

b) Hệ thống thu gom và thoát nước mưa chảy tràn

- Nước mưa và nước thải sinh hoạt được thoát riêng để đảm bảo thoát nước trong khu dân cư. Nước mưa được thu gom bằng các cửa thu dẫn vào hệ thống cống ngầm xây dựng trong vỉa hè tuyến đường nội bộ rồi dẫn ra kênh N3-8 tại trung tâm dự án.

- Tọa độ điểm đầu nối thoát nước mưa ra kênh N3-8:

Cửa xả CX1 có tọa độ: X(m) = 2276051.4970, Y(m) = 606399.4703

Cửa xả CX2 có tọa độ: X(m) = 2276054.5066, Y(m) = 606402.1369

Cửa xả CX3 có tọa độ: X(m) = 2275964.7120, Y(m) = 606487.3159

Cửa xả CX4 có tọa độ: X(m) = 2275903.4184, Y(m) = 606531.9767

Cửa xả CX5 có tọa độ: X(m) = 2275905.2234, Y(m) = 606535.5465

(theo hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến trục 105°30', múi chiếu 3°)

((Văn bản số 324/CCTL-QLCTTL&NSNT ngày 24/12/2025 của Chi cục thủy lợi về thỏa thuận phương án, chỉ tiêu thiết kế công trình thủy lợi và vị trí đầu nối thoát nước cho Dự án và Văn bản số 509/CTKTCTTLB-QLN ngày 21/11/2025 của Công ty TNHH MTV KTCTTL Bắc Thái Bình về việc tham gia ý kiến việc đầu nối thoát nước thải dự án được đính kèm tại Phụ lục báo cáo).

Khối lượng hệ thống thoát nước mưa như sau:

Bảng 4. 34. Bảng tổng hợp khối lượng hệ thống thoát nước mưa

STT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
1	Cống tròn BTCT D300	m	564
2	Cống tròn BTCT D600	m	2.339
3	Cống tròn BTCT D800	m	265
4	Cống tròn BTCT D1000	m	125
5	Cống hộp 2x2x1,5	m	38
6	Ga thu	cái	94
7	Ga thu thăm kết hợp	cái	115
8	Ga thăm	cái	23
9	Cửa xả	cái	5

(Có bản vẽ sơ đồ hệ thống thoát nước mưa đính kèm tại Phụ lục)

2.2.2. Về công trình, biện pháp xử lý bụi, khí thải

a) Biện pháp giảm thiểu khí thải, bụi của các phương tiện giao thông

Hoạt động của dự án sẽ làm tăng nhu cầu đi lại, kèm theo đó là gia tăng lượng khói bụi với thành phần gây ô nhiễm chủ yếu là các chất khí thoát ra từ quá trình đốt cháy nhiên liệu như bụi, SO_x , NO_x , CO ,... Dự án sẽ áp dụng các biện pháp sau để khắc phục nguồn ô nhiễm này:

- Trồng cây xanh trong khu đô thị, xung quanh các công trình và dọc theo các tuyến đường giao thông: Cây xanh có tác dụng rất lớn trong việc hạn chế ô nhiễm không khí như giữ bụi, lọc sạch không khí, cản trở tiếng ồn phát tán. Nhìn chung, cây xanh có thể giảm ô nhiễm chất khí độc hại trong môi trường từ 10 – 35%.

- Toàn bộ mặt bằng đường giao thông nội bộ đều được bê tông hóa, vì vậy bụi và khí thải phát sinh trong quá trình lưu thông của các phương tiện giao thông không đáng kể. Ngoài biện pháp trồng cây xanh thì có thể hạn chế bằng biện pháp vệ sinh hàng ngày mặt bằng dự án.

- Tăng cường biện pháp vệ sinh hàng ngày.

b) Biện pháp giảm thiểu khí thải phát sinh từ trạm xử lý nước thải tập trung

Trong quá trình hoạt động của hệ thống có phát sinh khí thải khó chịu từ quá trình phân hủy các chất ô nhiễm trong nước thải. Đây là nguy cơ gây phát tán mùi hôi thối ra ngoài môi trường, do đó, các biện pháp phù hợp được đề xuất thực hiện bao gồm:

- Vận hành trạm xử lý nước thải đúng quy trình, quy định.

- Thường xuyên kiểm tra, súc rửa, tránh tắc đường ống súc cạn. Tạo điều kiện thông thoáng trong khu vực xử lý tránh ảnh hưởng trực tiếp đến nhân viên quản lý, vận hành cũng như dân cư ở xung quanh.

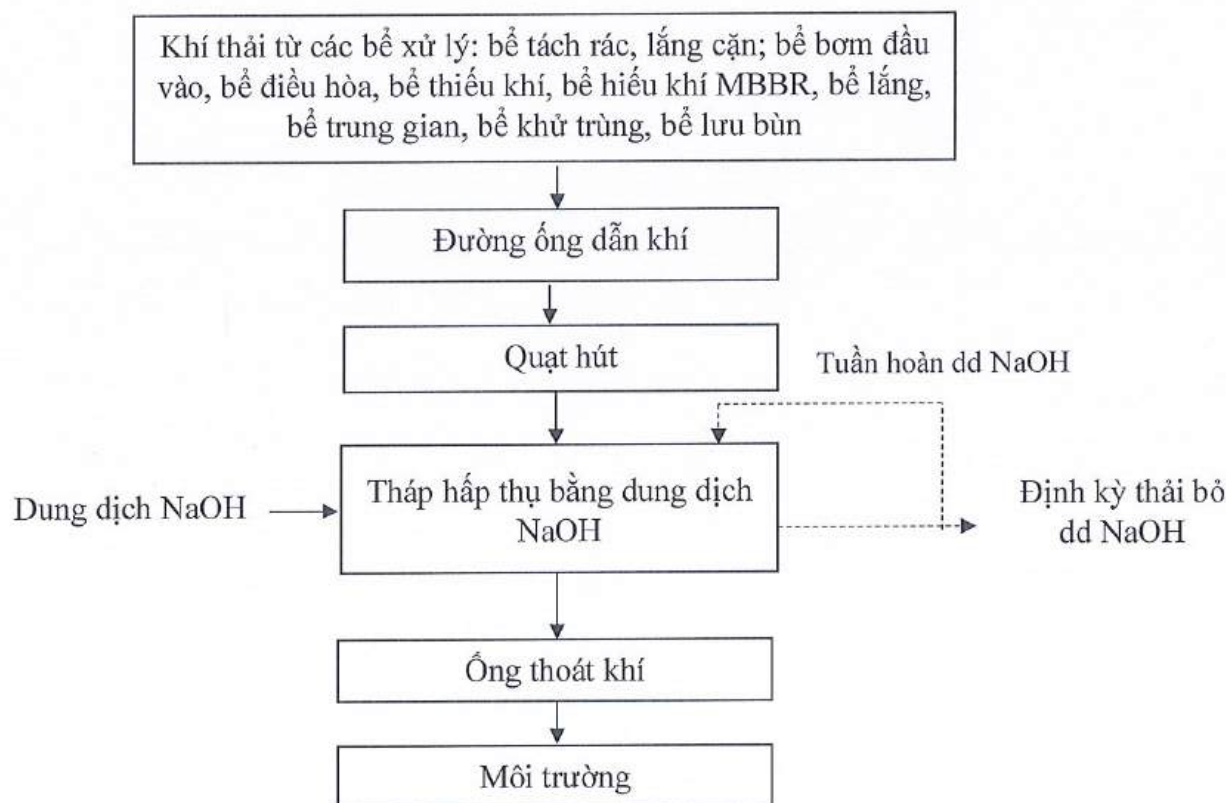
- Bê tông hóa hoặc sử dụng các ống nhựa kín cho quá trình dẫn và thoát nước thải tránh thoát mùi và ảnh hưởng đến hệ thống nước ngầm.

- Trạm xử lý nước thải được xây dựng ở khu vực bằng phẳng, có điều kiện thông thoáng, giảm tối đa ảnh hưởng tới môi trường không khí khu vực dự án.

- Bùn, rác thải phát sinh từ khu vực xử lý nước thải sẽ được đơn vị quản lý, vận hành thuê đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển định kỳ, không để lưu giữ, tránh phân hủy sinh ra mùi, khí độc.

- Chủ đầu tư lắp đặt 01 tháp xử lý khí thải để thu gom, xử lý mùi từ các bể xử lý, quy trình xử lý như sau:

+ Quy trình thu gom, xử lý khí thải:

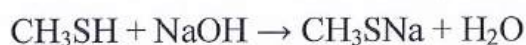


Hình 4. 5. Hệ thống xử lý khí thải từ trạm xử lý nước thải tập trung

+ Thuyết minh quy trình:

Khí thải từ bể tách rác, lắng cặn; bể bơm đầu vào, bể điều hòa, bể thiếu khí, bể hiếu khí MBBR, bể lắng, bể trung gian, bể khử trùng, bể lưu bùn được thu gom bằng quạt hút thông qua hệ thống đường ống PVC D160 vào hệ thống xử lý mùi. Xử lý bằng dung dịch NaOH, để tăng diện tích tiếp xúc và hiệu quả hấp thụ, đệm cầu được thêm vào giúp tăng diện tích tiếp xúc giữa khí thải và dung dịch, từ đó nâng cao hiệu quả hấp thụ các chất ô nhiễm.

Đầu tiên, khí thải đi từ dưới lên tiếp xúc với dung dịch hấp thụ NaOH. Dung dịch hấp thụ được bơm cấp vào trong tháp qua hệ thống các búp phun bố trí đều trong tháp. Dung dịch hấp thụ sau khi đi qua búp phun sẽ tạo thành lớp sương mù trong toàn bộ không gian của tháp. Lượng dung dịch NaOH được bơm từ trên xuống dưới và đồng thời đưa dòng khí từ dưới lên trên giúp pha nước và pha khí tiếp xúc với nhau được dễ dàng hơn. Quá trình xử lý khí thải diễn ra trong tháp hấp thụ như sau:



Dung dịch NaOH sẽ được bơm tuần hoàn tại hệ thống định kỳ kiểm tra nồng độ pH trong dung dịch để bổ sung thêm hóa chất NaOH duy trì độ pH = 8,0 ÷ 9,0. Định kỳ 1 tháng/lần, dung dịch NaOH đã bão hòa sẽ được thải bỏ toàn bộ, dẫn đến trạm xử lý nước thải tập trung và thay thế dung dịch NaOH mới. Khí sạch sẽ được xả ra ngoài môi trường qua ống thoát khí, tọa độ $X_{(m)} = 2276131.078$; $Y_{(m)} = 606519.647$ (Tọa độ VN2000, kinh tuyến trực 105°30', múi chiều 3°).

** Cơ sở lựa chọn công suất của hệ thống:*

- Lưu lượng khí thải qua miệng ống dẫn khí (Theo giáo trình các quá trình thiết bị trong công nghệ hóa chất và thực phẩm - tập 1) được tính theo công thức:

$L = A.V$, trong đó: L: Lưu lượng qua miệng hút (m^3/h);

A: Tiết diện của ống dẫn khí (m^2);

V: Vận tốc tại miệng hút (m/s).

+ Khu vực trạm xử lý bố trí tổng 9 đường ống, đường kính là 160 mm => Tổng tiết diện của đường ống là: $A = 3,14 \times 0,08^2 \times 9 = 0,18 (\text{m}^2)$.

+ Vận tốc tại miệng của mỗi đường ống: 3,8 m/s.

Như vậy, tổng lưu lượng qua miệng đường ống dẫn khí là:

$$L = 0,18 \times 3,8 = 0,684 (\text{m}^3/\text{s}) = 2.462,4 (\text{m}^3/\text{giờ}).$$

Lưu lượng quạt hút được chọn phải đảm bảo hút hết được không khí chứa dung môi phát sinh => Chọn Quạt hút có lưu lượng là 2.500 $\text{m}^3/\text{giờ}$.

** Thông số hệ thống thu gom, xử lý mùi như sau:*

Bảng 4. 35. Thông số hệ thống thu gom, xử lý mùi

Tên thiết bị	Số lượng	Thông số kỹ thuật
Đường ống dẫn khí	01 hệ thống	+ Ống PVC D160 và phụ kiện + Giá đỡ ống SUS304 + Vật tư phụ
Quạt hút khí	01 quạt hút	Lưu lượng quạt hút: 2.500 $\text{m}^3/\text{giờ}$
Tháp xử lý	01 tháp	+ Kích thước: D x H = 600 x 2.000 (mm). + Vật liệu: Composite

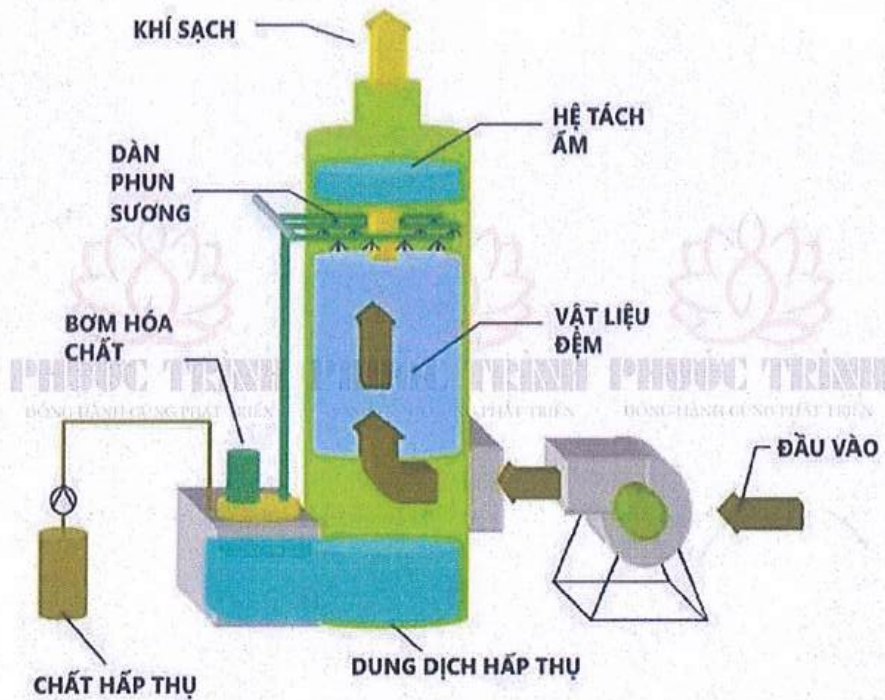
BÁO CÁO ĐỀ XUẤT CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

Tên thiết bị	Số lượng	Thông số kỹ thuật
		+ 01 bếp phun
Bơm tuần hoàn NaOH	01 chiếc	Lưu lượng: $Q = 2,4 \text{ m}^3/\text{h}$; Cột áp: $H = 14,7 \text{ m}$; Công suất: $P = 0,37 \text{ KW}$; Điện áp: 1pha/230V/50Hz
Ống thoát khí	01 ống	Ống PVC kích thước: $D \times H = 110 \times 900 \text{ (mm)}$

+ *Đánh giá hiệu quả hệ thống xử lý khí thải:*

Hiệu suất của hệ thống xử lý mùi rất cao 99,9% (Nguồn: Mục 15.1.2 Xử lý khí H_2S bằng xút (NaOH) - Ô nhiễm không khí và xử lý khí thải tập 3 Lý thuyết tính toán và công nghệ xử lý khí độc hại. Tác giả: GS-TS Trần Ngọc Chấn). Như vậy, dung dịch NaOH hấp thụ các chất và khí gây mùi rất tốt. Chất lượng khí thải đầu ra đạt QCVN 19:2024/BTNMT, cột C - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp.





Hình 4. 6. Hình ảnh minh họa tháp hấp thụ bằng dung dịch NaOH

c) Biện pháp giảm thiểu mùi thoát ra từ hệ thống hố ga, đường ống thu gom nước thải

- Thường xuyên nạo vét bùn cặn từ hệ thống hố ga, đường ống thu gom nước thải.

- Xây dựng, lắp đặt hệ thống hố ga, đường ống thu gom nước thải đúng thiết kế, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

- Trồng cây xanh xung quanh khu vực dự án.

2.2.3. Đối với công trình lưu giữ, xử lý chất thải rắn (gồm: chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại)

a) Đối với CTR sinh hoạt

Chất thải rắn sinh hoạt được phân loại, quản lý theo Quyết định số 06/2024/QĐ-UBND ngày 17/4/2024 của UBND tỉnh Thái Bình (nay là tỉnh Hưng Yên) ban hành quy định về quản lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh theo nguyên tắc như sau:

- Đối với chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ các hộ gia đình:

+ Chất thải rắn sinh hoạt: Yêu cầu các hộ gia đình phân loại chất thải rắn sinh hoạt tại nguồn theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 theo nguyên tắc như sau:

Chất thải rắn có khả năng tái sử dụng, tái chế: bìa carton, giấy, vỏ chai nhựa, vỏ chai kim loại, cao su, nilon, thủy tinh,...

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

Chất thải rắn sinh hoạt khác: bã, giấy vệ sinh, màng bọc thực phẩm,...

CTRSRSH lưu giữ vào các thùng chứa của từng hộ theo đúng quy định (rác thải trước khi thải bỏ phải được buộc kín, không phát sinh nước thải). Chất thải rắn có khả năng tái sử dụng, tái chế có thể được giữ lại tại các hộ gia đình để tái sử dụng hoặc bán cho cửa hàng thu mua phế liệu trong khu vực. Chất thải thực phẩm có thể dùng để bón phân cho cây hoặc cho những hộ nuôi lợn, gà. Còn những chất thải rắn sinh hoạt khác hàng ngày tổ vệ sinh môi trường của địa phương thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

+ Bùn thải từ bể tự hoại: Các hộ gia đình có trách nhiệm tự xử lý bùn thải bể tự hoại của gia đình mình. Các phương pháp đang được sử dụng hiện nay là: sử dụng chế phẩm vi sinh để tăng hiệu quả xử lý của bể tự hoại, thuê đơn vị thông hút bể phốt,...

- Đối với chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ nhà văn hóa, công trình công cộng: Chất thải phát sinh được phân loại và thu gom vào các thùng chứa, lưu giữ

theo quy định. Đơn vị quản lý hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo quy định.

- Đối với chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ khu cây xanh, hạ tầng kỹ thuật:

Bố trí các thùng chứa rác 3 ngăn loại 80 lít có nắp đậy tại các khu vực hạ tầng kỹ thuật, khu vực cây xanh, trung bình 150m bố trí 01 thùng. Trên mỗi thùng đều có logo và các hình ảnh minh họa loại chất thải sẽ được bỏ vào thùng, được phân loại như chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ các hộ gia đình. Hàng ngày, tổ vệ sinh môi trường của địa phương thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

b) Đối với chất thải công nghiệp thông thường

- Đối với bùn từ hệ thống xử lý nước thải tập trung; bùn thải, cặn lắng từ hệ thống thoát nước mưa, nước thải: Định kỳ, đơn vị quản lý vận hành hợp đồng với đơn vị có đủ năng lực vận chuyển, xử lý theo quy định.

- Đối với lá cây, cành cây và cỏ khô: công tác quét dọn, thu gom cần được triển khai định kỳ, đặc biệt sau các đợt mưa bão hoặc vào mùa rụng lá; lượng chất thải hữu cơ này nên được phân loại riêng, tận dụng để ủ làm phân hữu cơ phục vụ chăm sóc cây xanh trong khu vực.

c) Đối với công trình lưu giữ, xử lý chất thải nguy hại

* Đối với các hộ gia đình:

Chất thải nguy hại phát sinh được thu gom cùng với chất thải rắn sinh hoạt, được phân loại, xử lý theo quy định tại đơn vị thu gom xử lý chất thải rắn sinh hoạt.

* Đối với nhà văn hóa, công trình công cộng:

Chất thải nguy hại phát sinh được thu gom, phân loại. Đơn vị quản lý có trách nhiệm thu gom, ký hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo quy định.

* Đối với trạm xử lý nước thải tập trung, hệ thống xử lý khí thải:

Chất thải nguy hại sẽ được thu gom, lưu giữ tại dự án tuân thủ theo 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, cụ thể: Các loại CTNH sẽ được phân loại và thu gom, đựng trong các bao bì, thùng chứa CTNH riêng biệt từng loại, chứa trong kho lưu trữ CTNH diện tích 24,84 m². Kho lưu giữ CTNH được bố trí tại khu đất hạ tầng kỹ thuật, ký hiệu HTKT01 trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Định kỳ các CTNH sẽ được vận chuyển và xử lý. Đơn vị quản lý vận hành sẽ ký hợp đồng với Công ty có năng lực vận chuyển và xử lý CTNH.

- Mô tả bao bì đựng chất thải nguy hại:

+ Bao gồm 3 thùng đựng CTNH dung tích 200 lít chuyên dụng bảo đảm lưu giữ an toàn chất thải nguy hại, không bị hư hỏng, rách vỡ vỏ, kín khít, có nắp đậy. Chất thải lỏng, hoặc chất thải có các thành phần nguy hại dễ bay hơi được chứa trong thùng đựng CTNH không vượt quá 90% dung tích hoặc mức chứa cao nhất cách giới hạn trên của bao bì là 10 cm.

+ Thùng chứa CTNH đều được dán nhãn bao gồm các thông tin sau: Tên CTNH, mã CTNH theo Danh mục CTNH.

+ Trong từng ô và trong từng thiết bị lưu chứa CTNH có biển dấu hiệu cảnh báo, phòng ngừa phù hợp với loại chất thải nguy hại được lưu giữ theo tiêu chuẩn Việt Nam về dấu hiệu cảnh báo liên quan đến chất thải nguy hại và có kích thước tối thiểu 30 cm mỗi chiều.

- Quy cách thiết kế khu lưu trữ CTNH:

+ Khu lưu giữ CTNH có kết cấu nền bê tông, tường xây gạch, mái che lợp bằng tôn bảo đảm kín khít, không bị thấm thấu và tránh nước mưa chảy tràn từ bên ngoài vào, có bố trí cửa khóa, gắn biển tên “Khu lưu giữ CTNH”.

+ Bên trong khu lưu giữ CTNH có chứa các thùng chứa, bao bì chuyên dụng đáp ứng các yêu cầu về an toàn, kỹ thuật, bảo đảm không rò rỉ, rơi vãi hoặc phát tán CTNH ra môi trường.

+ Trang bị thiết bị PCCC để phòng trường hợp cháy nổ (gồm 02 bình chữa cháy, biển nội quy PCCC) và các vật liệu hấp thụ (cát khô) và xẻng để sử dụng trong trường hợp rò rỉ, rơi vãi, đổ tràn CTNH ở thể lỏng.

2.2.4. Về công trình, biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, độ rung, bảo đảm quy chuẩn kỹ thuật về môi trường:

Để giảm thiểu tiếng ồn, độ rung phát sinh từ quá trình hoạt động, chủ dự án sẽ áp dụng một số biện pháp sau đây:

- Đối với máy phát điện dự phòng: Để giảm thiểu tiếng ồn, rung khi hoạt động cần thực hiện các biện pháp sau:

+ Máy phát điện sử dụng loại máy trần, cách âm và cách nhiệt.

+ Sử dụng móng bê tông vững chắc và đệm giảm chấn để chống ồn, rung.

+ Kiểm tra độ mòn chi tiết định kỳ và bảo dưỡng, thay thế thiết bị hư hỏng.

- Giảm thiểu tiếng ồn từ trạm xử lý nước thải tập trung:

+ Được bố trí khu vực riêng, máy móc thiết bị như máy bơm, máy thổi khí được mua mới 100%. Máy thổi khí được đặt chân có đệm, cách âm.

+ Thường xuyên bảo trì bảo dưỡng máy móc và thiết bị hệ thống XLNT kịp thời sửa chữa, thay thế, siết chặt ốc vít lỏng hạn chế rung và ồn phát sinh.

- Có các biển báo hạn chế tốc độ đối với các phương tiện, không sử dụng còi xe cơ giới từ 22 giờ đêm ngày hôm trước đến 6 giờ sáng ngày hôm sau.

- Cây xanh được trồng tại khu vực Dự án sẽ vừa giúp tạo cảnh quan, điều hòa không khí khu vực Dự án vừa góp phần hạn chế tiếng ồn.

- Lập nội quy ra/vào khu vực, hạn chế sự lưu thông của các phương tiện vận tải có tải trọng lớn.

2.2.5. Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường trong quá trình vận hành thử nghiệm và khi dự án đi vào vận hành:

a) Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố liên quan đến trạm xử lý nước thải tập trung

**** Biện pháp phòng ngừa:***

Sự cố xảy ra có thể làm hư hỏng thiết bị hay giảm hiệu quả làm việc của hệ thống xử lý nước thải tập trung. Một số biện pháp phòng ngừa như sau:

- Duy tu bảo dưỡng hệ thống dây dẫn điện, dây tín hiệu, thiết bị máy móc, hệ thống bơm định kỳ; dự phòng thiết bị thay thế kịp thời các thiết bị hỏng, đảm bảo các thiết bị máy móc luôn hoạt động trong tình trạng tốt; dự phòng bể bọt HDPE di động để lưu chứa nước thải.

- Định kỳ kế hoạch nạo vét, xúc rửa các bồn pha, bồn chứa hóa chất. Nạo vét, vệ sinh các bể xử lý, đường ống bùn, đường ống thu gom nước trong trạm;

- Thường xuyên kiểm tra, đánh giá chất lượng nước thải, lưu lượng nước thải đầu vào để có các giải pháp điều chỉnh công nghệ, hóa chất, quy trình xử lý cho phù hợp;

- Kiểm tra, bảo dưỡng định kì, có kế hoạch sửa chữa, thay thế khi hỏng hóc hệ thống ống chia khí, van khí, giàn van hồi lưu, van hút văng nổi....

- Các hóa chất sử dụng trong quá trình xử lý được vận chuyển, bốc dỡ, lưu trữ theo đúng quy định, đảm bảo an toàn, chống dò rỉ, kho lưu trữ hóa chất được thiết kế, xây dựng đạt tiêu chuẩn. Nhân viên vận hành có trách nhiệm kiểm tra tình trạng, khối lượng các lô hàng xuất nhập, để kịp thời xử lý khi hàng hóa trong kho có hiện tượng như chảy đổ, rách thùng, hư hại do côn trùng, chuột cắn phá hoặc mất mát;

- Ghi chép nhật ký vận hành chi tiết, thực hiện nghiêm túc giao nhận ca để lưu ý các sự cố và tồn tại giữa các ca trực vận hành;

- Bộ phận vận hành kiểm tra theo dõi thường xuyên, hàng ngày trong và ngoài trạm, khi phát hiện các sự cố nguy hiểm... phải báo ngay cho người chịu trách nhiệm.

- Hàng năm cán bộ nhân viên Trạm XLNT được tham gia học tập, nâng cao nghiệp vụ về ứng phó sự cố môi trường;

- Trang bị quần áo, bảo hộ găng tay, ủng, khẩu trang, mặt nạ chống khí.... Đảm bảo an toàn lao động cho cán bộ công nhân viên tham gia ứng phó sự cố. Trang bị các dụng cụ, thiết bị: Hộp đồ có khí, đồng hồ đo mạch điện tử, các thiết bị điện, cuốc, xẻng... và các vật tư cần thiết sử dụng trong các tình huống.

- Khi mất điện sử dụng máy phát điện dự phòng đảm bảo cho hệ thống hoạt động bình thường;

** Biện pháp ứng phó:*

Người vận hành hệ thống xử lý thường phát hiện các sự cố trong quá trình vận hành thông qua trực giác, thính giác hoặc từ tín hiệu của thiết bị... Riêng các sự cố mang tính kỹ thuật được căn cứ trên kết quả phân tích các chỉ tiêu trong nước thải.

Có rất nhiều sự cố xảy ra trong quá trình vận hành, người vận hành cần phải tham khảo thêm trong các tài liệu thiết kế kỹ thuật, tài liệu hướng dẫn sử dụng các thiết bị/máy móc, cũng như lập hồ sơ lưu trữ về hoạt động vận hành để khi có sự cố sẽ có cơ sở tìm nguyên nhân và biện pháp khắc phục.

Bảng 4. 36. Sự cố về công nghệ xử lý và biện pháp khắc phục

Sự cố	Nguyên nhân	Hướng khắc phục
Tách rác		
Mùi hôi	Do vật chất bị lắng trước khi tới song chắn hoặc tích tụ trên song chắn, giỏ rác, thân và các chi tiết máy	Loại bỏ vật lắng/tích tụ
Tắc nghẽn	Không làm vệ sinh sạch sẽ	Tăng cường nước làm vệ sinh
Bể điều hòa		
Mùi hôi	Do lắng/bị yếm khí trong bể	Tăng cường khuấy trộn Giảm thời gian lưu nước
Có màu đen	Do nước thải lưu lâu trong hồ thu Do nguồn nước thải có màu đen	Cài đặt mức phao cho hợp lý Kiểm tra và có biện pháp quản lý
Bể Aeroten		

BÁO CÁO ĐỀ XUẤT CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

Sự cố	Nguyên nhân	Hướng khắc phục
Nước thải sau xử lý đục	Khả năng lắng của bùn kém	Kiểm tra các điều kiện pH, Oxi, chất dinh dưỡng, tải lượng chất hữu cơ, nhiệt độ có thích hợp không
	Tải lượng chất hữu cơ vượt quá	Giảm tải lượng chất hữu cơ
	Thiếu chất dinh dưỡng	Bổ sung chất dinh dưỡng
	Thiếu oxy	Tăng cường sục khí
	pH không tối ưu	Châm hóa chất axit/bazo
	Bùn già	Tăng lượng bùn thải
Bọt trắng nổi trên mặt	Có quá ít bùn (thể tích bùn thấp)	Giảm thể tích bùn dư bơm đi
	Sự có mặt của những chất hoạt động bề mặt không phân hủy sinh học	Kiểm tra nước thải đầu vào, kiểm soát các dòng thải pháp sinh chất hoạt động bề mặt
Bùn có màu đen	Có lượng oxi hòa tan (DO) thấp (yếm khí). Sự thống khí không đủ, tạo vùng chết và bùn nhiễm khuẩn thối	Tăng cường sục khí Kiểm tra thiết bị thổi khí
Bùn có chỉ số thể tích bùn cao	Lượng DO trong bể thấp	Kiểm tra sự phân phối khí
Bùn đen trên bề mặt	Thời gian lưu bùn quá lâu	Loại bỏ bùn thường xuyên
Bể lắng		
Có nhiều bông bùn trôi theo dòng chảy sau xử lý	Lưu lượng nước thải phân phối vào bể lắng không đều Nước thải quá tải	Kiểm tra máng tràn Giảm công suất xử lý
	Máng tràn quá ngắn	Tăng độ dài máng tràn
Đầu ra		
Nước ra không đạt tiêu chuẩn môi trường	Do hiệu quả xử lý của hệ thống kém	Kiểm tra, phân tích, tìm nguyên nhân và khắc phục. Trang bị bể bọt HDPE di động

- Đối với những sự cố nhỏ thì nhân viên vận hành sẽ khắc phục ngay để không làm ảnh hưởng đến việc vận hành Trạm xử lý nước thải.

- Đối với các sự cố kỹ thuật nghiêm trọng, không thể sửa chữa trong ngày, hệ thống xử lý phải tạm thời ngừng hoạt động. Đơn vị vận hành chỉ đạo tổ kỹ

thuật và môi trường của dự án vận hành hệ thống các bơm dự phòng, bơm nước thải sang 04 bể bọt HDPE di động có thể tích chứa nước là 100 m³/bể, kích thước 01 bể: L x B x H = 10 m x 6,7 m x 1,5 m, độ dày 0,75mm. Tổng thể tích 04 bể là 400 m³. Vải bọt được làm từ HDPE cao cấp 3 lớp ép siêu bền, giúp cho bể không bị rò rỉ nước, chịu lực tốt, chống ăn mòn hóa chất; khung thép chịu lực bền bỉ, chống han gỉ, ăn mòn cho bể chắc chắn và ổn định. Lưu lượng xả thải lớn nhất của dự án là 200 m³/ngày.đêm, do vậy có thể lưu chứa được nước thải của dự án là 2 ngày. Khi sự cố được khắc phục, trạm xử lý nước thải sẽ hoạt động trở lại và xử lý hết nước thải còn tồn đọng trong bể bọt HDPE di động.

Trường hợp bể bọt HDPE di động đầy, nước thải vượt quá sức chứa của bể bọt HDPE di động, người chịu trách nhiệm của dự án sẽ thuê đơn vị có chức năng thực hiện thu gom và xử lý theo đúng quy định. Hệ thống xử lý nước thải tập trung được vận hành trở lại khi đảm bảo được đầy đủ các quy định về kỹ thuật. Không bơm nước thải trực tiếp ra nguồn tiếp nhận khi chưa qua xử lý.

b) Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố liên quan đến hệ thống thu gom, xử lý khí thải

**** Biện pháp phòng ngừa:***

- Lắp đặt đèn báo lỗi, sự cố đối với hệ thống xử lý.
- Thường xuyên tiến hành kiểm tra, đánh giá hiệu quả xử lý của hệ thống xử lý. Trong trường hợp hiệu quả xử lý không đạt yêu cầu cần tìm hiểu nguyên nhân và đưa ra biện pháp khắc phục trong thời gian nhanh nhất.
- Bố trí thiết bị dự phòng như: Bơm tuần hoàn dung dịch, đường ống dẫn khí, quạt hút...để có thể thay thế một cách nhanh chóng khi thiết bị hỏng.

**** Biện pháp ứng phó sự cố:***

- Khi xảy ra sự cố, chủ dự án phải nhanh chóng tìm nguyên nhân sửa chữa, khắc phục kịp thời.
- Đồng thời, định kỳ kiểm tra các thiết bị xử lý chất thải thường xuyên, theo dõi sát sao và lên kế hoạch cụ thể trong những trường hợp cần thiết với tần suất 1 tháng/lần.
- Các nguyên nhân và biện pháp cụ thể đối với một số sự cố xảy ra khi vận hành HTXL khí thải cụ thể như sau:

Bảng 4. 37. Biện pháp ứng phó sự cố xảy ra khi vận hành hệ thống thu gom, xử lý khí thải

STT	Sự cố	Biện pháp
-----	-------	-----------

BÁO CÁO ĐỀ XUẤT CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

1	Tăng đột ngột thể tích khí	Điều chỉnh van để giảm lưu lượng khí đi vào thiết bị xử lý với lưu lượng phù hợp
2	Tắc nghẽn đường ống dẫn khí	Kiểm tra làm sạch hoặc làm kín
3	Nồng độ khí thải quá cao so với khả năng xử lý	Giảm áp hoặc tăng tần suất thay thế dung dịch NaOH
4	Thiết bị xử lý khí thải không hoạt động	Kiểm tra thiết bị, kiểm tra hệ thống dây điện
5	Rò rỉ khí thải	Kiểm tra lại hệ thống đường ống dẫn khí, điều chỉnh van để điều chỉnh lưu lượng khí đến giá trị thích hợp
6	Sự cố mất điện đột ngột	Thường xuyên kiểm tra nguồn cung cấp điện để chuẩn bị máy phát điện kịp thời
7	Sự cố quạt hút hỏng	Thay thế ngay quạt dự phòng

c) Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường đối với kho lưu giữ chất thải nguy hại:

- Các thùng chứa CTNH có nắp đậy kín, bao bì đựng được đóng kín.
- Thường xuyên thu gom, vận chuyển chất thải nguy hại theo thời gian quy định hoặc khi thùng chứa không có khả năng chứa thêm CTNH.
- Sắp xếp gọn gàng khu lưu giữ CTNH. Quy định nội quy rõ ràng, phân loại chất thải theo quy định, có ký hiệu, hình ảnh minh họa rõ ràng, khu lưu giữ được lắp đặt khép kín, có biển báo cụ thể.
- Vị trí đặt khu lưu giữ CTNH có địa hình cao, bằng phẳng.

Khi có sự cố rò rỉ CTNH ở thể lỏng, công nhân vận hành nhanh chóng sử dụng cát, xẻng,... để hấp thụ CTNH. Sau đó thu gom vào thùng chứa.

d) Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố chống sạt lở lòng, bờ kênh N3-8

- Biện pháp phòng ngừa sự cố:
 - + Vận hành ổn định hệ thống xử lý nước thải, đảm bảo nước thải luôn đạt quy chuẩn trước khi xả nhằm hạn chế bồi lắng và suy giảm chất lượng trầm tích.
 - + Thiết kế và duy tu cửa xả phù hợp, hướng dòng xả song song với dòng chảy kênh, tránh xả trực tiếp gây tác động mạnh lên đáy và chân kè.
 - + Gia cố và bảo vệ khu vực đáy kênh, chân kè tại vị trí cửa xả bằng bê tông; kiểm tra định kỳ hiện trạng nứt, bong tróc kè bờ.

+ Tổ chức vệ sinh, vớt rác định kỳ tại khu vực cửa xả và đoạn kênh lân cận, tránh tắc nghẽn gây dâng nước cục bộ.

+ Thường xuyên kiểm tra, theo dõi lòng, bờ kênh để kịp thời phát hiện dấu hiệu bất thường.

+ Xây dựng quy trình vận hành và ứng phó sự cố; bố trí nhân sự phụ trách môi trường, ghi chép lưu lượng xả và hiện trạng kênh.

- Biện pháp ứng phó sự cố:

+ Ngừng ngay việc xả nước thải khi phát hiện nước thải không đạt quy chuẩn hoặc có dấu hiệu gây xói lở, hư hỏng kè; chuyển nước thải về bể bọt dư phòng để xử lý khắc phục.

+ Khoanh vùng và xử lý sự cố tại cửa xả: gia cố tạm thời đáy kênh, chân kè bằng bao tải cát, đá hộc hoặc biện pháp phù hợp nhằm hạn chế xói lở lan rộng.

+ Nạo vét, thu gom bùn cặn và rác thải gây tắc nghẽn; khôi phục nhanh tiết diện dòng chảy, đảm bảo khả năng tưới – tiêu của kênh.

+ Trường hợp hư hỏng kè bờ, phối hợp với đơn vị quản lý công trình thủy lợi để sửa chữa, gia cố kịp thời, đảm bảo an toàn lâu dài.

+ Theo dõi, đánh giá lại hiện trạng sau sự cố; tăng tần suất quan trắc và báo cáo cơ quan quản lý môi trường, thủy lợi theo quy định.

3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN CÁC CÔNG TRÌNH, BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

3.1. Danh mục công trình, biện pháp bảo vệ môi trường của dự án:

Bảng 4. 38. Danh mục các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường của dự án

Stt	Các công trình, biện pháp BVMT	Đơn vị	Số lượng
1	Trạm xử lý nước thải tập trung	Trạm	01
2	Hệ thống thu gom, xử lý khí thải	HT	01
3	Hệ thống thu gom và thoát nước mưa	HT	01
4	Hệ thống thu gom và thoát nước thải sinh hoạt	HT	01
5	Khu lưu giữ CTNH	Khu	01

3.2. Kế hoạch xây lắp các công trình bảo vệ môi trường, thiết bị xử lý chất thải, thiết bị quan trắc nước thải, khí thải tự động liên tục:

Bảng 4. 39. Kế hoạch xây lắp các công trình bảo vệ môi trường

Stt	Các công trình, biện pháp	Kế hoạch xây lắp
1	Trạm xử lý nước thải tập trung	- Hoàn thành trước khi dự án đi vào vận hành thử nghiệm. Dự kiến 39 tháng kể từ ngày giao đất.
2	Hệ thống thu gom, xử lý khí thải	- Hoàn thành trước khi dự án đi vào vận hành thử nghiệm. Dự kiến 39 tháng kể từ ngày giao đất.
3	Hệ thống thu gom và thoát nước mưa	- Hoàn thành trước khi dự án đi vào vận hành thử nghiệm. Dự kiến 39 tháng kể từ ngày giao đất.
4	Hệ thống thu gom và thoát nước thải sinh hoạt	- Hoàn thành trước khi dự án đi vào vận hành thử nghiệm. Dự kiến 39 tháng kể từ ngày giao đất.
5	Khu lưu giữ CTNH	- Hoàn thành trước khi dự án đi vào vận hành thử nghiệm. Dự kiến 39 tháng kể từ ngày giao đất.

3.3. Tóm tắt dự toán kinh phí đối với từng công trình, biện pháp bảo vệ môi trường:

Kinh phí đầu tư xây dựng các công trình xử lý môi trường và kinh phí vận hành hàng năm trong giai đoạn hoạt động ổn định của dự án được liệt kê như sau:

Bảng 4. 40. Kinh phí các công trình bảo vệ môi trường của dự án

STT	Các công trình, biện pháp BVMT	Kinh phí thực hiện (VNĐ)	
		Đầu tư ban đầu	Duy trì vận hành hàng năm
1	Trạm xử lý nước thải tập trung	2.000.000.000	50.000.000
2	Hệ thống thu gom, xử lý khí thải	100.000.000	5.000.000
3	Hệ thống thu gom và thoát nước mưa	7.000.000.000	30.000.000
4	Hệ thống thu gom và thoát nước thải sinh hoạt	8.000.000.000	30.000.000
5	Khu lưu giữ CTNH	100.000.000	10.000.000
	Tổng	17.200.000.000	125.000.000

3.4. Tổ chức, bộ máy quản lý, vận hành các công trình bảo vệ môi trường:

a) Giai đoạn thi công xây dựng:

- Trách nhiệm thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường: Chủ dự án ký hợp đồng xây dựng với nhà thầu thi công, trong đó, nhà thầu có trách nhiệm thực cung cấp nhân công, vật liệu xây dựng, đồng thời chịu trách nhiệm thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường như: mua sắm trang thiết bị lưu chứa rác thải tạm thời; ký hợp đồng với đơn vị có đủ năng lực thu gom và vận chuyển chất thải.

- Biện pháp sử dụng lao động: Ưu tiên tuyển dụng công nhân xây dựng tại địa phương.

b) Giai đoạn hoạt động:

- Trách nhiệm của chủ dự án:

+ Thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy phép môi trường trước khi vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải và vận hành thử nghiệm công trình BVMT của dự án.

+ Quản lý các căn nhà xây thô và hoàn tất thủ tục bán, chuyển nhượng các công trình trên cho người dân.

+ Xây dựng 25 bể tự hoại 3 ngăn tại 25 căn nhà ở, đầu nối nước thải sau bể tự hoại vào đường ống thu gom nước thải đã xây dựng của dự án.

+ Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư trực tiếp thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và thiết kế được phê duyệt. Sau khi xây dựng hoàn thành, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho chính quyền địa phương tổ chức quản lý, khai thác, vận hành theo quy định.

+ Đối với các công trình bảo vệ môi trường: Chủ dự án có trách nhiệm tổ chức thực hiện đầy đủ việc đầu tư xây dựng và hoàn thiện các công trình bảo vệ môi trường theo nội dung đã được phê duyệt trong báo cáo đánh giá tác động môi trường, bao gồm: hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải tập trung công suất 200 m³/ngày đêm, hệ thống thu gom, xử lý khí thải công suất 2.500 m³/giờ, khu lưu giữ chất thải nguy hại, cây xanh, mặt nước và các thiết bị dự phòng trong trường hợp xảy ra sự cố môi trường.

- Trách nhiệm của chính quyền địa phương:

+ Tiếp nhận và vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình bảo vệ môi trường từ phía chủ đầu tư như: đường giao thông, hệ thống cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước

thải tập trung công suất 200 m³/ngày đêm, hệ thống thu gom, xử lý khí thải công suất 2.500 m³/giờ, khu lưu giữ chất thải nguy hại, cây xanh, mặt nước và các thiết bị dự phòng trong trường hợp xảy ra sự cố môi trường.

+ Ban hành, phê duyệt quy chế vận hành, bảo trì từng hạng mục (dựa trên hồ sơ bàn giao từ chủ đầu tư). Đơn vị quản lý phải thực hiện đúng kỹ thuật, tần suất bảo trì, sửa chữa định kỳ, khắc phục sự cố kịp thời.

+ Chính quyền địa phương phối hợp với cơ quan chức năng để kiểm tra, xử lý các trường hợp vi phạm hành lang kỹ thuật, lấn chiếm vỉa hè, xả thải không đúng quy định gây ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng.

+ Thuê đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn sinh hoạt, bùn thải từ trạm xử lý nước thải tập trung, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, chất thải nguy hại phát sinh từ dự án.

+ Khi xảy ra sự cố môi trường sẽ nhanh chóng khắc phục kịp thời.

- Trách nhiệm của người dân tại khu đô thị trong quản lý, xử lý chất thải:

Các hộ gia đình có trách nhiệm phân loại rác thải tại nguồn theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường, sau đó thu gom rác thải sinh hoạt phát sinh của gia đình mình xuống các thùng rác tập trung, để cuối ngày đội vệ sinh môi trường của xã thu gom, vận chuyển đến nhà máy xử lý rác thải chung của xã để phân loại và xử lý.

4. NHẬN XÉT VỀ MỨC ĐỘ CHI TIẾT, ĐỘ TIN CẬY CỦA CÁC KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ, DỰ BÁO

Báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường của dự án Phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình do Công ty TNHH khu dân cư Thụy Bình làm chủ đầu tư đã nêu được chi tiết và đánh giá đầy đủ các tác động môi trường, các rủi ro, sự cố môi trường có khả năng xảy ra trong quá trình hoạt động sản xuất của công ty.

Báo cáo đề xuất cấp Giấy phép môi trường của dự án được xây dựng dựa trên các phương pháp đang được áp dụng phổ biến hiện nay và dựa trên các tài liệu, số liệu có độ tin cậy cao.

❖ Về các phương pháp:

- Phương pháp định lượng: Tính toán tải lượng chất ô nhiễm từ các hoạt động lắp đặt thiết bị, vận hành của Dự án, phục vụ đánh giá tải lượng chất thải phát sinh tại Chương 3 của báo cáo.

- Phương án đánh giá nhanh: Được thực hiện theo quy định của Hướng dẫn kỹ thuật kiểm kê phát thải tại Văn bản 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 điểm, nguồn diện và nguồn di động để đánh giá bụi, khí thải từ các nguồn, sử dụng trong Chương 3.

- Phương pháp so sánh: Các số liệu, kết quả đo đạc, quan trắc và phân tích chất lượng môi trường nền, đã được so sánh với các Tiêu chuẩn Việt Nam về môi trường (TCVN) và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường (QCVN) hoặc các tiêu chuẩn nước ngoài tương đương để rút ra các nhận xét về hiện trạng chất lượng môi trường tại khu vực thực hiện Dự án, sử dụng trong Chương 2.

- Phương pháp điều tra khảo sát: Thông tin kinh tế - xã hội được thu thập qua điều tra tại địa phương dự án đi qua, khảo sát về hiện trạng khu vực dự án và các đối tượng xung quanh,... phương pháp này cần thực hiện trước khi thực hiện dự án. Phương pháp này được thể hiện tại Chương 1 và 2 của báo cáo.

- Phương pháp phân tích tổng hợp xây dựng báo cáo: Trên cơ sở đánh giá dữ liệu dự án đã tổng hợp, dữ liệu quan trắc và các thông tin về môi trường tự nhiên (không khí, đất, nước mặt, nước ngầm), môi trường sinh vật và điều kiện kinh tế - xã hội để dự báo các tác động, sự cố có thể có đến môi trường tự nhiên, kinh tế - xã hội của khu vực Dự án, từ đó đề xuất các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm và đề xuất chương trình quản lý môi trường cho dự án, sử dụng trong Chương 2, 3.

- Phương pháp danh mục: Phương pháp danh mục dùng để nhận dạng các tác động được áp dụng tại Chương 3, phân tóm lược các nguồn gây tác động liên quan đến chất thải và không liên quan đến chất thải.

- Phương pháp thống kê: Sử dụng để thu thập, phân tích và xử lý một cách hệ thống các nguồn số liệu về điều kiện tự nhiên, môi trường và kinh tế - xã hội tại khu vực Dự án và lân cận, cũng như các nguồn số liệu phục vụ cho đánh giá tác động và đề xuất các biện pháp khống chế, giảm thiểu tác động môi trường, áp dụng trong Chương 2 của Báo cáo.

- Phương pháp lấy mẫu ngoài hiện trường và phân tích trong phòng thí nghiệm: Phương pháp nhằm xác định các vị trí đo đạc; Lấy mẫu ngoài hiện trường, phân tích mẫu trong phòng thí nghiệm theo các quy định về hướng dẫn quan trắc, phân tích môi trường của Bộ Tài nguyên và Môi trường để xác định các thông số về chất lượng môi trường (bao gồm: Khảo sát chất lượng không khí, tiếng ồn, độ rung, chất lượng nước mặt, nước dưới đất, đất khu vực Dự án) phục vụ cho việc phân tích, đánh giá hiện trạng môi trường khu vực Dự án, sử dụng trong Chương 2.

- Phương pháp kế thừa: Kế thừa các tài liệu liên quan và báo cáo ĐTM khác có tính chất tương tự hiện đang hoạt động để phân tích dự báo và đánh giá khả năng ảnh hưởng đến môi trường có thể xảy ra của Dự án, sử dụng trong các

Chương 1, 2, 3. Đây là các phương pháp được sử dụng phổ biến trong và ngoài nước, có mức độ tin cậy cao, đánh giá và nhận dạng chi tiết được các nguồn phát thải và mức độ ảnh hưởng của các tác động này đến môi trường.

❖ *Về các tài liệu sử dụng trong báo cáo:*

- Hồ sơ báo cáo thuyết minh thiết kế cơ sở;
- Các kết quả phân tích hiện trạng môi trường tại dự án: Nước mặt, nước ngầm, không khí xung quanh, mẫu đất;
- Các bản vẽ thiết kế xây dựng về quy hoạch mặt bằng tổng thể, bản vẽ hệ thống xử lý nước thải, bản vẽ thoát nước mưa, thoát nước thải...;
- Các số liệu, tài liệu tham khảo từ quá trình điều tra, khảo sát, thu thập số liệu hiện trạng môi trường khu vực dự án.

❖ *Về nội dung của báo cáo đề xuất cấp GPMT:*

Thực hiện đầy đủ theo hướng dẫn tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP của Chính phủ ngày 06/01/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường.

Nêu được chi tiết và đánh giá đầy đủ về các tác động môi trường, các rủi ro về sự cố môi trường có khả năng xảy ra trong quá trình hoạt động của dự án.

Chương V

**PHƯƠNG ÁN CẢI TẠO, PHỤC HỒI MÔI TRƯỜNG, PHƯƠNG ÁN BỒI
HOÀN ĐA DẠNG SINH HỌC**

(Chỉ yêu cầu đối với các dự án đầu tư nhóm II, bao gồm: dự án khai thác khoáng sản, dự án chôn lấp chất thải, dự án gây tổn thất, suy giảm đa dạng sinh học)

Chương VI

NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

1. NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ CẤP PHÉP ĐỐI VỚI NƯỚC THẢI

1.1. Nguồn phát sinh nước thải:

- Nguồn số 01: Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân của Dự án.
- Nguồn số 02: Nước thải sinh hoạt từ nhà văn hóa, công cộng dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật.

1.2. Lưu lượng xả nước thải tối đa: 200 m³/ngày đêm.

1.3. Dòng nước thải: 01 dòng nước thải (là dòng nước thải sau xử lý được xả ra môi trường (kênh N3-8)).

1.4. Các chất ô nhiễm và giá trị giới hạn của các chất ô nhiễm theo dòng nước thải:

Chất lượng nước thải trước khi xả vào nguồn nước tiếp nhận phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và QCVN 14:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung (Bảng 1, cột A, với $F \leq 2.000 \text{ m}^3/\text{ngày}$), cụ thể như sau:

TT	Chất ô nhiễm	Đơn vị tính	Giá trị giới hạn cho phép	Tần suất quan trắc định kỳ/ tự động, liên tục
1	pH	—	5-9	Không thuộc đối tượng phải thực hiện quan trắc định kỳ; quan trắc tự động, liên tục theo quy định tại Điều 97 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP
2	Nhu cầu oxy sinh hóa (BOD ₅ ở 20 ⁰ C)	mg/l	≤ 30	
3	Nhu cầu oxy hóa học (COD)	mg/l	≤ 80	
4	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/l	≤ 50	
5	Amoni (N-NH ₄ ⁺), tính theo N	mg/l	≤ 4,0	
6	Tổng Nitơ (T-N)	mg/l	≤ 25	
7	Tổng Phốt pho (T-P)	mg/l	≤ 4,0	
8	Tổng Coliform	MPN/100 ml	≤ 3.000	

BÁO CÁO ĐỀ XUẤT CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

9	Sunfua (S^{2-})	mg/l	$\leq 0,2$	
10	Dầu mỡ động, thực vật	mg/l	≤ 10	
11	Chất hoạt động bề mặt anion	mg/l	$\leq 3,0$	

1.5. Vị trí, phương thức xả nước thải và nguồn tiếp nhận nước thải:

- Nguồn tiếp nhận nước thải: Kênh N3-8.

- Vị trí xả nước thải: Kênh N3-8 thuộc địa phận xã Thái Thụy, tỉnh Hưng Yên.

Toạ độ vị trí xả nước thải: $X(m) = 2276065.287$, $Y(m) = 606396.017$

(Theo hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến trực $105^{\circ}30'$, múi chiều 3°)

- Phương thức xả nước thải: Tự chảy.

- Chế độ xả nước thải: Xả liên tục 24/24 giờ.

2. NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ CẤP PHÉP ĐỐI VỚI KHÍ THẢI:**2.1. Nguồn phát sinh khí thải:**

Nguồn số 01: Khí thải phát sinh từ trạm xử lý nước thải tập trung.

2.2. Lưu lượng xả khí thải tối đa: $2.500 \text{ m}^3/\text{giờ}$.

2.3. Dòng khí thải, vị trí xả khí thải:

01 dòng khí thải tương ứng với ống thoát khí của hệ thống xử lý khí thải phát sinh từ trạm xử lý nước thải tập trung (nguồn số 01), tọa độ $X(m) = 2276131.078$; $Y(m) = 606519.647$

(Tọa độ VN2000, kinh tuyến trực $105^{\circ}30'$, múi chiều 3°)

2.4. Các chất ô nhiễm và giá trị giới hạn của các chất ô nhiễm theo dòng khí thải:

Chất lượng khí thải trước khi xả vào môi trường phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và QCVN 19:2024/BTNMT Cột C - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp, cụ thể như sau:

STT	Chất ô nhiễm	Đơn vị	Giá trị giới hạn cho phép	Tần suất quan trắc định kỳ/quan trắc tự động, liên tục
1	Lưu lượng	$\text{m}^3/\text{giờ}$	-	Không thuộc đối tượng phải thực hiện quan trắc định kỳ;
2	Amoniac và các hợp chất amoni (NH_3)	mg/Nm^3	≤ 25	

BÁO CÁO ĐỀ XUẤT CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

3	Hydro sunfua, H ₂ S	mg/Nm ³	≤ 8	quan trắc tự động, liên tục theo quy định tại Điều 98 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP
4	Metyl mercaptan (CH ₃ SH)	mg/Nm ³	≤ 15	

2.5. Phương thức xả khí thải: Liên tục 24/24 giờ.

3. NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ CẤP PHÉP ĐỐI VỚI TIẾNG ỒN, ĐỘ RUNG:

3.1. Nguồn phát sinh:

Nguồn số 01: Khu vực trạm xử lý nước thải tập trung.

3.2. Vị trí phát sinh:

Tọa độ 4 điểm góc của khu vực trạm xử lý nước thải tập trung:

- Góc 1: X_(m) = 2276129.754; Y_(m) = 606512.462.
- Góc 2: X_(m) = 2276135.548; Y_(m) = 606519.167.
- Góc 3: X_(m) = 2276122.349; Y_(m) = 606530.364.
- Góc 4: X_(m) = 2276116.427; Y_(m) = 606523.347.

(Tọa độ VN2000, kinh tuyến trực 105 °30', múi chiều 3 °)

3.3. Giá trị giới hạn đối với tiếng ồn, độ rung:

Tiếng ồn, độ rung phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và QCVN 26:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn, QCVN 27:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung, cụ thể như sau:

3.3.1. Tiếng ồn:

TT	Ngày (06h00 đến trước 18h00 (dBA))	Tối (18h00 đến trước 22h00) (dBA)	Đêm (22h00 đến trước 06h00) (dBA)	Ghi chú
1	55	50	45	Khu vực B

Trong đó cho phép điều chỉnh ngưỡng quy định giá trị giới hạn trên theo thời gian phát ra tiếng ồn theo quy định tại bảng 2 của QCVN 26:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

3.3.2. Độ rung:

TT	Thời gian áp dụng trong ngày và mức gia tốc rung cho phép (dB)		Ghi chú
	Ngày (06:00 ~ trước 22:00) (dB)	Đêm (22:00 ~ trước 06:00) (dB)	

BÁO CÁO ĐỀ XUẤT CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

1	65	60	Khu vực B
---	----	----	-----------

Trong đó cho phép điều chỉnh ngưỡng quy định giá trị giới hạn trên theo thời gian phát ra độ rung theo quy định tại bảng 2 của QCVN 27:2025/BTNMT
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.

Chương VII

KẾ HOẠCH VẬN HÀNH THỬ NGHIỆM CÔNG TRÌNH XỬ LÝ CHẤT THẢI VÀ CHƯƠNG TRÌNH QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN

1. KẾ HOẠCH VẬN HÀNH THỬ NGHIỆM CÔNG TRÌNH XỬ LÝ CHẤT THẢI CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ:

1.1. Thời gian dự kiến vận hành thử nghiệm:

Bảng 7. 1. Thời gian dự kiến vận hành thử nghiệm

Stt	Công trình xử lý	Thời gian bắt đầu	Thời gian kết thúc	Công suất dự kiến
1	01 Trạm xử lý nước thải tập trung, công suất 200 m ³ /ngày đêm	Sau khi được cấp Giấy phép môi trường và các công trình bảo vệ môi trường đã được xây dựng, lắp đặt	03 tháng kể từ ngày bắt đầu vận hành thử nghiệm	Khoảng 50% công suất thiết kế
2	01 Hệ thống thu gom, xử lý khí thải phát sinh từ trạm xử lý nước thải tập trung, lưu lượng 2.500 m ³ /giờ			

1.2. Kế hoạch quan trắc chất thải, đánh giá hiệu quả xử lý của các công trình, thiết bị xử lý chất thải:

a) Kế hoạch chi tiết về thời gian dự kiến, đo đạc, lấy và phân tích mẫu các loại mẫu chất thải:

Dự án không thuộc đối tượng quy định tại Cột 3 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP; căn cứ Khoản 5 Điều 21 Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường được sửa đổi, bổ sung tại điểm c, Khoản 8 Điều 1 Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, kế hoạch quan trắc chất thải của dự án như sau:

Bảng 7. 2. Kế hoạch chi tiết về thời gian dự kiến lấy các loại mẫu chất thải

Stt	Công trình, thiết bị xử lý chất thải	Vị trí	Tần suất lấy mẫu	Chỉ tiêu	Quy chuẩn so sánh
Giai đoạn vận hành ổn định					
(03 ngày liên tiếp khi kết thúc giai đoạn điều chỉnh hiệu quả)					

BÁO CÁO ĐỀ XUẤT CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

1	01 Trạm xử lý nước thải tập trung, công suất 200 m ³ /ngày đêm	01 vị trí đầu vào và 01 vị trí đầu ra của Trạm xử lý nước thải tập trung	01 mẫu đơn tại vị trí đầu vào và 03 mẫu đơn tại vị trí đầu ra trong 03 ngày liên tiếp (01 lần/ngày)	pH, Nhu cầu oxy sinh hóa (BOD ₅ ở 20 ⁰ C), Nhu cầu oxy hóa học (COD), Tổng chất rắn lơ lửng (TSS), Amoni (N-NH ₄ ⁺), tính theo N, Tổng Nitơ (T-N), Tổng Phốt pho (T-P), Tổng Coliform, Sunfua (S ²⁻), Dầu mỡ động, thực vật, Chất hoạt động bề mặt anion	QCVN 14:2025/BTN MT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung (Bảng 1, cột A, với F ≤ 2.000 m ³ /ngày)
2	01 Hệ thống thu gom, xử lý khí thải phát sinh từ trạm xử lý nước thải tập trung, lưu lượng 2.500 m ³ /giờ	01 vị trí tại ống thoát khí của hệ thống	03 mẫu đơn tại ống thoát khí của hệ thống trong 03 ngày liên tiếp (01 lần/ngày)	Lưu lượng, Amoniac và các hợp chất amoni (NH ₃), Hydro sunfua, H ₂ S, Metyl mercaptan (CH ₃ SH)	QCVN 19:2024/BTN MT Cột C - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp

b) Tổ chức có đủ điều kiện hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường dự kiến phối hợp để thực hiện kế hoạch:

Trong quá trình thực hiện Đề xuất cấp Giấy phép môi trường của dự án “Phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình” do Công ty TNHH Khu dân cư Thụy Bình làm chủ đầu tư thực hiện tại xã Thái Thụy, tỉnh Hưng Yên và đơn vị hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường dự kiến phối hợp để thực hiện kế hoạch là Trung tâm Quan trắc môi trường và Kiểm soát ô nhiễm công nghiệp - Trường Đại học Bách Khoa Hà Nội.

Thông tin về đơn vị lấy mẫu quan trắc:

Tên đơn vị quan trắc: Trung tâm Quan trắc môi trường và Kiểm soát ô nhiễm công nghiệp - Trường Đại học Bách Khoa Hà Nội.

- Địa chỉ liên hệ: Trường Đại học Bách Khoa Hà Nội, Số 1 Đại Cồ Việt, Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- Điện thoại: 0243 8681686

- Đại diện: ThS. Tôn Thu Giang; Chức vụ: Giám đốc.

Trung tâm Quan trắc Môi trường và Kiểm soát Ô nhiễm Công nghiệp được thành lập theo Quyết định số 539/QĐ-TC ngày 02/11/2000 của Hiệu trưởng Trường Đại học Bách Khoa Hà Nội, trên cơ sở dự án thành lập Trung tâm Quan trắc Môi trường và Kiểm soát Ô nhiễm Công nghiệp được Bộ Khoa học, Công nghệ và Môi trường phê duyệt ngày 13/9/2000 theo quyết định số 1665/QĐ-BKHCNMT. Giấy chứng nhận đủ điều kiện hoạt động dịch vụ Quan trắc Môi trường VIMCERTS số 055 theo Quyết định số 572/QĐ-BTNMT ngày 02/04/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. CHƯƠNG TRÌNH QUAN TRẮC CHẤT THẢI (TỰ ĐỘNG, LIÊN TỤC, ĐỊNH KỲ) THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT

2.1. Giám sát nước thải:

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 97 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ, dự án không thuộc đối tượng phải thực hiện quan trắc môi trường định kỳ, tự động liên tục.

2.2. Giám sát bụi, khí thải:

Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 98 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ, dự án không thuộc đối tượng phải thực hiện quan trắc tự động, liên tục, định kỳ

2.3. Giám sát và quản lý chất thải rắn, chất thải nguy hại:

Giám sát thường xuyên từ khi phát sinh, thu gom, phân loại, lưu giữ, chuyển giao cho đơn vị có chức năng xử lý; việc xử lý của đơn vị nhận chuyển giao.

3. KINH PHÍ THỰC HIỆN QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG HÀNG NĂM:

Dự án không thuộc trường hợp quan trắc bụi, khí thải định kỳ vì vậy không có kinh phí quan trắc môi trường giai đoạn vận hành hàng năm.

Chương VIII
CAM KẾT CỦA CHỦ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Công ty TNHH Khu dân cư Thụy Bình cam kết thực hiện nghiêm chỉnh chương trình quản lý môi trường, chương trình giám sát môi trường như đã nêu trong Chương VI; thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác động tới môi trường như đã nêu tại chương IV của báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường; tuân thủ các quy định chung về bảo vệ môi trường có liên quan đến các giai đoạn của dự án, gồm:

1. Cam kết về tính chính xác, trung thực của hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường.
2. Cam kết tuân thủ thực hiện Giấy phép môi trường được cơ quan có thẩm quyền cấp.
3. Cam kết việc xử lý chất thải đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về môi trường và các yêu cầu về bảo vệ môi trường khác có liên quan.
4. Cam kết về đền bù và khắc phục ô nhiễm môi trường trong trường hợp các sự cố, rủi ro môi trường xảy ra do triển khai Dự án.
5. Cam kết quản lý chất thải, phế liệu theo quy định của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ; Nghị định 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường.

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

Mã số doanh nghiệp: 1001268925

Đăng ký lần đầu: ngày 08 tháng 08 năm 2023

Đăng ký thay đổi lần thứ: 1, ngày 10 tháng 04 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH KHU DÂN CƯ THUY BÌNH

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: THUY BINH RESIDENTIAL AREA
COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: THUY BINH RESIDENTIAL

2. Địa chỉ trụ sở chính

Số nhà 63, tổ dân phố số 7, Thị trấn Diêm Điền, Huyện Thái Thụy, Tỉnh Thái Bình, Việt Nam

Điện thoại: 0973588086

Email:

Fax:

Website:

3. Vốn điều lệ : 30.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Ba mươi tỷ đồng

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 (VNĐ và giá trị tương đương theo đơn vị tiền nước ngoài, nếu có)	Tỷ lệ (%)	Số Giấy tờ pháp lý của cá nhân; Mã số doanh nghiệp đối với doanh nghiệp; Số Giấy tờ pháp lý của tổ chức	Ghi chú
1	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THAIBINH LAND	Việt Nam	Số nhà 63, khu 7, Thị trấn Diêm Điền, Huyện Thái Thụy, Tỉnh Thái Bình, Việt Nam	24.000.000.000	80,000	1001184947	

2	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HOÀNG LONG GROUP	Việt Nam	Số 20-BT5 Khu nhà ở sinh thái Xuân Phương, Phường Xuân Phương, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	6.000.000.000	20,000	0102687575	
---	--	----------	--	---------------	--------	------------	--

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: **LÊ TIẾN DŨNG**

Giới tính: *Nam*

Chức danh: *Tổng giám đốc*

Sinh ngày: *28/02/1985* Dân tộc: *Kinh*

Quốc tịch: *Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Căn cước*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *026085011579*

Ngày cấp: *16/01/2025* Nơi cấp: *Bộ Công an*

Địa chỉ thường trú: *TDP số 14 Nhân Mỹ, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *TDP số 14 Nhân Mỹ, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

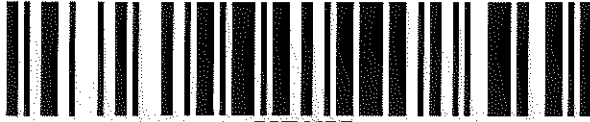


TRƯỜNG PHÒNG

Phạm Thị Phương

Thái Bình, ngày 10 tháng 04 năm 2025

Số:



6874/25

GIẤY XÁC NHẬN

Về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp

Cơ quan đăng ký kinh doanh: *Tỉnh Thái Bình*

Địa chỉ trụ sở: *233 Hai Bà Trưng, Phường Đề Thám, Thành phố Thái Bình, Tỉnh Thái Bình, Việt Nam*

Điện thoại: *02273 830 182 - 02273 799 688* Fax:

Email: *dkdnthaibinh@gmail.com* Website:

Xác nhận:

Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY TNHH KHU DÂN CƯ THUY BÌNH**

Mã số doanh nghiệp/Mã số thuế: **1001268925**

Đã thông báo thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp đến cơ quan đăng ký kinh doanh.

Thông tin của doanh nghiệp đã được cập nhật vào Hệ thống thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp như sau:

Thông tin đăng kí thuế:

STT	Các chỉ tiêu thông tin đăng ký thuế
1	Thông tin về Giám đốc (Tổng giám đốc): Họ và tên Giám đốc (Tổng giám đốc): LÊ TIẾN DŨNG Điện thoại:
2	Thông tin về Kế toán trưởng/Phụ trách kế toán: Họ và tên Kế toán trưởng/Phụ trách kế toán: NGÔ THỊ THU HUYỀN Điện thoại: 0962729825
3	Địa chỉ nhận thông báo thuế: Tầng 5, toà Licogil 13, số 164 Khuất Duy Tiến, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam Điện thoại: 0973588086 Fax: Email:
4	Hình thức hạch toán: Hạch toán độc lập

5	Năm tài chính: Áp dụng từ ngày 1/1 đến ngày 31/12
6	Tổng số lao động: 5
7	Phương pháp tính thuế GTGT: <i>Khấu trừ</i>
8	Có báo cáo tài chính hợp nhất: <i>Không</i>
9	Doanh nghiệp có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh: <i>Không</i>

Nơi nhận:

-CÔNG TY TNHH KHU DÂN CƯ THUY
BÌNH. Địa chỉ:Số nhà 63, tổ dân phố số 7,
Thị Trấn Diêm Điền, Huyện Thái Thụy,
Tỉnh Thái Bình, Việt Nam

.....;

- Lưu: Phạm Minh Thu.....

TRƯỞNG PHÒNG



Phạm Thị Phương

STT	Các chỉ tiêu đánh giá
1	Thông tin về Giám đốc (Tổng giám đốc) Tên và tên Giám đốc (Tổng giám đốc) là tên thật Giới tính
2	Thông tin về Kế toán trưởng (Kế toán trưởng) Tên và tên Kế toán trưởng (Kế toán trưởng) là tên thật Giới tính
3	Thông tin về Giám đốc tài chính (Giám đốc tài chính) Tên và tên Giám đốc tài chính (Giám đốc tài chính) là tên thật Giới tính
4	Thông tin về Giám đốc pháp luật (Giám đốc pháp luật) Tên và tên Giám đốc pháp luật (Giám đốc pháp luật) là tên thật Giới tính

Số: 33 /QĐ-UBND

Thái Bình, ngày 24 tháng 9 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu: Ngày 24 tháng 9 năm 2021)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013; Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về việc Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

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

Căn cứ Kết luận số 50-KL/TU ngày 28/02/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện quy hoạch khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 05-NQ/TU ngày 18/3/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc tập trung lãnh đạo, chỉ đạo xây dựng khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu và khu nghĩa trang nhân dân kiểu mẫu;

Căn cứ Thông báo số 240-TB/TU ngày 17/9/2021 của Tỉnh ủy Thái Bình thông báo Kết luận của Thường trực Tỉnh ủy về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy;

Căn cứ Quyết định số 1316/QĐ-UBND ngày 04/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình năm 2021;

Căn cứ đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 46/TTr-SXD ngày 10/6/2021, Công văn số 1614/SXD-HTKT ngày 05/8/2021; Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy được Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy phê duyệt tại Quyết định số 577/QĐ-UBND ngày 11/3/2020;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 356/BC-SKHĐT ngày 19/8/2021, Công văn số 1801/SKHĐT-ĐTĐ ngày 14/9/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình với nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu thầu.

2. Tên dự án: Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình.

3. Mục tiêu dự án:

- Thực hiện Kết luận số 50-KL/TU ngày 28/02/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện quy hoạch khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu trên địa bàn tỉnh; Nghị quyết số 05-NQ/TU ngày 18/3/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc tập trung lãnh đạo, chỉ đạo xây dựng khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu và khu nghĩa trang nhân dân kiểu mẫu;

- Thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình, kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch phát triển nhà ở huyện Thái Thụy;

- Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy được Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy phê duyệt tại Quyết định số 577/QĐ-UBND ngày 11/3/2020;

- Kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và không gian kiến trúc với khu vực xung quanh;

- Hình thành khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

4. Quy mô dự án, nội dung đầu tư:

4.1. Tổng diện tích đất của toàn khu là: 99.375,3 m². Trong đó:

- Đất nhà ở: 53.416,4 m²;
- Đất vườn hoa, cây xanh: 7.095,8 m²;
- Đất kênh mương: 2.301,1 m²;
- Đất nhà văn hóa: 503,1 m²;
- Đất công cộng dịch vụ: 3.549,2 m²;
- Đất hạ tầng kỹ thuật: 500,0 m²;
- Đất giao thông: 32.009,7 m².

4.2. Ranh giới khu đất dự án:

- Phía Bắc giáp xã Thụy Văn;
- Phía Nam giáp đường Tỉnh lộ TL.456;
- Phía Đông giáp khu dân cư xã Thụy Bình;

- Phía Tây giáp khu đất nông nghiệp xã Thụy Bình.

4.3. Quy mô dân số: Khoảng 964 người.

4.4. Mật độ xây dựng: 26,5%.

4.5. Hệ số sử dụng đất: 0,8 lần.

4.6. Số lượng các loại nhà ở: Tổng số 241 lô đất ở.

4.7. Phương án tiêu thụ sản phẩm:

- Chủ đầu tư xây thô hoàn thiện mặt tiền 25 căn nhà ở tiếp giáp với tuyến đường quy hoạch số 08 (đường gom đường Tỉnh lộ TL.456) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người mua;

- Với các lô đất tại các trục đường còn lại (216 lô): Chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt và mô hình khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu trên địa bàn tỉnh Thái Bình giai đoạn 2019-2025 ban hành kèm theo Quyết định số 1184/QĐ- UBND ngày 06/5/2019 của UBND tỉnh.

4.8. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

Nhà đầu tư trực tiếp thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt. Sau khi xây dựng hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho chính quyền địa phương tổ chức quản lý, khai thác, vận hành theo quy định.

4.8.1. San nền:

- San nền theo hệ cao độ quốc gia VN2000;

- Cao độ san nền khu vực quy hoạch trung bình từ: +2,0 m đến +2,2 m.

4.8.2. Giao thông:

Công trình giao thông thiết kế tuân thủ Quy chuẩn quốc gia QCVN07-4:2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình giao thông.

- Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch:

Tuyến đường	Chiều rộng mặt cắt ngang đường (m)	Bề rộng lòng đường (m)	Bề rộng vỉa hè (m)
Đường số 1	13,0	7,0	2x3 m
Đường số 2	16,5	8,0	4 m+4,5 m
Đường số 3	16,5	8,0	4 m+4,5 m
Đường số 4	13,0	7,0	2x3 m
Đường số 5	13,0	7,0	2x3 m

Tuyến đường	Chiều rộng mặt cắt ngang đường (m)	Bề rộng lòng đường (m)	Bề rộng vỉa hè (m)
Đường số 6	13,0	7,0	2x3 m
Đường số 7 (Đoạn phía Bắc sông N38)	13,0	7,0	2x3 m
Đường số 7 (Đoạn phía Nam sông N38)	10,5÷11,0	5,5	3 m+(2÷2,5) m
Đường số 8	10,0	7,0	3 m+0 m
Đường số 9	14,5	7,5	2x3,5 m
Đường số 10	13,0	7,0	2x3 m
Đường số 11	14,5	7,5	2x3,5 m
Đường số 12	10,5÷11,0	5,5	3 m+(2÷2,5) m

4.8.3. Hệ thống cấp nước:

Công trình cấp nước thiết kế tuân thủ Quy chuẩn quốc gia QCVN 07-1:2016/BXD công trình cấp nước, Tiêu chuẩn cấp nước 33:2006 TCXDVN.

- Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch từ nhà máy nước tại xã Thái Dương;

- Mạng lưới cấp nước cho toàn bộ khu vực quy hoạch dạng mạch vòng kết hợp nhánh cụt;

- Cấp nước cứu hỏa thiết kế chung với đường ống cấp nước sinh hoạt; họng lấy nước cứu hỏa được nối với đường ống cấp chính vị trí đặt tại các nút giao thông thuận tiện cho việc lấy nước.

4.8.4. Hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường: Thiết kế tuân thủ quy chuẩn Quốc gia QCVN 07-2:2016/BXD Công trình thoát nước, QCVN 07-9:2016/BXD Công trình quản lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng.

- Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng đảm bảo thoát nước trong khu dân cư:

- + Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng bể phốt tự hoại tại các hộ gia đình trước khi được thu gom về khu xử lý nước thải tập trung trong khu quy hoạch và được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra môi trường.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải sinh hoạt của các hộ gia đình được thu gom vào các thùng chứa rác nằm trên các tuyến đường, nơi công cộng và được thu gom, vận chuyển đến khu xử lý rác của xã.

4.8.5. Hệ thống cấp điện:

- Nguồn cấp điện: dự kiến đầu nối từ trạm biến áp An Ninh 1 từ phía đông dự án;
- Trạm biến áp: Xây dựng mới 01 trạm biến áp công suất 1600 KVA cấp để cấp điện cho khu dân cư;
- Xây dựng các tuyến cáp ngầm đầu nối đến các tủ điện hạ áp để cấp cho các hộ tiêu thụ điện;
- Mạng lưới điện chiếu sáng được bố trí đi ngầm, nguồn điện được lấy từ các trạm hạ áp trong khu vực; đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led, cột đèn chiếu sáng bố trí một bên đường.

4.8.6. Cây xanh:

Trồng các loại cây có tán rộng, lá xanh quanh năm dọc trên vỉa hè các tuyến đường quy hoạch và khu đất cây xanh (loại cây trong danh mục cây xanh khuyến khích trồng ban hành kèm theo Quyết định số 2277/QĐ-UBND ngày 22/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình).

4.9. Công trình hạ tầng xã hội:

- Công trình nhà văn hóa: Tổng diện tích đất $503,1m^2$, mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 2 tầng;
- Công trình do chính quyền địa phương đầu tư hoặc kêu gọi nhà đầu tư thực hiện đầu tư theo quy định.

4.10. Công trình dịch vụ: Thực hiện đầu tư bằng dự án độc lập tuân thủ Luật Đầu tư và pháp luật liên quan. Tổng diện tích đất $3.549,2m^2$, mật độ xây dựng 60%, tầng cao tối đa 3 tầng.

4.11. Khu vực để xe: Tại nhà ở của các hộ gia đình.

4.12. Hình thức đầu tư:

- Phát triển nhà ở theo dự án;
- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư trực tiếp thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án tuân thủ quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Sau khi hoàn thành xây dựng, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho chính quyền địa phương tổ chức quản lý, khai thác, vận hành theo quy định.

5. Vốn đầu tư của dự án:

5.1. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác của nhà đầu tư.

5.2. Dự kiến sơ bộ tổng chi phí thực hiện (theo suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng ban hành theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 và các dự án tương đương trên địa bàn tỉnh Thái Bình, làm tròn) là: 127.589.294.000 đồng.

(Bằng chữ: Một trăm hai mươi bảy tỷ, năm trăm tám mươi chín triệu, hai trăm chín mươi tư nghìn đồng)

Trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án:

$$99.375,3 \text{ m}^2 \times 815.400 \text{ đồng/m}^2 = 81.030.619.620 \text{ đồng}$$

- Chi phí xây dựng nhà ở xây thô hoàn thiện mặt tiền:

$$7.693,25 \text{ m}^2 \times 3.000.000 \text{ đồng} = 23.079.750.000 \text{ đồng}$$

- Chi phí bảo vệ, phát triển đất trồng lúa:

$$50\% \times 42.000 \text{ đồng} \times 86.169,2 \text{ m}^2 = 1.809.553.200 \text{ đồng.}$$

- Chi phí giải phóng mặt bằng (tạm tính): 21.669.371.000 đồng;

6. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy.

7. Tiến độ thực hiện dự án:

- Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật: Hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày giao đất ngoài thực địa;

- Xây dựng nhà ở phân thô và kinh doanh đất ở, nhà ở: Ba mươi sáu (36) tháng kể từ ngày hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật;

- Hoàn thiện, báo cáo hoàn thành dự án và bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho huyện Thái Thụy: Sáu (06) tháng kể từ khi hoàn thành dự án.

8. Ưu đãi của Nhà nước đối với nhà đầu tư: Dự án được hưởng các ưu đãi theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Sở Xây dựng:

- Là bên mời thầu, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo đúng quy định hiện hành của pháp luật;

- Chủ trì, phối hợp với các Sở ngành, đơn vị liên quan xây dựng Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Công bố, đăng tải Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư và Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định hiện hành;

- Chủ trì, phối hợp với các Sở ngành, đơn vị liên quan xác định Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định;

- Chủ trì tổ chức thẩm định lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo đúng quy định hiện hành của pháp luật.

3. Trách nhiệm của nhà đầu tư: Thực hiện việc đầu tư, xây dựng và kinh doanh tuân thủ quy định của pháp luật về Đầu tư, Đất đai, Nhà ở, Xây dựng và Kinh doanh bất động sản.

4. Các sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ của đơn vị thực hiện nhiệm vụ được phân công Quy định tại Quyết định số 21/2016/QĐ-UBND ngày 27/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định một số nội dung thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Thái Bình; các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký;

2. Giám đốc các sở; Thủ trưởng các ngành, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này;

3. Quyết định này được cấp cho Sở Xây dựng, một bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình và gửi bản sao đến các sở, ngành, đơn vị có liên quan./. Đạt

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các sở ngành: XD, TC, TNMT, KHĐT, NNPTNT;
- UBND huyện Thái Thụy;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Phục vụ HCC tỉnh;
- Các phòng: TH, KT, NNTNMT;
- Lưu: VT, CTXDGT

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Khắc Thận

Số: 577 /QĐ-UBND

Thái Thụy, ngày 14 tháng 3 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
nông thôn mới kiểu mẫu xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THÁI THỤY

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về
lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015 ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc quy
định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng
quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô
thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 07/2016/QĐ-UBND ngày 21/7/2016 của Ủy ban
nhân dân tỉnh Thái Bình ban hành Quy định Phân cấp quản lý Hoạt động đầu tư
xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Bình;

Căn cứ Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 06/5/2019 của Ủy ban nhân
dân tỉnh Thái Bình Ban hành Quy định khung về mô hình khu dân cư nông thôn
mới kiểu mẫu trên địa bàn tỉnh Thái Bình, giai đoạn 2019-2025;

Căn cứ Quyết định số 2420/QĐ-UBND ngày 20/6/2019 của Ủy ban nhân
dân huyện Thái Thụy về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng
nông thôn mới xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình đến năm 2020;

Căn cứ Công văn số 2944/UBND-KTXD ngày 17/7/2019 của Ủy ban
nhân dân tỉnh Thái Bình về việc cho phép Công ty Cổ phần đầu tư
THAIBINHLAND được tài trợ quy hoạch khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu
trên địa bàn xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy;

Căn cứ Quyết định số 4019/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của Ủy ban
nhân dân huyện Thái Thụy về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây
dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu xã Thụy Bình, huyện Thái
Thụy, tỉnh Thái Bình;

Căn cứ Công văn số 127/SXD-QHKT ngày 20/01/2020 của Sở Xây dựng
Thái Bình về việc thỏa thuận quy hoạch chi tiết khu dân cư nông thôn mới kiểu
mẫu xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy;

Căn cứ Công văn số 76/SGTVT-KHTC ngày 17/01/2020 của Sở Giao
thông vận tải Thái Bình về việc thỏa thuận đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy;



Căn cứ Công văn số 68/SNNPTNT-KHTC ngày 16/01/2020 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Thái Bình về việc thỏa thuận đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 08/TĐ-KTHT ngày 09/3/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy với những nội dung chủ yếu sau:

I. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy.

II. Phạm vi, ranh giới và quy mô diện tích lập quy hoạch:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch thuộc địa phận xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình, có vị trí kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận rất thuận lợi, cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp xã Thụy Văn;
- Phía Tây giáp khu canh tác nông nghiệp xã Thụy Bình;
- Phía Nam giáp đường tỉnh lộ ĐT.456;
- Phía Đông giáp khu dân cư xã Thụy Bình.

2. Quy mô diện tích lập quy hoạch:

Tổng diện tích quy hoạch là: 99.375,3 m²

III. Nội dung quy hoạch chi tiết:

1. Quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

- Nhà ở chính: từ 2-3 tầng mái dốc lợp ngói màu;
- Công trình phụ trợ: từ 1-2 tầng mái dốc lợp ngói màu;
- Sân nội bộ: lát gạch, hoặc đá tự nhiên;
- Vườn: trồng cây ăn quả hoặc cây bóng mát thuộc danh mục cây khuyến khích trồng theo Quyết định số 2277/QĐ-UBND ngày 22/8/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Danh mục cây xanh khuyến khích trồng, hạn chế trồng và cấm trồng tại các đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Bình;

- Cổng, dậu: cổng có mái che, dậu kết cấu mềm hoặc trồng cây xén tỉa.

- Đất công trình công cộng dịch vụ:

+ Lô đất ký hiệu CCDV-01 xây dựng Nhà văn hóa để sinh hoạt cộng đồng cho các hộ dân;

+ Lô đất ký hiệu CCDV-02 bố trí khu nhà phục vụ công cộng gồm siêu thị, quán cà phê và không gian sinh hoạt trong nhà cho các gia đình trong khu;

- Đất vườn hoa, cây xanh, thể thao: Bao gồm các lô đất có ký hiệu từ CX-01 đến CX-16 là cây xanh cảnh quan trong lõi khu ở kết hợp thể dục thể thao và cây xanh xén tỉa hai bên đường.

2. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Số lô	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng		86.147,0		100
I	Đất nhà ở, bao gồm:		53.416,4	241	62,01
	Đất nhà ở 01	DO-01	5.411,9	26	
	Đất nhà ở 02	DO-02	3.470,4	10	
	Đất nhà ở 03	DO-03	5.130,0	19	
	Đất nhà ở 04	DO-04	6.662,4	31	
	Đất nhà ở 05	DO-05	6.550,0	31	
	Đất nhà ở 06	DO-06	4.314,7	20	
	Đất nhà ở 07	DO-07	4.476,8	22	
	Đất nhà ở 08	DO-08	2.939,7	13	
	Đất nhà ở 09	DO-09	2.470,5	11	
	Đất nhà ở 10	DO-10	1.231,7	6	
	Đất nhà ở 11	DO-11	7.290,6	35	
	Đất nhà ở 12	DO-12	3.467,7	17	
II	Đất vườn hoa, cây xanh, mặt nước:		13.449,2		15,61
1	Đất vườn hoa, cây xanh:		7.095,8		8,24
	Đất cây xanh - thể dục thể thao 01	CX-01	2.178,9		
	Đất vườn hoa - cây xanh cảnh quan 02	CX-02	568,3		
	Đất vườn hoa - cây xanh cảnh quan 03	CX-03	559,0		
	Đất cây xanh xen tia hai bên đường 04	CX-04	347,5		
	Đất cây xanh xen tia hai bên đường 05	CX-05	342,3		
	Đất cây xanh xen tia hai bên đường 06	CX-06	316,4		
	Đất cây xanh xen tia hai bên đường 07	CX-07	411,1		
	Đất cây xanh xen tia hai bên đường 08	CX-08	405,9		
	Đất cây xanh xen tia hai bên đường 09	CX-09	291,4		
	Đất cây xanh xen tia hai bên đường 10	CX-10	254,5		
	Đất cây xanh xen tia hai bên đường 11	CX-11	299,5		
	Đất cây xanh xen tia hai bên đường 12	CX-12	224,0		
	Đất cây xanh xen tia hai bên đường 13	CX-13	161,5		
	Đất cây xanh xen tia hai bên đường 14	CX-14	80,4		
	Đất cây xanh xen tia hai bên đường 15	CX-15	441,6		
	Đất cây xanh xen tia hai bên đường 16	CX-16	213,5		
2	Đất kênh mương	KM-01	2.301,1		2,67
3	Đất công cộng - dịch vụ:		4.052,3		4,70
	Đất công trình nhà văn hóa	CCDV-01	503,1		
	Đất công trình công cộng - dịch vụ	CCDV-02	3.549,2		
III	Đất giao thông, đầu mối hạ tầng kỹ thuật:		19.281,4		22,38
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01	500,0		0,58
2	Đất giao thông nội bộ		18.781,4		21,80
B	Đất ngoài dân dụng		13.228,3		
	Đất giao thông khu vực		13.228,3		
TỔNG			99.375,3		

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch san nền xây dựng: (theo hệ cao độ Quốc gia VN2000):

- Toàn bộ khu đất được san nền tới cao độ trung bình từ +2,0 đến +2,2m.
- Cao độ nút các nút giao thông nội bộ xác định phù hợp với cao độ các tuyến đường theo quy hoạch chung và mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy.

- Cao độ hiện trạng tuyến đường tỉnh lộ ĐT.456 đoạn đi qua khu vực lập quy hoạch từ +1,85 m đến +2,20 m;

- Cao độ hiện trạng tuyến đường ĐH.90 đoạn đi qua khu vực lập quy hoạch trung bình là: +2.10 m;

b. Quy hoạch giao thông:

- Đường đối ngoại đi qua khu vực:

- + Tuyến đường ĐT.456 có lộ giới rộng 42,0 m, bao gồm lòng đường rộng 12,0 m, hành lang 2 bên mỗi bên rộng 15,0 m.

- + Tuyến đường ĐH.90 có bề rộng lòng đường mỗi bên 3,0 m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,0-5,0 m.

- Các tuyến đường nội bộ trong khu vực:

- + Tuyến số 1 (mặt cắt 2-2) có bề rộng 13,0 m; lòng đường rộng 7,0 m, vỉa hè mỗi bên 3,0 m (gồm cả dải cây xanh 1,0 m);

- + Tuyến số 2 (mặt cắt 4-4) có bề rộng 16,5 m; lòng đường rộng 8,0 m, vỉa hè phía dân cư 4,0 m (gồm cả dải cây xanh 1,0 m), phía bờ sông vỉa hè 1,5 m, dải cây xanh sát kề sông 3,0 m;

- + Tuyến số 3 (mặt cắt 4-4) có bề rộng 16,5 m; lòng đường rộng 8,0 m, vỉa hè phía dân cư 4,0 m (gồm cả dải cây xanh 1,0 m), phía bờ sông vỉa hè 1,5 m, dải cây xanh sát kề sông 3,0 m;

- + Tuyến số 4 (mặt cắt 2-2) có bề rộng 13,0 m; lòng đường rộng 7,0 m, vỉa hè mỗi bên 3,0 m (gồm cả dải cây xanh 1,0 m);

- + Tuyến số 5 (mặt cắt 2-2) có bề rộng 13,0 m; lòng đường rộng 7,0 m, vỉa hè mỗi bên 3,0 m (gồm cả dải cây xanh 1,0 m);

- + Tuyến số 6 (mặt cắt 2-2) có bề rộng 13,0 m; lòng đường rộng 7,0 m, vỉa hè mỗi bên 3,0 m (gồm cả dải cây xanh 1,0 m);

- + Tuyến số 7: đoạn phía Bắc sông N38 (mặt cắt 2-2) có bề rộng 13,0 m; lòng đường rộng 7,0 m, vỉa hè mỗi bên 3,0 m (gồm cả dải cây xanh 1,0 m); đoạn phía Nam sông N38 (mặt cắt 3-3) có bề rộng 10,5÷11,0 m; lòng đường rộng 5,5 m, vỉa hè phía dân cư quy hoạch 3,0 m (gồm cả dải cây xanh 1,0 m), phía bờ sông và đất nông nghiệp hiện hữu vỉa hè 2,0÷2,5 m;

- + Tuyến số 8: đường gom (mặt cắt 5-5) có bề rộng 10,0 m; lòng đường rộng 7,0 m, vỉa hè phía dân cư 3,0 m (gồm cả dải cây xanh 1,0 m);

- + Tuyến số 9 (mặt cắt 1-1) có bề rộng 14,5 m; lòng đường rộng 7,5 m, vỉa hè mỗi bên 3,5 m (gồm cả dải cây xanh 1,0 m);

- + Tuyến số 10 (mặt cắt 2-2) có bề rộng 13,0 m; lòng đường rộng 7,0 m, vỉa hè mỗi bên 3,0 m (gồm cả dải cây xanh 1,0 m);

+ Tuyến số 11 (mặt cắt 1-1) có bề rộng 14,5 m; lòng đường rộng 7,5 m, vỉa hè mỗi bên 3,5 m (gồm cả dải cây xanh 1,0 m);

+ Tuyến số 12 (mặt cắt 3-3) có bề rộng 10,5÷11,0 m; lòng đường rộng 5,5 m, vỉa hè phía dân cư quy hoạch 3,0 m (gồm cả dải cây xanh 1,0 m), phía trụ sở Ủy ban nhân dân xã Thụy Bình và đất nông nghiệp hiện hữu vỉa hè 2,0÷2,5 m;

c. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước lấy từ hệ thống nhà máy cấp nước tại xã Thái Dương.

- Tuyến đường ống chạy dọc tuyến đường ĐH.90 phía Tây dự án, ống nối HDPE D110 nối từ đường ống cấp nước khu vực vào khu dân cư.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn trong khu vực quy hoạch.

- Các tuyến ống cấp nước trong từng ô đất đến công trình trong đồ án này chỉ có tính chất minh họa hướng tuyến cấp nước và đấu nối với trạm cấp nước. Việc cấp nước bên trong ô đất cho từng công trình sẽ được thiết kế cụ thể trong giai đoạn sau.

- Các tuyến ống dịch vụ: HDPE D50 được đấu nối từ các tuyến ống phân phối. Mỗi tuyến ống dịch vụ được lắp đặt 01 van chặn DN50 để thuận lợi trong công tác quản lý, sử dụng và sửa chữa khi có sự cố trong từng khu vực.

- Trụ cứu hỏa được đấu nối với đường ống cấp nước phân phối có đường kính $D \geq 110\text{mm}$ và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn.

d. Quy hoạch thoát nước và vệ sinh môi trường:

- Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trong từng công trình sau đó chảy vào hệ thống thoát nước thải bên ngoài nhà và dẫn về trạm xử lý nước thải riêng đặt ở khu đất hạ tầng kỹ thuật tại phía Tây Bắc dự án.

- Hệ thống thoát nước thải quy hoạch riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Công thoát nước thải sử dụng công tròn hoạt động theo nguyên tắc tự chảy.

- Công thoát nước thải tự chảy sử dụng vật liệu BTCT có đường kính D300. Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các hố ga thu thăm có khoảng cách trung bình 20-30m/ga để thuận tiện cho việc thu gom và quản lý vận hành mạng lưới thoát nước thải.

- Trạm xử lý nước thải có công suất khoảng $500 \text{ m}^3/\text{ngày}$, có tính đến dự phòng cho giai đoạn 2 khu quy hoạch. Trạm xử lý nước thải sử dụng công nghệ sinh học hiện đại, xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả ra nguồn tiếp nhận và được bố trí ở các lô đất hạ tầng kỹ thuật độc lập được xác định theo quy hoạch sử dụng đất.

- Rác thải sinh hoạt được thu gom, phân loại hàng ngày tại từng công trình bằng xe thu gom chuyên dụng đưa về Khu xử lý rác thải tập trung của xã.

e. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp điện: dự kiến đấu nối từ trạm biến áp An Ninh 1 từ phía đông dự án.

- Xây dựng các tuyến cáp ngầm mới cấp điện áp 22KV đấu nối từ các tuyến 22KV trên các trục đường chính cấp điện tới các tủ điện hạ áp 22/0,4KV trong khu vực.

- Mạng lưới chiếu sáng của khu nông thôn mới kiểu mẫu mới được bố trí đi ngầm, riêng rẽ với đường dây 0,4KV và 22KV. Nguồn cấp điện cho chiếu sáng lấy từ các trạm hạ áp trong từng khu vực. Quy hoạch 1 tủ điều khiển chiếu sáng để đáp ứng nhu cầu chiếu sáng cho toàn khu nông thôn mới kiểu mẫu.

- Hệ thống đèn chiếu sáng sử dụng đèn LED, cột đèn chiếu sáng bố trí một bên đường.

- Trong các khu cây xanh, cảnh quan sử dụng các loại đèn chiếu sáng trang trí, đảm bảo kiến trúc cảnh quan khu vực.

Điều 2. Ủy ban nhân dân xã Thụy Bình có trách nhiệm tổ chức công bố quy hoạch để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết và thực hiện theo quy định.

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy được phê duyệt với các nội dung nêu trên làm cơ sở cho việc triển khai các bước lập chủ trương đầu tư dự án để hình thành và xét công nhận khu dân cư kiểu mẫu

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện; Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thái Thụy, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thụy Bình cùng các tổ chức, cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;

- Lưu VP; KTHT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN
CHỦ TỊCH



Phạm Tùng Lâm

Số: 1340/QĐ-UBND

Thái Bình, ngày 03 tháng 7 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt danh sách xếp hạng nhà đầu tư và kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 24/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình; Quyết định số 232/QĐ-UBND ngày 25/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt hình thức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình; Quyết định số 2206/QĐ-UBND ngày 04/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình; Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 06/01/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình; Quyết định số 172/QĐ-UBND ngày 30/01/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ủy quyền phê duyệt Hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy,



tỉnh Thái Bình; Quyết định số 939/QĐ-UBND ngày 23/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật thực hiện Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 313/BC-SKHĐT ngày 26/6/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt danh sách xếp hạng nhà đầu tư và kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình với nội dung sau:

1. Tên dự án, mục tiêu, quy mô, địa điểm thực hiện dự án, diện tích, mục đích, thời hạn sử dụng đất của dự án; dự kiến tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp:

a) Tên dự án: Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình.

b) Mục tiêu đầu tư:

- Thực hiện Kết luận số 50-KL/TU ngày 28/02/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện quy hoạch khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu trên địa bàn tỉnh; Nghị quyết số 05-NQ/TU ngày 18/3/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc tập trung lãnh đạo, chỉ đạo xây dựng khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu và khu nghĩa trang nhân dân kiểu mẫu.

- Thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình, kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch phát triển nhà ở huyện Thái Thụy.

- Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy được Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy phê duyệt tại Quyết định số 577/QĐ-UBND ngày 11/3/2020.

- Kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và không gian kiến trúc với khu vực xung quanh.

- Hình thành khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

c) Quy mô:

- Tổng diện tích đất của toàn dự án là: 99.375,3 m².

- Số lượng các loại nhà ở: Tổng số 241 lô đất ở.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư trực tiếp thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt. Sau khi xây dựng hoàn thành, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho chính quyền địa phương tổ chức quản lý, khai thác, vận hành theo quy định.

- Phương án tiêu thụ sản phẩm:

+ Chủ đầu tư xây thô hoàn thiện mặt tiền 25 căn nhà ở tiếp giáp với tuyến đường quy hoạch số 08 (đường gom đường Tỉnh lộ TL.456) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người mua;



+ Với các lô đất tại các trục đường còn lại (216 lô): Chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt và mô hình khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu trên địa bàn tỉnh Thái Bình giai đoạn 2019-2025 ban hành kèm theo Quyết định số 1184/QĐ-UBND ngày 06/5/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

d) Địa điểm thực hiện dự án: Xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy.

đ) Diện tích đất thực hiện dự án: 99.375,3 m².

e) Mục đích sử dụng đất: Thực hiện Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình.

g) Thời hạn sử dụng đất:

- Thời hạn sử dụng đất của nhà đầu tư: Theo tiến độ thực hiện dự án.

- Thời hạn của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nhà đầu tư là lâu dài.

h) Dự kiến tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp: 203.089.658.580 đồng; tiền sử dụng đất nhà đầu tư trúng thầu phải nộp được xác định tại thời điểm giao đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Danh sách xếp hạng nhà đầu tư:

a) Nhà đầu tư xếp thứ nhất: Liên danh Công ty cổ phần đầu tư THAIBINHLAND và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Long Group.

- Thành viên đứng đầu liên danh: Công ty cổ phần đầu tư THAIBINHLAND; mã số doanh nghiệp 1001184947; địa chỉ trụ sở chính: Số nhà 63, khu 7, thị trấn Diêm Điền, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình, Việt Nam.

- Thành viên liên danh: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Long Group; mã số doanh nghiệp 0102687575; địa chỉ trụ sở chính: Số 20-BT5 Khu nhà ở sinh thái Xuân Phương, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

b) Nhà đầu tư xếp thứ hai: Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ tổng hợp Vinh Hạnh; mã số doanh nghiệp: 0102188008; địa chỉ trụ sở chính: A8, lô 15, khu đô thị mới Định Công, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

3. Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án:

a) Nhà đầu tư trúng thầu: Liên danh Công ty cổ phần đầu tư THAIBINHLAND và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Long Group.

- Thành viên đứng đầu liên danh: Công ty cổ phần đầu tư THAIBINHLAND; mã số doanh nghiệp 1001184947; địa chỉ trụ sở chính: Số nhà 63, khu 7, thị trấn Diêm Điền, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình, Việt Nam.

- Thành viên liên danh: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Long Group; mã số doanh nghiệp 0102687575; địa chỉ trụ sở chính: Số 20-BT5 Khu nhà ở sinh thái Xuân Phương, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

b) Dự kiến tiến độ thực hiện dự án: 63 tháng, kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ký Quyết định giao đất.

c) Tổng chi phí thực hiện dự án (M_1): 114.011.020.000 đồng.

d) Giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (M_2): 21.708.550.000 đồng.

e) Giá trị nộp ngân sách nhà nước bằng tiền ngoài các nghĩa vụ của nhà đầu tư đối với ngân sách Nhà nước theo quy định pháp luật (M_3): 56.390.000.000 đồng.

4. Các nội dung khác: Theo chủ trương đầu tư dự án được phê duyệt tại Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 24/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh, Hồ sơ mời thầu, Hồ sơ dự thầu của Nhà đầu tư.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng (Bên mời thầu):

- Đăng tải thông tin về danh sách xếp hạng nhà đầu tư, kết quả lựa chọn nhà đầu tư và gửi thông báo kết quả lựa chọn nhà đầu tư đến nhà đầu tư đảm bảo thời gian quy định.

- Tổ chức đàm phán, hoàn thiện nội dung Hợp đồng báo cáo Người có thẩm quyền xem xét ký Hợp đồng thực hiện dự án.

2. Nhà đầu tư trúng thầu:

- Đàm phán, hoàn thiện nội dung và ký Hợp đồng thực hiện dự án với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác, trung thực và thực hiện dự án đúng các nội dung cam kết của hồ sơ dự thầu.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về thông tin và tính chính xác của các tài liệu, số liệu trong hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; các Giám đốc Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy; Thủ trưởng các sở, ngành và đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CTXDGT.



Lại Văn Hoàn

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

HỢP ĐỒNG
THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT
(Số: ...11.../HĐ-ĐA ĐTCSDĐ, ngày 14 tháng 8 năm 2023)

DỰ ÁN: PHÁT TRIỂN NHÀ Ở KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN
MỚI KIỂU MẪU XÃ THUY BÌNH, HUYỆN THÁI THỤY,
TỈNH THÁI BÌNH

Giữa

CƠ QUAN NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN:
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH
CƠ QUAN ĐƯỢC ỦY QUYỀN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG:
SỞ XÂY DỰNG THÁI BÌNH

VÀ

NHÀ ĐẦU TƯ:

LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THAIBINH LAND –
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HOÀNG LONG GROUP
VÀ

DOANH NGHIỆP DỰ ÁN: CÔNG TY TNHH
KHU DÂN CƯ THUY BÌNH

Thái Bình, tháng 8 năm 2023



MỤC LỤC

Phần I	Căn cứ pháp lý ký kết Hợp đồng Dự án
Phần II	Các bên ký kết Hợp đồng Dự án
Phần III	Nguyên tắc ký kết Hợp đồng
Phần IV	Nội dung cơ bản Hợp đồng Dự án
Điều 1	Mục đích của Hợp đồng Dự án
Điều 2	Giải thích từ ngữ
Điều 3	Các từ viết tắt
Điều 4	Hồ sơ Hợp đồng và thứ tự ưu tiên
Điều 5	Ngôn ngữ
Điều 6	Mục tiêu, phạm vi và quy mô của Dự án
Điều 7	Địa điểm thực hiện Dự án
Điều 8	Thời hạn Hợp đồng và tiến độ thực hiện Dự án
Điều 9	Doanh nghiệp Dự án
Điều 10	Quyền và trách nhiệm của Bên B
Điều 11	Quyền và trách nhiệm của Bên A
Điều 12	Yêu cầu thực hiện Dự án
Điều 13	Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tiến độ giao đất, điều kiện sử dụng đất, mặt nước, tài nguyên khác và công trình có liên quan
Điều 14	Nộp ngân sách nhà nước M3, tiền sử dụng đất và thời gian sử dụng đất
Điều 15	Chi phí trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư
Điều 16	Giao đất, bàn giao mặt bằng xây dựng.
Điều 17	Quản lý chất lượng công trình Dự án
Điều 18	Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường
Điều 19	Bảo đảm thực hiện Hợp đồng
Điều 20	Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng
Điều 21	Chuyển nhượng Dự án đầu tư
Điều 22	Vi phạm, không tuân thủ nghĩa vụ Hợp đồng và cơ chế giải quyết
Điều 23	Các trường hợp thu hồi đất của Nhà đầu tư
Điều 24	Chấm dứt Hợp đồng Dự án
Điều 25	Pháp luật điều chỉnh quan hệ Hợp đồng Dự án và các Hợp đồng có liên quan
Điều 26	Giải quyết tranh chấp
Điều 27	Các sự kiện bất khả kháng và nguyên tắc xử lý
Điều 28	Ưu đãi và đảm bảo đầu tư
Điều 29	Hiệu lực hợp đồng Dự án
Điều 30	Điều khoản chung

PHẦN I. CĂN CỨ PHÁP LÝ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG DỰ ÁN

- Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật số: 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức chính quyền địa phương

- Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc Hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

- Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

- Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/06/2019;

- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

- Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

- Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

- Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý Dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ xây dựng.

- Căn cứ 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ xây dựng.

- Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/2/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

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

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, tiền sử dụng

mặt nước; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/04/2023 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

- Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa; Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP;

- Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý Thuế;

- Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất;

- Quyết định số 577/QĐ-UBND ngày 11/3/2020 của UBND huyện Thái Thụy về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy;

- Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 24/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy;

- Quyết định số 1340/QĐ-UBND ngày 03/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình về việc phê duyệt danh sách xếp hạng nhà đầu tư và kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình;

- Quyết định số 1795/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh Thái Bình về việc ủy quyền ký kết Hợp đồng để thực hiện Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình;

- Biên bản đàm phán hợp đồng ngày 28/7/2023 giữa Bên mời thầu và Liên danh Công ty cổ phần đầu tư THAIBINHLAND - Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Long Group;

- Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

II. CÁC BÊN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG DỰ ÁN

1. Bên A: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền

- Tên cơ quan nhà nước có thẩm quyền: Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình

- Cơ quan được ủy quyền: Sở Xây dựng Thái Bình

- Người đại diện: Ông Phạm Việt Anh - Chức vụ: Giám đốc

- Địa chỉ: Số 138, phố Lê Lợi, phường Đề Thám, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

- Điện thoại: 0227.3.831.447

- Tài khoản số: 9527.2.1079452. Tại Kho Bạc nhà nước tỉnh Thái Bình

2. Bên B: Nhà đầu tư trúng thầu và doanh nghiệp dự án

2.1. Nhà đầu tư trúng thầu: Liên danh Công ty cổ phần đầu tư THAIBINHLAND - Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Long Group

a) Thành viên đứng đầu Liên danh: Công ty cổ phần đầu tư THAIBINHLAND

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Sỹ Hoàn – Chức vụ: Tổng Giám đốc

- Địa chỉ liên hệ: Số nhà 63, khu 7, thị trấn Diêm Điền, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình;

- Mã số doanh nghiệp: 1001184947 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Bình cấp lần đầu ngày 13/3/2019.

- Số điện thoại: 0973.966.768

b) Thành viên thứ hai của Liên danh: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Long Group

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Minh Lăng – Chức vụ: Tổng Giám đốc

- Địa chỉ liên hệ: Số 20-BT5 Khu nhà ở sinh thái Xuân Phương, phường Xuân Phương, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

- Mã số doanh nghiệp: 0102687575 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 13/9/2010 thay đổi lần thứ 4 ngày 01/4/2021.

- Số điện thoại: 0246.294.3208

2.2. Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH Khu dân cư Thụy Bình

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Sỹ Hoàn – Chức vụ: Tổng Giám đốc

- Địa chỉ liên hệ: Số nhà 63, tổ dân phố số 7, thị trấn Diêm Điền, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình;

- Mã số doanh nghiệp: 1001268925 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Bình cấp lần đầu ngày 08/8/2023

- Số điện thoại: 0973.966.768

III. NGUYÊN TẮC KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

1. Giá trị đề nghị trúng thầu được chấp thuận tại Quyết định số 1340/QĐ-UBND ngày 03/7/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình về việc phê duyệt danh sách xếp hạng nhà đầu tư và kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình là giá trị ký kết hợp đồng.

2. Chi phí thực hiện dự án, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do nhà đầu tư trúng thầu đề xuất trong hồ sơ dự thầu được ghi nhận tại hợp đồng; trường hợp thay đổi quy hoạch, chính sách, pháp luật có ảnh hưởng đến các chi

phí này thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các pháp luật khác có liên quan.

3. Tiền sử dụng đất phải nộp xác định theo quy định của pháp luật về đất đai cộng với tiền nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư trúng thầu đề xuất được công nhận là giá thị trường tại thời điểm giao đất trong hợp đồng.

IV. NỘI DUNG CƠ BẢN HỢP ĐỒNG DỰ ÁN

Hai Bên cùng nhau thống nhất ký kết Hợp đồng thực hiện đầu tư xây dựng Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình với những điều khoản sau:

Điều 1. Mục đích của hợp đồng Dự án

Thỏa thuận giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư trúng thầu, doanh nghiệp dự án về quyền và nghĩa vụ của mỗi Bên trong việc thực hiện các quy định tại hợp đồng dự án, quy định của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP và Điều 89 Nghị định số 35/2021/NĐ-CP) và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong hợp đồng này các từ và cụm từ được hiểu như sau:

1. “**Cơ quan nhà nước có thẩm quyền**” là Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình.

2. “**Người có thẩm quyền**” là Chủ tịch UBND tỉnh Thái Bình hoặc người được ủy quyền.

3. “**Cấp có thẩm quyền**” có nghĩa là các tổ chức/cá nhân thuộc bộ máy Nhà nước Việt Nam từ Trung ương đến địa phương có quyền và nhiệm vụ theo quy định của pháp luật Việt Nam.

4. “**Hợp đồng**” là Hợp đồng này và toàn bộ các phụ lục/văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có). “**Các Bên**” là Bên A, Bên B; “**Bên**” có nghĩa là một trong Các Bên trong Hợp đồng này.

5. “**Nhà đầu tư trúng thầu**” là Liên danh Công ty cổ phần đầu tư THAIBINHLAND - Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Long Group.

6. “**Doanh nghiệp Dự án**” là Công ty TNHH khu dân cư Thụy Bình.

7. “**Dự án**” là Dự án phát triển nhà ở khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu tại xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình.

8. “**Khu đất**” là khu đất để thực hiện Dự án với diện tích, ranh giới quy định cụ thể tại Điều 6 Hợp đồng.

9. “**Chủ đầu tư**” là Doanh nghiệp Dự án được thành lập sẽ được kế thừa tất cả quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư trúng thầu thực hiện Dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan (nếu có).

10. “**Đại diện Nhà đầu tư**” là người đại diện theo pháp luật của Nhà đầu tư trúng thầu, Doanh nghiệp dự án hoặc được Nhà đầu tư trúng thầu, Doanh nghiệp dự án ủy quyền bằng văn bản để thay mặt Nhà đầu tư trúng thầu, Doanh

nghiệp dự án điều hành các công việc và thực hiện các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

11. **“Hồ sơ mời thầu (HSMT)”** là toàn bộ tài liệu sử dụng cho đấu thầu, bao gồm các yêu cầu cho một dự án làm căn cứ pháp lý cho Nhà đầu tư chuẩn bị hồ sơ dự thầu và để Tổ chuyên gia đấu thầu đánh giá, lựa chọn Nhà đầu tư là căn cứ đàm phán và ký kết hợp đồng.

12. **“Hồ sơ dự thầu (HSDT)”** là toàn bộ tài liệu được Nhà đầu tư chuẩn bị và nộp cho Bên mời thầu để đề xuất thực hiện đầu tư dự án theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

13. **“Ngày”** được hiểu là ngày dương lịch và **“tháng”** được hiểu là tháng dương lịch.

14. **“Luật”** là toàn bộ hệ thống luật pháp của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

15. **“Bất khả kháng”** hay trường hợp bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép như: Động đất, bão, lũ, lụt, lở đất, hỏa hoạn, dịch bệnh, chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh và các thảm họa khác chưa lường trước được, sự thay đổi chính sách của Nhà nước hoặc sự ngăn cấm, hạn chế của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam.

16. Ngoài ra trường hợp văn bản pháp luật có liên quan có quy định thì áp dụng cách giải thích, cách hiểu tại văn bản pháp luật đó; trường hợp không có quy định trong các văn bản pháp luật thì hiểu theo cách viết, cách nói và sử dụng ngôn ngữ của tiếng Việt. Trường hợp cần thiết, các bên căn cứ vào ngữ cảnh cụ thể để thống nhất cách hiểu, cách áp dụng, nhưng nếu các bên không thống nhất được thì lựa chọn bên thứ ba có thẩm quyền hoặc chuyên môn để được giải thích.

17. **“Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”** là toàn bộ chi phí để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

18. **“Giá trị nộp ngân sách nhà nước”** là giá trị nhà đầu tư trúng thầu để xuất nộp ngân sách nhà nước ngoài tiền sử dụng đất nhà đầu tư trúng thầu hoặc Doanh nghiệp Dự án phải nộp.

19. **“Tiền sử dụng đất”** là số tiền mà nhà đầu tư trúng thầu hoặc Doanh nghiệp Dự án phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

20. **“Thông tin bảo mật”** là những thông tin thuộc bí mật kinh doanh và tài sản sở hữu trí tuệ mà hai bên biết hoặc tiếp cận được trong quá trình thực hiện Dự án. Hai bên có trách nhiệm và cam kết bảo mật, không cung cấp cho bên thứ ba hoặc sử dụng thông tin bảo mật vì bất kỳ lý do gì nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của bên còn lại.

21. **“Bên B”** bao gồm Liên danh Công ty cổ phần đầu tư THAIBINHLAND - Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Hoàng Long Group và

doanh nghiệp Dự án là [Công ty TNHH khu dân cư Thụy Bình].

Điều 3. Các từ viết tắt

Các từ viết tắt và các từ ngữ không giải thích trong Hợp đồng được hiểu như sau:

1. GPMB Giải phóng mặt bằng.
2. QLDA Quản lý dự án.
3. TMĐT Tổng mức đầu tư.
4. UBND Ủy ban nhân dân.
5. XDCT Xây dựng công trình.
6. HTKT Hạ tầng kỹ thuật.
7. Giá trị M3: Giá trị nộp ngân sách Nhà nước.
8. HSMT: Hồ sơ mời thầu.
9. HSDT: Hồ sơ dự thầu.

Điều 4. Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên

1. Hồ sơ Hợp đồng bao gồm các căn cứ ký kết Hợp đồng, các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này và các tài liệu theo thứ tự ưu tiên sau:

- a) Văn bản hợp đồng;
- b) Các phụ lục hợp đồng (nếu có);
- c) Biên bản đàm phán hợp đồng;
- d) Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư;
- đ) Thư chấp thuận Hồ sơ dự thầu và trao Hợp đồng;
- e) Hồ sơ dự thầu của Nhà đầu tư trúng thầu;
- g) Hồ sơ mời thầu của Bên mời thầu;
- h) Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư;
- i) Các tài liệu khác có liên quan.

2. Thứ tự ưu tiên của các tài liệu: Tài liệu cấu thành nên hợp đồng có quan hệ thống nhất, nếu có điểm nào không rõ ràng hoặc không thống nhất thì các bên có trách nhiệm trao đổi và thống nhất. Trường hợp, các bên không thống nhất được thì thứ tự ưu tiên các tài liệu cấu thành Hợp đồng để xử lý vấn đề không thống nhất được theo thứ tự tại Khoản 1 Điều này.

3. Nguyên tắc xử lý văn bản: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, trường hợp có văn bản mới thay thế, sửa đổi, bổ sung văn bản đã nêu tại phần căn cứ thì áp dụng văn bản mới đã có hiệu lực thi hành.

Điều 5. Ngôn ngữ

Ngôn ngữ sử dụng cho hợp đồng là tiếng Việt.

Điều 6. Mục tiêu, phạm vi và quy mô của Dự án

1. Mục tiêu đầu tư xây dựng:

- Thực hiện Kết luận số 50-KL/TU ngày 28/02/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện quy hoạch khu dân cư nông

thôn mới kiểu mẫu trên địa bàn tỉnh; Nghị quyết số 05-NQ/TU ngày 18/3/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về tập trung lãnh đạo, chỉ đạo xây dựng khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu và khu nghỉ trang nhân dân kiểu mẫu;

- Thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thái Bình, kế hoạch sử dụng đất, kế hoạch phát triển nhà ở huyện Thái Thụy;

- Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy được Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy phê duyệt tại Quyết định số 577/QĐ-UBND ngày 11/3/2020;

- Kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và không gian kiến trúc với khu vực xung quanh;

- Hình thành khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

2. Quy mô dự án, diện tích sử dụng đất của dự án:

2.1. Tổng diện tích đất của toàn khu là: 99.375,3 m². Trong đó:

- + Đất nhà ở: 53.416,4 m²;

- + Đất vườn hoa, cây xanh: 7.095,8 m²;

- + Đất kênh mương: 2.301,1 m²;

- + Đất nhà văn hóa: 503,1 m²;

- + Đất công cộng dịch vụ: 3.549,2 m²;

- + Đất hạ tầng kỹ thuật: 500,0 m²;

- + Đất giao thông: 32.009,7m².

2.2. Ranh giới khu đất dự án.

- Phía Bắc giáp xã Thụy Văn;

- Phía Nam giáp đường Tỉnh lộ TL.456;

- Phía Đông giáp khu dân cư xã Thụy Bình;

- Phía Tây giáp khu đất nông nghiệp xã Thụy Bình.

2.3. Quy mô dân số: Khoảng 964 người.

2.4. Mật độ xây dựng: 26,5 %.

2.5. Hệ số sử dụng đất: 0,8 lần.

2.6. Số lượng các loại nhà ở: Tổng số 241 lô đất ở

2.7. Phương án tiêu thụ sản phẩm nhà ở thấp tầng:

- Chủ đầu tư xây thô hoàn thiện mặt tiền 25 căn nhà ở tiếp giáp với tuyến đường quy hoạch số 08 (đường gom đường Tỉnh lộ TL.456) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người mua;

- Với các lô đất tại các trục đường còn lại (216 lô): Chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt và mô hình khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu trên địa bàn tỉnh Thái Bình giai đoạn 2019-2025 ban hành kèm theo Quyết định số 1184/QĐ- UBND ngày 06/5/2019 của UBND tỉnh.

2.8. Khu vực để xe: Tại nhà ở của các hộ gia đình

2.9. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

Chủ đầu tư trực tiếp thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt. Sau khi xây dựng hoàn thành, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho Cấp có thẩm quyền tổ chức quản lý, khai thác, vận hành, duy tu, bảo trì theo quy định.

2.9.1. San nền:

- San nền theo hệ cao độ quốc gia VN2000;
- Cao độ san nền khu vực quy hoạch trung bình từ: +2,0m đến +2,2m.

2.9.2. Giao thông:

Công trình giao thông thiết kế tuân thủ Quy chuẩn quốc gia QCVN07-4:2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình giao thông.

- Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch:

Tuyến đường	Chiều rộng mặt cắt ngang đường (m)	Bề rộng lòng đường (m)	Bề rộng vỉa hè (m)
Đường số 1	13,0	7,0	2x3m
Đường số 2	16,5	8,0	4m+4,5m
Đường số 3	16,5	8,0	4m+4,5m
Đường số 4	13,0	7,0	2x3m
Đường số 5	13,0	7,0	2x3m
Đường số 6	13,0	7,0	2x3m
Đường số 7 (Đoạn phía Bắc sông N38)	13,0	7,0	2x3m
Đường số 7 (Đoạn phía Nam sông N38)	10,5÷11,0	5,5	3m+(2÷2,5)m
Đường số 8	10,0	7,0	3m+0m
Đường số 9	14,5	7,5	2x3,5m
Đường số 10	13,0	7,0	2x3m
Đường số 11	14,5	7,5	2x3,5m
Đường số 12	10,5÷11,0	5,5	3m+(2÷2,5)m

2.9.3. Hệ thống cấp nước:

Công trình cấp nước thiết kế tuân thủ Quy chuẩn quốc gia QCVN 07-1:2016/BXD công trình cấp nước, Tiêu chuẩn cấp nước 33:2006 TCXDVN.

- Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch từ nhà máy nước tại xã Thái Dương;

- Mạng lưới cấp nước cho toàn bộ khu vực quy hoạch dạng mạch vòng kết hợp nhánh cụt;

- Cấp nước cứu hỏa thiết kế chung với đường ống cấp nước sinh hoạt; hòng lấy nước cứu hỏa được nối với đường ống cấp chính vị trí đặt tại các nút giao thông thuận tiện cho việc lấy nước.

2.9.4. Hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường:

Thiết kế tuân thủ quy chuẩn Quốc gia QCVN 07-2:2016/BXD Công trình thoát nước, QCVN 07-9:2016/BXD Công trình quản lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng.

- Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng đảm bảo thoát nước trong khu dân cư:

- + Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng bể phốt tự hoại tại các hộ gia đình trước khi được thu gom về khu xử lý nước thải tập trung trong khu quy hoạch và được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra môi trường.

- Vệ sinh môi trường: Rác thải sinh hoạt của các hộ gia đình được thu gom vào các thùng chứa rác nằm trên các tuyến đường, nơi công cộng và được thu gom, vận chuyển đến khu xử lý rác của xã.

2.9.5. Cấp điện, thông tin, liên lạc:

Thiết kế tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-5:2016/BXD các công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình cấp điện; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-7:2016/BXD các công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình chiếu sáng.

- Nguồn điện cấp cho khu dân cư dự kiến lấy từ trạm biến áp An Ninh 1, phía Đông dự án;

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 01 trạm biến áp công suất 1600 KVA cấp để cấp điện cho khu dân cư;

- Xây dựng các tuyến cáp ngầm đầu nối đến các tủ điện hạ áp để cấp cho các hộ tiêu thụ điện;

- Mạng lưới điện chiếu sáng được bố trí đi ngầm, nguồn điện được lấy từ các trạm hạ áp trong khu vực; đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led, cột đèn chiếu sáng bố trí một bên đường.

- Hệ thống thông tin, liên lạc (do nhà cung cấp dịch vụ thực hiện): Được hạ ngầm, đặt trong các rãnh cáp, bể cáp được bố trí song song với các tuyến cáp điện đảm bảo kiến trúc, cảnh quan.

2.9.6. Cây xanh

Sử dụng các loại cây nằm trong danh mục cây xanh khuyến khích trồng và phù hợp với khí hậu của địa phương.

3. Chi phí thực hiện Dự án

a) Tổng mức đầu tư Dự án theo chủ trương đầu tư được UBND tỉnh Thái Bình chấp thuận là: 127.589.293.820 đồng (làm tròn: **127.589.294.000 đồng**)
(Bằng chữ: Một trăm hai mươi bảy tỷ, năm trăm tám mươi chín triệu, hai trăm

chín mươi tư nghìn đồng)

Trong đó:

+ Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án: 81.030.619.620 đồng

+ Chi phí xây dựng nhà ở xây thô hoàn thiện mặt tiền: 23.079.750.000 đồng

+ Chi phí giải phóng mặt bằng (tạm tính): 21.669.371.000 đồng;

+ Chi phí bảo vệ, phát triển đất trồng lúa: 1.809.553.200 đồng

b. Sơ bộ Tổng chi phí thực hiện Dự án theo đề xuất của Bên B là: **135.719.570.000 đồng** (*Bằng chữ: Một trăm ba mươi lăm tỷ, bảy trăm mười chín triệu, năm trăm bảy mươi nghìn đồng*).

Trong đó:

- Tổng chi phí thực hiện Dự án (không gồm giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) (M1): 114.011.020.000 đồng (*Một trăm mười bốn tỷ, không trăm mười một triệu, không trăm hai mươi nghìn đồng*).

- Giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tạm tính (M2): 21.708.550.000 đồng (*Hai mươi một tỷ, bảy trăm linh tám triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng*).

c) Điều chỉnh tổng mức đầu tư Dự án

Tổng mức đầu tư dự án được điều chỉnh khi điều chỉnh dự án hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án làm thay đổi tổng mức đầu tư dự án, cụ thể:

- Do ảnh hưởng của thiên tai, sự cố môi trường, dịch họa, hỏa hoạn và các yếu tố bất khả kháng khác;

- Xuất hiện yếu tố mang lại hiệu quả cao hơn cho dự án khi đã được chủ đầu tư chứng minh về hiệu quả tài chính, kinh tế - xã hội do việc điều chỉnh dự án mang lại;

- Khi quy hoạch xây dựng thay đổi có ảnh hưởng trực tiếp tới dự án;

- Khi chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố trong thời gian thực hiện dự án lớn hơn chỉ số giá xây dựng được sử dụng để tính dự phòng trượt giá trong tổng mức đầu tư dự án được duyệt.

Việc điều chỉnh dự án do người quyết định đầu tư quyết định trên cơ sở bảo đảm các yêu cầu về quy hoạch, an toàn, bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ, quốc phòng, an ninh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

Trong trường hợp có sự điều chỉnh thay đổi tổng chi phí thực hiện Dự án (tổng vốn đầu tư) từ 20% trở lên mà không làm thay đổi quy mô Dự án đầu tư thì không phải điều chỉnh Dự án đầu tư và Hợp đồng.

Điều 7. Địa điểm thực hiện dự án

Địa điểm thực hiện Dự án: Xã Thụy Bình, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình.

Điều 8. Thời hạn Hợp đồng và tiến độ thực hiện Dự án

1. Thời gian thực hiện Hợp đồng Dự án:

Thời gian thực hiện hợp đồng: **69** tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.
Trong đó:

a. Thời gian hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giao toàn bộ khu đất cho Bên B là mười hai (**12**) tháng, gồm: Thời gian hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trình UBND tỉnh quyết định giao đất là mười (10) tháng; thời gian hoàn thành thủ tục để giao đất tại thực địa là hai (02) tháng.

b. Thời gian xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở kể từ ngày UBND tỉnh Thái Bình ban hành quyết định giao đất là: Ba mươi chín (**39**) tháng (trong đó thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật là 18 tháng).

c. Thời gian kinh doanh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho người mua và hoàn thiện, báo cáo hoàn thành dự án, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật: Mười tám (**18**) tháng kể từ ngày hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở (trong đó, thời gian báo cáo hoàn thành và bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật là 6 tháng kể từ ngày hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở).

2. Điều chỉnh thời hạn Hợp đồng và tiến độ thực hiện Dự án

a. Quy định chung

- Trong quá trình thực hiện Dự án, nếu phát sinh những tình huống có thể gây ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện đầu tư Dự án, Bên A và Bên B sẽ trao đổi về mức độ ảnh hưởng và thống nhất hướng giải quyết, thương thảo và quyết định cụ thể về thời gian gia hạn điều chỉnh thời hạn Hợp đồng.

- Trong trường hợp tiến độ chi tiết của từng nội dung công việc có sự điều chỉnh tăng hoặc giảm nhưng không vượt quá thời hạn thực hiện Hợp đồng nêu trên thì các Bên không phải ký kết văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng.

- Thời gian hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giao đất cho Bên B nếu vượt quá thời gian nêu trên mà làm ảnh hưởng đến thời hạn thực hiện Hợp đồng thì thời gian chậm bàn giao mặt bằng không được tính vào thời hạn thực hiện Hợp đồng.

b. Thời hạn thực hiện Hợp đồng sẽ tự động được gia hạn trong các trường hợp sau đây:

- Do ảnh hưởng của các sự kiện bất khả kháng.

- Do Cấp có thẩm quyền không bàn giao toàn bộ 100% diện tích Khu đất để thực hiện Dự án theo đúng tiến độ (thời gian gia hạn không quá 12 tháng).

- Được cấp có thẩm quyền điều chỉnh hoặc cho phép điều chỉnh quy hoạch, làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án;

- Do Nhà nước thay đổi chính sách làm ảnh hưởng trực tiếp đến thời hạn thực hiện Hợp đồng.

- Các trường hợp đặc biệt khác theo quy định của pháp luật hiện hành hoặc nguyên do khác thỏa đáng được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

Điều 9. Doanh Nghiệp Dự án

- Nhà đầu tư trúng thầu thực hiện thành lập Doanh Nghiệp Dự án (hạch toán độc lập) để triển khai thực hiện Dự án. Doanh nghiệp Dự án kê khai, nộp nghĩa vụ ngân sách tại tỉnh Thái Bình để thực hiện Dự án theo quy định.

- Doanh Nghiệp Dự án kế thừa các quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư trúng thầu thực hiện Dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan (nếu có).

- Khi thay đổi thành viên góp vốn trong doanh nghiệp dự án phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Trường hợp vốn điều lệ của Doanh Nghiệp Dự án thấp hơn mức vốn chủ sở hữu Nhà đầu tư trúng thầu cam kết huy động, các Bên thỏa thuận lộ trình tăng vốn điều lệ của Doanh Nghiệp Dự án, phù hợp với tiến độ triển khai Dự án, pháp luật về doanh nghiệp và các quy định khác có liên quan.

Điều 10. Quyền và trách nhiệm của Bên B

1. Quyền của Bên B

- Được yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bàn giao Khu đất thực hiện Dự án theo đúng diện tích và tiến độ đã quy định trong Hợp đồng.

- Được bồi thường thiệt hại trong quá trình thực hiện Hợp đồng bị ảnh hưởng do lỗi của Bên A.

- Được quyền tham gia thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cùng chính quyền địa phương.

- Được quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Được quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo từng lô quy hoạch khi Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo quy định.

- Được quyền bán, cho thuê nhà ở và các công trình xây dựng trong phạm vi Dự án theo quy định của pháp luật.

- Được từ chối thực hiện công việc ngoài phạm vi Dự án khi chưa được các Bên thống nhất và những yêu cầu trái pháp luật.

- Được quyền đề xuất điều chỉnh quy hoạch trong trường hợp phương án quy hoạch mới hiệu quả hơn quy hoạch cũ.

2. Trách nhiệm của Bên B

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của hồ sơ, văn bản, tài liệu của Bên B liên quan đến Dự án.

- Thực hiện việc trích đo, trích lục Khu đất để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tuân thủ cam kết bố trí vốn bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt;

- Thực hiện nộp ngân sách nhà nước giá trị đề xuất M_3 và tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật theo thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nộp tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa theo quy định;

- Thu xếp nguồn vốn để thực hiện dự án theo đúng tiến độ theo quy định tại hợp đồng;

- Khi được nhà nước giao đất, Bên B có trách nhiệm thực hiện bóc tách lớp đất mặt đối với đất chuyên trồng lúa nước theo quy định tại Nghị định 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 (và các văn bản sửa đổi bổ sung nếu có) trước khi thi công;

- Thực hiện dự án theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng và pháp luật khác có liên quan;

- Đền bù thiệt hại các công trình bị ảnh hưởng do lỗi của bên B trong quá trình thực hiện dự án;

- Cung cấp các tài liệu, thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra, thanh tra và giám sát hoạt động đầu tư cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về bảo hiểm, lao động, tôn trọng danh dự, nhân phẩm và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người lao động;

- Thực hiện quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

- Phối hợp với bên mời thầu thỏa thuận với doanh nghiệp kinh doanh nước sạch có đủ năng lực tự bỏ kinh phí tổ chức xây dựng hệ thống cấp nước sạch và quản lý khai thác sau khi hoàn thành. Trường hợp không thỏa thuận được với doanh nghiệp cấp nước sạch, Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước sạch theo chủ trương đầu tư được chấp thuận để bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước theo quy định.

- Phối hợp với các cơ quan chức năng để thống nhất quản lý xây dựng toàn bộ dự án theo quy hoạch được phê duyệt, quản lý các mốc, cao độ, chỉ giới đường đỏ, quản lý việc xây dựng đối với tất cả các công trình trong phạm vi dự án. Quản lý mặt bằng đã được bàn giao theo quy định của pháp luật, trường hợp sau khi đã nhận bàn giao mặt bằng mà bên B để xảy ra lấn chiếm, tái chiếm thì bên B sẽ báo cáo cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hỗ trợ, giải quyết theo quy định pháp luật.

- Các trách nhiệm và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Quyền và trách nhiệm của Bên A

1. Quyền của Bên A

- Nhận bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật từ Bên B theo quy định.

- Được quyền yêu cầu Bên B thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo Hợp đồng.

- Được quyền giám sát, thanh tra, kiểm tra quá trình thực hiện hợp đồng của Bên B; yêu cầu Bên B báo cáo tiến độ thực hiện hợp đồng định kỳ hoặc đột xuất.

2. Trách nhiệm của Bên A

- Sau khi có bảo đảm thực hiện Hợp đồng, Bên A có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục để giải tỏa bảo lãnh dự thầu cho Bên B theo quy định của HSMT.

- Chỉ đạo UBND huyện Thái Thụy và các đơn vị có liên quan thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định; phối hợp với Bên B thực hiện việc trích đo, trích lục Khu đất để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Đảm bảo mặt bằng thực hiện và các điều kiện cần thiết khác để triển khai thực hiện Dự án theo đúng quy định tại Hợp đồng.

- Hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên B thực hiện dự án, bao gồm các thủ tục hành chính liên quan đến đầu tư, xây dựng và đất đai (giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,...).

- Kịp thời tháo gỡ và giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện Dự án hoặc đề xuất người có thẩm quyền giải quyết những vấn đề vượt quá thẩm quyền.

- Thực hiện đầy đủ các thủ tục theo thẩm quyền khi Bên B thực hiện đầu tư, vận hành và kinh doanh Dự án theo quy định của pháp luật.

- Chỉ đạo Cấp có thẩm quyền tiếp nhận bàn giao các công trình HTKT của Dự Án khi Bên B đã hoàn thành đầu tư xây dựng công trình HTKT.

- Trách nhiệm và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 12. Yêu cầu thực hiện Dự án

Trong trường hợp Bên A đã thực hiện thủ tục giao đất theo quy định tại khoản 4 Điều 13 để Bên B đủ điều kiện thực hiện Dự án thì Bên B có trách nhiệm.

1. Thực hiện dự án đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết, thiết kế được thẩm định, phê duyệt.

2. Thực hiện dự án bảo đảm chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, pháp luật về môi trường và các quy định khác có liên quan.

3. Bố trí đủ vốn để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

4. Tuân thủ quy định về thời hạn thực hiện Hợp đồng quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này.

Điều 13. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiến độ giao đất, điều kiện sử dụng đất, mặt nước, tài nguyên khác và công trình có liên quan.

1. Khu đất thực hiện Dự án hiện chưa được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, sau khi Hợp đồng có hiệu lực, Bên A chủ trì, chỉ đạo UBND huyện Thái Thụy và các đơn vị có liên quan thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Quyền và nghĩa vụ của các Bên trong việc tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và hoàn thành các thủ tục giao đất, giám sát, kiểm tra việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

a. Bên A chịu trách nhiệm: Thực hiện các thủ tục có liên quan theo quy định của pháp luật để tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và hoàn thành các thủ tục giao đất theo quy định tại Hợp đồng; giám sát và kiểm tra việc thực hiện đúng quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các Cấp có thẩm quyền.

b. Bên B phối hợp với Bên A thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Nghĩa vụ của Bên B trong việc bảo đảm thu xếp nguồn vốn để thanh toán chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

a) Nhà đầu tư trúng thầu hoặc Doanh nghiệp Dự án nộp giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho cơ quan quản lý nhà nước có chức năng theo phương án được phê duyệt (*Giá trị nộp được xác định trong quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của được UBND huyện Thái Thụy phê duyệt*). Không tính lãi vay đối với chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Trường hợp giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được duyệt thấp hơn giá trị M2 thì phần chênh lệch sẽ được nộp vào ngân sách nhà nước; trường hợp cao hơn giá trị M2 thì nhà đầu tư trúng thầu hoặc Doanh nghiệp Dự án phải bù phần thiếu hụt, giá trị phần thiếu hụt được tính vào vốn đầu tư của dự án.

c) Bên B sẽ được khấu trừ giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được duyệt vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai. Đối với số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn lại theo phương án được duyệt chưa được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án.

d) Trường hợp Bên B chậm nộp chi phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của UBND huyện Thái Thụy, Bên B còn phải nộp thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm nộp và thời gian chậm nộp để thanh toán chi trả cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại Điều 93 Luật Đất đai năm 2013

4. Tiến độ giao đất

a. Đảm bảo tuân thủ theo Điều 8 của Hợp đồng.

b. Trong trường hợp việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vướng mắc, ảnh hưởng đến thời hạn Hợp đồng và tiến độ thực hiện Dự án, nhà đầu tư trúng thầu hoặc Doanh nghiệp dự án được đề xuất cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét giải quyết vướng mắc theo quy định.

5. Các quy định về khai quật và xử lý các vật hóa thạch, cổ vật, công trình kiến trúc hoặc các hiện vật khác trong khu vực dự án:

a. Tất cả các hóa thạch, cổ vật, đồng tiền, đồ cổ hoặc các di vật khác hoặc các hạng mục địa chất hoặc khảo cổ được tìm thấy trong khu vực Dự án sẽ được đặt dưới sự bảo quản và thẩm quyền của cấp có thẩm quyền. Cấp có thẩm quyền phải chú ý không cho người của mình hoặc người khác lấy đi hoặc làm hư hỏng các đồ vật tìm thấy này.

b. Khi phát hiện ra những đồ vật này, Bên B phải thông báo ngay cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hướng dẫn giải quyết.

c. Các bên trong hợp đồng này nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 14. Nộp ngân sách nhà nước M_3 , tiền sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất.

1. Nộp ngân sách nhà nước M_3

a) Giá trị nộp ngân sách nhà nước M_3 được đề xuất trong Hồ sơ dự thầu (ngoài các nghĩa vụ của nhà đầu tư đối với ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành): **56.390.000.000 VNĐ** (Bằng chữ: Năm mươi sáu tỷ, ba trăm chín mươi triệu đồng);

b) Tiến độ nộp M_3

- Đợt 1: Sau khi Hợp đồng được ký kết, Bên A có trách nhiệm thông báo cho cơ quan Thuế về nghĩa vụ của Bên B theo Hợp đồng để cơ quan thuế Thông báo việc nộp nghĩa vụ Tài chính của Bên B. Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo của cơ quan Thuế, Bên B phải nộp 15% số tiền do bên B đề nghị nộp ngân sách nhà nước (M_3) vào ngân sách nhà nước.

- Đợt 2: Sau khi có kết quả kiểm đếm; Bên A có trách nhiệm thông báo cho cơ quan Thuế về nghĩa vụ của Nhà đầu tư trúng thầu theo Hợp đồng để cơ quan thuế Thông báo việc nộp nghĩa vụ Tài chính của Nhà đầu tư trúng thầu. Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo của cơ quan Thuế, bên B phải nộp tiếp 10% số tiền do bên B đề nghị nộp ngân sách nhà nước (M_3) vào ngân sách nhà nước

- Đợt 3: Sau khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Bên A có trách nhiệm thông báo cho cơ quan Thuế về nghĩa vụ của Bên B theo Hợp đồng để cơ quan thuế Thông báo việc nộp nghĩa vụ Tài chính của Bên B. Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo của cơ quan Thuế, bên B phải nộp tiếp 25% số tiền do bên B đề nghị nộp ngân sách nhà nước (M_3) vào ngân sách nhà nước

- Đợt 4: Sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất, Bên A có trách nhiệm thông báo cho cơ quan Thuế về nghĩa vụ của Nhà đầu tư trúng thầu theo Hợp đồng để cơ quan thuế Thông báo việc nộp nghĩa vụ Tài chính của Nhà đầu tư trúng thầu. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo của cơ quan Thuế, Bên B phải nộp số tiền còn lại (50%) mà bên B đề nghị nộp ngân sách nhà nước (M_3) vào ngân sách nhà nước.

2. Tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất

a. Sau khi được giao đất, Bên B có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai. Tiền sử dụng đất mà Bên B phải nộp được xác định tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

b. Tiền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền xác định theo quy định của Luật đất đai. Thời gian nộp Tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế.

c. Thời hạn sử dụng đất

- Thời hạn sử dụng đất của Bên B theo thời gian hoạt động của Dự án kể từ ngày có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Thời hạn sử dụng đất của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bên B là ổn định lâu dài.

Điều 15. Chi phí trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư

1. Chi phí trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư theo Quyết định số 2990/QĐ-UBND ngày 23/12/2022 của UBND tỉnh Phê duyệt dự toán kinh phí lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở theo hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất là: **153.437.000 đồng** (Bằng chữ: Một trăm năm mươi ba triệu, bốn trăm ba mươi bảy nghìn đồng)

2. Bên B có trách nhiệm nộp khoản chi phí trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư nêu trên sau khi có thông báo của Bên A theo quy định.

Điều 16. Giao đất, bàn giao mặt bằng xây dựng

1. Sau khi hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khu đất thực hiện dự án, việc giao đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc Doanh nghiệp dự án để thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan;

2. Tiến độ bàn giao mặt bằng xây dựng cho Nhà đầu tư trúng thầu, doanh nghiệp dự án.

Sau khi Bên B hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm bàn giao đất ngoài thực địa cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc doanh nghiệp dự án (Bên B) thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh.

Điều 17. Quản lý chất lượng công trình Dự án

1. Bên B chịu trách nhiệm bảo đảm chất lượng máy móc, thiết bị, dây chuyền công nghệ để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Bên B tự xác định giá trị vốn đầu tư của dự án đầu tư sau khi dự án đầu tư đưa vào khai thác, vận hành.

3. Trong trường hợp cần thiết để bảo đảm thực hiện quản lý nhà nước về khoa học, công nghệ hoặc để xác định căn cứ tính thuế, cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền yêu cầu thực hiện giám định độc lập giá trị vốn đầu tư, chất lượng và giá trị của máy móc, thiết bị, dây chuyền công nghệ sau khi dự án đầu tư đưa vào khai thác, vận hành.

4. Bên B phải chịu chi phí giám định trong trường hợp kết quả giám định dẫn đến làm tăng nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

Điều 18. Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường

1. Bên B lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2. Bên B chịu trách nhiệm về bảo đảm an toàn trong quá trình thực hiện dự án và thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và pháp luật có liên quan.

Điều 19. Bảo đảm thực hiện hợp đồng

Bên B có nghĩa vụ cung cấp bảo đảm thực hiện hợp đồng theo hình thức, giá trị và thời hạn như sau:

1. Hình thức bảo đảm thực hiện Hợp đồng: Sau khi ký hợp đồng thực hiện

dự án, trong vòng 15 ngày làm việc bên B thực hiện nộp thư bảo lãnh do Ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam phát hành theo quy định cho bên A để bảo đảm thực hiện hợp đồng dự án.

2. Giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng là: **2.551.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm năm mươi một triệu đồng)

3. Thời hạn có hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng được tính kể từ ngày phát hành cho đến ngày hoàn thành Dự án là sáu mươi chín (69) tháng. Trong trường hợp gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng sẽ gia hạn bảo lãnh tương ứng.

4. Thời hạn hoàn trả bảo đảm thực hiện Hợp đồng cho Bên B:

a. Bên A phải hoàn trả 50% giá trị bảo đảm thực hiện Hợp đồng cho Bên B ngay sau khi Bên B được giao đất, cho thuê đất.

b. Bên A phải hoàn trả bảo đảm thực hiện Hợp đồng cho Bên B ngay sau khi hoặc không chậm hơn ba mươi (30) ngày kể từ thời điểm kết thúc Hợp đồng.

5. Bên B được hoàn trả bảo đảm thực hiện Hợp đồng trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng do lỗi của Bên A và/hoặc trường hợp bất khả kháng. Bên B không được hoàn trả bảo đảm thực hiện Hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

a) Bên B từ chối thực hiện hợp đồng khi hợp đồng có hiệu lực (trừ trường hợp do lỗi của Bên A hoặc các trường hợp khác theo quy định của Hợp đồng này);

b) Bên B vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng dẫn đến hợp đồng bị chấm dứt;

c) Bên B không tiến hành lập dự án và thực hiện đầu tư dự án theo quy định và quy định của Hợp đồng này;

d) Bên B thực hiện hợp đồng chậm tiến độ do lỗi của mình nhưng từ chối gia hạn hiệu lực của bảo đảm thực hiện Hợp đồng;

đ) Bên B không thực hiện đầy đủ hoặc chậm nộp giá trị đề xuất nộp ngân sách nhà nước (M₃) được thống nhất tại hợp đồng quá 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo của Cơ quan thuế, chậm nộp kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho UBND huyện Thái Thụy quá 30 ngày tính từ ngày nhận được thông báo của UBND huyện Thái Thụy mà không có văn bản xin gia hạn chậm nộp được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận (*Giá trị nộp được xác định trong quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của UBND huyện Thái Thụy gửi kèm*);

e) Bên B chuyển nhượng dự án không đúng quy định của pháp luật và quy định tại Hợp đồng này.

Điều 20. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng

1. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng trong các trường hợp sau:

a) Theo các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 8 Hợp đồng này.

b) Do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết;