

CÔNG TY TNHH LINH KIỆN ĐIỆN TỬ HỒNG NGUYÊN
(VIỆT NAM)



**BÁO CÁO ĐỀ XUẤT
CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG**

của dự án đầu tư

**“DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT PHỤ KIỆN
ĐIỆN TỬ HỒNG NGUYÊN (VIỆT NAM)”**

*Địa điểm thực hiện: Nhà xưởng 8-1 và 8-2, Lô CN1, Khu công nghiệp
Yên Mỹ, xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên*

Hưng Yên, tháng 12 năm 2025

CÔNG TY TNHH LINH KIỆN ĐIỆN TỬ HỒNG NGUYÊN
(VIỆT NAM)



**BÁO CÁO ĐỀ XUẤT
CẤP GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG**

của dự án đầu tư

**“DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT PHỤ KIỆN
ĐIỆN TỬ HỒNG NGUYÊN (VIỆT NAM)”**

*Địa điểm thực hiện: Nhà xưởng 8-1 và 8-2, Lô CN1, Khu công nghiệp
Yên Mỹ, xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên*

CHỦ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

**CÔNG TY TNHH LINH KIỆN ĐIỆN
TỬ HỒNG NGUYÊN (VIỆT NAM)**



**GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH
WANG QIANG**

Hưng Yên, tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

MỤC LỤC	i
DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT	iv
DANH MỤC BẢNG	v
DANH MỤC HÌNH	vi
CHƯƠNG I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ	1
1.1. Tên chủ dự án đầu tư	1
1.2. Tên dự án đầu tư	1
1.3. Công suất, công nghệ, sản phẩm của dự án đầu tư.....	5
1.3.1. Công suất của dự án đầu tư	5
1.3.2. Công nghệ sản xuất của dự án đầu tư, đánh giá việc lựa chọn công nghệ sản xuất của dự án đầu tư	5
1.4. Nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, phế liệu, điện năng, hóa chất sử dụng, nguồn cung cấp điện, nước của dự án đầu tư	9
1.4.1. Nhu cầu sử dụng nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, điện năng, hóa chất, nguồn cung cấp điện, nước giai đoạn lắp đặt máy móc, thiết bị	9
1.4.2. Nhu cầu sử dụng nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, điện năng, hóa chất, nguồn cung cấp điện, nước giai đoạn vận hành	9
1.5. Các thông tin khác liên quan đến dự án đầu tư	11
1.5.1. Hiện trạng quản lý, sử dụng đất.....	11
1.5.2. Các hạng mục công trình chính và công trình phụ trợ của dự án.....	15
1.5.3. Danh mục máy móc thiết bị của dự án	17
1.5.4. Tổng vốn đầu tư và tiến độ thực hiện dự án	18
1.5.5. Tổ chức quản lý và thực hiện dự án	18
CHƯƠNG II. SỰ PHÙ HỢP CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ VỚI QUY HOẠCH, KHẢ NẲNG CHỊU TẢI CỦA MÔI TRƯỜNG.....	20
2.1. Sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch tỉnh, phân vùng môi trường	20
2.1.1. Sự phù hợp của dự án đầu tư với Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường	20
2.1.2. Sự phù hợp của dự án với quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Công nghiệp Titan Hưng Yên	21
2.2. Sự phù hợp của dự án đầu tư đối với khả năng chịu tải môi trường	22
2.2.1. Sự phù hợp của dự án đầu tư đối với khả năng chịu tải của môi trường tiếp nhận khí thải	22

2.2.2. Sự phù hợp của dự án đầu tư đối với khả năng chịu tải của môi trường tiếp nhận nước thải:	23
2.2.3. Sự phù hợp của dự án đầu tư đối với khả năng chịu tải của môi trường tiếp nhận chất thải:	25
CHƯƠNG III. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG NƠI THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ	26
3.1. Dữ liệu về hiện trạng môi trường và tài nguyên sinh vật	26
3.2. Mô tả về môi trường tiếp nhận nước thải của dự án	27
3.3. Đánh giá hiện trạng các thành phần môi trường đất, nước, không khí nơi thực hiện dự án	27
CHƯƠNG IV. ĐÁNH GIÁ, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀ ĐỀ XUẤT CÁC CÔNG TRÌNH, BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	30
4.1. Đánh giá, dự báo tác động môi trường	30
4.2. Đề xuất các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	30
4.2.1. Đề xuất các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn lắp đặt hệ thống xử lý khí thải tại nhà xưởng của dự án	30
4.2.3. Đề xuất các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn dự án đi vào vận hành	34
4.3. Tổ chức thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	55
4.3.1. Danh mục công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	56
4.3.2. Kế hoạch xây lắp các công trình xử lý chất thải, bảo vệ môi trường	56
4.3.3. Tóm tắt dự toán kinh phí đối với từng công trình, biện pháp bảo vệ môi trường	56
4.3.4. Kế hoạch tổ chức thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường khác	56
4.4. Nhận xét về mức độ chi tiết, độ tin cậy của các kết quả đánh giá, dự báo	56
CHƯƠNG V. PHƯƠNG ÁN CẢI TẠO, PHỤC HỒI MÔI TRƯỜNG, PHƯƠNG ÁN BỒI HOÀN ĐA DẠNG SINH HỌC	58
CHƯƠNG VI. NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ CẤP, CẤP LẠI GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG	59
6.1. Nội dung đề nghị cấp phép đối với nước thải	59
6.2. Nội dung đề nghị cấp phép đối với bụi, khí thải	59
6.2.1. Nguồn phát sinh khí thải	59
6.2.2. Lưu lượng xả khí thải tối đa: Tổng lưu lượng 15.000m ³ /giờ	59
6.3. Nội dung đề nghị cấp phép đối với tiếng ồn, độ rung	60
6.3.1. Nguồn phát sinh tiếng ồn độ rung	60

6.3.2. Giá trị giới hạn đối với tiếng ồn, độ rung	60
6.4. Nội dung đề nghị cấp phép đối với chất thải.....	61
CHƯƠNG VII. KẾ HOẠCH VẬN HÀNH THỬ NGHIỆM CÔNG TRÌNH XỬ LÝ CHẤT THẢI VÀ CHƯƠNG TRÌNH QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN	62
7.1. Kế hoạch vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải của dự án đầu tư:	62
7.1.1. Thời gian dự kiến vận hành thử nghiệm.....	62
7.1.2. Kế hoạch quan trắc chất thải, đánh giá hiệu quả xử lý của các công trình, thiết bị xử lý chất thải	62
7.2. Chương trình quan trắc chất thải (tự động, liên tục và định kỳ) theo quy định của pháp luật.	63
CHƯƠNG VIII. CAM KẾT CỦA CHỦ DỰ ÁN ĐẦU TƯ	64

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
CTNH	Chất thải nguy hại
CTR	Chất thải rắn
ĐTM	Đánh giá tác động môi trường
HTXL	Hệ thống xử lý
NĐ-CP	Nghị định – Chính phủ
PCCC	Phòng cháy chữa cháy
QCVN	Quy chuẩn Việt Nam
QĐ	Quyết định
TCVN	Tiêu chuẩn Việt Nam
TT	Thông tư
HTXL	Hệ thống xử lý
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.1. Tọa độ vị trí thực hiện dự án.....	1
Bảng 1.2. Nguyên liệu chính sử dụng trong quá trình sản xuất của dự án.....	10
Bảng 1.3. Nhu cầu sử dụng hoá chất.....	10
Bảng 1.4. Quy mô hệ thống thu gom nước mưa của dự án Công nghiệp Titan Hưng Yên	14
Bảng 1.5. Quy mô hệ thống thu gom nước thải của dự án Công nghiệp Titan Hưng Yên..	15
Bảng 1.6. Tổng hợp các hạng mục công trình của Dự án	15
Bảng 1.7. Các hạng mục bố trí nhà xưởng tại dự án	16
Bảng 1.8. Nhu cầu sử dụng máy móc, thiết bị	17
Bảng 1.9. Danh mục máy móc thiết bị phục vụ sản xuất dự án	17
Bảng 3.1. Các đối tượng bị tác động bởi dự án và yếu tố nhạy cảm về môi trường.....	26
Bảng 3.2. Vị trí lấy mẫu không khí xung quanh khu vực dự án	27
Bảng 3.3. Kết quả phân tích chất lượng không khí xung quanh tại khu vực dự án	28
Bảng 4.1. Quy định về tải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt.....	30
Bảng 4.2. Tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm từ hoạt động của công nhân giai đoạn lắp đặt hệ thống xử lý khí thải	31
Bảng 4.3. Bảng tổng hợp nguồn phát sinh nước thải	36
Bảng 4.4. Tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm tại khu vực dự án	36
Bảng 4.5. Khí ô nhiễm và hệ số phát thải đối với một số loại hình sản xuất.....	41
Bảng 4.6. Nồng độ chất ô nhiễm phát sinh trong quá trình chia keo	42
Bảng 4.7. Thông số kỹ thuật của hệ thống xử lý khí thải khu vực dán keo	44
Bảng 4.8. Khối lượng chất thải rắn thông thường phát sinh	49
Bảng 4.9. Khối lượng chất thải nguy hại phát sinh trong giai đoạn hoạt động.....	50
Bảng 4.10. Các sự cố thường gặp và cách ứng phó đối với hệ thống xử lý khí thải.....	54
Bảng 4.11. Phương án phòng chống sự cố cháy nổ	55
Bảng 4.12. Danh mục công trình bảo vệ môi trường của dự án.....	56
Bảng 4.13. Danh mục các công trình BVMT kèm theo kinh phí dự kiến.....	56
Bảng 6.1. Giá trị giới hạn các thông số ô nhiễm trong khí thải.....	60
Bảng 6.2. Giá trị giới hạn đối với tiếng ồn.....	60
Bảng 6.3. Giá trị giới hạn đối với độ rung	60
Bảng 6.4. Bảng khối lượng chất thải nguy hại phát sinh thường xuyên	61
Bảng 6.5. Bảng khối lượng chất thải công nghiệp thông thường phát sinh	61
Bảng 6.6. Bảng khối lượng chất thải công nghiệp phát sinh thường xuyên	61
Bảng 7.1. Kế hoạch vận hành thử nghiệm các công trình bảo vệ môi trường.....	62
Bảng 7.2. Kế hoạch lấy mẫu, giám sát trong giai đoạn vận hành thử nghiệm.....	62

DANH MỤC HÌNH

Hình 1.1. Vị trí nhà xưởng xây sẵn NX8-1 và 8-2 trên bản đồ vệ tinh	2
Hình 1.2. Định vị khu vực nhà xưởng NX8-1, NX8-2 trong KCN Yên Mỹ	3
Hình 1.3. Mặt bằng bố trí máy móc, thiết bị của Dự án.....	6
Hình 1.4. Quy trình sản xuất của Dự án	7
Hình 1.5. Hình ảnh của dự án đang thực hiện cải tạo	13
Hình 4.1. Sơ đồ thu gom, thoát nước mưa của Dự án.....	34
Hình 4.2. Mặt bằng thoát nước mưa nhà xưởng NX8-1 và NX8-2.....	35
Hình 4.3. Sơ đồ thu gom thoát nước thải của Dự án.....	38
Hình 4.4. Hình ảnh minh họa bể tự hoại tại Dự án	39
Hình 4.5. Mặt bằng thoát nước thải sinh hoạt của Dự án.....	40
Hình 4.6. Mặt bằng bố trí hệ thống xử lý khí thải công đoạn dán da (khu vực dán keo)	46
Hình 4.7. Thiết bị hệ thống xử lý khí thải công suất 15.000 m ³ /h	47

CHƯƠNG I

THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1.1. Tên chủ dự án đầu tư

- Tên chủ dự án đầu tư: Công ty TNHH Linh kiện Điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam)
- Địa chỉ văn phòng: Nhà xưởng 8-1 & 8-2, Lô CN1, khu công nghiệp (KCN) Yên Mỹ, xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên.
- Người đại diện theo pháp luật của chủ dự án đầu tư: Bà HSIAO, YA-LING
- Điện thoại: 0985539350 ; E-mail: elma@violin-gsk.com.cn
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, mã số doanh nghiệp 0901206253 đăng ký lần đầu ngày 14/8/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên cấp.
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 5441778453, chứng nhận lần đầu ngày 07/8/2025 do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hưng Yên cấp.

1.2. Tên dự án đầu tư

- Tên dự án: **DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT PHỤ KIỆN ĐIỆN TỬ HỒNG NGUYÊN (VIỆT NAM)**
- Địa điểm thực hiện dự án đầu tư: Thuê lại nhà xưởng 8-1 & 8-2 của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) (sau đây gọi là chủ nhà xưởng cho thuê), thuộc lô CN1, Khu công nghiệp Yên Mỹ, xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên.

Công ty TNHH Linh kiện Điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam) thuê lại nhà xưởng có sẵn của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) theo Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 15/9/2025 với diện tích sử dụng 2.016 m².

Vị trí tiếp giáp của Dự án với các đối tượng xung quanh như sau:

- + Phía Bắc giáp với đất trống của KCN;
- + Phía Tây giáp với nhà xưởng NX7 của lô CN1;
- + Phía Đông giáp với nhà xưởng XN-8 (đơn nguyên 3 NX8-3) của lô CN1;
- + Phía Nam giáp với đường giao thông nội bộ của lô CN1 (đường N3).

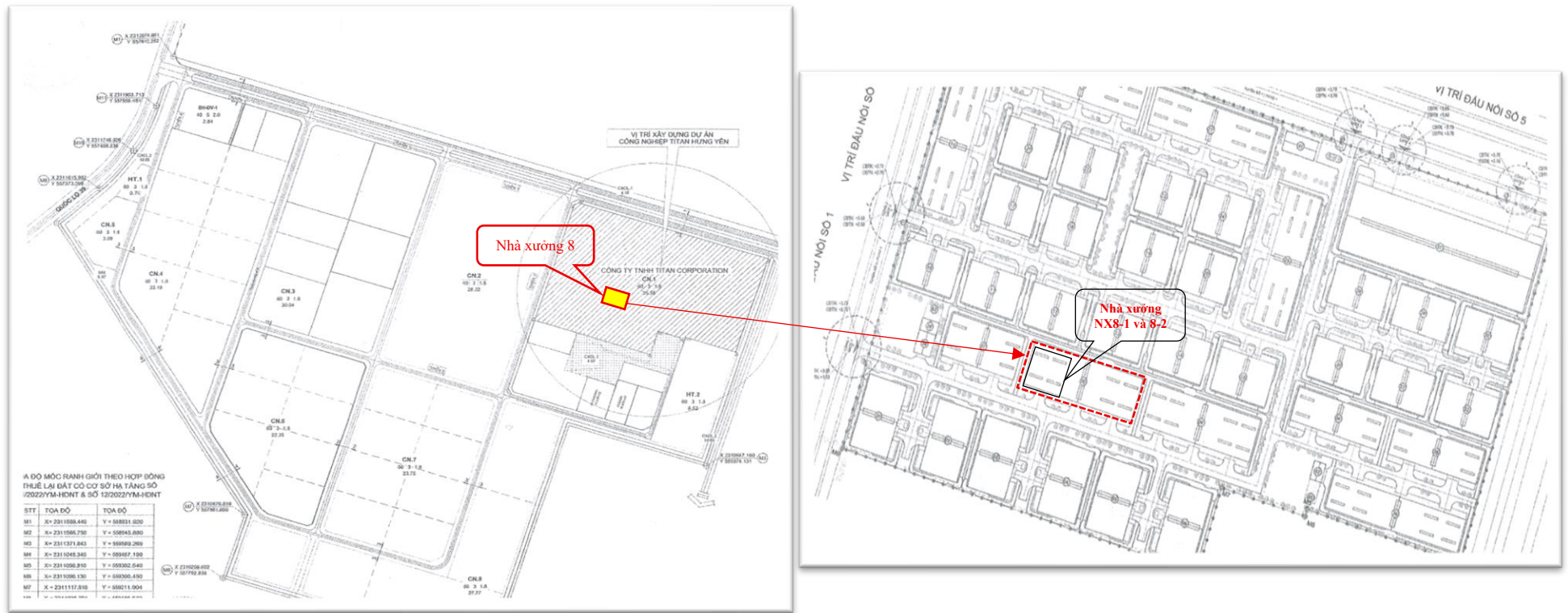
Tọa độ các điểm mốc ranh giới Dự án như sau:

Bảng 1.1. Tọa độ vị trí thực hiện dự án

Tên điểm	Tọa độ VN 2000 (Kinh tuyến trực 105°30', múi chiếu 3 ⁰)	
	X(m)	Y(m)
1	2311210.7997	558998.3569
2	2311256.6335	559012.6192
3	2311244.7200	559050.9094
4	2311198.8710	559036.6926



Hình 1.1. Vị trí nhà xưởng xây sẵn NX8-1 và 8-2 trên bản đồ vệ tinh



Hình 1.2. Định vị khu vực nhà xưởng NX8-1, NX8-2 trong KCN Yên Mỹ

- Cơ quan thẩm định thiết kế xây dựng, cấp các loại giấy phép có liên quan đến môi trường của dự án đầu tư (nếu có):

+ Cơ quan thẩm định thiết kế xây dựng: Không có.

+ Cơ quan thẩm định cấp các loại giấy phép có liên quan đến môi trường của dự án đầu tư: Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- Quy mô của dự án đầu tư theo quy định tại điều 25 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ:

Dự án có tổng vốn đầu tư là 26.011.000.000 đồng (Hai mươi sáu tỷ, không trăm mười một triệu đồng). Căn cứ theo quy định tại khoản 3, Điều 11 Luật đầu tư công số 58/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024, Dự án thuộc nhóm C theo quy định của Luật Đầu tư công.

Dự án không có yếu tố nhạy cảm về môi trường theo tiêu chí về môi trường để phân loại dự án đầu tư quy định tại khoản 4 điều 25 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP và điểm d khoản 4 điều 28 Luật BVMT số 72/2020/QH14.

- Loại hình sản xuất, kinh doanh dịch vụ: Sản xuất các sản phẩm bọc phụ tùng ô tô, phụ kiện điện tử bằng vải da (mã ngành theo VSIC: 2930, 3290).

- Phân nhóm dự án đầu tư:

Dự án thuộc mã 29, 32 theo Quyết định số 27/2018/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ ngày 6/7/2018 về ban hành hệ thống ngành kinh tế Việt Nam.

Dự án thuộc đối tượng số thứ tự 2 phụ lục V Nghị định 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 (*Dự án có cấu phần xây dựng không thuộc loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường, có phát sinh nước thải, bụi, khí thải phải được xử lý hoặc có phát sinh chất thải nguy hại phải được quản lý theo quy định về quản lý chất thải*).

→ Do đó, dự án thuộc dự án đầu tư nhóm III ít có nguy cơ tác động tới môi trường quy định tại điểm b khoản 5 Điều 28 Luật Bảo vệ môi trường chiếu tại mục số 2, phụ lục V Nghị định 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025.

Hiện tại, Chủ dự án đã được UBND xã Yên Mỹ cấp đăng ký môi trường theo Văn bản số 1015/UBND-KT ngày 24/11/2025 và đã thực hiện cải tạo nhà xưởng, lắp đặt máy móc thiết bị theo văn bản này. Tại thời điểm thực hiện hồ sơ đăng ký môi trường, nồng độ phát sinh khí thải công đoạn dán keo nhỏ hơn nhiều so với quy chuẩn cho phép nên chủ dự án không đề xuất công trình xử lý khí thải. Tuy nhiên, do yêu cầu của đối tác khách hàng và nhu cầu của chủ dự án hướng tới chất lượng môi trường làm việc của công nhân tốt hơn, đảm bảo sức khỏe hơn nên chủ dự án sẽ bố trí thêm hệ thống

xử lý khí thải tại khu vực dán keo với diện tích 60 m².

Đối chiếu quy định tại Khoản 1, Điều 39 Luật Bảo vệ môi trường 2020: Dự án thuộc đối tượng phải thực hiện giấy phép môi trường. Theo quy định khoản 4, Điều 41 Luật Bảo vệ môi trường và Điều 26 Nghị định 131/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, dự án thuộc thẩm quyền cấp giấy phép môi trường của UBND tỉnh Hưng Yên.

Vì vậy, chủ dự án là Công ty TNHH Linh kiện Điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam) lập hồ sơ đề xuất cấp giấy phép môi trường cho Dự án “Dự án nhà máy sản xuất phụ kiện điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam)”, trình Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên thẩm định và UBND tỉnh Hưng Yên cấp phép.

Hồ sơ đề xuất cấp giấy phép môi trường theo Phụ lục IX - kèm theo nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 - mẫu báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường của dự án đầu tư nhóm III không thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường.

1.3. Công suất, công nghệ, sản phẩm của dự án đầu tư

1.3.1. Công suất của dự án đầu tư

- Quy mô công suất sản xuất: Sản xuất các sản phẩm bọc phụ tùng ô tô, phụ kiện điện tử bằng vải da với công suất 476.000 chiếc/năm, tương đương 212 tấn/năm bao gồm:

+ Vỏ bọc vô lăng ô tô, vỏ bọc ghế ngồi ô tô, vỏ bọc yên xe máy, vỏ bọc ghế xe công trình và các phụ kiện liên quan khác của ô tô.

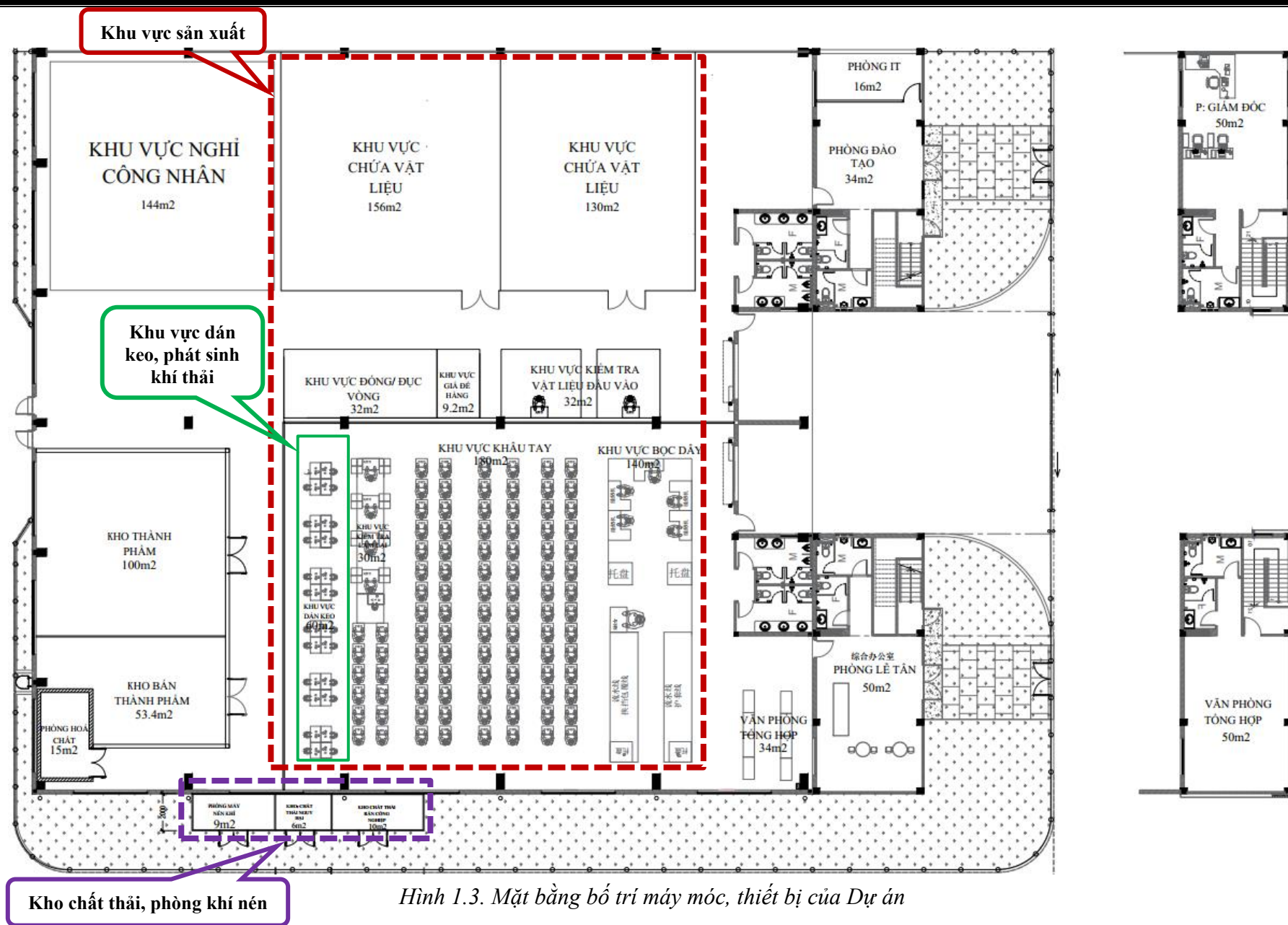
+ Vỏ bọc vô lăng máy chơi game điện tử, vỏ bọc thiết bị âm thanh điện tử và vỏ bọc phụ kiện điện tử liên quan khác.

- Quy mô diện tích sử dụng: 2.016 m² - thuê nhà xưởng có sẵn NX8-1 và NX8-2 của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên).

1.3.2. Công nghệ sản xuất của dự án đầu tư, đánh giá việc lựa chọn công nghệ sản xuất của dự án đầu tư

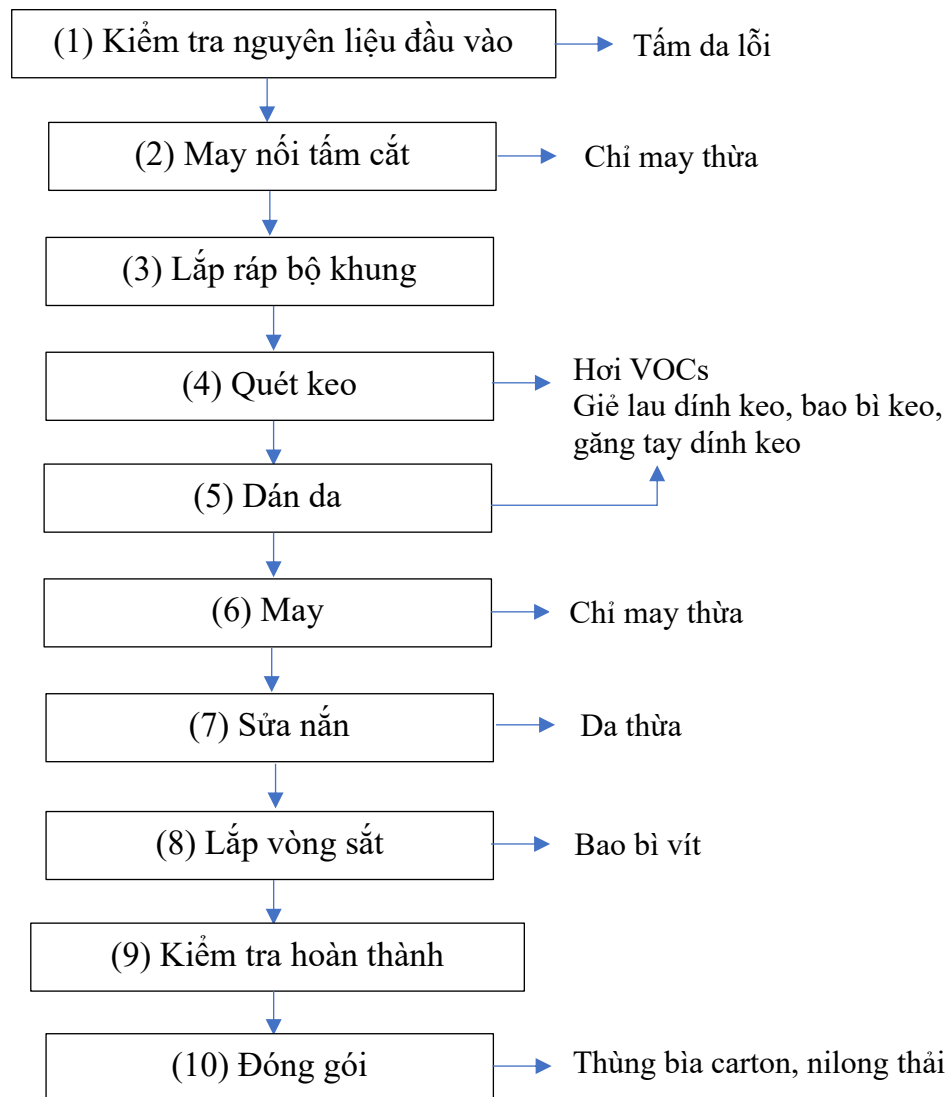
1.3.2.1. Công nghệ sản xuất của dự án đầu tư

Hoạt động sản xuất các sản phẩm được diễn ra tại nhà xưởng tầng 1. Bố trí văn phòng 2 tầng. Cụ thể như sau:



Hình 1.3. Mặt bằng bố trí máy móc, thiết bị của Dự án

Tại tầng 1 của nhà xưởng NX8-1, NX8-2 bố trí dây chuyền sản xuất. Chi tiết quy trình sản xuất như sau:



Hình 1.4. Quy trình sản xuất của Dự án

Thuyết minh quy trình:

(1) Kiểm tra nguyên liệu đầu vào

- Tấm da đầu vào đã được cắt sẵn nhập về nhà máy để thực hiện may nối
- Các tấm da bị lỗi hỏng, rách, xước sẽ được loại bỏ

(2) May nối tấm cắt

- May nối các tấm da theo vị trí quy định
- Công cụ: Máy may

(3) Lắp ráp bộ khung

- Lắp khung vô lăng và siết 8 vít cố định
- Công cụ: Tô vít điện

(4) Quét keo

- Trộn keo và chất pha loãng, quét dung dịch định vị vào rãnh trên khung vô lăng
- Công cụ: Cọ keo, bình đựng

(5) Dán da

- Dán tấm da đã may vào khung đã quét keo. Sử dụng thiết bị gia nhiệt làm nóng chảy phần keo đã quét và giúp da dễ dàng bám chắc vào khung vô lăng nhanh hơn.

- Công cụ: Thiết bị sấy khô keo (gia nhiệt)

(6) May hoàn thành

- Khâu hoàn thiện bằng kiểu mũi V hoặc mũi lược câu tùy dòng sản phẩm
- Công cụ: Giá đỡ dây, kim may tay

(7) Sửa nắn

- Cắt bỏ phần da thừa, chỉnh sửa 3 vị trí quanh tay lái
- Công cụ: Dao cắt da

(8) Lắp vòng sắt

- Lắp vòng sắt vào phía sau và siết vít hoàn thiện
- Công cụ: Tô vít điện

(9) Kiểm tra hoàn thiện

- Kiểm tra ngoại quan: độ đều đường may, độ phẳng, màu sắc
- Kiểm tra kích thước theo tiêu chuẩn

(10) Đóng gói

- Sản phẩm được bọc túi chống sốc, đóng thùng 13 chiếc/thùng
- Công cụ: Bao bì, thùng carton.

1.3.2.2. Đánh giá việc lựa chọn công nghệ sản xuất của dự án đầu tư

Việc áp dụng công nghệ sản xuất của dự án phù hợp với sự phát triển ngành kinh tế của Khu công nghiệp Yên Mỹ nói riêng và tỉnh Hưng Yên nói chung. Một số thuận lợi của việc lựa chọn công nghệ này như sau:

- Tại Hưng Yên có nguồn nhân lực dồi dào, có nhiều trường đào tạo nghề kỹ thuật cao cung cấp lao động cần thiết cho ngành sản xuất linh kiện ô tô/da.

- Công nghệ sản xuất tương đối đơn giản nên phù hợp với phần lớn lực lượng lao động tại địa phương.

- Chi phí sản xuất và vận hành không cao mang lại nhiều lợi thế trong sản xuất với số lượng lớn, đáp ứng nhu cầu của nhiều doanh nghiệp trong khu vực, tại Việt Nam và xuất khẩu.

- Việc áp dụng chuẩn công nghệ sản xuất có thể giúp nhà máy thu hút khách hàng chất lượng cao.

1.4. Nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, phế liệu, điện năng, hóa chất sử dụng, nguồn cung cấp điện, nước của dự án đầu tư

1.4.1. Nhu cầu sử dụng nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, điện năng, hóa chất, nguồn cung cấp điện, nước giai đoạn lắp đặt máy móc, thiết bị

a. Nhu cầu nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu

Dự án được thực hiện trên cơ sở nhà xưởng đi thuê do Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) là chủ đầu tư. Hiện trạng nhà xưởng và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà đã được đầu tư hoàn thiện. Do đó, Công ty TNHH Linh kiện điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam) không tiến hành xây dựng bổ sung thêm công trình, chỉ tiến hành lắp tấm panel để ngăn cách các phòng ban chức năng riêng biệt và lắp đặt máy móc, thiết bị phục vụ cho quá trình sản xuất. Hạng mục cải tạo nhà xưởng, lắp tấm panel ngăn vách được thực hiện theo đăng ký môi trường số 1015/UBND-KT ngày 24/11/2025 của UBND xã Yên Mỹ. Trong giai đoạn này, chủ dự án chỉ thực hiện lắp đặt hệ thống thu gom và xử lý khí thải với tổng khối lượng ước tính khoảng 06 tấn bao gồm: chụp hút, đường ống thu gom, quạt hút, tháp xử lý hấp phụ bằng than hoạt tính.

b. Nhu cầu sử dụng điện

- Nguồn điện: lấy từ nguồn cấp điện từ trạm biến áp của KCN Yên Mỹ.
- Quá trình lắp đặt và sử dụng điện cho lắp đặt hệ thống xử lý khí thải được tuân thủ theo các quy định tại QCVN QTD-5:2009/BCT.

c. Nhu cầu cấp nước

- Nguồn cấp nước: Nhà máy sử dụng nước cấp cho nhu cầu sinh hoạt của công nhân viên. Nguồn nước cung cấp được lấy từ nguồn nước chung của KCN Yên Mỹ thông qua đường ống của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên). Ống cấp nước chính D110 sử dụng ống HDPE PN12,5; các tuyến ống dịch vụ D50 sử dụng ống HDPE PN10.

- Nước cấp sinh hoạt: Giai đoạn lắp đặt hệ thống xử lý khí thải sử dụng khoảng 05 người (01 kỹ thuật giám sát và 01 nhân công lắp đặt) trong thời gian tương đối ngắn (khoảng 15-20 ngày) nên nhu cầu cấp nước tương đối nhỏ. Căn cứ theo tiêu chuẩn cấp nước tại QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, lượng nước cấp là 45 lít/người/ngày đêm. Do đó, lưu lượng nước cấp cho giai đoạn lắp đặt hệ thống xử lý khí thải khoảng 0,225 m³/ngày đêm.

1.4.2. Nhu cầu sử dụng nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, điện năng, hóa chất, nguồn cung cấp điện, nước giai đoạn vận hành

a. Nhu cầu nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, hoá chất

- Nguồn cung cấp: Các loại nguyên liệu đầu vào và hoá chất phục vụ sản xuất được chủ dự án nhập khẩu từ nước ngoài như Trung Quốc, Đài Loan. Chủ dự án cam

kết các nguyên, nhiên, vật liệu, hoá chất phục vụ cho quá trình sản xuất của dự án không nằm trong danh mục cấm sử dụng tại Việt Nam. Hoá chất sau khi được nhập về sẽ được lưu giữ vào kho chứa hoá chất tại dự án và được lưu giữ, bảo quản theo đúng quy định.

- Khối lượng cụ thể của từng loại nguyên liệu phục vụ cho quá trình sản xuất của dự án khi đi vào hoạt động như sau:

Bảng 1.2. Nguyên liệu chính sử dụng trong quá trình sản xuất của dự án

STT	Tên nguyên, vật liệu	Số lượng	Khối lượng (kg/năm)	Xuất xứ
1	Vải da bò	8.466,44 m ² /năm	8.466,44	Trung Quốc
2	Chỉ may	761 cuộn/năm	208	Trung Quốc
3	Linh kiện nhôm	475.642 chiếc/năm	3.990	Trung Quốc
4	Ốc vít	4.280.785 chiếc/năm	53.747,5	Trung Quốc
5	Nắp nhựa	951.285 chiếc/năm	2.996,5	Trung Quốc
6	Vòng sắt/khóa sắt	475.642 chiếc/năm	224.170	Trung Quốc
7	Kim khâu tay	95.128 chiếc/năm	20,19	Trung Quốc
	Tổng		293.598,63	

Bảng 1.3. Nhu cầu sử dụng hoá chất

STT	Tên nguyên, vật liệu	Số lượng	Khối lượng (kg/năm)	Thành phần hoá học	Xuất xứ
1	Keo	285 thùng/năm	4.275	Keo dán N-950 có thành phần hoá học như sau: Methyl Ethyl Ketone (số CAS 78-93-3, hàm lượng 10-20%), Methyl Cyclohexan (số CAS 108-87-2, hàm lượng 15-25%), Ethyl Axetat (số CAS 141-78-6, hàm lượng 15-25%), Methyl Axetat (số CAS 79-20-9, hàm lượng 5-10%), Rosin (số CAS 12698-87-2, hàm lượng 25-35%)	Trung Quốc
2	Chất pha loãng	285 thùng/năm	53.747,5	Thành phần hoá học: xyclohexan (số CAS 110-82-7, hàm lượng 40-50%), butanon (số CAS 78-93-3, hàm lượng 5-15%), etyl axetat (số CAS 141-78-6, hàm lượng 10-20%)	Trung Quốc
	Tổng		58.022,5		

→ Tổng khối lượng nguyên vật liệu, hoá chất sử dụng của Dự án là 351.621,13

kg/năm

b. Nhu cầu sử dụng điện

Nguồn cấp điện cho dự án lấy từ hệ thống cấp điện hiện có của hệ thống điện chung của KCN Yên Mỹ theo tuyến 22kV hiện hữu trong hào cáp trên đường KCN dẫn ngầm về trạm điện của lô đất để cấp điện cho nhà xưởng. Điện sử dụng để phục vụ các nhu cầu gồm: (1) Phục vụ cho dây chuyền sản xuất; (2) Phục vụ cho nhu cầu của công

nhân viên, thông tin chiếu sáng.

Dự kiến mức tiêu thụ điện năng hàng tháng của Công ty khi đi vào hoạt động ổn định khoảng 2.000 kWA/tháng.

c. Nhu cầu cấp nước

- Nguồn cấp nước: Nhà máy sử dụng nước cấp cho nhu cầu sinh hoạt của công nhân viên. Nguồn nước cung cấp được lấy từ nguồn nước chung của KCN Yên Mỹ thông qua hệ thống đường ống cấp nước đã được đầu tư lắp đặt bởi Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên).

- Nước cấp sản xuất: Dự án không sử dụng nước cho sản xuất.

- Nước cấp sinh hoạt: Dự án đi vào hoạt động cần sử dụng khoảng 130 lao động. Áp dụng TCVN 13606:2023 – Cấp nước, mạng lưới đường ống và công trình yêu cầu thiết kế, tiêu chuẩn cấp nước cho công nhân trong dự án là 45 lít/người/ca (không có hoạt động nấu ăn, chỉ mua suất ăn công nghiệp). Tổng lượng nước cấp cho hoạt động sinh hoạt của nhà máy là $130 \times 45 \text{ lít/người} \times 10^{-3} = 5,85 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

1.5. Các thông tin khác liên quan đến dự án đầu tư

1.5.1. Hiện trạng quản lý, sử dụng đất

1.5.1.1. Mối quan hệ tương quan giữa vị trí thực hiện dự án với các đối tượng tự nhiên, kinh tế xã hội

** Mối quan hệ tương quan giữa vị trí thực hiện dự án với các đối tượng tự nhiên, kinh tế xã hội*

Vị trí thực hiện dự án nằm tại nhà xưởng NX8-1, NX8-2 Khu công nghiệp Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên). Khi dự án đi vào hoạt động thì nguồn tác động đến môi trường và hoạt động sản xuất của Công ty xung quanh là không đáng kể. Nước thải sinh hoạt phát sinh tại nhà xưởng được thu gom và dẫn về bể tự hoại có sẵn của nhà xưởng cho thuê để xử lý sơ bộ theo biên bản đầu nối nước thải ngày 10/11/2025 giữa Chủ dự án (Công ty TNHH Linh kiện Điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam) và Chủ nhà xưởng cho thuê (Công ty TNHH Titan (Hưng Yên)) trước khi dẫn về hệ thống thu gom, xử lý nước thải của Công ty TNHH Titan (Hưng Yên) công suất 70 m³/ngày đêm để xử lý đạt tiêu chuẩn đầu nối và dẫn về hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN Yên Mỹ; khí thải phát sinh từ công đoạn sản xuất được xử lý đảm bảo đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

Vị trí thực hiện Dự án của Công ty nằm trong KCN Yên Mỹ có khoảng cách an toàn đối với khu dân cư là 1km, nằm trên trục đường giao thông chính của KCN thuận tiện cho quá trình đi lại của cán bộ, công nhân và vận chuyển nguyên liệu cũng như sản phẩm của dự án đi tiêu thụ. Xung quanh dự án phía ngoài KCN không có các di tích khu lịch sử, văn hóa, di sản văn hóa đã xếp hạng, chỉ có một vài cửa hàng kinh doanh tạp hóa của khu dân cư xung quanh.

1.5.1.2. Hiện trạng quản lý, sử dụng đất

Nhà xưởng của dự án nằm trong lô đất CN1 với tổng diện tích 264.502 m², quy mô của lô CN1 bao gồm 37 nhà xưởng xây sẵn, nhà kho xây sẵn, và các khu phụ trợ. Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) thuê đất của KCN Yên Mỹ và đã xây dựng hoàn thiện các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật đi kèm thuộc dự án Công nghiệp Titan Hưng Yên phù hợp theo Quyết định số 36/QĐ-BQL ngày 19/6/2023 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Công nghiệp Titan Hưng Yên.

Chủ dự án đã thuê nhà xưởng có sẵn (Nhà xưởng số 8-1 và 8-2) của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) theo Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 15/9/2025 với diện tích sử dụng 2.061 m². Hiện tại nhà xưởng đã được chủ nhà xưởng xây dựng hoàn thiện và chủ dự án đã thực hiện lắp đặt máy móc thiết bị, cải tạo nhà xưởng theo Văn bản tiếp nhận đăng ký môi trường số 1015/UBND-KT ngày 24/11/2025 (không bao gồm hệ thống thu gom, xử lý khí thải).



Hình 1.5. Hình ảnh của dự án sau cải tạo

- Hệ thống giao thông:
 - + Giao thông đối ngoại: hệ thống giao thông đối ngoại của KCN bao gồm tuyến trực chính tiếp giáp phía Bắc, tuyến đường nội bộ tiếp giáp phía Tây lô đất, dự án Công nghiệp Titan Hưng Yên đầu nối 03 cổng ra tuyến trực chính của KCN, 02 cổng ra tuyến đường nội bộ của KCN.
- Hệ thống thoát nước mưa:

+ Trên cơ sở cao độ san nền theo quy hoạch phân khu xây dựng của KCN Yên Mỹ được phê duyệt tại vị trí lô đất. Cao độ nền tối thiểu tại khu vực lô đất là +3,8m.

+ Hệ thống thu gom, thoát nước mưa được thiết kế tách riêng biệt với hệ thống thu gom, thoát nước thải. Nước mưa được thu gom thông qua hệ thống hố ga, cống thoát nước dọc các trục đường nội bộ, sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa của KCN tại 05 điểm đầu nối.

+ Sử dụng rãnh, cống thoát nước tiết diện từ D400 – D1000 để thu gom nước và đổ vào hệ thống thoát nước chung của KCN.

+ Hệ thống thoát nước mái: Nước mưa theo các ống dẫn PVC từ trên mái các công trình chảy xuống hệ thống cống thoát nước mặt ở phía dưới.

+ Hệ thống thoát nước mặt: Hệ thống cống thu gom nước mưa bằng BTCT, độ dốc 0,17%; trên hệ thống cống thu bố trí các hố ga lắng cặn (kích thước 1m x 1m x 1m), khoảng cách trung bình là 20-40m/hố ga.

Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) có trách nhiệm vận hành hệ thống thoát nước mưa.

Bảng 1.4. Quy mô hệ thống thu gom nước mưa của dự án Công nghiệp Titan Hưng Yên

STT	Loại đường ống	Chiều dài (m)
1	Cống BTCT D400	6.324
2	Cống BTCT D600	1.620
3	Cống BTCT D800	1.032
4	Cống BTCT D1000	69
5	Hố ga	302
6	Cửa xả	2

Nguồn: Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên)

- Hệ thống cấp nước:

+ Nguồn nước cấp đầu nối từ hệ thống cấp nước KCN, mạng lưới cấp nước sinh hoạt riêng với mạng lưới cấp nước chữa cháy; nước cấp được dẫn vào các bể ngầm (sinh hoạt và PCCC), nước cấp đến công trình và phục vụ PCCC thông qua hệ thống trạm bơm. Nước từ đường ống KCN được cấp vào bể nước dự án bằng đường ống D225 thông qua 02 vị trí đầu nối.

Mạng lưới đường ống cấp nước sinh hoạt, sản xuất là mạng vòng kết hợp mạng cắt đi dọc tuyến đường xung quanh nhà xưởng bằng đường ống HDPE D160. Nước từ mạng lưới này đầu nối vào hệ thống cấp nước trong nhà bằng đường ống DN150.

- Hệ thống thoát nước thải:

+ Nước thải bồn rửa, thoát sản phẩm sinh → Hệ thống thu gom, thoát nước thải của Dự án công nghiệp Titan → Đường ống HDPE D150 → Hố ga thu nước thải của dự án Công nghiệp titan → Hệ thống xử lý nước thải của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên), công suất 70 m³/ngày đêm → Hố ga thu nước thải của Khu công nghiệp

Yên Mỹ → Trạm xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp Yên Mỹ, công suất 2.000 m³/ngày đêm.

+ Nước thải xí tiểu → Bể tự hoại 3 ngăn → Hệ thống thu gom, thoát nước thải của Dự án công nghiệp Titan → Đường ống HDPE D150 → Hồ ga thu nước thải của dự án Công nghiệp titan → Hệ thống xử lý nước thải của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên), công suất 70 m³/ngày đêm → Hồ ga thu nước thải của Khu công nghiệp Yên Mỹ → Trạm xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp Yên Mỹ, công suất 2.000 m³/ngày đêm.

Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ sau đó đầu nối về → Hệ thống xử lý nước thải của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên), công suất 70 m³/ngày.đêm để xử lý đạt tiêu chuẩn đầu nối trước khi đầu nối về trạm XLNT tập trung của KCN Yên Mỹ thông qua 01 điểm đầu nối hồ ga nước thải F10 đã thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận điểm đầu giữa Công ty CP phát triển KCN Viglacera Yên Mỹ và Công ty TNHH Titan Corporation ngày 16/6/2023 và Giấy phép môi trường số 66/GPMT-UBND ngày 10/6/2025 của UBND huyện Yên Mỹ (Tọa độ X=2311302.63; Y=558849.90).

Bảng 1.5. Quy mô hệ thống thu gom nước thải của dự án Công nghiệp Titan Hưng Yên

STT	Loại đường ống	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống HDPE D150	m	71,95
2	Cống D200	m	3.258,34
3	Cống D250	m	1.070,55
4	Cống D300	m	196,78
5	Hồ ga	cái	196
6	Hồ bơm	cái	2

Nguồn: Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên)

- Cấp điện và chiếu sáng:

Nguồn điện lấy từ đường dây 22kV của KCN trên tuyến 02 tuyến đường nội bộ KCN, cấp điện cho trạm biến áp (TBA) 22/0,4kV.

Lưới điện hạ thế cấp điện áp 380/220V xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối cho công trình.

1.5.2. Các hạng mục công trình chính và công trình phụ trợ của dự án

Chi tiết các hạng mục cho thuê và sử dụng chung của chủ dự án với chủ nhà xưởng cho thuê được thể hiện tại bảng dưới đây:

Bảng 1.6. Tổng hợp các hạng mục công trình của Dự án

STT	Hạng mục	Mô tả
1	Mặt bằng tổng thể	Tổng diện tích sàn 2.016 m ²
2	Kết cấu	- Chiều cao công trình: Nhà xưởng cao 13,2m; thông thủy 8m - Số tầng: Nhà xưởng 01 tầng, Văn phòng 02 tầng - Tải trọng sàn nhà xưởng: 3 tấn/m ²

STT	Hạng mục	Mô tả
3	Nguồn điện và trạm biến áp	- Công suất điện tổng nhà RBF8.1-2:240 KVA - Bố trí đèn khẩn cấp, đèn thoát hiểm
4	Nhà vệ sinh	- Khu vực nhà xưởng: 02 khu vệ sinh, trong đó mỗi khu bao gồm cửa ra vào, vách cabin; ống chờ cấp thoát nước; có hệ thống quạt thông gió và chiếu sáng. - Khu vực văn phòng: 02 tầng, mỗi tầng gồm 02 khu vực nhà vệ sinh dành cho nam và nữ riêng.
5	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, PCCC, chiếu sáng	- Theo tiêu chuẩn Việt Nam và tiêu chuẩn PCCC: gồm 02 tủ báo cháy và các thiết bị cảnh báo. - Bố trí hệ thống đèn chiếu sáng ngoài nhà dọc theo đường chung và đáp ứng được yêu cầu.

Chi tiết các khu vực trong phạm vi dự án như sau được thể hiện dưới bảng sau:

Bảng 1.7. Các hạng mục bố trí nhà xưởng tại dự án

STT	Hạng mục công trình	Diện tích (m ²)	Ghi chú
I	Khu vực nhà xưởng	1.081,6	
1	Khu vực kiểm tra vật liệu đầu vào	32	Tầng 1
2	Khu vực giá để hàng	9,2	
3	Khu vực đóng/đục vòng	32	
4	Khu vực bọc dây	140	
5	Khu vực khâu tay	180	
6	Khu vực kiểm tra	30	
7	Khu vực dán keo	60	
8	Khu vực chứa vật liệu	286	
9	Khu vực nghỉ công nhân	144	
10	Kho thành phẩm	100	
11	Kho bán thành phẩm	53,4	
12	Phòng hoá chất	15	
II	Khu vực văn phòng	234	
13	Văn phòng tổng hợp	34	Tầng 1
14	Phòng lễ tân	50	Tầng 1
15	Phòng công nghệ thông tin (IT)	16	Tầng 1
16	Phòng đào tạo	34	Tầng 1
17	Phòng giám đốc	50	Tầng 2
18	Văn phòng tổng hợp	50	Tầng 2
III	Diện tích hành lang, lối đi, WC	700,4	
Tổng cộng		2.016	theo Hợp đồng thuê nhà xưởng ký ngày 15/9/2025
IV	Khu vực công trình bảo vệ môi trường và công trình khác		
19	Phòng nén khí	9,0	

STT	Hạng mục công trình	Diện tích (m ²)	Ghi chú
20	Khu vực lắp đặt HTXL khí thải	8,0	Nằm ngoài nhà xưởng được phép lắp đặt bố trí theo biên bản thỏa thuận với đơn vị cho thuê nhà xưởng ký ngày 10/11/2025.
21	Khu vực chất thải thông thường	10,0	
22	Khu vực chứa chất thải nguy hại	6,0	

1.5.3. Danh mục máy móc thiết bị của dự án

a. Giai đoạn lắp đặt hệ thống xử lý khí thải

Bảng 1.8. Nhu cầu sử dụng máy móc, thiết bị

STT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng	Xuất xứ
1	Máy khoan bê tông	cái	02	Trung Quốc
2	Máy khoan vít	cái	02	Trung Quốc
3	Máy hàn điện	cái	01	Trung Quốc
4	Mắt cắt bàn	cái	01	Trung Quốc
5	Máy cắt cầm tay	cái	02	Trung Quốc
6	Xe boom cắt kéo	xe	02	Trung Quốc
7	Xe cẩu 15-25 tấn	xe	01	Trung Quốc

b. Giai đoạn vận hành

Dự án không sử dụng các thiết bị đốt, nung, nung chảy, gia nhiệt, lò hơi, lò dầu tải nhiệt sử dụng dầu FO, than đá... Máy móc, thiết bị sử dụng trong quá trình sản xuất của Dự án có xuất xứ rõ ràng. Tổng hợp danh mục máy móc, thiết bị phục vụ giai đoạn vận hành của dự án như sau:

Bảng 1.9. Danh mục máy móc thiết bị phục vụ sản xuất dự án

TT	Tên	Xuất xứ	Số lượng	Năm sản xuất	Thông số kỹ thuật chính
1	Bàn thao tác bọc da vô lăng	Trung Quốc	18	2025	Tùy chỉnh
2	Bàn thao tác khâu tay (khâu vô lăng)	Trung Quốc	96	2025	Tùy chỉnh
3	Bàn thao tác sửa chữa (sửa vô lăng)	Trung Quốc	6	2025	Tùy chỉnh
4	Bàn kiểm tra sản phẩm	Trung Quốc	8	2025	Tùy chỉnh
5	Bộ gá hỗ trợ may tay	Trung Quốc	96	2025	Tùy chỉnh
6	Bộ gá hỗ trợ sửa chữa	Trung Quốc	6	2025	Tùy chỉnh
7	Bộ gá để dập lỗ/ tạo hình vòng	Trung Quốc	2	2025	Tùy chỉnh
8	Xe vận chuyển vô lăng	Trung Quốc	36	2025	Tùy chỉnh
9	Bàn thao tác dây chuyền	Trung Quốc	5	2025	Tùy chỉnh
10	Bàn thao tác lắp vỏ bọc	Trung Quốc	1	2025	Tùy chỉnh

TT	Tên	Xuất xứ	Số lượng	Năm sản xuất	Thông số kỹ thuật chính
11	Bộ ống lắp ráp dùng làm khung bàn thao tác, giá đỡ, xe đẩy trong xưởng	Trung Quốc	130	2025	- Chiều dài: 4 mét - Đường kính ngoài: Ø28mm - Vật liệu: Ống sắt bọc nhựa
12	Khớp nối cố định (dùng để kết nối hệ thống đường ống lắp ráp của khung bàn thao tác, kệ vật tư, xe đẩy)	Trung Quốc	204	2025	Tùy chỉnh
13	Chụp chân đế	Trung Quốc	500	2025	Đường kính trong: 28mm
14	Nắp bịt đầu các ống lắp ráp	Trung Quốc	500	2025	Đường kính ngoài: 28mm
15	Hộp nhựa	Trung Quốc	132	2025	Dài 27cm, Rộng 21cm, Cao 8cm
16	Xô nhựa	Trung Quốc	48	2025	Thể tích: 1,5L
17	Máy nén khí trục vít biến tần	Trung Quốc	1	2025	15KW
18	Máy may	Trung Quốc	5	2025	
19	Máy dập lỗ và lắp ráp	Trung Quốc	4	2025	
20	Xe nâng đối trọng	Trung Quốc	1	2025	Loại RSC
21	Xe nâng thủ công	Trung Quốc	2	2025	
22	Bộ định vị chuyển số	Trung Quốc	1	2025	
23	Thiết bị sấy khô keo	Trung Quốc	24	2025	

1.5.4. Tổng vốn đầu tư và tiến độ thực hiện dự án

- Tổng vốn đầu tư: 26.011.000.000 đồng, tương đương 1.000.000 đô la Mỹ trong đó:
 - + Vốn góp để thực hiện dự án: 7.803.300.000 đồng, tương đương 300.000 đô la Mỹ, chiếm tỷ lệ 30% tổng vốn đầu tư.
 - + Vốn huy động: 18.207.700.000 đồng, tương đương 700.000 đô la Mỹ.
- Tiến độ thực hiện dự án:
 - + Thực hiện các thủ tục hành chính: Từ quý III/2025 đến quý IV/2025
 - + Lắp đặt máy móc thiết bị, chạy thử: Quý I/2026
 - + Hoàn thành đầu tư, đưa toàn bộ dự án đi vào hoạt động: Quý II/2026.

1.5.5. Tổ chức quản lý và thực hiện dự án

- Tổng số công nhân viên làm việc tại dự án 130 người gồm công nhân nước ngoài và công nhân trong nước.
- Số ngày làm việc trong năm khoảng 300 ngày, 26 ngày/tháng, được nghỉ chủ nhật và các ngày lễ, tết.
- Thời gian làm việc:

+ Cán bộ quản lý hành chính, nhân viên bộ phận văn phòng, kế toán làm việc hành chính: Mỗi ngày làm 1 ca, mỗi ca 8 giờ.

+ Cán bộ quản lý sản xuất, công nhân làm việc tại xưởng sản xuất sẽ được công ty bố trí 1-2 ca sản xuất tùy thuộc vào số lượng đơn đặt hàng và tiến độ giao hàng.

+ Người lao động được công ty ký Hợp đồng lao động theo quy định của Luật lao động, được đóng bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội theo quy định của Nhà nước, được hưởng các chế độ thai sản, ốm đau, hiếu, hỷ theo quy định.

CHƯƠNG II

SỰ PHÙ HỢP CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ VỚI QUY HOẠCH, KHẢ NĂNG CHỊU TẢI CỦA MÔI TRƯỜNG

2.1. Sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch tỉnh, phân vùng môi trường

2.1.1. Sự phù hợp của dự án đầu tư với Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường

2.1.1.1. Sự phù hợp của dự án đầu tư với Quy hoạch bảo vệ môi trường Quốc gia

Dự án phù hợp với Quyết định số 611/QĐ-TTg ngày 08/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó Dự án “Dự án nhà máy sản xuất phụ kiện điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam)” là phù hợp với hoạch phát triển kinh tế - xã hội. Theo đó, việc triển khai các hạng mục công trình của dự án giai đoạn thi công và giai đoạn hoạt động đều đã đề xuất các phương án bảo vệ môi trường kèm theo trong hồ sơ của dự án. Toàn bộ nước thải, khí thải phát sinh từ dự án đều được xử lý theo quy định trước khi thải ra nguồn tiếp nhận theo đúng mục tiêu tại mục 3, Điều 1 Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, nhiệm vụ về bảo vệ môi trường, giảm thiểu tác động đến môi trường từ hoạt động phát triển kinh tế, xã hội. Do đó, dự án đầu tư hoàn toàn phù hợp với Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Ngoài ra, Dự án cũng phù hợp với Chiến lược bảo vệ môi trường Quốc gia đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 450/QĐ-TTg ngày 13/4/2022. Với mục tiêu ngăn chặn xu hướng gia tăng ô nhiễm, suy thoái môi trường, giải quyết các vấn đề môi trường cấp bách, từng bước cải thiện, phục hồi chất lượng môi trường; ngăn chặn sự suy giảm đa dạng sinh học; Nâng cao năng lực chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu; bảo đảm an ninh môi trường, xây dựng và phát triển các mô hình kinh tế tuần hoàn, kinh tế xanh, các-bon thấp, phấn đấu đạt được các mục tiêu phát triển bền vững của đất nước.

Với loại hình dự án là sản xuất các sản phẩm bọc phụ tùng ô tô, phụ kiện điện tử bằng vải da...là sản phẩm hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển của Quốc gia. Khi dự án đi vào hoạt động, các máy móc thiết bị dây chuyền sản xuất được đầu tư hiện đại, nhà máy có các công trình hạng mục bảo vệ môi trường nên hoạt động sản xuất không làm suy giảm đa dạng sinh học, không gây suy thoái môi trường, tăng cường thúc đẩy kinh tế xã hội khu vực dự án. Do đó, việc thực hiện dự án là hoàn toàn phù hợp với chiến lược bảo vệ môi trường Quốc gia.

2.1.1.2. Sự phù hợp của dự án đầu tư với Quy hoạch tỉnh Hưng Yên

- Dự án “Dự án nhà máy sản xuất phụ kiện điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam)”

thuê nhà xưởng xây sẵn của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) tại nhà xưởng ký hiệu NX8-1 và NX 8-2, Khu công nghiệp Yên Mỹ phù hợp với Quyết định số 489/QĐ-TTg ngày 10/6/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại phụ lục III: Phương án phát triển các khu công nghiệp tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Như vậy, dự án hoàn toàn đảm bảo các yêu cầu về Quy hoạch của tỉnh Hưng Yên.

Theo phụ lục XVIII Phương án phân vùng môi trường tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 kèm theo Quyết định số 489/QĐ-TTg ngày 10/6/2024. Dự án ở xã Yên Mỹ thuộc tiểu vùng phát triển công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung thuộc phân vùng môi trường là vùng khác.

- Loại hình sản xuất của dự án là sản xuất các sản phẩm bọc phụ tùng ô tô, phụ kiện điện tử bằng vải da, mã ngành theo VSIC 2930, 3290. Quy hoạch ngành nghề của Dự án phù hợp với các loại hình kinh doanh và ngành công nghiệp thu hút đầu tư của KCN Yên Mỹ đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy phép môi trường số 206/GPMT-BTNMT ngày 28/6/2023 của Dự án “Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Yên Mỹ tỉnh Hưng Yên”.

2.1.2. Sự phù hợp của dự án với quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Công nghiệp Titan Hưng Yên

Dự án Công nghiệp Titan Hưng Yên được Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hưng Yên cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5421363514 chứng nhận lần đầu ngày 04/11/2022, điều chỉnh lần 5 ngày 09/7/2025, và được phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (lần 1) ngày 25/7/2025 tại Quyết định số 100/QĐ-BQL.

Dự án công nghiệp Titan Hưng Yên được UBND huyện Yên Mỹ cấp lại Giấy phép môi trường số 66/GPMT-UBND ngày 10/6/2025.

Theo Quyết định số 100/QĐ-BQL của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hưng Yên ngày 25/7/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Công nghiệp Titan Hưng Yên (lần 1), diện tích sử dụng đất của dự án là 264.502 m², trong đó diện tích xây dựng giai đoạn 1 của dự án là 34.717,5 m² bao gồm:

- Nhà xưởng số 1,2,3,4,5,6 (1 tầng) & Văn phòng nhà xưởng (2 tầng), ký hiệu NX-1, NX-2, NX-3, NX-4, NX-5, NX-6: Diện tích xây dựng: 3.156 m²/nhà xưởng, diện tích sàn 3.372 m²/nhà xưởng.

- Nhà xưởng số 7 (1 tầng) & Văn phòng nhà xưởng (2 tầng), ký hiệu NX-7: Diện tích xây dựng: 3.696 m², diện tích sàn 4.032 m².

- Nhà xưởng số 8,9 (1 tầng) & Văn phòng nhà xưởng (2 tầng), ký hiệu NX-8, NX-9: Diện tích xây dựng: 5.544 m²/nhà xưởng, diện tích sàn 6.048 m²/nhà xưởng.

- Văn phòng quản lý, ký hiệu HTDV-1: Diện tích 396 m².

- Khu phụ trợ 1, ký hiệu HTKT-1: Diện tích 468 m².
- Nhà bảo vệ 1A, ký hiệu HTDV-4: Diện tích 13,5 m².
- Nhà bảo vệ 1B (12 nhà), ký hiệu HTDV-5: Diện tích 120 m².

Căn cứ Hợp đồng cho thuê nhà xưởng giữa Công ty TNHH Linh kiện điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam) và Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên), sơ đồ của mặt bằng nhà xưởng thuê để thực hiện dự án là nhà xưởng số 8-1 và 8-2 (ký hiệu NX8-1 và NX8-2) bao gồm nhà xưởng 01 tầng và văn phòng 02 tầng với diện tích sàn sử dụng 2.016 m².

Căn cứ biên bản làm việc ngày 10/11/2025 giữa Công ty TNHH Linh kiện điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam) và Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) chấp thuận vị trí thi công, lắp đặt tại vị trí ngoài nhà xưởng NX8-1 và NX8-2 gồm phòng máy nén khí, kho chứa chất thải rắn công nghiệp, chất thải nguy hại với diện tích lần lượt là 9m², 10m², 6m².

Về cơ bản, dự án chỉ tiến hành lắp đặt thiết bị, máy móc trong không gian nhà xưởng và nhà văn phòng cho thuê lại của Công ty TNHH Công nghiệp Titan Hưng Yên sẽ được xây dựng hoàn thiện, đồng bộ theo quy hoạch và được Cơ quan nhà nước nghiệm thu, không xây dựng thêm các hạng mục công trình trên đất.

Do đó nhà máy bố trí:

- Khu vực nhà xưởng: khu vực kiểm tra vật liệu đầu vào, khu vực khâu tay, khu vực dán keo (phát sinh khí thải và bố trí chụp hút), khu vực bọc dây, khu vực đóng/đục vòng, khu vực kiểm tra, khu vực chứa vật liệu, kho thành phẩm và bán thành phẩm, khu vực nghỉ công nhân, phòng hoá chất.

- Khu vực văn phòng phục vụ các hoạt động hành chính: phòng công nghệ thông tin (IT), phòng đào tạo, phòng lễ tân, phòng giám đốc, văn phòng tổng hợp.

- Khu vực công trình bảo vệ môi trường: Hệ thống xử lý khí thải, phòng máy nén khí, kho chứa chất thải (công nghiệp, nguy hại) được bố trí lắp đặt ngoài nhà xưởng nằm trên đất cây xanh cảnh quan sát nhà xưởng.

Việc bố trí các công trình của dự án hoàn toàn phù hợp theo Quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) đã được phê duyệt, không làm chiếm dụng mặt bằng đất sử dụng và thay đổi diện tích đất cây xanh cảnh quan của nhà xưởng NX8-1, NX8-2 và phù hợp với các quy định của chủ nhà xưởng cho thuê.

2.2. Sự phù hợp của dự án đầu tư đối với khả năng chịu tải môi trường

2.2.1. Sự phù hợp của dự án đầu tư đối với khả năng chịu tải của môi trường tiếp nhận khí thải

Khi dự án đi vào hoạt động, khí thải phát sinh từ công đoạn dán keo (công đoạn

sử dụng thiết bị sấy khô keo có gia nhiệt). Thực tế, khí thải phát sinh trong quá trình sản xuất sẽ được công ty đầu tư lắp đặt hệ thống xử lý khí thải đảm bảo xử lý hiệu quả lượng khí thải phát sinh đạt quy chuẩn cho phép trước khi thải ra ngoài môi trường nên khả năng tác động đến môi trường là không lớn. Vì vậy khả năng chịu tải môi trường không khí khu vực hoàn toàn có thể đáp ứng được các hoạt động của nhà máy khi đi vào hoạt động.

Ngoài ra dự án có công nghệ sản xuất tương đối đơn giản (cắt, khâu, lắp ráp, đóng gói các sản phẩm bọc phụ tùng ô tô bằng vải da); dây chuyền sản xuất của dự án đảm bảo sạch và thực hiện trong nhà xưởng kín, bố trí hệ thống thông gió và điều hoà không khí tại các khu vực trong nhà xưởng vì vậy lượng bụi phát sinh không đáng kể.

2.2.2. Sự phù hợp của dự án đầu tư đối với khả năng chịu tải của môi trường tiếp nhận nước thải:

Trong quá trình sản xuất dự án sẽ phát sinh nước thải sinh hoạt lưu lượng khoảng 5,85 m³/ngày được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sau đó đầu nối về hệ thống thu gom và thoát nước thải của Dự án Công nghiệp Titan Hưng Yên trước khi đầu nối về trạm xử lý nước thải chung của KCN Yên Mỹ.

Sự phù hợp về lưu lượng phát sinh với khả năng chịu tải nguồn tiếp nhận:

- Hiện trạng tiếp nhận và xử lý nước thải của KCN Yên Mỹ:

+ Hiện nay, Trạm XLNT tập trung KCN Yên Mỹ với giai đoạn 1 công suất 2.000 m³/ngày đêm, đã được Bộ TNMT cấp giấy phép môi trường số 206/GPMT-BTMT ngày 28/6/2023. Hiện tại lượng nước thải của các doanh nghiệp, cơ sở sản xuất đưa về trạm xử lý nước thải trung bình khoảng 400-500 m³/ngày đêm. Do đó, hệ thống xử lý nước thải của KCN Yên Mỹ hoàn toàn đáp ứng với lượng thải phát sinh từ Dự án nhà máy sản xuất phụ kiện điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam).

+ Về công nghệ xử lý:

Công nghệ xử lý nước thải của trạm xử lý nước thải tập trung là công nghệ hóa lý kết hợp sinh học, cụ thể: Nước thải → Tách rác thô → Bể gom nước thải → Tách rác tinh → Bể tách cát, dầu mỡ → Bể điều hòa → Bể điều chỉnh pH → Bể keo tụ → Bể tạo bông → Bể lắng hóa lý → Bể trung gian 1 → Bể thiếu khí → Bể hiếu khí → Bể trung gian 2 → Bể lắng sinh học → Bể khử trùng → Mương quan trắc nước thải tự động, liên tục → kênh Mái Đen đạt QCDP 02-2019/HY: Quy chuẩn kỹ thuật địa phương về nước thải công nghiệp tỉnh Hưng Yên, cột A, Kq = 0,9; Kf = 0,9; K_{HY} = 0,85.

Bảng 2.1. Tiêu chuẩn đầu nối nước thải vào KCN Yên Mỹ

STT	Thông số	Đơn vị	Giá trị tối đa cho phép
1	Nhiệt độ	°C	40
2	pH	-	6-9
3	Chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/l	34,425

STT	Thông số	Đơn vị	Giá trị tối đa cho phép
4	COD	mg/l	51,6375
5	Amoni (tính theo N)	mg/l	4,05
6	BOD ₅ (20°C)	mg/l	20,655
7	Màu	Pt/Co	50
8	Asen	mg/l	0,0405
9	Thủy ngân	mg/l	0,00405
10	Chì	mg/l	0,081
11	Cadimi	mg/l	0,0405
12	Crom (VI)	mg/l	0,0405
13	Crom (III)	mg/l	0,162
14	Đồng	mg/l	1,62
15	Kẽm	mg/l	2,43
16	Niken	mg/l	0,162
17	Mangan	mg/l	0,405
18	Sắt	mg/l	0,81
19	Tổng xianua	mg/l	0,0567
20	Tổng phenol	mg/l	0,081
21	Tổng dầu mỡ khoáng	mg/l	4,05
22	Sunfua	mg/l	0,162
23	Florua	mg/l	4,05
24	Tổng nitơ	mg/l	16,2
25	Tổng photpho (tính theo P)	mg/l	3,24
26	Clorua	mg/l	405
27	Clo dư	mg/l	0,81
28	Coliform	VK/ 100ml	3.000
29	Tổng hoạt động phóng xạ α	Bq/l	0,1
30	Tổng hoạt động phóng xạ β	Bq/l	1,0
31	Tổng hóa chất bảo vệ thực vật clo hữu cơ	mg/l	0,0405
32	Tổng hóa chất bảo vệ thực vật photpho hữu cơ	mg/l	0,243
33	Tổng PCB	mg/l	0,00243

- Nước thải của Dự án nhà máy sản xuất phụ kiện điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam) phải xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải của KCN Yên Mỹ theo hệ thống thu gom và thoát nước thải của dự án Công nghiệp Titan Hưng Yên đầu nối vào hệ thống thoát nước của KCN. Như vậy, hệ thống của KCN vẫn đảm bảo xử lý được nước thải của dự án.

- Hiện trạng tiếp nhận và xử lý nước thải của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên):

+ Hiện tại, Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) đã xây dựng, lắp đặt hoàn thiện HTXL nước thải tập trung công suất 70 m³/ngày đêm và chuẩn bị vận hành thử nghiệm đưa vào sử dụng. Nên khi dự án đi vào hoạt động (Quý II/2026) thì HTXL nước thải tập trung công suất 70 m³/ngày đêm đã hoạt động ổn định và đủ điều kiện tiếp

nhận nước thải của dự án để xử lý.

+ Quy trình công nghệ của HTXLNT công suất 70 m³/ngày đêm như sau: Nước thải sinh hoạt sau xử lý sơ bộ tại bể tự hoại 3 ngăn → Bể thu gom → Bể điều hòa → Bể thiếu khí → Bể hiếu khí → Bể lắng → Bể khử trùng → Đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải của KCN Yên Mỹ.

Theo đó, Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) đã tính toán và đưa ra công suất HTXL nước thải tập trung xử lý nước thải phát sinh tại lô CN1, trong đó có nước thải từ nhà xưởng NX8-1 và NX8-2 của Công ty TNHH Linh kiện Điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam) thuê. Cụ thể lượng nước thải của dự án đăng ký với Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) là khoảng 5,85 m³/ngày thì HTXL nước thải công suất 70 m³/ngày đêm của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) hoàn toàn đáp ứng khả năng tiếp nhận và xử lý nước thải.

Nước thải tại các khu nhà xưởng, nhà văn phòng của dự án → đường ống HDPE D150-D200-D250-D300 → hệ thống xử lý nước thải của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên), công suất 70 m³/ngày đêm → hố ga thu nước thải của Khu công nghiệp Yên Mỹ → trạm xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp Yên Mỹ, công suất 2.000 m³/ngày đêm.

Theo tính toán lượng nước cấp, nước thải phát sinh của KCN theo đơn vị m³/ha và đưa ra công suất của trạm XLNT tập trung 2.000 m³/ngày đảm bảo tiếp nhận, xử lý lượng nước thải phát sinh từ Công ty TNHH Linh kiện Điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam). Vì vậy hệ thống thoát nước chung của KCN đảm bảo đủ khả năng tiếp nhận nước thải của Dự án khi đi vào hoạt động.

2.2.3. Sự phù hợp của dự án đầu tư đối với khả năng chịu tải của môi trường tiếp nhận chất thải:

Dự kiến nhà máy sẽ bố trí các kho chứa chất thải thông thường và chất thải nguy hại để lưu chứa chất thải phát sinh. Đồng thời, cam kết ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để định kỳ đến vận chuyển và đem đi xử lý theo quy định. Nhờ đó, trong quá trình hoạt động, việc phát sinh chất thải của nhà máy sẽ không ảnh hưởng đến môi trường xung quanh và hoàn toàn phù hợp với khả năng chịu tải của môi trường tiếp nhận chất thải.

CHƯƠNG III

ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG NƠI THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Theo mục c, khoản 2, điều 28 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, Dự án nhà máy sản xuất phụ kiện điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam) thuê nhà xưởng xây sẵn của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) tại nhà xưởng ký hiệu NX8-1 và NX8-2, KCN Yên Mỹ, xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên, do đó không cần tiến hành đánh giá hiện trạng môi trường nơi thực hiện dự án.

Tuy nhiên để đánh giá và kiểm soát chất lượng môi trường khu vực thực hiện dự án, chủ dự án đề xuất thực hiện quan trắc hiện trạng môi trường nền khu vực thực hiện dự án nội dung chi tiết như sau:

3.1. Dữ liệu về hiện trạng môi trường và tài nguyên sinh vật

Dự án “Dự án nhà máy sản xuất phụ kiện điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam)” được thực hiện gồm: giai đoạn lắp đặt hệ thống thu gom và xử lý khí thải công đoạn dán keo và giai đoạn vận hành. Ứng với mỗi giai đoạn sẽ phát sinh các tác động tương ứng đến môi trường tự nhiên, kinh tế - xã hội khu vực dự án. Các đối tượng bị tác động trong quá trình cả tạo, lắp đặt và dự án đi vào hoạt động được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 3.1. Các đối tượng bị tác động bởi dự án và yếu tố nhạy cảm về môi trường
khu vực thực hiện dự án

STT	Nguồn phát sinh	Chất thải phát sinh	Đối tượng bị tác động
I	Giai đoạn lắp đặt hệ thống xử lý khí thải công đoạn dán keo		
1	Hoạt động vận chuyển và lắp đặt hệ thống xử lý khí thải	- Chất thải rắn thông thường - Chất thải nguy hại - Bụi, khí thải từ hoạt động hàn	- Môi trường không khí khu vực nhà xưởng - Sức khỏe của công nhân - Hệ thống thu gom, thoát nước của KCN
2	Hoạt động sinh hoạt của công nhân lắp đặt	- Nước thải sinh hoạt của công nhân - Chất thải rắn sinh hoạt	- Môi trường không khí khu vực dự án - Hệ thống thu gom, thoát nước của KCN
II	Giai đoạn hoạt động của dự án		
1	Hoạt động sản xuất	- Chất thải rắn công nghiệp thông thường - Chất thải nguy hại - Khí thải từ quá trình sản xuất và phương tiện giao thông	- Môi trường không khí khu vực dự án - Sức khỏe công nhân làm việc trực tiếp trong nhà máy

STT	Nguồn phát sinh	Chất thải phát sinh	Đối tượng bị tác động
2	Hoạt động sinh hoạt của cán bộ, công nhân viên tại dự án	- Nước thải sinh hoạt của công nhân - Chất thải rắn sinh hoạt	- Môi trường không khí xung quanh khu vực dự án - Hệ thống thu gom, xử lý nước thải của KCN Yên Mỹ

3.2. Mô tả về môi trường tiếp nhận nước thải của dự án

Nước thải của dự án phát sinh được thu gom, đầu nối theo Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 15/9/2025 giữa Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) và Công ty TNHH Linh kiện Điện tử Hồng Nguyên Việt Nam) cùng biên bản đầu nối ngày 10/11/2025. Công ty TNHH Titan (Hưng Yên) chịu trách nhiệm xử lý nước thải phát sinh đạt tiêu chuẩn đầu nối trước khi dẫn về HTXL nước thải tập trung của KCN Yên Mỹ.

3.3. Đánh giá hiện trạng các thành phần môi trường đất, nước, không khí nơi thực hiện dự án

Trong quá trình thực hiện lập báo cáo đề xuất cấp giấy phép môi trường cho dự án “Dự án nhà máy sản xuất phụ kiện điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam)”, Chủ dự án phối với đơn vị tư vấn và đơn vị quan trắc tiến hành khảo sát, lấy mẫu tại khu vực thực hiện dự án.

- Thời gian lấy mẫu: Công tác đo đạc lấy mẫu được thực hiện 03 đợt vào ngày 14/11/2025;

- Điều kiện thời tiết khi lấy mẫu: nhiệt độ trung bình 23,7 - 24,8⁰C, trời nắng;

Các vị trí khảo sát chất lượng môi trường khu vực dự án được lựa chọn căn cứ theo cơ sở:

- + Điểm được lựa chọn là đại diện cho hiện trạng môi trường khu vực;
- + Có liên quan đến các hoạt động và nguồn thải của dự án sau này;
- + Gần với các đối tượng xung quanh có thể bị ảnh hưởng trong quá trình cải tạo, lắp đặt và khi dự án đi vào hoạt động

Tổng hợp các vị trí đo đạc được trình bày trong bảng sau:

Bảng 3.2. Vị trí lấy mẫu không khí xung quanh khu vực dự án

STT	Ký hiệu	Vị trí	Tọa độ	
			N	E
1	KK1	Mẫu không khí khu vực trước xưởng	20 ⁰ 53’34.3”	106 ⁰ 4’9.2”
2	KK2	Mẫu không khí khu vực sau xưởng	20 ⁰ 53’36.1”	106 ⁰ 4’9.6”

Kết quả phân tích chất lượng môi trường không khí qua đợt quan trắc cụ thể như sau:

Bảng 3.3. Kết quả phân tích chất lượng không khí xung quanh tại khu vực dự án

Stt	Thông số	Đơn vị	Kết quả		QCVN 05:2023/BTNMT (TB 1h) ⁽²⁶⁾
			KK1	KK2	
I	Đợt 1 (ngày 14/11/2025)				
1	Nhiệt độ	°C	23,7	23,8	-
2	Độ ẩm	%	61,2	60,8	-
3	Tốc độ gió	m/s	0,2	0,8	-
4	Tiếng ồn (Leq)	dBA	61,7	70,1	70 ⁽²⁶⁾
5	Độ rung	dB	34,1	35,7	-
6	Tổng hạt bụi lơ lửng (TSP)	µg/Nm³	56,3	52,4	300
7	CO	µg/Nm³	<LOQ (9600)	<LOQ (9600)	30.000
8	SO₂	µg/Nm³	55,2	47,1	350
9	NO₂	µg/Nm³	57,0	60,6	200
II	Đợt 2 (ngày 14/11/2025)				
1	Nhiệt độ	°C	24,1	24,3	-
2	Độ ẩm	%	57,8	57,5	-
3	Tốc độ gió	m/s	0,2	0,8	-
4	Tiếng ồn (Leq)	dBA	58,1	57,5	70 ⁽²⁶⁾
5	Độ rung	dB	30,2	31,3	-
6	Tổng hạt bụi lơ lửng (TSP)	µg/Nm³	57,4	51,1	300
7	CO	µg/Nm³	<LOQ (9600)	<LOQ (9600)	30.000
8	SO₂	µg/Nm³	38,8	41,0	350
9	NO₂	µg/Nm³	47,4	52,9	200
III	Đợt 3 (ngày 14/10/2025)				
1	Nhiệt độ	°C	24,7	24,8	-
2	Độ ẩm	%	58,7	58,7	-
3	Tốc độ gió	m/s	0,2	0,8	-
4	Tiếng ồn (Leq)	dBA	61,1	68,7	70 ⁽²⁶⁾
5	Độ rung	dB	31,4	35,8	-
6	Tổng hạt bụi lơ lửng (TSP)	µg/Nm³	54,7	50,1	300
7	CO	µg/Nm³	<LOQ (9600)	<LOQ (9600)	30.000
8	SO₂	µg/Nm³	37,5	44,2	350
9	NO₂	µg/Nm³	45,4	62,5	200

Ghi chú:

- QCVN 05:2023/BTNMT quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí
- Trung bình 1 giờ.

- QCVN 26:2010/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn.
- (-): Không có quy định.
- Vị trí lấy mẫu:
 - + KK1: Mẫu không khí phía trước nhà xưởng;
 - + KK2: Mẫu không khí phía sau nhà xưởng;

Nhận xét:

Qua kết quả quan trắc tại Bảng trên cho thấy môi trường không khí khu vực Dự án tương đối tốt, giá trị quan trắc tại tất cả các vị trí ở các thời điểm đều thấp hơn nhiều so với giới hạn cho phép của các quy chuẩn Việt Nam tương ứng.

CHƯƠNG IV

ĐÁNH GIÁ, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ VÀ ĐỀ XUẤT CÁC CÔNG TRÌNH, BIỆN PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

4.1. Đánh giá, dự báo tác động môi trường

Dự án được phân loại theo Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 là dự án nhóm III nên không phải thực hiện nội dung này.

4.2. Đề xuất các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường

4.2.1. Đề xuất các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn lắp đặt hệ thống xử lý khí thải tại nhà xưởng của dự án

4.2.2.1. Về công trình, biện pháp xử lý khí thải

Giai đoạn lắp đặt hệ thống xử lý khí thải diễn ra trong thời gian ngắn (15-20 ngày) và sử dụng máy hàn điện để lắp đặt kết nối các kết cấu đường ống thu gom, hệ thống xử lý khí thải. Quá trình này phát sinh bụi hơi oxit kim loại như MnO_2 , Fe_2O_3 ,... ảnh hưởng đến sức khỏe của nhân công và kỹ sư giám sát trực tiếp khu vực. Tuy nhiên thời gian lắp đặt diễn ra ngắn, nhân công thực hiện được trang bị bảo hộ lao động (kính, găng tay, mũ và quần áo bảo hộ lao động), nhân công tham gia được học tập về biện pháp an toàn nghề hàn và được đào tạo chuyên môn nên tác động từ công đoạn này không đáng kể.

4.2.2.1. Về công trình, biện pháp xử lý nước thải

a. Nguồn gốc và khối lượng phát sinh

Trong quá trình lắp đặt hệ thống xử lý khí thải, nguồn phát sinh nước thải chủ yếu là nước thải sinh hoạt của 05 nhân công và kỹ sư giám sát. Nước thải sinh hoạt chủ yếu là nước thải phát sinh từ các nhà vệ sinh, nước vệ sinh giữa giờ. Thành phần nước thải chủ yếu gồm các chất cặn bã, các chất lơ lửng (SS), các hợp chất hữu cơ (BOD_5/COD), các chất dinh dưỡng (N, P) và vi sinh, nên có thể gây ô nhiễm nguồn nước mặt nếu không được xử lý.

Dự kiến số lượng công nhân tại công trường là 05 người. Theo mục a, khoản 1, điều 39 của Nghị định 80/2014/NĐ-CP về thoát nước và xử lý nước thải, nước thải được tính bằng 100% nước cấp, do đó lưu lượng nước thải phát sinh là $0,225 m^3/ngày$ đêm.

Dựa vào TCVN 7957:2023 - Thoát nước, mạng lưới và công trình bên ngoài, tiêu chuẩn thiết kế. Khối lượng chất gây ô nhiễm do con người thải vào môi trường mỗi ngày thể hiện ở bảng dưới đây:

Bảng 4.1. Quy định về tải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

TT	Chất ô nhiễm	Hệ số phát thải (g/người/ngày)
1	Chất rắn lơ lửng (SS)	60 - 65
2	BOD_5 của nước thải đã lắng	30 - 35
3	BOD_5 của nước thải chưa lắng	55 - 60

TT	Chất ô nhiễm	Hệ số phát thải (g/người/ngày)
4	Nitơ của các muối amoni (N-NH ₄)	8 -10,5
5	Tổng photpho	1,1-2,2

Nguồn: TCVN 7957:2023

Hệ số phát thải các chất ô nhiễm trong nước Tải lượng chất ô nhiễm được tính theo công thức: $T = H \times M$ (Nguồn: TCVN 7957:2023).

Trong đó: T: Tải lượng các chất ô nhiễm; H: Hệ số phát thải có trong nước thải sinh hoạt; M: Số người làm việc.

Nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt như sau:

Bảng 4.2. Tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm từ hoạt động của công nhân giai đoạn lắp đặt hệ thống xử lý khí thải

Chất ô nhiễm	Tải lượng (g/ngày)	Lưu lượng thải (l/ngày)	Nồng độ trung bình (mg/l)	QCVN 14:2025/ BTNMT, cột C	Tiêu chuẩn đầu nối KCN Yên Mỹ
Chất rắn lơ lửng (SS)	300-325	2.250	133,33-144,44	≤70	100
BOD ₅ của nước thải đã lắng	150-175		66,67-77,78	≤40	50
BOD ₅ của nước thải chưa lắng	275-300		122,22-133,33	≤40	50
Nitơ của các muối amoni (N-NH ₄)	40-53		17,78-23,33	≤10	10
Tổng photpho	6-11		2,44-4,89	≤10	6

Ghi chú: QCVN 14:2025/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung (cột C).

Nhận xét: Qua bảng trên cho thấy nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt khi chưa qua xử lý vượt tiêu chuẩn cho phép QCVN14:2025/BTNMT (cột C) và Tiêu chuẩn đầu nối của KCN Yên Mỹ nhiều lần.

Từ kết quả tính toán bảng trên cho thấy, nước thải sinh hoạt phát sinh trong giai đoạn này nếu không được xử lý khi xả ra môi trường có thể gây ra mất vệ sinh môi trường, gây mùi hôi thối nước do quá trình phân hủy các chất ô nhiễm trong nước thải và mức độ nguy hiểm hơn là trong nước thải sinh hoạt còn chứa hàm lượng lớn các loại virus, vi trùng gây bệnh có khả năng phát sinh, lây lan dịch bệnh và ảnh hưởng lớn đối với sức khỏe cộng đồng.

b. Công trình biện pháp giảm thiểu

Công nhân sẽ sử dụng nhà vệ sinh đã có sẵn của nhà xưởng cho thuê. Nước thải sinh hoạt từ nhà vệ sinh xử lý sơ bộ qua bể tự hoại 13m³ trước khi về hệ thống xử lý nước thải công suất 70 m³/ngày đêm của lô CN1. Công ty TNHH Linh kiện điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam) đã ký biên bản đầu nối ngày 10/11/2025 với Đơn vị cho thuê nhà xưởng - Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên). Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) chịu trách nhiệm xử lý nước thải của Công ty TNHH Linh

kiện Điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam) đạt Tiêu chuẩn đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải tập trung của KCN Yên Mỹ.

4.2.2.3. Về công trình, biện pháp xử lý chất thải thông thường

a. Nguồn và khối lượng phát sinh

- Chất thải sinh hoạt: Theo định mức QCVN 01:2021/BXD, định mức phát sinh chất thải rắn sinh hoạt khoảng 0,8 kg/người/ngày. Khối lượng phát sinh khoảng 05 người x 0,8 kg = 4 kg/ngày. Thành phần gồm: vỏ bánh kẹo, vỏ lon, chai nước, giấy....

- Các loại chất thải rắn thông thường phát sinh từ hoạt động lắp đặt hệ thống xử lý khí thải tương đối nhỏ chủ yếu là đầu mẫu kim loại, bìa carton, túi bóng bọc bên ngoài máy móc với tổng khối lượng phát sinh ước tính khoảng 10 kg/ngày, trong đó:

+ Đầu mẫu thanh kim loại khoảng 5 kg/ngày

+ Túi bóng, bìa carton, xốp, phát sinh khoảng 5 kg/ngày

- Các chất thải rắn phát sinh từ hoạt động này đều khó phân hủy, không gây ra các tác động trực tiếp đối với môi trường nhưng không được quản lý tốt có thể gây ra các tác động đến việc làm tăng nguy cơ rửa trôi theo nước mưa chảy tràn bề mặt làm tăng độ đục dòng chảy, bồi lấp hệ thống cống thoát nước gây ngập úng cục bộ. Các tác động do chất thải rắn lắp đặt máy móc thiết bị đối với môi trường và sức khỏe cộng đồng có xác suất xảy ra cao, nhưng ngắn hạn và có thể hạn chế được khi thực hiện đầy đủ các biện pháp quản lý, thu gom, xử lý phù hợp.

b. Công trình, biện pháp giảm thiểu

- Đối với rác thải sinh hoạt, chủ dự án sẽ bố trí 01 thùng chứa dung tích 60 lít đặt tại khu vực lắp đặt hệ thống xử lý khí thải để lưu chứa tạm thời chất thải sinh hoạt.

- Đối với chất thải công nghiệp thông thường bố trí 02 thùng chứa dung tích 40 lít/thùng đặt tạm trong khu vực lắp đặt hệ thống xử lý khí thải để lưu chứa tạm thời chất thải.

- Hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định của pháp luật.

4.2.2.4. Về công trình, biện pháp xử lý CTNH

a. Nguồn và khối lượng phát sinh

- Chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình lắp đặt hệ thống xử lý khí thải chủ yếu là giẻ lau, găng tay dính dầu; dầu mỡ thải. Khối lượng chất thải nguy hại phát ước tính khoảng 7 kg trong thời gian lắp đặt khoảng 15-20 ngày, trong đó:

+ Giẻ lau dính dầu: phát sinh từ quá trình vệ sinh dụng cụ, lau dầu mỡ máy móc lắp đặt ước tính phát sinh khoảng 4 kg.

+ Dầu mỡ bôi trơn thải: phát sinh từ hoạt động bảo dưỡng máy móc lắp đặt ước tính phát sinh khoảng 3 kg.

- Chất thải nguy hại của dự án phát sinh trong giai đoạn lắp đặt hệ thống thu gom, xử lý khí thải chủ yếu là các loại chất thải khó phân hủy, có khả năng tồn tại lâu trong môi trường nên tạo ra những khả năng tác động tiêu cực đối với môi trường tự nhiên và

sức khỏe cộng đồng. Do đó, nhằm phòng ngừa và giảm thiểu tối đa tác động do chất thải nguy hại gây ra, chủ dự án phải thực hiện đầy đủ các biện pháp thu gom, phân loại, lưu chứa và hợp đồng với đơn vị có chức năng vận chuyển xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

b. Công trình biện pháp bảo vệ môi trường

- Bố trí 02 thùng chứa chất thải nguy hại chuyên dụng loại 40 lít/thùng, có nắp đậy kín để lưu chứa tạm thời chất thải nguy hại phát sinh trong giai đoạn này.

- Hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định của pháp luật.

4.2.2.5. Về biện pháp giảm thiểu các tác động không liên quan đến chất thải

Để giảm thiểu tác động từ tiếng ồn, độ rung trong quá trình lắp đặt hệ thống xử lý khí thải, Chủ dự án sẽ phối hợp với đơn vị lắp đặt thực hiện các biện pháp sau:

- Quy định về tốc độ xe, máy móc khi hoạt động trong khu vực Dự án.
- Không sử dụng máy móc, thiết bị thi công, lắp đặt quá cũ, gây tiếng ồn lớn.

Thường xuyên kiểm tra bảo dưỡng thiết bị.

- Bố trí thời gian thi công hợp lý.

- Trang bị đầy đủ đồ bảo hộ lao động chống ồn cho công nhân, đặc biệt là những công nhân tiếp xúc trực tiếp với các máy móc, phương tiện phát sinh độ ồn lớn như: Máy cắt, máy khoan, xe boom.

4.2.2.6. Về biện pháp giảm thiểu các tác động gây nên bởi các rủi ro, sự cố trong giai đoạn cải tạo và lắp lắp đặt máy móc, thiết bị

a. Tai nạn lao động

- *Nguồn gốc phát sinh:*

Các tai nạn xảy ra có thể do máy cắt, máy hàn... Những thao tác không an toàn và các điều kiện lao động không đảm bảo là những nguyên nhân gián tiếp gây ra tai nạn và các sự cố, ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe và tính mạng công nhân.

- *Công trình, biện pháp bảo vệ môi trường:*

- + Công nhân được trang bị các thiết bị bảo hộ lao động như kính bảo hộ, quần áo, găng tay, mũ, dây đeo an toàn, ...

- + Tuân thủ các quy định về an toàn lao động trong tổ chức thi công để phòng ngừa sự cố.
- + Khi thi công, lắp ráp ở giàn giáo hoặc thiết bị trên cao, công nhân phải có dây đeo an toàn.

b. Sự cố cháy nổ

- *Nguồn gốc phát sinh:*

Các sự cố cháy nổ do có thể do một số nguyên nhân như hệ thống điện thiết kế không đảm bảo an toàn dẫn đến chập mạch gây cháy, nổ hoặc do ý thức an toàn lao động cháy nổ và an toàn vận hành thiết bị của công nhân kém dẫn đến các sự cố cháy nổ,... Khi xảy ra sự cố cháy nổ, đối tượng chịu tác động trực tiếp là công nhân lắp đặt.

- *Công trình, biện pháp bảo vệ môi trường:*

- + Chuẩn bị các dụng cụ, phương tiện chống cháy như bể nước, bơm, bình khí CO₂... để kịp thời chữa cháy khi có hỏa hoạn xảy ra.
- + Thiết kế thiết bị tự động ngắt điện cầu dao tổng.
- + Vận hành mỗi loại thiết bị, máy móc đều phải tuân thủ nghiêm các nguyên tắc của nhà sản xuất.
- + Khu vực vị trí làm việc được lắp dây tiếp đất và tủ điện.
- + Đường dây tải điện đủ lớn và công suất để truyền tải đủ điện cho thiết bị.

4.2.3. Đề xuất các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn dự án đi vào vận hành

4.2.3.1. Về công trình, biện pháp xử lý nước thải

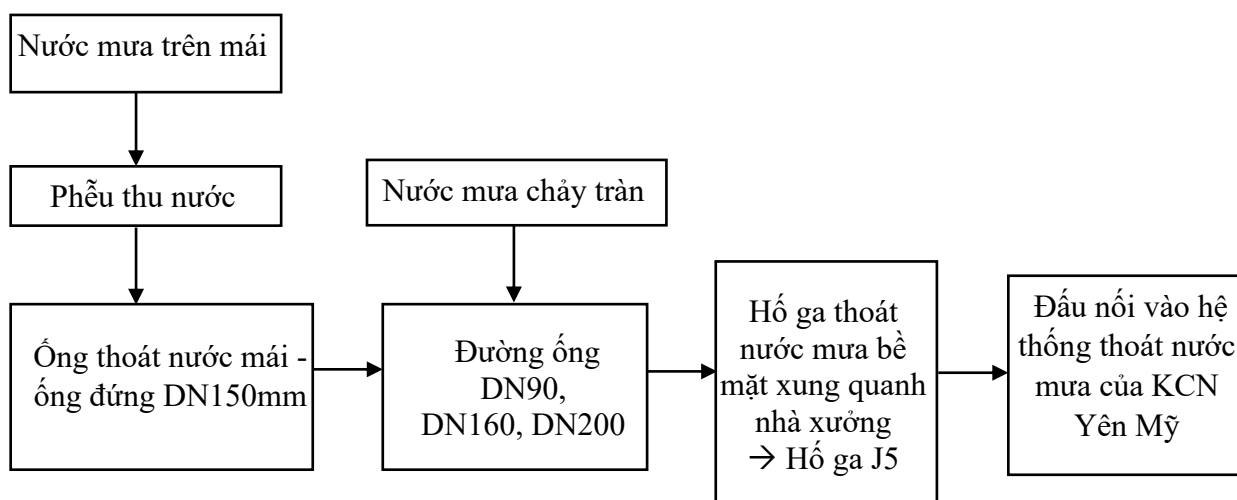
a. Hệ thống thu gom, thoát nước mưa

- Hiện trạng, khu vực nhà xưởng xây sẵn NX8-1 và NX 8-2 tại lô CN1 đã được đơn vị cho thuê nhà xưởng – Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) hoàn thiện xây dựng xong hệ thống thu gom nước mưa trên mái và hệ thống nước mưa bề mặt tách biệt với hệ thống thu gom nước thải. Cụ thể như sau:

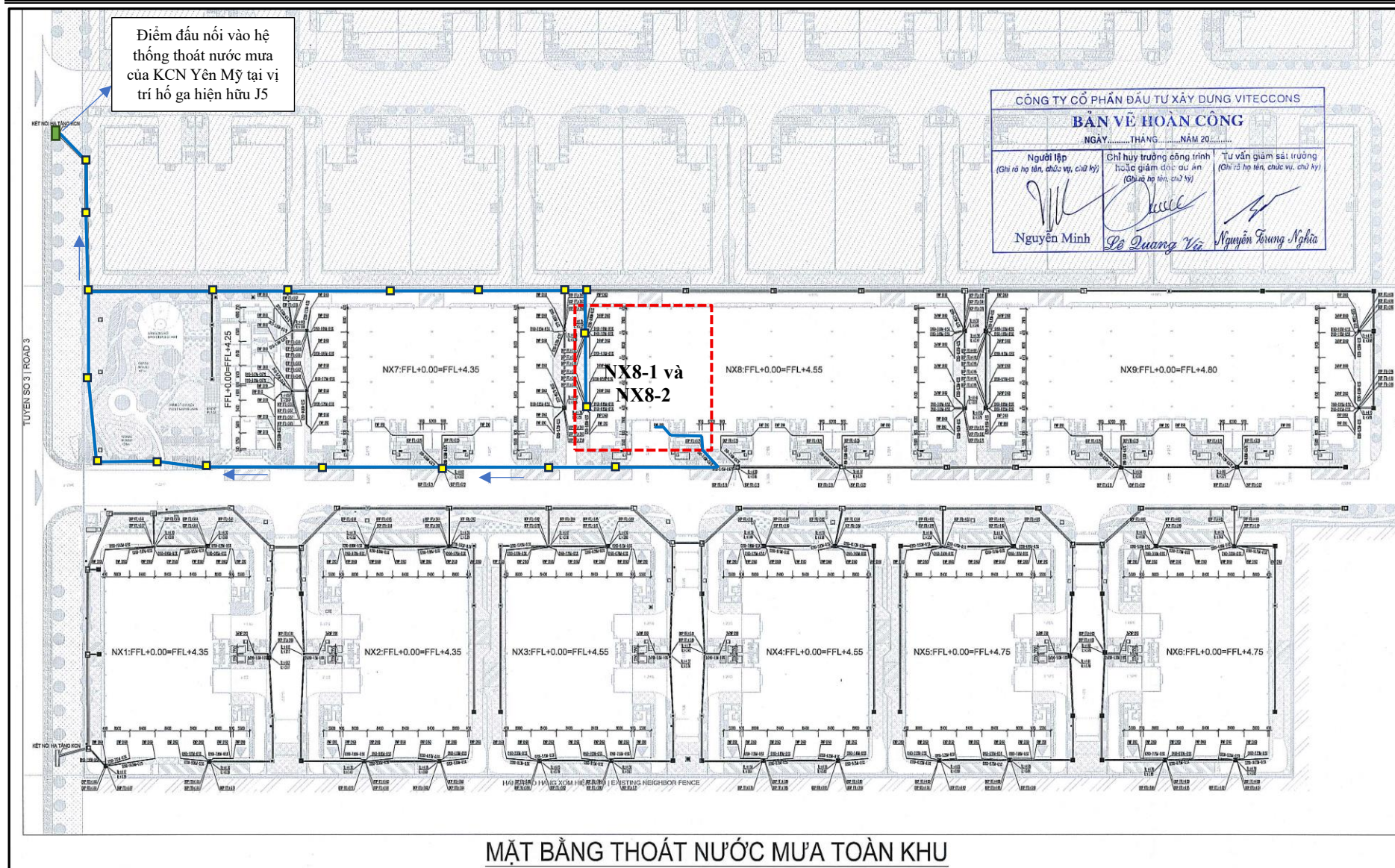
+ Hệ thống thu gom và thoát nước mưa trên mái nhà xưởng được thu qua các phễu thu, chảy vào ống thoát nước đứng DN150mm xuống hố ga thoát nước mưa ngoài nhà và chảy vào hệ thống thoát nước mưa chung của KCN Yên Mỹ.

+ Hệ thống thu gom và thoát nước mưa bề mặt: Nước mưa từ các khu vực mái nhà xưởng, nước mưa bề mặt chảy trực tiếp vào hệ thống đường ống DN D90mm, L=7,45m, i=0,67% ; DN200, L=33,7m, i=0,5%; DN160mm, L=5,45m, i=0,67% và DN160mm, L=3,7m, i=0,5% thoát vào các hố ga và theo cống tròn BTCT đúc sẵn thu gom nước mưa về hố ga J5 (điểm thoát nước mưa số 6) nằm trên tuyến đường số 3 của KCN Yên Mỹ ở hướng Tây Bắc của dự án.

- Sơ đồ hệ thống thu gom và thoát nước mưa được thể hiện trong hình sau:



Hình 4.1. Sơ đồ thu gom, thoát nước mưa của Dự án



Hình 4.2. Mặt bằng thoát nước mưa nhà xưởng NX8-1 và NX8-2

b. Hệ thống thu gom, thoát nước thải

(*) Nguồn phát sinh nước thải của Dự án:

- Nước thải sinh hoạt:

Bảng 4.3. Bảng tổng hợp nguồn phát sinh nước thải

STT	Nguồn phát sinh	Thành phần, tính chất nước thải
1	Nước thải sinh hoạt từ hoạt động sinh hoạt của CBCNV. Vị trí phát sinh: nhà vệ sinh (06 khu nhà vệ sinh dành cho nam/nữ tại nhà xưởng tầng 01 và văn phòng 02 tầng)	- Màu sắc: thường có màu xám nhạt đến xám đậm, tùy thuộc vào mức độ ô nhiễm. - Mùi: Có mùi hôi đặc trưng do các hợp chất hữu cơ phân hủy. - Đặc trưng của nước thải sinh hoạt là hàm lượng chất rắn lơ lửng (TSS), các chất hữu cơ dễ phân hủy cao (BOD ₅ , COD), các chất dinh dưỡng (N, P) và vi sinh vật gây bệnh: Coliform....gây ảnh hưởng lớn đến môi trường nếu không được xử lý.

Tính toán tương tự giai đoạn lắp đặt máy móc, dựa trên lưu lượng nước thải phát sinh, kết quả tính toán nồng độ chất ô nhiễm có trong nước thải sinh hoạt như sau:

Bảng 4.4. Tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm tại khu vực dự án

Chất ô nhiễm	Tải lượng (g/ngày)	Lưu lượng thải (l/ngày)	Nồng độ trung bình (mg/l)	QCVN 14:2025/ BTNMT, cột C	Tiêu chuẩn đầu nổi KCN Yên Mỹ
Chất rắn lơ lửng (SS)	2600-2808	5.850	444,4-480	≤70	100
BOD ₅ của nước thải đã lắng	1300-1508		222,2-257,8	≤40	50
BOD ₅ của nước thải chưa lắng	2379-2600		406,7-444,4	≤40	50
Nitơ của các muối amoni (N-NH ₄)	351-455		60-77,8	≤10	10
Tổng photpho	52-91		8,9-15,6	≤10	6

Nhận xét: Từ kết quả tính toán cho thấy: Tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt trong trường hợp chưa qua xử lý đều không đảm bảo tiêu chuẩn đầu vào của KCN Yên Mỹ. Do vậy, toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh được thu gom và xử lý tại hệ thống xử lý nước thải trước khi đầu nổi vào hệ thống thu gom nước thải chung của KCN Yên Mỹ.

Thành phần nước thải sinh hoạt có chứa các chất cặn bã, các chất lơ lửng (SS), các chất hữu cơ dễ phân hủy sinh học (BOD₅), các hợp chất dinh dưỡng (N, P), và các vi sinh vật. Nước thải sinh hoạt không được thu gom, xử lý sẽ phát sinh mùi hôi thối gây ô nhiễm không khí. Ngoài ra, nước thải chứa nhiều vi sinh vật gây bệnh, phát sinh bọ gây, ruồi, muỗi là nguyên nhân dẫn đến bùng nổ dịch bệnh như sốt rét, sốt xuất huyết, tiêu chảy, ...

- Đánh giá tác động: Nước thải sinh hoạt của dự án nếu không được thu gom, xử lý sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả xử lý của hệ thống xử lý nước thải của KCN Yên Mỹ, phát sinh mùi hôi thối gây ô nhiễm không khí. Ngoài ra, nước thải chứa nhiều vi sinh vật gây bệnh, phát sinh bọ gây, ruồi, muỗi là nguyên nhân dẫn đến bùng nổ dịch bệnh như sốt rét, sốt xuất huyết, tiêu chảy,...

- Quá trình sản xuất của Dự án không phát sinh nước thải sản xuất. Nguồn cấp nước chỉ phục vụ cho hoạt động sinh hoạt của công nhân viên.

() Công trình bảo vệ môi trường:*

Hệ thống thoát nước thải tại nhà xưởng NX8-1 và NX8-2, lô CN1 đã được Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) xây dựng riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Cụ thể như sau:

- Đối với nước thải sinh hoạt:

+ Nước thải sinh hoạt phát sinh từ khu nhà vệ sinh (WC) của Dự án được thu gom theo hệ thống thu gom thoát nước thải của đơn vị cho thuê nhà xưởng (đường ống DN 60-110) về bể tự hoại 3 ngăn dung tích 13m³ để xử lý sơ bộ, sau đó thoát vào 02 hố ga MH-20 và MH-21 và theo đường ống DN200mm về hệ thống xử lý nước thải tập trung công suất 70 m³/ngày đêm của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) xây dựng ở hướng Tây Bắc của lô CN1 tiếp tục xử lý đạt Tiêu chuẩn đầu nổi của KCN Yên Mỹ. Công ty TNHH Linh kiện Điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam) đã ký biên bản đầu nổi với Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) ngày 10/11/2025 và sau đó đầu nổi vào hệ thống thu gom nước thải của KCN Yên Mỹ về trạm xử lý nước thải tập trung của KCN Yên Mỹ, công suất 2.000 m³/ngày đêm.

+ Nước thải bồn rửa, thoát sàn phát sinh thu gom theo hệ thống đường ống riêng D100 thoát vào hố ga thu nước thải MH-20 và MH-21.

+ Toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh từ hoạt động sinh hoạt của Dự án được thoát theo đường ống HDPE D315mm, dài khoảng 251,7m về hố ga nước thải MH-46, sau đó thu gom về HTXL nước thải của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) công suất 70 m³/ngày đêm. Nước thải sau xử lý theo đường ống D315 dài khoảng 7 m đầu nổi vào hố ga thu nước thải của KCN Yên Mỹ để về trạm xử lý nước thải tập trung của KCN Yên Mỹ, công suất 2.000 m³/ngày đêm

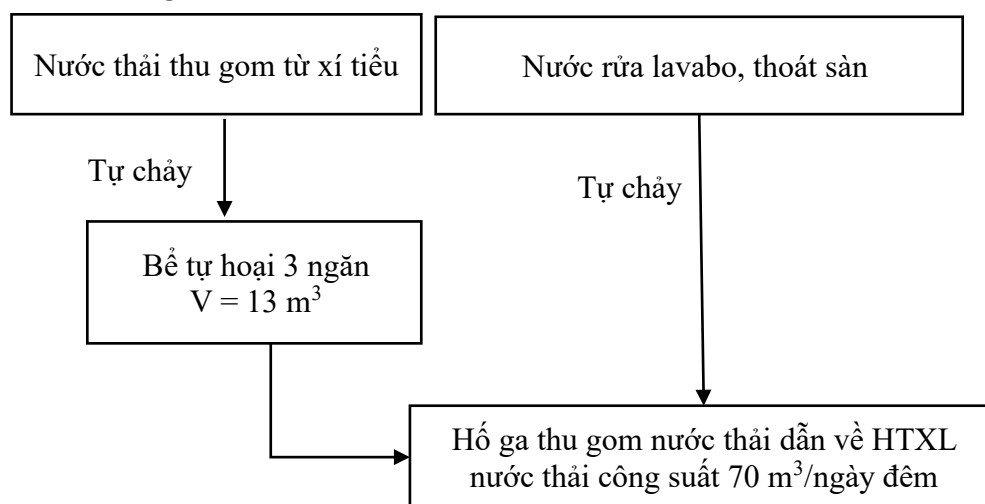
Chi tiết bản vẽ thoát nước nhà xưởng được đính kèm phụ lục Báo cáo.

- Đối với nước thải sản xuất: tại Dự án cam kết không phát sinh nước thải sản xuất.

- Đơn vị cho thuê nhà xưởng - Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) chịu trách nhiệm quản lý các tuyến thu gom, thoát nước thải trong khuôn viên dự án Công nghiệp Titan (Hưng Yên) (bao gồm thoát nước dự án), kiểm soát chất lượng nước thải từ các đơn vị thứ cấp và chịu trách nhiệm về chất lượng nước thải tại điểm đầu nổi

luôn đạt tiêu chuẩn đầu nổi nước thải với KCN Yên Mỹ. Điểm đầu nổi nước thải của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) tại 01 hố ga thoát nước thải F12 (trên vỉa hè đường tuyến 3 giai đoạn 1) đã thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận điểm đầu nổi với Công ty Cổ phần phát triển KCN Viglacera Yên Mỹ ngày 16/6/2023 (Tọa độ X=2311302.63; Y=558849.90). Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) đã được Ủy ban nhân dân huyện Yên Mỹ cấp giấy phép môi trường số 66/GPMT-UBND ngày 10/6/2025 và Công ty TNHH Linh kiện điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam) đã ký hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) có điều khoản 6.29 về hạng mục xử lý nước thải và đã thực hiện biên bản đầu nổi ngày 10/11/2025. Như vậy, toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của Chủ dự án đầu tư sẽ được xử lý với hệ thống xử lý nước thải của chủ cho thuê nhà xưởng.

Sơ đồ thu gom thoát nước thải tại Dự án:



Hình 4.3. Sơ đồ thu gom thoát nước thải của Dự án

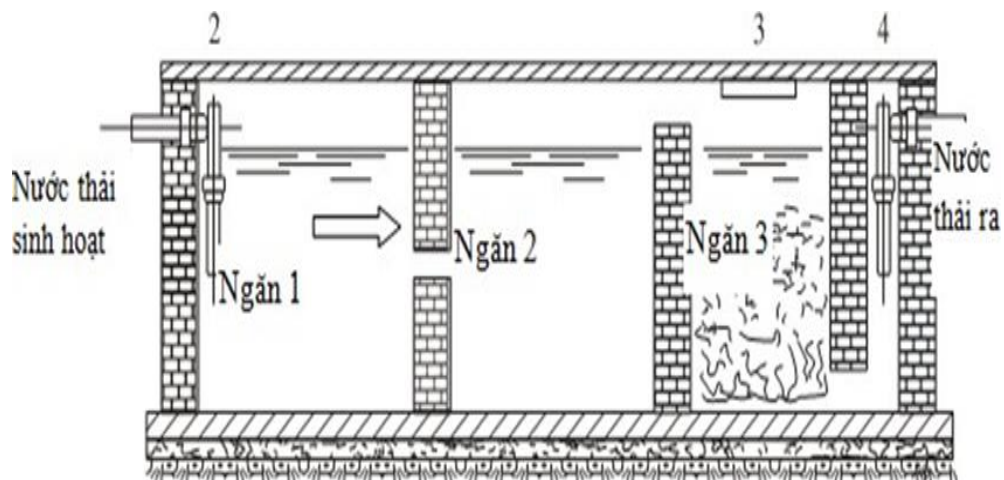
c. Công trình xử lý nước thải

Dự án sử dụng 02 bể tự hoại ba ngăn đã được đơn vị cho thuê nhà xưởng xây sẵn khi thuê nhà xưởng để xử lý sơ bộ nước thải sinh hoạt phát sinh tại Dự án trước khi đưa về hệ thống xử lý nước thải công suất 70 m³/ngày đêm của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) để tiếp tục xử lý trước khi đầu nổi vào hệ thống thu gom nước thải tập trung của KCN Yên Mỹ, cụ thể như sau:

- Quy trình vận hành bể tự hoại:

Nước thải được thu gom vào ngăn lắng sơ cấp tiếp nhận nước thải rồi chảy sang ngăn phân huỷ yếm khí. Ở ngăn phân huỷ yếm khí, dưới sự hoạt động của vi sinh vật kỵ khí, lên men các chất ô nhiễm tạo thành khí CH₄, CO₂... khí thải được thoát ra ngoài theo đường ống dẫn khí. Hỗn hợp nước thải được dẫn qua bể lắng thứ cấp, phần nước trong được dẫn ra ngoài. Phần bùn được giữ lại trong các ngăn lắng, dưới tác dụng của vi khuẩn kỵ khí sẽ phân huỷ thành các chất khoáng, khí hoà tan. Định kỳ thuê đơn vị có chức năng thực hiện việc nạo vét, hút bùn trong các ngăn lắng bể tự hoại.

Trong đó:

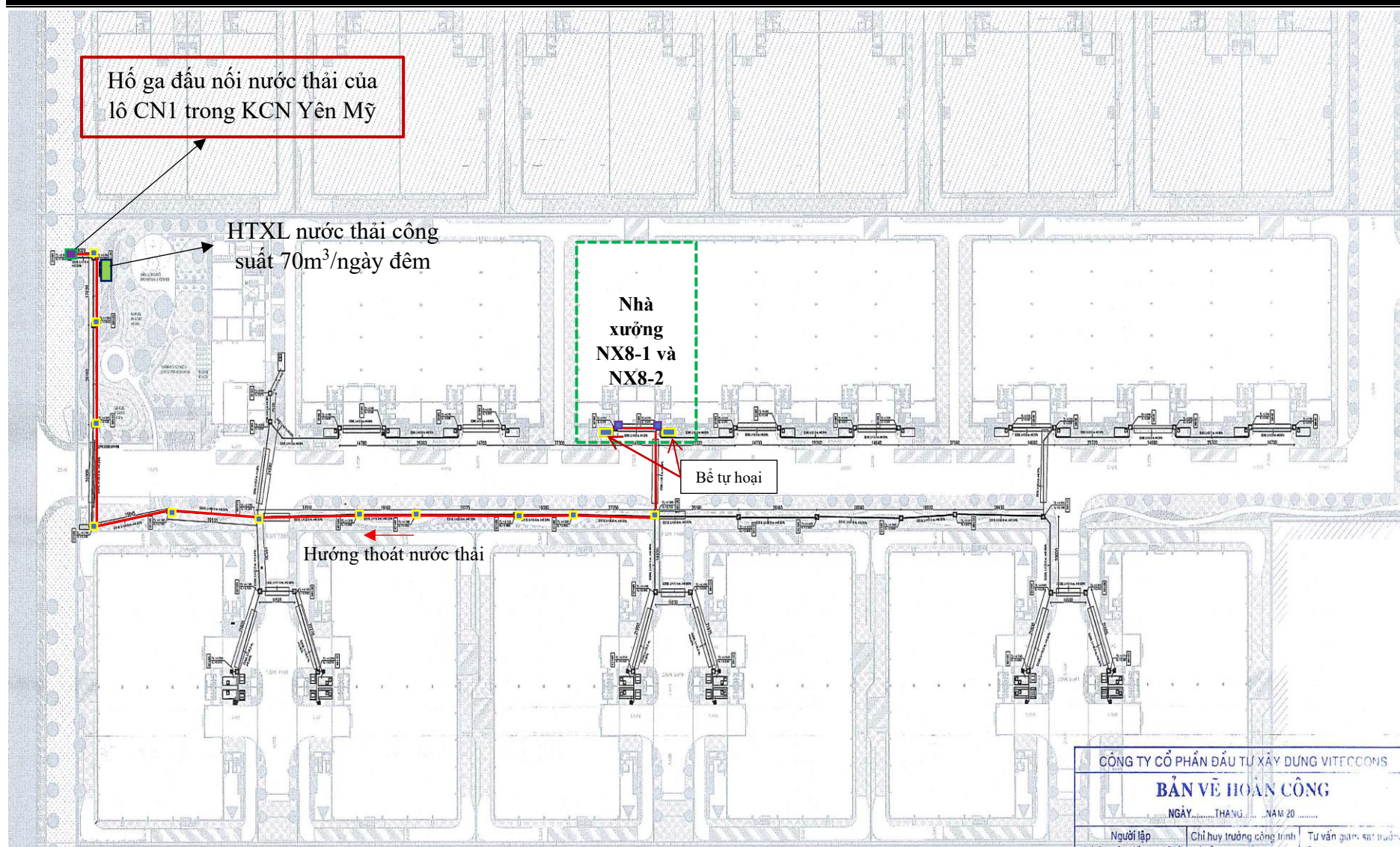


- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| 1- Ống dẫn nước thải vào bể | 2- Ống thông hơi |
| 3- Nắp thăm (để hút cặn) | 4- Ống dẫn nước ra |

Hình 4.4. Hình ảnh minh họa bể tự hoại tại Dự án

Định kỳ bổ sung chế phẩm sinh học, men vi sinh bổ sung vào ngăn lắng với lượng khoảng 50 ml/m³ nước thải để tăng hiệu quả xử lý của vi sinh. Tần suất 3 tháng/lần.

Đối với bùn từ bể tự hoại định kỳ ký hợp đồng với đơn vị có chức năng hút, vận chuyển đưa đi xử lý. Tần suất 1 năm/lần.



Hình 4.5. Mặt bằng thoát nước thải sinh hoạt của Dự án

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

Nguồn phát sinh:

- Bụi, khí thải từ các phương tiện giao thông.
- Bụi, khí thải phát sinh từ hoạt động sản xuất: khí thải phát sinh từ công đoạn dán keo (công đoạn gia nhiệt).
- Mùi, khí thải từ thùng chứa chất thải sinh hoạt.

a. Biện pháp giảm thiểu tác động của bụi, khí thải phát sinh từ quá trình vận chuyển nguyên vật liệu, sản phẩm

- Không chở hàng hóa vượt quá tải trọng của xe ô tô. Không sử dụng các phương tiện giao thông vận tải quá cũ, quá thời gian lưu hành.
- Công ty có chế độ bảo dưỡng định kỳ thường xuyên cho các xe tải vận chuyển sản phẩm và nguyên vật liệu sản xuất, xe hoạt động theo đúng các thông số của nhà chế tạo để hạn chế tác động xấu tới môi trường.

b. Biện pháp giảm thiểu bụi, khí thải phát sinh từ hoạt động sản xuất

Để giảm thiểu tác động do bụi, khí thải phát sinh từ quá trình sản xuất tại nhà xưởng, chủ đầu tư sẽ áp dụng các biện pháp chung như sau:

- Áp dụng biện pháp thông gió bằng các cửa sổ xung quanh xưởng, lắp đặt các quạt gió, phương pháp này có chức năng giúp đối lưu gió trong xưởng, ngoài ra còn giúp ánh sáng tự nhiên vào trong xưởng.
- Thường xuyên vệ sinh nhà xưởng sản xuất sạch sẽ.
- Hệ thống thông gió cho nhà xưởng được thiết kế lắp đặt chủ yếu là hệ thống thông gió cơ khí kết hợp với thông gió tự nhiên đảm bảo môi trường làm việc cho người công nhân và có bội số trao đổi không khí đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh theo quy định.

Trong quá trình hoạt động, nhà máy sẽ sử dụng keo để dán da. Các thùng keo lớn khi nhập về sẽ được chia, rót sang các bình chứa nhỏ. Keo được pha trộn với chất pha loãng sau đó được chuyển sang công đoạn dán da. Quá trình chia rót keo, chất pha loãng và dán keo sẽ làm bay hơi một số chất hữu cơ có trong thành phần keo, chất pha loãng gồm: ethyl axetat, methyl axetat, methyl cyclohexane.

Theo tổ chức quản lý môi trường bang Michigan – Mỹ, các thông số phát thải khí đối với một số loại hình sản xuất như sau:

Bảng 4.5. Khí ô nhiễm và hệ số phát thải đối với một số loại hình sản xuất

Mã số (SSC)	Mô tả	Chất ô nhiễm	Thông số phát thải
3 – 08 – 010 – 01	Adhesives Production (Sản xuất, sử dụng keo dán, chất kết dính)	VOC	0,125 Lb/tấn
3 – 08 – 010 – 02	Extruder (Đùn, ép nhựa)	VOC	0,0706 Lb/tấn sản phẩm
3 – 08 – 010 – 03	Film Production, Die (Sản xuất phim, hình khối)	Bụi, VOC	0,0802 Lb/tấn nhựa 0,0284 Lb/tấn nhựa

Mã số (SSC)	Mô tả	Chất ô nhiễm	Thông số phát thải
	nhựa)		
3 – 08 – 010 – 04	Sheet Production (sản xuất tấm thảm)	VOC	3,5 Lb/tấn nhựa
3 – 08 – 010 – 05	Foam Production (Sản xuất chất tạo bọt)	VOC	60 Lb/tấn nhựa
3 – 08 – 010 – 06	Lamination Kettles/oven (Cán mỏng, ẩm nước, lò)	VOC	20,5 Lb/tấn nhựa
3 – 08 – 010 – 07	Molding Machine (Khuôn)	Bụi VOC	0,1302 Lb/tấn nhựa 0,0614 Lb/tấn nhựa

[Nguồn: Michigan Department of Environmental Quality – Environmental]

Ghi chú: Quy đổi 1 Lb = 453,5924g

Như vậy đối chiếu công nghệ sản xuất của dự án thì nguồn thải và hệ số phát thải của Nhà máy có mã số SSC là 3-08-010-01 (Sản xuất, sử dụng keo dán, chất kết dính).

Khối lượng keo và chất pha loãng khoảng 58.022,5 kg/năm (khoảng 58 tấn/năm), từ đó tính được lượng hơi dung môi hữu cơ phát sinh trong quá trình sử dụng là:

$$0,125 \text{ (Lb/tấn)} \times 58 \text{ (tấn/năm)} = 7,25 \text{ (Lb/năm)} = 3.288,5 \text{ (g/năm)},$$

$$\text{tương đương } 10.961,7 \text{ (mg/ngày)} \text{ (tính thời gian làm việc 300 ngày/năm)}$$

Theo kinh nghiệm thực tế của chủ đầu tư, lượng hơi dung môi phát sinh trong quá trình chia rót và dán keo bằng khoảng 50% tổng lượng hơi dung môi hữu cơ phát sinh. Như vậy, tải lượng hơi dung môi hữu cơ phát sinh trong công đoạn chia rót và dán keo là: $10.961,7 \text{ (mg/ngày)} \times 50\% = 5.480,85 \text{ (mg/ngày)}$.

Công đoạn này được thực hiện trong khu vực nhà xưởng với diện tích 60 m^2 , chiều cao làm việc tối thiểu 1,5m. Như vậy, nồng độ hơi dung môi hữu cơ phát sinh từ công đoạn chia rót keo tại khu vực là:

$$5.480,85 \text{ (mg/ngày)} : [60(\text{m}^2) \times 1,5(\text{m})] = 60,9 \text{ (mg/m}^3\text{)}$$

Căn cứ vào thành phần loại hóa chất đặc trưng tại MSDS (bảng chỉ dẫn an toàn hóa chất) một số hợp chất hữu cơ có trong thành phần của keo, chất pha loãng, nồng độ các chất phát sinh cụ thể như sau:

Bảng 4.6. Nồng độ chất ô nhiễm phát sinh trong quá trình chia keo

TT	Hoá chất	Thành phần chính	Nồng độ nhiễm (mg/m ³)	QCVN 03:2019/BYT (ca làm việc)	QCVN 19:2024 /BTNMT, cột C
1	Keo dán	Methyl cyclohexan 15~25% (lấy 20%)	12,18	-	≤150
		Ethyl axetat 15~25% (lấy 20%)	12,18	-	≤150
		Methyl axetat 5~10% (lấy 10%)	6,09	100	≤150
2	Chất pha loãng	Ethyl axetat 25~35% (lấy 30%)	18,27	-	≤150

TT	Hoá chất	Thành phần chính	Nồng độ nhiễm (mg/m ³)	QCVN 03:2019/BYT (ca làm việc)	QCVN 19:2024 /BTNMT, cột C
		Cyclohexan 65~75% (lấy 60%)	36,54	-	≤150

Ghi chú:

- QCVN 03:2019/BYT về giá trị giới hạn tiếp xúc cho phép của 50 yếu tố hóa học tại nơi làm việc.

- QCVN 19:2024/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp cột C áp dụng cho Dự án có địa điểm hoạt động không nằm trong vùng bảo vệ nghiêm ngặt và vùng hạn chế phát thải. Các thông số Methyl cyclohexan, Cyclohexan, Methyl axetat không được quy định trong quy chuẩn nên sử dụng giới hạn chung của nhóm hợp chất hữu cơ dễ bay hơi (tính theo TVOC, bao gồm các cấu tử: Benzen, Toluene, Etylbenzen, Xylen, Etyl axetat, Butyl axetat).

Đánh giá tác động: Từ kết quả tính toán trên cho thấy, nồng độ hơi dung môi hữu cơ phát sinh từ công đoạn chia rót và dán keo nằm trong giới hạn cho phép của Quyết định QCVN 03:2019/BYT và QCVN 19:2024/BTNMT. Do công đoạn này được thực hiện trong không gian nhỏ, hơi dung môi hữu cơ chủ yếu phát sinh cục bộ tại khu vực bàn làm việc thực hiện dán da. Vì vậy, hơi dung môi hữu cơ chủ yếu tác động đến công nhân làm việc trực tiếp tại công đoạn này. Tuy nhiên, nhà máy sẽ bố trí quạt hút và hệ thống xử lý khí thải phát sinh từ công đoạn này để giảm thiểu tác động của hơi dung môi hữu cơ phát sinh đến môi trường và sức khỏe của công nhân làm việc.

Tính toán lưu lượng khí thải phát sinh và đề xuất công trình xử lý khí thải

- Cơ sở tính toán lưu lượng phát sinh khí thải:

+ Số lượng chụp hút: Bố trí 06 chụp hút kích thước 1000x420x400 (mm) tại khu vực dán da (keo) và đường ống nhánh D250 dẫn khí thải từ chụp hút về đường ống chính. Dựa theo kinh nghiệm của đơn vị thiết kế và theo Giáo trình kiểm soát ô nhiễm không khí, năm 2007, PGS.TS Nguyễn Đình Tuấn, ThS Nguyễn Thanh Hùng, Viện môi trường và tài nguyên – Đại học Quốc gia TP Hồ Chí Minh, lựa chọn vận tốc gió tại miệng hút khói là $V = 10 \text{ m/s}$.

+ Diện tích hút của miệng hút: $S = \pi \times R^2 = 3,14 \times (0,25/2)^2 = 0,049 \text{ m}^2$

=> Lưu lượng khí qua miệng hút: $Q = S \times V = 0,049 \times 10 = 0,49 \text{ m}^3/\text{s} = 1.764 \text{ m}^3/\text{h}$. Số lượng chụp hút khí là 06 chụp nên tổng lưu lượng khí phát sinh là $1.764 \times 6 = 10.584 \text{ m}^3/\text{h}$.

+ Trong quá trình hoạt động có phát sinh tổn thất áp suất tại thành ống, các đường gấp khúc, đường cua nên chọn quạt có lưu lượng lớn hơn lưu lượng khí thải phát sinh.

Lựa chọn quạt hút công suất 11 kW có lưu lượng 15.000 m³/h (trong quá trình hoạt động có sử dụng biến tần để điều chỉnh công suất cho phù hợp).

- Đề xuất công trình xử lý khí thải:

+ Quy trình thu gom: Nguồn khí thải, VOCs → Chụp hút/Ống hút → Hấp thụ than hoạt tính → Quạt hút → Ống thải.

+ Thuyết minh quy trình: Khí thải phát sinh từ công đoạn dán keo được thu gom theo các đường ống nhánh và đường ống chính về hệ thống xử lý khí thải. Dưới tác dụng của lực hút từ quạt hút công suất 11 kW, khí thải sẽ được hút vào 06 chụp hút kích thước 1000x420x400 (mm), sau đó đường ống nhánh D250 thu gom khí thải phát sinh theo đường ống chính D500, D600 về hệ thống xử lý khí thải. Tại tháp hấp phụ, khí thải được phân bố đi qua lớp vật liệu hấp phụ bằng than hoạt tính. Quá trình hấp phụ xảy ra ở đây là hấp phụ vật lý, than hoạt tính có cấu trúc xốp và có nhiều lỗ rỗng nhỏ, đồng thời chúng có ái lực mạnh với các hợp chất hữu cơ. Vì vậy, các hợp chất hữu cơ bay hơi (VOCs) bị hút và giữ trong các lỗ rỗng của than hoạt tính. Khí sạch thoát ra ngoài có nồng độ các chất ô nhiễm đảm bảo nằm trong giới hạn QCVN19:2024/BTNMT, cột C – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp.

Bảng 4.7. Thông số kỹ thuật của hệ thống xử lý khí thải khu vực dán keo

TT	Tên	Thông số kỹ thuật	Số lượng
1	Chụp hút	Kích thước: 1000x420x400 (mm)	06 chụp
2	Ống thải	- Cao: 10 m - Đường kính: D600 mm	01 ống
3	Tháp hấp thụ than hoạt tính	- Kích thước: L2.100xW1.100xH1200mm - Vật liệu: Thép	01 thiết bị
4	Quạt hút	- Điện áp: 11kW/380V/3 phase - Cột áp: 1.500 Pa	01 thiết bị
6	Ống nhánh	- Vật liệu: tôn kẽm - Đường kính: đường kính D250; - Chiều dài: 1,5m/ống	06 ống
7	Ống chính	- Vật liệu: tôn kẽm - Đường kính: D500, D600 - Chiều dài: 30m	01 ống
8	Than hoạt tính	- Chỉ số iodine: 600-800 mg/g - Tỷ trọng: 0,35 – 0,6 g/cm ³	138,6 kg/năm

Quy trình vận hành hệ thống xử lý khí thải, cụ thể như sau:

(*) Quy trình thay thế than hoạt tính:

- Chuẩn bị:

+ Mang đầy đủ dụng cụ bảo hộ lao động: Quần áo, găng tay, kính, khẩu trang,...

+ Chuẩn bị sẵn khối lượng than hoạt tính

+ Tắt hệ thống xử lý khí thải

- Các bước thay thế than hoạt tính:

+ Mở cửa nắp thăm thay than hoạt tính

- + Kéo rời khay than hoạt tính ra khỏi tháp hấp phụ
- + Thay thế than hoạt tính
- + Lắp đặt lại các khay than vào trong tháp hấp phụ
- + Kiểm tra độ kín, các khe hở giữa khay than và khung giá đỡ
- + Đóng cửa nắp thăm than hoạt tính
- + Khởi động lại hệ thống xử lý khí thải

(*) Quy trình vận hành hệ thống xử lý khí thải:

Hệ thống được vận hành thủ công: Vận hành trên tủ điều khiển đối với tất cả các thiết bị thông qua hệ thống nút bấm.

Trên tủ điều khiển có những nút bấm, công tắc để người vận hành thao tác, vận hành đối với các thiết bị. Người vận hành dựa vào chức năng của chúng để điều khiển thiết bị tương ứng:

❖ Công tắc dừng khẩn cấp

Khi một thiết bị xảy ra lỗi, tủ điều khiển phát ra tín hiệu còi cảnh báo lỗi. Để dừng báo lỗi, người vận hành vận công tắc về phía bên trái (ngược chiều kim đồng hồ)

❖ Công tắc AUTO/MAN

Trên tủ điều khiển có công tắc chuyển chế độ điều khiển đối với từng thiết bị. Bình thường, Công tắc đặt ở chế độ A (Auto), khi cần vận hành bằng tay, người vận hành bật công tắc sang chế độ M (Man), và bật O (Off) khi cần tắt thiết bị.

❖ Nút Chạy và nút Dừng

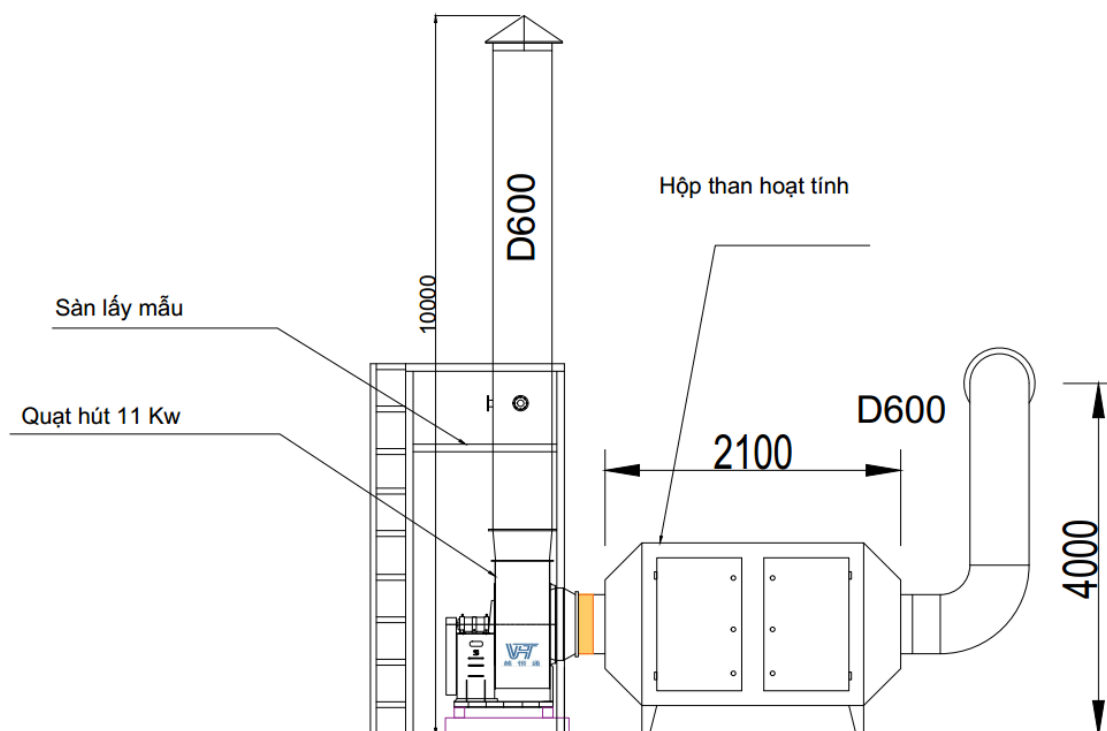
Khi thiết bị chuyển sang chế độ vận hành bằng tay (MAN), người vận hành sẽ điều khiển thiết bị bằng các nút bấm trên tủ điều khiển. Bấm nút Chạy để bật thiết bị, và nút Dừng để dừng thiết bị.

Các bước vận hành thủ công:

- Kiểm tra, các thiết bị trong hệ thống xử lý khí thải;
- Bật quạt hút khí thải;
- Điều chỉnh các van khóa tại các điểm thu gom khí thải trong nhà xưởng (chỉ điều chỉnh khi có sự thay đổi trong quá trình sản xuất);
- Điều chỉnh biến tần điều khiển quạt hút trên màn hình HMI (điều chỉnh phù hợp với tình trạng sản xuất của nhà máy, dựa trên bảng lưu lượng khí phát thải);
- Tắt thiết bị quạt hút khi nhà máy dừng sản xuất.



Hình 4.6. Mặt bằng bố trí hệ thống xử lý khí thải công đoạn dán da (khu vực dán keo)



Hình 4.7. Thiết bị hệ thống xử lý khí thải công suất 15.000 m³/h

c. Mùi, khí thải từ kho chứa chất thải sinh hoạt

- Nguồn phát sinh:

Đối với mùi hôi từ thùng chứa chất thải sinh hoạt của dự án: Rác thải sinh hoạt khi bị phân hủy sẽ phát sinh mùi hôi. Dưới tác dụng của vi sinh vật, các chất hữu cơ trong rác thải sẽ bị phân hủy, sinh ra các chất khí gây mùi như H₂S, CH₄, Mecaptan,... giải phóng vào môi trường xung quanh, ảnh hưởng tiêu cực đến công nhân trong phạm vi gần vị trí tập kết. Tuy nhiên, kho chất thải của dự án nằm ngoài nhà xưởng sản xuất, thùng chứa có nắp đậy đồng thời toàn bộ rác thải phát sinh tại đều được thu gom, vận chuyển đến vị trí thùng chứa lưu giữ tạm chất thải hằng ngày, nên ảnh hưởng của mùi hôi đến môi trường xung quanh là không đáng kể.

- Biện pháp giảm thiểu:

+ Dự án không bố trí khu vực chứa CTR sinh hoạt mà chỉ bố trí thùng chứa có nắp đậy để bên ngoài nhà xưởng để tập kết chất thải rắn sinh hoạt tạm thời. Định kỳ vệ sinh và phun chế phẩm khử mùi đối với các thùng chứa chất thải rắn sinh hoạt.

+ Chủ dự án sẽ hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển chất thải sinh hoạt đi xử lý theo đúng quy định, tần suất tối thiểu 03 ngày/lần hoặc tùy thuộc vào khối lượng chất thải phát sinh thực tế theo đúng quy định.

4.2.3.3. Về công trình, biện pháp lưu giữ, xử lý chất thải rắn

Chất thải phát sinh tại dự án: Chất thải sinh hoạt, chất thải công nghiệp và chất thải nguy hại với hồi lượng và thành phần phát sinh cụ thể như sau:

a. Chất thải rắn sinh hoạt

- Nguồn và thành phần phát sinh: từ khu vực văn phòng với thành phần chủ yếu là thức ăn thừa, chai lọ... Các thành phần khó phân hủy như các loại bao gói, thủy tinh, kim loại.

- Khối lượng phát sinh: Theo Giáo trình Quản lý chất thải rắn, NXB Xây dựng, GS.TS Trần Hiếu Nhuệ, định mức rác thải sinh hoạt cho một công nhân dao động từ 0,3-0,5 kg/người/ngày đêm. Khi dự án đi vào vận hành, số lượng cán bộ, công nhân viên là 130 người. Lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh tại Công ty tính toán được là: 0,5 kg/người/ngày đêm x 130 người = 65 kg/ngày tương đương 21.450 kg/năm.

- Công trình, biện pháp thu gom, lưu trữ chất thải: Công ty thực hiện thu gom và phân loại rác tại nguồn theo đúng quy định tại Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022; Nghị định 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 và Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022; Thông tư 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Phân loại chất thải phát sinh tại nguồn:

✓ Chất thải rắn có khả năng tái chế: giấy, nhựa, kim loại, vỏ lon,...được thu gom và tập kết tại khu vực trong nhà xưởng để tái sử dụng (nếu có).

✓ Chất thải rắn không có khả năng tái chế: túi nilon, vỏ hoa quả, thủy tinh, nhựa không có khả năng tái chế,... được thu gom vào các thùng chứa rác.

+ Thiết bị lưu giữ: Tại khu vực văn phòng bố trí các thùng dung tích loại 10-30 lít.

+ Kho chứa rác thải sinh hoạt: Dự án không bố trí kho lưu chứa chất thải sinh hoạt mà chỉ bố trí 02 thùng chứa dung tích 200 lít/thùng để lưu chứa tạm thời chất thải sinh hoạt được bố trí bên ngoài nhà xưởng.

+ Phương án thu gom: Hằng ngày, công nhân của Công ty được phân công thực hiện dọn vệ sinh có trách nhiệm thu gom, phân loại và tập kết rác thải về 02 thùng dung tích 200 lít/thùng tại kho chứa CTR sinh hoạt. Công ty sẽ thực hiện ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển và xử lý toàn bộ lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh theo đúng quy định.

+ Tần suất thu gom và xử lý: 3 ngày/lần hoặc tùy thuộc vào khối lượng chất thải phát sinh thực tế theo đúng quy định.

b. Chất thải rắn công nghiệp thông thường

- Nguồn phát sinh: Từ hoạt động sản xuất và văn phòng tại dự án bao gồm (bao bì carton, nilon, vải da bò cắt thừa, phế nhôm, ốc vít lỗi, bùn từ bể tự hoại,... Tham khảo quy trình sản xuất của các dự án có tính chất tương tự, tỷ lệ hao hụt nguyên vật liệu khác nhau tùy từng loại và được ước tính khối lượng phát sinh tại bảng sau:

Bảng 4.8. Khối lượng chất thải rắn thông thường phát sinh
trong giai đoạn hoạt động của dự án

STT	Chất thải	Trạng thái	Mã chất thải	Khối lượng (kg/năm)
1	Vụn da bò, mép da thừa	Rắn	10 01 08	1.270
2	Chỉ may thừa, cuộn chỉ rỗng, kim khâu tay	Rắn	19 03 03	11,4
3	Phế nhôm không dính dầu	Rắn	07 03 13	29,9
4	Ốc vít, nắp nhựa, vòng bắt vít lỗi	Rắn	19 03 03	2.532,4
5	Bao bì carton, nilong thải	Rắn	18 01 05	500
6	Bùn từ bể tự hoại	Rắn	12 06 12	3.438,6
	Tổng			7.782,33

Tính toán bùn thải phát sinh từ bể tự hoại 3 ngăn:

Theo tài liệu “Bể tự hoại và bể tự hoại cải tiến của PGS.TS Nguyễn Việt Anh, Trường Đại học Xây dựng, Nhà xuất bản xây dựng, Hà Nội, 2007”, thể tích phân bùn được tính toán theo công thức sau:

$$V_{\text{bùn}} = \frac{aT(100-P1)bcN}{1000(100-P2)}$$

Trong đó:

- +a: lượng cặn trung bình một người thải ra trong một ngày, a = 0,5 (l/người.ngày).
- +P1, P2: độ ẩm cặn tươi vào bể và của cặn khi lên men, tương ứng là 95% và 90%.
- +b: hệ số kể đến giảm thể tích cặn khi lên men (giảm 30%), b = 0,7.
- +c: hệ số kể đến việc để lại một phần cặn đã lên men khi hút cặn để lại vi sinh vật giúp cho quá trình lên men cặn được nhanh chóng (để lại 20%), c = 1,2.
- +T: Thời gian giữa 2 lần hút cặn, lấy T=365 ngày
- +N: số người mà bể phục vụ (áp dụng 130 người)

Áp dụng công thức trên, thể tích bùn là $V_{\text{bùn}} = 9,96 \text{ lít/ngày} = 0,0099 \text{ m}^3/\text{ngày}$

Theo sách “Kỹ thuật xử lý nước thải – Thạc sĩ Lâm Vĩnh Sơn” thì Khối lượng riêng của bùn d = 1.053 kg/m³. Vậy Khối lượng bùn sinh ra trong một ngày là: 0,0099 m³/ngày x 1.053 kg/m³ = 10,42 kg/ngày, tương đương 3.438,6 kg/năm.

- Công trình, biện pháp thu gom, lưu trữ chất thải: Trong nhà xưởng bố trí 05 thùng dung tích khoảng 120 lít/thùng có nắp đậy. Bố trí 01 kho chứa rác thải công nghiệp diện tích khoảng 10 m² tại khu vực cây xanh cảnh quan sát nhà xưởng phía Tây của Dự án. Kho được thiết kế, cấu tạo là mái tôn, tường bao xung quanh bằng tôn, sàn chống thấm, không để nước mưa chảy tràn vào, bên ngoài nhà kho có dán biển cảnh báo.

+ Phương án thu gom: Nhân viên vệ sinh hàng ngày chịu trách nhiệm thu gom các chất thải từ các khu vực phát sinh về kho chứa chất thải, thời gian thu gom sau mỗi ca làm việc. Công ty sẽ ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển

và xử lý toàn bộ lượng chất thải rắn công nghiệp thông thường phát sinh theo đúng quy định. Tần suất thu gom và xử lý: 1-3 tháng/lần hoặc tùy thuộc vào khối lượng chất thải phát sinh thực tế theo đúng quy định.

Đối với bùn thải từ bể tự hoại: Chủ dự án hợp đồng với các đơn vị có chức năng định kỳ hút, vận chuyển, xử lý bùn bể tự hoại của dự án theo quy định với tần suất khoảng 06 tháng/lần hoặc theo thực tế phát sinh.

- Ngoài ra, thực hiện tuyên truyền, giáo dục công nhân về ý thức giữ gìn vệ sinh môi trường, xả rác đúng nơi quy định, tránh gây tắc nghẽn hệ thống thoát nước trong khu vực dự án.

- Chủ dự án tuân thủ việc quản lý chất thải rắn sinh hoạt của KCN theo quy định tại Điều 58, Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Điều 26, Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

c. Chất thải nguy hại/chất thải công nghiệp phải kiểm soát

- Nguồn phát sinh: Trong hoạt động sản xuất, hoạt động xử lý khí thải bao gồm bao bì chứa hóa chất phục vụ sản xuất, than hoạt trong buồng hấp phụ đã qua sử dụng từ quá trình xử lý khí thải, pin ắc quy thải; gang tay, giẻ lau dính dầu/keo,....

Bảng 4.9. Khối lượng chất thải nguy hại phát sinh trong giai đoạn hoạt động

STT	Tên chất thải nguy hại	Khối lượng (Kg/năm)	Mã CTNH
I	Chất thải nguy hại (NH)		
1	Pin, ắc quy chì thải	5	19 06 01
2	Than hoạt tính (trong buồng hấp phụ) đã qua sử dụng từ quá trình xử lý khí thải	278	12 01 04
II	Chất thải công nghiệp phải kiểm soát (KS)		
1	Chất hấp thụ, vật liệu lọc (giẻ lau, bao tay dính keo, dầu)	116	18 02 01
2	Bao bì nhựa cứng (đã chứa chất khí thải ra là CTNH) thải (lo đựng hoá chất)	100	18 01 03
	Tổng	499	

Tính toán khối lượng than hoạt tính sử dụng:

- Hiệu suất hấp phụ than hoạt tính 94%, nhiệt độ khí thải: nhiệt độ thường
- Thông số kỹ thuật khay chứa than hoạt tính:

Buồng than hoạt tính kích thước (2,1x1,1x1,2) m gồm 06 khay than, than hoạt tính dạng viên, than gáo dừa, mỗi khay có 66 viên, kích thước 1 viên than (0,1x0,1x0,05)m.

→ Thể tích 01 viên than hoạt tính: $V_{\text{than hoạt tính}} = 0,1 \times 0,1 \times 0,05 = 0,0005 \text{ m}^3$.

Trọng lượng riêng than hoạt tính lựa chọn là 700 kg/m^3 . Khối lượng than hoạt tính trong hệ thống xử lý khí thải là $66 \times 0,0005 \times 6 \times 700 = 138,6 \text{ kg}$.

- Thời gian thay than hoạt tính:

Thời gian cần hoàn nguyên và thay than hoạt tính cho buồng than:

$$T = 2,41.10^6.S.W/(EQMC)$$

(Trg. 173, sách Kiểm soát ô nhiễm không khí – PGS.TS Nguyễn Đình Tuấn (chủ biên)

– Đại học quốc gia TP Hồ Chí Minh)

Trong đó:

- T: Thời gian cần hoàn nguyên (giờ)

- S: Tỷ lệ bão hòa của chất hấp phụ, giá trị điển hình, $S = 0,39$

- W: Khối lượng than hoạt tính ($W = \text{kg}$)

- E: Hiệu suất hấp phụ, giả thiết hiệu suất $E = 5\%$.

- Q: Lưu lượng khí thải ($\text{m}^3/\text{giờ}$),

- M: Khối lượng phân tử hơi được hấp phụ, lấy giá trị điển hình $M_{\text{methanol}} = 32,04$
 g/mol

C: Nồng độ đầu vào chất ô nhiễm có trong khí thải (ppm) (tính theo hợp chất cụ thể là TVOC, cấu tử methanol),

Với: $C = 2 \text{ mg/Nm}^3$ (sử dụng kết quả của Dự án tương tự)

$$\text{Hệ số chuyển đổi: } 24,45 \Rightarrow C = 2 \times 24,45/32,04 = 1,52 \text{ ppm}$$

Như vậy thời gian cần hoàn nguyên hoặc thay than hoạt tính:

$$T = 2,41.10^6 \times 0,39 \times 138,6/(5\% \times 15.000 \times 32,04 \times 1,52)$$

$$= 3.566 \text{ giờ} = 149 \text{ ngày} \sim 5 \text{ tháng. Hiệu quả xử lý: } 94\%.$$

+ Định kỳ khoảng 5 tháng thay than 1 lần.

+ Khối lượng than thay thế: $138,6 \text{ kg} \times 2 \text{ lần/năm} \sim 278 \text{ kg}$ và được đưa về lưu trữ trong kho chất thải nguy hại của dự án.

- Công trình, biện pháp thu gom, lưu trữ chất thải:

+ Thu gom riêng biệt từng loại chất thải nguy hại vào thùng chứa có nắp đậy kín, tránh lẫn với chất thải rắn thông thường và có dán nhãn mác chất thải nguy hại đúng theo quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT. Bố trí khoảng 04 thùng chứa chất thải nguy hại có dung tích 60 lít/thùng đặt trong kho chứa chất thải nguy hại có diện tích 6 m^2 , phân loại chất thải theo mã chất thải nguy hại, nền sơn chống thấm, có rãnh thu hồi chất lỏng khi bị rò rỉ.

- Hợp đồng với đơn vị có đủ chức năng vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại với tần suất 06 tháng/lần hoặc theo khối lượng phát sinh thực tế.

- Chủ dự án chịu trách nhiệm thu gom, phân loại, lưu giữ chất thải nguy hại theo đúng quy định tại Điều 35, Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, ký hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý CTNH theo quy định.

Thực hiện trách nhiệm của chủ nguồn thải CTNH theo quy định tại Điều 71, Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Thông tư 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022.

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

a. Tiếng ồn, độ rung

- Nguồn phát sinh: tiếng ồn phát sinh chủ yếu từ hoạt động vận chuyển của phương tiện giao thông, từ máy móc vận hành sản xuất sản phẩm, từ quạt hút của hệ thống xử lý khí thải.

- Biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, độ rung:

+ Trong quá trình vận hành máy móc thiết bị của công ty có phát sinh tiếng ồn, độ rung. Tuy nhiên công ty sử dụng máy móc, công nghệ tiên tiến và đặc thù loại hình hoạt động sản xuất của dự án ít phát sinh tiếng ồn, rung nên mức độ ảnh hưởng đến môi trường và công nhân làm việc là không lớn.

+ Đối với tiếng ồn từ máy phát điện dự phòng: Thời gian hoạt động không thường xuyên, chỉ khi có sự cố mất điện, đồng thời máy được lắp đặt đồng bộ hệ thống tiêu giảm âm, hạn chế việc phát sinh tiếng ồn.

+ Đối với quạt hút của hệ thống xử lý khí thải: Thường xuyên kiểm tra, bảo trì đảm bảo thiết bị vận hành tốt; Bố trí khu vực lắp đặt HTXL khí thải cách xa khu vực văn phòng.

+ Ngoài tiếng ồn, độ rung từ việc vận hành các loại máy móc, tiếng ồn phát sinh từ phương tiện vận chuyển ra vào công ty. Chủ đầu tư sẽ áp dụng các biện pháp hạn chế tiếng ồn, rung như sau:

- Lựa chọn các thiết bị có tiếng ồn thấp, lắp thêm các thiết bị giảm thanh cho các máy móc thiết bị có độ ồn, rung cao.

- Công nhân được trang bị đầy đủ các phương tiện chống ồn (nút bịt tai, mũ, quần áo bảo hộ lao động,...).

- Có kế hoạch kiểm tra và theo dõi chặt chẽ việc sử dụng các phương tiện bảo hộ lao động thường xuyên của công nhân.

- Yêu cầu các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu hạn chế nổ máy trong thời gian dừng chờ bốc dỡ nguyên vật liệu.

4.2.3.5. Các công trình, biện pháp giảm thiểu các tác động khác

a. Biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực đến kinh tế - xã hội của khu vực

Do công trình sẽ thu hút đông người tới làm việc và ra vào nên công tác đảm bảo an ninh trật tự trong và ngoài dự án sẽ được coi trọng. Để đạt tới mục tiêu trên, chủ dự án sẽ thực hiện các biện pháp sau:

- Xây dựng và ban hành nội quy về giữ gìn an ninh trật tự, bảo vệ môi trường, ứng xử văn hóa.
- Phối hợp với chính quyền và công an địa phương trong công tác giữ gìn an ninh trật tự.
- Tuyên truyền nâng cao ý thức về BVMT, an ninh trật tự cho toàn cán bộ, nhân viên trong Dự án.
- Căn cứ vào nhu cầu công việc và những yêu cầu về trình độ văn hoá, chuyên môn công ty tổ chức lựa chọn, tiếp nhận những người dân địa phương vào làm việc trong nhà máy, nhằm hạn chế đến mức thấp nhất những mâu thuẫn giữa nhân dân với công nhân nhà máy, tạo thêm nguồn thu nhập cho người lao động, góp phần giảm thiểu số lượng lao động nhàn rỗi, tránh xa vào các tệ nạn xã hội;
- Giáo dục, tuyên truyền công nhân nhà máy thực hiện công tác dân vận trong thời gian làm việc tại nhà máy để tạo tinh thần đoàn kết, giảm mâu thuẫn;
- Tăng cường quản lý công nhân bằng các nội quy tại nhà máy, quy định thưởng phạt và phạt nghiêm khắc, hạn chế tối đa các hiện tượng rượu chè, cờ bạc, ma túy và mại dâm; kiên quyết loại bỏ những công nhân nghiện ngập, trộm cắp để đảm bảo an ninh khu vực.

4.2.3.6. 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

Chủ dự án tuân thủ hướng dẫn kỹ thuật về phòng ngừa, ứng phó sự cố chất thải và phục hồi môi trường sau sự cố môi trường quy định tại Thông tư 41/2025/TT-BTNMT ngày 14/07/2025 quy định đối với chất thải, khí thải. Cụ thể như sau:

a. Phương án phòng ngừa ứng phó sự cố của hệ thống xử lý khí thải

- Lắp đặt thiết bị hoặc có biện pháp để cảnh báo nguy cơ xảy ra sự cố phù hợp với loại hình công nghệ xử lý khí thải: lắp đặt còi báo tự động tại khu vực tủ điện. Trường hợp xảy ra sự cố sẽ tự động hú còi và sẽ ngắt thiết bị.
- Vận hành hệ thống xử lý khí thải theo đúng quy trình thiết kế và bố trí nhân lực đã được đào tạo để vận hành hệ thống theo hướng dẫn của nhà cung cấp thiết bị.
- Định kỳ bảo trì, bảo dưỡng các đường ống thu gom, các thiết bị xử lý, kịp thời sửa chữa và thay thế khi phát hiện các dấu hiệu hỏng hóc với tần suất 1 tháng/lần.
- Có báo cáo theo dõi hàng ngày về tình hình hoạt động của hệ thống xử lý khí thải.

- Định kỳ thay than hoạt tính cho hệ thống xử lý khí thải với tần suất 05 tháng /lần.
- Khi phát hiện ra sự cố cần báo cáo với bộ phận phụ trách sau đó lập tức ngắt cầu dao và thông báo với bộ phận sản xuất liên quan tạm dừng dây chuyền và tiến hành nhanh chóng sơ tán công nhân ra ngoài và có các biện pháp khắc phục như sau:

+ Bước 1: Tạm dừng hệ thống quạt hút khí thải, thông báo cho các khu vực sản xuất có phát sinh khí thải để hạn chế hoạt động phát sinh khí thải.

+ Bước 2: Kiểm tra toàn bộ hệ thống ống thu gom và khoang hấp phụ để xác định vị trí sự cố cần xử lý;

Trường hợp quạt hút khí bị hỏng sẽ tiến hành tạm ngừng hoạt động sản xuất các công đoạn phát sinh khí thải thực hiện sửa chữa quạt hỏng và sau khi sửa chữa xong vận hành lại HTXL khí thải sẽ tiếp tục sản xuất trở lại

Trường hợp hệ thống ống thu gom khí thải bị rò rỉ, bị hở dẫn đến lượng không khí dẫn vào hệ thống quá lớn ảnh hưởng đến qua trình xử lý. Nhân viên phát hiện kiểm tra thiết bị do áp của hệ thống và kiểm tra toàn bộ đường ống dẫn khí thải. Tiến hành thay thế, sửa những khu vực bị rò rỉ, bị hở.

+ Bước 3: Tiến hành vận hành lại hệ thống xử lý khí thải

Bảng 4.10. Các sự cố thường gặp và cách ứng phó đối với hệ thống xử lý khí thải

STT	Sự cố	Nguyên nhân	Cách ứng phó
1	Sự cố đối với hệ thống quạt hút	Quạt hút lỗi hỏng do không được bảo trì bảo dưỡng thường xuyên	- Kiểm tra bảo dưỡng quạt hút thường xuyên - Sử dụng quạt hút dự phòng
2	Khí thải sau xử lý không đạt	Than hoạt tính không còn khả năng hấp phụ	- Thay thế than hoạt tính định kỳ 05 tháng/ lần.
3	Đường ống thu gom khí thải bị rò rỉ, hở các khớp nối.	Do bị tác động từ bên ngoài hoặc do quá trình lắp đặt không đạt yêu cầu	- Dùng keo chuyên dụng để bịt các lỗ hở hoặc các khớp nối - Thay thế đoạn đường ống mới

b. Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố chất thải đối với khu vực, kho lưu giữ chất thải

- Khối lượng, loại chất thải lưu giữ bảo đảm phù hợp với khả năng lưu chứa của khu vực, kho lưu giữ chất thải;

- Thùng chứa chất thải được thiết kế kín, cứng cáp bên trong lót bao bì mềm được buộc kín, ngăn chất thải rò rỉ hoặc bay hơi..

- Bên trong kho chứa chất thải bố trí xẻng, thùng cát, bình PCCC phòng ngừa sự cố tràn đổ CTNH và cháy nổ. Cát dính chất chất thải nguy hại được thu gom lưu chứa và xử lý như chất thải nguy hại.

- Kho chứa chất thải cách mặt đất 30cm phòng ngừa xảy ra sự cố có nguy cơ bị ngập lụt.

c. Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường khác

(1) Biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố cháy nổ

Để đảm bảo các công tác về phòng cháy chữa cháy, các biện pháp của công ty thực hiện như sau:

Bảng 4.11. Phương án phòng chống sự cố cháy nổ

STT	Tên hạng mục	Chất cháy chủ yếu	Biện pháp phòng ngừa, ứng phó
1	Khu vực nhà xưởng	Các thiết bị máy móc trong nhà xưởng	- Công nhân trực tiếp quản lý nguồn nhiệt, thiết bị dễ sinh lửa, chập cháy - Thường xuyên tập huấn an toàn PCCC cho công nhân - Bố trí, vận hành máy móc thiết bị theo đúng quy trình - Ngắt các thiết bị điện khi kết thúc ngày làm việc - Lắp đặt hệ thống PCCC đúng quy định, hệ thống báo cháy tự động, họng chữa cháy bên ngoài nhà xưởng, nhà điều hành, khu vực các kho chứa hóa chất, kho sản phẩm - Bố trí hệ thống bình chữa cháy xách tay tại các vị trí dễ nhìn, dễ lấy - Lắp đặt hệ thống đèn chỉ dẫn thoát nạn, chiều sáng sự cố, hệ thống thông gió, hút khói - Bố trí khu vực hút thuốc riêng biệt, cách xa khu vực nhà xưởng, nhà kho - Nền nhà xưởng, nhà kho được sơn lớp sơn epoxy chống tĩnh điện, chống cháy và mài mòn

(2) Tai nạn và an toàn lao động

Định kỳ đo, kiểm tra môi trường lao động và thực hiện chế độ bồi dưỡng độc hại bằng hiện vật cho người lao động theo quy định tại Thông tư số 24/2022/TT-BLĐTBXH;

- Phổ biến các tài liệu hướng dẫn thao tác vận hành máy móc an toàn. Các thiết bị máy móc phải được kiểm tra định kỳ.

- Định kỳ kiểm tra, bảo dưỡng, tu sửa máy móc thiết bị, nhà xưởng, nhà kho theo tiêu chuẩn an toàn và vệ sinh lao động.

- Trang bị đầy đủ bảo hộ lao động cần thiết, các trang phục này bao gồm quần áo bảo hộ lao động theo danh mục nghề, công việc quy định tại Thông tư số 25/2022/TT-BLĐTBXH ngày 30/11/2022 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội.

- Kiên quyết đình chỉ công việc của công nhân khi thiếu trang bị bảo hộ lao động.

4.3. Tổ chức thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường

4.3.1. Danh mục công trình, biện pháp bảo vệ môi trường

Danh mục các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường của dự án cụ thể như sau:

Bảng 4.12. Danh mục công trình bảo vệ môi trường của dự án

STT	Công trình xử lý môi trường	Khối lượng
1	Kho chứa CTR công nghiệp thông thường	01
2	Kho chứa CTNH	01
3	Hệ thống xử lý khí thải công suất 15.000 m ³ /giờ	01
4	Hệ thống phòng cháy chữa cháy, phòng ngừa sự cố sét đánh, thiên tai	01

4.3.2. Kế hoạch xây lắp các công trình xử lý chất thải, bảo vệ môi trường

Các công trình bảo vệ môi trường được tiến hành xây lắp song song với các hạng mục của Dự án. Đảm bảo hoàn thành đúng tiến độ và có thể vận hành khi các hạng mục công trình chính hoàn thành và đi vào hoạt động.

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

Bảng 4.13. Danh mục các công trình BVMT kèm theo kinh phí dự kiến

STT	Công trình xử lý môi trường giai đoạn hoạt động	Kinh phí
1	Hệ thống xử lý khí thải	1.000.000.000
2	Hệ thống phòng cháy chữa cháy, phòng ngừa sự cố sét đánh, thiên tai	1.000.000.000

4.3.4. Kế hoạch tổ chức thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường khác

- Chủ dự án có trách nhiệm phân công bộ phận quản lý, vận hành các công trình bảo vệ môi trường. Trong đó, quy định cụ thể trách nhiệm từng người có năng lực và trình độ quản lý phù hợp với tính chất dự án. Số lượng tối thiểu là 01 người, đủ năng lực để quản lý các hạng mục công trình xử lý chất thải của Dự án.

- Lập kế hoạch và chương trình hành động bảo vệ môi trường tại Dự án, phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý môi trường địa phương trong việc thực hiện các nguyên tắc bảo vệ môi trường trong khu vực Dự án.

4.4. Nhận xét về mức độ chi tiết, độ tin cậy của các kết quả đánh giá, dự báo

4.4.1. Về mức độ chi tiết

Các biện pháp bảo vệ môi trường do việc triển khai thực hiện của dự án được thực hiện một cách tương đối chi tiết, báo cáo đã nêu được các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường trong từng giai đoạn hoạt động của dự án. Đã đưa ra các biện pháp, công trình xử lý cụ thể đối với từng nguồn ô nhiễm chính trong từng giai đoạn hoạt động của dự án.

4.4.2. Về hiện trạng môi trường

Nhóm nghiên cứu lập báo cáo Giấy phép môi trường đã tiến hành đi hiện trường, lấy mẫu, đo đạc tại hiện trường và phân tích mẫu bằng phương pháp mới, với thiết bị hiện đại. Độ tin cậy của các kết quả phân tích các thông số môi trường tại vùng Dự án hoàn toàn đảm bảo.

4.4.3. Về mức độ tin cậy

Việc định lượng các nguồn gây ô nhiễm từ đó so sánh kết quả tính toán với các Tiêu chuẩn cho phép là phương pháp thường được áp dụng trong quá trình lập Giấy phép môi trường. Các công thức để tính toán các nguồn gây ô nhiễm được áp dụng trong quá trình lập Giấy phép môi trường của dự án như: Công thức tính phát tán nguồn đường... đều có độ tin cậy cao, tuy nhiên khi áp dụng cho khu vực nghiên cứu thực tế còn có sai số nhất định.

Một số phương pháp đã sử dụng trong thời gian dài từ thế kỷ trước chưa đáp ứng hết sự biến đổi ngày càng nhanh và phức tạp của môi trường hiện nay. Mức độ tin cậy không những phụ thuộc vào Phương pháp đánh giá, các công thức mà còn phụ thuộc vào các yếu tố sau: Các thông số đầu vào (điều kiện khí tượng) đưa vào tính toán là giá trị trung bình năm do đó kết quả chỉ mang tính trung bình năm. Để có kết quả có mức độ tin cậy cao sẽ phải tính toán theo từng mùa, hoặc từng tháng. Nhưng việc thực hiện sẽ rất tăng chi phí về Giấy phép môi trường và mất nhiều thời gian.

CHƯƠNG V

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

Do Dự án nhà máy sản xuất phụ kiện điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam) không thuộc các dự án khai thác khoáng sản, dự án chôn lấp chất thải nên không phải thực hiện phương án cải tạo, phục hồi môi trường, phương án bồi hoàn đa dạng sinh học.

CHƯƠNG VI

NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ CẤP, CẤP LẠI GIẤY PHÉP MÔI TRƯỜNG

6.1. Nội dung đề nghị cấp phép đối với nước thải

6.1.1. Nguồn phát sinh nước thải

- Nước thải sinh hoạt: Nước thải sinh hoạt phát sinh được thu gom, đầu nối theo Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 15/9/2025 giữa Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) và Công ty TNHH Linh kiện điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam), Công ty TNHH Titan (Hưng Yên) sẽ chịu trách nhiệm xử lý nước thải phát sinh theo Biên bản thỏa thuận điểm đầu ký ngày 16/6/2023 giữa Ban QLDA – Công ty CP phát triển KCN Viglacera Yên Mỹ, Xí nghiệp quản lý vận hành KCN và Công ty TNHH Titan Corporation.

- Nước thải sản xuất: Không phát sinh.

6.1.2. Dòng nước thải xả vào nguồn nước tiếp nhận, nguồn tiếp nhận nước thải, vị trí xả nước thải

- Theo Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 15/9/2025 giữa Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) và Công ty TNHH Linh kiện điện tử Hồng Nguyên (Việt Nam), Công ty TNHH Titan (Hưng Yên) chịu trách nhiệm xử lý nước thải phát sinh (theo Biên bản thỏa thuận điểm đầu ký ngày 16/6/2023 giữa Ban QLDA – Công ty CP phát triển KCN Viglacera Yên Mỹ, Xí nghiệp quản lý vận hành KCN và Công ty TNHH Titan Corporation).

- Vị trí đầu nối nước thải sinh hoạt sau xử lý: Vị trí, số lượng điểm đầu nối thoát nước thải sinh hoạt do Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) thực hiện với Công ty Cổ phần phát triển KCN Viglacera Yên Mỹ theo quy định.

- Vị trí đầu nối nước thải của Dự án với hạ tầng Dự án Công nghiệp Titan Hưng Yên: Hồ ga thu gom nước thải của Dự án Công nghiệp Titan Hưng Yên; số lượng điểm đầu nối: 01 điểm tại vị trí có tọa độ: X: 2311302.63; Y=558849.90 (theo hệ tọa độ VN 2000, kinh tuyến 105°30' múi chiều 3°).

6.2. Nội dung đề nghị cấp phép đối với bụi, khí thải

6.2.1. Nguồn phát sinh khí thải

- Nguồn số 01: Khí thải phát sinh từ 06 thiết bị sấy khô keo

6.2.2. Lưu lượng xả khí thải tối đa: Tổng lưu lượng 15.000m³/giờ

6.2.3. Dòng khí thải, vị trí xả khí thải

Công ty đề nghị cấp phép 01 dòng khí thải, tương ứng với ống thoát khí sau hệ thống xử lý khí thải, công suất 15.000 m³/giờ xử lý khí thải từ nguồn số 01.

Tọa độ vị trí xả thải: X = 2311256.695 (m) ; Y = 559010.818 (m)

(Hệ tọa độ VN 2000, kinh tuyến trực 105°30', múi chiều 3°).

- Phương thức xả khí thải: Gián đoạn theo thời gian sản xuất.

6.2.4. 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 đảm bảo 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:

Bảng 6.1. Giá trị giới hạn các thông số ô nhiễm trong khí thải

Stt	Chất ô nhiễm	Đơn vị tính	Giá trị giới hạn cho phép (cột C)	Tần suất quan trắc định kỳ	Quan trắc tự động, liên tục
1	Lưu lượng	m ³ /h	-	Không thuộc đối tượng phải quan trắc	Không thuộc đối tượng phải quan trắc
2	Etyl axetat	mg/Nm ³	≤ 150		Không thuộc đối tượng phải quan trắc

Ghi chú:

- QCVN 19:2024/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về khí thải công nghiệp.
- Cột C: quy định giá trị giới hạn cho phép của thông số ô nhiễm trong khí thải công nghiệp của cơ sở xả khí thải công nghiệp có địa điểm hoạt động không nằm trong vùng bảo vệ nghiêm ngặt hoặc vùng hạn chế phát thải

6.3. Nội dung đề nghị cấp phép đối với tiếng ồn, độ rung

6.3.1. Nguồn phát sinh tiếng ồn độ rung

- Nguồn số 01: Từ hoạt động của các máy móc, thiết bị sản xuất trong nhà xưởng
- Nguồn số 02: Từ quạt hút của hệ thống xử lý khí thải

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

Trong quá trình hoạt động của dự án, tiếng ồn, độ rung phát sinh bảo đảm đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường. Cụ thể như sau:

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:

- Giá trị giới hạn đối với tiếng ồn:

Bảng 6.2. Giá trị giới hạn đối với tiếng ồn

STT	Ngày (06h00 đến trước 18h00) (dBA)	Tối (18h00 đến trước 22h00) (dBA)	Đêm (22h00 đến trước 06h00) (dBA)	Tần suất quan trắc định kỳ	Ghi chú
1	70	65	60	Không thuộc đối tượng	Khu vực thông thường

- Giá trị giới hạn đối với độ rung:

Bảng 6.3. Giá trị giới hạn đối với độ rung

STT	Thời gian áp dụng trong ngày và mức gia tốc rung cho phép, dB		Tần suất quan trắc định kỳ	Ghi chú
	Ngày (06:00 ~ trước 22:00)	Đêm (22:00 ~ trước 06:00)		
1	75	70	Không thuộc đối tượng	Khu vực thông thường

6.4. Nội dung đề nghị cấp phép đối với chất thải

6.4.1. Khối lượng, chủng loại chất thải nguy hại phát sinh thường xuyên:

Bảng 6.4. Bảng khối lượng chất thải nguy hại phát sinh thường xuyên

STT	Chất thải	Lượng thải (kg/năm)	Mã chất thải
1	Pin, ắc quy chì thải	5	19 06 01
2	Than hoạt tính (trong buồng hấp phụ) đã qua sử dụng từ quá trình xử lý khí thải	278	12 01 04
	Tổng	283	

6.4.2. Khối lượng, chủng loại chất thải rắn công nghiệp thông thường

Bảng 6.5. Bảng khối lượng chất thải công nghiệp thông thường phát sinh

STT	Thành phần	Khối lượng (kg/năm)
1	Vụn da bò, mép da thừa	1.270
2	Chỉ may thừa, cuộn chỉ rỗng, kim khâu tay	11,4
3	Phế nhôm không dính dầu	29,9
4	Ốc vít, nắp nhựa, vòng bắt vít lỗi	2.532,4
5	Bao bì carton, nilong thải	500
6	Bùn từ bể tự hoại	3.438,6
	Tổng	7.782,33

6.4.3. Khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh: 21,45 tấn/năm.

6.4.4. Khối lượng, chủng loại chất thải công nghiệp phải kiểm soát

Bảng 6.6. Bảng khối lượng chất thải công nghiệp phải kiểm soát

STT	Chất thải	Khối lượng (kg/năm)	Mã chất thải
1	Chất hấp thụ, vật liệu lọc (giẻ lau, bao tay dính keo, dầu)	116	18 02 01
2	Bao bì nhựa cứng (đã chứa chất khi thải ra là CTNH) thải (lo đựng hoá chất)	100	18 01 03
	Tổng	216	

CHƯƠNG VII

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

Trên cơ sở các công trình bảo vệ môi trường của dự án, chủ dự án tự rà soát và đề xuất kế hoạch vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải, chương trình quan trắc môi trường trong giai đoạn đi vào vận hành, cụ thể như sau:

7.1. Kế hoạch vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải của dự án đầu tư:

7.1.1. Thời gian dự kiến vận hành thử nghiệm

a. Vận hành hệ thống xử lý nước thải

Nước thải sinh hoạt phát sinh tại Dự án được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi dẫn về HTXL nước thải tập trung của đơn vị cho thuê nhà xưởng - Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) để tiếp tục xử lý. Do vậy, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 Dự án không thuộc đối tượng phải vận hành thử nghiệm.

b. Vận hành HTXL khí thải

Bảng 7.1. Kế hoạch vận hành thử nghiệm các công trình bảo vệ môi trường

STT	Công trình	Thời gian dự kiến bắt đầu	Thời gian dự kiến kết thúc	Công suất
1	Hệ thống xử lý khí thải công đoạn dán keo công suất thiết kế 15.000 m ³ /giờ	Không quá 06 tháng sau khi hoàn thành lắp đặt hệ thống xử lý khí thải (dự kiến Quý I/2026)	Không quá 06 tháng kể từ thời gian bắt đầu vận hành thử nghiệm (dự kiến Quý II/2026)	≥ 50% so với công suất thiết kế

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

Kế hoạch quan trắc chất thải, đánh giá hiệu quả xử lý của các công trình, thiết bị xử lý chất thải của dự án như sau:

Bảng 7.2. Kế hoạch lấy mẫu, giám sát trong giai đoạn vận hành thử nghiệm

Vị trí giám sát	Chỉ tiêu giám sát	Tần suất
Khí thải đầu ra	Lưu lượng, Etyl axetat	Theo quy định tại khoản 5 Điều 21 Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ trưởng 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, cụ thể: Giai đoạn vận hành ổn định: quan trắc ít nhất 03 mẫu đơn trong 03 ngày liên tiếp

- Quy chuẩn so sánh khí thải: QCVN 19:2024/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp, cột C.

- Cột C: Quy định giá trị giới hạn cho phép của thông số ô nhiễm trong khí thải công nghiệp của cơ sở xả khí thải công nghiệp có địa điểm hoạt động không thuộc trong vùng bảo vệ nghiêm ngặt và vùng hạn chế phát thải.

- Chủ dự án dự kiến sẽ ký hợp đồng với đơn vị phân tích có đầy đủ số hiệu Vimcerts, Vilas thực hiện công việc lấy mẫu quan trắc và phân tích mẫu trong thời gian vận hành thử nghiệm hệ thống xử lý khí thải.

7.2. Chương trình quan trắc chất thải (tự động, liên tục và định kỳ) theo quy định của pháp luật.

7.2.1. Chương trình quan trắc môi trường định kỳ

a. Chương trình quan trắc nước thải

Theo quy định tại Khoản 46 Điều 1, Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025, cơ sở sẽ thực hiện đầu nối nước thải vào hệ thống thu gom, xử lý nước thải công suất 70 m³/ ngày đêm tại lô CN1 của đơn vị cho thuê nhà xưởng – Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) không xả nước thải ra ngoài môi trường nên không thuộc đối tượng phải quan trắc nước thải tự động, liên tục, quan trắc định kỳ.

b. Chương trình quan trắc bụi, khí thải công nghiệp

Căn cứ mục b khoản 2 Điều 98 nghị định 08/NĐ-CP quy định công trình, thiết bị xả bụi, khí thải và mức lưu lượng hoặc công suất của công trình, thiết bị xử lý bụi, khí thải phải thực hiện quan trắc bụi, khí thải tự động, liên tục đối với công trình thiết bị xả bụi, khí thải hoặc quan trắc bụi, khí thải định kỳ thì cơ sở có mức xả khí thải tính tổng lưu lượng của các thiết bị cùng loại 15.000m³/giờ < 50.000m³/giờ nên dự án không thuộc đối tượng phải quan trắc định kỳ hàng năm.

7.2.2. Chương trình quan trắc tự động, liên tục chất thải

Dự án không thuộc đối tượng thực hiện Quan trắc tự động, liên tục chất thải

7.2.3. Hoạt động quan trắc môi trường định kỳ, quan trắc môi trường tự động, liên tục khác theo quy định của pháp luật có liên quan hoặc theo đề xuất của chủ dự án

Không có

7.3. Kinh phí thực hiện quan trắc môi trường hằng năm

Không có

CHƯƠNG VIII

CAM KẾT CỦA CHỦ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Chủ dự án cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật Việt Nam về tính chính xác, trung thực của hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường

Chủ dự án chịu trách nhiệm về công tác an toàn và bảo vệ môi trường trong quá trình vận hành dự án; tuân thủ nghiêm các quy định của UBND tỉnh Hưng Yên, các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước Việt Nam.

Chủ dự án cam kết thực hiện đầy đủ các giải pháp, biện pháp, cam kết bảo vệ môi trường trong quá trình lắp đặt hệ thống xử lý khí thải, vận hành thử nghiệm, vận hành chính thức dự án.

Chủ dự án cam kết về nội dung đề nghị cấp giấy phép môi trường; Thực hiện các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường (nước thải, khí thải, bụi, tiếng ồn, độ rung, chất thải rắn) đảm bảo theo QCVN hiện hành, tiêu chuẩn đầu nổi nước thải của KCN. Bao gồm:

- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh trong quá trình hoạt động được thu gom và xử lý theo đúng quy định tại Điều 58 Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, Điều 26 Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình vận hành nhà máy được phân loại, thu gom, lưu giữ, quản lý và xử lý theo đúng quy định về quản lý chất thải nguy hại tại Điều 71 Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Điều 35 Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Cam kết toàn bộ nước thải phát sinh từ tại dự án được thu gom vào hệ thống xử lý nước thải của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) để xử lý trước khi đầu nổi vào HTXL nước thải tập trung KCN trước khi xả thải ra hệ thống thu gom xử lý nước chung của KCN Yên Mỹ.

- Cam kết thu gom xử lý toàn bộ khí thải phát sinh trong quá trình sản xuất của đảm bảo xử lý đạt QCVN 19:2024/BNTMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về khí thải công nghiệp trước khi xả ra ngoài môi trường, cột C.

- Cam kết thực hiện các biện pháp giảm thiểu tiếng ồn và độ rung đảm bảo QCVN 26:2025/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn và QCVN 27:2025/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.

- Cam kết thực hiện báo cáo công tác bảo vệ môi trường hàng năm theo quy định tại điều 66, mục 3 Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Thực hiện kê khai, nộp phí bảo vệ môi trường đối với khí thải công nghiệp phát sinh tại dự án theo quy định tại khoản 1, điều 3 Nghị định 153/2023/NĐ-CP ngày 21/11/2024 của Chính phủ.

Thường xuyên giám sát, kiểm tra, rà soát hệ thống, công trình xử lý chất thải của dự án, đảm bảo phát hiện kịp thời các sự cố về môi trường; trường hợp phát hiện sự cố, phải thực hiện ngay các biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường và thông báo cho cơ quan chức năng biết, phối hợp xử lý, khắc phục.

Thực hiện đền bù những thiệt hại môi trường do dự án gây ra theo Luật Bảo vệ môi trường và Nghị định số 45/2022/NĐ-CP ngày 07/07/2022 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường và các quy định khác khi có sự cố xảy ra trong quá trình hoạt động của dự án. Đồng thời nhanh chóng khắc phục sự cố.

Cam kết sau khi được cấp giấy phép môi trường, trong quá trình triển khai thực hiện dự án có các nội dung làm thay đổi so với hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường cần phải báo cáo với cơ quan cấp phép để cho ý kiến trước khi triển các nội dung thay đổi.

Cam kết triển khai thực hiện kế hoạch vận hành thử nghiệm theo quy định Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ.

PHỤ LỤC

1. DANH MỤC CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ

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

Mã số doanh nghiệp: 0901206253

Đăng ký lần đầu: ngày 14 tháng 08 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH LINH KIỆN ĐIỆN TỬ HỒNG NGUYỄN (VIỆT NAM)

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: HONG NGUYEN (VIETNAM)
ELECTRONIC COMPONENTS COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: HONG NGUYEN (VIETNAM) ELECTRONIC COMPONENTS CO., LTD

2. Địa chỉ trụ sở chính

Nhà xưởng 8-1 & 8-2, Lô CN1, KCN Yên Mỹ, Xã Yên Mỹ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

Điện thoại: 0985539350

Số Fax:

Thư điện tử: elma@violin-gsk.com.cn

Website:

3. Vốn điều lệ : 7.803.300.000 đồng.

Bằng chữ: Bảy tỷ tám trăm lẻ ba triệu ba trăm nghìn đồng

4. Thông tin về chủ sở hữu

Tên tổ chức: VULTURE INVESTMENTS PTE LTD

Mã số doanh nghiệp/Quyết định thành lập số: 444322

Ngày cấp: 14/05/2001

Nơi cấp: Cơ quan đăng ký doanh nghiệp British Virgin Islands

Địa chỉ trụ sở chính: Portcullis Chambers, Tầng 4, Tòa nhà Ellen Skelton, số 3076, đường Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola, British Virgin Islands

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: HSIAO, YA-LING

Giới tính: Nữ

Ngày, tháng, năm sinh: 29/04/1982

Quốc tịch: Trung Quốc (Đài Loan)

Hộ chiếu nước ngoài: 351243746

Ngày cấp: 16/10/2018

Nơi cấp: Bộ Ngoại giao

Chức danh: Giám đốc

Địa chỉ liên lạc: Lô CN1, KCN Yên Mỹ, Xã Yên Mỹ, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam



TRẦN VĂN THẮNG

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 5441778453

Chứng nhận lần đầu: Ngày 7 tháng 8 năm 2025

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;

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

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

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

Căn cứ Quyết định số 183/2003/QĐ-TTg ngày 08/9/2003 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hưng Yên; Quyết định số 12/2024/QĐ-UBND ngày 10/5/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên quy định vị trí, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do VULTURE INVESTMENTS PTE LTD nộp ngày 31/7/2025,

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH HƯNG YÊN

Chứng nhận nhà đầu tư:

- Tên nhà đầu tư: VULTURE INVESTMENTS PTE LTD; Giấy chứng nhận thành lập số 444322 do Cơ quan đăng ký doanh nghiệp British Virgin Islands cấp ngày 14/5/2001.

- Địa chỉ trụ sở chính: Portcullis Chambers, Tầng 4, Tòa nhà Ellen Skelton, số 3076, đường Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola, British Virgin Islands;

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Lee, Yu-Jou; sinh ngày 15/10/1955; Quốc tịch: Trung Quốc (Đài Loan); Hộ chiếu số 353633105 do Bộ ngoại giao cấp ngày 30/10/2020; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và chỗ ở hiện tại: Trustnet (British Virgin Islands) Limited, Trustnet Chambers, P.O. Box 3444, Road Town, Tortola, British Virgin Islands; Chức danh: Giám đốc.

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

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN XUẤT PHỤ KIỆN ĐIỆN TỬ HỒNG NGUYỄN (VIỆT NAM).

2. Mục tiêu và quy mô dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC	Quy mô công suất
1	Sản xuất các sản phẩm bọc phụ tùng ô tô, phụ kiện điện tử bằng vải da, bao gồm: - <i>Vỏ bọc vô lăng ô tô, vỏ bọc ghế ngồi ô tô, vỏ bọc yên xe máy, vỏ bọc ghế xe công trình và các phụ kiện liên quan khác của ô tô;</i> - <i>Vỏ bọc vô lăng máy chơi game điện tử, vỏ bọc thiết bị âm thanh điện tử và vỏ bọc phụ kiện điện tử liên quan khác.</i>	2930, 3290	476.000 chiếc/năm tương đương 212 tấn/năm

3. Địa điểm thực hiện dự án: Nhà xưởng 8-1 & 8-2 thuê của Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên); Lô CN1, Khu công nghiệp Yên Mỹ, xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.

4. Diện tích nhà xưởng sử dụng: 2.016 m².

5. Tổng vốn đầu tư của dự án: 26.011.000.000 đồng, tương đương 1.000.000 đô la Mỹ. Trong đó:

- Vốn góp để thực hiện dự án: 7.803.300.000 đồng, tương đương 300.000 đô la Mỹ, chiếm tỷ lệ 30% tổng vốn đầu tư. Giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn như sau:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VND	Tương đương USD			
1	VULTURE INVESTMENTS PTE LTD	7.803.300.000	300.000	100	Bằng tiền	Trong vòng 90 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

- Vốn huy động: 18.207.700.000 đồng, tương đương 700.000 đô la Mỹ.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: Đến ngày 31/8/2031.

7. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

STT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện
1	Thực hiện các thủ tục hành chính, lắp đặt máy móc thiết bị, chạy thử	Từ quý III/2025 đến quý I/2026
2	Hoàn thành đầu tư, đưa toàn bộ dự án đi vào hoạt động	Từ quý II/2026

Điều 2. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Các quy định đối với nhà đầu tư thực hiện dự án

1. Nhà đầu tư phải làm thủ tục đăng ký cấp tài khoản sử dụng trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư theo quy định của pháp luật. Thực hiện chế độ giám sát, đánh giá đầu tư định kỳ; báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư tại Việt Nam.

2. Triển khai thực hiện dự án theo đúng nội dung đã đăng ký và được chứng nhận trong nội dung Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, đảm bảo đầy đủ nguồn vốn đầu tư để thực hiện dự án theo đăng ký và cam kết. Tuân thủ và thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường, lao động và quy định của pháp luật có liên quan.

3. Thực hiện đúng, đầy đủ các thủ tục về bảo vệ môi trường đối với dự án theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Điều 4. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; 01 (một) bản cấp cho nhà đầu tư VULTURE INVESTMENTS PTE LTD, 01 (một) bản lưu tại Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hưng Yên và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- UBND tỉnh Hưng Yên;
- Lãnh đạo ban;
- Các sở ngành: TC, NN&MT, CT, KH-CN, Công an tỉnh, Thuế tỉnh Hưng Yên, Chi cục hải quan khu vực IV;
- UBND xã Yên Mỹ;
- Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ;
- C.ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên);
- Các phòng: VP, DN, QH-XD và TN-MT;
- Lưu VT, ĐT_{pg}.

TRƯỞNG BAN



Vũ Quốc Nghị

CÔNG TY TNHH LINH KIỆN ĐIỆN
TỬ HỒNG NGUYÊN (VIỆT NAM)
Số: ~~1408~~/2025/UQ-TCM

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

Hưng Yên, ngày 14 tháng 08 năm 2025

GIẤY ỦY QUYỀN (授权书)

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

根据民事法典于 2015 年 11 月 24 日。

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;

根据 2020 年 6 月 17 日的企业法。

Căn cứ Điều lệ của CÔNG TY TNHH LINH KIỆN ĐIỆN TỬ HỒNG NGUYÊN (VIỆT NAM);
根据宪章的宏原（越南）电子配件有限公司。

Căn cứ nhiệm vụ, quyền hạn của Công ty TNHH Phụ Kiện Điện Tử Hồng Nguyên (Việt Nam);

根据宏原（越南）电子配件有限公司的经理的职责和权力。

Xét năng lực chuyên môn của Ông WANG QIANG và tính chất và nhu cầu công việc.

考虑到 WANG QIANG 先生的专业能力以及工作的性质和需求。。

Bên ủy quyền có thông tin dưới đây: 授权方有以下信息:

BÊN ỦY QUYỀN: 授权方:

Họ và tên/ 先生: **HSIAO, YA - LING**

Ngày sinh/出生日期: 29/04/1982

Giới tính/性别: Nữ

Quốc tịch/国籍: Cộng Hòa Trung Quốc (Đài Loan)

Số hộ chiếu/护照编号: 351243746

Ngày cấp/签发日期: 16/10/2018

Nơi cấp/签发地点: Bộ ngoại giao

Là người đại diện theo pháp luật của CÔNG TY TNHH LINH KIỆN ĐIỆN TỬ HỒNG NGUYÊN (VIỆT NAM) (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0901206253 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu ngày 14/08/2025)

作为宏原（越南）电子配件有限公司的法律代表（业务注册证书号: 0901206253 由兴安省的规划和投资部提供第一次于 2025 年 8 月 14 号。

Chức danh: Giám đốc CÔNG TY TNHH LINH KIỆN ĐIỆN TỬ HỒNG NGUYÊN (VIỆT NAM)

职务: 宏原（越南）电子配件有限公司经理。

BÊN NHẬN ỦY QUYỀN: 被授权方:

Họ và tên/ 先生: **WANG QIANG**

Ngày sinh/出生日期: 11/12/1974

Giới tính/性别: Nam

Quốc tịch/国籍: Trung Quốc

Số hộ chiếu/护照编号: CK4733358

Ngày cấp/签发日期: 31/05/2023

Nơi cấp/签发地点: Bộ ngoại giao

Chức danh: Giám đốc vận hành CÔNG TY TNHH LINH KIẾN ĐIỆN TỬ HỒNG NGUYÊN
(VIỆT NAM)

职务: 宏原（越南）电子配件有限公司的运营经理。

Bằng văn bản, Bên ủy quyền đồng ý ủy quyền cho Bên nhận ủy quyền các nội dung sau:

授权方同意授权给被授权方进行以下事项:

1. Nội dung, phạm vi ủy quyền: 内容, 授权范围。

a. Bên nhận ủy quyền được thay mặt Bên ủy quyền thực hiện các công việc sau:

被授权方可以代表授权方执行以下事项:

- Phê duyệt hồ sơ, chứng từ liên quan tới thủ tục, văn bản hành chính;

批准与手续、行政文件相关的档案和单据

- Ký đề xuất tuyển dụng trong định biên (theo phạm vi quản lý);

在计划中签署招聘建议（根据管理的范围）。

- Ký các quyết định, thông báo, điều chuyển, bổ nhiệm, điều chỉnh chức danh cấp trưởng phòng trở xuống trong phạm vi quản lý;

签名决定, 通知, 转移, 任命, 调整在管理范围内的部门课长及以下职务。

Ký các giấy tờ liên quan tới người lao động: Hợp đồng thử việc, thư mời nhận việc, chính sách thu nhập, Hợp đồng lao động, Hợp đồng cộng tác viên, Hợp đồng thời vụ, thỏa thuận bảo mật thông tin, quyết định nghỉ việc, tạm hoãn Hợp đồng lao động, thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng lao động, đánh giá hết thử việc, điều chuyển, bổ nhiệm, miễn nhiệm ... cấp trưởng phòng trở xuống trong phạm vi quản lý;

签署与劳动人相关的文件: 试用期合同、入职信、收入政策、劳动合同、合作协议、临时合同、保密协议、辞职决定、暂时延迟劳动合同、劳动合同终止协议、试用期评估、岗位调动、任命、免职.....部门处长及以下职务在管理范围内。

- Ký các giấy tờ, hồ sơ liên quan đến thủ tục bảo hiểm xã hội, giảm trừ gia cảnh, thuế thu nhập cá nhân, nội quy/quy định lao động, thỏa ước lao động tập thể cung cấp cho cơ quan nhà nước, công văn đối nội đối ngoại lao động....;

签署与社会保险手续、家庭减免、个人所得税、劳动规章制度、集体劳动合同、提供给政府机关的文件、对内对外的劳动公文相关的文件和资料。

- Ký kết các hợp đồng mua bán, thi công, thương mại
代表公司经理签署商务合约, 施工合约

b. Khi thực hiện nội dung ủy quyền, Bên nhận ủy quyền được đại diện và nhân danh Bên ủy quyền lập và ký các giấy tờ cần thiết và đảm bảo các giấy tờ trên phải tuân thủ theo đúng quy trình, quy định, bảng phân quyền đã ban hành của công ty.

在执行授权内容时, 被授权方可以代表授权方制定并签署必要的文件, 并确保上述文件必须遵守公司已发布的相关流程、规定及权限表。

c. Văn bản ủy quyền này có giá trị thay thế toàn bộ các văn bản ủy quyền khác có nội dung liên quan được lập trước thời điểm văn bản ủy quyền này có hiệu lực.

本授权书自生效之日起, 替代所有之前签署的与本授权书内容相关的授权文件。

2. Thời hạn ủy quyền: 授权期限: từ ngày ký văn bản này cho đến khi xảy ra một trong các sự kiện sau, tùy theo sự kiện nào đến trước:

自本文件签署之日起, 直到发生一下任一事件, 以先发生的事件为难:

a. Cho đến khi thực hiện xong công việc được ủy quyền theo Văn bản này; Hoặc cho đến khi Bên nhận ủy quyền không còn giữ chức vụ giám đốc vận hành tại CÔNG TY TNHH LINH KIẾN ĐIỆN TỬ HỒNG NGUYÊN (VIỆT NAM);

直到完成本文件授权的工作; 或者直到被授权方不再担任宏原(越南)电子配件有限公司经理职务

b. Hoặc cho đến khi Bên ủy quyền có văn bản khác đơn phương hủy/chấm dứt việc ủy quyền này.

或者直到授权另行书面单方面取消/终止本授权。

Trách nhiệm của Bên nhận ủy quyền: 被授权方的义务:

a. Thực hiện tận tụy và đúng nội dung công việc ủy quyền;
尽忠职守, 按照授权内容执行工作;

b. Chịu trách nhiệm trực tiếp trước Bên ủy quyền về nội dung công việc ủy quyền và trước pháp luật liên quan khi thực hiện công việc ủy quyền;
对授权内容的工作承担直接责任, 向授权方和相关法律责任。

c. Báo cáo định kỳ hàng tuần hoặc theo yêu cầu của Bên ủy quyền về công việc ủy quyền;
按照授权方的要求, 定期每周报告或根据授权方的要求汇报授权工作。

d. Không được ủy quyền lại cho người thứ ba nếu không được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên ủy quyền

未经授权方事先书面同意, 不得将授权再委托给第三方。

Giấy ủy quyền này được lập thành 03 bản, mỗi bên giữ 01 bản, lưu tại CÔNG TY TNHH LINH KIẾN ĐIỆN TỬ HỒNG NGUYÊN (VIỆT NAM) 01 bản để cung cấp cho các bên liên quan khi cần thiết./.

本授权书一式三份，每方各保留一份。或者直到被授权方不再担任宏原（越南）电子配件有限公司 会留一份，以便在需要时提供给相关方。

BÊN ỦY QUYỀN (授权方)

GIÁM ĐỐC (经理)



HSIAO, YA-LING

**GIÁM ĐỐC
HSIAO, YA-LING**

BÊN NHẬN ỦY QUYỀN (被授权方)

GIÁM ĐỐC VẬN HÀNH (运营经理)

A blue ink signature of Wang Qiang.

WANG QIANG

**GIÁM ĐỐC
WANG QIANG**

NGÀY 15 THÁNG 09 NĂM 2025

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ XƯỞNG

giữa

CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP TITAN (HƯNG YÊN)
*Lô CN1, KCN Yên Mỹ, Xã Yên Mỹ (trước đây là Xã Tân Lập, Huyện Yên Mỹ),
Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam*
("Bên Cho Thuê")

và

CÔNG TY TNHH LINH KIỆN ĐIỆN TỬ HỒNG NGUYỄN (VIỆT NAM)
Nhà xưởng NX 8-1 & 8-2, Lô CN1, KCN Yên Mỹ, Xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên, Việt Nam
("Bên Thuê")



MỤC LỤC

1.	ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH	1
2.	THỎA THUẬN CHO THUÊ	6
3.	TIỀN THUÊ, PHÍ DỊCH VỤ VÀ CÁC ĐIỀU KHOẢN THANH TOÁN	6
4.	PHÍ DỊCH VỤ TIỆN ÍCH, PHÍ XỬ LÝ NƯỚC THẢI, THUÊ VÀ CÁC LOẠI PHÍ KHÁC	8
5.	TIỀN ĐẶT CỌC BẢO ĐẢM	9
6.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ	10
7.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN CHO THUÊ.....	24
8.	BỒI HOÀN	28
9.	SỰ VI PHẠM.....	29
10.	THỜI HẠN CỦA HỢP ĐỒNG THUÊ VÀ QUYỀN CHỌN GIA HẠN	30
11.	BẤT KHẢ KHÁNG.....	31
12.	CHẤM DỨT VÀ HẬU QUẢ CỦA VIỆC CHẤM DỨT	32
13.	LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	37
14.	BẢO VỆ DỮ LIỆU CÁ NHÂN.....	38
15.	CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG	38
	PHẦN A – CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỤ THỂ	42
	PHẦN B – CÁC PHỤ LỤC	46
	PHỤ LỤC 1 - BẢN VẼ MẶT BẰNG THUÊ.....	46
	PHỤ LỤC 2 – TÌNH TRẠNG BAN ĐẦU	48
	PHỤ LỤC 3 - DANH MỤC DỊCH VỤ	50
	PHỤ LỤC 4 – CÔNG TRÌNH CHO THUÊ XANH.....	51
	PHỤ LỤC 5 - PHÍ QUẢN LÝ TIỆN ÍCH SỬ DỤNG	54



HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ XƯỞNG NÀY (“Hợp Đồng Thuê”) được lập vào ngày 15 tháng 09 năm 2025 (“Ngày Hiệu Lực”)

giữa:

(1) CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP TITAN (HƯNG YÊN)

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký : Số 0901129979 do Sở Tài chính tỉnh Hưng Yên (trước đây
Doanh Nghiệp là Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hưng Yên) cấp lần đầu ngày
16 tháng 11 năm 2022 và bất kỳ bản sửa đổi nào tại từng thời
điểm.
Người đại diện hợp pháp : Ông Tan Yan Zhang Edwin
Chức vụ: Chủ tịch Hội Đồng Thành Viên kiêm Tổng Giám
đốc
Địa chỉ đăng ký : Lô CN1, KCN Yên Mỹ, Xã Yên Mỹ (trước đây là Xã Tân
Lập, Huyện Yên Mỹ), Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.
Địa chỉ liên hệ : Phòng 7-01, Tầng 7, Tòa Nhà Văn Phòng Trung Tâm Hà
Nội, 44B Lý Thường Kiệt, Phường Cửa Nam, Thành Phố
Hà Nội, Việt Nam.
Mã số thuế : 0901129979

(Sau đây gọi là “**Bên Cho Thuê**”);

-và-

(2) CÔNG TY TNHH LINH KIẾN ĐIỆN TỬ HỒNG NGUYỄN (VIỆT NAM)

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký : Số 0901206253 do Sở Tài Chính Tỉnh Hưng Yên cấp lần
Doanh Nghiệp đầu ngày 14 tháng 08 năm 2025 và bất kỳ bản sửa đổi nào
tại từng thời điểm.
Người đại diện theo pháp luật : Bà Hsiao, Ya-Ling
Chức vụ: Giám đốc
Địa chỉ đăng ký : Nhà xưởng 8-1 & 8-2, Lô CN1, KCN Yên Mỹ, Xã Yên Mỹ,
tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.
Địa chỉ liên hệ : Nhà xưởng 8-1 & 8-2, Lô CN1, KCN Yên Mỹ, Xã Yên Mỹ,
tỉnh Hưng Yên, Việt Nam.
Mã số thuế : 0901206253

(Sau đây gọi là “**Bên Thuê**”);

(Bên Cho Thuê và Bên Thuê sau đây được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”).

XÉT RẰNG:

- A. Bên Cho Thuê là chủ đầu tư của dự án Công nghiệp Titan Hưng Yên tọa lạc tại Lô CN1, KCN Yên Mỹ, Xã Yên Mỹ (trước đây là Xã Tân Lập và Xã Trung Hòa, Huyện Yên Mỹ), Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam (“**Khu Tiềm Ích Công Nghiệp**”).
- B. Bên Thuê mong muốn thuê Mặt Bằng Thuê (được định nghĩa dưới đây) do Bên Cho Thuê phát triển, tùy thuộc vào các điều khoản và điều kiện chung và các điều khoản và điều kiện riêng cụ thể được quy định trong Hợp Đồng Thuê này.

DO VẬY, NAY, Các Bên theo đây đã ký kết Hợp Đồng Thuê này với các điều khoản và điều kiện sau.

1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

1.1 Định Nghĩa



Trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác, trong Hợp Đồng Thuê này và trong bất kỳ quy tắc và quy định nào được nêu trong Hợp Đồng Thuê này hoặc đính kèm Hợp Đồng Thuê này, các từ và cụm từ dưới đây sẽ được hiểu như sau:

- (a) **“Công Ty Liên Kết”**, có nghĩa là, liên quan đến bất kỳ Bên nào, bất kỳ người nào hoặc doanh nghiệp nào khác mà, một cách trực tiếp hay gián tiếp, kiểm soát Bên đó, bị Bên đó kiểm soát hoặc cùng thuộc quyền kiểm soát chung với Bên đó, và cụm từ **“Kiểm Soát”** (bao gồm các nghĩa tương tự, **“bị kiểm soát”**, **“kiểm soát”** và **“cùng thuộc quyền kiểm soát chung với”**) nghĩa là (a) đối với một doanh nghiệp, quyền thực thi, trực tiếp hay gián tiếp, trên năm mươi phần trăm (50%) quyền biểu quyết của các cổ phần của doanh nghiệp bị kiểm soát; hoặc (b) đối với bất kỳ người nào khác không phải là một doanh nghiệp, việc trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền chỉ đạo hoặc cho chỉ đạo công tác quản lý hoặc các chính sách của người đó.
- (b) **“Pháp Luật Hiện Hành”** nghĩa là tất cả các luật, bộ luật, pháp lệnh, nghị định, thông tư, quyết định, đạo luật, quy định, lệnh hoặc bất kỳ văn bản pháp luật nào khác do các Cơ Quan Có Thẩm Quyền ban hành có hiệu lực điều chỉnh Hợp Đồng Thuê này và/hoặc hoạt động của bất kỳ Bên nào theo Hợp Đồng Thuê này.
- (c) **“Khu Vực Chung”** nghĩa là các khu vực chung và các tiện ích sử dụng chung của và trong Khu Tiện Ích Công Nghiệp, bao gồm toàn bộ đường đi, tường, bãi đỗ xe, vỉa hè đi bộ, lối đi ra vào, sân, sảnh, hội trường, phòng vệ sinh, cầu thang, sân vườn và bất kỳ phần nào trong Khu Tiện Ích Công Nghiệp được thiết kế hoặc được dành cho mục đích sử dụng chung của các bên thuê, người sử dụng, khách thăm và tất cả những người được phép ra vào Khu Tiện Ích Công Nghiệp và tất cả các phần trong Khu Tiện Ích Công Nghiệp một cách hợp pháp.
- (d) **“các Cơ Quan Có Thẩm Quyền”** nghĩa là một cơ quan thuộc quốc gia, thành phố, thị xã, quận huyện hoặc vùng tài phán khác; thuộc nhà nước, địa phương, thành thị hoặc chính phủ khác; thuộc chính phủ hoặc bán chính phủ với bất kỳ tính chất nào (bao gồm bất kỳ cơ quan, ban ngành, sở, hội đồng, ủy ban, tòa án, hội đồng trọng tài hoặc tổ chức khác thực hiện quyền lực của chính phủ hoặc bán chính phủ); cơ quan thực hiện, hoặc có quyền hoặc có ý định thực hiện bất kỳ thẩm quyền hoặc quyền hạn nào của cơ quan hành chính, hành pháp, tư pháp, lập pháp, cảnh sát, quản lý hoặc thuế; hoặc bất kỳ viên chức nào của bất kỳ cơ quan nào kể trên tại Việt Nam. **“Cơ Quan Có Thẩm Quyền”** có nghĩa là bất kỳ cơ quan nào trong số đó.
- (e) **“Chủ Thể Dữ Liệu”** là cá nhân được Dữ Liệu Cá Nhân phản ánh.
- (f) **“Luật Bảo Mật Dữ Liệu”** là tất cả các luật và quy định hiện hành liên quan đến bảo mật dữ liệu, bảo mật thông tin hoặc thông báo vi phạm bảo mật của Việt Nam mà Các Bên có nghĩa vụ tuân thủ (bao gồm, nhưng không giới hạn Luật Công nghệ thông tin số 67/2006/QH11 ngày 29/06/2006, Luật An toàn thông tin mạng số 86/2015/QH13 ngày 19/11/2015, Luật An ninh mạng số 24/2018/QH14 ngày 12/06/2018 và Nghị định số 13/2023/NĐ-CP ngày 17/04/2023 mà có thể được sửa đổi bổ sung tùy từng thời điểm và các luật và quy định có liên quan khác liên quan đến bảo vệ dữ liệu cá nhân) và Quy định chung về bảo vệ dữ liệu của Châu Âu 2016/679.
- (g) **“Hiệu Năng Môi Trường”** nghĩa là tất cả hoặc bất kỳ hoạt động nào sau đây phát sinh từ việc vận hành hoặc sử dụng Mặt Bằng Thuê và/hoặc Khu Tiện Ích Công Nghiệp:
 - (i) Tiêu thụ năng lượng;
 - (ii) Tiêu thụ nước và xả nước thải;
 - (iii) Phát sinh rác thải và quản lý rác thải;
 - (iv) Các tác động tiêu cực khác đến môi trường.
- (h) **“Dữ Liệu Hiệu Năng Môi Trường”** nghĩa là dữ liệu về việc tiêu thụ năng lượng, tiêu thụ



nước và xả nước thải, phát sinh rác thải và tái chế rác thải liên quan đến Mặt Bằng Thuê và/hoặc Khu Tiện Ích Công Nghiệp.

- (i) **“Tiền Đặt Cọc Trong Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất”** nghĩa là khoản tiền quy định tại Mục 9 Phần A của Hợp Đồng Thuê.
- (j) **“Hướng Dẫn Hoàn Thiện Nội Thất”** nghĩa là (các) hướng dẫn của Bên Cho Thuê nêu rõ tất cả các quy định, yêu cầu và quy trình thủ tục của Bên Cho Thuê liên quan đến việc hoàn thiện nội thất bao gồm Hướng Dẫn Thiết Kế của Bên Cho Thuê (một bản sao Hướng Dẫn Thiết Kế sẽ được Bên Cho Thuê cung cấp cho Bên Thuê) và bao gồm tất cả các bản sửa đổi, thay đổi và điều chỉnh theo đó do Bên Cho Thuê lập tùy từng thời điểm theo toàn quyền quyết định của Bên Cho Thuê theo quy định của Pháp Luật Hiện Hành và được thông báo cho Bên Thuê.
- (k) **“Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất”** nghĩa là giai đoạn mà Bên Cho Thuê cho phép Bên Thuê thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất theo quy định tại Mục 9 Phần A của Hợp Đồng Thuê.
- (l) **“Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất”** có nghĩa là tất cả công việc lắp đặt, trang trí, cải tạo và trang bị khác được Bên Thuê thực hiện tại hoặc đối với Mặt Bằng Thuê trong Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất hoặc trong Thời Hạn Thuê theo Hợp Đồng Thuê này, Hướng Dẫn Hoàn Thiện Nội Thất, phê duyệt của Bên Cho Thuê và phê duyệt của các Cơ Quan Có Thẩm Quyền (nếu có), liên quan đến việc sử dụng và khai thác Mặt Bằng Thuê cho Mục Đích Sử Dụng Được Phép, bao gồm nhưng không giới hạn tất cả công việc lắp đặt, cải tạo và bất kỳ công việc trang bị nào khác mà Bên Thuê thực hiện theo yêu cầu của bất kỳ Cơ Quan Có Thẩm Quyền nào hoặc theo quy định tại Hướng Dẫn Hoàn Thiện Nội Thất vào bất kỳ thời điểm nào trong Thời Hạn Thuê.
- (m) **“Ngày Bàn Giao”** nghĩa là ngày được nêu tại Mục 4 Phần A của Hợp Đồng Thuê.
- (n) **“Biên Bản Bàn Giao”** nghĩa là biên bản có chữ ký và xác nhận của Bên Cho Thuê và Bên Thuê về tình trạng và điều kiện của Mặt Bằng Thuê, xác nhận việc bàn giao Mặt Bằng Thuê từ Bên Cho Thuê sang Bên Thuê vào Ngày Bàn Giao.
- (o) **“Cải Thiện Hiệu Năng Môi Trường”** nghĩa là tất cả hoặc bất kỳ điều nào sau đây:
 - (i) Giảm tiêu thụ hoặc cải thiện hiệu quả tiêu thụ năng lượng;
 - (ii) Giảm tiêu thụ hay xả nước thải hoặc cải thiện hiệu quả tiêu thụ nước sạch hoặc xả nước thải;
 - (iii) Giảm phát sinh rác thải;
 - (iv) Giảm các tác động môi trường bất lợi khác, trong mỗi trường hợp, có tính đến bất kỳ thay đổi nào trong việc sử dụng hoặc cường độ sử dụng Mặt Bằng Thuê và/hoặc Khu Tiện Ích Công Nghiệp.
- (p) **“Khu Tiện Ích Công Nghiệp”** có nghĩa như được quy định tại phần Xét Ràng.
- (q) **“Lô Đất”** nghĩa là diện tích đất của Mặt Bằng Thuê nơi xây dựng hoặc đặt các cơ sở vật chất của Mặt Bằng Thuê.
- (r) **“Hợp Đồng Thuê”** nghĩa là Hợp Đồng Thuê Nhà Xưởng này, kể cả Phần A và Phần B và bất kỳ văn bản sửa đổi nào vào từng thời điểm do những người đại diện có thẩm quyền của Bên Cho Thuê và Bên Thuê ký kết.
- (s) **“Ngày Bắt Đầu Thuê”** nghĩa là ngày được quy định tại Mục 3 Phần A của Hợp Đồng Thuê.



- (t) “**Ngày Hết Hạn Thuê**” nghĩa là ngày được quy định tại Mục 3 Phần A của Hợp Đồng Thuê.”
- (u) “**Thời Hạn Thuê**” nghĩa là thời hạn được quy định tại Mục 3 Phần A của Hợp Đồng Thuê.
- (v) “**Sổ Tay và Hướng Dẫn Khách Thuê**” nghĩa là toàn bộ các quy tắc và quy định do Bên Cho Thuê tạo lập, giới thiệu và sau đó được Bên Cho Thuê sửa đổi, thông qua hoặc bãi bỏ theo toàn quyền quyết định của mình vào từng thời điểm theo quy định của Pháp Luật Hiện Hành, bao gồm nhưng không giới hạn ở các thông báo, yêu cầu về các chính sách bảo hiểm của Khu Tiện Ích Công Nghiệp, Hướng Dẫn Hoàn Thiện Nội Thất và các quy tắc và quy định liên quan khác mà Bên Cho Thuê xét thấy cần thiết cho việc vận hành và bảo trì Khu Tiện Ích Công Nghiệp và Mặt Bằng Thuê. Sổ Tay và Hướng Dẫn Khách Thuê sẽ là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Thuê này và có giá trị ràng buộc Bên Thuê và Người Của Bên Thuê.
- (w) “**Người Của Bên Thuê**” nghĩa là người lao động, người phục vụ, đại diện, nhà thầu độc lập, khách mời, khách hàng của Bên Thuê và bất kỳ người nào được quyền sử dụng, khai thác, đến thăm hoặc có mặt tại Mặt Bằng Thuê hoặc Khu Tiện Ích Công Nghiệp với sự đồng ý hoặc ủy quyền một cách rõ ràng hoặc ngụ ý của Bên Thuê.
- (x) “**Các Đơn Vị Tư Vấn Của Bên Cho Thuê**” nghĩa là các đơn vị tư vấn quản lý dự án, các kiến trúc sư, kỹ sư về kết cấu, kỹ sư cơ điện, đơn vị tư vấn âm thanh, đơn vị tư vấn cảnh quan, kỹ sư dự toán, thừa phát lại của Bên Cho Thuê, và/hoặc bất kỳ người và/hoặc công ty nào được Bên Cho Thuê chỉ định liên quan đến Khu Tiện Ích Công Nghiệp, Mặt Bằng Thuê hoặc Hợp Đồng Thuê; và “**Đơn Vị Tư Vấn Của Bên Cho Thuê**” nghĩa là bất kỳ đơn vị nào trong số đó.
- (y) “**Tình Trạng Ban Đầu**” nghĩa là tình trạng của Mặt Bằng Thuê hoặc Khu Tiện Ích Công Nghiệp và công trình lắp đặt của Bên Cho Thuê trong đó (tùy từng trường hợp) vào Ngày Bàn Giao như được ghi nhận trong Biên Bản Bàn Giao, ngoại trừ các hao mòn tự nhiên.
- (z) “**Thời Hạn Thanh Toán**” có nghĩa được quy định tại Điều 3.3(a) của Hợp Đồng Thuê.
- (aa) “**Ngày Thanh Toán**” có nghĩa được quy định tại Điều 3.3(a) của Hợp Đồng Thuê.
- (bb) “**Người**” nghĩa là bất kỳ doanh nghiệp, công ty, công ty hợp danh, công ty trách nhiệm hữu hạn, các tổ chức kinh doanh hoặc đơn vị khác, và bất kỳ cá nhân nào.
- (cc) “**Dữ Liệu Cá Nhân**” có nghĩa là dữ liệu cá nhân được định nghĩa tại Luật Bảo Mật Dữ Liệu, bao gồm các dữ liệu, bất kể đúng hoặc sai, về một cá nhân mà có thể giúp định danh cá nhân đó, hoặc doanh nghiệp dựa trên các dữ liệu này tập hợp cùng với các dữ liệu khác mà doanh nghiệp có quyền truy cập để định danh cá nhân đó.
- (dd) “**Mục Đích Sử Dụng Được Phép**” có nghĩa được quy định tại Mục 2 Phần A của Hợp Đồng Thuê.
- (ee) “**Mặt Bằng Thuê**” có nghĩa được quy định tại Mục 1 của Phần A và Điều 2.2(a) của Hợp Đồng Thuê.
- (ff) “**QCVN 26:2010/BTNMT**” nghĩa là QCVN 26:2010/BTNMT ngày 16/12/2010 do Bộ Tài Nguyên và Môi Trường ban hành liên quan đến quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn, và tất cả các bản sửa đổi và/hoặc thay thế vào từng thời điểm.
- (gg) “**QCVN 40:2011/BTNMT**” nghĩa là QCVN 40:2011/BTNMT ngày 28/12/2011 do Bộ Tài Nguyên và Môi Trường ban hành liên quan đến quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp, và tất cả các bản sửa đổi và/hoặc thay thế vào từng thời điểm.



- (hh) “**Tiền Thuê**” nghĩa là tiền thuê đối với việc thuê Mặt Bằng Thuê theo quy định tại Mục 5 Phần A của Hợp Đồng Thuê.
- (ii) “**Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm**” nghĩa là khoản tiền được quy định tại Mục 8 Phần A của Hợp Đồng Thuê.
- (jj) “**Dịch Vụ**” nghĩa là các dịch vụ do Bên Cho Thuê hoặc bên thứ ba được Bên Cho Thuê ủy quyền cung cấp liên quan đến Hợp Đồng Thuê như được quy định tại Phụ Lục 3 Phần B của Hợp Đồng Thuê và các dịch vụ khác theo quy định tại Sổ Tay và Hướng Dẫn Khách Thuê.
- (kk) “**Phí Dịch Vụ**” nghĩa là số tiền phải trả cho Dịch Vụ như được quy định tại Mục 7 Phần A của Hợp Đồng Thuê.
- (ll) “**Thuế**” có nghĩa được quy định tại Điều 4.4 của Hợp Đồng Thuê.
- (mm) “**Phí Dịch Vụ Tiện Ích**” có nghĩa được quy định tại Điều 4.1 của Hợp Đồng Thuê.
- (nn) “**Phí Xử Lý Nước Thải**” có nghĩa được quy định tại Điều 4.2 của Hợp Đồng Thuê.
- (oo) “**Ngày Làm Việc**” nghĩa là bất kỳ ngày nào (trừ Thứ Bảy, Chủ Nhật hoặc ngày lễ) khi các ngân hàng tại Việt Nam mở cửa giao dịch kinh doanh.
- (pp) “**Quy định của Bên Cho Thuê**” nghĩa là bất kỳ quy định, chính sách, thông báo hay hình thức tương tự nào được ban hành chính thức và mới nhất bởi Bên Cho Thuê và áp dụng bắt buộc chung đối với toàn bộ các khách hàng là khách thuê trong Khu Tiện Ích Công Nghiệp.

1.2 Giải Thích

- (a) Tiêu đề của các điều khoản và ghi chú được thêm vào chỉ để tiện tham khảo và sẽ không được xem là tạo thành bất kỳ phần nào trong ngữ cảnh cũng như sẽ không được xem xét đến trong quá trình diễn giải hoặc giải thích bất kỳ quy định nào trong Hợp Đồng Thuê này.
- (b) Các từ chỉ số ít sẽ được xem là bao gồm cả số nhiều, và các từ chỉ giới tính nam sẽ bao gồm cả giới tính nữ hoặc trung tính và ngược lại, và những từ chỉ người sẽ bao gồm bất kỳ doanh nghiệp, công ty, công ty hợp danh, công ty trách nhiệm hữu hạn, tổ chức kinh doanh hoặc đơn vị nào khác và bất kỳ cá nhân nào.
- (c) Dẫn chiếu đến bất kỳ văn bản nào (kể cả Hợp Đồng Thuê này) bao gồm dẫn chiếu đến văn bản đó như được sửa đổi, hợp nhất, bổ sung, thay đổi hoặc thay thế.
- (d) Dẫn chiếu đến Hợp Đồng Thuê này là dẫn chiếu đến Phần A và Phần B và bất kỳ phụ lục và phụ đính nào của Hợp Đồng Thuê này.
- (e) Dẫn chiếu đến bất kỳ người hoặc bên nào bao gồm dẫn chiếu đến những bên kế thừa, bên nhận chuyển nhượng được phép hoặc bên thay thế tương ứng của người/bên đó, những người thi hành và/hoặc người quản lý tương ứng.
- (f) Một bảo đảm, cam đoan, cam kết, trách nhiệm, nghĩa vụ hoặc thỏa thuận được đưa ra hoặc giao kết bởi hai người trở lên sẽ ràng buộc họ một cách liên đới và riêng rẽ.
- (g) Dẫn chiếu đến từ “bao gồm/bao gồm cả/kể cả” dưới bất kỳ hình thức nào khi đề cập đến một danh sách các hạng mục sẽ không làm cho các từ có liên quan trong danh sách đó bị giới hạn ở ngữ nghĩa của những hạng mục đó hoặc những hạng mục có tính chất tương



- tự.
- (h) Dẫn chiếu đến bất kỳ vật/việc gì là dẫn chiếu đến toàn bộ và từng phần của vật/việc đó.

1.3 Người Của Bên Thuê

Trong bất kỳ trường hợp nào mà Bên Thuê bị hạn chế bởi các cam kết và điều kiện quy định trong Hợp Đồng Thuê này, hạn chế sẽ được xem là bao gồm nghĩa vụ của Bên Thuê không cho phép hoặc đồng ý cho bất kỳ Người Của Bên Thuê nào vi phạm hạn chế đó.

2. THỎA THUẬN CHO THUÊ

2.1 Cho Thuê Mặt Bằng Thuê

Tùy thuộc vào các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng Thuê này, Bên Cho Thuê theo đây cho Bên Thuê thuê Mặt Bằng Thuê và Bên Thuê theo đây thuê Mặt Bằng Thuê cùng với quyền sử dụng Khu Vực Chung phục vụ cho Mục Đích Sử Dụng Được Phép kể từ Ngày Bàn Giao.

2.2 Mặt Bằng Thuê

Mặt Bằng Thuê bao gồm các công trình xây dựng sau đây được phát triển trên Lô Đất:

01 (một) công trình chính có diện tích thuê được nêu tại Mục 1 Phần A của Hợp Đồng Thuê (“**Diện Tích Sàn Sử Dụng**”) (“**Mặt Bằng Thuê**”).

2.3 Ngày Bàn Giao và Thủ Tục Bàn Giao

Luôn luôn với điều kiện là Bên Thuê đã thanh toán đầy đủ các khoản đến hạn cho Bên Cho Thuê, bao gồm Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm, Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ cho Giai Đoạn Thanh Toán Thứ Nhất trong Thời Hạn Thuê

- (a) Bên Cho Thuê sẽ bàn giao Mặt Bằng Thuê cùng với tất cả các kết cấu và thiết bị gắn liền với Mặt Bằng Thuê theo Tình Trạng Ban Đầu như được nêu tại Phụ Lục 2 Phần B của Hợp Đồng Thuê. Bên Thuê sẽ kiểm tra hiện trạng của Mặt Bằng Thuê và ký Biên Bản Bàn Giao xác nhận tình trạng và điều kiện của Mặt Bằng Thuê và các kết cấu và thiết bị gắn liền với Mặt Bằng Thuê vào Ngày Bàn Giao;
- (b) Nếu Bên Thuê không nhận bàn giao Mặt Bằng Thuê vào Ngày Bàn Giao mà không có lý do hợp lý được Bên Cho Thuê chấp nhận, Bên Thuê sẽ được xem là đã được bàn giao Mặt Bằng Thuê vào Ngày Bàn Giao. Theo đó, Biên Bản Bàn Giao sẽ được xem là hoàn toàn được đồng ý và thực hiện bởi Bên Thuê bất kể có chữ ký và con dấu của Bên Thuê hay không; và
- (c) Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Thuê sẽ có quyền sử dụng Mặt Bằng Thuê và có mọi nghĩa vụ và trách nhiệm được quy định cho một người sử dụng, người chiếm giữ và/hoặc người thuê Mặt Bằng Thuê, bất kể Bên Thuê trên thực tế đã thực sự chiếm giữ Mặt Bằng Thuê hay đang sử dụng Mặt Bằng Thuê hay chưa và bất kể việc các quyền khác đối với Mặt Bằng Thuê chưa được chuyển sang cho Bên Thuê. Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm về mọi thiệt hại gây ra cho Mặt Bằng Thuê và trang thiết bị lắp đặt trong Mặt Bằng Thuê kể từ Ngày Bàn Giao (ngoại trừ hao mòn tự nhiên), kể cả tiền điện, nước, điện thoại và các chi phí khác (nếu có).

3. TIỀN THUÊ, PHÍ DỊCH VỤ VÀ CÁC ĐIỀU KHOẢN THANH TOÁN

3.1 Tiền Thuê

- (a) Bên Thuê phải thanh toán Tiền Thuê cho Bên Cho Thuê theo mức giá và các điều khoản



quy định tại Mục 5 Phần A của Hợp Đồng Thuê mà không được bù trừ, đối trừ hoặc khấu trừ vì bất cứ lý do gì.

- (b) Tiền Thuê sẽ được tính kể từ Ngày Bắt Đầu Thuê và được xem xét, điều chỉnh trong suốt Thời Hạn Thuê theo cách thức quy định tại Mục 6 Phần A của Hợp Đồng Thuê.

3.2 **Phí Dịch Vụ**

- (a) Bên Thuê sẽ thanh toán Phí Dịch Vụ cho Bên Cho Thuê theo mức giá và các điều khoản quy định tại Mục 7 Phần A của Hợp Đồng Thuê mà không được bù trừ, đối trừ hoặc khấu trừ vì bất cứ lý do gì.
- (b) Phí Dịch Vụ sẽ được tính kể từ Ngày Bàn Giao. Bên Cho Thuê tùy từng thời điểm có thể điều chỉnh Phí Dịch Vụ khi xét thấy cần thiết để duy trì Dịch Vụ trong Khu Tiện Ích Công Nghiệp và Mặt Bằng Thuê bằng cách gửi một thông báo bằng văn bản trước ba mươi (30) ngày cho Bên Thuê.

3.3 **Thanh Toán Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ**

- (a) Bên Thuê sẽ phải thanh toán Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ cho Bên Cho Thuê vào hoặc trước ngày một (1) của bất kỳ giai đoạn thanh toán nào dưới đây mà không cần có bất kỳ yêu cầu nào và không có bất kỳ khoản khấu trừ, đối trừ hoặc cần trừ hoặc khoản trừ nào khác dưới bất kỳ hình thức nào ("**Ngày Thanh Toán**"):
- (i) Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ sẽ phải được trả trước định kỳ ba (03) tháng dương lịch một lần (mỗi giai đoạn ba tháng này được gọi là một "**Giai Đoạn Thanh Toán**"), ngoại trừ Giai Đoạn Thanh Toán Thứ Nhất và Giai Đoạn Thanh Toán Cuối Cùng được quy định tại Điều 3.3(a)(ii).
- (ii) Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ sẽ phải được trả theo tỷ lệ và tính từ Ngày Bắt Đầu Thuê đến ngày dương lịch cuối cùng của quý đầu tiên của Thời Hạn Thuê ("**Giai Đoạn Thanh Toán Thứ Nhất**"), và ngày dương lịch đầu tiên của quý cuối cùng của Giai Đoạn Thuê cho đến Ngày Hết Hạn Thuê ("**Giai Đoạn Thanh Toán Cuối Cùng**").

Trong trường hợp Ngày Thanh Toán thực tế rơi vào một ngày không phải là Ngày Làm Việc, thì Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ sẽ được thanh toán vào Ngày Làm Việc ngay tiếp theo.

- (b) Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ chưa bao gồm Phí Dịch Vụ Tiện Ích, Phí Xử Lý Nước Thải, Thuế, bất kỳ lệ phí ngân hàng áp dụng và/hoặc khoản nào khác phải trả cho bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến việc hoạt động của Mặt Bằng Thuê.
- (c) Toàn bộ các khoản tiền mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Thuê này sẽ được thực hiện thông qua chuyển tiền điện tử vào tài khoản ngân hàng do Bên Cho Thuê chỉ định theo thông tin dưới đây hoặc bất kỳ tài khoản ngân hàng nào khác được Bên Cho Thuê thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê vào bất kỳ thời điểm nào theo Điều 15.5:

Tên Tài : **CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP TITAN (HƯNG YÊN)**
Khoản
Số Tài : 0823109636451
Khoản
Tên Ngân : Ngân Hàng Bangkok Đại Chúng TNHH
Hàng
Địa chỉ : Phòng 3, Tầng 3, Trung tâm Quốc tế, 17 Ngô Quyền, Phường Hoàn
Ngân Kiếm, Hà Nội, Việt Nam



Hàng
Mã Swift : BKKBVNVXHAN
Mã Citad : 01667001

3.4 Lãi Suất

Bất kỳ việc chậm thanh toán nào của Bên Thuê đối với Bên Cho Thuê theo Hợp Đồng Thuê này, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc chậm thanh toán Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm, Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ và bất kỳ khoản nào khác, đều phải chịu tiền lãi ở mức lãi suất không phải không năm phần trăm (0.05%) mỗi ngày cho mỗi ngày chậm thanh toán được tính kể từ (i) ngày thứ mười lăm (15) sau Ngày Thanh Toán hoặc (ii) bất kỳ ngày đến hạn thanh toán nào khác, cho đến ngày thanh toán thực tế.

4. **PHÍ DỊCH VỤ TIỆN ÍCH, PHÍ XỬ LÝ NƯỚC THẢI, THUẾ VÀ CÁC LOẠI PHÍ KHÁC**

4.1 Phí Dịch Vụ Tiện Ích

- (a) Bên Thuê phải thanh toán tất cả các khoản phí và thuế đối với tất cả các dịch vụ tiện ích và các dịch vụ khác được cung cấp và sử dụng tại Mặt Bằng Thuê (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản tiền sử dụng điện, nước, khí đốt, viễn thông, v.v.) kể từ Ngày Bàn Giao (kể cả trong Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất và bất kỳ giai đoạn miễn phí tiền thuê nào theo Hợp Đồng Thuê nếu có) ("**Phí Dịch Vụ Tiện Ích**").
- (b) Trong trường hợp Phí Dịch Vụ Tiện Ích không được lập hóa đơn hoặc đo đạc riêng cho Mặt Bằng Thuê, Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê giá trị tương ứng với chi phí dịch vụ, cơ sở vật chất hoặc tiện ích được cung cấp và sử dụng tại Mặt Bằng Thuê do Bên Cho Thuê tính toán và phân bổ đối với Mặt Bằng Thuê. Thông báo và bản kê bằng văn bản các chi phí được phân bổ cho Bên Thuê do Bên Cho Thuê lập sẽ được xem là xác nhận về khoản tiền cuối cùng mà Bên Thuê phải thanh toán. Trường hợp Bên Thuê có lý do hợp lý khẳng định rằng kết quả tính toán và phân bổ phí không chính xác, Bên Thuê và Bên Cho Thuê sẽ thảo luận để làm rõ và điều chỉnh kết quả tính toán phí nếu có sai sót.
- (c) Phí Dịch Vụ Tiện Ích sẽ được thanh toán hàng tháng, trực tiếp cho các bên cung cấp dịch vụ tiện ích hoặc thanh toán cho Bên Cho Thuê nếu dịch vụ do Bên Cho Thuê cung cấp hoặc được cung cấp thông qua Bên Cho Thuê, vào hoặc trước ngày đến hạn thanh toán theo thông báo của các bên cung cấp dịch vụ tiện ích hoặc Bên Cho Thuê.

4.2 Phí Xử Lý Nước Thải

- (a) Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Thuê sẽ thanh toán cho Bên Cho Thuê phí xử lý nước thải và các khoản chi phí khác có liên quan theo thông báo và bản kê bằng văn bản của Bên Cho Thuê gửi đến Bên Thuê ("**Phí Xử Lý Nước Thải**"). Thông báo và bản kê này sẽ được xem là xác nhận về khoản tiền cuối cùng mà Bên Thuê phải thanh toán.
- (b) Phí Xử Lý Nước Thải sẽ được thanh toán hàng tháng trước ngày đến hạn theo thông báo của Bên Cho Thuê.
- (c) Bên Cho Thuê vào từng thời điểm có thể điều chỉnh Phí Xử Lý Nước Thải theo Điều này nếu xét thấy cần thiết bằng cách gửi văn bản thông báo trước cho Bên Thuê.

4.3 Các Khoản Phí Khác

Thanh toán đầy đủ và đúng hạn tất cả các khoản phí khác trong vòng mười bốn (14) ngày dương lịch kể từ ngày Bên Cho Thuê yêu cầu đối với bất kỳ dịch vụ nào do Bên Cho Thuê cung cấp theo yêu cầu của Bên Thuê liên quan đến Mặt Bằng Thuê, theo quy định của Bên Cho Thuê.



4.4 Thuế

Trừ khi có thỏa thuận cụ thể khác, tất cả các khoản tiền mà Bên Thuê phải trả theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này CHƯA BAO GỒM bất kỳ khoản thuế hiện hành nào phát sinh hoặc liên quan đến Hợp Đồng Thuê này (bao gồm nhưng không giới hạn thuế giá trị gia tăng hiện hành (“Thuế GTGT”) (gọi chung là “Thuế”). Thuế sẽ do Bên Thuê chịu trách nhiệm nộp.

5. TIỀN ĐẶT CỌC BẢO ĐẢM

5.1 Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm

- (a) Bên Thuê phải thanh toán một khoản Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm thông qua chuyển khoản ngân hàng như quy định tại Mục 8 của Phần A, không muộn hơn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày ký kết Hợp Đồng Thuê này.
- (b) Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm sẽ được Bên Cho Thuê nắm giữ như một khoản bảo đảm cho việc Bên Thuê sẽ thực hiện và tuân thủ đúng tất cả các quy định, nghĩa vụ và điều kiện được áp dụng đối với Bên Thuê theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này, việc này sẽ không ảnh hưởng đến các quyền khác của Bên Cho Thuê yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường hợp Hợp Đồng Thuê này bị chấm dứt trước thời hạn do vi phạm của Bên Thuê.
- (c) Nếu Bên Thuê không thực hiện hoặc không tuân thủ bất kỳ nghĩa vụ, cam đoan hoặc cam kết nào theo Hợp Đồng Thuê này, sau khi đã thông báo trước cho Bên Thuê bằng văn bản, Bên Cho Thuê sẽ có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) sử dụng toàn bộ hoặc một phần khoản Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm để thanh toán cho các khoản đến hạn hoặc khắc phục bất kỳ vi phạm nào của Bên Thuê hoặc để khấu trừ từ Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm các khoản tổn thất, chi phí và/hoặc phí tổn phát sinh đối với Bên Cho Thuê do những vi phạm đó gây ra mà không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác mà Bên Cho Thuê được quyền thực hiện. Nếu bất kỳ phần nào của Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm được sử dụng hoặc được khấu trừ như trên, trong vòng bảy (07) ngày dương lịch kể từ ngày Bên Cho Thuê có yêu cầu, Bên Thuê phải ngay lập tức chuyển vào tài khoản ngân hàng của Bên Cho Thuê một khoản tiền bổ sung tương đương với số tiền đã được sử dụng và/hoặc được khấu trừ từ Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm như một điều kiện để tiếp tục giao dịch thuê mặt bằng theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này.

5.2 Hoàn Trả Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm

- (a) Sau khi Bên Thuê hoàn tất tất cả các nghĩa vụ, cam đoan hoặc cam kết của mình theo Hợp Đồng Thuê này cho đến khi hết Thời Hạn Thuê, Bên Cho Thuê sẽ, trong vòng ba mươi (30) ngày sau khi Mặt Bằng Thuê đã được giao lại cho Bên Cho Thuê theo quy định của Hợp Đồng Thuê này, hoàn trả Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm sau khi khấu trừ các khoản khấu trừ phù hợp theo quy định của Hợp Đồng Thuê này, thông qua chuyển khoản ngân hàng cho Bên Thuê mà không phải trả tiền lãi.
- (b) Bên Thuê không được cản trở bất kỳ phần nào của Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm với bất kỳ khoản Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ, Phí Dịch Vụ Tiện Ích, Phí Xử Lý Nước Thải hoặc các khoản tiền khác mà Bên Thuê phải thanh toán cho Bên Cho Thuê nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Cho Thuê.

5.3 Tăng Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm

Trong suốt Thời Hạn Thuê, Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm sẽ được duy trì ở mức tương đương với số tháng Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ được nêu tại Mục 8 Phần A của Hợp Đồng Thuê.

Nếu Tiền Thuê và/hoặc Phí Dịch Vụ được điều chỉnh tăng lên theo các quy định của Hợp Đồng Thuê này, trong vòng bảy (07) ngày dương lịch kể từ ngày Bên Cho Thuê yêu cầu, Bên Thuê phải thanh toán thêm cho Bên Cho Thuê các khoản tiền khả dụng ngay lập tức thông qua chuyển khoản



ngân hàng để Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm được duy trì ở mức tương đương với số tháng Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ được quy định ở trên.

5.4 Tích Thu Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm

Tiền Đặt Cọc Bảo Đảm sẽ được Bên Cho Thuê tích thu trong các trường hợp quy định tại Điều 12.2 của Hợp Đồng Thuê này.

6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THUÊ

Quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê như sau:

6.1 Quyền Khai Thác Ổn Định

Với điều kiện Bên Thuê thanh toán đầy đủ và đúng hạn Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ, Phí Dịch Vụ Tiềm Ích, Phí Xử Lý Nước Thải và các khoản phải trả khác cũng như tuân thủ và thực hiện đúng các nghĩa vụ, cam đoan hoặc cam kết của mình theo Hợp Đồng Thuê này, Bên Thuê sẽ được chiếm giữ và khai thác Mặt Bằng Thuê một cách ổn định trong suốt Thời Hạn Thuê mà không có bất kỳ sự gián đoạn nào do Bên Cho Thuê hoặc bất kỳ người nào khác gây ra, ngoại trừ trường hợp quy định tại Hợp Đồng Thuê này.

6.2 Nghĩa Vụ Thanh Toán Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ và Các Nghĩa Vụ Thanh Toán Khác

Bên Thuê phải thanh toán đầy đủ và đúng hạn Tiền Thuê, Phí Dịch Vụ, Phí Dịch Vụ Tiềm Ích, Phí Xử Lý Nước Thải và các khoản phải trả cần thiết khác theo quy định tại Hợp Đồng Thuê này.

6.3 Sổ Tay và Hướng Dẫn Khách Thuê

- (a) Bên Thuê phải tuân thủ và đảm bảo Người Của Bên Thuê cũng tuân thủ Sổ Tay và Hướng Dẫn Khách Thuê được Bên Cho Thuê ban hành theo từng thời điểm. Khi có mâu thuẫn giữa các quy định của Hợp Đồng Thuê này với quy định của Sổ Tay và Hướng Dẫn Khách Thuê, các quy định của Hợp Đồng Thuê này sẽ được ưu tiên áp dụng. Việc Bên Thuê hoặc Người Của Bên Thuê vi phạm Sổ Tay và Hướng Dẫn Khách Thuê sẽ được xem là và sẽ có hậu quả giống như trường hợp vi phạm Hợp Đồng Thuê này.
- (b) Bên Thuê phải tuân thủ tất cả các quy định về an toàn, sức khỏe, các chính sách, luật, pháp lệnh và quy định hiện hành của bất kỳ Cơ Quan Có Thẩm Quyền nào có thẩm quyền đối với Mặt Bằng Thuê hoặc Khu Tiềm Ích Công Nghiệp.

6.4 Mục Đích Sử Dụng Được Phép

- (a) Bên Thuê chỉ được sử dụng Mặt Bằng Thuê hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng Thuê cho Mục Đích Sử Dụng Được Phép dưới tên công ty và tên thương mại đã đăng ký của Bên Thuê như quy định tại Mục 2 Phần A của Hợp Đồng Thuê và phải đảm bảo rằng hoạt động kinh doanh và tên thương mại do Bên Thuê thực hiện tại Mặt Bằng Thuê đã được đăng ký hợp pháp theo quy định của Pháp Luật Hiện Hành. Trong trường hợp có sự thay đổi về hoạt động kinh doanh của Bên Thuê tiến hành tại hoặc liên quan đến Mặt Bằng Thuê, thay đổi đó trước tiên phải được Bên Cho Thuê chấp thuận bằng văn bản trước khi được đăng ký với các Cơ Quan Có Thẩm Quyền.
- (b) Khi Bên Thuê có được chấp thuận hoặc các giấy phép do các Cơ Quan Có Thẩm Quyền ban hành, ghi nhận nội dung thay đổi đối với tên công ty, tên thương mại hoặc hoạt động kinh doanh đã đăng ký, thì Bên Thuê phải lập tức cung cấp cho Bên Cho Thuê bản sao của chấp thuận hoặc giấy phép mà các Cơ Quan Có Thẩm Quyền đã cấp, với điều kiện không có thay đổi về chủ thể pháp lý của Bên Thuê.
- (c) Bên Thuê không được sử dụng Mặt Bằng Thuê hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng Thuê



cho bất kỳ mục đích nào khác, bao gồm nhưng không giới hạn các mục đích bất hợp pháp hoặc trái đạo đức nằm ngoài Mục Đích Sử Dụng Được Phép.

6.5 Các Giấy Phép và/hoặc Chấp Thuận

- (a) Trường hợp Pháp Luật Hiện Hành của Việt Nam quy định cần phải được các Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp các giấy phép, chấp thuận hoặc giấy chứng nhận tương ứng để phục vụ việc Bên Thuê vận hành Mặt Bằng Thuê, thực hiện hoạt động tại Mặt Bằng Thuê, và tiến hành lắp đặt thiết bị cơ điện ("**các Giấy Chứng Nhận Liên Quan**") (bao gồm nhưng không giới hạn giấy xác nhận thang máy, giấy chứng nhận phòng cháy chữa cháy của các Cơ Quan Có Thẩm Quyền), Bên Thuê có trách nhiệm đạt được, giữ gìn và duy trì đầy đủ hiệu lực của các giấy phép, chấp thuận và giấy chứng nhận đó vào mọi thời điểm bằng chi phí và phí tổn của chính Bên Thuê. Bất kỳ khoản phạt nào phải nộp cho các Cơ Quan Có Thẩm Quyền, phát sinh do Bên Thuê chậm trễ trong việc tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng Thuê này, sẽ do Bên Thuê gánh chịu. Bên Cho Thuê sẽ hợp tác với Bên Thuê trong quá trình Bên Thuê nỗ lực để có được các giấy phép, chấp thuận và giấy chứng nhận nói trên, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc phản hồi kịp thời cho Bên Thuê và cung cấp cho Bên Thuê các thông tin hoặc tài liệu mà Bên Thuê yêu cầu hợp lý, với điều kiện là mọi chi phí phát sinh cho Bên Cho Thuê trong quá trình hỗ trợ hoặc hợp tác với Bên Thuê sẽ do Bên Thuê gánh chịu.
- (b) Ngoài ra và không ảnh hưởng đến những quy định trên, Bên Thuê vào mọi thời điểm phải luôn tuân thủ đúng, kịp thời và đầy đủ:
- (i) tất cả các Giấy Chứng Nhận Liên Quan hoặc bất kỳ yêu cầu nào khác về việc hoạt động tại Mặt Bằng Thuê hoặc Khu Tiện Ích Công Nghiệp theo quy định của Pháp Luật Hiện Hành hoặc theo quy định của các Cơ Quan Có Thẩm Quyền vào từng thời điểm; và
 - (ii) Sổ Tay và Hướng Dẫn Khách Thuê và những quy tắc và quy định khác được áp dụng chung cho tất cả khách thuê tại Khu Tiện Ích Công Nghiệp do Bên Cho Thuê ban hành theo từng thời điểm.
- (c) Trong trường hợp các Cơ Quan Có Thẩm Quyền yêu cầu bất kỳ Giấy Chứng Nhận Liên Quan nào phải được cấp cho Bên Cho Thuê, Bên Thuê sẽ hỗ trợ Bên Cho Thuê để các Giấy Chứng Nhận Liên Quan được gia hạn hoặc được cấp đứng tên Bên Cho Thuê và về vấn đề này, Bên Thuê sẽ thay mặt và nhân danh Bên Cho Thuê thực hiện các công việc cần thiết để nộp hồ sơ xin các Cơ Quan Có Thẩm Quyền hữu quan để xin gia hạn hoặc cấp các Giấy Chứng Nhận Liên Quan, trước khi Giấy Chứng Nhận Liên Quan tương ứng bị hết hạn. Chi phí và phí tổn của việc gia hạn hoặc cấp Giấy Chứng Nhận Liên Quan đứng tên Bên Cho Thuê sẽ do Bên Thuê gánh chịu.

6.6 Hoàn Thiện Nội Thất

- (a) Bên Thuê được quyền ra vào Mặt Bằng Thuê trong suốt Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất với mục đích duy nhất là thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất theo quy định tại Mục 9 Phần A của Hợp Đồng Thuê này. Bên Thuê không được sử dụng Mặt Bằng Thuê cho bất kỳ mục đích nào khác ngoài việc thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất trong suốt Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất.
- (b) Vào ngày Bên Cho Thuê bàn giao Mặt Bằng Thuê cho Bên Thuê, Bên Thuê được quyền ra vào Mặt Bằng Thuê, nhưng chỉ được bắt đầu thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất trên Mặt Bằng Thuê sau khi các bản thiết kế mặt bằng, bản vẽ thiết kế, thông số kỹ thuật, tiến độ thi công, bản vẽ thiết kế bố trí điều hòa không khí và thông gió ("**Kế Hoạch Hoàn Thiện Nội Thất**") đã được Bên Cho Thuê phê duyệt. Bên Thuê phải gửi Kế Hoạch Hoàn Thiện Nội Thất cho Bên Cho Thuê để Bên Cho Thuê xem xét ít nhất mười bốn (14) ngày dương lịch trước ngày dự kiến bắt đầu thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất



mà những phê duyệt như vậy không bị trì hoãn một cách bất hợp lý, trừ trường hợp quy định tại Điều 6.6(c) bên dưới. Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất sẽ được bắt đầu không sớm hơn Ngày Bàn Giao.

- (c) Trong trường hợp Bên Cho Thuê, theo toàn quyền quyết định của mình, nhận thấy rằng Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất có khả năng ảnh hưởng đến an toàn của Khu Tiện Ích Công Nghiệp, Bên Cho Thuê có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) thuê các Đơn Vị Tư Vấn Của Bên Cho Thuê để soát xét các Kế Hoạch Hoàn Thiện Nội Thất mà Bên Thuê đề xuất, Bên Thuê phải thanh toán phí phải trả cho Đơn Vị Tư Vấn (nếu có) như một điều kiện tiên quyết để nhận được chấp thuận đối với Kế Hoạch Hoàn Thiện Nội Thất từ Bên Cho Thuê. Để tránh nhầm lẫn, bất kể Bên Cho Thuê có thuê Đơn Vị Tư Vấn Của Bên Cho Thuê để soát xét Kế Hoạch Hoàn Thiện Nội Thất mà Bên Thuê đề xuất hay không, Bên Thuê vẫn phải chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại hoặc cản trở nào đối với Khu Tiện Ích Công Nghiệp hoặc các khu vực khác trong Khu Tiện Ích Công Nghiệp do Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất gây ra.
- (d) Trường hợp theo ý kiến của Các Đơn Vị Tư Vấn, Kế Hoạch Hoàn Thiện Nội Thất cần phải được điều chỉnh để đảm bảo an toàn cho Mặt Bằng Thuê, Khu Tiện Ích Công Nghiệp hoặc các khu vực khác trong Khu Tiện Ích Công Nghiệp cũng như để tuân thủ các quy định và tiêu chuẩn kỹ thuật về xây dựng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường và các quy định liên quan khác, Bên Thuê sẽ phải tiến hành các điều chỉnh cần thiết để Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất đảm bảo an toàn và tuân thủ đúng pháp luật. Bên Thuê phải có được văn bản chấp thuận của Bên Cho Thuê trước khi chỉ định bất kỳ nhà thầu có đầy đủ năng lực nào đảm trách việc thi công lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy trong quá trình thực hiện Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất.
- (e) Trong vòng bảy (07) ngày dương lịch trước khi bắt đầu Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất, Bên Thuê và/hoặc (các) nhà thầu do Bên Thuê chỉ định phải đăng ký và đặt cọc cho Bên Cho Thuê một khoản Tiền Đặt Cọc Trong Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất theo quy định tại Mục 9 Phần A của Hợp Đồng Thuê như một khoản tiền bảo đảm cho việc Bên Thuê tuân thủ đúng các điều khoản và điều kiện quy định trong phê duyệt của Bên Cho Thuê đối với Kế Hoạch Hoàn Thiện Nội Thất, Hướng Dẫn Hoàn Thiện Nội Thất, Sổ Tay và Hướng Dẫn Khách Thuê cũng như đảm bảo Bên Thuê tuân thủ những nội dung sau đây:
 - (i) tiến hành và hoàn thành đúng hạn Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất của Bên Thuê trong Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất;
 - (ii) thanh toán theo yêu cầu bằng văn bản các chi phí khắc phục toàn bộ thiệt hại đối với Mặt Bằng Thuê, các khu vực liên kề và/hoặc Khu Tiện Ích Công Nghiệp do Bên Thuê và Người Của Bên Thuê gây ra;
 - (iii) giữ cho Mặt Bằng Thuê và Khu Tiện Ích Công Nghiệp sạch sẽ, gọn gàng và vào ngày hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất, loại bỏ và di chuyển tất cả các chất thải và rác xây dựng ra khỏi Mặt Bằng Thuê và Khu Tiện Ích Công Nghiệp đến những địa điểm bên ngoài Khu Tiện Ích Công Nghiệp theo chỉ định của các Cơ Quan Chức Năng Có Thẩm Quyền;
 - (iv) vứt bỏ tất cả chất thải và rác xây dựng ngay lập tức sau khi hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất;
 - (v) thanh toán cho Bên Cho Thuê các khoản Phí Dịch Vụ, Phí Dịch Vụ Tiện Ích, Phí Xử Lý Nước Thải và phí sử dụng các dịch vụ khác trong Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất. Phí Dịch Vụ trong Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất sẽ được thanh toán trước vào Ngày Bàn Giao và vào cùng thời điểm thanh toán Tiền Thuê và Phí Dịch Vụ cho Giai Đoạn Thanh Toán Thứ Nhất. Phí Dịch Vụ Tiện Ích, Phí Xử Lý



Nước Thái trong Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất sẽ được thanh toán khi đến hạn thanh toán theo Điều 4.1 và Điều 4.2 của Hợp Đồng Thuê.

- (f) Trong vòng ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ ngày Bên Cho Thuê phê duyệt bản vẽ hoàn công của Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất do Bên Thuê nộp, Tiền Đặt Cọc Trong Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất, sau khi khấu trừ bất kỳ khoản nào phải trả cho Bên Cho Thuê, sẽ được hoàn trả cho Bên Thuê và/hoặc (các) nhà thầu do Bên Thuê chỉ định mà không phải chịu tiền lãi.
- (g) Nếu Bên Thuê không tuân thủ các yêu cầu theo phê duyệt của Bên Cho Thuê đối với Kế Hoạch Hoàn Thiện Nội Thất, Hướng Dẫn Hoàn Thiện Nội Thất, Sổ Tay và Hướng Dẫn Khách Thuê cũng như bất kỳ hướng dẫn nào do Bên Cho Thuê đưa ra và Bên Thuê không khắc phục việc không tuân thủ đó trong thời hạn hợp lý mà Bên Cho Thuê yêu cầu, Bên Cho Thuê có thể khắc phục việc không tuân thủ đó và có thể (theo toàn quyền quyết định của Bên Cho Thuê) sử dụng Tiền Đặt Cọc Trong Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất để thanh toán hoặc bù lại phần chi phí khắc phục hoặc có thể thu hồi phần chi phí đó từ Bên Thuê. Bên Cho Thuê không có nghĩa vụ trước tiên phải tiến hành khấu trừ từ Tiền Đặt Cọc Trong Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất.

Nếu Tiền Đặt Cọc Trong Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất không đủ để thanh toán chi phí mà Bên Cho Thuê đã bỏ ra để khắc phục, Bên Thuê sẽ, và/hoặc sẽ đảm bảo (các) nhà thầu do Bên Thuê chỉ định sẽ thanh toán theo yêu cầu của Bên Cho Thuê tất cả các khoản chi phí và phí tổn mà Bên Cho Thuê đã chi trả, và những khoản chi phí và phí tổn phát sinh mà Bên Cho Thuê đã chi trả như vậy sẽ được thu hồi từ Bên Thuê như là khoản tiền thuê còn thiếu.
- (h) Trước khi bắt đầu thực hiện bất kỳ Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất, Bên Thuê, bằng chi phí và phí tổn của mình, phải mua và duy trì các bảo hiểm thực hiện hoàn thiện nội thất theo quy định tại Điều 6.20(b) của Hợp Đồng Thuê.
- (i) Trong trường hợp Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất có khả năng kéo dài hơn Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất, Bên Thuê phải thông báo bằng văn bản cho Bên Cho Thuê ba (03) Ngày Làm Việc trước khi kết thúc Giai Đoạn Hoàn Thiện Nội Thất về công việc chưa hoàn thành và thời gian dự kiến cần thiết để hoàn thành Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất..

6.7 Công Tác Ngắt Điện

Bên Thuê phải lắp đặt và bảo trì trong tình trạng hoạt động tốt, bằng chi phí của Bên Thuê, một công tắc ngắt điện để ngắt điện với đường điện cung cấp đến Mặt Bằng Thuê của Bên Thuê, và nếu Bên Thuê không lắp đặt và duy trì công tắc ngắt điện theo quy định trên vì bất kỳ lý do gì, Bên Cho Thuê có thể tự tiến hành việc đó và các chi phí liên quan đến lắp đặt và/hoặc bảo trì sẽ được xem là một khoản nợ của Bên Thuê phải trả cho Bên Cho Thuê và khoản tiền nợ đó có thể được thu hồi ngay lập tức.

6.8 Lắp Đặt Thiết Bị Điện

Bên Thuê sẽ lắp đặt (nếu được yêu cầu) bằng công tắc điện phụ và bất kỳ thiết bị tiêu thụ điện nào cho Mặt Bằng Thuê bao gồm nhưng không giới hạn các thiết bị an toàn điện sau đây với chi phí do Bên Thuê chịu và sau khi có sự chấp thuận của Bên Cho Thuê:

- (a) Thiết bị an toàn điện cao thế tại trạm điện của Bên Cho Thuê; và
- (b) Thiết bị an toàn chống sét và nguồn điện cao thế trong Mặt Bằng Thuê.

với điều kiện là Bên Thuê sẽ chịu trách nhiệm đảm bảo tất cả hoặc bất kỳ bằng công tắc điện nào nêu trên, các thiết bị và trang bị được Bên Thuê lắp đặt luôn ở trong tình trạng tốt (tức là không bị quá tải, không có nguy cơ cháy nổ, không gây ra bất cứ sự bất tiện nào cho các bên thuê khác



và Bên Cho Thuê, v.v.).

6.9 Sửa Chữa và Vệ Sinh Mặt Bằng Thuê

- (a) Trong suốt Thời Hạn Thuê và trong thời gian mà Bên Thuê vẫn đang còn sử dụng Mặt Bằng Thuê theo Hợp Đồng Thuê này, bằng chi phí và phí tổn của mình, Bên Thuê phải duy trì, lập tức sửa chữa và giữ gìn trong tình trạng và điều kiện hoạt động tốt và được bảo quản đúng cách tất cả các hạng mục sau:
 - (i) Mặt Bằng Thuê (bao gồm bên trong và bên ngoài Mặt Bằng Thuê), gồm các cửa sổ, cửa chính, khóa và tất cả đồ đạc hoặc thiết bị trong Mặt Bằng Thuê thuộc về hoặc tùy từng thời điểm được lắp đặt trong Mặt Bằng Thuê (theo Tình Trạng Ban Đầu như được nêu trong Biên Bản Bàn Giao) (ngoại trừ hư hỏng do trường hợp Bất Khả Kháng, hao mòn tự nhiên).
 - (ii) các đường ống, hệ thống thoát nước, cống rãnh, nguồn điện, ống dẫn, dây dẫn, máng xối, dây điện, cáp, kênh, cột thu lôi và tất cả các phương tiện dẫn điện khác ở trong, tại, trên, dưới hoặc thông qua Mặt Bằng Thuê phục vụ Khu Tiện Ích Công Nghiệp và các kết cấu trên đó.
- (b) Bên Thuê phải, tại mọi thời điểm, bằng chi phí và phí tổn của mình, giữ cho Mặt Bằng Thuê (bao gồm bên trong và bên ngoài Mặt Bằng Thuê) trong tình trạng gọn gàng và sạch sẽ, không có tiếng ồn, mùi hoặc phiền toái nào
- (c) Bên Thuê phải chịu trách nhiệm vận chuyển rác thải và phế thải ra khỏi Mặt Bằng Thuê và chỉ vứt bỏ chúng ở những khu vực được Bên Cho Thuê chỉ định theo từng thời điểm.

6.10 Bổ Sung và Thay Đổi

Bên Thuê không được thực hiện bất kỳ việc thay đổi hoặc bổ sung nào đối với Mặt Bằng Thuê và/hoặc bất kỳ đồ đạc nội thất, thiết bị và phụ kiện nào của Bên Cho Thuê trong hoặc thuộc về Mặt Bằng Thuê mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê và nếu Bên Cho Thuê đồng ý với những thay đổi hoặc bổ sung đó, Bên Thuê phải:

- (a) tự thực hiện các thay đổi hoặc bổ sung bằng chi phí và phí tổn của chính mình;
- (b) thực hiện và tuân theo đúng các yêu cầu của Bên Cho Thuê, và bằng chi phí và phí tổn của mình có được tất cả giấy phép xây dựng và các giấy phép khác cần thiết theo quy định của Pháp Luật Hiện Hành, và Bên Thuê phải thực hiện những thay đổi hoặc bổ sung đó phù hợp với các điều kiện được quy định tại các giấy phép đó.
- (c) ngay khi hoàn thành bất kỳ công việc thay đổi hoặc bổ sung nào nêu trên, phải cung cấp cho Bên Cho Thuê bản vẽ “hoàn công” được các Cơ Quan Có Thẩm Quyền xác nhận hợp lệ. Khi hết Thời Hạn Thuê hoặc khi Hợp Đồng Thuê này bị chấm dứt trước thời hạn, Bên Thuê sẽ, trừ trường hợp được Bên Cho Thuê đồng ý khác đi, tháo dỡ và di dời tất cả vật dụng, thiết bị và phụ kiện của Bên Thuê, các hạng mục bổ sung và thay đổi, các bảng hiệu hoặc các phương tiện quảng cáo khác trước khi bàn giao Mặt Bằng Thuê cho Bên Cho Thuê như đã đề cập ở trên và phải khắc phục bất kỳ tổn thất nào đã gây ra đối với Mặt Bằng Thuê phát sinh từ việc tháo dỡ đó. Nghĩa vụ tuân thủ và thực hiện đúng cam kết này của Bên Thuê vẫn duy trì hiệu lực sau khi Hợp Đồng Thuê này hết hạn hoặc chấm dứt bằng cách khác.
- (d) trong thời gian thực hiện công việc thay đổi hoặc bổ sung, không gây ra bất kỳ thiệt hại hoặc cản trở nào cho các khu vực liền kề trong Khu Tiện Ích Công Nghiệp hoặc cản trở hoạt động kinh doanh của những người thuê hoặc người sử dụng khác trong Khu Tiện Ích Công Nghiệp. Nếu Khu Tiện Ích Công Nghiệp đã đi vào hoạt động, tất cả các hoạt động thay đổi hoặc bổ sung gây ồn ào của Bên Thuê phải được thực hiện ngoài giờ hoạt động

của Khu Tiện Ích Công Nghiệp và phải được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Bên Thuê phải cố gắng hoàn thiện nội thất cho Mặt Bằng Thuê theo phê duyệt của Bên Cho Thuê, Hướng Dẫn Hoàn Thiện Nội Thất và Sổ Tay và Hướng Dẫn Khách Thuê một cách nhanh chóng thích hợp và không bị trì hoãn không cần thiết.

6.11 Hàng Hóa Nguy Hiểm, v.v.

- (a) Bên Thuê không được giữ hoặc mang vào Mặt Bằng Thuê hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng Thuê vũ khí, đạn dược hoặc hàng hóa bất hợp pháp, thuốc súng, hỏa tiêu, chất hóa học, dầu, dầu lửa, gas hoặc bất kỳ hàng hóa hoặc vật dụng nào mà theo quan điểm của Bên Cho Thuê là những hàng hóa không an toàn, độc hại, nguy hiểm hoặc dễ nổ, dễ cháy và không được đặt hoặc bỏ lại ở lối ra vào, cầu thang, lối đi, hành lang, sảnh hoặc các nơi khác của Khu Vực Chung bất kỳ hộp đựng, rác thải hoặc đồ vật nào làm cản trở như vậy.
- (b) Nếu những chất liệu dễ nổ, dễ cháy được cất giữ trong Mặt Bằng Thuê hoặc bất kỳ phần nào của Mặt Bằng Thuê, Bên Thuê phải có được phê duyệt của các Cơ Quan Có Thẩm Quyền (nếu Pháp Luật Hiện Hành có quy định) và sau đó phải có được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Cho Thuê. Bên Thuê sẽ phải chịu phí bảo hiểm bổ sung để mua bảo hiểm cháy nổ hoặc mua loại bảo hiểm khác mà Bên Cho Thuê có thể đã mua.

6.12 Bảng Hiệu

- (a) Trừ khi được chấp thuận như một phần của Công Việc Hoàn Thiện Nội Thất hoặc trừ khi được Bên Cho Thuê chấp thuận trước, Bên Thuê không được dán, lắp đặt, sơn, gắn hoặc trưng bày hoặc cho phép hoặc chấp thuận cho dán, lắp đặt, sơn, gắn hoặc trưng bày trên bất kỳ phần nào bên ngoài Mặt Bằng Thuê hoặc các cửa sổ của Mặt Bằng Thuê bất kỳ tên, chữ viết, hình vẽ, biển hiệu, biển báo, áp phích, biển quảng cáo, cột chỉ dẫn, cột cờ, cột ti vi, cột phát thanh hoặc cột phát sóng không dây hoặc bất cứ quảng cáo nào. Trong mọi trường hợp Bên Thuê phải tuân thủ Pháp Luật Hiện Hành vào từng thời điểm và phải có được sự chấp thuận của các Cơ Quan Có Thẩm Quyền (theo quy định) về việc trưng bày bất kỳ tên, bảng hiệu, thông báo hoặc quảng cáo nào. Bên Cho Thuê có thể đưa ra sự phê duyệt trước kèm theo các điều kiện được Bên Cho Thuê áp dụng, kể cả phải thanh toán phí gắn bảng hiệu. Để tránh nhầm lẫn, Bên Cho Thuê được quyền phê duyệt phong cách, cách thức và địa điểm trưng bày tên, bảng hiệu và thông báo. Bên Thuê cũng phải có được phê duyệt của Bên Cho Thuê khi Bên Thuê thay đổi các tên, bảng hiệu, thông báo hoặc quảng cáo hiện có ("**Bảng Hiệu Hiện Có**") (có thể được cấp kèm theo các điều kiện được Bên Cho Thuê áp dụng, kể cả phải thanh toán phí gắn bảng hiệu).
- (b) Nếu Bên Thuê trưng bày bất kỳ tên, bảng hiệu, thông báo hoặc quảng cáo nào vi phạm mục (a) trên và không gỡ bỏ tên, bảng hiệu, thông báo hoặc quảng cáo vi phạm trong thời gian hợp lý sau khi Bên Cho Thuê có thông báo, Bên Thuê phải cho phép Bên Cho Thuê vào Mặt Bằng Thuê để gỡ bỏ chúng và phải thanh toán cho Bên Cho Thuê ngay lập tức khi được yêu cầu các chi phí và phí tổn mà Bên Cho Thuê phải chịu khi tiến hành công việc gỡ bỏ này.
- (c) Bên Cho Thuê sẽ có quyền trưng bày tại Mặt Bằng Thuê hoặc tại Khu Tiện Ích Công Nghiệp nơi Bên Cho Thuê cho là phù hợp các bảng hiệu của Bên Cho Thuê hoặc biểu tượng của bất kỳ công ty liên kết nào thuộc Tập Đoàn Frasers Property. Bên Cho Thuê sẽ có quyền vào trong Khu Tiện Ích Công Nghiệp và Mặt Bằng Thuê tùy từng thời điểm bằng cách gửi một thông báo trước bằng văn bản cho Bên Thuê để thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bảng hiệu hoặc biểu tượng được trưng bày tại Mặt Bằng Thuê hoặc tại Khu Tiện Ích Công Nghiệp.

6.13 Ảnh Hưởng của Máy Móc và Điện

