐỒNG THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

PREMISES LEASE CONTRACT

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13, được Quốc Hội thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 1 năm 2017, và được điều chỉnh hoặc bổ sung tại từng thời điểm;

Pursuant to the Civil Code No. 91/2015/QH13 adopted by the National Assembly on November 24, 2015, effective as of January 1, 2017, and as amended or supplemented from time to time.

- Căn cứ Luật Kinh Doanh Bất Động Sản số 29/2023/QH15, được Quốc Hội thông qua ngày 28 tháng 11 năm 2023, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, và được điều chỉnh hoặc bổ sung tại từng thời điểm;

Pursuant to the Law on Real Estate Business No. 29/2023/QH15, adopted by the National Assembly on November 28, 2023, effective as of August 1, 2024, and as amended or supplemented from time to time.

- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP, được Chính Phủ ban hành ngày 24 tháng 07 năm 2024, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, và được điều chỉnh hoặc bổ sung tại từng thời điểm;

Pursuant to Decree No. 96/2024/NĐ-CP, issued by the Government on July 24, 2024, providing detailing guidelines for the Law on Real Estate Business, effective as of August 1, 2024, and as amended or supplemented from time to time.

- Căn cứ quy định pháp luật về xây dựng và đất đai của Việt Nam; và

Pursuant to the land and construction legislation of Vietnam; and

- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án:

Pursuant to the following legal documents of the Project

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư với mã số dự án 2158245536 cấp lần đầu ngày 22/06/2022 và chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 07/09/2023 Ban Quản Lý Khu Kinh Tế Hải Phòng;

[Investment Registration Certificate, with project code 2158245536, initially issued on 22 June 2022 and amended for the 1st time on 7 September 2023 by Hai Phong Economic Zones Authority.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 007783 (số vào sổ VPI56) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Phòng cấp ngày 18/10/2024;

Certificate of land use rights and ownership of residential houses and other land-attached assets No. DQ 007783 (book entry No VP156) issued on 18th October 2024 by the Hai Phong city Province/ Department of Natural Resources and Environment.

- Giấy phép xây dựng số 5571/GPXD do Ban Quản Lý các Khu kinh tế Hải Phòng cấp ngày 17/11/2023;

Construction permit No. 5571/GPXD issued on 17th November by the Hai Phong Economic Zones Authority.

- Công văn số 3226/BQL-QHXD ngày 22/07/2024 của Ban Quản lý các Khu Kinh Tế Hải Phòng về việc kiểm tra hồ sơ nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng.

Official letter No. 3226/BQL-QHXD dated 22nd July 2024 of the Hai Phong Economic Zones Authority announcing the result of inspection of the acceptance of the construction works.

Các Bên dưới đây gồm:

The following Parties are

I. BÊN CHO THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG/ THE LESSOR OF PREMISES:

Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP HẢI PHÒNG
(VIỆT NAM)

Name of organization: HALPHONG INDUSTRIAL DEVELOPMENT (VIETNAM) JOINT STOCK COMPANY

Mã số doanh nghiệp: 0202168125

Enterprise code:

Địa chỉ đăng ký: Lô CN3-03, Khu Phi Thuế Quan và Khu Công Nghiệp Nam Đình Vũ
(Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Phường Đông Hải 2,
Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

Registered address:

*Lot CN3-03, Non-Tariff Zone and Nam Dinh Vu Industrial Park (zone 1),
belonging to Dinh Vu - Cat Hai Economic Zone, Dong Hai 2
Ward, Hai An District, Hai Phong City, Vietnam*

Địa chỉ thư từ: Lô-CN3-03, Khu Phi Thuế Quan và Khu Công Nghiệp Nam Đình Vũ
(Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Phường Đông Hải 2,
Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

Correspondence address:

*Lot CN3-03, Non-Tariff Zone and Nam Dinh Vu Industrial Park (zone 1),
belonging to Dinh Vu - Cat Hai Economic Zone, Dong Hai 2
Ward, Hai An District, Hai Phong City, Vietnam*

Email: michael.chan@bwidjsc.com, và sao gửi tới notices@bwidjsc.com;

Email: michael.chan@bwidjsc.com with copy to notices@bwidjsc.com

Điện thoại: [*]

Tel:

Fax: [*]

Fax:

Đại diện bởi: Ông CHAN CHO HUNG

Represented by: Mr. CHAN CHO HUNG

Chức danh: Tổng Giám Đốc

Title: General Director

Tài khoản ngân
hàng:

Bank account:

Chủ tài khoản: HPID VN

Bank account holder: HPID VN

Số tài khoản: 8620004064 (VND)

Bank account No.: 8620004064 (VND)

Tên ngân hàng: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển
Việt Nam (BIDV) – chi nhánh Thanh Xuân

*Bank name: VIETNAM JOINT STOCK COMMERCIAL BANK FOR
INVESTMENT AND DEVELOPMENT (BIDV) - THANH XUAN BRANCH*

Địa chỉ ngân hàng: Hapulico Complex, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng,
Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam

*Bank address: Hapulico Complex, No. 1 Nguyen Huy Tuong, Thanh
Xuan Trung Ward, Thanh Xuan District, Hanoi, Vietnam*

Swift code: BIDVVNVX

Swift code: BIDVVNVX

(sau đây gọi tắt là “**Bên Cho Thuê**”)
hereinafter referred to as the “Lessor”

II. BÊN THUÊ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG/ THE LESSEE OF PREMISES:

Tên tổ chức: **CÔNG TY TNHH MAX VANADIUM VIỆT NAM**
Name of organization **VN MAX VANADIUM COMPANY LIMITED**

Mã số doanh nghiệp: 0202313982
Enterprise code

Địa chỉ đăng ký: Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03 (Thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng), Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Phường Đông Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

Factories F.C3, F.C4 at Lot CN3-03 leased from Hải Phòng Industrial Development (Vietnam) Jointstock company, Non-Tariff Zone and Nam Đình Vũ Industrial Park (zone 1), belonging to Đình Vũ - Cát Hải Economic Zone, Đông Hải Ward, Hải Phòng City, Vietnam

Địa chỉ thư từ: Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Phường Đông Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

Factories F.C3, F.C4 at Lot CN3-03, Non-Tariff Zone and Nam Đình Vũ Industrial Park (zone 1), belonging to Đình Vũ - Cát Hải Economic Zone, Đông Hải Ward, Hải Phòng City, Vietnam

Email: **backy@oshimetal.com**
Email

Đại diện bởi: Ông HUANG, PENG
Represented by **Mr HUANG PENG**

Chức danh: Tổng giám đốc
Title **General Director**

Tài khoản ngân hàng: Chu tài khoản: [*]
Bank account **Bank account holder: [*]**
Số tài khoản: [*]
Bank account No **Bank account No: [*]**
Tên ngân hàng: [*]
Bank name **Bank name: [*]**
Địa chỉ ngân hàng: [*]
Bank address **Bank address: [*]**
Swift code: [*]

Swift code: [*/]

(sau đây gọi tắt là "Bên Thuê")

(hereinafter referred to as the "Lessee")

Các Bên đồng ý ký kết Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng ("Hợp Đồng") này với các điều, khoản sau đây:
The Parties agree to enter this Premises Lease Contract (the "Contract") under the following terms and conditions.

Trừ khi được định nghĩa khác đi trong Hợp Đồng này, tất cả các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Hợp Đồng sẽ có ý nghĩa như được quy định tại Phụ Lục 1. Nhằm đảm bảo tính rõ ràng và thống nhất, Phụ Lục 1 được sắp xếp sau phần ký tên của các Bên. Việc bố trí này nhằm tiêu chuẩn hóa thuật ngữ, tạo thuận lợi cho việc rà soát, tiết kiệm thời gian, đồng thời vẫn tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

Unless otherwise defined herein, all capitalized terms used in this Contract shall have the meanings assigned to them in Schedule 1. To ensure clarity and consistency, Schedule 1 is arranged after the Parties' signature section. This structure is intended to standardize terminology, facilitate review, and save time while maintaining compliance with applicable laws and regulations.

Bên Thuê xác nhận rằng, trong trường hợp có nhiều cá nhân cùng đứng tên là Bên Thuê, mọi tham chiếu đến "Bên Thuê" trong Hợp Đồng này sẽ được hiểu là áp dụng đối với từng cá nhân đó. Mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Thuê sẽ mang tính liên đới và riêng rẽ, và Bên Cho Thuê không có nghĩa vụ phải xác định việc phân bổ trách nhiệm giữa các cá nhân nêu trên. Bên Cho Thuê có toàn quyền thực hiện, áp dụng hoặc cưỡng chế các điều khoản của Hợp Đồng này đối với bất kỳ hoặc tất cả các cá nhân đó, tùy theo quyết định của mình.

The Lessee acknowledges that if multiple individuals constitute the Lessee, all references to "Lessee" in this Contract shall apply to each such individual. All obligations and liabilities of the Lessee shall be joint and several, and the Lessor shall have no obligation to determine the allocation of responsibilities among them. The Lessor may enforce the terms of this Contract against any or all individuals at its discretion.

PHẦN/ SECTION A. ĐIỀU KHOẢN THƯƠNG MẠI CHÍNH/ KEY COMMERCIAL TERMS

Phần A (Điều Khoản Thương Mại Chính) quy định những điều khoản thương mại quan trọng của Hợp Đồng. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn hoặc không thống nhất nào giữa Phần A và Phần B (Điều Khoản và Điều Kiện) liên quan đến cùng một nội dung, Phần A sẽ được ưu tiên áp dụng. Phần A này không làm thay đổi các nội dung có trong hợp đồng mẫu theo quy định pháp luật.

Section A (Key Commercial Terms) sets forth the key commercial terms of the Contract. In the event of any inconsistency or conflict between Section A and Section B (Terms and Conditions) with respect to the same matter, Section A shall prevail. Section A does not change the content of the standard contract template as prescribed by law.

Mục Item	Điều khoản Hợp Đồng Contract provision	Điều khoản Terms
1.	Thông tin về Bất Động Sản <i>The Premises information</i>	(a) Sơ đồ Bất Động Sản: Nhà Xưởng F.C3, F.C4 tại Lô CN3-03, Khu Phi Thuế Quan và Khu Công Nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, Phường Đông Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam được đánh dấu trong sơ đồ tại Phụ Lục 2. <i>Premises layout: Factories F.C3, F.C4 at Lot CN3-03, Non-Tariff Zone and Nam Dinh Vu Industrial Park (zone 1), belonging to Dinh Vu - Cat Hai Economic Zone, Dong Hai Ward, Hai Phong City, Vietnam as marked in the site layout in Schedule 2.</i> (b) Địa chỉ Bất Động Sản: Nhà Xưởng F.C3, F.C4 tại Lô CN3-03, Khu Phi Thuế Quan và Khu Công Nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, Phường Đông Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam <i>Premises address: Factories F.C3, F.C4 at Lot CN3-03, Non-Tariff Zone and Nam Dinh Vu Industrial Park (zone 1), belonging to Dinh Vu - Cat Hai Economic Zone, Dong Hai Ward, Hai Phong City, Vietnam</i> (c) Diện tích sàn xây dựng cho thuê: 5.985,7 m2 (không bao gồm diện tích đất).

Mục Item	Điều khoản Hợp Đồng <i>Contract provision</i>	Điều khoản <i>Terms</i>
		<p><i>Gross floor area for lease: 2,985 ² sqm (excluding land area)</i></p> <p>(d) Công suất điện thiết kế: 938 KVA <i>Designed power capacity: 938 KVA</i></p> <p>(e) Công năng: nhà xưởng và các công trình phụ trợ, hỗ trợ liên quan. <i>Function: factories and ancillary and supporting facilities</i></p>
2.	Mục Dịch Sử Dụng Được Phép <i>Permitted Use</i>	<p>Đối với ngành sản xuất hợp kim Vanadium Nitrogen (vật liệu phụ trợ sản xuất thép). <i>For the industry of Manufacturing of Vanadium Nitrogen alloy (a supplementary material used in steel industry)</i></p>
3.	Ngày Bàn Giao <i>Handover Date</i>	<p>08/10/2025 <i>8 October 2025</i></p>
4.	Thời Hạn Thuê <i>Lease Term</i>	<p>10 năm, từ 08/10/2025 đến và bao gồm 07/10/2035 (bao gồm cả hai ngày này) <i>10 years, from 8 October 2025 to and including 7 October 2035 (both dates inclusive)</i></p>
5.	(a) Đơn Giá Thuê <i>Rent Rate</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Từ tháng thứ nhất đến tháng thứ 12 của Thời Hạn Thuê: Đơn Giá Thuê áp dụng là 137.519VND/m²/tháng; <i>From the 1st month to the 12th month of the Lease Term. The applicable Rent Rate shall be VND137,519 sqm/month.</i> • Từ tháng thứ 13 đến tháng 24 của Thời Hạn Thuê: Đơn Giá Thuê áp dụng là 144.395VND/m²/tháng; <i>From the 13th month to the 24th month of the Lease Term. The applicable Rent Rate shall be VND144,395 sqm/month.</i> • Từ tháng thứ 25 đến tháng thứ 36 của Thời Hạn Thuê: Đơn Giá Thuê áp dụng là 151.615VND/m²/tháng; <i>From the 25th month to the 36th month of the Lease Term. The applicable Rent Rate shall be VND151,615 sqm/month.</i> • Từ tháng thứ 37 đến tháng thứ 48 của Thời Hạn Thuê: Đơn Giá Thuê áp dụng là 159.196VND/m²/tháng; <i>From the 37th month to the 48th month of the Lease Term. The applicable Rent Rate shall be VND159,196 sqm/month.</i> • Từ tháng thứ 49 đến tháng thứ 60 của Thời Hạn Thuê: Đơn Giá Thuê áp dụng là 167.156VND/m²/tháng; <i>From the 49th month to the 60th month of the Lease Term. The applicable Rent Rate shall be VND167,156 sqm/month.</i> • Từ tháng thứ 61 đến tháng thứ 72 của Thời Hạn Thuê: Đơn Giá Thuê áp dụng là 175.514VND/m²/tháng; <i>From the 61st month to the 72nd month of the Lease Term. The applicable Rent Rate shall be VND175,514 sqm/month.</i> • Từ tháng thứ 73 đến tháng thứ 84 của Thời Hạn Thuê: Đơn Giá Thuê áp dụng là 184.290VND/m²/tháng; <i>From the 73rd month to the 84th month of the Lease Term. The applicable Rent Rate shall be VND184,290 sqm/month.</i>

Mục Item	Điều khoản Hợp Đồng Contract provision	Điều khoản Terms
		<ul style="list-style-type: none"> • Từ tháng thứ 85 đến tháng thứ 96 của Thời Hạn Thuê: Đơn Giá Thuê áp dụng là 193.505VND/m²/tháng; <i>From the 85th month to the 96th month of the Lease Term: The applicable Rent Rate shall be VND193,505 /sqm month;</i> • Từ tháng thứ 97 đến tháng thứ 108 của Thời Hạn Thuê: Đơn Giá Thuê áp dụng là 203.180VND/m²/tháng; <i>From the 97th month to the 108th month of the Lease Term: The applicable Rent Rate shall be VND203,180 /sqm month;</i> • Từ tháng thứ 109 đến tháng thứ 120 của Thời Hạn Thuê: Đơn Giá Thuê áp dụng là 213.339VND/m²/tháng; <i>From the 109th month to the 120th month of the Lease Term: The applicable Rent Rate shall be VND213,339 /sqm month;</i>
	(b) Phí Dịch Vụ Service Charge	<p>Phí dịch vụ cho việc quản lý và bảo trì Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Chung (“Phí Dịch Vụ”): Phí Dịch Vụ đã được bao gồm trong Đơn Giá Thuê. Tuy nhiên, trong Thời Hạn Miễn Giá Thuê, Phí Dịch Vụ được áp dụng như sau: <i>Service charges for management and maintenance of the Common Utilities Infrastructure (“Service Charge”): The Service Charge is included in the Rent Rate. Notwithstanding the foregoing, during any Rent-Free Period, the applicable Service Charges as below:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Từ ngày 08/10/2025 đến và bao gồm ngày 07/11/2025, Phí Dịch Vụ áp dụng là 10.578VND/m²/tháng; và <i>From 8 October 2025 to and including 7 November 2025: The Applicable Service Charge is VND10,578 /sqm month, and</i> - Từ ngày 08/09/2027 đến và bao gồm ngày 07/10/2027, Phí Dịch Vụ áp dụng là 11.107 VND/m²/tháng; và <i>From 8 September 2027 to and including 7 October 2027: The Applicable Service Charge is VND11,107 /sqm month, and</i> - Từ ngày 08/09/2028 đến và bao gồm ngày 07/10/2028, Phí Dịch Vụ áp dụng là 11.662 VND/m²/tháng; và <i>From 8 September 2028 to and including 7 October 2028: The Applicable Service Charge is VND11,662 /sqm month; and</i> - Từ ngày 08/09/2029 đến và bao gồm ngày 07/10/2029, Phí Dịch Vụ áp dụng là 12.245 VND/m²/tháng; và <i>From 8 September 2029 to and including 7 October 2029: The Applicable Service Charge is VND12,245 /sqm month, and</i> - Từ ngày 08/09/2030 đến và bao gồm ngày 07/10/2030, Phí Dịch Vụ áp dụng là 12.857 VND/m²/tháng <i>From 8 September 2030 to and including 7 October 2030: The Applicable Service Charge is VND12,857 /sqm month;</i>
	(c) Phí Quản Lý Tiện Ích Utilities Management	Phí dịch vụ cho việc quản lý tiện ích (“Phí Quản Lý Tiện Ích”) theo quy định tại Phụ Lục 4 đính kèm.

Mục Item	Điều khoản Hợp Đồng <i>Contract provision</i>	Điều khoản <i>Terms</i>
	Charge	<i>The service charges for utilities management (Utilities Management Charge) shall be specified in Schedule 4.</i>
6.	Thời Hạn Thanh Toán Giá Thuê <i>Rent Payment Period</i>	Hàng quý bắt đầu từ Ngày Bàn Giao <i>Quarterly payments commencing from the Handover Date</i>
7.	Tiền Đặt Cọc <i>Deposit</i>	4.938.884.868 VND, tương đương 6 (sáu) tháng Giá Thuê của năm thuê đầu tiên, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT). <i>VND 4,938,884,868 (equivalent to 6 (six) months' Rent for the first rental year, exclusive of value added tax (VAT))</i>
8.	Tiền Đặt Cọc Thi Công Nội Thất <i>Fit-Out Deposit</i>	100.000.000 VND <i>VND 100,000,000</i> Ít nhất năm (05) Ngày Làm Việc trước khi bắt đầu thi công nội thất. Bên Thuê (hoặc nhà thầu đại diện cho Bên Thuê) phải chuyển (giao) Tiền Đặt Cọc Thi Công Nội Thất, như được quy định tại Mục 8, Phần A này của Hợp Đồng, cho Bên Cho Thuê. Tiền Đặt Cọc Thi Công Nội Thất này nhằm bảo đảm việc Bên Thuê tuân thủ đúng phương án thi công nội thất đã được phê duyệt và bảo đảm không gây thiệt hại cho bất kỳ bên nào trong quá trình thi công. Sau khi hoàn tất thi công, Tiền Đặt Cọc Thi Công Nội Thất sẽ được hoàn trả cho Bên Thuê (hoặc cho nhà thầu, tùy trường hợp áp dụng) không tính lãi, sau khi đã khấu trừ các khoản bồi thường (nếu có) cho các thiệt hại phát sinh trong thời gian thi công. <i>At least five (5) Business Days before commencing the fit-out, the Lessee (or its contractor acting on behalf of the Lessee) shall pay the Fit-Out Deposit as specified in Item 8, Section A of this Contract, to the Lessor. This Fit-Out Deposit serves as security for the Lessee's compliance with the approved fit-out plan and to ensure that no damage is caused to any parties. Upon completion of the fit-out, the Fit-Out Deposit shall be refunded to the Lessee (or its contractor, as applicable) without interest, after deducting any compensation payable for damages incurred during the fit-out period.</i> Trong trường hợp Bên Thuê ủy quyền, cho phép cho nhà thầu (phụ trách công tác lắp đặt hoàn thiện) của Bên Thuê thanh toán Tiền Đặt Cọc Thi Công Nội Thất và/hoặc chi phí sử dụng tiện ích (ví dụ chi phí điện và nước) trong quá trình lắp đặt hoàn thiện. Bên Thuê cung cấp cho Bên Cho Thuê các tài liệu liên quan chứng minh việc ủy quyền, cho phép nêu trên. Trong trường hợp này, nhà thầu có thể thanh toán trực tiếp Tiền Đặt Cọc Thi Công Nội Thất và chi phí sử dụng tiện ích cho Bên Cho Thuê, và Bên Cho Thuê sẽ xuất hóa đơn tài chính có giá trị tương ứng chi phí sử dụng tiện ích cho nhà thầu này. <i>In case, where the Lessee authorizes/ allows the Lessee's contractor (which is in charge of fitting-out works) to pay the Fit-Out Deposit for the fitting-out period and/or utilities costs (e.g. electricity and water costs) during the fitting-out period, the Lessee provides the Lessor relevant documents proving for such authorization/ allowance as aforementioned. In this case, such contractor may pay directly the Fit-Out Deposit for the fitting-out period and the utilities costs to the Lessor, and the Lessor may issue financial invoices with respective value of the utilities costs to such contractor.</i>
9.	Hạn Mức Bảo Hiểm của Bao Hiểm Trách Nhiệm Công Cộng	Tối thiểu 26.000.000.000 VND (hai mươi sáu tỷ đồng) <i>At least VND 26,000,000,000 (twenty-six billion Vietnam dong)</i>

Mục Item	Điều khoản Hợp Đồng Contract provision	Điều khoản Terms
	<i>Sum Insured Limit of the Public Liability Insurance</i>	
10.	Thời Hạn Miễn Giá Thuê <i>Rent-Free Period</i>	<p>5 tháng, với chi tiết như sau: <i>5 months), with details as below:</i></p> <p>(i) 1 tháng, từ 08/10/2025 đến hết 07/11/2025 để Bên Thuê thực hiện việc thi công nội thất và lắp đặt máy móc thiết bị bên trong Bất Động Sản ("Thời Gian Thi Công Nội Thất"). <i>1 month, from 8 October 2025 to and including 7 November 2025 for the Lessee to fit-out and install machinery inside the Premises ("Fitting-out Period").</i></p> <p>Bên Thuê sẽ nỗ lực tối đa để cung cấp đầy đủ các hồ sơ, tài liệu cần thiết phục vụ cho việc thi công và lắp đặt bên trong Bất Động Sản theo yêu cầu hợp lý của Bên Cho Thuê. <i>The Lessee shall use its best effort to provide all necessary support documents for fitting-out work and installation inside the Premises, as reasonably requested by the Lessor.</i></p> <p>(ii) 4 tháng còn lại sẽ được phân bổ như sau: <i>The remaining 4 months) will be allocated as follows:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 01 tháng sẽ được phân bổ vào cuối năm thứ hai của Thời Hạn Thuê <i>1 month will be allocated at end of the 2nd year of The Lease Term</i> - 01 tháng sẽ được phân bổ vào cuối năm thứ ba của Thời Hạn Thuê <i>1 month will be allocated at end of the 3rd year of The Lease Term</i> - 01 tháng sẽ được phân bổ vào cuối năm thứ tư của Thời Hạn Thuê <i>1 month will be allocated at end of the 4th year of The Lease Term</i> - 01 tháng sẽ được phân bổ vào cuối năm thứ năm của Thời Hạn Thuê <i>1 month will be allocated at end of the 5th year of The Lease Term</i>

PHẦN/ SECTION B. ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN/ TERMS AND CONDITIONS

Điều/Article 1. Thông tin về Bất Động Sản Cho Thuê/ Information of the Leasing Premises

1.1. Vị trí, địa chỉ và diện tích sàn của Bất Động Sản được quy định cụ thể tại Mục 1, Phần A của Hợp Đồng này.

The location, address and floor area of the Premises are expressly specified in Item 1, Section A of this Contract

1.2. Công năng sử dụng của Bất Động Sản được quy định tại Mục 1, Phần A của Hợp Đồng này.

The intended functional use of the Premises is specified in Item 1, Section A of this Contract

1.3. Bất Động Sản được bàn giao theo hiện trạng thực tế, bao gồm toàn bộ các trang thiết bị và vật dụng đi kèm.

The Premises are provided in their as-is condition, including all associated fixtures and fittings.

Bất Động Sản (bao gồm tất cả các trang thiết bị và vật dụng đi kèm) được xây dựng và phát triển theo thiết kế của Bên Cho Thuê đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, và được bàn giao trong Tình Trạng Ban Đầu, theo mô tả chi tiết tại biên bản bàn giao Bất Động Sản.

The Premises (including all accompanying fixtures and fittings) have been constructed and developed in accordance with the Lessor's design, as approved by the competent authorities, and are delivered in their Original Condition, as further detailed in the handover minutes of the Premises.

Trang thiết bị và vật dụng đi kèm bao gồm toàn bộ thiết bị, vật dụng, và tài sản được lắp đặt bên trong, bên ngoài và/hoặc gắn liền với Bất Động Sản và thuộc sở hữu của Bên Cho Thuê.

Accompanying fixtures and fittings include all equipment, fixtures, and items installed inside, outside and or attached to the Premises that are owned by the Lessor

Bên Cho Thuê có trách nhiệm cung cấp Cơ Sở Hạ Tầng Tiên Ich Chung phù hợp với các yêu cầu của pháp luật hiện hành. Hướng Dẫn hoặc Quy Định về Quy Hoạch, Xây Dựng và Phát Triển, cũng như thiết kế đã được phê duyệt.

The Lessor shall provide the Common Utilities Infrastructure in compliance with regulatory requirements, the Planning, Construction and Development Guide or Regulations, and its approved design

- (a) Đường nội bộ: là các tuyến đường nằm trong Bất Động Sản, được thiết kế theo quy hoạch đã được phê duyệt, kết nối với mạng lưới giao thông của Khu, bao đảm hệ thống vận chuyển thông suốt và hiệu quả.

Internal Roads: roads within the Premises, designed according to the approved plan, that connect to the transportation network within the Zone, ensuring a seamless and efficient transport system

- (b) Hệ thống cung cấp điện:

Electrical supply system

- (i) Cung cấp điện từ lưới điện: Bên Cho Thuê sẽ lắp đặt trạm biến áp và đường dây điện đến Bất Động Sản với công suất thiết kế theo quy định tại Mục 1, Phần A của Hợp Đồng này. Bên Thuê, tự chịu chi phí và phục vụ nhu cầu sử dụng của mình, sẽ lắp đặt toàn bộ hệ thống dây điện, thiết bị và hạ tầng điện bên trong Bất Động Sản. Mọi hoạt động lắp đặt của Bên Thuê phải được Bên Cho Thuê xem xét và chấp thuận nhằm đảm bảo an toàn cho toàn bộ khu vực. Việc chấp thuận này không được từ chối một cách vô lý. Tuy nhiên, việc Bên Cho Thuê xem xét và chấp thuận (1) không làm phát sinh bất kỳ trách nhiệm nào của Bên Cho Thuê đối với việc lắp đặt và sử dụng hệ thống điện của Bên Thuê, và (2) không miễn trừ Bên Thuê khỏi bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc lắp đặt và vận hành hệ thống điện, dây dẫn, thiết bị và hạ tầng điện bên trong Bất Động Sản.

Electricity supply from the public power grid: The Lessor shall install a substation and electrical line to the Premises with the designed electrical capacity as specified in Item 1, Section A of this Contract. The Lessee, at its own cost and for its own needs, shall install all electrical lines, equipment, and facilities within the Premises. Any such installation by the Lessee must be reviewed and approved by the Lessor to ensure the safety of the entire area. Such approval shall not be unreasonably withheld. However, Lessor's review and approval (i) shall not impose any responsibility on Lessor for the Lessee's electrical installation and usage, and (ii) shall not release the Lessee from any liability in connection with the installation and operation of electrical systems, lines, equipment, and facilities within the Premises.

- (ii) Phát triển năng lượng xanh - Hệ thống điện mặt trời: Là một phần trong cam kết phát triển bền vững, Bên Cho Thuê hoặc các công ty liên kết của Bên Cho Thuê có thể lắp đặt hệ thống điện mặt trời trên mái nhà của Bất Động Sản và cung cấp điện cho Bên Thuê. Trong trường hợp này, Bên Cho Thuê hoặc công ty liên kết của Bên Cho Thuê sẽ đóng vai trò là nhà cung cấp điện cho Bất Động Sản. Bên Thuê sẽ sử dụng điện mặt trời do Bên Cho Thuê cung cấp cho Bất Động Sản, với điều kiện biểu giá điện mà Bên Cho Thuê áp dụng không kém cạnh tranh hơn so với biểu giá điện của EVN hoặc các nhà cung cấp điện ngoài EVN cung cấp cho Bất Động Sản.

Development to green energy - Solar power system: As part of its commitment to green development, the Lessor or its affiliate may install a solar rooftop power system on the roof of the Premises and supply power to the Lessee. In such a case, the Lessor or its respective affiliate shall act as the power supplier for the Premises. The Lessee shall use the solar power made available for the Premises by the Lessor, provided that the power tariff offered by the Lessor is not less competitive than the tariff offered by EVN or any other non-EVN power supplier to the Premises.

- (c) Hệ thống cấp nước: Bên Cho Thuê hoặc Đơn Vị Phát Triển Hạ Tầng sẽ cung cấp hệ thống cấp nước, bao gồm đồng hồ nước, dọc theo tuyến đường giao thông nội bộ trong Khu và kéo dài đến Bất Động Sản. Bên Thuê có trách nhiệm chịu mọi chi phí liên quan đến việc kết nối nước vào Bất Động Sản.

Water supply system: The Lessor or the IP Developer shall provide a water supply system, including a water meter, along the internal transportation road within the Zone and extending to the

Premises. The Lessee shall bear all costs associated with the water connection to the Premises.

- (d) Hệ thống thoát nước: Bên Cho Thuê hoặc Đơn Vị Phát Triển Hạ Tầng sẽ cung cấp hệ thống thoát nước ngầm hoặc hệ thống mương thoát nước dọc theo tuyến đường giao thông nội bộ, đảm bảo tích hợp đồng bộ với hệ thống thoát nước chung bên ngoài khu vực.

Drainage system. The Lessor or the IP Developer shall provide an underground drainage system or an open drain along the internal transportation road, ensuring seamless integration with the common drainage system outside the area.

- (e) Hệ thống phòng cháy chữa cháy: Bên Cho Thuê sẽ trang bị hệ thống phòng cháy, chữa cháy cơ bản tại Bất Động Sản (trên cơ sở chưa có hoạt động sản xuất, kinh doanh diễn ra tại Bất Động Sản), phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành về phòng cháy, chữa cháy, tương ứng với hạng nguy hiểm cháy và cháy nổ đối với công trình xây dựng Hạng C theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia An toàn cháy cho nhà và công trình có hiệu lực tại thời điểm hoàn thành xây dựng. Trong suốt Thời Hạn Thuê, Bên Thuê có trách nhiệm chuẩn bị, lắp đặt, kiểm tra và duy trì kế hoạch phòng cháy chữa cháy và hệ thống phòng cháy chữa cháy trong Bất Động Sản, sao cho phù hợp với yêu cầu kinh doanh của Bên Thuê và các quy định pháp luật hiện hành. Bên Thuê phải đảm bảo rằng hệ thống phòng cháy chữa cháy do Bên Thuê lắp đặt và nghiệm thu được kết nối liên động với hệ thống phòng cháy chữa cháy cơ bản trong Bất Động Sản do Bên Cho Thuê cung cấp và phối hợp với Bên Cho Thuê theo yêu cầu để đảm bảo tuân thủ các điều kiện an toàn về phòng cháy chữa cháy theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

Firefighting and prevention system. The Lessor shall equip the Premises with a basic fire prevention and firefighting system (in the condition where no production or business activities are yet conducted at the Premises) in compliance with applicable fire safety regulations, corresponding to the fire and explosion hazard classification for Class C construction works in accordance with the National Technical Regulations on Construction effective at the time of construction completion. During the Lease Term, the Lessee shall be responsible for preparing, installing, inspecting, and maintaining the fire prevention and firefighting plan and system for the Premises, in accordance with its business requirements and applicable laws. The Lessee shall ensure that the firefighting system installed and approved by the Lessee is properly interconnected with the basic firefighting system provided by the Lessor within the Premises. The Lessee shall also cooperate with the Lessor, as required, to ensure compliance with fire safety regulations and the requirements set by the relevant authorities.

- (f) Thang máy: trong trường hợp thang máy được cung cấp cho Bên Thuê sử dụng trong suốt Thời Hạn Thuê, thang máy sẽ không chỉ dành riêng cho Bên Thuê hoặc Bất Động Sản của Bên Thuê mà có thể được sử dụng chung với các bên thuê khác. Tuy nhiên, Bên Cho Thuê phải đảm bảo các yêu cầu sau: (i) đảm bảo rằng việc sử dụng chung không làm ảnh hưởng đến sự an toàn của Bên Thuê, (ii) nỗ lực tối đa để giảm thiểu việc sử dụng thang máy của các bên thuê khác, và (iii) thông báo trước cho Bên Thuê về bất kỳ việc sử dụng chung nào để đảm bảo việc vận hành thang máy an toàn. Bên Thuê không được từ chối một cách vô lý việc sử dụng thang máy của các bên thuê khác.

Elevator. If an elevator is provided for the Lessee's use during the Lease Term, it shall not be for the exclusive use of the Lessee or the Lessee's Premises but may be available for common use by other lessees. However, the Lessor shall (i) ensure that shared usage does not compromise the Lessee's security; (ii) make every effort to minimize the use of the elevator by other lessees, and (iii) provide the Lessee with advance notice of any such shared usage to ensure safe operation. The Lessee shall not unreasonably withhold consent for the elevator's use by other lessees.

Điều/Article 2. Giá Thuê Bất Động Sản/ The Rent of the Premises

2.1. Giá Thuê:

Rent

- (a) Giá Thuê được tính bằng cách nhân diện tích sàn xây dựng cho thuê (theo quy định tại Mục 1, Phần A của Hợp Đồng này) với Đơn Giá Thuê (được quy định tại Mục 5, Phần A của Hợp Đồng này).

The Rent shall be calculated by multiplying the gross floor area for lease (as specified in Item 1, Section A of this Contract) by the Rent Rate (as specified in Item 5, Section A of this Contract)

- (b) Giá Thuê chưa bao gồm:

The Rent is exclusive of

- (i) Thuế GTGT;

VAT.

- (ii) **Phi Quản Lý Tiện Ích cho bất kỳ tiện ích nào do Bên Thuê sử dụng:**
The Utilities Management Charge on any utilities consumed by the Lessee.
- (iii) **Phi Quản Lý Tiện Ích liên quan đến Bất Động Sản nếu được Bên Cho Thuê tính riêng và quy định cụ thể trong Hợp Đồng này; và**
The Utilities Management Charge related to the Premises, which is separately charged by the Lessor under this Contract, and
- (iv) **Phi Dịch Vụ mà Bên Thuê phải thanh toán theo Điều 3.2(b).**
The Service Charge payable by the Lessee in accordance with Article 3.2(b).

2.2. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán toàn bộ chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác trực tiếp cho đơn vị cung cấp điện, nước, điện thoại hoặc các cơ quan cung cấp dịch vụ tương ứng.

The Lessee shall be responsible for paying all costs related to the use of electricity, water, telephone, and other services directly to the respective utility providers or service providers.

2.3. Bất kể quy định tại Điều 2.2 của Hợp Đồng này, cho đến khi Bên Thuê ký kết hợp đồng trực tiếp với các nhà cung cấp tiện ích hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ có liên quan, Bên Thuê sẽ phải thanh toán cho Bên Cho Thuê tất cả các khoản phí và thuế liên quan đến tiện ích và các dịch vụ khác được cung cấp và sử dụng tại Bất Động Sản kể từ Ngày Bàn Giao, bao gồm cả Thời Gian Miễn Giá Thuê (nếu có) theo Hợp Đồng này. Các khoản phí này bao gồm, nhưng không giới hạn, (a) phí vận chuyển và truyền tải liên quan đến việc cung cấp tiện ích, và (b) phí thuế các thiết bị hoặc máy móc mà Bên Cho Thuê cung cấp cho Bên Thuê để phục vụ việc cung cấp tiện ích. Bên Cho Thuê sẽ xác định công suất sử dụng của tất cả các tiện ích và dịch vụ tiêu thụ tại Bất Động Sản vào ngày 25 của mỗi tháng dương lịch và phát hành hóa đơn chính thức từ ngày 25 đến ngày 30 của mỗi tháng. Để tránh hiểu lầm, nếu các khoản phí và thuế này không được lập hóa đơn hoặc do lường riêng biệt cho Bất Động Sản, Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê một phần chi phí tương ứng đối với các dịch vụ, cơ sở vật chất hoặc tiện ích liên quan, do Bên Cho Thuê tính toán và phân bổ.

Notwithstanding Article 2.2 of this Contract, until the Lessee establishes direct contracts with the relevant utility suppliers or service providers, the Lessee shall pay the Lessor, on all charges and taxes related to utilities and other services supplied to the Premises, both on Handover Date, including any Rent Free Period provided under the Contract, as applicable. These charges may include the fuel or unit transfer or transportation, and may also include fees for the supply and distribution of such utilities and services provided to the Lessee for such supply. The Lessee shall indicate the used capacity of all utilities and services consumed at the Premises on the 25th of each calendar month and issue the official invoice between the 25th and the 30th of each month. For the avoidance of doubt, if such charges and taxes are not invoiced or metered separately for the Premises, the Lessee shall pay the Lessor a proportionate share of the costs for the relevant services, facilities, or utilities as calculated and apportioned by the Lessor.

2.4. Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm về mọi tổn thất hoặc rò rỉ điện, nước phát sinh từ việc vận hành hệ thống truyền tải tiện ích phục vụ cho Bất Động Sản.

The Lessee shall be responsible for any loss or leakage of electricity or water resulting from the operation of the utility transmission system serving the Premises.

2.5. **Tiền Đặt Cọc:**

Deposit

(a) Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, Bên Thuê phải thanh toán Tiền Đặt Cọc cho Bên Cho Thuê không muộn hơn (i) Ngày Làm Việc thứ 5 (năm) kể từ ngày ký Hợp Đồng hoặc (ii) Ngày Bàn Giao, tùy ngày nào đến sớm hơn. Nếu Bên Thuê không thanh toán Tiền Đặt Cọc trong thời gian quy định tại Điều này, Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt Hợp Đồng bằng việc phát hành thông báo đối với Bên Thuê, và thông báo này sẽ có hiệu lực ngay lập tức.

The Lessee is obligated to deposit to the Lessor, shall pay the Deposit to the Lessor no later than the fifth Business Day following the date of this Contract or the Handover Date, whichever occurs first. If the Lessee fails to pay the Deposit within the prescribed timeframe under this Article, the Lessor has the right to terminate the Contract by issuing to the Lessee, which shall take immediate effect.

(b) Bên Thuê có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ tất cả các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, bất kể việc Bên Cho Thuê có giữ Tiền Đặt Cọc hay không, và Bên Thuê không được yêu cầu bù trừ hoặc ghi nhận bất kỳ khoản tín dụng nào đối với nghĩa vụ của mình liên quan đến Tiền Đặt Cọc.

The Lessee shall fully perform all obligations under this Contract regardless the Lessor's not doing

of the Deposit, the Lessee shall not claim any offset or credit against its obligations on account of the Deposit

- (c) Trừ khi có quy định khác rõ ràng trong Hợp Đồng này, Bên Thuê không được hưởng bất kỳ khoản lãi suất nào đối với Tiền Đặt Cọc.

Unless expressly stated otherwise in this Contract, the Deposit shall not accrue interest to the benefit of the Lessee.

2.6. Xử lý Tiền Đặt Cọc:

Dealing with the Deposit:

- (a) Trong trường hợp Bên Thuê không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này hoặc bất kỳ hợp đồng nào khác liên quan đến việc cung cấp tiện ích cho Bất Động Sản, Bên Cho Thuê có quyền (mà không có nghĩa vụ) sử dụng Tiền Đặt Cọc hoặc một phần của Tiền Đặt Cọc để thanh toán các khoản tiền còn thiếu, khắc phục vi phạm của Bên Thuê, hoặc khấu trừ từ Tiền Đặt Cọc bất kỳ khoản thiệt hại hoặc chi phí nào mà Bên Cho Thuê phải gánh chịu do vi phạm đó, mà không ảnh hưởng đến các quy định và biện pháp khắc phục khác của Bên Cho Thuê. Nếu một phần Tiền Đặt Cọc được sử dụng hoặc khấu trừ như đã mô tả, Bên Thuê phải nộp cho Bên Cho Thuê số tiền tương ứng với phần Tiền Đặt Cọc được sử dụng hoặc khấu trừ đó, trong vòng mười (10) Ngày Làm Việc kể từ khi nhận được thông báo từ Bên Cho Thuê, thông qua chuyển khoản ngân hàng vào tài khoản do Bên Cho Thuê chỉ định. Việc Bên Thuê không thực hiện nghĩa vụ nộp bổ sung Tiền Đặt Cọc trong thời hạn nêu trên sẽ bị coi là hành vi vi phạm nghĩa vụ thanh toán Tiền Đặt Cọc và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 2.5.(a) của Hợp Đồng này.

In the event that the Lessee fails to perform its obligations under this Contract or any other contract for the supply of utilities to the Premises, the Lessor shall have the right (without obligation) to apply the Deposit or any portion thereof toward the payment of outstanding amounts, to remedy any breach by the Lessee, or to deduct from the Deposit any loss or expense incurred by the Lessor as a result of such breach, without prejudice to any other rights or remedies available to the Lessor. If any portion of the Deposit is used or deducted as described above, the Lessee shall, within ten (10) Business Days of receiving notice from the Lessor, replenish the Deposit by bank transfer to an account designated by the Lessor with an amount equal to the sum applied or deducted. The Lessee's failure to fulfill its obligation to make the additional Deposit within the above-mentioned timeframe shall be deemed a breach of its obligation to pay the Deposit and shall be dealt with in accordance with Article 2.5.(a) of this Contract.

- (b) Trừ khi có quy định khác trong Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả Tiền Đặt Cọc (hoặc số dư còn lại của Tiền Đặt Cọc sau khi trừ các khoản theo các điều khoản của Hợp Đồng này, nếu có), mà không phải trả lãi cho Bên Thuê (vào tài khoản được chỉ định trong Hợp Đồng này, trừ khi Bên Thuê cung cấp hướng dẫn khác). Việc hoàn trả sẽ được thực hiện trong vòng ba mươi (30) Ngày Làm Việc sau khi Bên Thuê đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này và cung cấp cho Bên Cho Thuê biên lai hoặc xác nhận từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chứng minh rằng hoàn thành việc chấm dứt hoạt động của Bên Thuê tại Bất Động Sản, thực hiện các thủ tục thủ tục cần thiết theo quy định pháp luật hiện hành liên quan đến việc chấm dứt Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn việc Bên Thuê không còn sử dụng thông tin về Bất Động Sản trong bất kỳ giấy phép nào của Bên Thuê. Nếu Bên Cho Thuê trì hoãn việc hoàn trả đó, Bên Thuê có quyền yêu cầu Bên Cho Thuê áp dụng Lãi Suất Áp Dụng đối với số tiền hoàn trả, tính từ ngày đến hạn đến khi hoàn trả đầy đủ.

Unless otherwise provided herein, the Lessor shall refund the Deposit (or any remaining balance after deductions pursuant to the terms of this Contract, where applicable) without accruing interest to the Lessee to the account specified in this Contract, unless the Lessee provides alternative instructions within thirty (30) Business Days after the Lessee has fully performed its obligations under this Contract and provided the Lessor with a receipt or confirmation issued by the relevant state authorities, evidencing that the Lessee has completed the termination of the Lessee's operations at the Premises and carry out all necessary procedures in accordance with applicable laws related to the termination of this Contract, including but not limited to ensuring that the Lessee no longer uses the Premises' information in any of the Lessee's licenses. Should the Lessor delay such refund, the Lessee shall have the right to require the Lessor to apply the Applicable Interest Rate to the refunded amount for the period from the due date until the full refund is made.

- (c) Mặc dù có bất kỳ điều khoản nào khác trong Hợp Đồng này, khi Hợp Đồng chấm dứt, Bên Cho Thuê có thể khấu trừ từ Tiền Đặt Cọc bất kỳ khoản Giá Thuê chưa thanh toán, Phí Dịch Vụ chưa thanh toán, Phí Quản Lý Tiện Ích chưa thanh toán, hoặc bất kỳ chi phí nào phát sinh do Bên Thuê

không khôi phục và bán giao lại Bất Động Sản cho Bên Cho Thuê như yêu cầu tại Điều Điều 4.1, hoặc do Bên Thuê không thanh toán các nghĩa vụ tài chính khác. Nếu Tiền Đặt Cọc không đủ để thanh toán cho các khoản này, Bên Thuê phải thanh toán số tiền còn nợ do Bên Cho Thuê chậm nhất là năm (5) Ngày Làm Việc kể từ ngày Hợp Đồng chấm dứt.

Notwithstanding any other provision of this Contract upon its termination, the Lessor may deduct from the Deposit any unpaid Rent, the unpaid Service Charge, the unpaid Utilities Management Charge or any costs incurred as a result of the Lessee's failure to vacate and return the Premises to the Lessor as required under Article 4.1 or its failure to settle any other financial obligations. If the Deposit is insufficient to cover such amounts, the Lessee shall pay the outstanding balance to the Lessor no later than five (5) Business Days from the termination date of this Contract.

- 2.7. Các Bên công nhận rằng Giá Thuê được xác định trên cơ sở không áp dụng thuế tài sản nào, ngoại trừ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, đối với Bất Động Sản. Trong trường hợp Chính phủ Việt Nam áp dụng thuế tài sản hoặc bất kỳ loại thuế nào có tính chất tương tự đối với Bất Động Sản, hoặc tăng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, Giá Thuê sẽ được điều chỉnh phù hợp, với điều kiện trong mọi trường hợp, Bên Cho Thuê không được phép tăng Giá Thuê một cách vô lý.

The Parties acknowledge that the Rent is determined on the basis that no property tax, other than the non-agricultural land use tax, is applicable to the Premises. In the event that the Vietnamese government imposes a property tax or any other tax of a similar nature on the Premises, or increases the non-agricultural land use tax, the Rent shall be adjusted accordingly, provided that under no circumstances shall the Lessor unreasonably increase the Rent.

- 2.8. Trong trường hợp Bên Thuê chấm dứt Hợp Đồng này trước Ngày Hết Hạn, hoặc Bên Cho Thuê chấm dứt Hợp Đồng này trước Ngày Hết Hạn do vi phạm hoặc lỗi của Bên Thuê, Bên Cho Thuê có quyền thu hồi bất kỳ Thời Gian Miễn Giá Thuê nào mà Bên Thuê đã sử dụng và bất kỳ khoản tiền, phí nào khác mà Bên Cho Thuê đã miễn cho Bên Thuê. Theo đó, Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Cho Thuê Giá Thuê tương ứng với Thời Gian Miễn Giá Thuê bị thu hồi và bất kỳ khoản tiền, phí nào khác mà Bên Cho Thuê đã miễn cho Bên Thuê.

In the event that the Lessee terminates this Contract prior to the Expiry Date or that the Lessor terminates this Contract before the Expiry Date due to a breach of joint attributable to the Lessee, the Lessor shall have the right to reclaim any Rent Free Period previously granted and utilized by the Lessee, as well as any other amounts or fees then waived by the Lessee. Accordingly, the Lessee shall be obligated to pay the Rent corresponding to the reclaimed Rent Free Period and any other amounts or fees previously waived by the Lessor.

Điều/Article 3. Phương Thức và Thời Hạn Thanh Toán/Payment Term and Method

- 3.1. Phương thức thanh toán:

Payment method

Bên Thuê sẽ thanh toán Giá Thuê, Phí Dịch Vụ và bất kỳ khoản phí nào khác bằng Đồng Việt Nam vào tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê được chỉ định trong Phần I của Hợp Đồng này, hoặc vào tài khoản khác do Bên Cho Thuê chỉ định bằng văn bản thông báo gửi đến Bên Thuê. Tất cả các khoản phí chuyển khoản ngân hàng phát sinh liên quan đến các khoản thanh toán này sẽ do Bên Thuê chịu.

The Lessee shall pay the Rent, the Service Charge and any other applicable fees in Vietnamese Dong to the Lessor's bank account as specified in Section I, or to any account subsequently designated by the Lessor through written notice to the Lessee. All bank transfer fees incurred in connection with such payments shall be borne by the Lessee.

- 3.2. Thời hạn thanh toán:

Payment term

- (a) Phụ thuộc vào Điều 2.1, Giá Thuê sẽ được tính từ Ngày Bàn Giao và Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Cho Thuê trước, theo hình thức thanh toán hàng tháng hoặc hàng quý như quy định tại Mục 6, Phần A của Hợp Đồng, tuân theo các điều khoản sau:

Subject to Article 2.1, the Rent shall be calculated from the Handover Date and paid by the Lessee to the Lessor in advance on a monthly or quarterly basis as specified in Item 6, Section A of the Contract, in accordance with the following provisions:

- (i) Trong trường hợp thanh toán theo quý, Giá Thuê phải được thanh toán trong vòng 10 (mười) Ngày Làm Việc đầu tiên của tháng đầu tiên mỗi quý dương lịch. Nếu kỳ thanh toán Giá Thuê đầu tiên không bắt đầu vào ngày đầu tiên của một quý dương lịch, Giá Thuê cho quý đó sẽ được tính theo tỷ lệ phần trăm dựa trên số ngày thực tế từ ngày bắt đầu kỳ thanh toán Giá Thuê cho đến ngày cuối cùng của quý dương lịch đó (bao gồm cả hai ngày) và phải được

thanh toán cho Bên Cho Thuê trong vòng 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày ký Hợp Đồng này.

In the case of quarterly payments, the Rent shall be paid within the first 10 (ten) Business Days of the first month of each calendar quarter. If the initial Rent payment period does not commence on the first day of a calendar quarter, the Rent for that quarter shall be calculated pro rata basis based on the actual number of days from the commencement date of such Rent payment through the last day of the relevant calendar quarter (both dates inclusive) and must be paid to the Lessor within 10 (ten) Business Days following the execution date of this Contract.

- (ii) Trong trường hợp thanh toán theo tháng, Giá Thuê và Phí Dịch Vụ sẽ được thanh toán trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc đầu tiên của mỗi tháng dương lịch. Nếu kỳ thanh toán Giá Thuê đầu tiên không bắt đầu vào ngày đầu tiên của một tháng dương lịch, Giá Thuê cho tháng đó sẽ được tính theo tỷ lệ phân trăm dựa trên số ngày thực tế từ ngày bắt đầu kỳ thanh toán Giá Thuê cho đến ngày cuối cùng của tháng dương lịch đó (bao gồm cả hai ngày) và phải được thanh toán cho Bên Cho Thuê trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày ký Hợp Đồng này.

In the case of monthly payments, the Rent and the Service Charge shall be paid within the first 5 (five) Business Days of each calendar month. If the initial rent payment period does not commence on the first day of a calendar month, the Rent for that month shall be calculated pro rata basis based on the actual number of days from the commencement date of the rent period through the last day of the relevant calendar month (both dates inclusive) and must be paid to the Lessor within 5 (five) Business Days following the execution date of this Contract.

- (b) Phí Dịch Vụ được quy định tại Mục 5(b)(i), Phần A của Hợp Đồng (nếu có) sẽ được tính và thanh toán trước hàng tháng bởi Bên Thuê cho Bên Cho Thuê.

The Service Charge specified in Item 5(b)(i), Section A of the Contract (where applicable) shall be calculated and paid by the Lessee to the Lessor in advance on a monthly basis.

- (c) Trong trường hợp quy định tại Điều 2.3, Bên Cho Thuê sẽ thu các khoản Phí Quản Lý Tiện Ích phân bổ hàng tháng. Mỗi thông báo ghi nợ do Bên Cho Thuê phát hành có thể bao gồm một hoặc nhiều tiện ích, tùy theo từng trường hợp. Bên Thuê có nghĩa vụ thanh toán các khoản Phí Quản Lý Tiện Ích phân bổ này trong vòng 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ khi nhận được yêu cầu thanh toán từ Bên Cho Thuê. Mọi sự chậm trễ trong việc thanh toán có thể dẫn đến việc cắt nước, cắt điện, hoặc gián đoạn dịch vụ, theo các điều kiện mà nhà cung cấp tiện ích hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ tương ứng áp dụng. Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào mà Bên Thuê phải chịu do việc tạm ngừng cung cấp nước hoặc điện.

In the event described in Article 2.3, the Lessor shall collect the apportioned Utilities Management Charges on a monthly basis. Each debit note issued by the Lessor may cover one or more utilities, as applicable. The Lessee shall pay these apportioned Utilities Management Charge within 10 (ten) Business Days upon demand by the Lessor. Any delay in payment may result in water or power disconnections, or service disruptions, under the terms imposed by the respective utility suppliers or service providers. The Lessor shall not be liable for any loss or damage incurred by the Lessee due to any suspension of water or power supply.

3.3. Hóa đơn:

Invoicing:

- (a) Đối với Giá Thuê thanh toán theo quý, Bên Cho Thuê sẽ phát hành hóa đơn chính thức trong vòng từ 05 (năm) đến 07 (bảy) Ngày Làm Việc đầu tiên của mỗi quý:

For the Rent payable on a quarterly basis, the Lessor shall issue an official invoice within the first 5 (five) to 7 (seven) Business Days of each quarter.

- (b) Đối với Giá Thuê thanh toán hàng tháng, Bên Cho Thuê sẽ phát hành hóa đơn chính thức trong vòng 05 (năm) Ngày Làm Việc đầu tiên của mỗi tháng.

For the Rent payable on a monthly basis, the Lessor shall issue an official invoice within the first 5 (five) Business Days of each month.

3.4. Hậu quả của việc chậm thanh toán:

Consequences of overdue payment:

- (a) Nếu Bên Thuê chậm thanh toán Giá Thuê, Phí Dịch Vụ hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác đến hạn

thanh toán cho Bên Cho Thuê, bao gồm các khoản Phí Quản Lý Tiện Ích mà Bên Cho Thuê đã thanh toán thay cho Bên Thuê. Bên Cho Thuê có quyền tính lãi đối với các khoản tiền chậm thanh toán này theo Lãi Suất Áp Dụng, tính từ ngày đến hạn cho đến khi thanh toán đầy đủ.

If the Lessee delays in paying the Rent, the Service Charge, or any other amounts due to the Lessor including any Utility Management fees, the Lessor has paid on behalf of the Lessee, the Lessor shall have the right to charge interest on such overdue amounts at the Applicable Interest Rate, accruing from the due date until full payment is received.

- (b) Ngoại trừ Tiền Đặt Cọc phải thanh toán trong thời hạn theo quy định tại Điều 2.5(a), nếu Giá Thuê, Phí Dịch Vụ hoặc bất kỳ khoản thanh toán khác nào bị chậm quá bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày đến hạn, Bên Cho Thuê có quyền, mà không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền hoặc biện pháp khác phục nào khác theo Hợp Đồng này hoặc pháp luật hiện hành, đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê, và thông báo này có hiệu lực ngay lập tức.

Except for the Deposit which must be paid within the time limit specified in Article 2.5(a) of this Contract, if the Rent, the Service Charge, or any other payment remains due and for more than forty five (45) days from its due date, the Lessor may, without prejudice, to any other rights or remedies available under this Contract or applicable law, unilaterally terminate this Contract by providing written notice to the Lessee, effective immediately.

Điều/Article 4. Thời Hạn Thuê, Ngày Bàn Giao và và Hồ Sơ Kèm Theo/Lease Term, Handover Date, and Supporting Documentation

4.1. Thời Hạn Thuê:

Lease Term

- (a) Thời Hạn Thuê được quy định tại Mục 4, Phần A. Các Bên có thể thỏa thuận gia hạn Thời Hạn Thuê theo các điều kiện sau:

The Lease Term is specified in Item 4, Section A. The Parties may agree to extend the Lease Term under the following conditions:

- (i) Chậm nhất là 06 (sáu) tháng trước Ngày Hết Hạn, Bên có nhu cầu gia hạn Thời Hạn Thuê phải gửi yêu cầu bằng văn bản ("Yêu Cầu Gia Hạn") cho Bên còn lại. Bên nhận Yêu Cầu Gia Hạn phải phản hồi bằng văn bản trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được Yêu Cầu Gia Hạn, nêu rõ đồng ý hoặc không đồng ý gia hạn Thời Hạn Thuê. Nếu Bên nhận Yêu Cầu Gia Hạn đồng ý gia hạn, Các Bên sẽ ký kết phụ lục Hợp Đồng không muộn hơn ba (03) tháng trước Ngày Hết Hạn. Phụ lục này sẽ quy định Thời Hạn Thuê gia hạn, mức Giá Thuê và Tiền Đặt Cọc mới áp dụng cho Thời Hạn Thuê gia hạn, theo thỏa thuận của Các Bên. Bên Thuê có thể sửa đổi Giấy phép hoạt động tại Bất Động Sản cho Thời Hạn Thuê gia hạn. Nếu Bên nhận Yêu Cầu Gia Hạn từ chối gia hạn Thời Hạn Thuê hoặc không phản hồi trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận Yêu Cầu Gia Hạn, Hợp Đồng này sẽ không được gia hạn và sẽ chấm dứt vào Ngày Hết Hạn, trừ khi có thỏa thuận khác giữa Các Bên; và

No later than six (6) months prior to the Expiry Date, the Party seeking an extension of the Lease Term shall submit a written request ("Extension Request") to the other Party. The receiving Party shall respond in writing within thirty (30) days of receiving the Extension Request, stating whether it agrees to extend the Lease Term. If the receiving Party agrees to the extension, the Parties shall execute an addendum no later than three (3) months before the Expiry Date. The addendum shall specify the extended Lease Term, the new Rent and Deposit applicable for such extension, as mutually agreed. The Lessee may amend its License to operate on the Premises for the extended Lease Term. If the receiving Party either declines the extension or fails to respond within thirty (30) days from the date of receiving of the Extension Request, this Contract shall not be renewed and shall terminate on the Expiry Date, unless otherwise mutually agreed by the Parties; and

- (ii) Theo quyết định của Bên Cho Thuê, Bên Thuê có thể được quyền ưu tiên để gia hạn Hợp Đồng, với điều kiện Bên Thuê đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này trong suốt Thời Hạn Thuê.

At the Lessor's discretion, the Lessee may be granted the right of first offer to extend the Contract, provided that the Lessee has fully complied with all terms and conditions of this Contract throughout the Lease Term.

- (iii) Bất kể các quy định khác tại Hợp Đồng này, vào năm thứ 5 của Thời Hạn Thuê, bất kỳ Bên nào (Bên Cho Thuê hoặc Bên Thuê) đều có quyền chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại trước ít nhất 06 (sáu) tháng tính đến ngày

tròn 05 năm của Thời Hạn Thuê. Trong trường hợp đó, Hợp Đồng sẽ chấm dứt vào ngày tròn 05 năm của Thời Hạn Thuê và không bên nào bị coi là vi phạm Hợp Đồng.

Notwithstanding other provisions herein, in the 5th year of the Lease Term, either Party (the Lessor or the Lessee) has the right to terminate the Contract early by serving a written notice of the same on the other Party at least 6 (six) months prior to the 5-year anniversary date of the Lease Term. In that case, the Contract will be terminated on the 5-year anniversary date of the Lease Term, and neither Party shall be deemed in breach of the Contract.

Nếu Các Bên không gửi thông báo về việc chấm dứt trước thời hạn cho Bên còn lại vào năm thứ 5 của Thời Hạn Thuê theo điều khoản này, quyền được chấm dứt hợp đồng trước thời hạn sẽ bị mất và Hợp Đồng Thuê sẽ tiếp tục duy trì hiệu lực đến hết Thời Hạn Thuê, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

If the Parties fail to send a notice of early termination to the other Party in the 5th year of the Lease Term pursuant to this clause, the right to terminate the contract early shall be forfeited, and this Contract shall remain effective until the end of the Lease Term, unless otherwise agreed by the Parties.

Khi chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn theo điều khoản này, Bên Thuê phải thực hiện và hoàn thành tất cả các nghĩa vụ và công việc cần thiết để hoàn trả Bất Động Sản về Tình Trạng Ban Đầu hoặc chuyên nhượng các hạng mục công trình do Bên Thuê đã đầu tư theo các quy định tại Hợp Đồng này, và thanh toán các khoản phải trả cho Bên Cho Thuê và các bên cung cấp dịch vụ khác có liên quan.

When early terminating the Contract pursuant to this clause, the Lessee shall perform and fulfil all the obligations and necessary works for returning the Premises to its Original Conditions or transfer of the construction items invested in by the Lessee under this Contract, and pay all the payables to the Lessor and other relevant service suppliers.

- (b) Trong ba (03) tháng cuối của Thời Hạn Thuê, hoặc từ ngày Bên Thuê thông báo quyết định không gia hạn Thời Hạn Thuê, tùy theo điều kiện nào đến trước, và với điều kiện Bên Thuê đã thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê xác nhận quyết định không gia hạn Thời Hạn Thuê, hoặc không phản hồi Yêu Cầu Gia Hạn của Bên Cho Thuê trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận Yêu Cầu Gia Hạn, hoặc các Bên không đạt được thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện gia hạn, Bên Cho Thuê có quyền (i) trưng bày và giới thiệu Bất Động Sản cho các khách hàng tiềm năng, (ii) đặt biển cho thuê tại Bất Động Sản, và (iii) yêu cầu Bên Thuê cho phép các bên thứ ba quan tâm đến việc thuê Bất Động Sản đến thăm Bất Động Sản. Bên Thuê có nghĩa vụ hợp tác với Bên Cho Thuê một cách thiện chí để tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động này và không được từ chối yêu cầu một cách vô lý.

Within the last 3 (three) months of the Lease Term, or from the date the Lessee announces their decision not to extend the Lease Term, whichever comes first, provided that the Lessee has given written notice to the Lessor confirming their decision not to extend the Lease Term, or has failed to response to the Lessor's extension request within thirty (30) days from the date of receiving of the extension request, or the Parties fail to reach a mutual agreement on the extension terms and conditions, the Lessor shall have the right to (i) display and introduce the Premises to potential clients, (ii) place a leasing sign on the Premises, and (iii) request the Lessee to allow third parties interested in leasing the Premises to visit the Premises. The Lessee shall cooperate with the Lessor in good faith to facilitate these activities and shall not unreasonably refuse such requests.

- (c) Chậm nhất là 12 giờ đêm của ngày trước ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Thuê phải:

No later than 12:00 AM on the day immediately preceding the termination date of this Contract, the Lessee shall:

- (i) khôi phục và bàn giao Bất Động Sản: (1) chủ động khôi phục Bất Động Sản (bao gồm các Vật Tư Tiêu Hao) về Tình Trạng Ban Đầu theo yêu cầu của Bên Cho Thuê, ngoại trừ các hao mòn tự nhiên và trừ trường hợp Bất Động Sản bị hư hỏng hoặc phá hủy theo quy định tại Điều 5.11.(b); (2) dọn dẹp tất cả hàng hóa, thiết bị, vật tư và các tài sản khác không phải của Bên Cho Thuê ra khỏi Bất Động Sản; và

restore and vacate the Premises: (1) actively restoring the Premises (including all Consumables) to their Original Condition, to the Lessor's satisfaction, except for natural wear and tear and unless the Premises have been damaged or destroyed as provided in

(Clause 5.11(b): (2) removing all goods, equipment, materials and other properties not belonging to the Lessor from the Premises, and

- (ii) bàn giao chìa khóa; trả lại cho Bên Cho Thuê tất cả chìa khóa để ra vào bất kỳ phần nào của Bất Động Sản, bất kể các chìa khóa này có phải do Bên Cho Thuê cung cấp hay không.

surrender of keys - returning to the Lessor all keys providing access to any part of the Premises, regardless of whether they were originally supplied by the Lessor

Tất cả công việc khôi phục sẽ được thực hiện với chi phí của Bên Thuê và bao gồm việc tháo dỡ tất cả thiết bị, đồ đạc, máy móc, vật dụng cố định, vách ngăn, hoặc các thay đổi cấu trúc do Bên Thuê lắp đặt, và sửa chữa, trang trí lại, dọn dẹp, và thực hiện bất kỳ công việc khôi phục cần thiết nào để đảm bảo đáp ứng theo yêu cầu của Bên Cho Thuê.

All restoration work shall be carried out at the Lessee's sole expense and shall include removing all equipment, furniture, machines, permanent fixtures, partitions or structural alterations installed by the Lessee, and repairing, rekeying, cleaning, and performing any other necessary restoration works to the Lessor's satisfaction

- (d) Vào hoặc trước ngày chấm dứt của Hợp Đồng này (dù do hết hạn hay chấm dứt trước thời hạn), Bên Thuê phải ngừng mọi hoạt động tại Bất Động Sản, bao gồm nhưng không giới hạn việc nộp hồ sơ rút hoặc điều chỉnh Giấy Phép và hoàn tất tất cả thủ tục pháp lý cần thiết theo yêu cầu của pháp luật, chấm dứt việc sử dụng thông tin Bất Động Sản trong bất kỳ hồ sơ kinh doanh hoặc hồ sơ chính thức nào; và thanh lý hợp đồng tiện ích với các nhà cung cấp thứ ba, nếu có. Từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Thuê sẽ không còn quyền sử dụng Bất Động Sản, bao gồm cả địa chỉ hoặc thông tin liên quan đến Bất Động Sản, cho mục đích kinh doanh, đầu tư hoặc bất kỳ mục đích nào khác, trừ khi có sự cho phép bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

On or before the termination date of this Contract (whether due to expiry or early termination), the Lessee shall cease all operations at the Premises including but not limited to, applying for withdrawal or adjustment of its Licenses and completing all necessary legal procedures as required by law, terminating the use of the Premises information in any business or official records, and liquidating utility contracts with third-party providers, if applicable. From the termination date onward, the Lessee shall no longer be entitled to use the Premises, including its address or any associated information, for business, investment or any other purposes, unless otherwise permitted in writing by the Lessor.

- (e) Nếu Bên Thuê không bàn giao Bất Động Sản cho Bên Cho Thuê theo đúng quy định tại Điều 4.1(c) và Điều 4.1(d), Bên Thuê sẽ bị coi là tiếp tục chiếm giữ Bất Động Sản. Không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền lợi hoặc biện pháp khắc phục nào khác của Bên Cho Thuê, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản tiền bằng hai lần mức Đơn Giá Thuê, được tính trên cơ sở Đơn Giá Thuê của kỳ thuê gần nhất theo Hợp Đồng này, cho mỗi ngày tiếp tục chiếm giữ Bất Động Sản. Để tránh hiểu lầm, điều khoản này không được coi là sự đồng ý của Bên Cho Thuê đối với việc gia hạn Hợp Đồng ngoài Thời Hạn Thuê hoặc cho phép Bên Thuê tiếp tục chiếm giữ Bất Động Sản sau ngày chấm dứt Hợp Đồng. Tất cả các khoản tiền theo điều khoản này sẽ được Bên Thuê thanh toán cho Bên Cho Thuê trong vòng năm (5) Ngày Làm Việc kể từ khi có yêu cầu.

If the Lessee fails to surrender the Premises to the Lessor in accordance with Article 4.1(c) and Article 4.1(d), the Lessee shall be deemed to be holding over the Premises. Without prejudice to any other rights or remedies to the Lessor, the Lessee shall pay the Lessor, for each day of such holding over, an amount equal to twice the Rent Rate, calculated based on the Rent Rate of the latest rent period under this Contract. For the avoidance of doubt, this clause shall not be construed as the Lessor's consent to extend the Contract beyond the Lease Term or authorize the Lessee to continue occupying the Premises after the termination date. All amounts due under this clause shall be payable by the Lessee to the Lessor within five (5) Business Days of demand.

- (f) Vào ngày hoặc sau khi chấm dứt Hợp Đồng (dù hết hạn hoặc chấm dứt trước thời hạn), nếu Bên Thuê không hoàn thành công việc khôi phục và bàn giao Bất Động Sản theo Điều 4.1(c) và Điều 4.1(d), Bên Cho Thuê có thể, theo quyết định của riêng mình (bao gồm việc xác định phương thức và chọn đơn vị thẩm định giá), và không ảnh hưởng đến các quyền và biện pháp khắc phục khác, di chuyển, bán hoặc xử lý các hàng hóa, thiết bị và tài sản khác còn lại tại Bất Động Sản theo cách mà Bên Cho Thuê cho là phù hợp, và sẽ dùng số tiền thu được từ việc bán hoặc xử lý này để thanh toán các nghĩa vụ tài chính còn lại của Bên Thuê theo Hợp Đồng này và tiếp quản Bất Động Sản. Bên Thuê đồng ý và công nhận rằng Bên Cho Thuê có quyền bán và xử lý tất cả các hàng hóa, thiết bị và tài sản này và từ bỏ mọi quyền khiếu nại hoặc khởi kiện đối với Bên Cho Thuê đối với bất kỳ việc di chuyển, bán hoặc xử lý hàng hóa, thiết bị hoặc tài sản của Bên Thuê do Bên Cho Thuê thực

hiện. Sau khi trừ đi các chi phí phát sinh từ việc lưu trữ, di chuyển và xử lý, cùng với các khoản tiền còn nợ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê sẽ chuyển số tiền thu được từ việc bán hàng hóa, thiết bị hoặc tài sản của Bên Thuê (không có lãi) vào tài khoản ngân hàng của Bên Thuê theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo thông báo bằng văn bản của Bên Thuê.

Upon or after the termination of this Contract (whether upon expiry or early termination), if the Lessee has not completed the restoration and return of the Premises in accordance with Article 4.1(c) and Article 4.1(d), the Lessor may, at its sole discretion (including determining the method and selecting the values), and without prejudice to its other rights and remedies, relocate, sell or otherwise dispose of all goods, equipment and other property left in the Premises in any manner it deems appropriate, with the proceeds applied toward settling the Lessee's outstanding liabilities under this Contract and take over the Premises. The Lessee hereby agrees and acknowledges that the Lessor has the right to sell and dispose of all such goods, equipment, and properties and waives all rights to claim or take legal action against the Lessor for any relocation, sale, or disposal of the Lessee's goods, equipment, or property carried out by the Lessor. After deducting all expenses incurred for storage, relocation, and disposal, as well as any outstanding amounts owed by the Lessee under this Contract, the Lessor shall transfer any remaining sale proceeds (without interest) to the Lessee's bank account as specified in this Contract or as otherwise notified in writing by the Lessee.

- (g) Để tránh hiểu lầm, trong tất cả các trường hợp, và không ảnh hưởng đến quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại do sự chậm trễ của Bên Thuê trong việc khôi phục và bàn giao Bất Động Sản, cũng như các biện pháp khắc phục khác được quy định trong Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê sẽ được miễn trừ khỏi tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Bất Động Sản trong thời gian chậm trễ, và Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm toàn bộ về mọi rủi ro liên quan đến Bất Động Sản trong thời gian này. Điều khoản này sẽ được áp dụng trừ khi có thỏa thuận khác bằng văn bản giữa Các Bên.

For the avoidance of doubt, in all cases, and without prejudice to the Lessor's right to claim compensation for any damage caused by the Lessee's delay in restoring and returning the Premises, as well as any other remedies provided herein. The Lessor shall be released from all obligations and liabilities related to the Premises during the period of delay, and the Lessee shall bear full responsibility for all risks associated with the Premises during such delay. This provision shall apply unless otherwise agreed in writing by the Parties.

4.2. Bàn giao Bất Động Sản:

Handover of the Premises.

- (a) Ngày Bàn Giao được quy định tại Mục 3, Phần A của Hợp Đồng này.

The Handover Date is specified in Item 3 of Section A of this Contract.

- (b) Việc bàn giao Bất Động Sản phụ thuộc vào việc Bên Thuê hoàn thành các nghĩa vụ sau:

The handover of the Premises shall be subject to the Lessee's fulfilment of the following obligations.

- (i) chuyển Tiền Đặt Cọc cho Bên Cho Thuê:

remitting the Deposit to the Lessor;

- (ii) đăng ký hoạt động đầu tư và kinh doanh tại Bất Động Sản với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo yêu cầu của pháp luật hiện hành; và

registering its investment and business activities at the Premises with the relevant local governmental authorities, as required by applicable laws; and

- (iii) hoàn tất tất cả các thủ tục cần thiết theo yêu cầu của pháp luật hiện hành để triển khai Mục Dịch Sử Dụng Được Phép một cách hợp pháp.

completing all necessary procedures as required by applicable laws to lawfully commence its Permitted Use.

- (c) Với điều kiện Bên Thuê đã chuyển Tiền Đặt Cọc cho Bên Cho Thuê, Thời Hạn Thuê sẽ bắt đầu từ Ngày Bàn Giao, đây là ngày mà Các Bên thực tế thực hiện việc bàn giao Bất Động Sản hoặc ngày được Bên Cho Thuê thông báo theo Điều 4.2(d) của Hợp Đồng này. Thời Hạn Thuê sẽ bắt đầu mặc dù Bên Thuê chậm tiếp nhận bàn giao Bất Động Sản vào Ngày Bàn Giao hoặc không ký biên bản bàn giao. Trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê, Bên Thuê không được phép bắt đầu hoạt động kinh doanh tại Bất Động Sản cho đến khi đã hoàn thành tất cả các điều kiện tiên quyết như quy định tại Điều 4.2(b)(ii) và Điều 4.2(b)(iii) của Hợp Đồng này.

Provided that the Lessee has remitted the Deposit to the Lessor, the Lease Term shall commence from the Handover Date, which shall be the date on which the Parties actually carry out the

handover of the Premises on the date notified by the Lessor in accordance with Article 4.2(d) of this Contract. The Lease Term shall commence notwithstanding any delay by the Lessee in taking possession of the Premises on the Handover Date or in signing the handover minutes. Unless the Lessor provides prior written consent, the Lessee shall not commence business activities at the Premises until it has fulfilled all prerequisite conditions as listed in Article 4.2(b)(ii) and Article 4.2(b)(iii) of this Contract.

- (d) Nếu có sự thay đổi về Ngày Bàn Giao, Bên Cho Thuê phải thông báo cho Bên Thuê trước ít nhất 10 (mười) Ngày Làm Việc về Ngày Bàn Giao được điều chỉnh. Ngày Bàn Giao được điều chỉnh sẽ được coi là Ngày Bàn Giao cho tất cả các mục đích trong Hợp Đồng này. Để tránh hiểu lầm, nếu Bên Cho Thuê không thông báo cho Bên Thuê về sự thay đổi Ngày Bàn Giao, Ngày Bàn Giao quy định tại Mục 3, Phần A của Hợp Đồng này sẽ vẫn là Ngày Bàn Giao áp dụng theo Hợp Đồng này.

If there is any change to the Handover Date, the Lessor shall notify the Lessee with at least ten (10) Business Days' prior written notice of the revised Handover Date. The revised Handover Date shall be deemed the Handover Date for all purposes under this contract. For the avoidance of doubt, if the Lessor does not notify the Lessee of any change to the Handover Date, the Handover Date specified in Item 3 Section A of this Contract shall remain the applicable Handover Date under this Contract.

- (e) Không ảnh hưởng đến quy định của Điều 4.2(b) của Hợp Đồng này, vào Ngày Bàn Giao, Các Bên sẽ ký biên bản bàn giao, bao gồm ảnh chụp Bất Động Sản để xác nhận Tình Trạng Ban Đầu của Bất Động Sản. Ngay khi Bên Thuê tiếp quản Bất Động Sản, Bên Thuê sẽ được xem là đã nhận bàn giao Bất Động Sản, và Bất Động Sản được xem là đủ điều kiện bàn giao tại thời điểm tiếp quản, không phụ thuộc vào việc ký kết biên bản bàn giao giữa Các Bên.

Without prejudice to Article 4.2(b) of this Contract, on the Handover Date, the Parties shall sign handover minutes, shall include photographs, document images of the Premises to confirm to confirm its Original Condition. Once the Lessee occupies the Premises, it shall be deemed to have accepted the handover, and the Premises shall be considered to be in an accepted condition at the time of occupation, regardless of whether the Parties have signed the handover minutes.

- (f) Bắt đầu từ Ngày Bàn Giao, theo quy định tại Điều 4.2 của Hợp Đồng này, Bên Thuê sẽ:

from the Handover Date, as determined in accordance with Article 4.2 of this Contract, the Lessee shall:

- (i) có quyền sử dụng Bất Động Sản và các Cơ Sở Hạ Tầng Tiên Ich Chung liên quan;

have the right to use the Premises and the relevant common facilities/infrastructure;

- (ii) có nghĩa vụ giữ gìn Bất Động Sản luôn trong tình trạng tốt; và

be obligated to always maintain the Premises in good condition; and

- (iii) có nghĩa vụ thanh toán Giá Thuê, Phí Dịch Vụ và, nếu có, bất kỳ khoản chi phí và bồi thường nào phải thanh toán cho Bên Cho Thuê theo các điều khoản của Hợp Đồng này.

be obligated to pay the Rent, the Service Charge, and where applicable, any other expenses and compensation payable to the Lessor in accordance with the terms of this Contract.

4.3. Hồ sơ kèm theo:

Supporting documents

Các tài liệu sau được coi là tài liệu kèm theo Hợp Đồng này:

The following documents shall be considered supporting documents to this Contract:

- (a) Biên bản bàn giao Bất Động Sản, bao gồm ảnh chụp Bất Động Sản, được Các Bên ký theo quy định tại Điều 4.2(e);

The handover minutes of the Premises, including photographic documentation, signed by the Parties in accordance with Article 4.2(e).

- (b) Các Giấy Phép liên quan đến Bất Động Sản, do Bên Cho Thuê cung cấp cho Bên Thuê vào từng thời điểm theo Hợp Đồng này; và

The Licenses related to the Premises, as provided by the Lessor to the Lessee from time to time under this Contract; and

- (c) Bất kỳ xác nhận, tài liệu, biên bản hoặc thỏa thuận phụ nào mà Các Bên có thể đồng ý và ký kết vào từng thời điểm trong suốt Thời Hạn Thuê.

Any confirmations, documents, minutes or ancillary agreements that the Parties may mutually agree to and execute from time to time during the Lease Term.

Điều/Article 5. Sử dụng Bất Động Sản/ Use of the Premises

5.1. Mục đích sử dụng Bất Động Sản của Bên Thuê:

Use purpose of the Premises of the Lessee:

Bên Thuê cam kết chỉ sử dụng Bất Động Sản cho Mục Đích Sử Dụng Được Phép như quy định trong Hợp Đồng này. Bên Thuê không được thay đổi mục đích sử dụng Bất Động Sản trong suốt Thời Hạn Thuê mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Trong trường hợp Bên Thuê thay đổi Mục Đích Sử Dụng Được Phép, Bên Thuê phải chịu trách nhiệm tuân thủ tất cả các yêu cầu và thủ tục luật định, bao gồm các quy định của pháp luật hiện hành và của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

The Lessee undertakes that the Premises shall be used exclusively for the Permitted Use as specified in this Contract. The Lessee shall not alter or change the use purpose of the Premises during the Lease Term without obtaining the Lessor's prior written consent. If the Lessee changes the Permitted Use, it shall be responsible for complying with all legal requirements and procedures, including those prescribed by applicable laws and relevant governmental authorities.

5.2. Các hạn chế về việc sử dụng Bất Động Sản:

Restrictions on the use of the Premises:

Bên Thuê xác nhận và đồng ý với các điều khoản sau:

The Lessee acknowledges and agrees to the following:

- (a) Bên Thuê tự đánh giá và thăm tra để xác định Bất Động Sản có phù hợp với hoạt động kinh doanh của mình hay không trước khi ký Hợp Đồng này. Bên Cho Thuê (i) không bao đảm hay cam kết rằng Bất Động Sản phù hợp với mục đích kinh doanh cụ thể của Bên Thuê, và (ii) trừ khi có quy định rõ ràng trong Hợp Đồng này, không có nghĩa vụ phải thực hiện bất kỳ sự thay đổi hay sửa chữa nào đối với Bất Động Sản để đáp ứng các yêu cầu về giấy phép hoặc các yêu cầu cần thiết cho hoạt động của Bên Thuê.

The Lessee has conducted its own assessment and due diligence to determine whether the Premises are suitable for its business operations before signing this Contract. The Lessor (i) does not provide any warranty or guarantee that the Premises are fit for the Lessee's specific business purposes, and (ii) except as expressly specified in this Contract, is not obligated to make any alterations or modifications to the Premises to meet the requirements of any permits or licenses necessary for the Lessee's operations.

- (b) Bên Thuê phải cập nhật cho Bên Cho Thuê về bất kỳ thay đổi trọng yếu nào liên quan đến các vật liệu, sản phẩm hoặc hàng hóa sử dụng hoặc lưu trữ tại Bất Động Sản. Bên Thuê phải thông báo cho Bên Cho Thuê về những thay đổi này bằng văn bản sớm nhất có thể, hoặc ít nhất hàng quý.

The Lessee shall keep the Lessor updated on any material changes to specific and key materials, products, or goods used or stored at the Premises. The Lessee must notify the Lessor of such changes in writing as soon as possible or, at a minimum, on a quarterly basis.

- (c) Bên Thuê phải nghiêm túc tuân thủ các nghĩa vụ sau:

The Lessee shall strictly comply with the following obligations:

- (i) Yêu cầu luật định: Bên Thuê phải tuân thủ các Giấy Phép và tất cả các luật, quy định, quy tắc và chỉ thị do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, cũng như các tiêu chuẩn ngành và các hạn chế liên quan đến việc tiếp quản và sử dụng Bất Động Sản hoặc lô đất nơi Bất Động Sản tọa lạc. Điều này bao gồm nhưng không giới hạn các quy định liên quan đến phòng cháy chữa cháy, y tế, môi trường, an toàn, xây dựng và quy hoạch (gọi chung là "Yêu Cầu Luật Định").

Statutory requirements: The Lessee shall adhere to its Licenses and all applicable laws, regulations, rules, and orders issued by governmental authorities, as well as industry standards and restrictions concerning the occupation and use of the Premises or the land where the Premises is located. This includes, but is not limited to, regulations related to fire protection, health, environment, safety, construction, and planning (collectively, the "Statutory Requirements").

- (ii) Quy định và thông báo của Bên Cho Thuê: Bên Thuê phải tuân thủ tất cả các quy tắc và điều khoản liên quan đến Bất Động Sản và lô đất của Bất Động Sản theo thông báo bằng văn bản của Bên Cho Thuê trong suốt Thời Hạn Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn các Quy Định Của Bên Cho Thuê và Hướng Dẫn hoặc Quy Định về Quy Hoạch, Xây Dựng và Phát Triển, và

The Lessor's regulations and notifications. The Lessee shall comply with all rules and provisions relating to the Premises and its land as notified by the Lessor in writing during the Lease Term, including but not limited to the Lessor's Regulations, and the Planning, Construction and Development Code or Regulations, and:

- (iii) Yêu cầu về phòng cháy chữa cháy: Bên Thuê phải tuân thủ tất cả các hướng dẫn và yêu cầu của cơ quan phòng cháy chữa cháy. Nếu các hướng dẫn hoặc yêu cầu đó yêu cầu Bên Thuê thực hiện các biện pháp phòng cháy chữa cháy hoặc lắp đặt thiết bị phòng cháy chữa cháy ngoài những thiết bị đã được Bên Cho Thuê cung cấp, Bên Thuê phải tự chịu trách nhiệm thực hiện các biện pháp đó với chi phí của mình và duy trì các thiết bị này để đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

Fire protection requirements. The Lessee shall adhere to all instructions and orders issued by the fire protection authority. If such instructions or orders require the Lessee to implement fire protection measures or install fire protection facilities beyond those provided by the Lessor, the Lessee shall be responsible for doing so at its own cost and shall maintain such facilities in compliance with applicable laws.

- (d) Bên Thuê phải luôn tuân thủ và duy trì hiệu lực của các Giấy Phép theo yêu cầu của pháp luật hiện hành hoặc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

The Lessee shall always comply with and maintain the validity of its Licenses as required by applicable laws or governmental authorities.

- (e) Bên Thuê phải sử dụng Bất Động Sản một cách cân trọng, an toàn và hợp lý. Bên Thuê không được (i) lưu trữ, cất hoặc mang vào Bất Động Sản bất kỳ chất độc hại, dễ cháy, chất nổ hoặc các vật liệu nguy hiểm khác, (ii) tham gia vào bất kỳ hoạt động nào có thể ảnh hưởng xấu đến giá trị của Bất Động Sản hoặc quyền sử dụng đất của Bất Động Sản, (iii) làm quá tải sản, thang máy hoặc kết cấu của Bất Động Sản, hoặc (iv) thực hiện bất kỳ hoạt động nào có thể làm hư hại Bất Động Sản hoặc các tiện ích của Bất Động Sản.

The Lessee shall use the Premises with due care and over all due proper manner. The Lessee shall not store, place or bring into the Premises any toxic substances, inflammables, explosives or other dangerous materials, nor shall it use activities that may adversely affect the value of the Premises or its land ownership, such as, smoking, fire, alcohol, or activities of the Premises or its conduct any actions that may damage the Premises or its facilities.

- (f) Khi sử dụng Bất Động Sản, Bên Thuê không được (i) thực hiện bất kỳ hoạt động nguy hiểm, trái phép, không phù hợp hoặc trái đạo đức nào, (ii) tham gia bất kỳ hoạt động nào có thể can thiệp hoặc gây trở ngại cho Bên Cho Thuê, Bất Động Sản, lô đất, hoặc các chủ sở hữu hoặc người sử dụng liên kế, hoặc (iii) lưu trữ bất kỳ vật dụng nào bên ngoài Bất Động Sản, bao gồm nhưng không giới hạn việc đỗ xe tại các khu vực không được đỗ xe, trừ khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê, và sự đồng ý này sẽ không bị Bên Cho Thuê từ chối hoặc trì hoãn một cách vô lý.

When using the Premises, the Lessee shall not (i) conduct any dangerous, illegal, improper, or immoral activities, (ii) engage in any activities that may obstruct or interfere with the Lessor, the Premises, the land or any adjacent owner, or occupants, or that store any articles outside of the Premises, including but not limited to the parking vehicles, except as authorized by the Lessor, unless prior written consent has been obtained from the Lessor, which shall not be unreasonably withheld or delayed.

- (g) Nếu có bất kỳ thay đổi hoặc cải tạo nào cần thiết cả bên trong hoặc bên ngoài Bất Động Sản để phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Bên Thuê hoặc để tuân thủ theo Yêu Cầu Luật Định (bao gồm nhưng không giới hạn việc tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy), các điều kiện sau sẽ được áp dụng (i) Bên Thuê phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc thay đổi hoặc cải tạo đó, (ii) phải có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê, và sự đồng ý này không được từ chối hoặc trì hoãn một cách vô lý, và (iii) Bên Thuê tự chịu toàn bộ trách nhiệm liên quan đến vệ sinh an toàn lao động trước, trong và sau quá trình thay đổi hoặc cải tạo Bất Động Sản, giữ cho Bên Cho Thuê tránh khỏi các khiếu nại, khiếu kiện và yêu cầu bồi thường thiệt hại liên quan do lỗi của Bên Thuê. Để tránh hiểu lầm, Bên Thuê không được thực hiện bất kỳ thay đổi nào đối với Bất Động Sản mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê, và bất kỳ thay đổi nào không có sự đồng ý sẽ được coi là vi phạm nghiêm trọng Hợp Đồng này và có thể dẫn đến việc Bên Cho Thuê chấm dứt Hợp Đồng này ngay lập tức.

If any alteration or renovation is required inside or outside the Premises for the Lessee's business, or to comply with regulatory requirements (including but not limited to compliance with fire protection codes), the following conditions shall apply to the Lessee shall bear all costs associated

with such alteration or renovation, (ii) prior written consent from the Lessor is required, which shall not be unreasonably withheld or delayed, and (iii) the Lessee shall bear full responsibility for occupational health and safety matters before, during, and after the alteration or renovation of the Premises and shall hold the Lessor harmless from any complaints, claims, or compensation requests arising from the Lessee's fault. For the avoidance of doubt, the Lessee shall not make any changes to the Premises without obtaining the Lessor's prior written consent, and any unauthorized changes made by the Lessee shall constitute a material breach of this Contract and may result in immediate termination of the Contract by the Lessor.

- (h) Bên Thuê không được tham gia vào hoặc cho phép bất kỳ hoạt động nào có thể làm mất hiệu lực các hợp đồng bảo hiểm của Bên Thuê hoặc Bên Cho Thuê, hoặc làm tăng rủi ro liên quan đến các hợp đồng bảo hiểm đó. Nếu hành động của Bên Thuê làm tăng phí bảo hiểm của Bên Cho Thuê, Bên Thuê phải chịu toàn bộ chi phí phí bảo hiểm tăng thêm mà không làm ảnh hưởng đến các quyền và biện pháp khắc phục khác của Bên Cho Thuê. Nếu Bên Thuê chiếm dụng Bất Động Sản, toàn bộ hoặc một phần, trước Ngày Bàn Giao, Bên Thuê sẽ phải chịu tất cả các trách nhiệm và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này từ ngày chiếm dụng sớm đó.

The Lessee shall not engage in or permit any activities that may invalidate any insurance policies held by either the Lessee or the Lessor, or increase the risk associated with such insurance coverage. If the Lessee's activities result in an increase in the Lessor's insurance premium, the Lessee shall, without prejudice to the Lessor's other rights and remedies, bear the full cost of the additional premium. If the Lessee occupies the Premises, in whole or in part, before the Handover Date, the Lessee shall comply with all liabilities and obligations under this Contract from the date of such early occupation.

- (i) Trong suốt Thời Hạn Thuê, nếu có bất kỳ bổ sung, cải tiến hoặc thay đổi nào đối với hệ thống phòng cháy chữa cháy hoặc các thiết bị liên quan cần thiết để tuân thủ các Yêu Cầu Luật Định, Bên Thuê phải hợp tác một cách thiện chí để Bên Cho Thuê thực hiện các thay đổi bắt buộc đó.

During the Lease Term, if any additions, improvements, or alterations to the fire-fighting and protection system or facilities are required to comply with Statutory Requirements, the Lessee shall cooperate in good faith to allow the Lessor to carry out such mandatory modifications.

- (j) Nếu Bên Cho Thuê đã thông báo trước cho Bên Thuê về các sửa chữa cần thiết đối với Bất Động Sản, thiết bị hoặc các tiện ích khác, Bên Thuê không được cản trở hoặc ngăn chặn các sửa chữa đó. Nếu Bên Thuê, dù cố ý, do sơ suất hoặc thiếu sót, ngăn cản Bên Cho Thuê thực hiện các sửa chữa cần thiết, và việc ngăn cản đó dẫn đến thiệt hại về tài sản hoặc thương tích về con người cho Bên Cho Thuê, Bên Thuê hoặc bên thứ ba, Bên Thuê phải chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với mọi thiệt hại và tổn thất phát sinh.

If the Lessor has provided prior notice to the Lessee regarding necessary repairs to the Premises, fixtures, or other facilities, the Lessee shall not obstruct or prevent such repairs. If the Lessee, whether by intent, negligence, or omission, prevents the Lessor from conducting the required repairs, and such prevention results in property loss or personal injury to the Lessor, the Lessee, or any third party, the Lessee shall assume full liability for all resulting damages and losses.

- (k) Nếu Bên Thuê phải tuân thủ bất kỳ hạn chế nào theo các cam kết và điều kiện của Hợp Đồng này, các hạn chế đó cũng sẽ bao gồm nghĩa vụ của Bên Thuê đảm bảo không có sự vi phạm các hạn chế đó bởi (i) nhân viên, người giúp việc hoặc đại lý của Bên Thuê, (ii) bất kỳ nhà thầu độc lập nào mà Bên Thuê thuê, (iii) khách mời hoặc khách hàng của Bên Thuê, và (iv) bất kỳ ai khác có quyền sử dụng, thụ hưởng, viếng thăm hoặc có mặt tại Bất Động Sản với sự đồng ý hoặc ủy quyền hoặc ngụ ý của Bên Thuê.

If the Lessee is subject to any restrictions under the covenants and conditions of this Contract, such restrictions shall also include the Lessee's obligation to ensure that no infringement of such restrictions is committed by (i) the Lessee's employees, servants, or agents, (ii) any independent contractors engaged by the Lessee, (iii) the Lessee's invitees or customers, and (iv) any other person claiming the right to use, enjoy, visit, or be present at the Premises with the Lessee's express or implied consent or authorization.

- 5.3. Thanh toán phí quản lý vận hành và các dịch vụ khác: Bên Thuê sẽ thanh toán Phí Dịch Vụ như quy định tại Mục 5 của Phần A và các quy định khác của Hợp Đồng này (nếu có).
Payment of fees for operation management and other services: The Lessee shall pay the Service Charge as specified in Item 5 Section A and in accordance with the other relevant provisions of this Contract (if applicable).

5.4. Tuân thủ quy định về quản lý vận hành Dự Án:
Compliance with the rules and regulations on operation and management of the Project

Bên Thuê phải luôn tuân thủ các quy định sau:

The Lessee shall always comply with the rules and regulations as follows:

(a) Quy Định Của Bên Cho Thuê:

the Lessor's Regulations;

(b) Hướng Dẫn hoặc Quy Định về Quy Hoạch, Xây Dựng và Phát Triển; và

the Planning, Construction and Development Guide or Regulations; and

(c) Bất kỳ quy định hoặc quy chế nào áp dụng đối với Bất Động Sản.

any other rules and regulations applicable to the Premises

5.5. Hạn chế trong việc sử dụng Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Chung.

Restrictions on the use of the Common Utilities Infrastructure

(a) Bên Thuê không được phép thay đổi, điều chỉnh hoặc thực hiện bất kỳ hành động nào có thể gây ra hoặc có khả năng gây ra thiệt hại, tác động tiêu cực hoặc gián đoạn đối với Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Chung, Khu Vực Chung hoặc hoạt động của Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Chung. Nếu Bên Thuê muốn điều chỉnh hoặc thêm bất kỳ Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Chung nào, Bên Thuê phải gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê, nhận được sự đồng ý của các bên thuê khác chia sẻ Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Chung (nếu có), và có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Tất cả chi phí liên quan đến các điều chỉnh, tăng công suất hoặc bổ sung sẽ do Bên Thuê chịu hoàn toàn.

The Lessee shall not modify, adjust, or take any action that may cause or potentially cause damage, negative impact, or disruption in the Common Utilities Infrastructure, the Common Area, or their operation. If the Lessee wishes to adjust or add any Common Utilities Infrastructure, the Lessee must submit a written notice to the Lessor, obtain consent from other lessees sharing the Common Utilities Infrastructure (if applicable), and secure the Lessor's prior written consent. All costs associated with any such adjustments, capacity increases, or additions shall be borne solely by the Lessee.

(b) Trong mọi trường hợp, Bên Thuê không được phép điều chỉnh, tăng công suất hoặc bổ sung Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Chung mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Mọi sự thay đổi, bổ sung hoặc tăng công suất không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê sẽ vi phạm nghiêm trọng Hợp Đồng này và Bên Cho Thuê có thể chấm dứt Hợp Đồng này ngay lập tức.

Under no circumstances shall the Lessee adjust, increase the capacity of or add to the Common Utilities Infrastructure without the Lessor's prior written consent. Any such unauthorized modification, addition, or increase shall constitute a material breach of this Contract and may result in the immediate termination of the Contract by the Lessor.

5.6. Xử lý nước thải:

Sewage treatment

(a) Bên Thuê cam kết thực hiện xử lý nước thải định kỳ hoặc theo yêu cầu của Bên Cho Thuê, với chi phí của Bên Thuê, và tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, Hướng Dẫn hoặc Quy Định về Quy Hoạch, Xây Dựng và Phát Triển, và Quy Định Của Bên Cho Thuê. Bên Thuê phải đảm bảo nước thải từ Bất Động Sản phải đạt hoặc vượt hơn các tiêu chuẩn nước thải do Đơn Vị Phát Triển Hạ Tầng, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và pháp luật hiện hành yêu cầu. Để thực hiện điều này, Bên Thuê có nghĩa vụ tiến hành xử lý nước thải theo các yêu cầu pháp luật hiện hành, xây dựng và duy trì hệ thống xử lý nước thải nội bộ nếu pháp luật yêu cầu, và tuân thủ đánh giá tác động môi trường cũng như các phê duyệt cần thiết liên quan đến hoạt động kinh doanh và đầu tư của Bên Thuê tại Bất Động Sản.

The Lessee undertakes to perform sewage treatment regularly or as required by the Lessor, at its own cost, and in compliance with applicable laws, the Planning, Construction and Development Guide or Regulations, and the Lessor's Regulations. The Lessee shall ensure that wastewater discharged from the Premises meets or exceeds the sewage standards required by the IP Developer, governmental authorities, and applicable laws. For this purpose, the Lessee is obligated to conduct sewage treatment in accordance with applicable legal requirements, construct and maintain an internal wastewater treatment system, if required by applicable laws, and comply with the

environmental impact assessment and any required approvals related to the Lessee's business and investment activities at the Premises.

- (b) Trong trường hợp nước thải của Bên Thuê không đạt các yêu cầu theo quy định tại Điều 5.6(a), Bên Thuê phải thực hiện ngay các biện pháp khắc phục khi nhận được thông báo vi phạm như sau:

If the Lessee's wastewater fails to meet the requirements set forth in Article 5.6(a), the Lessee shall, immediately upon being informed of such non-compliance:

- (i) Bên Thuê phải ngay lập tức ngừng xả nước thải không đạt yêu cầu, hoặc Bên Cho Thuê có thể đình chỉ việc xả nước thải của Bên Thuê cho đến khi nước thải của Bên Thuê đạt tiêu chuẩn:

The Lessee shall immediately cease discharging non-compliant wastewater, or the Lessor may suspend the Lessee's wastewater discharge until compliance is restored.

- (ii) Bên Thuê phải thông báo cho Bên Cho Thuê về tình hình, các biện pháp khắc phục cần thực hiện và tiến độ thực hiện cho đến khi vấn đề được khắc phục hoàn toàn theo yêu cầu của Bên Cho Thuê. Nếu Bên Thuê không hoàn thành các biện pháp khắc phục trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ khi nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Cho Thuê, Bên Cho Thuê có thể thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê về việc chấm dứt Hợp Đồng ngay lập tức, và thực hiện bất kỳ quyền lợi và biện pháp khắc phục nào khác theo Điều 5.6(b)(i) hoặc theo pháp luật hiện hành.

The Lessee shall inform the Lessor of the situation, the corrective measures to be taken, and the implementation progress until the issue is fully remedied to the Lessor's satisfaction. If the Lessee fails to complete the required remedial actions within thirty (30) days of receiving the Lessor's written notice, the Lessor may terminate this Contract immediately by written notice, and exercise any other rights and remedies available under Article 5.6(b)(i) or under applicable laws.

- (iii) Bên Thuê phải bồi thường cho Bên Cho Thuê tất cả chi phí phát sinh, bao gồm nhưng không giới hạn chi phí kiểm tra mẫu nước thải hoặc nước, và bất kỳ biện pháp xử lý nào mà Bên Cho Thuê thực hiện khi xét thấy cần thiết. Để tránh hiểu lầm, Bên Cho Thuê không có nghĩa vụ thực hiện bất kỳ biện pháp xử lý nào thay cho Bên Thuê:

The Lessee shall indemnify the Lessor for all costs incurred, including but not limited to the cost of wastewater or water sample testing, and any countermeasures undertaken by the Lessor that the Lessor deems necessary. For avoidance of doubt, the Lessor shall have no obligation to take any countermeasures on behalf of the Lessee; and

- (iv) Bên Thuê phải tuân thủ và thanh toán bất kỳ khoản tiền phạt nào do cơ quan nhà nước áp dụng đối với việc xả nước thải không đạt yêu cầu và bồi thường cho Bên Cho Thuê và bất kỳ bên thứ ba nào bị thiệt hại hoặc tổn thất do vi phạm của Bên Thuê gây ra.

The Lessee shall abide by and pay any penalty imposed by any governmental authorities due to the non-compliant wastewater discharge and indemnify the Lessor and any third parties for any losses or damages incurred because of the Lessee's non-compliance.

- (c) Sau khi thực hiện Điều 5.6(b), quyền của Bên Thuê trong việc xả, thu gom và xử lý nước thải chỉ có thể được thực hiện khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau (i) Bên Cho Thuê, hoặc một chuyên gia độc lập do Bên Cho Thuê chỉ định hoặc phê duyệt (với chi phí của Bên Thuê), đã xác nhận rằng nước thải đáp ứng các tiêu chuẩn xả thải yêu cầu, và (ii) Bên Thuê đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền còn nợ theo quy định tại Điều 5.6(c), Điều 5.6(b)(iii) và Điều 5.6(b)(iv).

Subsequent to Article 5.6(b), the Lessee's right to discharge, collect, and treat wastewater may be resumed only upon fulfillment of the following conditions (i) the Lessor, or an independent expert appointed or approved by the Lessor (at the Lessee's costs), has confirmed that the wastewater meets the required discharge standards, and (ii) the Lessee has fully paid outstanding amounts as specified in Article 5.6(c), Article 5.6(b)(iii) and Article 5.6(b)(iv).

- (d) Bên Thuê phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc khắc phục vi phạm nghĩa vụ xả nước thải như quy định trong Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn, toàn bộ chi phí cho việc khắc phục để nước thải đạt tiêu chuẩn quy định, và thanh toán bất kỳ khoản tiền phạt nào do cơ quan nhà nước áp dụng đối với vi phạm này.

The Lessee shall bear all costs associated with remedying its breach of the wastewater discharge obligations as prescribed in this Contract, including but not limited to, the full cost of corrective actions to bring wastewater discharge into compliance, and payment of any penalties imposed by governmental authorities due to such breach.

5.7. Xử lý ô nhiễm khói, bụi, không khí và tiếng ồn:

Treatment of pollution of smoke, dust, air, and noise

Bên Thuê cam kết ngừng và xử lý ô nhiễm liên quan đến khói, bụi, không khí và tiếng ồn với chi phí của Bên Thuê, tuân thủ Hướng Dẫn hoặc Quy Định về Quy Hoạch, Xây Dựng và Phát Triển, và các quy định pháp luật hiện hành. Bên Thuê phải đảm bảo rằng hoạt động của mình không gây tác động xấu đến môi trường xung quanh.

The Lessee undertakes to prevent and treat pollution related to smoke, dust, air, and noise at its own cost in compliance with the Planning, Construction and Development Code or Regulations, and applicable laws. The Lessee shall ensure that its activities do not cause adverse effects on the surrounding environment.

5.8. Hậu quả của việc không tuân thủ các yêu cầu về Cơ Sở Hạ Tầng Tiên Ích Chung:

Consequences of failure or non-compliance with Common Utilities Infrastructure requirements

- (a) Nếu Bên Cho Thuê, Đơn Vị Phát Triển Hạ Tầng, hoặc bất kỳ cơ quan nhà nước nào phát hiện nước thải, khí thải, tiếng ồn, độ rung, hoặc chất thải rắn nguy hại từ Bất Động Sản sau Ngày Bàn Giao Hoạch, Xây Dựng và Phát Triển, hoặc Quy Định Của Bên Cho Thuê, Bên Thuê phải ngay lập tức thực hiện các biện pháp khắc phục cần thiết với chi phí của Bên Thuê. Nếu Bên Thuê không thực hiện các biện pháp khắc phục trong thời gian được Bên Cho Thuê, Đơn Vị Phát Triển Hạ Tầng hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo đến Bên Thuê, Bên Cho Thuê có quyền hoặc yêu cầu Đơn Vị Phát Triển Hạ Tầng đình chỉ việc xa nước thải, cung cấp nước, hoặc cung cấp điện cho Bên Thuê, và Bên Thuê phải bồi thường cho Bên Cho Thuê về mọi thiệt hại, tiền phạt, hoặc tổn thất phát sinh từ việc Bên Thuê không tuân thủ đó.

If the Lessor, the IP Developer, or any governmental authority determines that any wastewater emissions, noise, vibration levels, or hazardous solid waste from the Premises after the Handover Date does not meet the standards specified in applicable laws, the Planning, Construction, and Development Code or Regulations, or the Lessor's Requirements, the Lessee shall promptly undertake necessary remedial actions at its own cost. If the Lessor fails to take remedial action within the timeframe specified by the Lessor, the IP Developer, or the governmental authority, the Lessee may, at its request, the IP Developer, or suspend the Lessor's wastewater discharge, water supply, or power supply, and the Lessee shall not be liable for any damages, fines, or losses incurred as a result of the Lessee's non-compliance.

- (b) Bất kỳ sự gián đoạn, tạm ngưng, hoặc không cung cấp Cơ Sở Hạ Tầng Tiên Ích Chung như quy định tại Điều 1.3 sẽ không cho phép Bên Thuê chậm dứt Hợp Đồng, giảm giảm hoặc giữ lại việc thanh toán Giá Thuê hoặc Phí Dịch Vụ, hoặc yêu cầu Bên Cho Thuê chịu trách nhiệm. Bên Thuê đồng ý rằng hệ thống thoát nước thải và hệ thống thoát nước sẽ chỉ được sử dụng việc thoát nước và vệ sinh thông thường của Bất Động Sản.

Any disruption, suspension, or failure in the supply of Common Utilities Infrastructure as set out in Article 1.3 shall not entitle the Lessee to terminate this Contract, reduce or withhold payment of Rent or the Service Charge, or claim liability against the Lessor. The Lessee agrees that the sewage system and drainage system shall be used for its normal operation, and sanitation of the Premises.

5.9. Hoạt động bảo trì, quản lý và nâng cấp tài sản của Bên Cho Thuê:

Property maintenance, management and improvements of the Lessee

Tùy thuộc vào việc Bên Thuê thanh toán Phí Dịch Vụ (đã đã bao gồm trong Giá Thuê hay được tính riêng), Bên Cho Thuê sẽ chịu trách nhiệm quản lý và bảo trì Cơ Sở Hạ Tầng Tiên Ích Chung trong tình trạng bình thường và bao đảm hoạt động bình thường. Điều này bao gồm (a) hệ thống điện và chiếu sáng công cộng, dịch vụ an ninh, dịch vụ vệ sinh, cảnh quan, và kiểm soát côn trùng trong Cơ sở Hạ Tầng Tiên Ích Chung hoặc (b) bất kỳ bổ sung, cải tiến, hoặc thay đổi nào đối với hệ thống phòng cháy chữa cháy hoặc các cơ sở phòng cháy chữa cháy cần thiết để tuân thủ các Yêu Cầu Luật Định. Bên Cho Thuê sẽ thực hiện bảo trì theo kế hoạch bảo trì định kỳ của mình. Để tránh hiểu lầm, Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại hoặc tổn thất nào đối với tài sản hoặc con người phát sinh từ việc cung cấp các dịch vụ này trong Cơ Sở Hạ Tầng Tiên Ích Chung, với điều kiện việc bảo trì cần được thực hiện cẩn thận.

Subject to the Lessee's payment of the Service Charge (whether included in the Rent or charged separately), the Lessor shall be responsible for managing and maintaining the Common Utilities Infrastructure in normal repair and condition. This includes the electrical and street lighting systems, security services, cleaning services, landscaping, and pest control within the Common Utilities

infrastructure or (b) any additions, improvements, or alterations to the firefighting and protection system or facilities as required to comply with Statutory Requirements. The Lessor shall carry out maintenance in accordance with its periodic maintenance plan. For the avoidance of doubt, the Lessor shall not be liable for any loss or damage to property or persons arising from the provision of these services within the Common Utilities Infrastructure, provided that maintenance is conducted with due care.

5.10. Hoạt động sửa chữa của Bên Thuê:

Repair by the Lessee

- (a) Bên Thuê chịu trách nhiệm thay thế, bảo trì, và giữ cho Bất Động Sản và tất cả các phần của Bất Động Sản trong tình trạng tốt, sửa chữa và vệ sinh, với chi phí của Bên Thuê. Tuy nhiên, Bên Cho Thuê phải đảm bảo rằng tất cả các vật tư tiêu hao tại Bất Động Sản bao gồm bóng đèn, bình chữa cháy, đèn báo cháy, khối đệm của bộ nâng, phần cứng của cửa ra vào và cửa sổ, hệ thống chiếu sáng và các bộ phận trong khu vực thuê, các bộ phận phụ kiện vệ sinh và UPS (nguồn cung cấp điện liên tục) ("Vật Tư Tiêu Hao") hoạt động bình thường và đầy đủ chức năng trong thời gian 3 (ba) tháng đầu tiên kể từ Ngày Bàn Giao ("Thời Hạn Bảo Hành Vật Tư Tiêu Hao"). Sau khi hết Thời Hạn Bảo Hành Vật Tư Tiêu Hao, nếu có bất kỳ Vật Tư Tiêu Hao nào bị hư hỏng, Bên Thuê phải sửa chữa hoặc thay thế bằng chi phí của mình và đảm bảo rằng thiết bị đó sẽ vẫn hoạt động bình thường và đầy đủ chức năng trong suốt Thời Hạn Thuê và thời gian hạn bất kỳ.

The Lessee shall be responsible for the replacement, maintenance, and upkeep of the Premises and all parts thereof in sound condition, good repair, and cleanliness, at its own cost. However, the Lessor shall ensure that all consumable items in the Premises, including but not limited to light bulbs, fire extinguishers, fire alarm lights, dock leveler bumpers, door and window hardware, lighting systems and components within the leased area, sanitary accessories, and the uninterruptible power supply (UPS) (collectively referred to as the "Consumables"), are in normal working condition and fully functional during the first three (3) months from the Handover Date (the "Consumables Warranty Period"). Upon or after the expiry of the Consumables Warranty Period, if any Consumables are damaged, the Lessee shall repair or replace the equipment at its own cost and ensure that such equipment remains operational and functional throughout the Lease Term and any extension thereof.

- (b) Trong suốt Thời Hạn Thuê, Bên Cho Thuê có quyền định kỳ kiểm tra Vật Tư Tiêu Hao và các thiết bị khác trong Bất Động Sản, với điều kiện việc kiểm tra hạn chế tối đa gây cản trở hoạt động của Bên Thuê. Nếu phát hiện bất kỳ thiết bị hư hỏng hoặc sự cố nào trong quá trình kiểm tra, Bên Cho Thuê sẽ ngay lập tức thông báo cho Bên Thuê và yêu cầu Bên Thuê thực hiện các biện pháp khắc phục, sửa chữa, hoặc thay thế. Bên Thuê phải khắc phục, sửa chữa hoặc thay thế thiết bị hư hỏng trong vòng năm (05) Ngày Làm Việc kể từ ngày thông báo của Bên Cho Thuê hoặc trong một khoảng thời gian hợp lý do Bên Cho Thuê quy định, với chi phí của Bên Thuê, hoặc ủy thác cho Bên Cho Thuê hoặc một nhà thầu chuyên nghiệp thứ ba thực hiện các biện pháp khắc phục, sửa chữa, hoặc thay thế, với chi phí của Bên Thuê.

During the Lease Term, the Lessor shall have the right to periodically inspect the Consumables and other items of equipment within the Premises, provided that such inspections are conducted in a manner that minimizes any disruption to the Lessee's operations. If any damage or issue is discovered during the inspection, the Lessor shall immediately notify the Lessee and require the Lessee to carry out the necessary remedy, repair, or replacement. The Lessee shall remedy, repair, or replace the defective equipment within five (5) Business Days from the date of the Lessor's notice or within a reasonable period specified by the Lessor, at its own cost, or entrust the Lessor or a professional third-party contractor to carry out the necessary remedy, repair, or replacement, at the Lessee's cost.

- (c) Nếu Bên Thuê không thực hiện nghĩa vụ sửa chữa hoặc thay thế, Bên Cho Thuê có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) tự mình thực hiện các biện pháp khắc phục, sửa chữa, hoặc thay thế hoặc thông qua nhà thầu chuyên nghiệp thứ ba, và thông báo cho Bên Thuê bằng văn bản về chi phí và khoản chi tiêu liên quan. Bên Thuê phải thanh toán đầy đủ chi phí và khoản chi tiêu trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày thông báo của Bên Cho Thuê, hoặc nếu Bên Thuê không thanh toán đúng hạn, Bên Cho Thuê có quyền khấu trừ khoản tiền còn nợ vào Tiền Đặt Cọc. Ngoài ra, Bên Thuê sẽ chịu tất cả chi phí liên quan đến việc khắc phục, sửa chữa, hoặc thay thế bất kỳ Vật Tư Tiêu Hao nào, các hạng mục còn lại trong Bất Động Sản, các vật dụng còn lại trong Bất Động Sản, hoặc khu vực bị hư hỏng do Bên Thuê, đại lý, nhà thầu hoặc khách mời của Bên Thuê gây ra và thanh toán các khoản phí quản lý cho Bên Cho Thuê ngoài các chi phí và khoản chi tiêu này, theo Điều 6.1(n).

020

NG
NH
AN
TN
TY

If the Lessee fails to fulfill its repair or replacement obligations, the Lessor shall have the right (but not the obligation) to carry out the necessary remedy, repair, or replacement by itself or through professional third-party contractors, and notify the Lessee in writing of the relevant costs and expenses incurred. The Lessee shall pay all costs and expenses in full within ten (10) days from the date of the Lessor's notice, or if the Lessee fails to pay on time, the Lessor shall have the right to deduct the outstanding amount from the Deposit. Additionally, the Lessee shall bear all costs for remedy, repair, or replacement of any Consumables remaining items within the Premises, in damaged areas caused by the Lessee, its agents, contractors, or invitees and pay the Lessor's management fees on top of these costs and expenses, in accordance with Article 6.1(a).

- (d) Nếu Bên Thuê không khắc phục, sửa chữa, hoặc thay thế bất kỳ thiệt hại nào trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày Bên Cho Thuê thông báo, Bên Cho Thuê có quyền, theo quyết định riêng của mình, yêu cầu Bên Thuê ngưng hoạt động cho đến khi thiệt hại hoặc sự cố được khắc phục, sửa chữa, hoặc thay thế hoàn toàn hoặc chấm dứt ngay lập tức Hợp Đồng này.

If the Lessee fails to remedy, repair, or replace any damage within sixty (60) days from the date of the Lessor's notice, the Lessor shall have the right, at its sole discretion, to request the Lessee to suspend operations until the damage or issue is fully remedied, repaired, or replaced or terminate this Contract with immediate effect.

Để tránh hiểu lầm, sau khi Bất Động Sản được trả lại cho Bên Cho Thuê sau khi chấm dứt Hợp Đồng (dù là hết Thời Hạn Thuê hay chấm dứt trước khi hết Thời Hạn Thuê), Bên Thuê phải đảm bảo rằng tất cả các Vật Tư Tiêu Hao vẫn ở trong tình trạng hoạt động bình thường và đầy đủ chức năng.

For the avoidance of doubt, upon the return of the Premises to the Lessor following the termination of this Contract (whether due to Lease Term expiry or early termination), the Lessee shall ensure that all Consumables remain in normal operational and functional condition.

5.11. Thiệt hại hoặc hư hỏng:

Damage or destruction

- (a) Nếu toàn bộ hay một phần lớn Bất Động Sản, bị hư hỏng, bị phá hủy, không thể tiếp cận được, hoặc không thể sử dụng cho mục đích kinh doanh vào bất kỳ thời điểm nào trong suốt Thời Hạn Thuê, và thiệt hại này không phải do lỗi của Bên Thuê, Bên Cho Thuê sẽ, trong thời gian hợp lý, bắt đầu việc tái xây dựng và sửa chữa Bất Động Sản.

If the Premises, in a whole or a substantial part, is damaged, destroyed, rendered inaccessible, or unfit for commercial use at any time during the Lease Term, and such damage is not attributable to the Lessee's fault, the Lessor shall, with all reasonable speed, commence reconstruction and repair of the Premises.

- (b) Nếu toàn bộ hoặc một phần lớn Bất Động Sản, bị hư hỏng hoặc phá hủy đến mức phải tháo dỡ hoặc tháo dỡ được xem là phương pháp khắc phục kinh tế nhất theo quyết định của Bên Cho Thuê hoặc việc tháo dỡ hoặc phá hủy là yêu cầu của Đơn Vị Phát Triển Hạ Tầng hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Cho Thuê có thể chấm dứt Hợp Đồng này sau khi thông báo cho Bên Thuê, hoặc Bên Thuê có thể chấm dứt Hợp Đồng này chỉ trong trường hợp thiệt hại hoặc phá hủy không do lỗi của Bên Thuê và quá trình phục hồi dự kiến sẽ mất hơn chín mươi (90) ngày. Việc chấm dứt theo Điều 5.11 này sẽ không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền và lợi ích nào mà Bên Cho Thuê được hưởng theo Hợp Đồng này hoặc theo pháp luật hiện hành.

If the Premises, in a whole or a substantial part, is damaged or destroyed to an extent that demolition is required or is deemed the most economic method of remedy at the Lessor's sole discretion, or the destruction or demolition is required by the U.P. Developer or a governmental authority, then, the Lessor may terminate this Contract after providing notice to the Lessee, or the Lessee may terminate this Contract only if the damage or destruction is not due to any error or default of the Lessee and the restoration process is expected to take more than ninety (90) days. Termination under this Article 5.11 shall be without prejudice to any rights and benefits to which the Lessor is entitled under this Contract or applicable laws.

5.12. Logo:

Nếu Bên Thuê có ý định lắp đặt logo bên ngoài Bất Động Sản, Bên Thuê phải trước hết có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê, bao gồm việc phê duyệt logo có thể lắp đặt hay không, kích thước logo, vị trí lắp đặt, phương pháp lắp đặt và bất kỳ vấn đề liên quan nào khác liên quan đến việc lắp đặt. Khi trả lại Bất Động Sản, Bên Thuê sẽ tự chịu chi phí tháo dỡ tất cả các logo và sửa chữa, sơn lại, hoặc thay thế bề mặt bị ảnh hưởng của Bất Động Sản để khôi phục lại trạng thái ban đầu, Bên Thuê phải có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê và tất cả các phê duyệt và giấy phép cần thiết từ cơ quan nhà nước để lắp đặt.

sử dụng và sửa chữa logo và bất kỳ trang trí bên ngoài nào, đồng thời đảm bảo rằng tất cả các logo, trang trí bên ngoài và các lắp đặt liên quan luôn được duy trì trong tình trạng tốt và an toàn. Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với bất kỳ thiệt hại hoặc tổn thất nào gây ra trực tiếp hoặc gián tiếp bởi việc lắp đặt, sử dụng, hoặc tháo dỡ bất kỳ logo nào, bất kỳ lỗi thiết kế hoặc lắp đặt nào của logo, hoặc việc không sửa chữa hoặc duy trì logo đúng cách. Nếu bất kỳ logo nào xâm phạm quyền lợi hoặc lợi ích của Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ bên thứ ba nào, Bên Thuê phải ngay lập tức khắc phục vi phạm đó và bồi thường cho Bên Cho Thuê hoặc bên thứ ba bị ảnh hưởng về bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào phát sinh. Để lắp đặt bất kỳ logo, trang trí, quang cáo, đồ trang trí cửa sổ, hoặc các thiết bị an toàn nào khác, Bên Thuê phải có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê, đảm bảo tất cả các phê duyệt hoặc giấy phép cần thiết từ cơ quan nhà nước và đảm bảo tuân thủ tất cả các yêu cầu của Bên Cho Thuê và pháp luật hiện hành trong mọi khía cạnh.

If the Lessee intends to install a logo outside the Premises, it must first obtain the Lessor's prior written consent, including approval of whether the logo may be installed, the size of the logo, the installation location, the installation method, and any other relevant matters related to the installation. Upon returning the Premises, the Lessee shall remove all logos at its own cost, and repair, repaint, or replace the affected surface of the Premises to restate it to its original condition. The Lessee shall obtain the Lessor's written consent and all necessary statutory approvals and permissions for the installation, use, and repair of the logo and any external decoration, ensure that all logos, external decorations, and related installations are always maintained in sound and safe condition. The Lessee shall assume full liability for any losses or damage caused directly or indirectly by the installation, use, or removal of any logo, any design or installation defects of the logo, or failure to properly repair or maintain the logo. If any logo infringes the rights or interests of the Lessor or any third party, the Lessee shall immediately rectify such infringement and indemnify the Lessor or the affected third party for any losses or damages incurred. For the installation of any logo, decoration, advertisement, window ornament, or other safety facility, the Lessee must obtain the Lessor's prior written consent, secure all necessary governmental approvals or permits, and ensure compliance with all requirements of the Lessor and applicable laws in all respects.

5.13. Tuân thủ và cam kết:

Compliance and undertakings

- (a) Bên Thuê xác nhận rằng Bên Cho Thuê phải tuân theo (bên cạnh pháp luật khác) các quy định của Đạo Luật Chống Hối Lộ Nước Ngoài của Hoa Kỳ. Bên Thuê cam kết với Bên Cho Thuê rằng tất cả các khoản thanh toán cho các cơ quan, ban, ngành và quan chức chính phủ Việt Nam tuân theo, căn cứ vào hoặc liên quan đến Hợp Đồng này phải phù hợp với pháp luật Việt Nam, bao gồm luật và quy định về phòng chống hối lộ của Việt Nam. Đặc biệt, Bên Thuê cam kết không trả bất kỳ khoản hối lộ hoặc thanh toán không đúng hoặc bất hợp pháp nào cho một quan chức chính phủ liên quan đến Hợp Đồng này hoặc việc thực hiện các nghĩa vụ của Bên Thuê theo Hợp Đồng này. Bên Thuê đồng ý giữ hồ sơ thích hợp, kịp thời và chính xác về tất cả các khoản thanh toán được thực hiện cho các cơ quan chính phủ hoặc các quan chức căn cứ theo hoặc liên quan đến Hợp Đồng này và cung cấp các hồ sơ đó để Bên Cho Thuê kiểm tra theo yêu cầu và cung cấp thông tin và giải thích như Bên Cho Thuê yêu cầu liên quan đến hồ sơ. Vi phạm bất kỳ hạn chế nào trong các điều khoản này sẽ bị coi là vi phạm nghiêm trọng Hợp Đồng. Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt Hợp Đồng ngay lập tức mà không cần thông báo.

The Lessee acknowledges that the Lessor is subject to (among others) the provisions of the Foreign Corrupt Practices Act of the US. The Lessee undertakes to the Lessor that all payments to Vietnamese government departments, agencies, and officials under, pursuant to or in connection with this Contract shall be in accordance with Vietnamese law, including Vietnamese anti-corruption law and regulations. In particular, the Lessee undertakes not to pay any bribe or improper or unlawful payment to a government official in connection with this Contract or the performance of its obligations under this Contract. The Lessee agrees to keep proper, timely, and accurate records of all payments made to government departments or officials pursuant to or in connection with this Contract and to make those records available for the Lessor's inspection upon request and to provide such information and explanation as the Lessor requires relating to the records. A breach of any of these restrictions shall be deemed a material violation of this Contract entitling the Lessor to immediately terminate the Contract without further notice.

- (b) Bên Thuê cam kết và bảo đảm rằng:

The Lessee warrants and undertakes that

237
TY
ADI
AM
TN

(i) Bên Thuê không phải, cũng không thuộc sở hữu hoặc chịu sự kiểm soát của, một Đối Tượng Bị Áp Dụng Lệnh Trừng Phạt, và người quản lý doanh nghiệp, cán bộ và người nắm giữ phần vốn góp của Bên Thuê không phải là một Đối Tượng Bị Áp Dụng Lệnh Trừng Phạt.
It is not, nor is it owned or controlled by, a Sanctioned Person, and none of its directors, officers or shareholders is a Sanctioned Person.

(ii) Bên Thuê đã, đang và sẽ không tham gia bất kỳ công việc hoặc giao dịch với bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào mà vào thời điểm thực hiện công việc hoặc giao dịch đó, cá nhân hoặc tổ chức đó là hoặc đã là một Đối Tượng Bị Áp Dụng Lệnh Trừng Phạt, hoặc tại bất kỳ quốc gia hoặc lãnh thổ nào mà vào thời điểm thực hiện công việc hoặc giao dịch đó, quốc gia hoặc lãnh thổ đó là hoặc đã là Vùng Lãnh Thổ Bị Áp Dụng Lệnh Trừng Phạt.
The Lessee has not knowingly engaged in, is now, nor knowingly engaging in, and will not engage in any dealings or transactions with any individual or entity that at the time of the dealing or transaction is or was a Sanctioned Person, or in any country or territory that at the time of the dealing or transaction is or was a Sanctioned Territory.

(iii) Bên Thuê không thực hiện thanh toán theo Hợp Đồng này từ nguồn tiền là tài sản, hoặc thuộc sở hữu về lợi ích trực tiếp hay gián tiếp của một Đối Tượng Bị Áp Dụng Lệnh Trừng Phạt hoặc là nguồn thu từ các thỏa thuận, giao dịch, công việc hoặc mối quan hệ liên quan tới Đối Tượng Bị Áp Dụng Lệnh Trừng Phạt hoặc Vùng Lãnh Thổ Bị Áp Dụng Lệnh Trừng Phạt hoặc, đối với trường hợp thỏa thuận, giao dịch, công việc hoặc mối quan hệ đó được giao kết bởi một công dân Hoa Kỳ, việc thanh toán đó sẽ vi phạm Luật Trừng Phạt Kinh Tế, và

The Lessee shall not make any payment under this Contract with funds that are the property of, or are beneficially owned directly or indirectly by, a Sanctioned Person or are the proceeds of any agreement, transaction, dealing, or relationship involving a Sanctioned Person or Sanctioned Territory, or that would, if covered into by a U.S. citizen, violate the Economic Sanctions Law, and

(iv) Bên Thuê không có tài sản nào đặt tại, hay bằng cách khác trực tiếp nhận được doanh thu từ việc đầu tư, hoạt động, hoặc giao dịch trong hay với, bất kỳ Vùng Lãnh Thổ Bị Áp Dụng Lệnh Trừng Phạt nào.

The Lessee does not have any assets located in, or otherwise directly derives revenue from investments, activities, or transactions in or with any Sanctioned Territory.

Vi phạm bất kỳ cam kết hoặc bảo đảm nào trong các điều khoản này sẽ bị coi là vi phạm nghiêm trọng Hợp Đồng và Bên Cho Thuê có quyền chấm dứt Hợp Đồng ngay lập tức.

A breach of any of these restrictions shall be deemed a material violation of this Contract, entitling the Lessor to immediately terminate the Contract without further notice.

5.14. Bảo mật:

Confidentiality

Các Bên có nghĩa vụ bảo mật nội dung Hợp Đồng này, mọi thông tin được trao đổi trong quá trình đàm phán, cũng như các thông tin và tài sản sở hữu của Bên kia. Không Bên nào được phép tiết lộ những thông tin này cho bên thứ ba mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên kia, trừ trường hợp việc tiết lộ là yêu cầu bởi pháp luật hiện hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nghĩa vụ bảo mật này vẫn có hiệu lực ngay cả sau khi Hợp Đồng này chấm dứt.

The Parties shall maintain the confidentiality of the contents of this Contract, all matters discussed during its negotiation, and any other or proprietary information of the other Party. Neither Party shall disclose such information to any third party without the prior written consent of the other Party, except where disclosure is required under applicable law or by any governmental authority. This confidentiality obligation shall survive the termination of this Contract.

5.15. Mặc dù có quy định tại Điều 5.14 của Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê có quyền liệt kê Bên Thuê là một trong các khách thuê của Bất Động Sản trong các tài liệu tiếp thị, công cụ quảng cáo hoặc các văn bản giới thiệu về kinh nghiệm và chuyên môn của Bên Cho Thuê. Bên Cho Thuê cũng có thể tiết lộ một số thông tin cụ thể của Hợp Đồng này cho các nhà thầu, quản lý hoặc đối tác của mình, nhưng chỉ trong phạm vi cần thiết phục vụ cho công tác quản lý, vận hành hoặc thực hiện Hợp Đồng này.

Notwithstanding Article 5.14 of this Contract, the Lessor shall have the right to list the Lessee as one of the tenants of the Premises in marketing materials, promotional instruments, or documents showcasing the Lessor's experience and expertise, and disclose certain portions of this Contract to the extent

necessary to contractors, managers, or partners of the Lessor, and for the purpose of management, operation, or performance of this Contract by the Lessor.

Điều/Article 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê/ Rights and obligations of the Lessor

6.1. Quyền của Bên Cho Thuê:

Rights of the Lessor:

Phù hợp với các điều khoản của Hợp Đồng này, Bên Cho Thuê có quyền:

In accordance with the provisions of this Contract, the Lessor shall have the right to:

- (a) yêu cầu Bên Thuê tiếp nhận Bất Động Sản đúng thời gian đã thỏa thuận tại Điều 4;
request the Lessee to take over the Premises in accordance with the timeframe agreed in Article 4;
- (b) yêu cầu Bên Thuê thanh toán đầy đủ trong thời gian và theo phương thức đã thỏa thuận tại Điều 3;
request the Lessee to full payments within the period and method agreed in Article 3;
- (c) yêu cầu Bên Thuê bao quản và sử dụng Bất Động Sản trong tình trạng tốt, bao đảm Bất Động Sản theo đúng hiện trạng đã quy định tại Điều 1;
require the Lessee to keep and use the Premises in good repair, maintaining its condition as set out in Article 1;
- (d) yêu cầu Bên Thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa những hư hỏng do lỗi của Bên Thuê gây ra;
request the Lessee to indemnify the Lessor for any damage or rectify defects attributable to the Lessee's fault;
- (e) cải tạo và nâng cấp Bất Động Sản khi được Bên Thuê đồng ý, miễn là việc cải tạo hạn chế tối đa ảnh hưởng đến việc sử dụng Bất Động Sản của Bên Thuê;
renovate and upgrade the Premises with the Lessee's consent, provided such renovations minimizes impact on the Lessee's use of the Premises to the greatest extent possible;
- (f) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 10.1(c);
unilaterally terminate this Contract in accordance with Article 10.1(c);
- (g) yêu cầu Bên Thuê hoàn trả Bất Động Sản khi hết Thời Hạn Thuê hoặc khi Hợp Đồng bị chấm dứt trước thời hạn;
request the Lessee to return the Premises upon expiry of the Lease Term or early termination of the Contract;
- (h) vào Bất Động Sản hoặc ủy quyền cho đại diện của mình vào Bất Động Sản, sau khi thông báo cho Bên Thuê, để kiểm tra tình trạng của Bất Động Sản, triển khai hoặc bảo trì Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Chung, kiểm tra việc tuân thủ quy định về của Bên Thuê, hoặc thực hiện các hoạt động khác theo Hợp Đồng này. Bên Cho Thuê có thể vào Bất Động Sản vào thời gian đã thông báo, với hoặc không có sự hiện diện của đại diện Bên Thuê hoặc người đi cùng. Trong trường hợp khẩn cấp, Bên Cho Thuê có thể vào Bất Động Sản mà không cần thông báo trước cho Bên Thuê;
enter the Premises or authorize its representative(s) to enter, after notifying the Lessee, for the purpose of inspecting the condition of the Premises, deploying or maintaining the Common Utilities Infrastructure, checking the Lessee's wastewater discharge compliance, or performing any other activities allowed under this Contract. The Lessor may enter at the notified time, with or without the representative(s) of the Lessee or other accompanying people. In case of emergency, the Lessor may enter the Premises without prior notice to the Lessee;
- (i) được quyền đi lại tự do và không bị gián đoạn đối với Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Chung và các hạ tầng khác do Bên Cho Thuê kiểm soát, nằm trong, trên hoặc dưới Bất Động Sản;
have free and uninterrupted passage of the Common Utilities Infrastructure and other Lessor-controlled infrastructure within, on, or under the Premises;
- (j) tạm ngừng hoặc hạn chế sử dụng Bất Động Sản hoặc tài sản của Bên Thuê nếu có bằng chứng rõ ràng về việc Bên Thuê vi phạm nghiêm trọng Hợp Đồng, hoặc nếu Bên Thuê có ý định bỏ trốn, ngừng hoạt động hoặc chấm dứt hoạt động, cho đến khi Bên Thuê thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này;
suspend or restrict the Lessee's use of the Premises or assets if there is clear evidence that the Lessee has materially breached the Contract, or if the Lessee intends to flee, quit, or cease operations, until the Lessee fulfills its obligations under this Contract;
- (k) thực hiện bất kỳ biện pháp bảo đảm nào, thế chấp, bán, chuyển nhượng hoặc xử lý Bất Động Sản hoặc bất kỳ phần nào của Bất Động Sản, bao gồm cả khu đất nơi có Bất Động Sản, mà không cần

thông báo hoặc có sự đồng ý của Bên Thuê. Bên Thuê từ bỏ quyền ưu tiên hoặc quyền đồng ý đối với các giao dịch này, theo quy định của pháp luật hiện hành. Bên Thuê phải ký kết và cung cấp các tài liệu cần thiết để tạo điều kiện cho các giao dịch này, với điều kiện người mua hoặc bên nhận chuyển nhượng cam kết thực hiện nghĩa vụ của Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng này:

create a security interest mortgage, sell, transfer, or otherwise dispose of the Premises or any part thereof, including the land on which the Premises is located, without prior notice to or consent from the Lessee. The Lessee expressly waives any right of first refusal or right to consent to such transactions, as permitted by applicable laws. The Lessee shall execute, acknowledge, and deliver any necessary documents to facilitate such transactions, provided that the purchaser or transferee acknowledges and undertakes to fulfill the Lessor's obligations under this Contract.

- (l) ra vào Bất Động Sản khi được phép theo Hợp Đồng này để kiểm tra, sửa chữa, thay thế, bảo trì hoặc quản lý máy móc, thiết bị, công rãnh, hệ thống nước, đường ống, dây điện và cấp thuộc quyền kiểm soát của Bên Cho Thuê;

enter and exit the Premises when permitted under this Contract to inspect, repair, replace, maintain, or maintain machines, equipment, services, water, sewer, conduits, pipes, wires, and cables under the Lessor's control.

- (m) tạm ngừng cung cấp điện, nước hoặc các dịch vụ khác đối với Bất Động Sản khi cần thiết để bảo trì, sửa chữa, thay thế hoặc nâng cấp, với điều kiện đã thông báo hợp lý cho Bên Thuê (trừ trường hợp khẩn cấp hoặc sự cố);

suspend electricity, water, or other services to the Premises when necessary for maintenance, repair, renewal, or improvement, provided that reasonable prior notice is given to the Lessee (except in cases of emergency or breakdown).

- (n) được Bên Thuê hoàn trả tất cả chi phí mà Bên Cho Thuê đã chi trả, cộng với phí quản lý 20% trên tổng chi phí, trong vòng mười (10) Ngày Làm Việc kể từ khi có yêu cầu của Bên Cho Thuê, nếu Bên Cho Thuê thanh toán cho nhà cung cấp, nhà thầu hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ thay mặt Bên Thuê để duy trì hoạt động bình thường của Bất Động Sản, hoặc nếu Bên Thuê không khắc phục vi phạm và yêu cầu Bên Cho Thuê sửa chữa hoặc thuê bên thứ ba thực hiện sửa chữa, và

Be reimbursed by the Lessee for all costs and expenses incurred or paid by the Lessor plus a management fee of 20% on top of such costs and expenses, within a 10 Business Days of the Lessor's demand, in the event that the Lessor pays suppliers, contractors, or service providers on behalf of the Lessee to maintain normal operation of the Premises, or the Lessee fails to remedy a breach requiring the Lessor to rectify the issue or engage third parties to do so, and

- (o) cùng với các nhà đầu tư, ngân hàng, đối tác tài chính, cổ đông hoặc khách thăm khác tham quan Bất Động Sản, bao gồm cả khu vực bên ngoài và bên trong. Bên Thuê phải hợp tác với Bên Cho Thuê trên tinh thần thiện chí và không được từ chối việc tham quan này, với điều kiện Bên Cho Thuê thông báo trước cho Bên Thuê về việc tham quan đó, việc tham quan được thực hiện dưới sự giám sát của Bên Thuê, và tất cả khách thăm hạn chế tối đa gây gián đoạn hoạt động bình thường của Bên Thuê và tuân thủ các chính sách bảo mật của Bên Thuê (nếu có).

escort investors, bankers, potential partners, shareholders, or other visitors in terms of the Premises including both exterior and interior areas. The Lessor shall support the Lessor in good faith and shall not refuse such visits, provided that the Lessor notifies the Lessee in advance of any such visit, the visit is conducted under the Lessee's supervision, and all visitors minimize disruption to the Lessee's normal operations and comply with the Lessor's confidentiality policies (if any).

6.2. Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

Obligations of the Lessor

Bên Cho Thuê có nghĩa vụ thực hiện các công việc sau:

The Lessor shall fulfill the following obligations:

- (a) bàn giao Bất Động Sản cho Bên Thuê theo đúng các điều khoản của Hợp Đồng này. Hướng dẫn Bên Thuê sử dụng Bất Động Sản đúng mục đích, bảo đảm Bất Động Sản được sử dụng đúng chức năng và thiết kế như đã quy định tại Điều 1;

handing over the Premises to the Lessee in accordance with the terms of this Contract. Guide the Lessee on the proper use of the Premises, consistently corresponding with its function and design, as stated in Article 1.

- (b) đảm bảo Bên Thuê có thể sử dụng Bất Động Sản một cách ổn định và không bị gián đoạn trong suốt Thời Hạn Thuê;

ensuring that the Lessee can use the Premises stably and without unreasonable interference throughout the Lease Term;

- (c) thực hiện bảo trì và sửa chữa các cấu trúc của Bất Động Sản định kỳ hoặc theo thỏa thuận giữa Các Bên;

conducting structural maintenance and repairs of the Premises periodically or as otherwise agreed by the Parties;

- (d) không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng nếu Bên Thuê đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình, trừ khi Bên Thuê đồng ý chấm dứt Hợp Đồng;

not unilaterally terminating this Contract if the Lessee fully complies with its obligations under this Contract, unless the Lessee expressly agrees to the termination;

- (e) bồi thường cho Bên Thuê nếu có thiệt hại do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra;

indemnifying the Lessee for any damage caused by the Lessor's fault;

- (f) thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

fulfilling all financial obligations to the State in accordance with applicable laws;

- (g) đảm bảo các Vật Tư Tiêu Hao hoạt động bình thường trong suốt Thời Hạn Bảo Hành Vật Tư Tiêu Hao; và

ensuring that all Consumables operates normally during the Consumables Warranty Period, and

- (h) nghĩa vụ bồi thường của Bên Cho Thuê theo Điều 6.2(c) chỉ áp dụng khi có yêu cầu trong Hợp Đồng hoặc theo quy định của pháp luật, với điều kiện: (i) thiệt hại mà Bên Thuê chịu là thực tế, trực tiếp và do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra; và (ii) Bên Thuê đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này.

the Lessor's compensation obligation under Article 6.2(c) shall only apply if expressly required by this Contract or under applicable laws, provided that (i) the damage suffered by the Lessee is actual and direct, and is caused exclusively by the Lessor's fault; and (ii) the Lessee has fully complied with its obligations under this Contract.

Điều/Article 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê/ Rights and obligations of the Lessee

7.1. Quyền của Bên Thuê:

Rights of the Lessee:

Phù hợp với các điều khoản của Hợp Đồng này, Bên Thuê có quyền:

In accordance with the provisions of this Contract, the Lessee shall have the right to:

- (a) yêu cầu Bên Cho Thuê giao Bất Động Sản theo đúng tình trạng đã thỏa thuận tại Điều 1;

request the Lessor to hand over the Premises in accordance with the condition set out in Article 1;

- (b) yêu cầu Bên Cho Thuê cung cấp thông tin đầy đủ, chính xác và trung thực về Bất Động Sản, để phục vụ cho mục đích cho thuê theo Hợp Đồng này;

request the Lessor to provide reasonably sufficient and accurate information about the Premises for the purpose of the lease under this Contract;

- (c) được phép đổi Bất Động Sản đang thuê với các khách thuê khác, phụ thuộc vào sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê;

exchange the lease of the Premises with other tenants, subject to the Lessor's prior written consent;

- (d) được phép cho các công ty liên kết thuê lại một phần hoặc toàn bộ Bất Động Sản, với điều kiện có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê;

sub-lease a part or the whole of the Premises to its affiliates, provided that the Lessor has given express prior written consent;

- (e) tiếp tục thuê Bất Động Sản với cùng điều khoản và điều kiện đã thỏa thuận trong Hợp Đồng này, ngay cả khi có sự thay đổi chủ sở hữu Bất Động Sản trong suốt Thời Hạn Thuê;

continue leasing the Premises under the same terms and conditions agreed in this Contract, even if there is a change in ownership of the Premises during the Lease Term;

- (f) yêu cầu Bên Cho Thuê sửa chữa Bất Động Sản nếu Bất Động Sản bị hư hỏng không phải do lỗi hoặc vi phạm Hợp Đồng của Bên Thuê;

request the Lessor to repair the Premises if they are damaged due to reasons not attributable to the Lessee's fault or breach of this Contract;

- (g) yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Cho Thuê gây ra;

request the Lessor to indemnify the Lessee for damages caused by the Lessor's fault

- (h) được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 10.1(d); và
unilaterally terminate this Contract in accordance with Article 10.1(d) and
- (i) thực hiện quyền yêu cầu Bên Cho Thuê bồi thường thiệt hại theo Điều 7.1(g) chỉ khi có yêu cầu cụ thể trong Hợp Đồng hoặc theo quy định của pháp luật hiện hành, và Điều 8.5(b).
exercise the right to claim compensation from the Lessor under Article 7.1(g) only in accordance with the requirements of this Contract or applicable laws, and Article 8.5(b).

7.2. Nghĩa vụ của Bên Thuê:

Obligations of the Lessee

Bên Thuê có nghĩa vụ thực hiện các công việc sau:

The Lessee shall fulfill the following obligations:

- (a) duy trì và sử dụng Bất Động Sản trong tình trạng tốt, theo đúng công năng và thiết kế đã quy định tại Điều 1 và các điều khoản khác của Hợp Đồng này; đảm bảo tất cả Vật Tư Tiêu Hao hoạt động bình thường và đầy đủ chức năng trong thời gian kể từ khi hết Thời Hạn Bảo Hành Vật Tư Tiêu Hao đến khi Bất Động Sản được hoàn trả cho Bên Cho Thuê;
maintaining and using the Premises in good repair, in accordance with its function and design set out in Article 1 and other provisions of the Contract, ensuring that all Consumables operate normally and functionally from the expiry of the Consumables Warranty Period until the Premises is returned to the Lessor;
- (b) thanh toán đầy đủ Giá Thuê, Phí Dịch Vụ và bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến Bất Động Sản theo Điều 3 và các điều khoản khác của Hợp Đồng này;
fully paying the Rent, the Service Charge and any other charges related to the Premises in accordance with Article 3 and other provisions of this Contract;
- (c) sử dụng Bất Động Sản đúng mục đích được phép theo Hợp Đồng này; sửa chữa mọi hư hỏng gây ra cho Bất Động Sản do lỗi của Bên Thuê;
using the Premises solely for the purpose stated in Article 1 of this Contract, in part only damaged caused to the Premises by the Lessee's fault;
- (d) hoàn trả Bất Động Sản cho Bên Cho Thuê theo đúng quy định của Hợp Đồng này;
returning the Premises to the Lessor in accordance with the provisions of this Contract;
- (e) không thay đổi, cải tạo hoặc phá dỡ Bất Động Sản mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê;
not changing, renovating, or demolishing the Premises without the Lessor's prior written consent;
- (f) bồi thường cho Bên Cho Thuê về mọi thiệt hại do lỗi của Bên Thuê hoặc vi phạm Hợp đồng này của Bên Thuê gây ra;
indemnifying the Lessor for any loss or damages caused by the Lessee's fault or breach of this Contract;
- (g) mua và duy trì các hợp đồng bảo hiểm sau đây với chi phí của mình, đảm bảo rằng các hợp đồng này vẫn có hiệu lực đầy đủ trong suốt Thời Hạn Thuê:

purchasing and maintaining the following insurance policies at its own cost, ensuring they remain in full effect throughout the Lease Term:

- (i) Bên Thuê phải mua bảo hiểm tài sản toàn diện, bao hiểm mọi tài sản, hàng hóa và thiết bị được Bên Thuê lắp đặt hoặc đặt trong Bất Động Sản. Bảo hiểm này phải bao gồm chi phí thay thế cho các tài sản, hàng hóa hoặc thiết bị này, bất kể có thuộc quyền sở hữu của Bên Thuê hay không.

The Lessee shall obtain property all-risk insurance covering all property, goods, and facilities install-d or placed within the Premises by the Lessee. The insurance shall cover the replacement cost of such properties, goods, or facilities, regardless of ownership.

- (ii) Bên Thuê phải mua bảo hiểm trách nhiệm công cộng, bao gồm Bên Cho Thuê là bên được bảo hiểm bổ sung, bảo hiểm được mua theo hình thức bảo hiểm theo yêu cầu, và cung cấp giới hạn bảo hiểm tối đa cho mỗi sự cố không thấp hơn mức bảo hiểm quy định tại Mục 9, Phần A của Hợp Đồng này.

The Lessee shall obtain public liability insurance, which shall include the Lessor as an additional insured party, be purchased on a claim-made basis, and provide a maximum

coverage limit per accident of no less than the sum insured limit specified in Item 9, Section A of this Contract.

- (iii) Mỗi hợp đồng bảo hiểm của Bên Thuê phải bao gồm điều khoản từ bỏ quyền đòi bồi thường, đảm bảo rằng công ty bảo hiểm đồng ý từ bỏ quyền đòi bồi thường và các quyền phát sinh từ việc chuyển nhượng quyền của bên được bảo hiểm. Bên Cho Thuê, bao gồm giám đốc, nhân viên, đại lý, khách mời và nhà thầu của mình, sẽ không chịu trách nhiệm đối với Bên Thuê về bất kỳ thiệt hại nào phát sinh từ các rủi ro được bảo hiểm bởi hợp đồng bảo hiểm của Bên Thuê. Bên Thuê từ bỏ quyền đòi bồi thường thiệt hại do đối với Bên Cho Thuê hoặc đại diện của Bên Cho Thuê.

Each of the Lessee's insurance policies shall include a waiver of subrogation, ensuring that the insurer agrees to waive its right of subrogation and any rights resulting from assignment by the insured. The Lessor, including its directors, employees, agents, invitees, and contractors, shall not be liable to the Lessee for any loss or damages arising from risks covered by the Lessee's insurance policies. The Lessee waives its right to recover such loss or damages against the Lessor or its representatives.

- (iv) Nếu Bên Thuê không mua hoặc duy trì các hợp đồng bảo hiểm theo yêu cầu, điều này sẽ không làm vô hiệu điều khoản từ bỏ quyền đòi bồi thường đã nêu trên. Nếu Bên Thuê không chỉ rõ trong hợp đồng bảo hiểm rằng công ty bảo hiểm từ bỏ quyền đòi bồi thường, hoặc nếu công ty bảo hiểm thực thi quyền đó và yêu cầu bồi thường từ Bên Cho Thuê hoặc đại diện của Bên Cho Thuê, thì Bên Cho Thuê có quyền yêu cầu Bên Thuê bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh do yêu cầu của công ty bảo hiểm đối với Bên Cho Thuê.

If the Lessee fails to purchase or maintain the required insurance policies, this shall not invalidate the waiver of subrogation stated above. If the Lessee fails to specify in its insurance policy that the insurer waives its right of subrogation, or if the insurer exercises such right, and the insurer claims recovery against the Lessor or its representatives, then, the Lessor shall have the right to demand full compensation from the Lessee for any losses incurred by the Lessor due to the insurer's claim.

- (h) cung cấp bản sao các hợp đồng bảo hiểm theo yêu cầu tại Điều 7.2(g) cho Bên Cho Thuê khi có yêu cầu;

providing copies of the insurance policies required under Article 7.2(g) to the Lessor upon request;

- (i) không chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê;

not transferring its rights or obligations under this Contract to any third party without the Lessor's prior written consent;

- (j) chịu trách nhiệm và chịu tất cả chi phí và phí tổn liên quan đến việc sửa chữa theo quy định tại Điều 5.10;

being responsible for and bearing all costs and expenses related to repairs as stipulated in Article 5.10;

- (k) đảm bảo xử lý nước thải và kiểm soát ô nhiễm (bao gồm khói, bụi, không khí và tiếng ồn) trong suốt Thời Hạn Thuê, tuân thủ Hướng Dẫn hoặc Quy Định về Quy Hoạch, Xây Dựng và Phát Triển hoặc các quy định, tiêu chuẩn pháp lý áp dụng, và các điều khoản của Hợp Đồng này;

ensuring sewage treatment and pollution control (including smoke, dust, air, and noise) throughout the Lease Term in compliance with the Planning, Construction and Development Guide or regulations, applicable legal standards, and the terms of this Contract;

- (l) định kỳ đo lường các chỉ tiêu môi trường theo các quy định của pháp luật hiện hành; cung cấp cho Bên Cho Thuê bản sao công chứng kết quả đo lường trong vòng bảy (7) Ngày Làm Việc kể từ khi nhận kết quả đó; Bên Thuê cũng phải tuân thủ đầy đủ các quy định về bảo vệ môi trường, an toàn lao động, Quy Định của Bên Cho Thuê và Hướng Dẫn hoặc Quy Định về Quy Hoạch, Xây Dựng và Phát Triển; Bên Thuê hoàn toàn chịu trách nhiệm về mọi hoạt động kinh doanh và sản xuất tại Bất Động Sản;

regularly measuring all environmental criteria in accordance with applicable laws; providing the Lessor with a certified true copy of the measurement results within seven (7) Business Days from the date of receipt of such results; the Lessee shall also fully comply with environmental protection laws, occupational safety regulations, the Lessor's Regulations, and the Planning, Construction and Development Guide or Regulations; the Lessee shall be solely responsible for all business and production activities conducted at the Premises.



- (m) đảm bảo các hoạt động kinh doanh tại Bất Động Sản không gây ô nhiễm môi trường hoặc vi phạm các quy định cấm hoặc hạn chế theo pháp luật hiện hành, các quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc yêu cầu của Đơn Vị Phát Triển Hạ Tầng, điều chỉnh hoặc thay đổi hoạt động kinh doanh khi cần thiết để tuân thủ yêu cầu về môi trường và pháp lý;

ensuring that its business activities at the Premises do not cause environmental pollution or violate any prohibitions or restrictions under applicable laws, regulations imposed by governmental authorities, or requirements set by the IP Developer, modifying or changing its business activities as necessary to comply with environmental and legal requirements.

- (n) định kỳ vệ sinh Bất Động Sản và duy trì Bất Động Sản (bao gồm các thiết bị, đồ đạc và các vật dụng được đặt, gắn hoặc lắp đặt) trong Tình Trạng Ban Đầu, trừ hao mòn tự nhiên; hợp tác và hỗ trợ Bên Cho Thuê trong việc sửa chữa Bất Động Sản, Cơ Sở Hạ Tầng Tiềm Ich Chung và Khu Vực Chung khi có yêu cầu, cùng Bên Cho Thuê và các khách thuê khác bao trì và bảo vệ Cơ sở Hạ tầng Tiềm Ich Chung và Khu vực Chung để đảm bảo các khu vực này luôn trong tình trạng tốt;

regularly cleaning the Premises and maintain it in a state of all fixtures, fittings, and loose items placed, attached, or installed in its Original Condition, except for normal wear and tear cooperate with and facilitate the Lessor in repairing the Premises, Common Utilities Infrastructure, and Common Areas as required, jointly engage with the Lessor and other Lessees in maintaining and protecting the Common Utilities Infrastructure and Common Areas to ensure they remain in good condition.

- (o) đảm bảo vệ sinh và môi trường sạch sẽ tại Bất Động Sản, bao gồm lối vào, sân vườn, khu vực cây xanh, cảnh quan, khuôn viên và các tiện ích khác trên khu đất nơi có Bất Động Sản; không thực hiện bất kỳ hành động nào có thể thay đổi tình trạng của Bất Động Sản, hoặc thay đổi các tính chất vật lý, hòa hợp của Bất Động Sản hoặc đất đai nơi có Bất Động Sản;

maintaining cleanliness and hygiene of the Premises including entrances, courtyards, green plant areas, landscapes, grounds and other amenities on the land where the Premises is located, refraining from taking any action that would alter the condition of the Premises, or change the physicochemical properties of the Premises or the land where the Premises is located.

- (p) thông báo ngay cho Bên Cho Thuê về (i) bất kỳ tai nạn, hư hỏng, hoặc nhu cầu sửa chữa khẩn cấp liên quan đến đường ống, thiết bị, đồ đạc hoặc lắp đặt trong Bất Động Sản, các tình huống có thể gây ra hoặc góp phần gây nguy hiểm, rủi ro, hoặc đe dọa đối với Bất Động Sản hoặc bất kỳ ai có mặt tại Bất Động Sản; và (ii) bất kỳ thông báo nào nhận được từ Đơn Vị Phát Triển Hạ Tầng, nhà cung cấp tiện ích, nhà cung cấp dịch vụ, hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến Bên Cho Thuê, hoặc ảnh hưởng đến Bất Động Sản hoặc hoạt động kinh doanh của Bên Thuê tại đó; (iii) không làm ảnh hưởng đến các quyền và biện pháp khắc phục khác của Bên Cho Thuê, nếu Bên Thuê không thông báo kịp thời về các sự cố hoặc thông báo này. Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại, chi phí và yêu cầu khắc phát sinh từ việc không thông báo kịp thời đó.

promptly notifying the Lessor of, or any other user, defect, or damage need for repair services related to pipes, fittings, fixtures, or installations in the Premises, any circumstances that may cause or contribute to dangers, risk, or hazard to the Premises or any person therein, and any notice received from the IP Developer, utility providers, service providers or governmental authorities that is addressed to the Lessor, or refers to or affects the Premises or the Lessor's business conducted therein, with a clear provision to any third parties and remedies of the Lessor, if the Lessee fails to timely notify the Lessor of any such notices or notices the Lessor and fully indemnify, defend and hold the Lessor harmless from and against all losses, liabilities, damages, claims, costs, and expenses arising from or resulting from such failure.

- (q) chịu trách nhiệm đối với hành vi, sự sơ suất, thiếu sót và sai phạm của tất cả các nhà thầu, nhân viên, đại lý và khách của Bên Thuê như thể hành vi, sự sơ suất, thiếu sót và sai phạm đó là của chính Bên Thuê;

being liable to the Lessor for the acts, omissions, and defaults of all contractors, employees, agents, and visitors of the Lessee as if such acts or omissions and defaults were committed by the Lessee itself.

- (r) thừa nhận rằng nếu Bên Thuê bao gồm nhiều cá nhân, thì mọi tham chiếu đến Bên Thuê trong Hợp Đồng này sẽ áp dụng cho mỗi cá nhân hoặc tổ chức, cả tập thể và cá nhân. Mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Thuê theo Hợp Đồng này sẽ là liên đới và riêng biệt. Bên Cho Thuê không bắt buộc phải xác định ai là người chịu trách nhiệm cho từng nghĩa vụ cụ thể mà có thể yêu cầu từng Bên Thuê hoặc tất cả các Bên Thuê cùng thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này.

acknowledging that if the Lessee consists of more than one person, then, all references to the Lessee in this Contract shall apply to each individual or entity collectively and individually. All obligations and liabilities of the Lessee under this Contract shall be joint and several. The Lessor shall not be required to determine which Lessee is responsible for specific obligations but may pursue each Lessee individually or pursue all Lessees collectively for compliance with the Lessee's obligations under this Contract.

- (s) chịu trách nhiệm hoàn toàn về tất cả các rủi ro kinh doanh liên quan đến hoạt động của mình. Mọi ảnh hưởng đến doanh thu, tăng chi phí, hoặc thay đổi trong chính sách thương mại quốc tế, bao gồm nhưng không giới hạn ở các biện pháp bảo vệ thương mại, thay đổi thuế, hoặc các yếu tố bên ngoài khác, sẽ không được coi là căn cứ để điều chỉnh, hoãn lại, hoặc miễn trừ nghĩa vụ thanh toán của Bên Thuê theo Hợp Đồng này. Bên Thuê cam kết thực hiện đầy đủ và kịp thời tất cả các nghĩa vụ thanh toán, bất kể có sự thay đổi nào trong điều kiện kinh doanh của mình.

bearing full responsibility for all business risks associated with its operations. Any impact on revenue, increase in costs, or changes in international trade policies, including but not limited to trade protection measures, changes in taxes, or other external factors, shall not be considered grounds for adjusting, delaying, or exempting the Lessee from its payment obligations under this Agreement. The Lessee commits to fulfilling all payment obligations promptly and in full, regardless of any changes in its business conditions.

Điều/Article 8. Trách nhiệm phát sinh do vi phạm Hợp Đồng/ Liabilities for breach of the Contract

8.1. Trách nhiệm của Bên Cho Thuê khi vi phạm Hợp Đồng:

Liabilities of the Lessor for breach of the Contract:

Trừ khi có quy định khác trong Hợp Đồng này, nếu Bên Cho Thuê vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng và gây thiệt hại cho Bên Thuê, Bên Cho Thuê phải khắc phục vi phạm đó trong thời gian sớm nhất và bồi thường cho Bên Thuê về tất cả các thiệt hại thực tế, trực tiếp và đã được chứng minh mà Bên Thuê phải chịu do vi phạm của Bên Cho Thuê gây ra.

Unless otherwise provided in this Contract, if the Lessor breaches any provision of this Contract, resulting in damage to the Lessee, the Lessor shall remedy the breach as soon as practicable, and indemnify the Lessee for any actual, direct, and proven damage suffered by the Lessee because of such breach.

8.2. Trách nhiệm của Bên Thuê khi vi phạm Hợp Đồng:

Liabilities of the Lessee for breach the Contract:

(a) Trừ khi có quy định khác trong Hợp Đồng này, nếu Bên Thuê vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng và gây thiệt hại cho Bên Cho Thuê, Bên Thuê phải khắc phục vi phạm đó trong thời gian sớm nhất và bồi thường cho Bên Cho Thuê về tất cả các thiệt hại thực tế, trực tiếp và đã được chứng minh mà Bên Cho Thuê phải chịu do vi phạm của Bên Thuê gây ra.

Unless otherwise provided in this Contract, if the Lessee breaches any provision of this Contract, resulting in damages to the Lessor, the Lessee shall remedy the breach as soon as practicable, and indemnify the Lessor for any actual, direct, and proven damage suffered by the Lessor because of such breach.

(b) Nếu Bên Thuê vi phạm Hợp Đồng, Bên Cho Thuê có quyền thực hiện một hoặc một số quyền sau đây mà không làm ảnh hưởng đến các quyền và biện pháp khắc phục khác của Bên Cho Thuê:

If the Lessee breaches any provision of this Contract, the Lessor, without prejudice to its other rights and remedies, may exercise one or more of the following rights:

(i) Yêu cầu Bên Thuê khắc phục vi phạm trong thời gian hợp lý do Bên Cho Thuê quy định, hoặc trong trường hợp khẩn cấp, Bên Cho Thuê có thể tự khắc phục vi phạm đó, với điều kiện mọi chi phí hợp lý và thực tế mà Bên Cho Thuê phải chịu để khắc phục vi phạm sẽ được Bên Thuê thanh toán ngay khi có yêu cầu:

Require the Lessee to rectify the breach within a reasonable period specified by the Lessor, or in urgent cases, rectify the breach on its own accord, provided that all reasonable and actual costs incurred by the Lessor for such rectification shall be paid forthwith by the Lessee upon demand.

(ii) Trừ vào Tiền Đặt Cọc một khoản tiền để bồi thường thiệt hại hoặc mất mát do vi phạm của Bên Thuê. Nếu tổng thiệt hại vượt quá Tiền Đặt Cọc, Bên Thuê phải thanh toán phần thiếu hụt theo yêu cầu của Bên Cho Thuê và bổ sung Tiền Đặt Cọc để đảm bảo duy trì số tiền này ở mức theo quy định của Hợp Đồng này;

Debit from the Deposit an amount necessary to cover or compensate for any damages or losses resulting from the Lessee's breach. If the total amount of damages or losses exceeds the Deposit, the Lessee shall pay the shortfall upon the Lessor's demand. The Lessee shall replenish the Deposit to ensure it remains at the required level under this Contract.

- (iii) **Cắt điện, nước cung cấp cho Bất Động Sản, tạm ngừng cung cấp các tiện ích khác và Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Chung cho Bên Thuê, và**

Cut off electricity and water supply to the Premises, suspend the Lessee's access to other utilities and Common Utilities Infrastructure, and

- (iv) **Trong trường hợp cần thiết, Bên Cho Thuê có thể đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 10.1(c).**

If applicable, the Lessor may unilaterally terminate this Contract in accordance with Article 10.1(c).

8.3. Sự Kiện Bất Khả Kháng:

Force Majeure Event

Không Bên nào bị coi là vi phạm Hợp Đồng này, và cũng không Bên nào phải chịu phạt hoặc chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại hay tổn thất nào phát sinh từ việc không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ của mình, nếu sự không thực hiện hoặc chậm thực hiện đó là do Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra.

Neither Party shall be deemed to have breached this Contract nor shall either Party be penalized or held liable for any loss or damages resulting from its failure or delay of performing its obligations under this Contract, if such failure or delay is due to the occurrence of a Force Majeure Event.

8.4. Trách nhiệm khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng:

Liabilities upon the occurrence of a Force Majeure Event

- (a) Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng khi thực hiện nghĩa vụ của mình phải thông báo ngay cho Bên kia bằng văn bản trong vòng bảy (7) ngày kể từ ngày biết hoặc phải biết về việc không thể thực hiện Hợp Đồng do Sự Kiện Bất Khả Kháng. Thông báo phải mô tả chi tiết hợp lý về Sự Kiện Bất Khả Kháng và tác động dự kiến đến nghĩa vụ của Bên bị ảnh hưởng. Bên bị ảnh hưởng phải nỗ lực hợp lý để khắc phục nguyên nhân và hậu quả của việc không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ. Nếu không thông báo trong vòng bảy (7) ngày, Bên bị ảnh hưởng sẽ chịu trách nhiệm về hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng.

The Party affected by a Force Majeure Event while performing its obligations must promptly notify the other Party in writing within seven (7) days from the date it becomes aware of, or is required to be aware of, whichever occurs earlier, its inability to perform the Contract due to the Force Majeure Event. The notice must describe in reasonable detail, the nature of the Force Majeure Event, and the anticipated impact on the affected Party's obligations. The affected Party shall make commercially reasonable efforts to avoid or remedy the cause and consequences of the non-performance or delay. If the affected Party fails to notify the other Party within seven (7) days, it shall remain responsible for the consequences of the Force Majeure Event.

- (b) Việc thực hiện nghĩa vụ của Bên bị ảnh hưởng theo Hợp Đồng này (trừ nghĩa vụ khắc phục Sự Kiện Bất Khả Kháng) sẽ bị tạm ngừng trong thời gian Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra. Tất cả nghĩa vụ khác của Hợp Đồng này sẽ được gia hạn một khoảng thời gian tương ứng với thời gian Sự Kiện Bất Khả Kháng. Để làm rõ, sau khi thời gian tạm ngừng kết thúc:

The affected Party's performance of its obligations under this Contract (except for the obligation to make reasonable efforts to avoid or remedy the Force Majeure Event) shall be suspended during the period that the Force Majeure Event occurs and continues. All other obligations under this Contract shall be extended for a reasonable period equal to the duration of the Force Majeure Event. For avoidance of doubt, after the suspension period:

- (i) Bên Cho Thuê sẽ ngay lập tức thực hiện các công việc bảo trì, sửa chữa và các nghĩa vụ khác mà trước đó không thể thực hiện do Sự Kiện Bất Khả Kháng; và

The Lessor shall immediately perform all maintenance, repair work, and other obligations that it was unable to perform due to the Force Majeure Event, and

- (ii) Bên Thuê sẽ ngay lập tức thanh toán các khoản nợ còn lại, bao gồm Giá Thuê, Phí Dịch Vụ và các khoản chi phí khác phát sinh trong thời gian Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra, mà không áp dụng lãi suất đối với khoản thanh toán này. Bên Thuê cũng phải thực hiện tất cả các nghĩa vụ còn lại mà trước đó không thể thực hiện do Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra.

The Lessee shall immediately settle any outstanding debts, including the Rent, the Service Charge, and other applicable charges accrued during the period of the Force Majeure Event; no interest shall be applied to outstanding payments for the period affected by the Force Majeure Event, and perform all other obligations that were not fulfilled due to the Force Majeure Event.

8.5. Giới hạn trách nhiệm:

Limitations of liabilities:

- (a) Bất kể có quy định khác trong Hợp Đồng này và trừ khi có yêu cầu của pháp luật, Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm với Bên Thuê, đại lý, nhân viên, khách mời hoặc bất kỳ ai được sự cho phép của Bên Thuê, và Bên Thuê cũng không được có bất kỳ khiếu kiện gì đối với Bên Cho Thuê về:

Notwithstanding any other provisions of this Contract, and unless otherwise required by applicable laws, the Lessor shall not be liable to the Lessee, its agents, servants, invitees, or licensees, nor shall the Lessee have any claim against the Lessor in respect of:

- (i) Mọi gián đoạn dịch vụ trong Hợp Đồng này do sửa chữa, bảo trì thiết bị, hư hỏng hoặc phá hủy do hoa hoạn, nước, bạo động, thiên tai hoặc các nguyên nhân ngoài tầm kiểm soát của Bên Cho Thuê, hư hỏng máy móc, sự cố, thiếu hụt lao động, đình công, hoặc các sự cố khác ngoài tầm kiểm soát của Bên Cho Thuê:

Any interruption in services mentioned in this Contract caused by necessary repair or maintenance of installations or apparatus, damage or destruction due to fire, water, riot, Act of God, or other causes beyond the Lessor's control, mechanical defects, breakdowns, labor shortages, strike, or other operational failures beyond the Lessor's control.

- (ii) Mọi thiệt hại, thương tích, hoặc mất mát phát sinh từ các sự cố như cháy nổ, sập vữa, nước tràn, rò rỉ ống nước, lỗi trong hệ thống dây điện, hệ thống phun nước, hoặc sự cố máy móc; sự thay đổi điện áp, thiếu hụt điện, nước, hoặc tranh chấp lao động trong Khu hoặc Bất Động Sản:

Any damage, injury, or loss arising from explosion, falling plaster, escape of water, or pipe leakage, defects in wiring, sprinkler systems, or mechanical failures, fluctuation of electrical voltage, unavoidable shortages of electricity, water, or labor disputes within the Zone or Premises.

- (iii) Mọi thiệt hại, thương tích hoặc mất mát do tai nạn hoặc sự cố xảy ra trong Bất Động Sản hoặc Khu vực Chung; các công việc đang được thực hiện trong Bất Động Sản, Khu Vực Chung hoặc khu vực xung quanh; khiếm khuyết hoặc lỗi trong các thiết bị, sản phẩm, hệ thống hoặc quy trình của Bên Cho Thuê, bao gồm phần cứng, phần mềm và hệ thống mạng; hoặc

Any damage, injury, or loss caused by accidents or incidents occurring within the Premises or Common Area, any works (regardless of their extent) being carried out in the Premises, Common Area, or surrounding areas; defects, flaws, or non-performance of any equipment, products, systems, or processes used by the Lessor, including hardware, software, and networks, or

- (iv) Mọi thiệt hại, thương tích hoặc mất mát do các khách thuê khác, người cư trú, nhà thầu độc lập hoặc bên thứ ba gây ra trong Bất Động Sản hoặc Khu, trừ khi thiệt hại đó là do hành vi gian lận của Bên Cho Thuê gây ra.

Any damage, injury, or loss caused by other lessees, occupants, independent contractors, or third parties within the Premises or Zone, except when such damage is caused by the Lessor's fraudulent acts.

- (b) Trừ trường hợp vi phạm cố ý của Bên Cho Thuê, tổng số tiền bồi thường mà Bên Cho Thuê phải trả cho Bên Thuê trong suốt Thời Hạn Thuê sẽ không vượt quá tổng số Giá Thuê thực tế mà Bên Cho Thuê đã nhận từ Bên Thuê theo Hợp Đồng này.

Except in cases of intentional breach by the Lessor, the total amount of compensation payable by the Lessor to the Lessee during the Lease Term shall not exceed the total Rent actually received by the Lessor from the Lessee under this Contract.

Điều/Article 9. Bồi thường do vi phạm Hợp Đồng/ Indemnification for breaching the Contract

9.1. Các Bên thống nhất rằng, trong trường hợp một Bên vi phạm Hợp Đồng, các khoản tiền mà Bên vi phạm phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn ở khoản phạt Tiền Đặt Cọc, tiền lãi chậm thanh toán và/hoặc các khoản thanh toán đã được ấn định trước, sẽ được coi là khoản bồi thường thiệt hại đã được các Bên thỏa thuận trước nhằm mục đích bồi thường cho Bên không vi phạm đối với các tổn thất và thiệt hại mà Bên không vi phạm có thể phải gánh chịu.

The Parties agree that, in the event of a breach of this Contract by one Party, any amounts payable by the breaching Party under this Contract, including but not limited to the deposit, late payment interest, and/or any predetermined payments, shall be deemed liquidated damages as mutually agreed by the Parties, intended to compensate the non-breaching Party for any losses and damages that the non-breaching Party may incur.

9.2. Các Bên đồng thời xác nhận rằng, những khoản bồi thường được ấn định trước theo Điều 9.1 bên trên không phải là các khoản bồi thường duy nhất, và Bên không vi phạm vẫn có quyền yêu cầu Bên vi phạm bồi thường thêm đối với các thiệt hại thực tế khác phát sinh từ hành vi vi phạm Hợp Đồng, trong phạm vi được pháp luật hiện hành và Hợp Đồng này cho phép.

The Parties further acknowledge that the liquidated damages stipulated in Article 9.1 above shall not be the sole remedies available, and the non-breaching Party shall retain the right to claim additional compensation for any actual damages arising from the breach of this Contract, to the extent permitted by applicable laws and this Contract.

9.3. Việc yêu cầu bồi thường bổ sung theo Điều 9.2 trên không làm ảnh hưởng đến bất kỳ quyền và biện pháp khác phục nào khác mà Bên không vi phạm có thể có theo Hợp Đồng này và/hoặc theo quy định của pháp luật hiện hành.

The claim for additional compensation under Clause 9.2 above shall be without prejudice to any other rights and remedies that the non-breaching Party may have under this Contract and/or in accordance with applicable laws.

Điều/Article 10. Chấm dứt Hợp Đồng và hậu quả/ Termination of the Contract and consequences

10.1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:

Cases of the Contract termination:

Không Bên nào có quyền chấm dứt Hợp Đồng này trừ các trường hợp sau:

Neither Party shall terminate this Contract except in accordance with the following provisions:

(a) Trừ khi Các Bên có thỏa thuận bằng văn bản gia hạn Thời Hạn Thuê, Hợp Đồng này sẽ tự động chấm dứt vào Ngày Hết Hạn:

Unless the Parties agree in writing to extend the Lease Term, this Contract shall automatically terminate upon the Expiry Date.

(b) Các Bên có thể thỏa thuận bằng văn bản để chấm dứt Hợp Đồng trước Ngày Hết Hạn:

The Parties may mutually agree in writing to terminate this Contract before the Expiry Date.

(c) Bên Cho Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này trong các trường hợp sau:

The Lessor may unilaterally terminate this Contract in any of the following cases:

(i) Bên Thuê không thanh toán hoặc thanh toán chậm Giá Thuê, Phí Dịch Vụ, hoặc bất kỳ khoản tiền nào phải trả trong thời gian quy định tại Điều 3.4(b);

The Lessee fails or delays in paying any amount of the Rent, the Service Charge, or any other payable amount within the time limit set out in Article 3.4(b).

(ii) Bên Thuê sử dụng Bất Động Sản không dung với Mục Đích Sử Dụng Được Phép đã thỏa thuận trong Hợp Đồng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê;

The Lessee uses the Premises for a purpose other than the Permitted Use stated in this Contract, without the Lessor's prior written consent.

(iii) Bên Thuê vi phạm Điều 5.2(g), Điều 5.5(b), Điều 5.6(b), Điều 5.10(d), hoặc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ Bất Động Sản mà không được cho phép theo Hợp Đồng hoặc không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê;

The Lessee breaches Article 5.2(g), Article 5.5(b), Article 5.6(b), or Article 5.10(d), or subleases any part or all of the Premises without being permitted under the Contract or without the prior written consent of the Lessor.

(iv) Bên Thuê vi phạm chính sách chống tham nhũng tại Điều 5.13(a);

The Lessee violates the anti-corruption policies set out in Article 5.13(a):

- (v) Bên Thuê vi phạm bất kỳ chính sách nào tại Điều 5.13(b):

The Lessee breaches any of the policies provided in Article 5.13(b):

- (vi) Bên Thuê không thanh toán Tiền Đặt Cọc trong thời gian quy định tại Điều/Article 22.5(a); hoặc

The Lessee fails to pay the Deposit within the timeframe specified in Article 22.5(a); or

- (vii) Bên Thuê vi phạm nghiêm trọng Hợp Đồng mà không khắc phục được trong vòng sáu mươi (60) ngày (hoặc thời gian dài hơn được Bên Cho Thuê đồng ý) kể từ khi nhận văn bản thông báo của Bên Cho Thuê, trừ trường hợp các điều khoản cụ thể của Hợp Đồng có quy định khác; hoặc

The Lessee commits a material breach of the Contract and fails to remedy such breach within sixty (60) days (or such longer period as may be agreed by the Lessor) from the date of receipt of written notice from the Lessor, unless otherwise provided under specific provisions of the Contract; or

- (viii) Các sự kiện hoặc tình huống gây thiệt hại nghiêm trọng cho Bên Cho Thuê, theo quy định trong Hợp Đồng, cho phép Bên Cho Thuê chấm dứt Hợp Đồng.

Any other event or circumstance that causes material damage to the Lessor, which expressly entitles the Lessor to terminate this Contract, as specified in this Contract;

- (d) Bên Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này trong các trường hợp sau:

The Lessee may unilaterally terminate this Contract in any of the following cases:

- (i) Bên Cho Thuê không bàn giao Bất Động Sản cho Bên Thuê theo đúng Tình Trạng Ban Đầu và thời gian quy định tại Điều 4.2 của Hợp Đồng này, trừ khi Các Bên có thỏa thuận bằng văn bản về việc thay đổi thời gian bàn giao và Tình Trạng Ban Đầu của Bất Động Sản;

The Lessor fails to hand over the Premises to the Lessee in accordance with the Original Condition, and Within the timeline required under Article 4.2 of this Contract. This excludes cases where the Parties agree in writing to modify the handover timeline or the Original Condition of the Premises;

- (ii) Bên Cho Thuê không sửa chữa Bất Động Sản theo yêu cầu của Hợp Đồng này, gây nguy hiểm cho Bên Thuê trong việc sử dụng Bất Động Sản cho mục đích được cho phép trong Hợp Đồng này;

The Lessor fails to repair the Premises as required under this Contract, causing danger to the Lessee in using the Premises for its permitted purpose;

- (iii) Bên Cho Thuê đơn phương tăng Giá Thuê mà không có văn bản đồng ý của Bên Thuê hoặc không được cho phép theo Hợp Đồng này;

The Lessor unilaterally increases the Rent without the Lessee's prior written consent, or authorization under this Contract;

- (iv) Việc sử dụng Bất Động Sản của Bên Thuê cho mục đích được cho phép trong Hợp Đồng này bị cấm hoặc hạn chế nghiêm trọng do quyền lợi của bên thứ ba đối với Bất Động Sản;

The Lessee's use of the Premises for its permitted purpose is prohibited or materially restricted due to a third party's interest in respect of the Premises;

- (v) Bên Cho Thuê vi phạm nghiêm trọng Hợp Đồng mà không khắc phục được trong vòng sáu mươi (60) ngày (hoặc thời gian dài hơn được Bên Thuê đồng ý) kể từ khi nhận văn bản thông báo của Bên Thuê, trừ trường hợp các điều khoản cụ thể của Hợp Đồng có quy định khác; hoặc

The Lessor commits a material breach of this Contract and fails to remedy such breach within sixty (60) days (or a longer period agreed by the Lessee) after receiving the Lessee's written request, unless otherwise provided under specific provisions of the Contract; or

- (vi) Các sự kiện hoặc tình huống gây thiệt hại nghiêm trọng cho Bên Thuê, theo quy định trong Hợp Đồng, cho phép Bên Thuê chấm dứt Hợp Đồng.

Any other event or circumstance that causes material damage to the Lessee, which expressly entitles the Lessee to terminate this Contract, as specified in this Contract;

- (e) Chấm dứt do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng: Một trong Các Bên có thể chấm dứt Hợp Đồng nếu (i) Bên bị ảnh hưởng không thể khắc phục Sự Kiện Bất Khả Kháng và tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong vòng 180 ngày kể từ ngày Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra, và (ii) Các Bên không đạt

được thỏa thuận về cách giải quyết Sự Kiện Bất Khả Kháng. Việc chấm dứt này sẽ không coi là vi phạm Hợp Đồng;

Termination due to a Force Majeure Event: Either Party may terminate this Contract if (i) The affected Party is unable to remedy the Force Majeure Event and resume performance of its obligations under this Contract within 180 days from the date of occurrence of the Force Majeure Event, and (ii) the Parties fail to reach an agreement on how to resolve the Force Majeure Event. Such termination shall not be considered a breach of this Contract.

- (f) Một Bên có thể chấm dứt Hợp đồng nếu Bên kia tuyên bố phá sản, bị giải thể hoặc bị thu hồi Giấy Phép; hoặc

A Party may terminate this Contract if the other Party is (i) bankrupt, is dissolved or has its Licenses revoked, or

- (g) Một trong Các Bên có thể chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 5.11(b) trong trường hợp Bất Động Sản cần phải phá hủy;

Either Party may terminate this Contract in accordance with Article 5.11(b) if the Premises is required to be demolished.

10.2. Hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng:

Consequences of terminating the Contract:

- (a) Trong tất cả các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng (đủ là hết hạn hay chấm dứt trước thời hạn, có hoặc không có lý do), Bên Thuê phải khôi phục và trả lại Bất Động Sản cho Bên Cho Thuê theo các yêu cầu quy định tại Điều 4.1 của Hợp Đồng này.

In all cases of Contract termination, each Party upon expiry or early termination, with or without cause, the Lessee shall restore and return the Premises to the Lessor in accordance with the requirements set out in Article 4.1 of the Contract.

- (b) Nếu Hợp Đồng được chấm dứt theo Điều 10.1(a), hậu quả của việc chấm dứt phải được xử lý theo quy định tại Điều 2.6, Điều 4.1 và các điều khoản liên quan khác của Hợp Đồng này. Nếu Bất Động Sản được bán giao theo nhiều giai đoạn, Bên Thuê có thể trả lại từng phần của Bất Động Sản vào Ngày Hết Hạn tương ứng của mỗi phần. Tuy nhiên, Hợp Đồng này chỉ được chấm dứt hoàn toàn vào Ngày Hết Hạn của phần Bất Động Sản cuối cùng.

If the Contract is terminated in accordance with Article 10.1(a), the consequences of such termination shall be handled in accordance with Article 2.6, Article 4.1, and any other relevant provisions of this Contract. If the Premises was handed over in multiple phases, the Lessee may return each part of the Premises on its respective Expiry Date. However, the Contract shall only be considered fully terminated upon the Expiry Date of the last part of the Premises.

- (c) Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo Điều 10.1(b), hậu quả sẽ được xử lý theo thỏa thuận chấm dứt giữa Các Bên.

If the Contract is terminated in accordance with Article 10.1(b), the consequences shall be handled in accordance with the termination agreement between the Parties.

- (d) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt bởi Bên Cho Thuê do vi phạm của Bên Thuê theo Điều 10.1(c)(i), Điều 10.1(c)(ii), Điều 10.1(c)(iii), Điều 10.1(c)(iv), Điều 10.1(c)(vii) hoặc Điều 10.1(c)(viii), hậu quả sẽ được xử lý theo các quy định sau:

If the Contract is terminated by the Lessor due to the Lessee's breach under Article 10.1(c)(i), Article 10.1(c)(ii), Article 10.1(c)(iii), Article 10.1(c)(iv), Article 10.1(c)(vii), Article 10.1(c)(viii), the consequences shall be handled in accordance with the following provisions: the following consequences shall apply:

- (i) Tiền Đặt Cọc sẽ thuộc về Bên Cho Thuê.

The Deposit shall be retained by the Lessor.

- (ii) Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản tiền bằng (A) tổng Giá Thuê cho Thời Hạn Thuê còn lại hoặc (B) tổng Giá Thuê của sáu (6) tháng, được tính theo mức Đơn Giá Thuê áp dụng tại thời điểm chấm dứt, tùy theo giá trị nào thấp hơn, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác.

The Lessee shall pay the Lessor an amount equal to the lesser of (A) the aggregate Rent amount for the remaining Lease Term or (B) the total Rent for six (6) months, calculated based on the Rent Rate applicable at the time of termination, unless otherwise agreed by the Parties.

- (iii) Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê mọi khoản tiền còn nợ và phải trả theo Hợp

Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn Phí Dịch Vụ, Phí Quản Lý Tiện Ích, và các nghĩa vụ chưa thanh toán khác:

The Lessee shall pay to the Lessor any other outstanding and payable amounts owed under this Contract, including but not limited to the Service Charge, the Utilities Management Charges, any other unpaid obligations.

- (iv) Bên Thuê phải bồi thường cho Bên Cho Thuê về mọi thiệt hại do vi phạm của Bên Thuê gây ra, theo các quy định liên quan của Hợp Đồng này; và

The Lessee shall indemnify the Lessor for any loss or damage caused due to the Lessee's breach, in accordance with the relevant provisions of this Contract; and

- (v) Bên Thuê phải khôi phục và trả lại Bất Động Sản cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Điều 10.2(a).

The Lessee shall restate and return the Premises to the Lessor in accordance with Article 10.2(a).

- (c) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt bởi Bên Thuê do vi phạm của Bên Cho Thuê theo Điều 10.1(d),

If the Contract is terminated by the Lessee due to the Lessor's breach under Article 10.1(d)

- (i) Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả cho Bên Thuê (A) Giá Thuê và Phí Dịch Vụ đã thanh toán trước nhưng chưa sử dụng khi Hợp Đồng chấm dứt, và (B) Tiền Đặt Cọc, sau khi trừ đi các khoản tiền nợ và phải trả mà Bên Thuê còn thiếu theo Hợp Đồng này, theo quy định tại Điều 2.6; và

The Lessor shall refund to the Lessee (A) any Rent and the Service Charge that have been paid in advance but remain unused upon termination, and (B) The Deposit, after deducting any outstanding and payable amounts owed by the Lessee under this Contract, in accordance with Article 2.6; and

- (ii) Bên Thuê phải khôi phục và trả lại Bất Động Sản cho Bên Cho Thuê theo quy định tại Điều 10.2(a).

The Lessee shall restate and return the Premises to the Lessor as required under Article 10.2(a).

- (f) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 10.1(c)(v) hoặc Điều 10.1(f) do Bên Thuê giải thể hoặc bị thu hồi Giấy Phép trước Ngày Hết Hạn, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản tiền bằng (i) Tiền Đặt Cọc hoặc (ii) tổng Giá Thuê của Thời Hạn Thuê còn lại, tùy thuộc số tiền nào thấp hơn.

If the Contract is terminated under Article 10.1(c)(v) or Article 10.1(f) due to the Lessee's dissolution or the revocation of its License(s) before the Expiry Date, the Lessee shall pay the Lessor an amount equal to (i) the Deposit or (ii) the total Rent for the remaining Lease Term, whichever amount is lower.

- (g) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 10.1(c), Điều 10.1(f) (trừ trường hợp Bên Thuê giải thể hoặc bị thu hồi Giấy Phép, sẽ được xử lý theo Điều 10.2(f) hoặc Điều 10.1(g), không Bên nào bị coi là vi phạm Hợp Đồng này. Hậu quả của việc chấm dứt này sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật, Điều 2.6, Điều 4.1 và các điều khoản liên quan khác của Hợp Đồng này.

If the Contract is terminated in accordance with Article 10.1(c), or Article 10.1(f) (except for cases of the Lessee's dissolution or License revocation, which shall be handled under Article 10.2(f) or Article 10.1(g)), neither Party shall be considered in breach of this Contract. The consequences of such termination shall be handled in accordance with applicable laws, Article 2.6, Article 4.1, and any other relevant provisions of this Contract.

- (h) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt bởi Bên Cho Thuê theo Điều 10.1(c)(vi), mọi khoản tiền mà Bên Thuê đã thanh toán cho Bên Cho Thuê sẽ được Bên Cho Thuê giữ lại và thuộc về Bên Cho Thuê.

If the Contract is terminated by the Lessor in accordance with Article 10.1(c)(vi), all amounts paid by the Lessee to the Lessor shall be retained by and the property of the Lessor.

Điều/Article 11. Giải quyết tranh chấp/ Dispute Resolution

- 11.1. Mọi khiếu nại, tranh chấp hoặc sự khác biệt dưới bất kỳ hình thức nào phát sinh từ, liên quan đến hoặc có liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được chuyển đến và giải quyết cuối cùng bằng trọng tài tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam ("VIAC") Điều này bao gồm nhưng không giới hạn ở (a) các tranh chấp liên quan đến sự tồn tại, tính hợp pháp, việc chấm dứt hoặc việc giải thích Hợp Đồng này; và (b) các quyền, nghĩa vụ hoặc trách nhiệm hợp đồng, tiền hợp đồng hoặc ngoài hợp đồng. Thủ tục trọng tài sẽ được tiến hành theo Quy tắc Trọng tài của VIAC có hiệu lực tại thời điểm tranh chấp xảy ra ("Quy Tắc"). Hội đồng

trọng tài sẽ gồm ba (3) trọng tài viên, mỗi trọng tài viên sẽ được bổ nhiệm theo Quy Tắc. Địa điểm trọng tài sẽ là Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Quyết định của hội đồng trọng tài sẽ là cuối cùng và có giá trị pháp lý ràng buộc đối với Các Bên.

Any claim, dispute, or difference of any nature arising out of, in relation to, or in connection with this Contract shall be referred to and finally resolved by arbitration at the Vietnam International Arbitration Centre ("VIAC"). This includes, but is not limited to, any Disputes regarding the existence, validity, termination, or interpretation of this Contract, and the law contractual, pre-contractual, or non-contractual rights, obligations, or liabilities. Arbitration shall be conducted in accordance with the VIAC's Rules of Arbitration in force at the time of the dispute (the "Rules"). The arbitration tribunal shall consist of three (3) arbitrators, each to be appointed in accordance with the Rules. The place of arbitration shall be Hồ Chí Minh City, Vietnam. The decision of the arbitration tribunal shall be final and legally binding on the Parties.

- 11.2. Mặc dù có tranh chấp đang diễn ra, các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đầy đủ, và Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình. Nếu tranh chấp phát sinh hoặc kéo dài sau khi Hợp Đồng này chấm dứt, và tranh chấp đó ngăn cản Bên Cho Thuê cho thuê Bất Động Sản cho bên khác, Bên Thuê sẽ tiếp tục thanh toán Giá Thuê từ ngày chấm dứt Hợp Đồng cho đến khi tranh chấp được giải quyết xong.

Notwithstanding any ongoing dispute, the terms and conditions of this Contract shall remain in full force and effect, and the Parties shall continue to perform their respective obligations. If a dispute arises or continues after the termination of this Contract, and such dispute prevents the Lessor from leasing the Premises to another party, the Lessee shall continue to pay Rent for the period from the termination date until the date the dispute is fully resolved.

Điều/Article 12. Hiệu lực của Hợp Đồng và điều khoản chung/ Effectiveness of the Contract and general provisions

- 12.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày được Các Bên ký kết hợp lệ. Trừ khi có thỏa thuận khác, vào thời điểm Các Bên hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ của mình, Hợp Đồng này sẽ tự động chấm dứt mà không cần có thỏa thuận chấm dứt chính thức. Mọi điều khoản mà Các Bên đã thỏa thuận hoặc có tính chất hợp lệ cần tiếp tục có hiệu lực sau khi chấm dứt sẽ vẫn có giá trị pháp lý và ràng buộc đối với Các Bên.

This Contract shall become effective as of the date on which it is duly executed by both Parties. Unless otherwise agreed, upon the completion of all obligations by the Parties, this Contract shall automatically terminate without the need for a formal termination agreement. Any provisions that are legally intended or expressly agreed to remain effective after termination shall continue to be legally binding.

- 12.2. Mọi phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi sau này mà Các Bên thỏa thuận sẽ được coi là một phần không tách rời của Hợp Đồng và có hiệu lực ràng buộc đối với Các Bên. Mọi sửa đổi hoặc bổ sung các điều khoản của Hợp Đồng này chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản và có chữ ký hợp lệ của Các Bên.

Any schedules attached to this Contract and any subsequent amendments agreed by the Parties shall be considered integral parts of this Contract and shall have binding effect on the Parties. Any modification or amendment to the terms of this Contract shall only take effect if it is made in writing, and it is duly signed by the Parties.

- 12.3. Mọi thông báo, sự đồng ý, hoặc các liên lạc khác được đưa ra theo Hợp Đồng này phải bằng văn bản, được gửi đến địa chỉ liên lạc hoặc email đã đăng ký của mỗi Bên như đã quy định trong Hợp Đồng này, hoặc gửi đến bất kỳ địa chỉ liên lạc hoặc email đã đăng ký mới nào mà mỗi Bên thông báo theo Điều 12.4 của Hợp Đồng. Một thông báo sẽ được coi là đã được gửi đúng cách như sau:

Any notice, consent, or other communication given under this Contract shall be in writing, be addressed to the correspondence address or registered email of the respective Party as set out in this Contract, be sent to any updated correspondence or e-mail or registered email maintained by the respective Party in accordance with this Article 12.4. A notice shall be deemed duly given as follows:

- (a) Giao trực tiếp/ Bằng cách giao thông báo đến địa chỉ liên lạc chỉ định, thông báo sẽ được coi là đã nhận ngay khi giao đến địa chỉ đó, hoặc

Hand delivery. By delivering the notice to the designated correspondence address, it shall be deemed received immediately upon delivery to that address, or

- (b) Thư trong nước (trong lãnh thổ Việt Nam). Bằng thư tra trước trong nước, thông báo sẽ được coi là đã nhận sau 2 (hai) Ngày Làm Việc kể từ ngày gửi thư; hoặc

Domestic mail (within Vietnam). By pre-paid post within Vietnam, it shall be deemed received 2 (two) Business Days after the date of posting, or

- (c) Thư quốc tế (ngoài lãnh thổ Việt Nam): Bằng thư tra trước gửi ra nước ngoài, thông báo sẽ được coi là đã nhận sau 5 (năm) Ngày Làm Việc kể từ ngày gửi thư; hoặc

International Mail (outside Vietnam): By pre-paid post sent overseas, it shall be deemed received 5 (five) working days after the date of posting; or

- (d) Email: Bằng email đã đăng ký, thông báo sẽ được coi là đã nhận sau 1 (một) Ngày Làm Việc kể từ khi email được gửi thành công.

Email: By registered email, it shall be deemed to be received 1 (one) Business Day after the email is successfully sent.

- 12.4. Thông báo theo Hợp Đồng này sẽ được gửi cho người và đến địa chỉ hoặc địa chỉ email như quy định dưới đây:

Notices under this Contract shall be sent to the recipient at the address or email as provided below:

- (a) Nếu gửi cho Bên Cho Thuê:

If sent to the Lessor:

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà ROX Tower, số 54A, đường Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Address: the 11th floor, ROX Tower, no. 54A, Nguyen Chi Thanh street, Láng ward, Hanoi, Vietnam

Người nhận: Chan Cho Hung – chức vụ: Tổng Giám đốc

Recipient: Chan Cho Hung, title: General Director

Điện thoại: []

Tel

Email: michael.chan@bwidjsc.com và notices@bwidjsc.com

- (b) Nếu gửi cho Bên Thuê:

If sent to the Lessee

Địa chỉ: Nhà xưởng F.C3 và F.C4, Lô CN3-03 (Thuê lại của Công ty Cổ phần Phát triển khu công nghiệp Hai Phòng), Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Phường Đông Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

Address

Người nhận: Huang Peng – chức vụ: Tổng Giám đốc

Recipient: Huang Peng, title: General Director

Điện thoại: []

Tel

Email: baeky@oshimetal.com

- 12.5. Xử lý Dữ Liệu Cá Nhân:

Processing personal data

- (a) Dữ liệu cá nhân bao gồm nhưng không giới hạn ở họ và tên, địa chỉ, ngày sinh, email, số chứng minh nhân dân, số căn cước công dân, số thẻ bảo hiểm xã hội, số hộ chiếu, số điện thoại, quốc tịch, thông tin tài khoản ngân hàng và bất kỳ dữ liệu cá nhân nào theo quy định của pháp luật hiện hành. Dữ liệu cá nhân này được mỗi Bên cung cấp cho Bên kia trong quá trình thiết lập, duy trì và thực hiện Hợp Đồng này (sau đây gọi chung là "Dữ Liệu Cá Nhân")

Personal Data includes but is not limited to full name, address, date of birth, email, identification number, citizen identification number, personal identification number, passport number, phone number, nationality, bank account details and any personal data as defined by applicable legal regulations. This Personal Data is provided by each Party to the other while establishing, maintaining and executing this Contract thereafter collectively referred to as "Personal Data".

- (b) Mỗi Bên đồng ý cho phép Bên kia thu thập, lưu trữ, xử lý và sử dụng Dữ Liệu Cá Nhân của mình, cũng như Dữ Liệu Cá Nhân của nhân viên hoặc đại diện của mình. Việc xử lý dữ liệu này được phép thực hiện để trao đổi thông tin, giao tiếp, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này, và các mục đích đã thỏa thuận khác theo quy định của pháp luật hiện hành. Dữ Liệu Cá Nhân có thể được chuyển và xử lý ngoài lãnh thổ Việt Nam cho các mục đích này. Dữ Liệu Cá Nhân sẽ được xử lý hợp pháp, minh bạch và tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành. Bên xử lý Dữ Liệu Cá Nhân phải thực hiện các biện pháp cần thiết và phù hợp để bảo vệ sự bảo mật của dữ liệu và tuân

thu tất cả các yêu cầu pháp lý trong phạm vi và khả năng của mình.

Each Party agrees to allow the other Party to collect, store, process, and use its Personal Data as well as the Personal Data of its clients or representatives. Such data processing is permitted for exchanging information and communication, fulfilling various obligations under this Contract and other agreed-upon purposes in accordance with applicable laws. Personal Data may be transferred and processed outside Vietnam for these purposes. Personal Data shall be processed legally, transparently, and in compliance with applicable laws. The Party processing Personal Data shall implement necessary and appropriate measures to ensure the confidentiality of the data and comply with all legal requirements within its scope and capabilities.

- (e) Mỗi Bên cam kết và bảo đảm rằng mình có đầy đủ năng lực pháp lý và thẩm quyền để cung cấp Dữ Liệu Cá Nhân cho Bên kia, đã nhận được sự đồng ý cần thiết từ chủ thể dữ liệu để cung cấp, xử lý và sử dụng Dữ Liệu Cá Nhân của mình bởi Bên kia, sẽ duy trì sự đồng ý này trong suốt và sau thời gian thực hiện Hợp Đồng này để phục vụ mục đích thực hiện Hợp Đồng và tuân thủ pháp luật. Mỗi Bên sẽ ngay lập tức cung cấp bằng chứng về sự đồng ý của chủ thể dữ liệu khi có yêu cầu từ Bên kia hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Each Party represents and warrants that it has full legal capacity and authority to provide Personal Data to the other Party. It has obtained the necessary consent from the data subjects for the Personal Data to be provided, processed, and used by the other Party. It shall maintain such consent throughout and after the duration of this Contract for purposes of contract implementation and legal compliance. Each Party shall immediately provide evidence of the data subjects' consent upon request by the other Party or any State authority.

- (d) Mỗi Bên đồng ý bảo vệ Bên kia khỏi mọi khiếu nại, tranh chấp hoặc thiệt hại phát sinh từ hoặc liên quan đến việc thu thập, kiểm soát và xử lý Dữ Liệu Cá Nhân, nếu các vấn đề này xuất phát từ việc Bên vi phạm nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này hoặc pháp luật hiện hành. Nếu một Bên bị yêu cầu chịu trách nhiệm về bất kỳ khiếu nại hoặc thiệt hại nào do vi phạm Dữ Liệu Cá Nhân, Bên vi phạm sẽ bồi thường cho Bên không vi phạm về các thiệt hại tương ứng.

Each Party agrees to hold the other Party harmless from any third-party claims, disputes, or damages arising from or related to its use, non-use, or control activities of Personal Data. If such claims result from the Party's non-compliance with its obligations under this Contract or applicable laws, the Party is held liable for any claims or damages due to Personal Data violations, the breaching Party shall indemnify the non-breaching Party for the corresponding damages.

- 12.6. Nếu bất kỳ điều khoản nào trong Hợp Đồng này là trái pháp luật hoặc không hợp lệ, điều khoản đó sẽ bị loại bỏ khỏi Hợp đồng. Việc loại bỏ điều khoản này sẽ không ảnh hưởng đến tính hợp pháp và hiệu lực của các điều khoản khác trong Hợp Đồng. Các Bên sẽ thống nhất thay thế hoặc sửa đổi điều khoản không hợp lệ hoặc trái pháp luật theo quy định của pháp luật hiện hành, đảm bảo phù hợp với các thỏa thuận trong Hợp Đồng.

If any provision of this Contract is or becomes illegal or unenforceable, such provision shall be deemed severed from this Contract. The severance of such provision shall not affect or impair the legality or validity of any other provision of the Contract. The Parties shall mutually agree on a replacement or amendment to the voided or illegal provision in accordance with applicable laws, consistent with the contractual agreements set forth in this Contract.

- 12.7. Hợp Đồng này là thỏa thuận đầy đủ giữa Các Bên liên quan đến việc thuê Bất Động Sản. Hợp Đồng này thay thế tất cả các dự thảo, thỏa thuận, trao đổi và các cam kết trước đây (dù bằng lời nói hay bằng văn bản) trước khi ký kết Hợp Đồng này.

This Contract constitutes the entire agreement between the Parties concerning the lease of the Premises. It supersedes all prior drafts, negotiations, agreements, and discussions, in whatever verbal or written made before the signing date of this Contract.

- 12.8. Mỗi Bên cam kết và bảo đảm rằng mình là một doanh nghiệp chuyên nghiệp và đã được cấp phép. Mỗi Bên đã nghiên cứu kỹ lưỡng và hiểu rõ các điều khoản của Hợp Đồng này trước khi ký kết. Việc ký kết Hợp Đồng này là tự nguyện và không có Bên nào bị lừa dối, cưỡng ép hoặc đe dọa khi ký Hợp Đồng. Mỗi Bên hoàn toàn hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích của mình, cũng như các hệ quả pháp lý từ việc ký kết Hợp Đồng này. Mỗi Bên cam kết thực hiện đầy đủ và chính xác các nghĩa vụ theo Hợp Đồng.

Each Party represents and warrants that it is a professional and licensed business entity. Each Party has thoroughly studied and considered the terms of this Contract before entering it. The execution of this Contract is voluntary, and neither Party has been misled, coerced, or threatened into signing it. Each Party fully understands its respective rights, obligations, and interests, as well as the legal implications.

of entering into this Contract. Each Party undertakes to fully and accurately perform its obligations under this Contract.

- 12.9. Các Bên xác nhận rằng Hợp Đồng này đã được xem xét kỹ lưỡng và đàm phán trên cơ sở bình đẳng. Do đó, Điều 404.6 của Bộ luật Dân sự 2015 sẽ không áp dụng đối với Hợp Đồng này. Mỗi Bên hoàn toàn từ bỏ quyền yêu cầu sửa đổi hoặc bổ sung Hợp Đồng theo Điều 420 của Bộ luật Dân sự 2015.

The Parties confirm that this Contract has been thoroughly reviewed and negotiated by the Parties on an arm's length basis. Accordingly, Article 404.6 of the Civil Code 2015 shall not apply to this Contract. Each Party expressly waives its right to request modifications or amendments to this Contract pursuant to Article 420 of the Civil Code 2015.

- 12.10. Việc một Bên không thực hiện hoặc chậm thực hiện quyền lợi hoặc biện pháp khắc phục theo Hợp Đồng hoặc pháp luật hiện hành không được coi là từ bỏ quyền đó, cũng không được coi là từ bỏ các quyền lợi hoặc biện pháp khắc phục khác.

A failure or delay by either Party in exercising any right or remedy provided under this Contract or by applicable laws shall not constitute a waiver of such right or remedy, nor shall it operate as a waiver of any other rights or remedies.

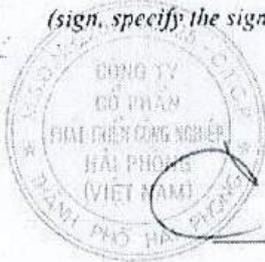
- 12.11. Hợp Đồng này được lập thành 02 (hai) bản gốc, có giá trị pháp lý như nhau, bằng song ngữ tiếng Anh và tiếng Việt. Mỗi Bên giữ một bản gốc. Trong trường hợp có sự khác biệt hoặc không nhất quán giữa tiếng Việt và tiếng Anh của Hợp Đồng, tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

This Contract is executed in 2 (two) original copies, each having equal validity, in bilingual Vietnamese and English. Each Party shall retain one original copy. In case of any discrepancy or inconsistency between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

BÊN CHO THUÊ/THE LESSOR

(ký, ghi rõ họ tên và chức vụ, và đóng dấu)

(sign, specify the signatory's full name and position, and seal)

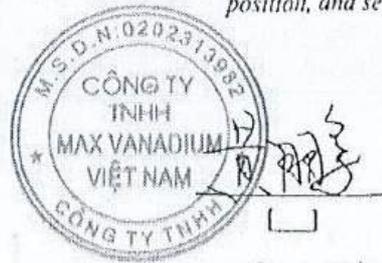


TỔNG GIÁM ĐỐC
CHAN CHO HUNG

BÊN THUÊ/THE LESSEE

(ký, ghi rõ họ tên và chức vụ, và đóng dấu)

(sign, specify the signatory's full name and position, and seal)



TỔNG GIÁM ĐỐC
HUANG, PENG

Phụ Lục/Schedule 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH/DEFINITIONS AND INTERPRETATION

1.1. Trong Hợp Đồng này, bao gồm cả các phụ lục theo đây, các từ và từ ngữ dưới đây sẽ có nghĩa được gán cho chúng trừ khi ngữ cảnh yêu cầu hiểu khác đi.

In this Contract, including the schedules hereto, the below words and expressions shall have the meanings assigned to them except where the context otherwise requires.

<p>Mức Lãi Suất Áp Dụng <i>Applicable Interest Rate</i></p>	<p>có nghĩa là mức lãi suất 20% (hai mươi phần trăm) mỗi năm. <i>means the interest rate of 20% (twenty per cent) per annum</i></p>
<p>Ngày Làm Việc <i>Business Day</i></p>	<p>có nghĩa là bất kỳ ngày nào, trừ thứ Bảy, Chủ Nhật, các ngày nghỉ lễ theo quy định của Bộ Luật Lao động Việt Nam, và bất kỳ ngày nào mà ngân hàng của Bên Thuê hoặc Bên Cho Thuê phải đóng cửa theo quy định của pháp luật hoặc hành động của cơ quan nhà nước. <i>means any day except Saturdays, Sundays, public holidays as prescribed under the Labor Code of Vietnam, and any other day on which the Lessee or the Lessor's bank is required by law or governmental action to close</i></p>
<p>Bộ Luật Dân Sự 2015 <i>Civil Code 2015</i></p>	<p>có nghĩa là Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13, được Quốc hội Việt Nam thông qua vào ngày 24 tháng 11 năm 2015, và được sửa đổi, bổ sung theo từng thời điểm. <i>means Civil Code No. 91/2015/QH13, adopted by the National Assembly of Vietnam on 24 November 2015, as amended from time to time</i></p>
<p>Khu Vực Chung <i>Common Area</i></p>	<p>có nghĩa là các khu vực và tiện ích chung trong Dự Án của Bên Cho Thuê mà Bên Cho Thuê không cho Bên Thuê thuê hoặc không có ý định cho Bên Thuê thuê. Các khu vực và tiện ích chung này được Bên Cho Thuê cung cấp cho mục đích sử dụng chung của các bên thuê khác trong Dự Án của Bên Cho Thuê, khách hàng, nhân viên, khách mời, người được cấp phép của Bên Thuê, Bên Cho Thuê, và tất cả những người khác có quyền sử dụng các khu vực và tiện ích chung đó. Các khu vực và tiện ích chung bao gồm, nhưng không giới hạn ở các con đường, tường, bãi đậu xe, lối đi bộ, vỉa hè, hành lang, lối vào, sân trong, tiền sảnh, hội trường, nhà vệ sinh, cầu thang, khu vực cây xanh, cảnh quan chung, hệ thống chiếu sáng, bảng chỉ dẫn, và bất kỳ khu vực, tiện ích, khu đất hoặc tiện nghi nào khác mà Bên Cho Thuê có thể cung cấp, quy định hoặc làm sẵn cho việc sử dụng chung hoặc sử dụng chung cho các cá nhân nêu trên. <i>means the common areas and facilities within the Lessor's Project that are not demised or intended to be demised to the Lessee. These areas and facilities are provided by the Lessor for the common use of the Lessees of premises within the Lessor's Project, their customers, employees, invitees, and licensees, the Lessor, and all other persons having the right to use such areas and facilities. Common areas and facilities include, but are not limited to, roads, walls, curbs, walkways, pavements, porches, entrances, courtyards, vestibules, halls, lobbies, stairways, green roof areas, common landscaping, lighting systems, signage boards and any other area, amenities, property, or convenience that the Lessor may provide, prescribe or make available for common or general use by the above-mentioned persons.</i></p>
<p>Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Chung <i>Common Utilities Infrastructure</i></p>	<p>có nghĩa là cơ sở hạ tầng trong và phục vụ cho Bất Động Sản để cung cấp các tiện ích chung và các dịch vụ liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn, các con đường nội bộ, hệ thống tưới nước quanh Bất Động Sản, hệ thống cung cấp điện, hệ thống cung cấp nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống thoát nước, hệ thống xử lý nước thải (nếu có) và hệ thống chiếu sáng chung. Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Chung được mô tả chi tiết hơn trong Điều 1.3.</p>

10/10/2015

	<p>means the infrastructure within and serving the Premises for the supply of common utilities and related services, including but limited to, internal roads, ditch systems surrounding the Premises, electrical supply system, water supply system, firefighting and prevention system, drainage system, wastewater treatment system (where available) and common lighting system. The Common Utilities Infrastructure is further described in Article 1.3.</p>
<p>Vật Tư Tiêu Hao <i>Consumables</i></p>	<p>có nghĩa là và bao gồm các hạng mục được liệt kê tại Điều 5.10.(a). <i>means and includes the items listed at Article 5.10.(a).</i></p>
<p>Thời Hạn Bảo Hành Vật Tư Tiêu Hao <i>Consumables Warranty Period</i></p>	<p>có nghĩa là thời hạn theo quy định tại Điều 5.10.(a). <i>means the period stipulated in Article 5.10.(a).</i></p>
<p>Hợp Đồng <i>Contract</i></p>	<p>có nghĩa là Hợp Đồng Thuê Công Trình Xây Dựng này về việc cho thuê Bất Động Sản, có thể được điều chỉnh tại từng thời điểm. <i>means this Premises Lease Contract for leasing the Premises, as may be amended from time to time.</i></p>
<p>Tiền Đặt Cọc <i>Deposit</i></p>	<p>có nghĩa là số tiền được Mục 7, Phần A của Hợp Đồng này, bao gồm các điều chỉnh (nếu có). Nếu Bất Động Sản được bàn giao theo nhiều giai đoạn, số Tiền Đặt Cọc có thể được duy trì khác nhau cho từng phần của Bất Động Sản. <i>means the amount stated in Item 7, Section A of this Contract, including any adjustments thereto if any. If the Premises is handed over in multiple phases, different Deposit amounts may be maintained for different parts of the Premises.</i></p>
<p>Luật Trừng Phạt Kinh Tế <i>Economic Sanctions Law</i></p>	<p>có nghĩa là bất kỳ lệnh trừng phạt kinh tế hoặc tài chính nào do các cơ quan chính phủ tại Hoa Kỳ thực thi hoặc áp dụng, bao gồm Văn phòng Kiểm soát Tài sản Nước ngoài (OFAC) thuộc Bộ Tài chính Hoa Kỳ, Bộ Ngoại giao Hoa Kỳ, Liên minh Châu Âu, Hà Lan, Hồng Kông và/hoặc Việt Nam. <i>means any economic or financial sanctions administered or adopted by any governmental authorities in the United States, including the Office of Foreign Assets Control (OFAC) of the U.S. Department of the Treasury and the U.S. State Department, the European Union, the Netherlands, Hong Kong and/or Vietnam.</i></p>
<p>Ngày Hết Hạn <i>Expiry Date</i></p>	<p>có nghĩa là ngày cuối cùng của Thời Hạn Thuê như được quy định tại Mục 4, Phần A của Hợp Đồng này. Nếu Bất Động Sản được bàn giao theo nhiều giai đoạn, mỗi giai đoạn có thể có Ngày Hết Hạn riêng biệt. <i>means the last date of the Lease Term as specified in Item 4, Section A of this Contract. If the Premises is handed over in multiple phases, each phase may have a separate Expiry Date.</i></p>
<p>Sự Kiện Bất Khả Kháng <i>Force Majeure Event</i></p>	<p>có nghĩa là tất cả các hoàn cảnh không lường trước và không thể dự đoán được, vượt ngoài sự kiểm soát hợp lý của Bên bị ảnh hưởng và không thể khắc phục được, bao gồm nhưng không giới hạn các thảm họa tự nhiên (thiên tai, điều kiện thời tiết cực đoan, v.v.); thay đổi trong các luật lệ, quy định và chính sách của chính phủ; các biện pháp hành chính, mệnh lệnh, chỉ thị, hướng dẫn hoặc giải thích do các cơ quan chính phủ ban hành; hành động hoặc sự thiếu hành động của bất kỳ cơ quan chính phủ hoặc các cơ quan giải quyết tranh chấp nào ảnh hưởng nghiêm trọng đến nghĩa vụ thực hiện Hợp Đồng của Bên bị ảnh hưởng theo Hợp Đồng này. Để làm rõ, các sự kiện sau sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng: khủng hoảng tài chính hoặc suy thoái kinh tế; các bệnh thông thường (bao gồm Covid-19) mà không có yêu cầu chính thức từ chính phủ về giãn cách xã hội; hoặc Covid-19 hoặc các bệnh khác, dù có yêu cầu giãn cách xã hội từ chính phủ, nếu các biện pháp đó không ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ của Bên bị ảnh hưởng theo Hợp Đồng này.</p>

		<p>means all unanticipated and unforeseeable circumstances that are beyond the reasonable control of and cannot be remedied by the affected Party, including but not limited to acts of God, natural disasters, extreme weather conditions, etc.), changes in laws, regulations and governmental policies, administrative measures, orders, directives, guidelines and regulations issued by governmental authorities, actions or inactions of any governmental agencies or dispute settlement bodies that materially affect the performance obligations of the affected Party under this Contract. For the avoidance of doubt, the following events shall not be considered a Force Majeure Event: fiscal crises or economic downturns, natural disasters, including Covid-19, or any official governmental request for social distancing or a travel ban, or other diseases, even with a governmental request for social distancing, if such measures do not affect the performance of the affected Party's obligations under this Contract.</p>
<p>Ngày Bàn Giao <i>Handover Date</i></p>	<p>có nghĩa là ngày mà Bất Động Sản được bàn giao hoặc được coi là được bàn giao cho Bên Thuê theo các điều khoản của Hợp Đồng này. Việc bàn giao có thể được thực hiện trong một giai đoạn hoặc nhiều giai đoạn. Nếu việc bàn giao diễn ra trong nhiều giai đoạn, mỗi giai đoạn có thể có Ngày Bàn Giao riêng biệt.</p> <p><i>means the date on which the Premises is handed over or deemed to be handed over to the Lessee in accordance with the terms of this Contract. The handover may be conducted in one phase or multiple phases. If the handover occurs in multiple phases, each phase may have a separate Handover Date.</i></p>	
<p>Đơn Vị Phát Triển Hạ Tầng <i>IP Developer</i></p>	<p>có nghĩa là đơn vị phát triển cơ sở hạ tầng của Khu.</p> <p><i>means the infrastructure developer of the Zone.</i></p>	
<p>Luật Kinh Doanh Bất Động Sản <i>Law on Real Estate Business</i></p>	<p>có nghĩa là Luật Kinh Doanh Bất Động Sản số 29/2023/QH15, được Quốc Hội thông qua ngày 28 tháng 11 năm 2023, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 08 năm 2024, và được điều chỉnh hoặc bổ sung tại từng thời điểm.</p> <p><i>means the Law on Real Estate Business No. 29/2023/QH15 adopted by the National Assembly on November 28, 2023, effective as of August 1, 2024, and as amended or supplemented from time to time.</i></p>	
<p>Thời Hạn Thuê <i>Lease Term</i></p>	<p>có nghĩa là thời gian thuê Bất Động Sản, như được quy định tại Mục 4, Phần A của Hợp Đồng này. Nếu Bất Động Sản được bàn giao theo nhiều giai đoạn, Thời Hạn Thuê sẽ được xác định tương ứng cho từng giai đoạn và/hoặc phần Bất Động Sản cụ thể được bàn giao.</p> <p><i>means the term of leasing the Premises, as specified in Item 4, Section A of this Contract. If the Premises is handed over in multiple phases, the Lease Term shall be determined correspondingly for each phase and/or the specific Premises handed over.</i></p>	
<p>Bên Thuê <i>Lessee</i></p>	<p>có nghĩa là bên thuê Bất Động Sản, như được quy định tại Phần II phần đầu của Hợp Đồng này.</p> <p><i>means the lessee of the Premises, as specified in Section II of at the beginning of this Contract.</i></p>	
<p>Bên Cho Thuê <i>Lessor</i></p>	<p>có nghĩa là bên cho thuê Bất Động Sản, như được quy định tại Phần I phần đầu của Hợp Đồng này.</p> <p><i>means the lessor of the Premises, as specified in Section I at the beginning of this Contract.</i></p>	
<p>Quy Định Của Bên Cho Thuê</p>	<p>có nghĩa là các quy tắc vận hành do Bên Cho Thuê ban hành để đảm bảo việc vận hành và quản lý Bất Động Sản một cách hợp lý và hiệu quả, như được quy định trong Phụ Lục 3. Các quy định này có thể được sửa đổi theo từng thời điểm theo quyết định của Bên Cho Thuê, với điều kiện bất kỳ sự sửa đổi nào cũng phải được thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê.</p>	

<i>Lessor's Regulations</i>	<i>means the operating rules formulated by the Lessor for the proper and effective operation and management of the Premises, as specified in Schedule 3. These regulations may be amended from time to time at the Lessor's discretion, provided that any amendments are notified in writing to the Lessee</i>
Giấy Phép <i>License</i>	có nghĩa là bất kỳ chứng nhận, giấy phép, phê duyệt hoặc sự ủy quyền nào do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, bao gồm nhưng không giới hạn, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh, giấy chứng nhận đăng ký địa điểm kinh doanh, giấy phép hoạt động, phê duyệt, hoặc bất kỳ sự ủy quyền cần thiết nào khác. Các giấy phép hoặc sự ủy quyền này cho phép Bên Cho Thuê cho thuê Bất Động Sản, hoặc cho phép Bên Thuê thực hiện các hoạt động kinh doanh cụ thể và/hoặc dự án đầu tư tại Bất Động Sản. <i>means any of the following certificates, licenses, approvals, or authorizations granted by governmental authorities, as applicable, investment registration certificate, enterprise registration certificate, branch operation registration certificate, business location registration certificate, operating license, approval, or any other required authorization. Such licenses or authorizations permit the Lessor to lease the Premises, or Lessee to carry out specific business activities and/or an investment project at the Premises</i>
Tình Trạng Ban Đầu <i>Original Condition</i>	có nghĩa là tình trạng của Bất Động Sản và Cơ Sở Hạ Tầng Tiện Ích Chung do Bên Cho Thuê lắp đặt tại thời điểm bàn giao ban đầu cho Bên Thuê, bao gồm cả các sửa đổi sau này do Bên Cho Thuê thực hiện trong suốt Thời Hạn Thuê. Nếu Bất Động Sản được bàn giao theo nhiều giai đoạn, Tình Trạng Ban Đầu có thể được ghi nhận riêng cho từng phần của Bất Động Sản. <i>means the condition of the Premises and the Common Utilities Infrastructure as installed by the Lessor at the time of their initial handover to the Lessee. This includes any subsequent modifications made by the Lessor during the Lease Term. If the Premises are handed over in multiple phases, the Original Condition may be recorded separately for each part of the Premises.</i>
Các Bên <i>Parties</i>	có nghĩa là Bên Thuê và Bên Cho Thuê <i>means the Lessee and the Lessor</i>
Bên <i>Party</i>	có nghĩa là mỗi Bên Thuê hoặc Bên Cho Thuê <i>means either the Lessee or the Lessor</i>
Mục Đích Sử Dụng Được Phép <i>Permitted Use</i>	có nghĩa là các mục đích sử dụng của Bất Động Sản được phép theo Hợp Đồng này, được quy định tại Mục 2, Phần A của Hợp Đồng này. <i>means the use purposes of the Premises that are permitted under this Contract, as specified in Item 2, Section A of this Contract.</i>
Dữ Liệu Cá Nhân <i>Personal Data</i>	có nghĩa là Dữ Liệu Cá Nhân như được nêu tại Điều 12.5 của Hợp Đồng <i>means the Personal Data as stated in Article 12.5 hereof</i>
Hướng Dẫn hoặc Quy Định về Quy Hoạch, Xây Dựng và Phát Triển <i>Planning, Construction and Development Guide or Regulations</i>	có nghĩa là các hướng dẫn, quy định hoặc quy chế do Đơn Vị Phát Triển Hạ Tầng ban hành để chỉ đạo và điều chỉnh các hoạt động trong Khu, bao gồm nhưng không giới hạn ở quy hoạch, phát triển, đầu tư, kinh doanh và xây dựng, cải tạo và sửa chữa, xử lý nước thải và chất thải, bảo vệ môi trường và vận hành, quản lý giao thông và trật tự công cộng, và an toàn lao động. Các quy định này có thể được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế theo từng thời điểm. <i>means the guide, guidelines, or regulations issued by the IP Developer to direct and regulate various activities within the Zone, including but not limited to planning, development investment, business and construction, fit-out and renovation, wastewater and waste treatment, environmental protection and operation, traffic management and public order, and labor safety. These regulations may be amended, supplemented, or replaced from time to time</i>



Bất Động Sản <i>Premises</i>	<p>có nghĩa là Bất Động Sản được Bên Cho Thuê cho Bên Thuê thuê theo Hợp Đồng này, với các chi tiết được quy định tại Mục 1, Phần A của Hợp Đồng này, bao gồm bất kỳ sửa đổi, nâng cấp hoặc cải tạo nào mà Bên Cho Thuê có thể thực hiện theo từng thời điểm, hoặc đồng ý cho phép thực hiện như một phần của Bất Động Sản.</p> <p><i>means the premises leased by the Lessor to the Lessee under this Contract, with details specified in Item 1, Section A of this Contract, includes any modifications, upgrades, or renovations that the Lessor may make from time to time, or accept to be made as part of the Premises.</i></p>
Dự Án <i>Project</i>	<p>có nghĩa là dự án của Bên Cho Thuê phát triển và cho thuê các nhà xưởng và/hoặc kho bãi, cùng với các cơ sở phụ trợ và hỗ trợ, bao gồm việc cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản tại khu vực của Bất Động Sản.</p> <p><i>means the Lessor's project for developing and leasing factories and/or warehouses and ancillary and supporting facilities, includes the provision of real estate management services within the location of the Premises.</i></p>
Giá Thuê <i>Rent</i>	<p>cũng được gọi là giá thuê Bất Động Sản, Giá Thuê là số tiền mà Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê theo quy định trong Hợp Đồng này. Giá Thuê được tính bằng cách nhân diện tích sàn xây dựng cho thuê [tại Mục 1.(c) Phần A] với Đơn Giá Thuê [tại Mục 5.(a), Phần A]</p> <p><i>also known as the rent of the Premises, Rent means the amount of money that the Lessee is required to pay to the Lessor as stipulated in this Contract. The Rent is calculated by multiplying the gross floor area [as referred at Item 1(c) Section A] by the Rent Rate [as referred at Item 5(a), Section A].</i></p>
Thời Hạn Miễn Thuê <i>Rent-Free Period</i>	<p>có nghĩa là bất kỳ khoảng thời gian nào (bao gồm nhưng không giới hạn ở thời gian tiếp cận sớm, thời gian cải tạo, hoặc bất kỳ khoảng thời gian được chỉ định nào khác), dù nằm trong hay ngoài Thời Hạn Thuê, trong đó Bên Thuê được phép sử dụng Bất Động Sản mà không phải trả Giá Thuê theo Hợp Đồng này. Tuy nhiên, trong khoảng thời gian này, Bên Thuê vẫn có nghĩa vụ thanh toán Phí Dịch Vụ.</p> <p><i>means any period (including but not limited to an early access period, fitting-out period, or any other designated period), whether within or outside the Lease Term, during which the Lessee is permitted to use the Premises without paying Rent under this Contract. However, during this period, the Lessee remains obligated to pay the Service Charge.</i></p>
Đối Tượng Bị Áp Dụng Lệnh Trừng Phạt <i>Sanctioned Person</i>	<p>có nghĩa là bất kỳ cá nhân, tổ chức hoặc tàu thuyền nào thuộc một trong các loại sau: (a) có tên trong danh sách "Các Cá Nhân Và Tổ Chức Được Chỉ Định Đặc Biệt Và Bị Phong Toa" (SDN), do Văn phòng Kiểm soát Tài sản Nước ngoài (OFAC) thuộc Bộ Tài chính Hoa Kỳ duy trì, hoặc được liệt kê trong bất kỳ danh sách đối tượng mục tiêu nào do các Luật Trừng Phạt Kinh Tế của bất kỳ quốc gia nào khác hoặc Liên minh Châu Âu ban hành, và được sửa đổi theo từng thời điểm; (b) là một phần của, hoặc có liên quan đến, chính phủ của một Lãnh Thổ Bị Trừng Phạt; (c) bị kiểm soát bởi hoặc hoạt động thay mặt cho bất kỳ tổ chức nào nêu trên; (d) có trụ sở tại hoặc hoạt động từ một Lãnh Thổ Bị Trừng Phạt; hoặc (e) bị áp đặt các hạn chế theo các Luật Trừng Phạt Kinh Tế.</p> <p><i>means any person, organization or vessel that falls under any of the following categories: (a) designated on the "Specially Designated Nationals and Blocked Persons" (SDN) list maintained by the U.S. Department of the Treasury's Office of Foreign Assets Control (OFAC), or listed on any targeted persons list issued under the Economic Sanctions Laws of any other country or the European Union, as amended from time to time; (b) a part of, or associated with, a government of a Sanctioned Territory; (c) controlled by, or acting on behalf of, any of the foregoing entities; (d) located within or operating from a Sanctioned Territory; or (e) subject to restrictions imposed by Economic Sanctions Laws.</i></p>
Vùng Lãnh Thổ Bị Áp Dụng Lệnh	<p>có nghĩa là bất kỳ quốc gia, khu vực hoặc lãnh thổ nào chịu lệnh cấm xuất khẩu, nhập khẩu, tài chính hoặc đầu tư chung theo các Luật Trừng Phạt Kinh Tế. Tính đến ngày ký kết Hợp Đồng này, các Lãnh Thổ Bị Trừng Phạt bao gồm nhưng</p>

Trừng Phạt <i>Sanctioned Territory</i>	không giới hạn, Cộng hòa Nhân dân Donetsk, Cộng hòa Nhân dân Luhansk, khu vực Crimea của Ukraine, Cuba, Iran, Triều Tiên và Syria. <i>means any country, region, or other territory that is subject to a general export, import, financial, or investment embargo under Economic Sanctions Law. As of the date of this Contract, Sanctioned Territories include, but are not limited to, the so-called Donetsk People's Republic, the so-called Luhansk People's Republic, the Crimea Region of Ukraine, Cuba, Iran, North Korea and Syria.</i>
Phụ Lục <i>Schedule</i>	có nghĩa là phụ lục đính kèm Hợp Đồng này, tạo thành một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này. <i>means a schedule enclosed with this Contract, which forms an integral part of this Contract.</i>
Phí Dịch Vụ <i>Service Charge</i>	có nghĩa là khoản phí mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê đối với các dịch vụ quản lý và bảo trì của Bên Cho Thuê theo quy định tại Mục 5.(b), Phần A của Hợp Đồng này. <i>means the charge payable by the Lessee to the Lessor for the Lessor's management and maintenance services, as specified in Item 5.(b), Section A of this Contract.</i>
Yêu Cầu Luật Định <i>Statutory Requirements</i>	có nghĩa như được quy định tại Điều 5.2(c)(i). <i>has the meaning given to it in Article 5.2(c)(i).</i>
Phí Quản Lý Tiện Ích <i>Utilities Management Charge</i>	có nghĩa là khoản phí mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê đối với dịch vụ quản lý tiện ích theo quy định tại Mục 5.(c), Phần A của Hợp Đồng này. <i>means the charge payable by the Lessee to the Lessor for the utilities management services, as specified in Item 5.(c), Section A of this Contract.</i>
Hoa Kỳ <i>US</i>	có nghĩa là Hợp Chung Quốc Hoa Kỳ. <i>means the United States of America.</i>
Thuế GTGT <i>VAT</i>	có nghĩa là thuế giá trị gia tăng theo quy định pháp luật hiện hành của Việt Nam. <i>means the value added tax applicable under Vietnamese law.</i>
VIAC	có nghĩa như được quy định tại Điều 11.1. <i>has the meaning given to it in Article 11.1.</i>
Khu <i>Zone</i>	có nghĩa là khu công nghiệp, khu kinh tế, cụm công nghiệp, dịch vụ hoặc khu phức hợp đô thị nơi có Bất Động Sản. <i>means the industrial park, economic zone, or an industrial cluster, service, or urban complex where the Premises is located.</i>

1.2. Trừ khi có quy định khác trong Hợp Đồng này:

Unless otherwise stated in this Contract:

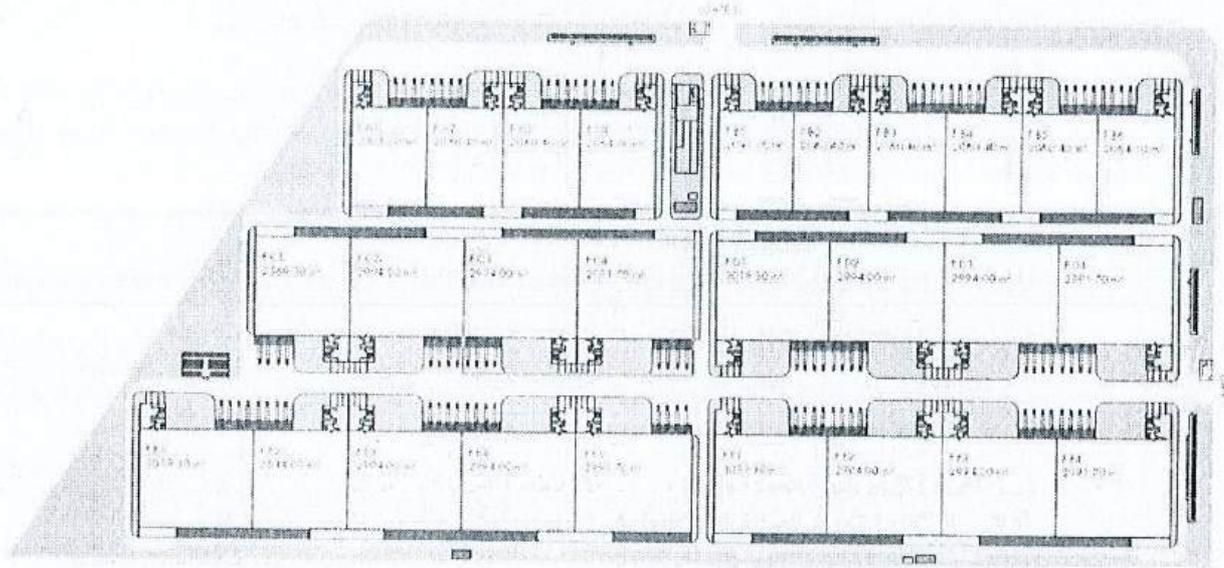
- (a) Các từ ở dạng số ít có thể được hiểu là tham chiếu đến dạng số nhiều nếu ngữ cảnh yêu cầu, và ngược lại:
Words in the singular may be interpreted as referring to the plural where the context so requires and vice versa.
- (b) Các từ "bao gồm", "bao hàm" hoặc "kể cả" sẽ luôn được hiểu là theo sau bởi cụm từ "mà không giới hạn", trừ khi có quy định khác.
The words "including," "include," or "includes" shall always be construed as being followed by the words "without limitation" unless otherwise stated.
- (c) Các tiêu đề chỉ mang tính chất tiện lợi và không ảnh hưởng đến ý nghĩa của nội dung mà chúng đề cập.
Headings are for convenience only and should not affect the meaning of the content to which they relate.

- (d) Các tham chiếu đến "Điều", "Mục" hoặc "Phần" sẽ có nghĩa là một điều, khoản, mục hoặc phần trong Hợp Đồng này, theo phạm vi đã được chỉ định:
References to "Article," "Item" or "Section" shall mean an article, clause, sub clause or section within Contract as the context specifies.
- (e) Các tham chiếu đến bất kỳ cá nhân hoặc Bên nào sẽ bao gồm bất kỳ cá nhân, công ty, tổ chức, hoặc tổ chức chưa được thành lập/công nhân liên quan đến cá nhân hoặc Bên đó:
References to any person or Party shall include any individual, firm, corporation or unincorporated incorporated organization related to that person or Party.
- (f) Bất kỳ tham chiếu nào đến một cá nhân trong bất kỳ tư cách nào sẽ bao gồm tham chiếu đến người kế nhiệm và người nhận chuyển nhượng quyền lợi hợp pháp của họ trong tư cách đó, và đối với bất kỳ cơ quan chính phủ nào, sẽ bao gồm bất kỳ cá nhân nào kế nhiệm các chức năng và quyền hạn của cơ quan đó.
Any reference to a person in any capacity shall include a reference to his or her permitted successors and assigns in such capacity, and in the case of any government body, any person succeeding to its functions and capacities.

- 1.3 Nếu Hợp Đồng này được ký kết trước khi Bên Cho Thuê hoàn thành việc xây dựng Bất Động Sản, Bên Thuê và Bên Cho Thuê sẽ phối hợp một cách thiện chí để giải quyết bất kỳ khó khăn nào có thể phát sinh từ các cơ quan nhà nước hoặc các quy định pháp luật áp dụng, đảm bảo hiệu lực và tính hợp pháp của Hợp Đồng này, và không đưa ra bất kỳ yêu cầu hoặc khiếu nại nào đối với nhau liên quan đến bất kỳ khó khăn tiềm ẩn nào có thể xảy ra.

If this Contract is executed before the Lessor completes the construction of the Premises, the Lessee and the Lessor shall cooperate in good faith to settle any challenges that may arise from governmental authorities or applicable laws, custom, or practices and validity of this Contract and not make any claims or requests against each other or challenge the enforceability of challenges that may occur.

Phụ Lục/Schedule 2. SƠ ĐỒ BẤT ĐỘNG SẢN/ PREMISES LAYOUT



101 S. E. St. 1. 11

I. MỤC ĐÍCH, PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG:

OBJECTIVE, GOVERNING SCOPE AND APPLICABLE ENTITIES:

Các Quy Định này đối với khách thuê của Bên Cho Thuê được thiết lập nhằm đảm bảo việc vận hành và quản lý hiệu quả Bất Động Sản và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Thuê trong việc sử dụng Bất Động Sản.

These Regulations for tenants at the Lessor are established to ensure the effective operation and management of the Premises and to facilitate the Lessee's use of the Premises

Các Quy Định này cũng áp dụng đối với tất cả các khách thuê của Bên Cho Thuê trong Khu.

These Regulations shall also apply to all tenants of the Lessor within the Zone

Bên Cho Thuê có quyền thay đổi, sửa đổi hoặc điều chỉnh các Quy Định này khi cần thiết để đáp ứng yêu cầu vận hành hiện tại của Bất Động Sản. Bên Thuê phải tuân thủ các Quy Định này trong suốt Thời Hạn Thuê.

The Lessor reserves the right to change, amend or modify these Regulations as necessary to meet the current operational requirements of the Premises. The Lessee shall comply with these Regulations throughout the Lease Term

II. QUY TẮC VÀ QUY ĐỊNH CHUNG:

GENERAL RULES AND REGULATIONS:

1. Phù hợp với công tác bảo trì chung của Khu. Bên Thuê phải đảm bảo rằng mặt ngoài của các tòa nhà và khuôn viên của mình luôn được giữ trong tình trạng tốt và sạch sẽ. Bên Thuê phải bảo trì bên ngoài khuôn viên của mình, bao gồm hàng rào, các công trình phụ trợ và các thiết bị vệ sinh, nước, điện. Tất cả các hạng mục trên phải được duy trì trong tình trạng tốt và bảo đảm đủ điều kiện sử dụng.

In line with the general up-keep of the Zone, the Lessee shall ensure that the exterior of the buildings and compound is kept in good and clean condition. The Lessee shall maintain the exterior of its compound, including the compound fence, ancillary structures and sanitary, water, electrical fixtures and fittings. All the above must be kept in a state of good repair and condition.

2. Bên Thuê phải đảm bảo rằng không có thùng, vật liệu đóng gói, hoặc bất kỳ đồ vật nào bị vứt lại từ nhân viên hoặc đại lý của mình trong Khu Vực Chung, trừ tại các điểm thu gom rác được chỉ định. Nếu Bên Thuê không tuân thủ, Bên Cho Thuê có quyền thuê nhà thầu để xử lý các đồ vật này, và mọi chi phí phát sinh sẽ do Bên Thuê hoàn trả.

The Lessee shall ensure that no boxes, packing materials, or any discarded items from its staff or agents are left in the Common Area, except at designated refuse collection points. If the Lessee fails to comply, the Lessor reserves the right to engage a contractor to dispose of such items, with all charges incurred to be reimbursed by the Lessee.

3. Bên Thuê phải đảm bảo tất cả rác thải sinh hoạt hàng ngày được thu gom trong túi rác phù hợp được buộc chặt và đặt tại điểm thu gom đã được chỉ định, đảm bảo phương tiện thu gom rác có thể tiếp cận.

The Lessee shall ensure all daily domestic refuse is collected in suitable refuse bags, properly secured and placed in the designated collection point, ensuring accessibility for refuse collection vehicles.

4. Bên Thuê phải đảm bảo rằng các nhà thầu của mình thu gom và xử lý đúng cách các loại rác thải công nghiệp, rác thải thương mại, rác thải công kênh, kim loại, gỗ, thủy tinh, hoặc rác thải độc hại hoặc vật liệu.

The Lessee shall ensure that its contractors properly collect and dispose of industrial waste, trade waste, bulky waste, metal, timber and glass waste, or any waste or materials.

5. Bên Thuê phải đảm bảo rằng không có vật chất thải hoặc vật liệu nào bị vứt xuống cống hoặc rãnh thoát nước mở có thể gây tắc nghẽn. Nếu xảy ra tắc nghẽn, Bên Thuê phải có biện pháp ngay lập tức để loại bỏ và thông tắc.

The Lessee shall ensure that no foreign objects or materials are discarded into sewers or open drains that may cause blockages. In the event of blockages, the Lessee shall take immediate action to remove and clear the obstruction.

6. Bên Thuê phải đảm bảo rằng tất cả các chất thải xả vào hệ thống cống trong Khu phải tuân thủ

nghiêm ngặt các quy định của chính phủ và Hướng Dẫn hoặc Quy Định về Quy hoạch, Xây dựng và Phát triển.

The Lessee shall ensure that any effluent discharge into the sewer system within the Zone strictly complies with government regulations, and the Planning, Construction, and Development Guide or Regulations.

7. Bên Thuê phải thực hiện tất cả các biện pháp phòng ngừa và an toàn cần thiết để đảm bảo rằng các vật liệu dễ cháy, độc hại và nguy hiểm được chứa và lưu trữ đúng cách trong quá trình vận chuyển và lưu trữ. Bên Thuê phải đảm bảo rằng đó chỉ là các vật liệu đã được phê duyệt cho các hoạt động thương mại được phép lưu trữ hoặc sử dụng trong Khu và Bất Động Sản. Các vật liệu không được phê duyệt không được phép đưa vào hoặc lưu giữ trong Khu hoặc Bất Động Sản.

The Lessee shall take all necessary precautions and safety measures to ensure that flammable, toxic, and hazardous materials are properly contained and stored during transportation and storage. The Lessee shall ensure that only approved materials required for its authorized trade activities are stored or used within the Zone and the Premises. Non-approved materials shall not be brought into or kept within the Zone or the Premises.

8. Bên Cho Thuê sẽ đảm nhiệm việc kiểm soát dịch hại trong Khu Vực Chung. Bên Thuê phải thực hiện và duy trì chương trình kiểm soát dịch hại tương tự trong Bất Động Sản để đảm bảo môi trường vệ sinh.

The Lessor shall be responsible for pest control in the Common Area. The Lessee shall implement and maintain a similar pest control program within the Premises to ensure a hygienic environment.

9. Không được phép nuôi động vật hoặc thú cưng trong Bất Động Sản hoặc Khu Vực Chung. Nếu Bên Thuê sử dụng chó bảo vệ, chúng phải được giữ xích khi đi tuần tra và chỉ được phép ở trong Bất Động Sản.

No animals or pets shall be kept on the Premises or in the Common Area. If the Lessee uses security dogs, they must be kept on a leash during patrols and be restricted to within the Premises.

10. Việc vứt rác bừa bãi trong Khu Vực Chung là nghiêm cấm. Bên Thuê phải đảm bảo rằng nhân viên, khách tham quan, nhà thầu và đại lý của mình không vứt rác bừa bãi trong Khu Vực Chung.

Littering is strictly prohibited in the Common Area. The Lessee shall ensure that its staff, visitors, contractors, and agents do not litter within the Common Area.

11. Nhân viên, khách tham quan, đại lý, và nhà thầu của Bên Thuê phải tuân thủ tất cả các hướng dẫn và biển báo giao thông của Đơn Vị Phát Triển Hạ Tầng, và phải tuân thủ tất cả các quy tắc và quy định giao thông trong Khu. Bên Cho Thuê có quyền từ chối cho phép bất kỳ cá nhân nào vi phạm các quy tắc này vào Khu.

The Lessee's staff, visitors, agents, and contractors shall abide by all IP Developer's instructions and road signs, observe all traffic rules and regulations within the Zone. The Lessor reserves the right to refuse entry to any individual caught violating these rules.

12. Tất cả các phương tiện, bao gồm xe đạp và xe máy, phải chỉ được đỗ tại các khu vực đỗ xe được quy định.

All vehicles, including bicycles and motorbikes, shall be parked only in designated parking areas.

13. Bên Thuê phải hướng dẫn nhân viên và đại lý của mình không được phá hoại hoặc làm hư hại bất kỳ tài sản nào của Bên Cho Thuê, và không gây hại cho cây cối hoặc các công trình phụ trợ khác trong Khu Vực Chung. Những người vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của Bên Cho Thuê.

The Lessee shall instruct its staff and agents not to vandalize or damage any of the Lessor's properties, and cause harm to plants or other ancillary structures within the Common Area. Offenders will be dealt with accordingly by the Lessor.

14. Nấu ăn và các quầy bán đồ ăn vặt không được cho phép trong Khu Vực Chung. Bên Thuê phải đảm bảo rằng quy định này cũng được áp dụng trong Bất Động Sản, trừ khi có sự chấp thuận trước bằng văn bản từ Bên Cho Thuê.

Cooking and street food stalls are not allowed within the Common Area. The Lessee shall ensure that the same restriction applies within the Premises, unless prior written approval has been granted by the Lessor.

15. Bên Thuê không được lắp đặt bất kỳ thiết bị nào sau đây ở các khu vực đối diện với đường hoặc trên mặt tiền của Bất Động Sản: thiết bị điều hòa không khí, máy nén, máy phát điện, máy bơm, hoặc bình gas.

The Lessee shall not install any of the following in areas facing the roads or on the facade of the Premises, air conditioning equipment, compressors, generators, pumps or gas tanks

16. Bên Thuê không được phép cho phép bất kỳ ai sử dụng bất kỳ phần nào của Bất Động Sản cho mục đích cư trú hoặc cho bất kỳ mục đích nào ngoài Mục Đích Sử Dụng Được Phép. Bên Thuê phải chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với bất kỳ nhân viên nào được phép tạm trú trong Bất Động Sản, dù là theo yêu cầu của các luật áp dụng hoặc bất kỳ cơ quan nhà nước nào.

The Lessee shall not permit anyone to use any part of the Premises for residential purposes or for any purpose other than the Permitted Use. The Lessee shall take full responsibility for any staff permitted to temporarily reside within the Premises, whether required by applicable laws or any governmental authority.

17. Bên Thuê phải đảm bảo rằng các hoạt động của mình không gây cản trở lối đi, không gây nhiễu loạn tiếng ồn, ngập úng, hoặc bất kỳ sự phiền nhiễu nào làm ảnh hưởng đến không khí yên tĩnh trong Khu Vực Chung.

The Lessee shall ensure that its activities do not cause obstruction to accessways, noise disturbances, flooding, or any other nuisance that interferes with the peaceful atmosphere of the Common Area.

18. Bên Thuê phải đảm bảo rằng tất cả các công trình xây dựng phải được xây dựng trong các khu vực được chỉ định, không xâm phạm Khu Vực Chung hoặc các khu đất liền kề.

The Lessee shall ensure that all construction work is conducted within designated areas, and does not encroach upon the Common Area or neighboring plots.

19. Bên Thuê phải tuân thủ tất cả các thủ tục xin cấp phép quy hoạch và xây dựng. Bất Động Sản phải được sử dụng theo giấy phép quy hoạch đã được cấp. Trước khi bắt đầu công việc cải tạo, Bên Thuê phải thông báo cho Bên Cho Thuê về sơ đồ bố trí và danh sách thiết bị để đảm bảo công việc cải tạo không ảnh hưởng đến kết cấu của Bất Động Sản.

The Lessee shall comply with all procedures for application for planning approval and construction. The Premises shall be used in accordance with the granted planning approval. Before commencing fit-out work, the Lessee must inform the Lessor of the layout and list of equipment to ensure that the fit-out does not impact the structure of the Premises.

20. Bên Thuê không được thực hiện bất kỳ sửa đổi hoặc bổ sung nào đối với Bất Động Sản mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản từ Bên Cho Thuê.

The Lessee shall not make any alterations or additions to the Premises without obtaining prior written approval from the Lessor.

21. Bên Thuê phải tuân thủ tất cả các thủ tục đề đăng ký và kết nối cung cấp nước, điện, hệ thống cống thoát nước, lối vào đường và hệ thống thoát nước.

The Lessee shall comply with all procedures for the application and connection of water supply, electricity, sewage, roads access, and drainage systems.

22. Bên Thuê phải duy trì tất cả các bảo hiểm theo yêu cầu của Hợp Đồng. Khi có yêu cầu, Bên Thuê phải cung cấp bản sao các hợp đồng bảo hiểm liên quan cho Bên Cho Thuê.

The Lessee shall maintain all insurances coverage as required under the Contract. Upon request, the Lessee must provide copies of the relevant insurance policies to the Lessor.

23. Bên Thuê phải cho phép Bên Cho Thuê hoặc các đại lý được ủy quyền của Bên Cho Thuê vào Bất Động Sản để kiểm tra, bảo trì, đọc công tơ và sửa chữa các cơ sở hạ tầng tiện ích chung, nếu cần thiết.

The Lessor shall allow the Lessor or its authorized agents to access the Premises for the purpose of inspection, maintenance, meter reading and repairs of Common Utilities Infrastructure, if required.

24. Vì lý do an toàn, tất cả xe máy và xe đạp chỉ được phép đỗ tại các làn đường được chỉ định hoặc ở phía bên phải của đường.

For safety reasons, all motorcycles and bicycles must be parked only in designated lanes or on the right side of the road.

25. Giới hạn tốc độ trong khu vực của Bên Cho Thuê trong Khu được giới hạn là 40 km/h hoặc theo quy định của Đơn Vị Phát Triển Hạ Tầng. Tất cả các tài xế phải tuân thủ giới hạn tốc độ này vì sự an toàn của chính mình.

The speed limit within the Lessor's area in the Zone is restricted to 40 km/h or as determined by the IP Developer. All drivers must comply with this speed limit for their own safety.

26. Các phương tiện không được đỗ dọc theo hai bên đường. Việc đỗ xe chỉ được phép tại các khu vực đỗ xe được chỉ định.
Vehicles should not be parked along the sides of the roads. Parking is only allowed in designated parking areas.
27. Người sử dụng phương tiện không được sử dụng còi xe một cách không cần thiết để giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn và mất tập trung.
Road users shall not use vehicle horns unnecessarily to minimize noise pollution and distractions.
28. Bên Cho Thuê có quyền dừng phương tiện hoặc từ chối cho phép bất kỳ người nào hoặc phương tiện nào vào Khu nếu được coi là nguy hiểm đối với các người sử dụng khác trong Khu.
The Lessor reserves the right to stop movement or refuse entry to any person or vehicle that is deemed a danger to other users within the Zone.
29. Tất cả hàng hóa vận chuyển phải được buộc chặt vào phương tiện để tránh bất kỳ vật nào rơi ra ngoài đường. Bên Cho Thuê có quyền từ chối cho phép phương tiện không tuân thủ yêu cầu này vào Bất Động Sản.
All goods transported must be securely fastened to vehicles to prevent any items from falling onto the road. The Lessor reserves the right to refuse entry to any vehicle that does not comply with this requirement.
30. Xe nâng, xe tải và xe kéo không được phép hoạt động trên vỉa hè xung quanh Bất Động Sản. Xe tải và xe kéo không được phép vào khu vực nhà xưởng/ nhà kho.
Forklifts, trucks, and trailers are not allowed to operate on the pavement around the Premises. Trucks and trailers are not allowed to enter the factory/warehouse premises.
31. Các phương tiện hoặc máy móc xây dựng không có bánh cao su phù hợp không được phép di chuyển trực tiếp trên bất kỳ con đường nào hoặc Khu Vực Chung. Điều này áp dụng cho các phương tiện như máy đầm, máy xúc có xích và bất kỳ máy móc hạng nặng tương tự. Tất cả các phương tiện này phải được vận chuyển bằng xe tải hoặc xe đầu kéo.
Construction vehicles or machinery without proper rubber wheels shall not travel directly on any road or Common Area. This restriction applies to vehicles such as compactors, excavator with crawler chain, and any similar heavy machinery. All such vehicles must be transported using a truck or trailer.
32. Các phương tiện ba bánh chở hàng và phương tiện kéo bằng gia súc không được phép vào Khu Vực Chung vào bất kỳ thời điểm nào.
Tricycle cargo vehicles and cattle-drawn vehicles are not allowed to enter the Common Area at any time.
33. Bên Thuê phải chuẩn bị và duy trì kế hoạch phòng cháy chữa cháy cho Bất Động Sản trong suốt Thời Hạn Thuê. Bên Thuê phải đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy theo yêu cầu của pháp luật. Đối với các Khu Vực Chung hoặc không gian chung, Bên Cho Thuê sẽ chịu trách nhiệm về các biện pháp an toàn phòng cháy chữa cháy.
The Lessee must prepare and maintain a fire prevention and fighting plan for the Premises during the Lease Term. Ensure full compliance with fire safety regulations as required by law. For Common Areas or shared spaces, the Lessor shall be responsible for fire prevention and safety measures.
34. Bên Thuê phải thực hiện bảo trì và sửa chữa định kỳ cho tất cả thiết bị phòng cháy chữa cháy được Bên Cho Thuê bàn giao, bao gồm bình cứu hỏa, cuộn vòi chữa cháy và vòi chữa cháy.
The Lessee must conduct periodic maintenance and repairs for all fire-fighting equipment handed over by the Lessor, which includes fire extinguishers, hose reel, and hose reel nozzle.
35. Bên Thuê phải lắp đặt, kiểm tra và duy trì thiết bị phòng cháy chữa cháy đúng cách, và huấn luyện nhân viên về các quy trình an toàn phòng cháy chữa cháy, theo yêu cầu dựa trên hoạt động kinh doanh cụ thể của Bên Thuê.
The Lessee must properly install, inspect, and maintain fire prevention and fire-fighting equipment, and train its staff on proper fire safety procedures, as required based on the Lessee's specific business operations.
36. Bên Thuê phải đảm bảo sự ngăn nắp và sạch sẽ như một điều kiện cơ bản cho công tác phòng cháy chữa cháy; thu gom, phân loại và xử lý rác thải định kỳ theo các quy định có liên quan; vật liệu dễ cháy phải được lưu trữ ngoài Bất Động Sản và phải được bảo vệ để ngăn ngừa sự tiếp cận trái phép.

The Lessee must ensure orderliness and cleanliness as a fundamental condition for the protection, regular collection, sorting and disposal of waste in accordance with relevant regulations. flammable materials must be stored outside the Premises and must be secured to prevent unauthorized access.

37. Mọi công việc liên quan đến cắt oxy, hàn hoặc các hoạt động khác có sử dụng lửa thì nhà thầu phải xin phép phòng cháy trước khi bắt đầu công việc, cung cấp bình cứu hỏa cần thiết tại hiện trường và loại bỏ hoặc bao vệ các vật liệu dễ cháy trong suốt quá trình làm việc.

Any work involving oxygen cutting, welding, or other activities involving an open flame requires the contractor to obtain a fire permit before commencing work, the provision of necessary fire extinguishers on site, the removal or protection of combustible materials during such work.

38. Khi đến khu vực của Bên Cho Thuê trong Khu, tất cả công nhân và nhà thầu phải trải qua kiểm tra an ninh do Bên Cho Thuê thực hiện.

Upon arrival at the Lessor's area in the Zone, all workers and contractors must undergo security checks conducted by the Lessor.

39. Từ thời điểm Bên Thuê tiếp nhận Bất Động Sản, Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm hoàn toàn về an ninh của tất cả các đồ vật và tài sản trong Bất Động Sản.

From the moment the Lessor takes over the Premises, it shall be fully responsible for the security of all items and property within the Premises.

40. Các nguyên tắc an toàn và sức khỏe chung phải được tuân thủ trong Khu. Tất cả các cá nhân tham gia vào bất kỳ công việc nào phải có đủ trình độ chuyên môn cho công việc được giao, đủ sức khỏe để thực hiện nhiệm vụ, và cập nhật đầy đủ các khóa đào tạo yêu cầu.

General health and safety principles must be adhered to throughout the Zone. All individuals involved in any work must be properly qualified for their assigned tasks, medically fit to perform their duties, and up to date with relevant training.

41. Tất cả các cá nhân phải đeo trang bị bảo hộ cá nhân (PPE) phù hợp với công việc của họ, bao gồm nhưng không giới hạn ở giày bảo hộ, kính bảo vệ, dây đai an toàn, và bất kỳ thiết bị bảo vệ nào khác cần thiết cho an toàn nơi làm việc.

All individuals must wear appropriate PPE for their tasks, including but not limited to safety footwear, goggles, harnesses, and any other protective gear necessary for workplace safety.

42. Các biện pháp bảo vệ tập thể luôn là lựa chọn ưu tiên, chẳng hạn như nền làm việc, giàn giáo và mũ bảo hiểm. Trong trường hợp không thể sử dụng biện pháp bảo vệ tập thể, các cá nhân phải đeo dây đai an toàn khi làm việc trên cao.

Collective protection measures shall always be the preferred option, such as work platforms, scaffolding, and safety harnesses. Where collective protection is not possible, individuals must wear safety harnesses while working at height.

43. Việc hút thuốc là nghiêm cấm trong toàn bộ Bất Động Sản và Khu vực Chung.

Smoking is strictly prohibited throughout the entire Premises and Common Area.

III. MỘT SỐ ĐIỀU ĐƯỢC QUY ĐỊNH CỤ THỂ NHƯ SAU:

DETAILED REGULATIONS

1. Không gây phiền nhiễu

Nuisance

Bên Thuê không được, và phải đảm bảo rằng các thành viên, nhân viên, đại lý, nhà thầu, và khách mời của mình không được:

The Lessee shall not, and shall ensure that its members, employees, agents, contractors, and invitees do not:

- (a) tham gia vào hoặc cho phép bất kỳ hoạt động nào có hại, vô đạo đức, gây phẫn nộ, bất hợp pháp, hoặc gây gián đoạn, bao gồm nhưng không giới hạn ở bất kỳ ngành nghề, công việc, hoặc nghề nghiệp nào; cuộc gọi hoặc các hoạt động khác có thể bị coi là không mong muốn hoặc bị cấm theo các luật hiện hành; hoặc

engage in or permit any noxious, immoral, offensive, illegal or disruptive activity, including but not limited to any trade, business, or occupation, calling or other activity that may be deemed undesirable or prohibited under applicable laws or

- (b) thực hiện hoặc cho phép bất kỳ hành động nào có thể gây phiền toái, khó chịu, bất mãn, thiệt hại, hoặc xáo trộn cho:

commit or allow any act that may cause annoyance, nuisance, grievance, damage, or disturbance to:

(i) Bên Cho Thuê:

the Lessor;

(ii) bất kỳ người thuê nào khác trong Khu; và

any other tenant with the Zone; and

(iii) những người cư trú và sử dụng đất đai hoặc cơ sở liền kề hoặc gần kề.

the occupants and users of any adjoining or neighboring land or premises.

2. Thiết bị nặng

Heavy equipment

Bên Thuê phải:

The Lessee shall:

(a) không mang vào hoặc di chuyển bất kỳ thiết bị nặng nào vào Bất Động Sản, bao gồm nhưng không giới hạn ở máy móc hạng nặng, phương tiện (ví dụ: xe tải, xe kéo), nhà máy công nghiệp, đồ nội thất lớn, thiết bị hoặc vật liệu, và các vật thể có trọng lượng quá mức, trừ khi thực sự cần thiết hoặc phù hợp với Mục đích Sử Dụng Cho Phép;

not bring or move into the Premises any heavy equipment, including but not limited to, heavy machinery, vehicles (e.g., truck, trailer), industrial plant, large furniture, equipment or materials, other objects of excessive weight, unless reasonably necessary or appropriate for the Permitted Use;

(b) thông báo cho Bên Cho Thuê trước khi mang vào hoặc di chuyển bất kỳ thiết bị nặng nào vào Bất Động Sản, bao gồm:

notify the Lessor before bringing or moving any heavy equipment into the Premises, providing:

(i) mục đích và ý định sử dụng thiết bị đó; và

the intention and purpose of such equipment; and

(ii) trọng lượng, kích thước và tính chất của thiết bị nặng.

the weight, dimensions, and nature of the heavy equipment.

(c) tuân thủ nghiêm ngặt tất cả các hướng dẫn hoặc chỉ dẫn của Bên Cho Thuê liên quan đến việc di chuyển thiết bị nặng trong Bất Động Sản, lắp đặt và đặt thiết bị, cùng với các biện pháp an toàn cần thiết.

strictly comply with any instructions or directions provided by the Lessor regarding routing heavy equipment within the Premises, installation and placement, and any necessary safety measures.

Bên cạnh đó, Bên Thuê phải đảm bảo rằng bất kỳ thiết bị nặng nào cũng không gây ra hoặc có khả năng gây ra bất kỳ thiệt hại cấu trúc hoặc thiệt hại khác đối với Bất Động Sản, theo đánh giá hợp lý của Bên Cho Thuê.

Additionally, the Lessee shall ensure that any heavy equipment does not cause or is not likely to cause any structural or other damage to the Premises, as reasonably determined by the Lessor.

3. Thiết bị điện

Electrical Equipment

(a) Bên Thuê phải:

The Lessee shall:

(i) không lắp đặt bất kỳ thiết bị điện nào trong Bất Động Sản mà có thể làm quá tải hoặc có nguy cơ làm quá tải hệ thống cung cấp điện, hoặc gây mất ổn định cho cơ sở hạ tầng điện của Bất Động Sản; và

not install any electrical equipment within the Premises that overloads or may overload the electricity supply system, or causes instability to the electrical infrastructure of the Premises; and

(ii) được sự chấp thuận bằng văn bản từ Bên Cho Thuê trước khi lắp đặt bất kỳ thiết bị điện nào, bằng cách giải trình bằng văn bản rằng việc lắp đặt dự kiến sẽ không làm quá tải hệ thống cung cấp điện.

obtain prior written consent from the Lessor before installing any electrical equipment, by demonstrating in writing that the proposed installation will not overload the electricity supply system.

- (b) Nếu Bên Thuê lắp đặt thiết bị điện vi phạm điều khoản này, Bên Thuê phải:

If the Lessee installs electrical equipment in violation of this clause, the Lessee shall

- (i) bồi thường cho Bên Cho Thuê bằng cách thanh toán tất cả các chi phí phát sinh từ việc sửa chữa hệ thống cung cấp điện và bất kỳ thiệt hại nào đối với Bất Động Sản gây ra do quá tải, và giải quyết các yêu cầu từ bên thứ ba phát sinh từ việc Bên Thuê vi phạm điều khoản này; và

Indemnify the Lessor by payment of costs incurred for repairing the electricity supply system and any other damage to the Premises caused by the overload, and discharge any third party claims arising from the Lessee's breach of this clause, and

- (ii) ngay lập tức ngắt kết nối và tháo dỡ bất kỳ thiết bị điện nào trong Bất Động Sản nếu thiết bị đó gây quá tải hoặc, theo ý kiến hợp lý của Bên Cho Thuê, có khả năng gây quá tải hệ thống cung cấp điện.

Immediately disconnect and remove from the Premises any electrical equipment that overloads or, in the Lessee's reasonable opinion, is likely to overload the electricity supply system.

4. Kiểm soát dịch hại

Pest control

Bên Thuê phải:

The Lessee shall

- (a) thực hiện tất cả các biện pháp phòng ngừa hợp lý để giữ cho Bất Động Sản không có chuột, côn trùng, sâu bọ, dịch hại, chim và các động vật khác có thể gây ô nhiễm hoặc tiềm ẩn nguy cơ sức khỏe; và

take all reasonable precautions to keep the Premises free from all rodents, insects, pests, birds, and other animals that may cause contamination or pose a health or safety risk; and

- (b) chỉ sử dụng dịch vụ diệt côn trùng đã được Bên Cho Thuê phê duyệt để thực hiện các biện pháp kiểm soát dịch hại, đảm bảo tuân thủ các quy định về sức khỏe và an toàn hiện hành, và tiêu chuẩn của Bên Cho Thuê về việc duy trì môi trường vệ sinh.

engage only pest control services approved by the Lessor to conduct pest control measures, ensuring compliance with applicable health and safety regulations, and the Lessor's standards for maintaining a hygienic environment.

5. Xử lý bệnh truyền nhiễm

Treatment of infectious disease

Nếu có bệnh truyền nhiễm xảy ra trong Bất Động Sản, Bên Thuê phải:

If any infectious disease occurs in the Premises, the Lessee shall

- (a) thông báo ngay lập tức cho Bên Cho Thuê về sự xuất hiện của bệnh truyền nhiễm;

promptly notify the Lessor of the occurrence of an infectious disease;

- (b) tự chi trả tất cả các chi phí cần thiết để khử trùng, sát khuẩn hoặc xử lý Bất Động Sản theo chỉ dẫn của Bên Cho Thuê, đảm bảo tất cả các thủ tục tuân thủ các quy định về sức khỏe và an toàn, và các phương pháp tốt nhất trong ngành để ngăn ngừa bệnh; và

at its own expense take all necessary measures to disinfect, decontaminate, or treat the Premises as directed by the Lessor, ensuring that all procedures comply with health and safety regulations, and industry best practices for disease prevention and

- (c) tuân thủ đầy đủ mọi yêu cầu hợp pháp và hợp lý từ Bên Cho Thuê, và các cơ quan nhà nước, bao gồm các cơ quan y tế hoặc an toàn.

comply fully with any lawful and reasonable requests made by the Lessor, and governmental authorities, including any health or safety agencies.

6. Lưu trữ chất nguy hiểm, dễ cháy nổ

Storage of hazardous, inflammable, or explosive substances

Cho mục đích của điều khoản này, các chất nguy hiểm và dễ cháy bao gồm, nhưng không giới hạn ở, hóa chất hoặc hỗn hợp hóa chất, chất axetylen, cồn công nghiệp, khí gas, chất lỏng, hoặc bất kỳ chất hoặc hỗn hợp nào có tính chất nguy hiểm, dễ cháy, dễ bay hơi hoặc dễ nổ ("Chất Nguy Hiểm").

For the purposes of this clause, hazardous and flammable substances include, but are not limited to chemicals or mixtures of chemicals, acetylene substances, industrial alcohol, gas, liquids, or any other substance or mixture with hazardous, flammable, volatile, or explosive properties (collectively, the "Hazardous Substances").

(a) Nếu các Chất Nguy Hiểm không phải là sản phẩm hoặc thành phần chính phục vụ trực tiếp cho Mục Đích Sử Dụng Được Phép, Bên Thuê không được lưu giữ hoặc sử dụng các Chất Nguy Hiểm này tại Bất Động Sản cho bất kỳ mục đích nào.

If the Hazardous Substances are not key products or components directly serving the Permitted Use, the Lessee shall not store or use such Hazardous Substances on the Premises for any purpose.

(b) Nếu các Chất Nguy Hiểm là sản phẩm hoặc thành phần chính phục vụ trực tiếp cho Mục đích Sử Dụng Cho Phép với điều kiện là có chấp thuận bằng văn bản trước từ Bên Cho Thuê, Bên Thuê phải:

If the Hazardous Substances are key products or components directly serving the Permitted Use and require prior written consent from the Lessor, the Lessee must:

(i) lưu trữ các Chất Nguy Hiểm chỉ khi các yêu cầu pháp lý sau đây có hiệu lực: giấy phép kinh doanh hoặc phân phối, chứng chỉ du điều kiện cho hoạt động kinh doanh liên quan, bảng dữ liệu an toàn hóa chất cho tất cả các chất đã lưu trữ, và kế hoạch phòng ngừa và ứng phó với sự cố liên quan đến Chất Nguy Hiểm theo yêu cầu của pháp luật; và

store the Hazardous Substances only if the following legal requirements are in place: a trading or distribution license, a certificate of qualification for the relevant business activity, chemical safety data sheets for all stored substances, and a plan for preventing and responding to Hazardous Substances incidents as required by law; and

(ii) đảm bảo tuân thủ đầy đủ tất cả các yêu cầu pháp luật áp dụng, bao gồm nhưng không giới hạn đến tính phù hợp của Bất Động Sản để lưu trữ Chất Nguy Hiểm, các quy định về an toàn hóa chất, lắp đặt biển báo nguy hiểm phù hợp, chiếu sáng và nhãn cảnh báo, các cơ sở và thiết bị chuyên dụng cho phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, an toàn và vệ sinh lao động,

ensure full compliance with all applicable legal requirements include but are not limited to premises suitability for the storage of Hazardous Substances, chemical safety regulations, installation of proper hazardous signage, lighting, and warning labels, specialized facilities and equipment for fire prevention and firefighting, environment protection, labor safety and occupational hygiene.

Không phụ thuộc vào bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này, trong mọi trường hợp, việc chứa, lưu trữ và sử dụng các Chất Nguy Hiểm (nếu có) của Bên Thuê phải tuân thủ đúng quy định về hạng nguy hiểm cháy và cháy nổ đối với công trình xây dựng Hạng C như được quy định tại Mục 1.3(e), Điều 1, Phần B của Hợp Đồng này.

Notwithstanding any provision of this Contract, under all circumstances, the Tenant's storage, containment, and use of any Hazardous Substances (if any) shall strictly comply with the fire and explosion hazard classification for Grade C construction works as specified in Item 1.3(e), Article 1, Section B of this Contract.

7. Máy phát thanh, truyền hình, v.v.

Radio, T.V., etc.

(a) Bên Thuê, nếu không được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê, không được:

(i) lắp đặt, cài đặt, hoặc đặt bất kỳ ăng-ten, thiết bị thu phát sóng phát thanh, truyền hình, hoặc ăng-ten nào bên trong hoặc bên ngoài Bất Động Sản; hoặc

erect, install, or place any radio, television aerial, or antenna inside or outside the Premises; or

- (ii) sử dụng hoặc cho phép sử dụng bất kỳ thiết bị nào như máy phát thanh, máy phát đĩa, máy ghi âm, tivi, loa, màn hình, hoặc thiết bị tương tự sản xuất âm thanh hoặc hình ảnh có thể nghe hoặc nhìn thấy từ ngoài Bất Động Sản hoặc gây xáo trộn môi trường xung quanh.

use or permit the use of any radio, record player, tape recorder, television, loudspeaker, screen, or similar equipment which produces sound or visuals that may be heard or seen from outside the Premises or causes disturbance to the surrounding environment.

- (b) Bên Cho Thuê, theo quyết định tuyệt đối của mình, có thể rút lại bất kỳ sự chấp thuận nào đã cấp trước đó theo điều khoản này vào bất kỳ thời điểm nào, vì lợi ích của:

The Lessor, at its absolute discretion, may withdraw any previously granted consent under this clause at any time, notwithstanding the interests of

- (i) chính Bên Cho Thuê;
the Lessor itself;
- (ii) các bên thuê khác trong Khu, hoặc
other tenants within the Zone; or
- (iii) các bên sử dụng tại các khu liền kề và xung quanh Bất Động Sản.
occupants of any other units or buildings in the vicinity.

8. Đảm bảo an ninh

Security

Bên Thuê phải:

The Lessee shall:

- (a) thực hiện tất cả các biện pháp hợp lý để bảo vệ và giữ an toàn cho Bất Động Sản và bất kỳ tài sản nào trong đó khỏi bị trộm cắp, cướp giật, hoặc xâm nhập trái phép kể từ thời điểm Bên Cho Thuê bàn giao; và

take all reasonable measures to protect and secure against the Premises and any property within it from theft, robbery or unauthorized access from the moment it is handed over by the Lessor; and

- (b) đảm bảo rằng tất cả các cửa ra vào, cửa sổ và các lối vào khác của Bất Động Sản luôn được đóng kín và khóa chặt mỗi khi Bên Thuê không sử dụng Bất Động Sản để ngăn ngừa việc xâm nhập trái phép.

Ensure that all doors, windows, and other openings to the Premises are properly closed and securely fastened whenever the Lessee is not using the Premises to prevent unauthorized entry.

9. Hành vi không phù hợp

Improper conduct

Bên Thuê không được phép:

The Lessee shall not:

- (a) cho phép bất kỳ hành động hoặc hành vi nào bất hợp pháp, gây rối, mất trật tự, phan cam, hoặc không dung mực xảy ra trong Bất Động Sản; hoặc

any illegal, nuisance, disorderly, offensive, or improper actions or conduct in whole place within the Premises; or

- (b) cho phép bất kỳ cá nhân nào có hành vi gây rối, mất trật tự, phan cam, hoặc không dung mực diện hoặc lưu lại trong Bất Động Sản.

any individual behaving in a nuisance, disorderly, offensive, or improper manner to be present or remain within the Premises.

10. Quy trình khẩn cấp

Emergency Procedures

- (a) Cử người chịu trách nhiệm phòng cháy chữa cháy

Appointment of fire wardens

Bên Thuê phải:

The Lessee shall:

- (i) cư người chịu trách nhiệm phòng cháy chữa cháy theo yêu cầu của Bên Cho Thuê; và

appoint fire wardens upon the Lessor's request; and

- (ii) đảm bảo rằng tất cả những người chịu trách nhiệm phòng cháy chữa cháy được chỉ định đều tuân thủ và thực thi bất kỳ quy trình sơ tán khẩn cấp hợp lý nào do Bên Cho Thuê ban hành theo từng thời điểm.

ensure that all appointed fire wardens comply with and enforce any reasonable emergency evacuation procedures issued by the Lessor from time to time.

(b) Tuân thủ quy trình khẩn cấp

Compliance with emergency procedures

- (i) Bên Thuê phải luôn tuân thủ và thực hiện tất cả các buổi diễn tập phòng cháy chữa cháy, diễn tập khẩn cấp, hoặc các buổi huấn luyện an toàn khác, bất kể có liên quan đến việc sơ tán toàn bộ Bất Động Sản hay không.

The Lessee shall always observe and comply with all fire drills, emergency drills, or other safety exercises, whether or not they involve a full evacuation of the Premises.

- (ii) Bên Thuê và nhân viên, đại lý, nhà thầu của Bên Thuê phải ngay lập tức tuân thủ bất kỳ yêu cầu hoặc chỉ dẫn nào do Bên Cho Thuê ban hành trong những tình huống có thể gây ra hoặc có nguy cơ gây nguy hiểm cho Bất Động Sản hoặc người sử dụng Bất Động Sản.

The Lessee and its employees, agents, and contractors shall immediately comply with any requests or directives issued by the Lessor in situations that pose or may pose a risk of danger to the Premises or its occupants.

II. Những quy định khác về việc sử dụng Bất Động Sản

Other rules for the use of the Premises

Bên Thuê không được:

The Lessee shall not:

- (a) viết, sơn, trưng bày hoặc dán bất kỳ biển hiệu, quảng cáo, tên gọi, cột cờ, cờ, hoặc thông báo nào trên bất kỳ phần nào của Bất Động Sản, dù là bên trong hay bên ngoài, mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê;

inscribe, paint, display, or affix any sign, advertisement, name, flagpole, flag, or notice on any part of the Premises, whether inside or outside, without the prior written consent of the Lessor;

- (b) xây dựng, lắp đặt hoặc thay đổi bất kỳ cửa sổ, rèm, màn cửa, hoặc mái che nào mà không có sự chấp thuận của Bên Cho Thuê;

erect, install, or modify any window, blind, window screen, or awning without the Lessor's approval;

- (c) chơi nhạc cụ trong hoặc xung quanh Bất Động Sản mà không có sự chấp thuận bằng trước văn bản của Bên Cho Thuê;

play musical instruments within or around the Premises without the prior written consent of the Lessor;

- (d) nuôi động vật hoặc chim trong Bất Động Sản mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê;

keep animals or birds in the Premises without the prior written consent of the Lessor;

- (e) vứt hoặc bỏ bất kỳ vật thể, mảnh vụn, hoặc rác thải nào ra ngoài cửa sổ, cửa ra vào, hoặc các lối thoát khác của Bất Động Sản;

throw or discard any objects, debris, or waste out of any window, door, or other openings of the Premises;

- (f) cho phép việc tiêu thụ đồ uống có cồn trong Bất Động Sản;

allow the consumption of alcohol within the Premises;

- (g) đặt rác hoặc giấy vụn ở bất kỳ nơi nào khác ngoài các thùng đựng rác đã được chỉ định thích hợp; và

deposit waste paper or rubbish into bins or other than as properly designated receptacles and

- (h) lưu trữ hoặc vứt rác hoặc chất thải bất kỳ lúc nào trong Bất Động Sản

store or burn rubbish or waste in any time within the Premises

Bên cạnh đó, Bên Thuê phải đảm bảo rằng tất cả các hoạt động nhận, giao, hoặc di chuyển hàng hóa, sản phẩm, vật phẩm công kênh, hoặc số lượng lớn vật liệu chỉ được thực hiện tại các khu vực được Bên Cho Thuê chỉ định cho mục đích này.

Additionally the Lessee shall ensure that all receiving, delivery or movement of goods, wares, merchandise, bulky articles or large quantities of materials or equipment only takes place designated by the Lessor for such purposes

12. Sử dụng các tiện ích

Use of conveniences

- (a) Bên Thuê phải:

The Lessee shall

- (i) không sử dụng hoặc cho phép bất kỳ bên nào khác sử dụng nhà vệ sinh, bồn rửa, hệ thống thoát nước, hoặc các tiện ích cấp nước khác trong Bất Động Sản hoặc Khu Vực Chung cho bất kỳ mục đích nào ngoài mục đích sử dụng của chúng theo đúng quy định;

not use or permit any other party to use the lavatories, toilets, sinks, drainage systems, or other plumbing facilities in the Premises or the Common Area for any purpose other than their intended use

- (ii) không đổ hoặc cho phép đổ các loại rác, mảnh vụn, hoặc bất kỳ vật liệu lạ nào vào các tiện ích được đề cập trong khoản 12(a); và

not deposit or allow the deposit of any refuse, rubbish or any other material other than into the bins or receptacles as provided

- (iii) chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với việc sửa chữa và khắc phục bất kỳ thiệt hại nào gây ra đối với các tiện ích được đề cập trong khoản 12(a) do việc sử dụng sai hoặc sơ suất của mình.

bear full responsibility for repairing and making good any damage caused to the facilities mentioned in paragraph (a) due to its misuse or negligence

- (b) Nếu Bên Thuê tham gia vào kinh doanh thực phẩm và đồ uống và phải có sự chấp thuận trước bằng văn bản từ Bên Cho Thuê, Bên Thuê phải:

If the Lessee is engaged in a food and beverage business and requires prior written consent from the Lessor it shall

- (i) lắp đặt các màng lọc mỡ phù hợp để ngăn mỡ và dầu xâm nhập vào hệ thống thoát nước; và

install appropriate grease traps to prevent grease and oil from entering the drainage system, and

- (ii) sử dụng bộ lọc, thiết bị phù hợp, và/hoặc các biện pháp cần thiết khác, để ngăn ngừa việc phát thải chất ô nhiễm, bao gồm nhưng không giới hạn, dầu và mỡ, khói và hơi, bụi và các chất ô nhiễm khác vào môi trường, đường ống nước hoặc hệ thống thoát nước.

use filters, proper equipment and/or other necessary measures to prevent the release of pollutants including but not limited to oil and grease, fumes and smoke dust and other contaminants into the environment, water pipes, or drainage systems.

IV. BIỆN PHÁP XỬ LÝ

REMEDIES

Nếu Bên Thuê không tuân thủ các quy định này, Bên Cho Thuê, theo quyết định của riêng mình, có thể thực hiện các biện pháp khắc phục thích hợp, bao gồm nhưng không giới hạn, việc phát hành cảnh báo bằng văn bản đối với Bên Thuê về hành vi vi phạm. Nếu Bên Thuê nhận ba (3) cảnh báo bằng văn bản và không khắc phục vi phạm, Bên Cho Thuê có thể tiến hành các hành động tiếp theo, thực hiện các biện pháp khắc phục theo Hợp Đồng hoặc pháp luật áp dụng, bao gồm việc chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn và yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh do Bên Thuê không tuân thủ.

If the Lessee fails to comply with these regulations, the Lessor, at its absolute discretion, may take appropriate remedial actions, including but not limited to issuing written warnings to the Lessee regarding the violations. If the Lessee receives three (3) written warnings and fails to rectify the breach, the Lessor may proceed with further actions, exercising remedies available under the Contract or applicable law, including early termination of the Contract, and claims for compensation of damages incurred due to the Lessee's non-compliance.

Phụ Lục/Schedule 4. PHÍ QUẢN LÝ TIỆN ÍCH /THE UTILITIES MANAGEMENT CHARGE

Việc quản lý các tiện ích được sử dụng sẽ được điều chỉnh bởi các quy định sau:

The management of used utilities shall be governed by the following provisions.

1. Cho mục đích của Phụ Lục 4 này, "Quản Lý Các Tiện Ích" hoặc "Dịch Vụ" có nghĩa là đề cập đến các dịch vụ mà Bên Cho Thuê hoặc các công ty liên kết của Bên Cho Thuê cung cấp cho Bên Thuê, bao gồm hướng dẫn và hỗ trợ kiểm tra và giám sát thiết bị đo lường, nguồn điện kết nối, quan sát và xác nhận khối lượng tiêu thụ nước và khối lượng nước thải, quản lý và phối hợp cung cấp nước và xử lý nước thải sinh hoạt cho Bên Thuê.

For the purposes of this Schedule 4, "Utilities Management" or "Services" refers to the various services that the Lessor or its affiliates provide to the Lessee including guidance and assistance in checking and monitoring measurement equipment, electricity connection sources, observation and verification of water consumption volume and wastewater volume, management and coordination of water supply and domestic wastewater treatment for the Lessee.

2. Bên Cho Thuê có quyền, theo quyết định của riêng mình và vào bất kỳ thời điểm nào, thay đổi bất kỳ Dịch Vụ nào mà Bên Cho Thuê cho là cần thiết để tuân thủ các yêu cầu pháp lý hoặc yêu cầu của Khu. Bên Cho Thuê không có nghĩa vụ thông báo trước cho Bên Thuê trước khi thực hiện những thay đổi này. Tuy nhiên, Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê ngay khi có thể sau khi thực hiện những thay đổi đó.

The Lessor may, at its sole discretion and at any time, make any changes to the Services as it deems necessary to comply with Statutory Requirements or requirements of the Zone. The Lessor is not required to provide prior notice to the Lessee before making such changes. However, the Lessor shall notify the Lessee as soon as reasonably possible after implementing such changes.

3. Trước hoặc chậm nhất vào ngày thứ 22 hằng tháng, Bên Cho Thuê sẽ đo đạc và kiểm tra khối lượng nước cung cấp, khối lượng nước đã xử lý thực tế, và bất kỳ dịch vụ bổ sung nào đã cung cấp cho Bên Thuê trong tháng trước, dựa trên các chi số ghi nhận được trên thiết bị đo lường; và gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê chi tiết các số liệu ghi nhận được và các dịch vụ đã cung cấp để Bên Thuê kiểm tra và xác nhận. Sau khi nhận được thông báo, Bên Thuê có ba (03) Ngày Làm Việc để kiểm tra và xác nhận sự đồng ý với các số liệu trong thông báo, hoặc đưa ra bất kỳ phản đối nào với Bên Cho Thuê liên quan đến bất kỳ sự sai lệch nào trong thông báo. Nếu Bên Thuê không phản hồi cho Bên Cho Thuê trong vòng ba (03) Ngày Làm Việc, Bên Thuê sẽ được coi là đã chấp nhận và đồng ý với các số liệu và khoản phí được nêu trong thông báo; nếu Bên Thuê phản hồi cho Bên Cho Thuê trong vòng ba (03) Ngày Làm Việc về sự sai lệch, và thực tế có sự sai lệch do thì phần sai lệch đó sẽ được bù/ trừ trong tháng liền kề tiếp theo. Trừ khi có sự thỏa thuận khác giữa Các Bên, các Dịch Vụ sẽ được coi là đã hoàn thành đầy đủ hàng tháng, dựa trên kết quả đã được đo đạc và ghi nhận, và khối lượng nước cung cấp hoặc nước đã xử lý như được nêu trong Mục 4, Phụ lục 4 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp có sự thay đổi lịch/ thời gian đo đạc kiểm tra, Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Thuê trước khi áp dụng sự thay đổi này.

By the 22nd day of each month, the Lessor shall measure and examine the provided water volume, actually treated water volume, and any additional services rendered to the Lessee during the previous month, based on figures recorded on the measuring equipment, and issue a written notice to the Lessee detailing the recorded measurements and services for the Lessor's review and confirmation. Upon receiving the notice, the Lessee shall have three (3) Business Days to review and confirm its compliance of the figures stated in the notice, or raise any objections to the Lessor regarding any discrepancy in the notice. If the Lessee fails to respond to the Lessor within the three (3) Business Days, the Lessee shall be deemed to have accepted and agreed to the figures and charges stated in the notice. If the Lessee notifies the Lessor of any discrepancy within three (3) Business Days and such discrepancy is verified to be accurate, the corresponding difference shall be credited or offset in the immediately following month. Except as otherwise agreed by both Parties, the Services shall be considered fully completed on a monthly basis, based on the measured and recorded results, and the provided or treated water volume as stated in Item 4, Schedule 4 of this Contract. In the event of any change to the schedule or timing of measurements or examinations, the Lessor shall notify the Lessee prior to application of such change.

4. Căn cứ vào việc Bên Cho Thuê cung cấp Dịch Vụ cho Bên Thuê, Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê một khoản Phí Quản Lý Tiện Ích hàng tháng cho các tiện ích đã sử dụng. Phí Quản Lý Tiện Ích hàng tháng này sẽ được tính toán dựa trên khối lượng hàng tháng được cả Các Bên chấp nhận, theo Mục 3, Phụ lục 4 của Hợp Đồng này, và sẽ được xác định như sau.

In consideration of the Lessor providing the Services to the Lessee, the Lessee shall pay the Lessor the Utilities Management Charge monthly. The monthly Utilities Management Charge shall be calculated based on the monthly volume accepted by both Parties, in accordance with Item 3, Schedule 4 of this Contract, and shall be determined as follows:

(a) Nước:

Water:

Phí quản lý cấp nước: được tính theo sản lượng tiêu thụ thực tế, đơn giá 16.892VND/m³

Management charge for water supply: calculated based on actual consumption at a rate of VND 16,892 m³.

(b) Nước thải sinh hoạt đã qua xử lý, gồm:

Treated domestic water, including:

(i) Phí quản lý nước thải sinh hoạt (áp dụng đối với nước thải được chuyển qua hệ thống của Khu): được tính theo sản lượng tiêu thụ thực tế do Đơn Vị Phát Triển Hạ Tầng xác định và tính trên 80% lượng nước tiêu thụ thực tế hàng tháng, đơn giá 12.000VND/m³; và

Management charge of domestic wastewater (applicable to wastewater discharged through the Zone's system): calculated based on 80% of the actual monthly water consumption, as determined by the IP Developer, at a rate of VND12,000 m³, and

(ii) Phí quản lý nước thải sinh hoạt bổ sung (áp dụng đối với nước thải được chuyển qua hệ thống của Bên Cho Thuê):

Additional management charge of domestic wastewater (applicable to wastewater discharged through the Lessor's system):

STT No.	Hạng mục Items	Đơn giá Unit price	Ghi chú Note
1.	Phí quản lý nước thải sinh hoạt <i>Management charge for domestic wastewater</i>	7.232VND mỗi m ³ VND 7,232 -per m ³	Dựa trên 80% lượng nước tiêu thụ thực tế hàng tháng. <i>Based on 80% of the actual monthly water consumption.</i>
2.	Phí quản lý nước thải hàng tháng tối thiểu <i>Minimum monthly management charge for domestic wastewater</i>	Nhà xưởng F.C3 <i>For factory F.C3</i> 1.692.256VND mỗi tháng VND1,692,256 per month Nhà xưởng F.C4 <i>For factory F.C4</i> 1.685.024VND mỗi tháng VND1,685,024 per month	Khoản phí tối thiểu này sẽ được áp dụng nếu phí quản lý nước thải sinh hoạt đã qua xử lý và thực tế hàng tháng (tại Mục 1 của Bảng này) thấp hơn phí quản lý nước thải đã qua xử lý hàng tháng tối thiểu (tại Mục 2 của Bảng này). Trong trường hợp áp dụng như vậy, Bên Thuê sẽ không phải thanh toán phí quản lý nước thải sinh hoạt đã qua xử lý (tại Mục 1 của Bảng này). <i>This minimum monthly management charge will be applied if the monthly and actual management charge for treated domestic wastewater (at Item 1 of this Table) is lower than the minimum monthly management charge for treated domestic wastewater (at Item 2 of this Table). In such case, the Lessee shall not be required to pay the management charge for treated domestic wastewater as specified in Item 1 of this Table.</i>

Theo đó, công thức tính Phí Quản Lý Tiện ích như dưới đây:

Accordingly, the formula for calculating the Utilities Management Charge as below:

Phí Quản Lý Tiện ích <i>The Utilities Management Charge</i>	=	Phí quản lý cấp nước <i>Management charge of water supply</i>	+	Phí quản lý nước thải sinh hoạt <i>Management charge of domestic wastewater</i>	+	Phí quản lý nước thải sinh hoạt bổ sung <i>Additional management charge of domestic wastewater</i>
--	---	--	---	--	---	---

5. Đơn giá và Phí Quản Lý Tiềm Iech bao gồm chi phí nhân công, điện và chi phí vật liệu liên quan đến việc cung cấp Dịch Vụ. Tuy nhiên, đơn giá và phí quản lý không bao gồm thuế VAT áp dụng. Khi Bên Thuê thanh toán Phí Quản Lý Tiềm Iech cho Bên Cho Thuê, Bên Thuê phải đồng thời thanh toán thuế VAT này cho Bên Cho Thuê. Bên Cho Thuê có thể xem xét và điều chỉnh đơn giá và Phí Quản Lý Tiềm Iech hàng năm hoặc tùy từng thời điểm, dựa trên các điều chỉnh phí do Đơn Vị Phát Triển Hạ Tầng, nhà cung cấp liên quan, hoặc bất kỳ bên liên quan nào khác thực hiện. Trong trường hợp có điều chỉnh đơn giá và/hoặc Phí Quản Lý Tiềm Iech, Bên Cho Thuê phải thông báo trước cho Bên Thuê trước khi áp dụng những điều chỉnh này.

The unit price and the Utilities Management Charge are inclusive of labor cost, power and material costs related to the provision of Services. However, the unit price and the Utilities Management Charge are exclusive of any applicable VAT. When the Lessee pays the Utilities Management Charge to the Lessor, the Lessee shall concurrently pay such VAT to the Lessor. The Lessor may review and adjust the unit price and the Utilities Management Charge, annually or from time to time, based on the adjustments made by the W-Developer, the relevant supplier, or any other relevant parties. In the event of any adjustment to the unit price and of the Utilities Management Charge, the Lessor shall provide prior written notice to the Lessee before application of such adjustment.

6. Trước Ngày Lâm Việc cuối cùng của mỗi tháng, Bên Cho Thuê sẽ phát hành yêu cầu thanh toán cho Bên Thuê về Phí Quản Lý Tiềm Iech trong tháng trước. Yêu cầu thanh toán sẽ bao gồm (i) bằng chứng chấp nhận các Dịch Vụ (nếu có); và (ii) chi tiết yêu cầu thanh toán, bao gồm thông tin tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê để nhận thanh toán. Bên Thuê phải thanh toán đầy đủ cho Bên Cho Thuê trong vòng năm (05) Ngày Lâm Việc kể từ ngày nhận yêu cầu thanh toán. Trong trường hợp có sự thay đổi về thời gian phát hành yêu cầu thanh toán, Bên Cho Thuê sẽ thông báo cho Bên Cho Thuê trước khi áp dụng thay đổi.

Prior to the last Business Day of each month, the Lessor shall issue a payment request to the Lessee for the Utilities Management Charge for the previous month. The payment request shall include (i) acceptance evidence of the Services (if any), and (ii) payment request details, including the Lessor's bank account information for receiving the payment. The Lessee shall make the full payment to the Lessor within five (5) Business Days from the date of receiving the payment request. In the event of any change to the timing of the issuance of payment requests, the Lessor shall notify the Lessee prior to the implementation of such change.

7. Các Bên đồng ý và xác nhận rằng các Dịch Vụ do Bên Cho Thuê cung cấp cho Bên Thuê là dịch vụ hỗ trợ, bao gồm quản lý và giám sát, dựa trên và phụ thuộc vào việc cung cấp nước, điện và xử lý nước thải từ các đơn vị cung cấp thứ ba (như các nhà cung cấp xử lý nước thải hoặc cung cấp nước hoạt động trong Khu). Do đó, Bên Cho Thuê sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ trách nhiệm, thiệt hại hoặc tổn thất nào mà Bên Thuê có thể phải chịu do gián đoạn cung cấp điện, cung cấp nước, hoặc xử lý nước thải, thiếu sót trong chất lượng cung cấp nước hoặc xử lý nước thải, hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác do bên thứ ba cung cấp ngoài Bên Cho Thuê.

Both Parties agree and confirm that the Services provided by the Lessor to the Lessee are ancillary services, including management and supervision, which are based on and dependent upon the provision of water supply, electricity supply, and wastewater treatment as provided by third party suppliers (such as wastewater treatment or water supply providers operating in the Zone). Accordingly, the Lessor shall not be liable for any liability, damages, or loss that the Lessee may incur or suffer due to interruption of power supply, water supply, or wastewater treatment, or to issues in the quality of water supply or wastewater treatment, or any other services provided by third parties other than the Lessor.



D.P.
C
MAX
V
CON

Hải Phòng, ngày 17 tháng 11 năm 2023

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 5571/GPXD

1. Cấp cho: Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam).

Địa chỉ: Lô CN3-03, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

2. Được phép xây dựng công trình thuộc Dự án phát triển Nam Đình Vũ CN3-03.

- Tổng số công trình: 19.

- Do: Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế & Xây dựng VKC lập hồ sơ thiết kế.

+ Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế kiến trúc: Ông Trần Minh Hoàng.

+ Chủ trì thiết kế kết cấu: Ông Trần Hồng Sáng.

- Đơn vị thẩm tra: Công ty TNHH Tư vấn và Dịch vụ Thành Công Việt Nam.

+ Chủ trì thẩm tra kiến trúc: Ông Nguyễn Đức Hưng.

+ Chủ trì thẩm tra kết cấu: Ông Nguyễn Phước Luân.

- Gồm các nội dung sau:

+ Vị trí xây dựng: Lô CN3-03, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1). Diện tích lô đất: 121.601,00m².

+ Cốt nền xây dựng công trình: Theo quy hoạch được duyệt.

+ Mật độ xây dựng: 56,48%; Hệ số sử dụng đất: 0,59.

+ Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Theo quy hoạch được duyệt.

+ Màu sắc công trình (nếu có): Phù hợp với chức năng và loại công trình.

+ Chiều sâu công trình (tính từ cốt 0,00 đối với công trình có tầng hầm):

+ Tên công trình: Diện tích xây dựng tầng 1; Tổng diện tích sàn; Chiều cao công trình; Số tầng: *Chi tiết theo Phụ lục kèm theo.*

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 BA 628667 (số vào sổ cấp GCN: CT00059) ngày 20/01/2010 do Giám đốc Sở TNMT cấp cho Công ty Cổ phần đầu tư Nam Đình Vũ (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Sao Đỏ); Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng số CN3-03/2022/HĐTD ký ngày 29/07/2022 và văn bản sửa đổi số 01 ký ngày 31/07/2023 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Sao Đỏ và Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam).

4. Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./.

Nơi nhận:

- Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp

Hải Phòng (Việt Nam);

- TB, các PTB;

- Lưu VP, P. QH&XD.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Chu Đức Anh

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI 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 liền 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. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định và thông báo cho cơ quan cấp phép xây dựng đến kiểm tra khi định vị công trình, xây móng và công trình ngầm.
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.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:.....
.....
.....
2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:.....
.....
.....

Hải Phòng, ngày tháng năm
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ HẢI PHÒNG

02
ĐNC
TNH
VAN
T T
T T



PHỤ LỤC

(Kèm theo Giấy phép xây dựng số 5511 /GPXD ngày 11 tháng 11 năm 2023)

1. Cấp cho: Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam).

Địa chỉ: Lô CN3-03, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, Việt Nam.

2. Được phép xây dựng các công trình thuộc Dự án phát triển Nam Đình Vũ CN3-03:

STT	Hạng mục	Số tầng (tầng)	DTXD (m ²)	TDTS (m ²)	CCCT (m)
I	Đất xây dựng công trình nhà xưởng và phụ trợ (tính MĐXD)		68.677,50	72.310,50	
1	Nhà xưởng A (F.A) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	2	7.821,80	8.276,60	9,9
2	Nhà xưởng B (F.B) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	2	11.718,20	12.397,40	9,9
3	Nhà xưởng C (F.C) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	2	10.961,00	11.549,00	9,9
4	Nhà xưởng D (F.D) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	2	11.411,00	11.999,00	9,9
5	Nhà xưởng E (F.E) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	2	13.808,00	14.543,00	9,9
6	Nhà xưởng F (F.F) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	2	11.411,00	11.999,00	9,9
7	Nhà phụ trợ (UT)	1	564,00	564,00	5,5
8	Nhà xe 2 bánh 1 (BP1)	1	247,50	247,50	3,5
9	Nhà xe 2 bánh 2 (BP2)	1	175,00	175,00	3,1
10	Nhà xe 2 bánh 3 (BP3)	1	175,00	175,00	3,1
11	Nhà xe 2 bánh 4 (BP4)	1	105,00	105,00	3,1
12	Nhà xe 2 bánh 5 (BP5)	1	105,00	105,00	3,1
13	Nhà xe 2 bánh 6 (BP6)	1	175,00	175,00	3,1
II	Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (không tính MĐXD)		303,00	303,00	
14	Nhà bảo vệ 1 - phòng trực điều khiển chống cháy (GH1)	1	48,00	48,00	3,8
15	Nhà bảo vệ 2 (GH2)	1	48,00	48,00	3,8
16	Trạm điện 1 (TS1)	-	54,00	54,00	-
17	Trạm điện 2 (TS2)	-	49,50	49,50	-
18	Trạm điện 3 (TS3)	-	36,00	36,00	-
19	Trạm điện 4 (TS4)	-	67,50	67,50	-
Công, tường rào, đường giao thông và các đường dây đường ống HTKT theo Bản vẽ cấp phép giấy phép xây dựng kèm theo.					

Ghi chú: Diện tích xây dựng (DTXD); Tổng diện tích sàn (TDTS);
Chiều cao công trình (CCCT).

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 PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP HẢI PHÒNG
(VIỆT NAM)

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp
0202168125 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư
thành phố Hải Phòng cấp.

DQ 007783

II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 01, tờ bản đồ số: 27-2022,
- b) Diện tích: 121.601,0 m²,
- c) Loại đất: Đất khu công nghiệp (SKK),
- d) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 06/5/2059,
- đ) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
- e) Địa chỉ: Lô CN3-03, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu I), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng,
- g) Nguồn gốc sử dụng: Thuê đất trả tiền hằng năm của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

2. Công trình xây dựng:

Chi tiết tại trang bổ sung số 01

3. Ghi chú: -/-

Hải Phòng, ngày 18 tháng 10 năm 2024

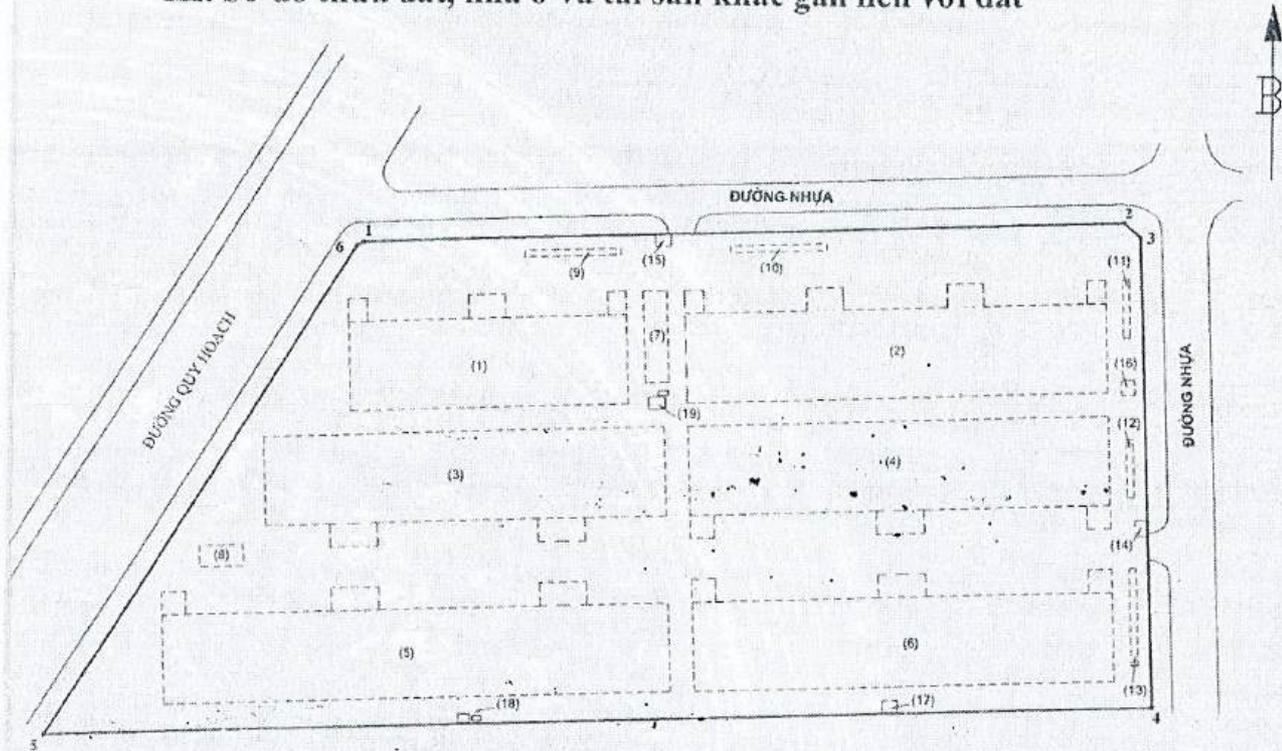
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
GIÁM ĐỐC



Phạm Thuần Hải

Số vào sổ cấp GCN: VP.156

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Sao Đỏ

BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ

Số hiệu đỉnh thửa	Tọa độ		Chiều dài (m)
	X	Y	
1	2302382.92	610052.42	392.97
2	2302390.56	610044.27	11.17
3	2302377.60	609651.51	242.13
4	2302375.70	609648.21	569.92
5	2302122.13	609490.80	298.46
6	2302140.92	610060.40	3.81
1	2302382.92	610052.42	

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung bổ sung, thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

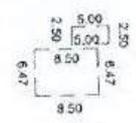
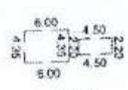
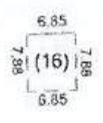
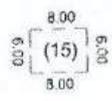
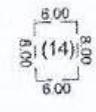
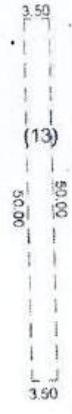
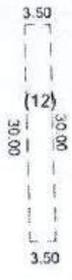
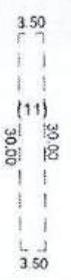
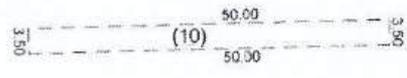
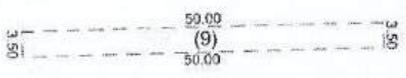
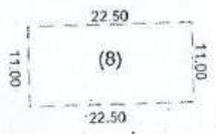
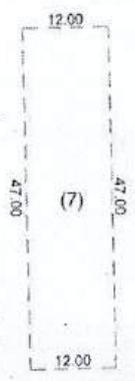
IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung bổ sung, 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.

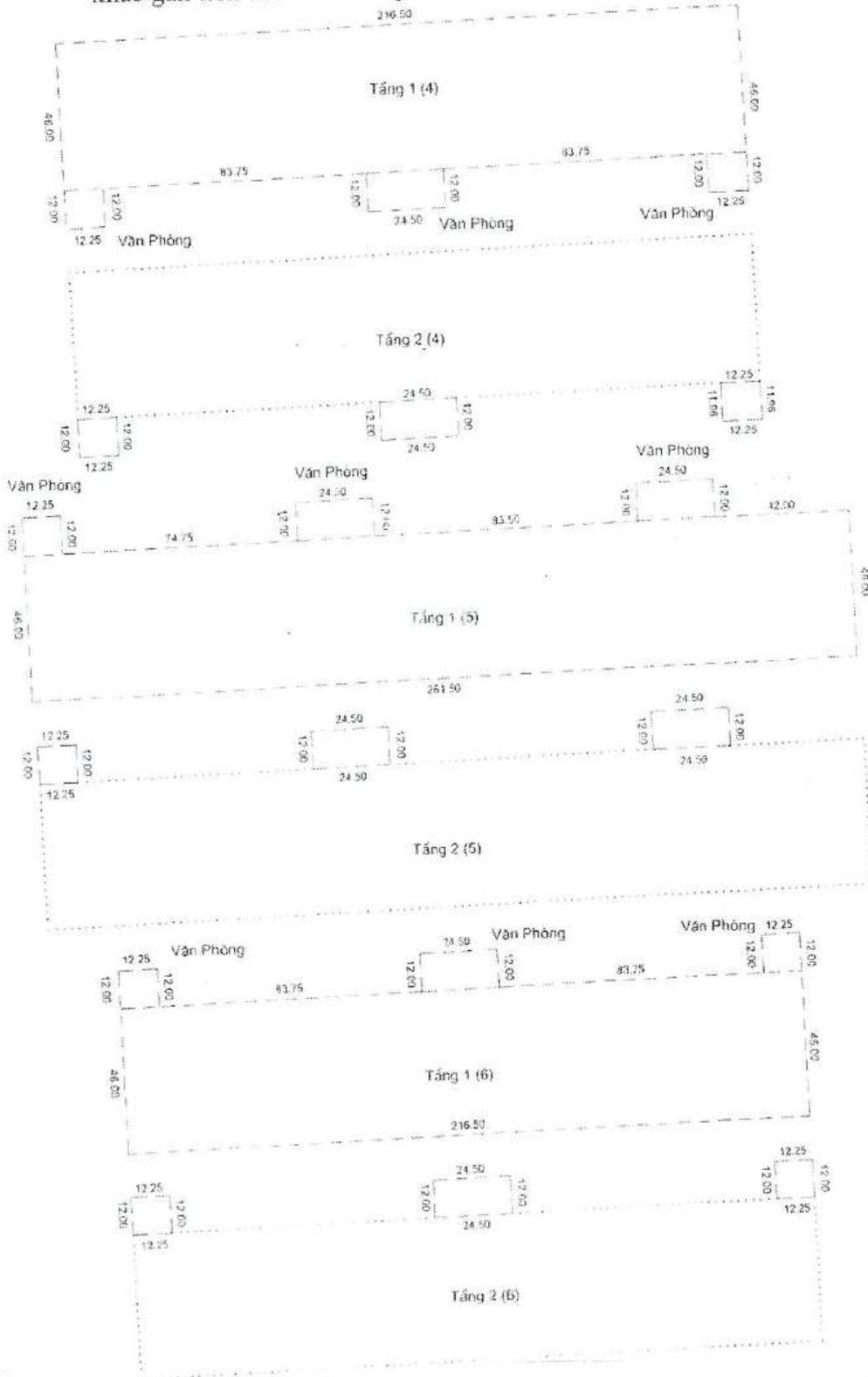
TRANG BỔ SUNG THÔNG TIN CHI TIẾT CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG GẮN LIỀN VỚI ĐẤT THUÊ

(Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 007783 ngày 18/10 / 2024)



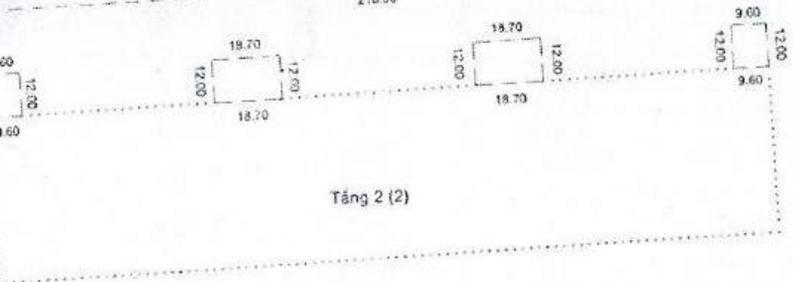
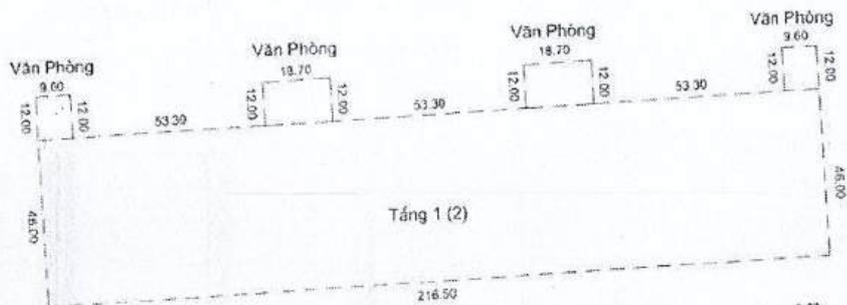
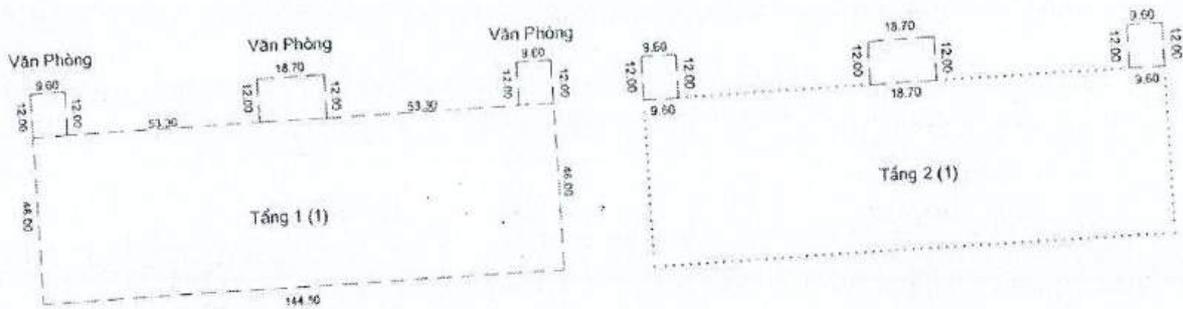
**TRANG BỔ SUNG THÔNG TIN CHI TIẾT CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
GẮN LIỀN VỚI ĐẤT THUÊ**

(Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản
khác gắn liền với đất số DQ 007783 ngày 18/10/2024)



TRANG BỔ SUNG THÔNG TIN CHI TIẾT CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG GẮN LIỀN VỚI ĐẤT THUÊ

(Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 007783 ngày 18/10/2024)



**TRANG BỔ SUNG THÔNG TIN CHI TIẾT CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
GẮN LIỀN VỚI ĐẤT THUÊ**

(Kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 007783 ngày 18/10/2024)



Ký hiệu	Hạng mục công trình	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 A (F.A) (Nhà xưởng, Văn phòng)	7.101,8	7.556,6	Riêng	-/-	-/-
(2)	Nhà xưởng B (F.B) (Nhà xưởng, Văn phòng)	10.638,2	11.317,4	Riêng	-/-	-/-
(3)	Nhà xưởng C (F.C) (Nhà xưởng, Văn phòng)	10.133,0	10.721,0	Riêng	-/-	-/-
(4)	Nhà xưởng D (F.D) (Nhà xưởng, Văn phòng)	10.547,0	11.135,0	Riêng	-/-	-/-
(5)	Nhà xưởng E (F.E) (Nhà xưởng, Văn phòng)	12.764,0	13.499,0	Riêng	-/-	-/-
(6)	Nhà xưởng F (F.F) (Nhà xưởng, Văn phòng)	10.547,0	11.135,0	Riêng	-/-	-/-
(7)	Nhà phụ trợ (UT)	564,0	564,0	Riêng	-/-	-/-
(8)	Nhà xe 2 bánh 1 (BP1)	247,5	247,5	Riêng	-/-	-/-
(9)	Nhà xe 2 bánh 2 (BP2)	175,0	175,0	Riêng	-/-	-/-
(10)	Nhà xe 2 bánh 3 (BP3)	175,0	175,0	Riêng	-/-	-/-
(11)	Nhà xe 2 bánh 4 (BP4)	105,0	105,0	Riêng	-/-	-/-
(12)	Nhà xe 2 bánh 5 (BP5)	105,0	105,0	Riêng	-/-	-/-
(13)	Nhà xe 2 bánh 6 (BP6)	175,0	175,0	Riêng	-/-	-/-
(14)	Nhà bảo vệ 1 (GH1)	48,0	48,0	Riêng	-/-	-/-
(15)	Nhà bảo vệ 2 (GH2)	48,0	48,0	Riêng	-/-	-/-
(16)	Trạm điện 1 (TS1)	54,0	54,0	Riêng	-/-	-/-
(17)	Trạm điện 2 (TS2)	49,5	49,5	Riêng	-/-	-/-
(18)	Trạm điện 3 (TS3)	36,0	36,0	Riêng	-/-	-/-
(19)	Trạm điện 4 (TS4)	67,5	67,5	Riêng	-/-	-/-

**TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Số hiệu thửa đất: 01
Số phát hành GCN: DQ 007783

Số tờ bản đồ: 27-2022
Số vào sổ cấp GCN: *vp156*

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận	
Nội dung bổ sung, thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của Cơ quan có thẩm quyền
<p>Chuyển nội dung đăng ký thế chấp từ Giấy chứng nhận số DM 492573 cấp ngày 12/10/2023 như sau: Ngày 10/01/2024: Thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất thuê hình thành trong tương lai tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, địa chỉ: Tháp BIDV, số 194 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; theo hồ sơ số 003507.TC.001./<i>ph</i></p>	<p><i>Ngày 18/10/2024</i></p> <p> VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI</p> <p><i>[Signature]</i> PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Nguyễn Chí Khánh</i></p>



Số: 3226 /BQL-QHXD

Hải Phòng, ngày 22 tháng 7 năm 2024

THÔNG BÁO
KẾT QUẢ KIỂM TRA CÔNG TÁC NGHIỆM THU HOÀN THÀNH
HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam)

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng số 62/2020/OH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật xây dựng;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của bộ xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 21/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về chức năng, nhiệm vụ quyền hạn và cơ cấu tổ chức Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng (Ban Quản lý);

Căn cứ Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 09/3/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 5571/GPXD ngày 17/11/2023 do Ban Quản lý cho cấp Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam);

Căn cứ Báo cáo hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng số NDV CN3-03/BCHT/01 ngày 03/7/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam);

Căn cứ Văn bản chấp thuận nghiệm thu về PCCC số 307/NT-PC07 ngày 04/7/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy;

Căn cứ Kết quả kiểm tra đối với hạng mục công trình, công trình tại Biên bản kiểm tra ngày 16/7/2024 của Phòng Quy hoạch và Xây dựng - Ban Quản lý.

Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành của Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam) đối với công trình, hạng mục công trình như sau:

I. Thông tin chung về hạng mục công trình, công trình xây dựng:

- a) Tên công trình/dự án: Dự án phát triển Nam Đình Vũ CN3-03.
 b) Địa điểm xây dựng: Lô CN3-03, Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.
 c) Loại, cấp công trình: Công trình công nghiệp, cấp II.
 d) Quy mô công trình: Theo Giấy phép xây dựng số 5571/GPXD ngày 17/11/2023 do Ban Quản lý cấp và hồ sơ cấp phép xây dựng kèm theo.

STT	Hạng mục	DTXD (m ²)	TDTS (m ²)	Số tầng	CCCT (m)
1	Nhà xưởng A (F.A) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	7.821,80	8.276,60	2	9,90
2	Nhà xưởng B (F.B) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	11.718,20	12.397,40	2	9,90
3	Nhà xưởng C (F.C) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	10.961,00	11.549,00	2	9,90
4	Nhà xưởng D (F.D) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	11.411,00	11.999,00	2	9,90
5	Nhà xưởng E (F.E) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	13.808,00	14.543,00	2	9,90
6	Nhà xưởng F (F.F) (Nhà xưởng, văn phòng, canopy)	11.411,00	11.999,00	2	9,90
7	Nhà phụ trợ (UT)	564,00	564,00	1	5,50
8	Nhà xe 2 bánh 1 (BP1)	247,50	247,50	1	3,50
9	Nhà xe 2 bánh 2 (BP2)	175,00	175,00	1	3,10
10	Nhà xe 2 bánh 2 (BP2)	175,00	175,00	1	3,10
11	Nhà xe 2 bánh 2 (BP2)	105,00	105,00	1	3,10
12	Nhà xe 2 bánh 2 (BP2)	105,00	105,00	1	3,10
13	Nhà xe 2 bánh 2 (BP2)	175,00	175,00	1	3,10
14	Nhà bảo vệ 1 – Phòng trực điều khiển chống cháy (GH1)	48,00	48,00	1	3,80

15	Nhà bảo vệ 2 (GH2)	48,00	48,00	1	3,80
16	Trạm điện 1 (TS1)	54,00	54,00	-	-
17	Trạm điện 2 (TS2)	49,50	49,50	-	-
18	Trạm điện 3 (TS3)	36,00	36,00	-	-
19	Trạm điện 4 (TS4)	67,50	67,50	-	-

Mật độ xây dựng: 56,48 %; Hệ số sử dụng đất: 0,59 lần.

2. Các yêu cầu đối với Chủ đầu tư, các đơn vị liên quan:

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập và lưu trữ hồ sơ hoàn thành công trình; hồ sơ phục vụ quản lý, vận hành và bảo trì công trình đảm bảo theo quy định của pháp luật;
- Chủ đầu tư thực hiện việc quan trắc công trình trong quá trình khai thác, sử dụng công trình theo quy định.
- Chủ đầu tư tổ chức tháo dỡ các hạng mục công trình tạm khi đưa công trình, dự án vào khai thác, sử dụng.
- Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý, khai thác, vận hành, bảo trì công trình theo đúng công năng, thiết kế được duyệt; thực hiện đầy đủ các yêu cầu tại Văn bản số 307/NT-PC07 ngày 04/7/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy; đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về an toàn phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường, xả thải và an toàn lao động;
- Chủ đầu tư thực hiện trồng cây xanh (cây bóng mát, cây ăn quả...) tạo không gian cảnh quan trong phạm vi dự án; đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch, thiết kế được duyệt, đảm bảo về chủng loại và kích cỡ theo đúng các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;
- Chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn và nhà thầu thi công chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý, tính chính xác của các thông tin, hồ sơ, tài liệu trong hồ sơ hoàn thành công trình và chất lượng công trình xây dựng theo quy định;
- Thực hiện các công việc khác thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư;
- Việc kiểm tra của cơ quan chuyên môn về xây dựng không thay thế, không làm giảm trách nhiệm của chủ đầu tư về công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng và trách nhiệm của các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng về chất lượng công trình xây dựng đối với phần việc do mình thực hiện theo quy định của pháp luật.

Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng thông báo đề Công ty Cổ phần Phát triển công nghiệp Hải Phòng (Việt Nam) thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TB, PTB C.D.Anh;
- Công ty CP TD Sao Đỏ;
- Lưu: VP, QHXD.



**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Chu Đức Anh

PHIẾU KẾT QUẢ PHÂN TÍCH

Số phiếu: NT.1849/25.09.2025_KQ

1. Tên khách hàng : Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Sao Đỏ
2. Địa chỉ : Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu I), phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng
3. Địa điểm quan trắc : Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (khu I), phường Đông Hải, thành phố Hải Phòng
4. Loại mẫu : Nước thải Số lượng mẫu: 01
5. Ngày lấy mẫu : 06/09/2025
6. Thời gian phân tích : 06/09/2025 đến ngày 25/09/2025

Stt	Thông số	Đơn vị	Phương pháp phân tích	Kết quả phân tích (NT)	QCVN 40: 2011/BTNMT (cột B-C _{max})
1.	Nhiệt độ	°C	SMEWW 2550B:2023	29	40
2.	pH	-	TCVN 6492:2011	7,9	5,5-9
3.	Độ màu	P/Co	TCVN 6185:2015	31	150
4.	BOD ₅	mg/L	TCVN 6001-1:2021	17	65
5.	COD	mg/L	SMEWW 5220C:2023	35	165
6.	TSS	mg/L	TCVN 6625:2000	16	130
7.	Tổng N	mg/L	TCVN 6638:2000	10,1	52
8.	Amoni (NH ₄ ⁺ -N)	mg/L	TCVN 6179-1:1996	0,13	13
9.	Tổng P	mg/L	TCVN 6202:2008	1,63	4,4
10.	Tổng phenol	mg/L	TCVN 6216:1996	<0,001	7,8
11.	Xyanua (CN ⁻)	mg/L	SMEWW 4500-CN C&E:2023	<0,002	0,13
12.	Sunfua (S ₂)	mg/L	TCVN 6637:2000	0,10	0,65
13.	Cr(VI)	mg/L	SMEWW 3500-Cr.B:2023	<0,009	0,13
14.	Cu	mg/L	SMEWW 3111B:2023	<0,03	2,6
15.	Ni	mg/L	SMEWW 3113B:2023	<0,002	0,65
16.	Zn	mg/L	SMEWW 3111B:2023	<0,02	3,6
17.	Mn	mg/L	SMEWW 3113B:2023	<0,004	1,3
18.	As	mg/L	SMEWW 3114B:2023	<0,001	0,13
19.	Cd	mg/L	SMEWW 3113B:2023	<0,0001	0,13
20.	Pb	mg/L	SMEWW 3113B:2023	<0,001	0,65
21.	Hg	mg/L	SMEWW 3112B:2023	<0,00015	0,013
22.	Fe	mg/L	TCVN 6177:1996	0,26	6,5
23.	Florua	mg/L	SMEWW 4500-F B&D:2023	0,42	13
24.	Clo dư	mg/L	TCVN 6225-3:2011	0,8	2,6
25.	Cr ^{3+(*)}	mg/L	SMEWW 3113B:2023+ SMEWW 3500-Cr.B:2023	<0,003	1,3
26.	Tổng hoạt độ phóng xạ α ^(*)	Bq/L	SMEWW 7110B:2023	<0,004	0,1

- *: Không quy định

- Tên mẫu và tên khách hàng được ghi theo yêu cầu của khách hàng

- Các kết quả thử nghiệm ghi trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu tại thời điểm lấy mẫu hoặc gửi mẫu tại phòng thí nghiệm

- Quá thời gian lưu mẫu, Công ty không giải quyết việc khiếu nại về kết quả thử nghiệm

- Không được sao chép một phần kết quả phân tích nếu không được sự đồng ý của Công ty

27.	Tổng hoạt độ phóng xạ $\beta^{(*)}$	Bq/L	SMEWW 7110B:2023	<0,03	1,0
28.	Dầu mỡ khoáng	mg/L	SMEWW 5520B&F:2023	1,7	13
29.	Coliform	MPN/100ml	SMEWW 9221B:2023	<1,8	5.000

Ghi chú:

- Vị trí lấy mẫu:

NT: Nước thải tại đầu ra của hệ thống xử lý nước thải công suất 2.500 m³/ngày đêm (khu phía Bắc) tại bể chứa nước thải sau xử lý trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Tọa độ: X(m) = 2302577; Y(m) = 610041. Mã hoá: 28.060925

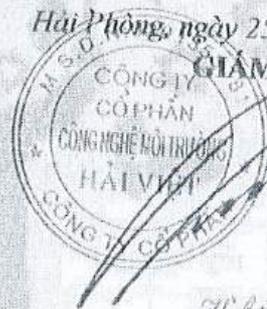
- Quy chuẩn so sánh:

QCVN 40:2011/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp. Cột B quy định giá trị C của các thông số ô nhiễm trong nước thải công nghiệp khi xả vào nguồn nước không dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt. Giá trị $C_{max} = C \times K_q \times K_r$ với $K_r = 1$, $K_q = 1,3$.

- Thông tin khác:

(*): Thông số được thực hiện bởi nhà thầu phụ: Viện Hàn lâm khoa học và công nghệ Việt Nam, Viện Khoa học công nghệ năng lượng và môi trường – Phòng phân tích độc chất môi trường (VILAS 366 & VIMCERTS 079).

Hải Phòng, ngày 25 tháng 09 năm 2025



GIÁM ĐỐC
 Hồng Minh Tuấn

HAI VIET

- " ": Không quy định
 - Tên mẫu và tên khách hàng được ghi theo yêu cầu của khách hàng
 - Các kết quả thử nghiệm ghi trong phiếu này chỉ có giá trị đối với mẫu tại thời điểm lấy mẫu hoặc giữ mẫu tại phòng thí nghiệm
 - Quá thời gian lưu mẫu, Công ty không giải quyết việc khiếu nại về kết quả thử nghiệm
 - Không được sao chép một phần kết quả phân tích nếu không được sự đồng ý của Công ty

C4# CHỈ DẪN

THIẾT KẾ: CHẤT THÉ

BSW INDUSTRIAL
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
CÔNG NGHỆ - LÃI LỢI
VÀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
CÔNG NGHỆ PHÁT TRIỂN

THIẾT KẾ: CHẤT THÉ

THIẾT KẾ: CHẤT THÉ

LÔNG TỶ TÀI SẢN SẢN PHẨM VIỆT NAM
METHANIX VINA CO., LTD

THIẾT KẾ: CHẤT THÉ

THIẾT KẾ: CHẤT THÉ



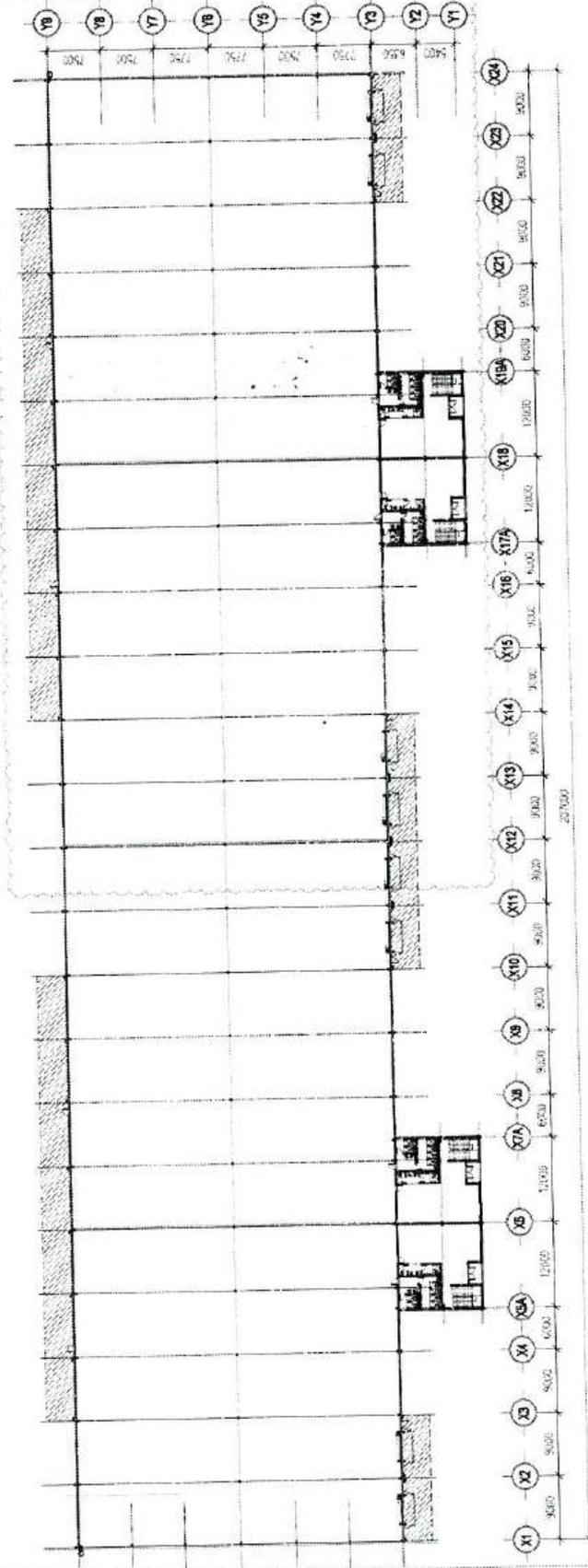
CÔNG TY CỔ PHẦN BẾNG ÁO EC
BENG A O EC JOINT STOCK COMPANY
Địa chỉ: 200/4 Trần Nguyễn Văn Hai, Phường
An Phú, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: 0903 999 999

THIẾT KẾ: CHẤT THÉ

THIẾT KẾ: CHẤT THÉ

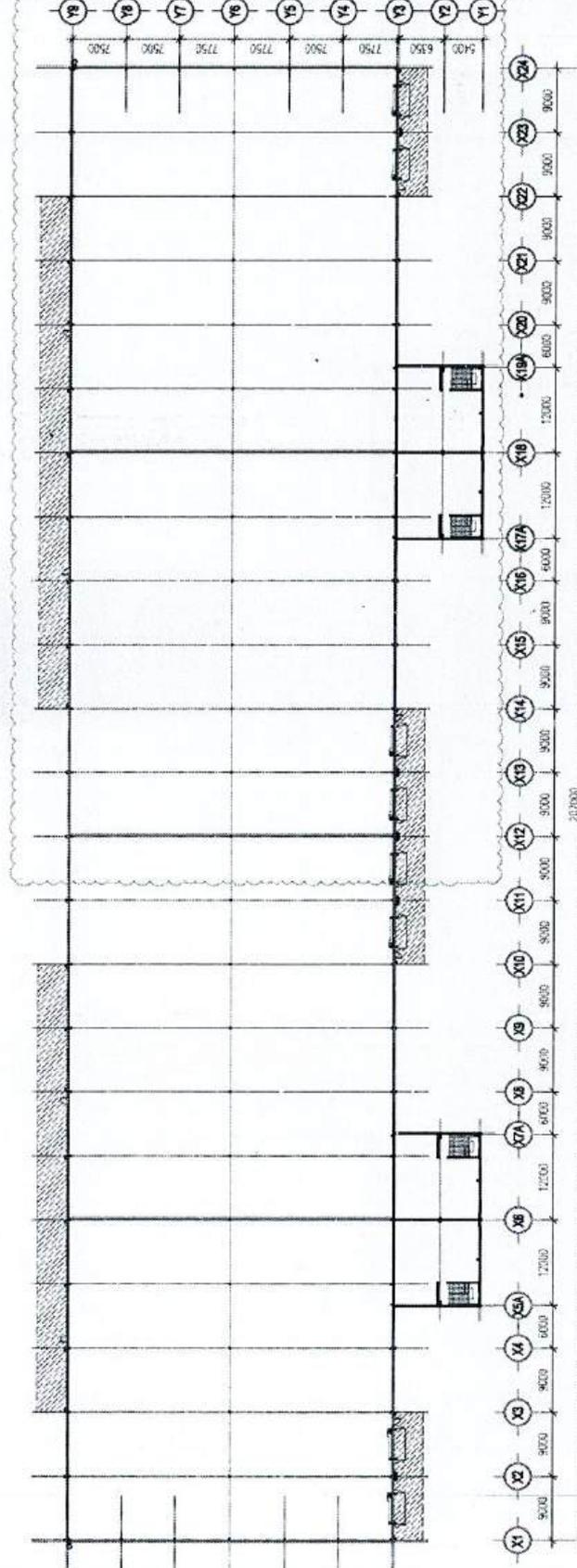
THIẾT KẾ: CHẤT THÉ

DU AN CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT VÀ MỸ THUẬT
THIẾT KẾ: CHẤT THÉ



MẶT BẰNG HIỆN TRẠNG TẦNG 1 - C3 & C4 (NHÀ XƯỞNG C)

<p>GH CHÚNG HOẸ</p>	
<p>LESSON MEET CHO THẠC SĨ</p>	
<p>BW INDUSTRIAL CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP HẢI PHÒNG HAI PHONG INDUSTRIAL DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY</p>	
<p>CHẾ BIẾN VÀ THIẾT KẾ</p>	
<p>CÔNG TY TNHH SIA VANGUARD VIỆT NAM "BETONAM SIA VANGUARD CO., LTD"</p>	
<p>CONTRACTOR NHÀ THẦU</p>	
<p>CÔNG TY CỔ PHẦN BIEKOO EC BIEKOO EC JOINT STOCK COMPANY ĐC: 268/ Trần Nguyên Hãn, Hải Phòng Aút: 268 Trần Nguyên Hãn St. - Hải Phòng Mã số thuế: 0310000000</p>	
<p>THIẾT KẾ KỶ SĨ</p>	
<p>CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG "KINH DOANH VÀ XÂY DỰNG" CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM</p>	
<p>PHẦN MỀM THIẾT KẾ: AUTOCAD 2010</p>	
<p>PHẦN MỀM THIẾT KẾ: AUTOCAD 2010</p>	
<p>PHẦN MỀM THIẾT KẾ: AUTOCAD 2010</p>	



MẶT BẰNG HIỆN TRẠNG TẦNG 2 - C3 & C4 (NHÀ XƯỞNG C)

1/50

CHI TIẾT KẾ HOẠCH

LEO/TK/HC/CH/TH/HE

BBV INDUSTRIAL
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
CÔNG NGHỆ HẢI PHÒNG
HAI PHƯƠNG INDUSTRIAL DEVELOPMENT
CORP. DESIGN COMPANY

Thiết kế kiến trúc

CHỦ ĐẦU TƯ: TƯ NHÂN

LIÊN MINH TƯ NHÂN VIỆT NAM

CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI
HẢI SẢN VÀ SẢN PHẨM HẢI SẢN
CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI
HẢI SẢN VÀ SẢN PHẨM HẢI SẢN

Thiết kế kiến trúc

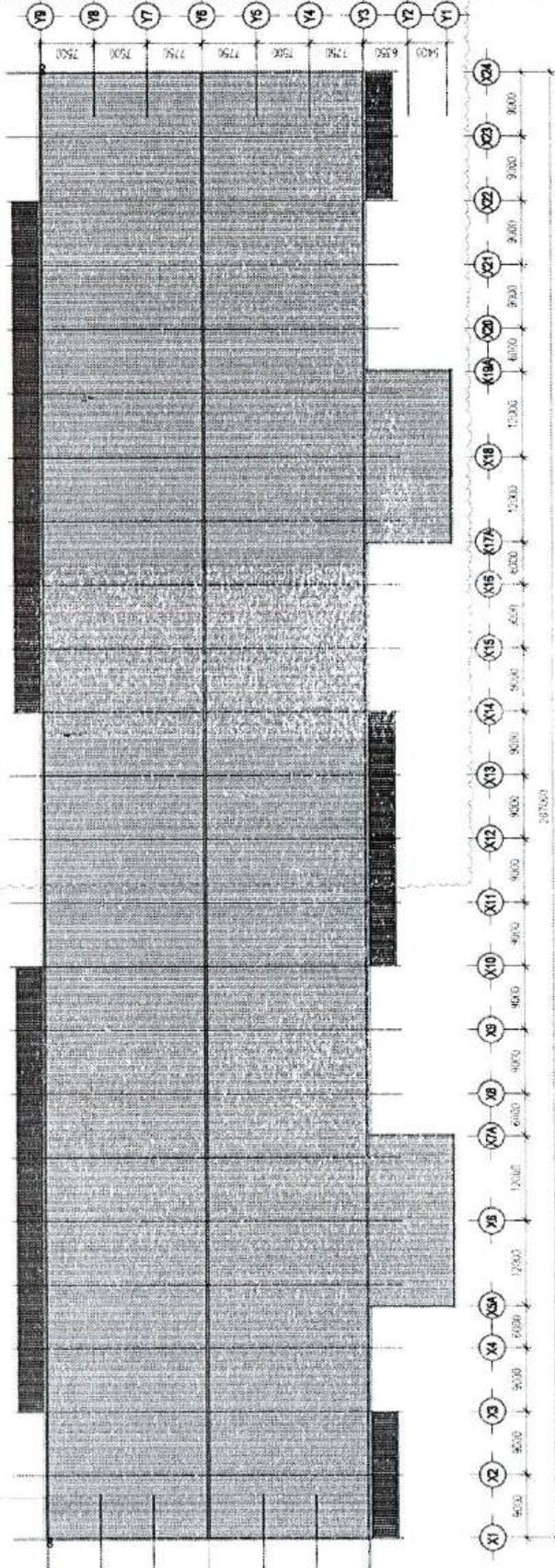
Thiết kế kiến trúc

LIÊN MINH TƯ NHÂN VIỆT NAM



**GÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
THƯƠNG MẠI HẢI SẢN VÀ SẢN PHẨM HẢI SẢN**
ĐC: 206/ Trần Nguyên Hân, Hải Phòng
Số 206 Trần Nguyên Hân ST. Hải Phòng
TĐT: 0311 2611 1111

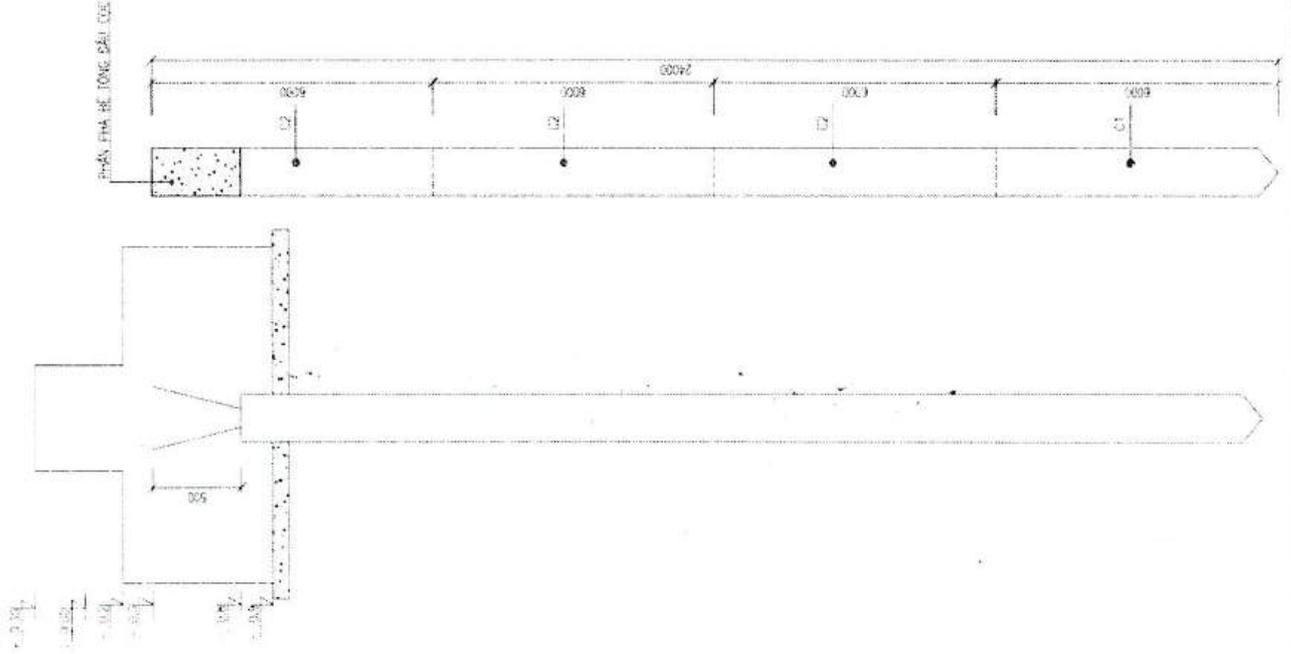
MẶT BẰNG HIỆN TRẠNG TẦNG MẶT - C.5 & C.4 (NHÀ XƯƠNG C)



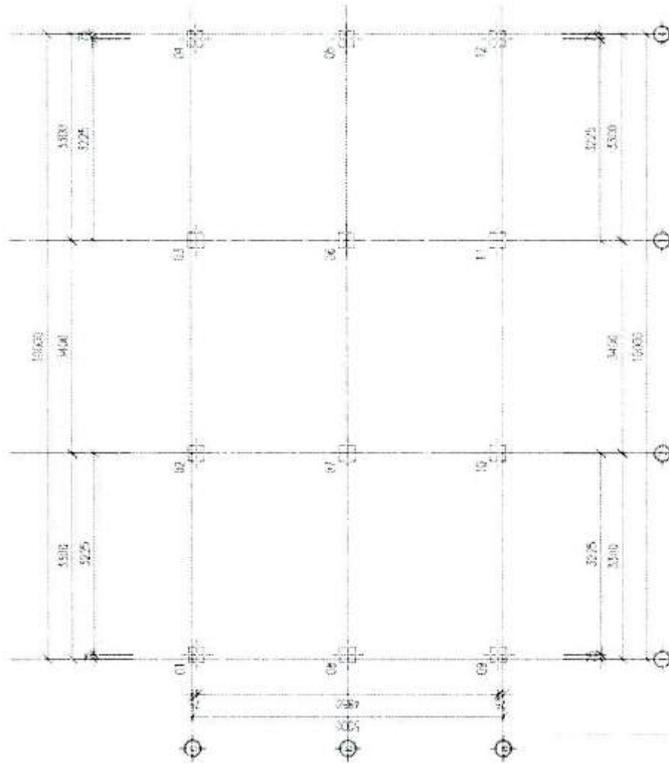
MẶT BẰNG HIỆN TRẠNG TẦNG MẶT - C.5 & C.4 (NHÀ XƯƠNG C)

1. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	1. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
2. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	2. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
3. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	3. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
4. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	4. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
5. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	5. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
6. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	6. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
7. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	7. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
8. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	8. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
9. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	9. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
10. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	10. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
11. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	11. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
12. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	12. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
13. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	13. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
14. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	14. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
15. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	15. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
16. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	16. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
17. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	17. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
18. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	18. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
19. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	19. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
20. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	20. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
21. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	21. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
22. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	22. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
23. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	23. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI
24. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI	24. MỤC ĐÍCH VÀ PHẠM VI

SƠ ĐỒ CỌC (SL: 12 TİM CỌC)



MẶT BẰNG ĐỊNH VỊ CỌC



ĐẠI CHỮ CỌC:

- III - CỌC BÍT SẴN 250X250X
- SỨC CHỊU 36 TỌA CỌC 3HC=20T
- SỐ LƯỢNG TİM CỌC : 12 TİM CỌC
- CHỈ SỐ ĐÁI CỦA CỌC L=24M (TỶ HỢP 3 ĐOẠN 8M X 1 ĐOẠN MỘT CỌC 8M)
- 8T 10% CỌC MẶC 300X (02X 5) 8A 1TC
- CỌC 400 LÀ CỌC MẶT CỬ TỰ THIÊN

<p>QH CHỢ SỐ 12</p> <p>LE SUK WEL-CO THUE</p> <p>BW INDUSTRIAL</p> <p>CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP VÀ PHÒNG SANG INDUSTRIAL DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY</p> <p>Địa chỉ: 20/10 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP. HCM</p> <p>Điện thoại: 0903 123 456</p> <p>Website: www.bw-industrial.com</p>	<p>CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ THIẾT KẾ</p> <p>CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ THIẾT KẾ</p> <p>Địa chỉ: 20/10 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP. HCM</p> <p>Điện thoại: 0903 123 456</p> <p>Website: www.bw-industrial.com</p>	<p>CÔNG TY CỔ PHẦN BẢO HIỂM BẢO VỆ</p> <p>BINSICO JOINT STOCK COMPANY</p> <p>Địa chỉ: 20/10 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP. HCM</p> <p>Điện thoại: 0903 123 456</p> <p>Website: www.bw-industrial.com</p>	<p>CÔNG TY CỔ PHẦN BẢO HIỂM BẢO VỆ</p> <p>BINSICO JOINT STOCK COMPANY</p> <p>Địa chỉ: 20/10 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP. HCM</p> <p>Điện thoại: 0903 123 456</p> <p>Website: www.bw-industrial.com</p>	<p>CÔNG TY CỔ PHẦN BẢO HIỂM BẢO VỆ</p> <p>BINSICO JOINT STOCK COMPANY</p> <p>Địa chỉ: 20/10 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP. HCM</p> <p>Điện thoại: 0903 123 456</p> <p>Website: www.bw-industrial.com</p>
--	---	---	---	---

