

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

**Mã số doanh nghiệp: 2400816526**

Đăng ký lần đầu: ngày 12 tháng 06 năm 2017

Đăng ký thay đổi lần thứ: 4, ngày 20 tháng 10 năm 2022

**1. Tên công ty**

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ LENS VIỆT NAM

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: LENS TECHNOLOGY (VIETNAM)  
COMPANY LIMITED

Tên công ty viết tắt: LTVN

**2. Địa chỉ trụ sở chính**

R(R2) Khu công nghiệp Quang Châu, Xã Quang Châu, Huyện Việt Yên, Tỉnh Bắc  
Giang, Việt Nam

Điện thoại: 0204.626.3366

Fax:

Email:

Website:

**3. Vốn điều lệ**

3.432.000.000,000 đồng

Bằng chữ: Ba nghìn bốn trăm ba mươi hai tỷ đồng

**4. Thông tin về chủ sở hữu**

Tên tổ chức: LENS INTERNATIONAL (HK) LIMITED

Mã số doanh nghiệp/Quyết định thành lập số: 53230454-000-11-16-2

Ngày cấp: 05/11/2010 Nơi cấp: Đặc khu hành chính Hồng Kông thuộc Cộng hòa  
Nhân dân Trung Hoa

Địa chỉ trụ sở chính: Unit A 7/F MG TOWER 133 HOI BUN ROAD KWUN TONG KL  
HONG KONG, Trung Quốc

**5. Người đại diện theo pháp luật của công ty**

\* Họ và tên: LEE KWAN YEON

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: 16/04/1963

Dân tộc: Quốc tịch:

Hàn Quốc

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: Hộ chiếu nước ngoài

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: M43651530

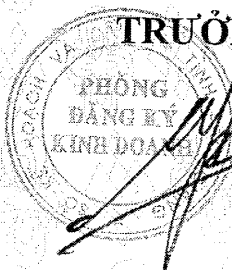
Ngày cấp: 20/02/2020

Nơi cấp: Bộ Ngoại giao Hàn Quốc

Địa chỉ thường trú: 12, Saemal-lo 8, Songpa-gu, Seoul, Hàn Quốc

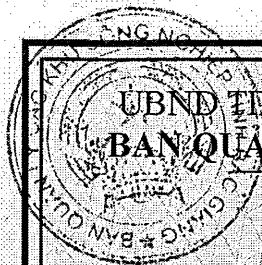
Địa chỉ liên lạc: W1703 Indochina Plaza Hà Nội, 241 đường Xuân Thủy, Phường  
Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

**TRƯỞNG PHÒNG**



**NGUYỄN VŨ ĐIỂN**





UBND TỈNH BẮC GIANG  
BAN QUẢN LÝ CÁC KCN

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

## GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 9818464308

Chứng nhận đăng ký lần đầu: Ngày 22 tháng 8 năm 2023

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

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

Căn cứ 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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến 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 Quyết định số 39/2022/QĐ-UBND ngày 05/10/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Quản lý các khu công nghiệp (KCN) tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Thông báo số 2383-CV/TU ngày 21/8/2023 của Tỉnh ủy Bắc Giang về chủ trương đối với dự án đầu tư "Dự án nhà máy thứ hai Lens Việt Nam giai đoạn I" của Công ty TNHH công nghệ Lens Việt Nam;

Căn cứ văn bản và hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (CNĐKĐT) của Công ty TNHH công nghệ Lens Việt Nam nộp ngày 07/8/2023,

### BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH BẮC GIANG CHỨNG NHẬN

#### Điều 1. Nhà đầu tư

##### 1. Tên nhà đầu tư: CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ LENS VIỆT NAM

Giấy chứng nhận ĐKDN mã số 2400816526 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp lần đầu ngày 12/6/2017, cấp thay đổi lần thứ tư ngày 20/10/2022.

Địa chỉ trụ sở chính: Lô R (R2) KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, Việt Nam. Số điện thoại: +01212280886.

##### 2. Thông tin về người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư

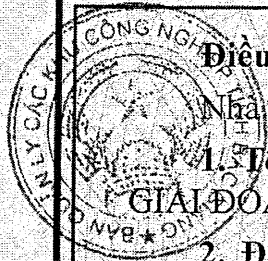
Họ tên: LEE KWAN YEON; Ngày sinh: 16/4/1963; Giới tính: Nam

Chức vụ: Tổng Giám đốc; Quốc tịch: Hàn Quốc; Hộ chiếu số: M43651530

Ngày cấp: 20/02/2020; Cơ quan cấp: Bộ Ngoại giao Hàn Quốc

Địa chỉ thường trú: 12, Saemal-lo 8, Songpa-gu, Seoul, Hàn Quốc

Chỗ ở hiện tại: W1703, Indochina Plaza Hà Nội, 241 đường Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.



## Điều 2. Nội dung dự án đầu tư

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

**1. Tên dự án đầu tư:** DỰ ÁN NHÀ MÁY THỨ HAI LENS VIỆT NAM  
GIAI ĐOẠN 1

**2. Địa điểm thực hiện dự án:** Một phần lô CN2 (CN2-1), KCN Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

**3. Diện tích đất thực hiện dự án:** 66.000 m<sup>2</sup>

**4. Mục tiêu và quy mô của dự án**

STT	Mục tiêu đăng ký hoạt động	Mã ngành theo VSIC	Quy mô	
			ĐVT/năm	Số lượng
01	Sản xuất thiết bị truyền thông, chi tiết: Sản xuất, gia công kính ốp màn hình cảm ứng dùng cho điện thoại di động	2630	Sản phẩm	10.000.000
02	Sản xuất máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính, chi tiết: Sản xuất, gia công kính ốp màn hình cảm ứng dùng cho máy tính bảng, máy tính xách tay	2620	Sản phẩm	10.000.000
03	Sản xuất đồng hồ, chi tiết: Sản xuất, gia công kính ốp màn hình cảm ứng dùng cho đồng hồ thông minh	2652	Sản phẩm	10.000.000
04	Sản xuất các sản phẩm điện tử dân dụng, chi tiết: Sản xuất, gia công kính ốp màn hình cảm ứng dùng cho ti vi	2640	Sản phẩm	10.000.000
05	Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và động cơ khác, chi tiết:	2930	Sản phẩm	14.000.000
	- Sản xuất, gia công tấm kính ốp màn hình cảm ứng dùng cho ô tô			10.000.000
	- Sản xuất, gia công các linh kiện, phụ kiện điện tử dùng cho ô tô			4.000.000
06	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác, chi tiết: sửa chữa, gia công kính ốp màn hình cảm ứng dùng cho ô tô	4520	Sản phẩm	60.000.000
07	Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi, chi tiết: Gia công, sửa chữa tấm kính ốp màn hình cảm ứng máy tính bảng, máy tính xách tay	9511		
08	Sửa chữa thiết bị liên lạc, chi tiết: Gia công, sửa chữa tấm kính ốp màn hình cảm ứng điện thoại di động, ti vi	9512		
09	Sửa chữa xe đạp, đồng hồ, đồ dùng cá nhân và gia đình khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Gia công, sửa chữa tấm kính ốp màn hình cảm ứng mặt đồ hồ thông minh.	9529		

Dự án đăng ký xuất khẩu 100% sản phẩm và được áp dụng các quy định đối với doanh nghiệp chế xuất theo quy định của pháp luật Việt Nam.

**5. Tổng vốn đầu tư của dự án:** 987.000.000.000 VNĐ (Chín trăm tám mươi bảy tỷ đồng Việt Nam) tương đương 42.000.000 USD (Bốn mươi hai triệu đô la Mỹ)

### 5.1. Phương thức, giá trị và tỷ lệ góp vốn đầu tư

- Vốn góp thực hiện dự án: 493.500.000.000 VNĐ tương đương 21.000.000 USD, chiếm tỷ lệ 50% tổng vốn đầu tư của dự án.

- Vốn vay và huy động: 493.500.000.000 VNĐ tương đương 21.000.000 USD, chiếm tỷ lệ 50% tổng vốn đầu tư của dự án.



## **5.2. Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn**

- Vốn góp thực hiện dự án: 12 tháng kể từ ngày cấp Giấy CNĐKĐT.
- Vốn vay và huy động: 24 tháng kể từ ngày cấp Giấy CNĐKĐT.

## **6. Thời hạn hoạt động của dự án: đến tháng 02/2057.**

## **7. Tiến độ thực hiện dự án: 24 tháng kể từ ngày cấp Giấy CNĐKĐT, cụ thể:**

- Từ tháng thứ 1 đến tháng thứ 5: Hoàn thành các thủ tục đầu tư, môi trường, phòng cháy và các thủ tục hành chính khác.
- Từ tháng thứ 6 đến tháng thứ 23: Tiến hành xây dựng các nhà xưởng và các công trình phụ trợ, lắp đặt máy móc thiết bị, đồng thời tuyển dụng lao động.
- Tháng thứ 24: Dự án chính thức đi vào hoạt động.

## **Điều 3. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư**

Dự án đầu tư được hưởng các ưu đãi theo quy định hiện hành của Pháp luật Việt Nam kể từ ngày được cấp Giấy CNĐKĐT lần đầu.

## **Điều 4. Các quy định đối với nhà đầu tư thực hiện dự án**

1. Phải thực hiện thủ tục về môi trường theo quy định trước khi triển khai dự án đầu tư; chấp hành nghiêm các quy định và biện pháp liên quan đến bảo vệ môi trường, môi sinh và phòng chống cháy nổ, đảm bảo an toàn vệ sinh lao động theo quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Chấp hành nghiêm các quy định đối với doanh nghiệp chế xuất; tuân thủ pháp luật Việt Nam và các nội dung của Giấy CNĐKĐT trong quá trình hoạt động; đăng ký cấp tài khoản của doanh nghiệp trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư nước ngoài theo quy định.

3. Thực hiện đúng cam kết và quy định về công nghệ và máy móc, thiết bị phục vụ sản xuất theo mục tiêu đăng ký của dự án.

4. Thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước Việt Nam theo quy định; chịu trách nhiệm về việc góp vốn, vay và huy động các nguồn vốn hợp pháp để triển khai dự án đầu tư.

5. Thực hiện chế độ báo cáo và thống kê định kỳ gửi Ban Quản lý các KCN và Cục Thống kê tỉnh Bắc Giang theo quy định.

**Điều 5.** Giấy CNĐKĐT này có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành 02 (hai) bản gốc; nhà đầu tư được cấp 01 bản và 01 bản lưu tại Ban Quản lý các KCN tỉnh Bắc Giang./.

**TRƯỞNG BAN**



**Đào Xuân Cường**



Số: 105 /QĐ-KCN

Bắc Giang, ngày 31 tháng 10 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (Quy hoạch tổng mặt bằng) Nhà máy thứ hai Lens Việt Nam tại lô CN2, KCN Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang**

**TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ CÁC KCN BẮC GIANG**

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

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

*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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 39/2022/QĐ-UBND ngày 05/10/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 707/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng điều chỉnh, mở rộng KCN Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/2000);*

*Căn cứ Quyết định số 416/QĐ-UBND ngày 04/05/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu*

*công nghiệp Quang, Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/2000);*

*Căn cứ Quyết định số 1223/QĐ-UBND ngày 05/12/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/2000);*

*Căn cứ Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 19/7/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Quang Châu (Phần mở rộng), huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);*

*Theo đề nghị của Công ty TNHH Công nghệ Lens Việt Nam tại Tờ trình số 27/LENS ngày 27/10/2023 về việc Chấp thuận quy hoạch Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc Dự án: Nhà máy thứ hai Lens Việt Nam.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (Quy hoạch tổng mặt bằng) Nhà máy thứ hai Lens Việt Nam tại lô CN2, KCN Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang, bao gồm các nội dung như sau:

#### **1. Phạm vi, ranh giới:**

- Vị trí khu đất: Lô CN2, KCN Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.
- Ranh giới lô đất:
  - + Phía Bắc: Giáp lô đất ký hiệu CN-01, đường giao thông, mương nước;
  - + Phía Nam: Giáp với tuyến giao thông, mương nước;
  - + Phía Đông: Giáp với lô đất công nghiệp;
  - + Phía Tây: Giáp đường giao thông, mương nước.

**2. Tính chất:** Sản xuất thiết bị truyền thông, chi tiết: Sản xuất, gia công kính ốp màn hình cảm ứng dùng cho điện thoại di động; Sản xuất máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính, chi tiết: Sản xuất, gia công kính ốp màn hình cảm ứng dùng cho máy tính bảng, máy tính xách tay; Sản xuất đồng hồ, chi tiết: Sản xuất, gia công kính ốp màn hình cảm ứng dùng cho đồng hồ thông minh; Sản xuất các sản phẩm điện tử dân dụng, chi tiết: Sản xuất, gia công kính ốp màn hình cảm ứng dùng cho tivi; Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và động cơ khác,....

#### **3. Các chỉ tiêu kỹ thuật:**

- Mật độ xây dựng tối đa: 70%.
- Tầng cao công trình:  $\leq 5$  tầng.

#### **4. Cơ cấu sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất:**

- Cơ cấu sử dụng đất, tổng hợp theo bảng sau:



TT	Loại Đất	Cơ cấu sử dụng đất	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng	29.814,45	45,17%
2	Đất cây xanh	21.242,97	32,19%
3	Đất sân đường nội bộ	14.942,58	22,64%
	<b>Tổng</b>	<b>66.000</b>	<b>100,00</b>

- Các công trình xây dựng, tổng hợp theo bảng sau:

SỐ HIỆU	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	SỐ TẦNG	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m <sup>2</sup> )
1A	XUỞNG SẢN XUẤT 1A	4	7.155,71
1B	XUỞNG SẢN XUẤT 1B	4	4.138,66
1C	XUỞNG SẢN XUẤT 1C	4	7.103,78
7	KHO RÁC	1	384,00
8	KHO CHẤT THẢI NGUY HẠI (A)	1	365,50
9	KHO CHẤT THẢI NGUY HẠI (B) (B)	2	384,00
10	KHO CHẤT THẢI RẮN	1	416,00
11	NHÀ ĐÈ XE, BỂ NƯỚC PCCC + SẢN XUẤT	5	4.712,00
12A	ĐÀM PHÁN THƯƠNG VỤ + BẢO VỆ	1	302,40
12B	TRUNG TÂM ĐÓN TIẾP	1	302,40
6	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	2	4.550,0
<b>TỔNG</b>			<b>29.814,45</b>

### 5. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Bố trí phía Tây của dự án, các tuyến đường thành mạng lưới giao thông, đảm bảo kết nối thuận lợi giữa các khu chức năng và đầu nối phù hợp với các tuyến đường giao thông đối ngoại tại cổng vào.

- San nền và thoát nước mưa: Dự án được quy hoạch trong một phần lô đất Khu công nghiệp Quang Châu, phần mở rộng; cao độ san nền hoàn thiện thi công theo cao độ tuyến đường giao thông đối ngoại khu công nghiệp; hệ thống thoát nước mưa sử dụng rãnh xây B600 và B800 xung quanh hệ thống các công trình dọc theo các tuyến đường trong nhà máy và đầu nối hệ thống cống thoát nước bên ngoài khu đất.

- Cấp nước: Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ điểm đầu nối cấp nước theo quy hoạch khu công nghiệp được phê duyệt; mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng, kết hợp mạng nhánh cấp đến các công trình.

- Thoát nước thải: Nước thải được thu gom qua hệ thống đường ống HDPE D300 đến trạm xử lý nước thải trong nhà máy (xử lý đạt cột B), sau đó được đầu nối ra hệ thống được ống dẫn nước thải bên ngoài khu công nghiệp và dẫn về trạm xử lý nước thải chung của khu công nghiệp.

- Cấp điện, chiếu sáng: Nguồn điện trung thế lấy từ nguồn điện cấp cho Khu công nghiệp, Sử dụng 02 cáp ngầm 22kV, Cu/XPLE/PVC/DSTA/PVC 3C-240mm<sup>2</sup> kết nối từ đường dây trung thế trên không tới hệ thống tủ hạ thế các trạm biếp áp đặt trong lô đất, xây dựng 02 trạm với tổng công suất 20MVA.

Mạng lưới điện hạ thế và điện chiếu sáng được từ tủ điện phân phối hạ thế tổng của TBA; cáp điện hạ thế, chiếu sáng đi ngầm trong đất và đảm bảo cách ly; Cột đèn cao áp sử dụng loại cột thép bát giác, bóng đèn sử dụng bóng LED tiết kiệm điện có công suất 110W/ bóng.

**Điều 2.** Công ty TNHH Công nghệ Lens Việt Nam có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Trưởng các phòng thuộc Ban Quản lý các KCN Bắc Giang, Công ty TNHH Hoà Phú Invest và các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Lãnh đạo Ban;
- Lưu: VT, QHXD.

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**



*(Signature)*  
**Nguyễn Như Long**

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

----- o0o -----

**BIÊN BẢN BÀN GIAO MẶT BẰNG**

(V/v: Bàn giao một phần lô CN2 (CN2-1) – KCN Quang Châu – Việt Yên – Bắc Giang)

Hôm nay vào hồi 9h00', ngày 27 tháng 10 năm 2023.

tại hiện trường KCN Quang Châu, Việt Yên, Bắc Giang chúng tôi gồm:

**I/ THÀNH PHẦN:**

**1. Bên bàn giao (Bên A): Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Bắc Giang.**

- Đại diện: Ông Mai Tuấn Dũng

Chức vụ: Tổng giám đốc.

- Đại diện: Ông Lê Xuân Trung

Chức vụ: P. GD KT-XD.

**2. Bên nhận bàn giao (Bên B): Công ty TNHH Công nghệ Lens Việt Nam.**

- Đại diện Ông Lee, Kwan Yeon

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

- Đại diện Ông Nguyễn Văn Huân

Chức vụ: Chủ quản BP Công trình

**II/ NỘI DUNG BÀN GIAO:**

Sau kiểm tra đo đạc thực tế ngoài hiện trường, hai bên thống nhất các số liệu bàn giao một phần lô CN2 (CN2-1) như sau:

**1. Diện tích và cao độ bàn giao:**

Diện tích một phần lô CN2 (CN2-1) là : 66.000 m<sup>2</sup>.

Cao độ bàn giao : +4,0 m

**2. Tọa độ bàn giao**

**BẢNG TỌA ĐỘ RANH GIỚI MỘT PHẦN LÔ CN2 (CN2-1) THEO VN2000**

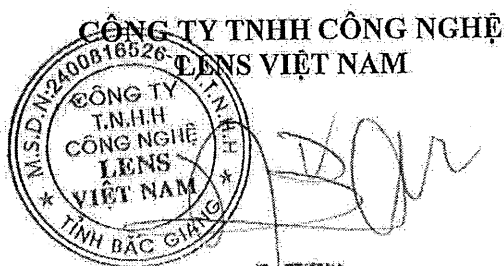
TT	Tên điểm	Tọa độ ranh đất		Ghi chú
		X (m)	Y (m)	
1	Điểm 1	2346003.80	407708.21	
2	Điểm 2	2346264.86	407703.41	
3	Điểm 3	2346265.08	407693.65	
4	Điểm 4	2346265.89	407666.60	
5	Điểm 5	2346272.06	407503.78	
6	Điểm 6	2345953.99	407509.63	
7	Điểm 7	2345914.19	407700.19	
8	Điểm 8	2346004.02	407698.54	

(Bản vẽ chi tiết bàn giao kèm theo)

**3. Kết luận**

Bên B đồng ý nhận bàn giao một phần lô CN2 (CN2-1) đúng theo biên bản bàn giao này và Bên A đồng ý để Bên B được phép triển khai thi công trên diện tích đã nhận bàn giao.

Biên bản được lập thành hai bản (02 bản) có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ một bản (01 bản).

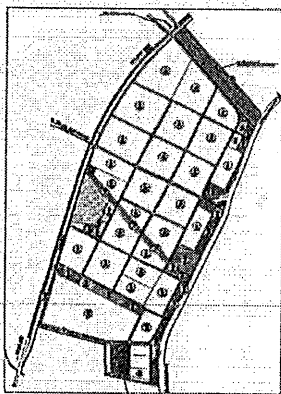


TỔNG GIÁM ĐỐC  
LEE KWAN YEON



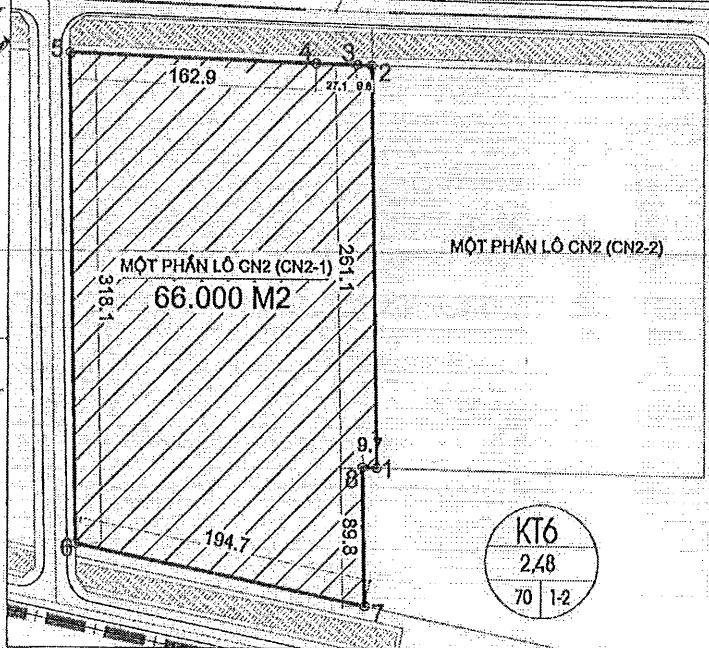
TỔNG GIÁM ĐỐC  
MAI TUẤN DŨNG

# BẢN VẼ BÀN GIAO MẶT BẰNG



VỊ TRÍ LÔ ĐẤT

Tọa độ các mốc giới  
 Tọa độ điểm 1: X=2345003.80 Y=407708.21  
 Tọa độ điểm 2: X=2345264.68 Y=407703.41  
 Tọa độ điểm 3: X=2345285.08 Y=407693.65  
 Tọa độ điểm 4: X=2345265.88 Y=407688.60  
 Tọa độ điểm 5: X=2345272.08 Y=407693.76  
 Tọa độ điểm 6: X=2345353.89 Y=407609.83  
 Tọa độ điểm 7: X=2345914.10 Y=407700.19  
 Tọa độ điểm 8: X=2345004.02 Y=407688.61



Số thửa	
ST	10 000
ST	10 000

Đã thanh toán  
 Một phần lô CN2  
 Công ty Cổ phần KCN  
 Sài Gòn - Bắc Giang  
 Địa điểm xây dựng

**SBC**  
 CÔNG TY CỔ PHẦN KCN  
 SÀI GÒN - BẮC GIANG  
 Địa điểm xây dựng

Kính giám đốc  
 HUYỀN NGUYỄN

3 TY  
 HUYỀN NGUYỄN  
 70 000 000 000  
 NS  
 NAM  
 QH.01

ĐẠI DIỆN BÊN GIAO		ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN
TRÁC ĐẠC	GD. KỸ THUẬT XD.	

MẶT BẰNG TỌA ĐỘ VỊ TRÍ MỘT PHẦN LÔ CN2 (CN2-1)  
 KCN QUANG CHÂU







CÔNG TY CỔ PHẦN KCN  
SÀI GÒN - BẮC GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

BẢN SAO

-----\*\*\*-----

## HỢP ĐỒNG THUÊ LẠI ĐẤT CÓ CƠ SỞ HẠ TẦNG

Số: 104/HĐTLD-QC/2023/CN2-1

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 và Nghị định kèm theo;
- Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh nghiệp số 2400349624 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang, đăng ký lần đầu ngày 06/04/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 19/04/2021;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2126071777 do Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang cấp cho Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang, chứng nhận lần đầu ngày 06/02/2007, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 18/11/2022;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 361085 ngày 05/07/2023 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp cho Công ty cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: 9818464308 do Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang cấp cho Công ty TNHH công nghệ Lens Việt Nam, chứng nhận lần đầu ngày 22/08/2023;
- Căn cứ Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số: 2400816526 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp cho Công ty TNHH Công nghệ LENS Việt Nam đăng ký lần đầu ngày 12 tháng 06 năm 2017, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 29 tháng 09 năm 2023;
- Căn cứ thỏa thuận nguyên tắc số :104/TTNTTLD-QC/2023/CN2-1 ký ngày 07/06/2023 giữa công ty cổ phần KCN Sài Gòn – Bắc Giang và Công ty TNHH Lens Việt Nam;
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của các Bên.

QUANG C.

Hợp đồng thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (sau đây gọi là "Hợp đồng") này được lập và có hiệu lực vào ngày 16 tháng 10 năm 2023, tại văn phòng Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang, và giữa các bên:

**1. BÊN CHO THUÊ LẠI ĐẤT:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN – BẮC GIANG**

Mã số doanh nghiệp: 2400349624 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp đăng ký lần đầu ngày 06/4/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 19/4/2021.

Đại diện : Ông Mai Tuấn Dũng

Chức danh : Tổng giám đốc

CCCD số : 001072028888 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp

Địa chỉ : Khu công nghiệp Quang Châu, Xã Quang Châu, Huyện Việt Yên, Tỉnh Bắc Giang, Việt Nam.

Điện thoại : (84.204) 3868 888 Fax: (84.204) 3868 449

Mã số thuế : 2400349624

Tài khoản số : 118.000.207.381 (USD) – 114.000.180.620 (VNĐ) tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam, chi nhánh KCN Quế Võ.

Swift code : ICB VVN VX 289

(Sau đây gọi tắt là "**Bên A**")

**2. BÊN THUÊ LẠI ĐẤT:**

**CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ LENS VIỆT NAM**

Mã số doanh nghiệp: 2400816526 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp đăng ký lần đầu ngày 12 tháng 06 năm 2017, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 29 tháng 09 năm 2023;

Đại diện : Ông Lee, Kwan Yeon

Chức danh : Tổng Giám đốc

Hộ chiếu số : M43651530 do Bộ ngoại giao Hàn Quốc cấp.

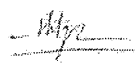
Địa chỉ : R(R2), Khu công nghiệp Quang Châu, Xã Quang Châu, Huyện Việt Yên, Tỉnh Bắc Giang, Việt Nam.

Điện thoại : Fax:

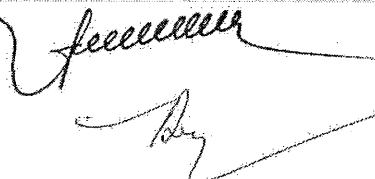
Mã số thuế : 2400816526

Số tài khoản : .....

(Sau đây gọi tắt là "**Bên B**")







Do ông Lee, Kwan Yeon không biết tiếng Việt Nam, ông Lee, Kwan Yeon thông thạo tiếng Trung Quốc nên ông Lee, Kwan Yeon có mời người phiên dịch là :

**Người phiên dịch : Bà Vũ Thị Thu Trang** – Sinh năm: 1987

CCCD số : 0271 8700 5294 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp.

Nơi cư trú : Khu Hồ Ngọc Lân, Kinh Bắc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.

**Xét vì:**

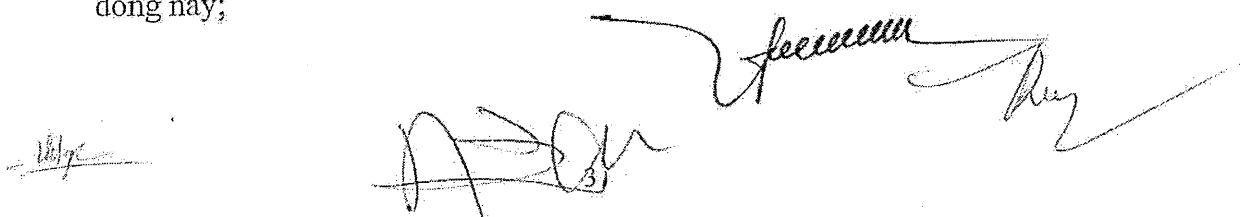
- A. **Bên A**, là chủ đầu tư xây dựng và quản lý hạ tầng Khu Công Nghiệp Quang Châu (“KCN Quang Châu”) được Ban Quản Lý Các Khu Công Nghiệp Tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số **2126071777**, chứng nhận lần đầu ngày 06/02/2007, thay đổi lần 3 ngày 18/11/2022, có chức năng cho thuê lại đất để thực hiện Dự án đầu tư;
- B. **Bên B**, với tư cách là nhà đầu tư có nhu cầu thuê lại đất để thực hiện dự án tại Khu Công Nghiệp Quang Châu theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư với mã số dự án: 9818464308 do Ban Quản Lý Các Khu Công Nghiệp Tỉnh Bắc Giang cấp ngày 22/08/2023.

Do vậy, nay, Các Bên thống nhất ký kết Hợp đồng này với các điều khoản và điều kiện được quy định dưới đây:

**ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI**

Trừ khi ngữ cảnh của Hợp đồng có yêu cầu hoặc dụng ý khác, tất cả các thuật ngữ và cụm từ trong Hợp đồng này được hiểu và diễn giải như sau:

- 1.1 “**Lô đất**” là diện tích đất thuộc KCN Quang Châu mà **Bên A** cho **Bên B** thuê lại để thực hiện dự án đầu tư của **Bên B**, với thông tin chi tiết nêu tại Hợp đồng này.
- 1.2 “**Tiền thuê lại đất**” là số tiền **Bên B** phải thanh toán cho **Bên A** cho các chi phí liên quan đến xây dựng toàn bộ kết cấu hạ tầng và giá trị thương mại của “Lô đất”. Phần giá trị này bao gồm những chi phí như: Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư; chi phí san lấp hình thành cao độ hiện trạng; chi phí đo vẽ, quy hoạch, chi phí quản lý và các chi phí khác liên quan đến hạ tầng cơ sở và giá trị thương mại của Lô đất
- 1.3 “**Thời hạn thuê**” là thời hạn mà **Bên A** cho **Bên B** thuê lại Lô đất được quy định cụ thể ở Khoản 2.3, Điều 2 của Hợp đồng này;
- 1.4 “**Các loại thuế, phí khác**” là các loại thuế, phí được ban hành bởi nhà nước và chính quyền địa phương đang hoặc sẽ có hiệu lực thi hành sau ngày ký kết Hợp đồng này;



- 1.5 “Phí quản lý và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng” là phí *Bên B* phải trả cho việc sử dụng hạ tầng cơ sở do *Bên A* cung cấp đối với các hạng mục là cơ sở vật chất sử dụng chung phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, sinh hoạt cho các nhà đầu tư trong KCN Quang Châu theo Hợp đồng sử dụng cơ sở hạ tầng trong KCN Quang Châu được ký cùng với Hợp đồng này;
- 1.6 “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho Lô đất với thông tin cụ thể được quy định tại Khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 2: ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG**

*Bên A* đồng ý cho *Bên B* thuê lại lô đất có cơ sở hạ tầng (“Lô đất”) tại KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang với nội dung như sau:

### **2.1. Thông tin về Lô đất:**

- Vị trí Lô đất: Một phần lô CN2 (CN2-1), KCN Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.
- Tổng diện tích : 66.000 m<sup>2</sup> (Sáu mươi sáu nghìn mét vuông).
- Bản vẽ vị trí, kích thước hiện trạng Lô đất được thể hiện trên “Bản vẽ ranh giới lô đất” đính kèm Hợp đồng này.

### **2.2. Mục đích sử dụng Lô đất:**

*Bên B* chỉ sử dụng Lô đất vào mục đích thực hiện dự án đầu tư theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang cấp cho *Bên B*. Trong trường hợp *Bên B* muốn thay đổi mục đích dự án đầu tư trên Lô đất, *Bên B* phải tuân thủ quy định liên quan tới lĩnh vực đầu tư trong KCN Quang Châu và phải thông báo cho *Bên A* về sự thay đổi này, đồng thời làm các thủ tục thay đổi, bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

### **2.3. Thời hạn thuê lại đất**

Thời hạn thuê lại đất kể từ Ngày bàn giao được quy định tại Khoản 4.1, Điều 4 của Hợp đồng này đến tháng 02 năm 2057 (“Thời hạn thuê”).

## **ĐIỀU 3: TIỀN THUÊ LẠI ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT HÀNG NĂM, CÁC KHOẢN THUẾ, PHÍ KHÁC VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

### **3.1. Tiền thuê lại đất:**

Trong suốt Thời hạn thuê, Tiền thuê lại đất được tính bằng đơn giá thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (“Đơn giá thuê lại”) của một mét vuông nhân với diện tích thực thuê. Các



 4





Bên thống nhất về Đơn giá thuê lại, Tiền thuê lại, tiến độ thanh toán và phương thức thanh toán như sau:

- Đơn giá thuê lại đất cho thời hạn thuê lại là: **3.161.700 VNĐ/m<sup>2</sup>**  
(Đơn giá trên chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng ("Thuế GTGT"), tiền thuê đất hàng năm và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp).
- Tổng tiền thuê lại Lô đất (chưa bao gồm Thuế GTGT):

$$66.000 \text{ m}^2 \times 3.161.700 \text{ VNĐ/m}^2 = 208.672.200.000 \text{ VNĐ}$$

*(Bằng chữ: Hai trăm linh tám tỷ, sáu trăm bảy mươi hai triệu, hai trăm nghìn Việt Nam Đồng)*

### 3.2 Tiến độ thanh toán :

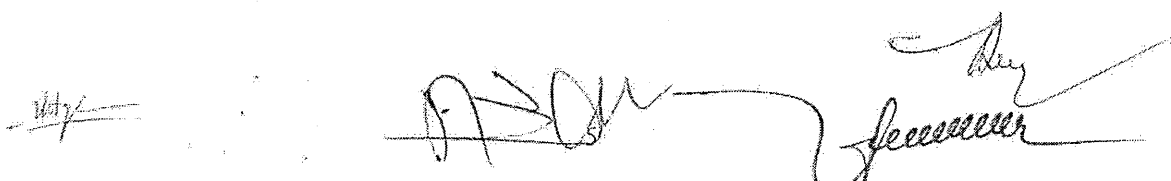
- Tại thời điểm ký Hợp đồng này, **Bên B** đã đặt cọc cho **Bên A** số tiền: **62.601.660.000 VNĐ** (*Bằng chữ: Sáu mươi hai tỷ sáu trăm linh một triệu sáu trăm sáu mươi nghìn Việt Nam đồng*) theo Thỏa thuận nguyên tắc số 104/TTNTTLD-QC/2023 ký ngày 07/06/2023. Số tiền này sẽ được chuyển thành khoản thanh toán đợt 1 của Hợp đồng thuê lại đất này.
- Kể từ thời điểm ký Hợp đồng này, **Bên B** sẽ thanh toán cho **Bên A** thành các đợt tiếp theo như sau :

**Thanh toán Đợt 2:** trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký Hợp đồng thuê lại đất này, **Bên B** thanh toán cho **Bên A** 50% Tiền thuê lại Lô đất (chưa bao gồm thuế GTGT) tương đương: **104.336.100.000 VNĐ** (*Bằng chữ: Một trăm linh bốn tỷ, ba trăm ba mươi sáu triệu, một trăm nghìn Việt Nam Đồng*).

**Thanh toán Đợt 3 :** trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký Biên bản bàn giao đất, **Bên B** thanh toán cho **Bên A** 15% Tiền thuê lại Lô đất (chưa bao gồm thuế GTGT) tương đương với: **31.300.830.000 VNĐ** (*Bằng chữ: Ba mươi một tỷ, ba trăm triệu, tám trăm ba mươi nghìn Việt Nam Đồng*).

**Thanh toán Đợt 4 :** trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày **Bên B** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Lô đất, **Bên B** thanh toán cho **Bên A** 5% Tiền thuê lại lô đất (chưa bao gồm thuế GTGT) tương ứng với: **10.433.610.000 VNĐ** (*Bằng chữ: Mười tỷ, bốn trăm ba mươi ba triệu, sáu trăm mười nghìn Việt Nam Đồng*) và toàn bộ thuế GTGT tương ứng (nếu có).

- ### 3.3 Việc thanh toán Tiền thuê lại hay bất cứ khoản phải thanh toán nào theo Hợp đồng này được thực hiện bằng đồng Việt Nam (VNĐ), theo hình thức chuyển khoản vào tài khoản của **Bên A** được nêu tại phần đầu của Hợp đồng. Mọi chi phí liên quan đến



việc chuyển tiền do **Bên B** chịu. **Bên A** sẽ cung cấp hóa đơn Giá trị gia tăng cho **Bên B** theo quy định của pháp luật.

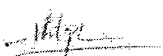
- 3.4 Ngoài Tiền thuê lại Lô đất theo quy định tại Khoản 3.1, Điều 3, trong suốt Thời hạn thuê, **Bên B** chịu trách nhiệm thanh toán (thông qua **Bên A**) các khoản tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá do Nhà nước quy định, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, các khoản thuế, phí, lệ phí và bất kỳ một khoản chi phí đăng ký, lệ phí hành chính nào (nếu có) theo quy định của pháp luật phát sinh từ việc sử dụng Lô đất của **Bên B**. **Bên B** có nghĩa vụ thanh toán các khoản nêu trên kể từ Ngày bàn giao quy định tại khoản 4.1 Điều 4 Hợp đồng này hoặc **Bên B** sẽ nộp khi **Bên A** nhận được thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền như quy định tại Khoản 3.5 Điều này.
- 3.5 **Tiền thuê đất hàng năm**: là khoản tiền thuê đất hàng năm mà **Bên B** nộp cho Nhà nước (thông qua **Bên A**) theo đơn giá thuê đất được quy định bởi UBND tỉnh Bắc Giang ban hành tương ứng với vị trí và diện tích đất mà **Bên B** thuê lại của **Bên A**. **Bên B** sẽ nộp tiền thuê đất hàng năm cho **Bên A** theo thông báo của **Bên A**. Thời hạn thanh toán không quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày **Bên B** nhận được thông báo của **Bên A**. Trong trường hợp quá thời hạn nêu trên, **Bên B** phải chịu lãi suất nợ quá hạn bằng 1,5%/tháng áp dụng tại thời điểm hết hạn thanh toán trên tổng số tiền mà **Bên B** chậm thanh toán cho khoảng thời gian chậm thanh toán. Thời gian chậm thanh toán không được vượt quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày quá hạn thanh toán.

#### **ĐIỀU 4: BÀN GIAO LÔ ĐẤT**

- 4.1. **Bên A** sẽ bàn giao Lô đất cho **Bên B** trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày hai Bên ký Hợp đồng này ("Ngày bàn giao").
- 4.2. Kể từ Ngày bàn giao, **Bên B** phải chịu trách nhiệm về mọi rủi ro phát sinh (bao gồm nhưng không giới hạn đối với các tổn thất, phá hủy hoặc thiệt hại về sự chiếm hữu/xâm nhập của bên thứ ba) đối với Lô đất, cơ sở hạ tầng, các tiện ích lắp đặt trong Lô đất, các công trình xây dựng (nếu có) trên Lô đất.
- 4.3. Điều kiện bàn giao đất:

Đất đã được đền bù giải phóng mặt bằng hoàn tất, san lấp mặt bằng đến cos xây dựng 4.0 của KCN, cung cấp cơ sở hạ tầng đầy đủ để **Bên B** có thể xây dựng bao gồm: kết nối các tiện ích chung của Khu công nghiệp như giao thông, điện, nước thải, nước cấp.... trước khi bàn giao cho **Bên B**.

Trường hợp bất khả kháng, nếu vì lý do khách quan mà **Bên A** không thể bàn giao lô đất đủ điều kiện cho **Bên B** trong thời gian quy định, **Bên A** phải chịu áp dụng mức phạt là 0,03% tổng số tiền **Bên B** đã thanh toán cho **Bên A**/ngày chậm bàn giao. Để làm rõ, trong mọi trường hợp thời gian chậm bàn giao không được vượt quá 90 ngày. Quá thời hạn này, **Bên B** có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, khi đó, **Bên A** phải hoàn trả cho **Bên B** toàn bộ các khoản tiền mà **Bên B** đã thanh toán cho **Bên A**. Toàn bộ các khoản tiền này **Bên A** có trách nhiệm phải hoàn







trả cho **Bên B** một lần duy nhất trong vòng 15 ngày làm việc kể từ ngày **Bên B** đưa ra yêu cầu.

## **ĐIỀU 5: PHÍ QUẢN LÝ VÀ BẢO DƯỠNG CƠ SỞ HẠ TẦNG**

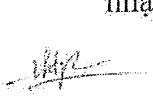
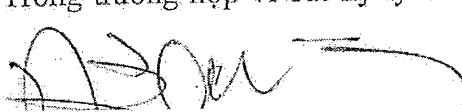

- 5.1. **Bên A** đảm bảo cho **Bên B** được sử dụng đầy đủ Cơ sở hạ tầng của KCN Quang Châu và tạo điều kiện thuận lợi cho việc sản xuất kinh doanh của **Bên B** tại Lô đất và trong KCN Quang Châu, **Bên B** sẽ có trách nhiệm thanh toán cho **Bên A** Phí quản lý và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng là: **14.400VNĐ/m<sup>2</sup>/năm (chưa bao gồm Thuế GTGT)**. Các Bên sẽ ký Hợp đồng sử dụng cơ sở hạ tầng trong KCN Quang Châu để quy định quyền và nghĩa vụ của mỗi bên liên quan tới việc sử dụng Cơ sở hạ tầng của KCN Quang Châu cùng với việc ký kết Hợp đồng này.  
**Bên B** được miễn phí quản lý và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng hai (02) năm kể từ ngày bàn giao đất.
- 5.2. Phí quản lý và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng có thể được điều chỉnh ba (03) năm một lần theo quy định của Khu công nghiệp Quang Châu. Mức tăng hoặc giảm của khoản phí đó sau mỗi lần điều chỉnh không vượt quá 15% mức phí **Bên B** thanh toán của kỳ thanh toán trước đó cho mỗi lần điều chỉnh. **Bên A** sẽ thông báo bằng văn bản cho **Bên B** về việc điều chỉnh Phí quản lý và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng và mức phí mới được áp dụng sau khi các Bên ký kết thỏa thuận bằng văn bản..
- 5.3. Ngoài ra, **Bên B** phải thanh toán cho **Bên A** hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ các loại phí sử dụng dịch vụ tiện ích chung như: điện, nước, điện thoại, internet,... theo Hợp đồng cung ứng dịch vụ giữa các bên.

## **ĐIỀU 6: TRỄ HẠN THANH TOÁN**

- 6.1. Nếu **Bên B** không thực hiện đúng và đủ thời hạn thanh toán theo quy định tại Khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng này thì **Bên B** phải chịu lãi suất nợ quá hạn bằng 1,5%/tháng áp dụng tại thời điểm hết hạn thanh toán trên tổng số tiền mà **Bên B** chậm thanh toán cho khoảng thời gian chậm thanh toán. Thời gian chậm thanh toán không được vượt quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày quá hạn thanh toán.
- 6.2. Nếu việc chậm thanh toán của **Bên B** quá thời hạn quy định tại Khoản 6.1, Điều này, mà không có sự đồng ý bằng văn bản của **Bên A**, thì ngoài lãi suất nợ quá hạn, **Bên A** có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng không hoàn trả lại các khoản **Bên B** đã thanh toán. Kể từ thời điểm này coi như **Bên B** từ bỏ hết quyền lợi của mình đối với Lô đất và **Bên A** có quyền cho khách hàng khác thuê lại Lô đất này.

## **ĐIỀU 7: XÂY DỰNG VÀ SỬA CHỮA**

- 7.1. **Bên B** phải tiến hành triển khai xây dựng nhà xưởng, các công trình phụ trợ và tiến hành các hoạt động để thực hiện dự án theo đúng tiến độ cam kết trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Trong trường hợp vì bất kỳ lý do gì mà **Bên B** không thực

hiện triển khai Dự án dẫn đến việc bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thì **Bên B** được coi như đã từ bỏ toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mình đối với Lô đất, kể cả những khoản tiền đã thanh toán trước đó cho **Bên A**; Đối với tài sản mà **Bên B** đã đầu tư tạo lập được tại Lô đất, **Bên B** có trách nhiệm phải di dời trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, hết thời hạn này thì những tài sản còn lại tại Lô đất mặc nhiên sẽ thuộc quyền sở hữu của **Bên A** và **Bên A** không phải bồi hoàn cho **Bên B** bất kỳ khoản tiền nào.

7.2. **Bên B** phải cung cấp bản sao Giấy phép xây dựng được cấp bởi các cơ quan chức năng cho **Bên A** trước khi triển khai thi công, xây dựng trên Lô đất.

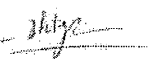
7.3. **Bên B** được phép xây dựng nhà xưởng phù hợp với mục đích sử dụng Lô đất quy định tại Khoản 2.2, Điều 2 của Hợp đồng này, việc quy hoạch và xây dựng tại Lô đất phải tuân thủ theo các quy định của Pháp luật và KCN Quang Châu. Các hạng mục kiến trúc không được xây dựng trên hành lang an toàn. Trong quá trình thực hiện các công việc xây dựng nhà xưởng, tường rào hoặc các công trình kiến trúc khác **Bên B** phải chú ý để tránh gây thiệt hại và cản trở việc sử dụng Cơ sở hạ tầng trong KCN Quang Châu bao gồm nhưng không giới hạn bởi hệ thống đường nội bộ, khu đất khác, công trình xây dựng, vỉa hè và các phương tiện kỹ thuật truyền dẫn ở trên hoặc ở dưới mặt đất. Đặc biệt, **Bên B** phải dành lại một khoảng đất trống xung quanh Lô đất để trồng cây xanh, làm hành lang phòng cháy chữa cháy và lối công hậu theo quy định của pháp luật, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và **Bên A**. Cụ thể:

(i) Phía tiếp giáp với khu đất bên cạnh và phía sau phải chừa ra 4,5m.

(ii) Phía tiếp giáp với đường trục chính phải chừa ra 6m.

Ngoài ra, mọi hoạt động trong quá trình xây dựng nhất thiết phải tuân theo "Quy định về xây dựng nhà máy trong khu công nghiệp Quang Châu" và các quy định hiện hành của Nhà nước và địa phương.

7.4. Khi xây dựng nhà xưởng hoặc bất cứ công trình khác hoặc sửa chữa nhà xưởng ảnh hưởng đến các Cơ sở hạ tầng của KCN Quang Châu do **Bên A** quản lý thì **Bên B** phải gửi văn bản xin phép cho **Bên A** ít nhất trước ba mươi (30) ngày và chỉ được thực hiện các công việc xây dựng, sửa chữa khi được sự chấp thuận của **Bên A**. Ngoài ra, **Bên B** phải nộp một khoản tiền bảo đảm là 200.000.000 VNĐ (Hai trăm triệu đồng). Với các hạng mục công trình bị ảnh hưởng do việc xây dựng của **Bên B**, **Bên B** có nghĩa vụ phải phục hồi lại nguyên trạng như trước khi **Bên B** thi công. Nếu **Bên B** không phục hồi lại thì **Bên A** được quyền thuê nhân công, máy móc thiết bị hoặc bên thứ ba để khôi phục lại, mọi chi phí sẽ khấu trừ vào số tiền bảo đảm mà **Bên B** đã nộp. **Bên B** sẽ được hoàn trả lại số tiền bảo đảm còn lại nếu còn sau khi **Bên B** hoàn thiện việc xây dựng, sửa chữa và không được hưởng lãi. Trường hợp số tiền bảo đảm đã nộp không đủ bù đắp chi phí khôi phục đã nêu, **Bên B** có nghĩa vụ nộp thêm cho **Bên A** số tiền còn thiếu.









## ĐIỀU 8. BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

- 8.1. Trong Thời hạn thuê, **Bên B** cam kết tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm soát của các cơ quan bảo vệ môi trường của Nhà nước, chính quyền địa phương và **Bên A**. Toàn bộ nguồn nước thải công nghiệp và sinh hoạt phát sinh tại lô đất phải được **Bên B** thu gom và xử lý đạt quy chuẩn cho phép trước khi đầu nối với hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung của KCN Quang Châu. **Bên B** phải phải đảm bảo tiêu chuẩn môi trường liên quan tới khí thải, rác thải, độ ồn, bụi để không gây ô nhiễm môi trường và ảnh hưởng tới các doanh nghiệp khác trong KCN Quang Châu cũng như cộng đồng dân cư trong khu vực lân cận. **Bên B** sẽ chịu mọi trách nhiệm liên quan tới vấn đề bảo vệ môi trường nếu bị các cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm của **Bên B**.
- 8.2. Trong trường hợp **Bên B** tạm dừng hoạt động kinh doanh tại Nhà xưởng hoặc trên Lô đất, **Bên B** phải cử người trông giữ, duy tu thường xuyên Nhà xưởng và/hoặc các tài sản hiện hữu trên Lô đất để bảo đảm rằng Nhà xưởng và các tài sản này luôn ở trong tình trạng tốt, không gây ảnh hưởng tới môi trường, an toàn lao động và các công trình xung quanh. **Bên A** sẽ thông báo cho **Bên B** thực hiện nghĩa vụ trông giữ, duy tu tài sản trong trường hợp **Bên B** không chủ động thực hiện nghĩa vụ này. Sau 15 ngày kể từ ngày **Bên A** ra văn bản thông báo lần thứ hai mà **Bên B** vẫn không thực hiện nghĩa vụ hoặc không có phản hồi thì **Bên A** có quyền ra vào Lô đất hoặc Nhà xưởng của **Bên B** để có thể áp dụng các biện pháp cần thiết nhằm bảo đảm các tài sản này không gây ảnh hưởng tới môi trường, an toàn lao động và các công trình xung quanh. **Bên B** phải chịu chi phí liên quan đến các biện pháp mà **Bên A** đã thực hiện. **Bên A** không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ mất mát, hư hỏng nào xảy ra đối với Nhà xưởng hoặc tài sản các tài sản có trên Lô đất khi **Bên B** tạm dừng hoạt động kinh doanh tại Nhà xưởng và/hoặc Lô đất.

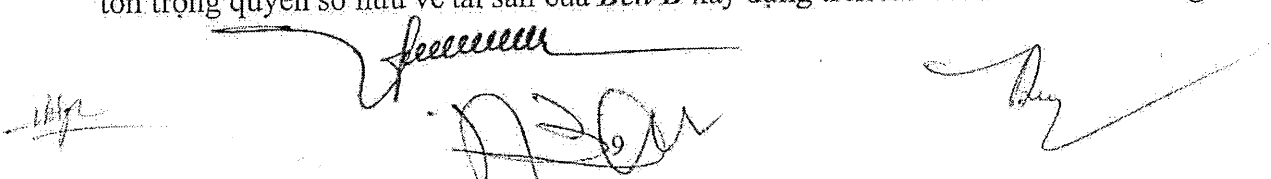
## ĐIỀU 9: TRÁCH NHIỆM VỚI BÊN THỨ BA

Trong suốt thời hạn thuê của Hợp đồng này, mỗi Bên phải gánh chịu trách nhiệm đối với toàn bộ thiệt hại phát sinh từ hành vi vi phạm do Bên mình (bao gồm cả nhân viên, khách của mỗi Bên) gây ra mà có bằng chứng chứng minh được hành vi vi phạm đó gây thiệt hại với bên thứ ba bất kỳ.

## ĐIỀU 10: NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

Ngoài những nghĩa vụ, trách nhiệm cam kết trong các điều khoản của Hợp đồng này, **Bên A** có nghĩa vụ sau đây:

- 10.1. **Bên A** đảm bảo Lô đất không có tranh chấp tại thời điểm ký Hợp đồng này, **Bên A** tôn trọng quyền sở hữu về tài sản của **Bên B** xây dựng trên Lô đất và cam kết không



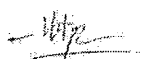
can thiệp vào hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của **Bên B** tiến hành trên Lô đất.

- 10.2. Bàn giao Lô đất cho **Bên B** theo đúng vị trí quy định trong Hợp đồng này và bản vẽ đính kèm Hợp đồng này.
- 10.3. Đảm bảo cho **Bên B** được sử dụng Lô đất đủ Thời hạn thuê, diện tích và hiện trạng Lô đất đảm bảo cung cấp điểm đầu nối Cơ sở hạ tầng đến vị trí gần nhất với ranh giới Lô đất.
- 10.4. **Bên A** sẽ hỗ trợ **Bên B** hoàn thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên **Bên B**.
- Sau khi **Bên A** bàn giao đất cho **Bên B**, **Bên A** sẽ gửi Danh mục hồ sơ cần chuẩn bị để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được Danh mục hồ sơ từ **Bên A**, **Bên B** cần hoàn thiện và gửi đầy đủ cho **Bên A**. Trong vòng 120 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ và tài liệu từ **Bên B**, **Bên A** sẽ hoàn thiện việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho **Bên B**. Nếu quá thời hạn này mà **Bên A** không bàn giao được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho **Bên B** thì **Bên A** sẽ bị áp dụng mức phạt 0,03% tổng giá trị Hợp đồng/ngày chậm bàn giao trừ trường hợp bất khả kháng hoặc theo yêu cầu của cơ quan chức năng.
- 10.5. Trong trường hợp cần thiết và nếu có yêu cầu của **Bên B**, **Bên A** sẽ hỗ trợ **Bên B** thực hiện các thủ tục pháp lý thông thường theo quy định của pháp luật và yêu cầu của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với những công việc cần làm sau khi **Bên B** được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
- 10.6. Nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng này và pháp luật.

#### **ĐIỀU 11: NGHĨA VỤ CỦA BÊN B**

Ngoài những nghĩa vụ, trách nhiệm cam kết trong các điều khoản của Hợp đồng này, **Bên B** có nghĩa vụ sau đây:

- 11.1. Thanh toán cho **Bên A** Tiền thuê, Phí quản lý và bảo dưỡng cơ sở hạ tầng, tiền thuê đất hàng năm và thanh toán các loại thuế, phí, lệ phí liên quan theo đúng quy định của pháp luật và Hợp đồng này.
- 11.2. **Bên B** chỉ được phép tiến hành các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh tại Lô đất phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/Đăng ký doanh nghiệp đã được cấp.
- 11.3. **Bên B** cam kết sử dụng Lô đất đúng mục đích theo quy định tại Khoản 2.2, Điều 2 của Hợp đồng này, không hủy hoại giá trị Lô đất hoặc để bất cứ bên thứ ba nào hủy hoại Lô đất trong suốt Thời hạn thuê. Việc xây dựng các công trình trên khu đất thuê lại phải phù hợp với Chứng chỉ quy hoạch của Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang, Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết KCN



 10



Quang Châu, Giấy phép của cơ quan có thẩm quyền hoặc các quy định, tiêu chuẩn khác của pháp luật.

**11.4. Bên B** có trách nhiệm thực hiện dự án theo tiến độ như sau :

**Bên B** cam kết đưa đất vào sử dụng đảm bảo đúng với tiến độ quy định tại Giấy Chứng nhận Đăng ký đầu tư được cấp và tiến độ ghi trong dự án đầu tư.

Trường hợp **Bên B** không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ sử dụng đất đã giao kết trong hợp đồng (trừ trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật) thì **Bên A** có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê lại đất. Trong thời hạn 03 tháng kể từ khi chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất, **Bên B** có trách nhiệm xử lý, chuyển nhượng hoặc di dời toàn bộ tài sản đã đầu tư trên đất để cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất đã cho **Bên B** thuê theo quy định của pháp luật.

**11.5.** Nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng này và pháp luật.

## **ĐIỀU 12: VI PHẠM HỢP ĐỒNG VÀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI**

**12.1.** Ngoài trường hợp trễ hạn thanh toán theo Điều 6 của Hợp đồng này, **Bên B** bị coi là vi phạm Hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

**12.1.1.** Không thực hiện dự án đúng tiến độ như quy định tại Khoản 7.1, Điều 7 Hợp đồng này và bị cơ quan có thẩm quyền cấp phép thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh hoặc không có bất kỳ hoạt động sản xuất/kinh doanh nào tại Lô đất trong thời hạn 12 (mười hai) tháng liên tiếp.

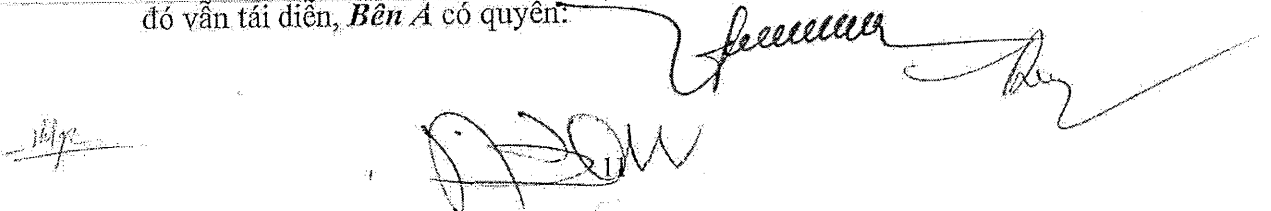
**12.1.2.** **Bên B** không thực hiện, thực hiện không đúng, không đầy đủ hoặc chậm thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào quy định trong Hợp đồng này và không khắc phục vi phạm trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản thông báo về vi phạm đó.

**12.1.3.** **Bên B** bị giải thể, phá sản hoặc bị rút, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh (nếu có) và/hoặc các giấy tờ tương tự khác.

**12.1.4.** **Bên B** bị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kiểm tra và phát hiện các hành vi vi phạm các quy định, hướng dẫn của Pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh, điều kiện kinh doanh của **Bên B** tại Lô đất và/hoặc liên quan tới vấn đề bảo vệ môi trường.

**12.1.5.** Các vi phạm khác theo cam kết của Hợp đồng này và qui định của Pháp luật.

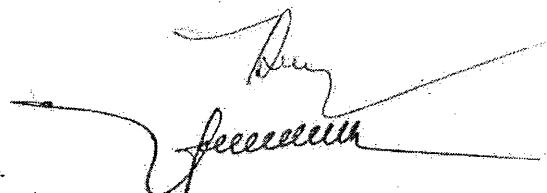
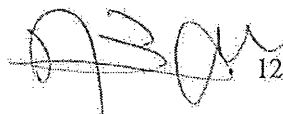
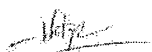
**12.2.** Nếu **Bên B** không khắc phục vi phạm trong thời gian quy định tại Điều 12.1.2 , Khoản 12.1, Điều này, hoặc vi phạm không thể khắc phục được, hoặc vi phạm đó vẫn tái diễn, **Bên A** có quyền:



- 12.2.1. Buộc **Bên B** khắc phục vi phạm hoặc tự khắc phục vi phạm bằng chi phí và phí tổn của **Bên B**; và/hoặc
- 12.2.2. Áp dụng các biện pháp cần thiết để **Bên B** và người lao động của **Bên B** không được phép sử dụng Cơ sở hạ tầng trong KCN Quang Châu; và/hoặc
- 12.2.3. Chấm dứt Hợp đồng này; và/hoặc
- 12.2.4. Khởi kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền theo quy định tại Điều 17 để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.
- 12.3 Bồi thường thiệt hại: Ngoài các chế tài quy định tại Khoản 12.2, Điều này, **Bên B** phải chịu bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh do hành vi vi phạm của mình gây ra, bao gồm nhưng không giới hạn chi phí giám định, thuê luật sư.
- 12.4 **Bên A** bị coi là vi phạm hợp đồng trong các trường hợp sau:
- 12.4.1 **Bên A** không bàn giao Lô đất đúng thời hạn quy định tại Điều 4 Hợp đồng này;
- 12.4.2 **Bên A** không hoàn thành việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Lô đất theo đúng thời hạn quy định tại Khoản 10.4 Điều 10 Hợp đồng này;
- 12.4.3 **Bên A** không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ hoặc chậm thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào quy định trong Hợp đồng này và không khắc phục vi phạm trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản thông báo về vi phạm đó;
- 12.4.4 Các vi phạm khác theo cam kết của Hợp đồng này và quy định của pháp luật.
- 12.5 Nếu **Bên A** không khắc phục vi phạm quy định tại Điều 12.4.3 Khoản 12.4, Điều này, hoặc vi phạm không thể khắc phục được, hoặc vi phạm đó vẫn tái diễn, **Bên B** có quyền:
- 12.5.1 Buộc **Bên A** khắc phục vi phạm hoặc tự khắc phục vi phạm bằng chi phí và phí tổn của **Bên A**, và/hoặc
- 12.5.2 Chấm dứt Hợp đồng này; và/hoặc
- 12.5.3 Bồi thường thiệt hại: Ngoài các chế tài quy định tại Khoản 12.4 Hợp đồng này, **Bên A** chịu bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh do hành vi vi phạm của mình gây ra, bao gồm nhưng không giới hạn chi phí giám định, thuê luật sư.

### **ĐIỀU 13: BẤT KHẢ KHÁNG**

- 13.1. Việc một trong hai bên không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ hay chậm thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này sẽ không được coi là vi phạm các nghĩa vụ đó, hay là lý do để khiếu nại theo Hợp đồng này nếu việc không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ hay chậm thực hiện đó là do những hoàn cảnh nằm ngoài khả năng kiểm soát của Bên bị ảnh hưởng, chỉ bao gồm nhưng không giới hạn bởi các sự kiện: lũ lụt, hỏa hoạn, động đất, chiến tranh, đại dịch ("Sự kiện bất khả kháng").



- 13.2. Bên thực thi nghĩa vụ mà bị ảnh hưởng bởi Sự kiện bất khả kháng (gọi là “Bên Chịu ảnh hưởng”) có nghĩa vụ phải:
- 13.2.1. Áp dụng mọi biện pháp cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng.
- 13.2.2. Thông báo ngay lập tức (hoặc trong trường hợp không thể thông báo ngay lập tức thì chậm nhất trong vòng 72 giờ) phải thông báo cho bên kia về Sự kiện bất khả kháng và nêu rõ các biện pháp đã áp dụng để hạn chế tối đa ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng.
- 13.2.3. Việc không nghiêm túc tuân thủ những yêu cầu nói trên của Bên Chịu Ảnh hưởng sẽ bị coi như vi phạm Hợp đồng này và không được miễn trách nhiệm theo quy định tại Khoản 13.1, Điều này.
- 13.3. Khi xảy ra Sự kiện bất khả kháng, thời hạn để thực hiện nghĩa vụ bị chậm trễ do bị ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng sẽ được kéo dài tương ứng với thời gian tồn tại của Sự kiện bất khả kháng mà Bên chịu ảnh hưởng không thể thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng này. Nếu sau 03 (ba) tháng liên tiếp, kể từ ngày kết thúc thời hạn nêu trên mà Bên chịu ảnh hưởng không thể tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình thì một trong các bên có quyền chấm dứt và tiến hành thanh lý Hợp đồng này.

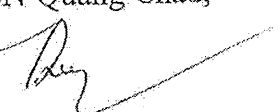
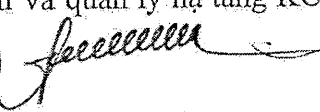

#### **ĐIỀU 14: BẢO MẬT THÔNG TIN**

Hai bên cam kết không tiết lộ các điều khoản của Hợp đồng này hay bất kỳ thông tin, tài liệu do hai bên trao đổi giữa các bên trong quá trình thực hiện Hợp đồng (“Thông tin Mật”) cho bên thứ ba, trừ khi có yêu cầu của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Mỗi bên sẽ giới hạn những người được tiếp cận với Thông tin Mật trong số các giám đốc, cán bộ quản lý, nhân viên, cố vấn và luật sư có liên quan trực tiếp và cần phải biết Thông tin Mật liên quan tới mục đích của Hợp đồng này. Ngoài ra, các Bên sẽ thông báo cho mỗi người trong số những người này rằng Thông tin Mật là bí mật và là tài sản riêng của Bên kia, được tiếp nhận một cách bí mật, và những người được phép tiếp cận tới Thông tin Mật phải cam kết bảo mật thông tin theo quy định của Hợp đồng này.

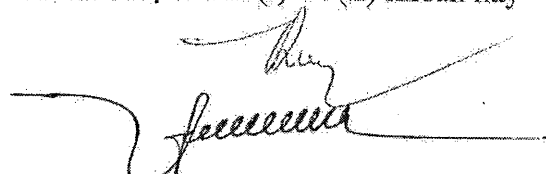
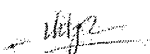
#### **ĐIỀU 15: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

15.1. Hợp đồng này sẽ chấm dứt khi xảy ra một trong các sự kiện sau đây:

- 15.1.1. Hết Thời hạn thuê theo quy định tại Khoản 2.3, Điều 2 của Hợp đồng này và **Bên B** không có nhu cầu gia hạn thời gian thuê lại hoặc **Bên B** có có nhu cầu gia hạn thời gian thuê lại nhưng **Bên A** không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tiếp tục thực hiện Dự án đầu tư và quản lý hạ tầng KCN Quang Châu; hoặc



- 15.1.2. Theo văn bản thoả thuận giữa các Bên.
- 15.1.3. Xảy ra Sự kiện bất khả kháng như quy định tại Khoản 13.3, Điều 13 Hợp đồng này.
- 15.1.4. **Một trong các Bên** vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong Hợp đồng này và không khắc phục, sửa chữa trong thời hạn quy định tại Điểm 12.1.2, Khoản 12.1, Điểm 12.4.3, Khoản 12.4 Điều 12 Hợp đồng này.
- 15.1.5. **Bên A** chấm dứt Hợp đồng do **Bên B** vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 3 và Điều 6 của Hợp đồng này.
- 15.1.6. **Bên B** chấm dứt hoạt động, giải thể trước thời hạn hoặc phá sản.
- 15.2. Khi chấm dứt Hợp đồng trong các trường hợp quy định tại Điểm 15.1.1, 15.1.2 và Điểm 15.1.3, Khoản 15.1, Điều này, các bên sẽ cùng tiến hành thủ tục thanh lý Hợp đồng. Theo đó, **Bên B** sẽ hoàn thành bất cứ nghĩa vụ tài chính nào còn tồn đọng cho tới thời điểm chấm dứt Hợp đồng, bao gồm cả Tiền thuê, phí chưa thanh toán, và các chi phí để **Bên A** di dời các tài sản còn lại của **Bên B** tại Lô đất và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có).
- 15.3. Khi chấm dứt Hợp đồng trong các trường hợp quy định tại Điểm 15.1.4 (do **Bên B** vi phạm), Điểm 15.1.5, Khoản 15.1, Điều này hoặc **Bên B** đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái các quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật, **Bên B** có nghĩa vụ thanh toán các nghĩa vụ tài chính (bao gồm cả Tiền thuê, thuế, lệ phí, phí dịch vụ) cho toàn bộ Thời hạn thuê và chịu phạt Hợp đồng, bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp đồng này. **Bên A** có quyền giữ lại và xử lý bất kỳ tài sản nào của **Bên B** trên Lô đất để khấu trừ một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ tài chính còn tồn đọng của **Bên B**.
- 15.4. Khi chấm dứt Hợp đồng trong các trường hợp quy định tại Điểm 15.1.4 (do **Bên A** vi phạm), Khoản 15.1, Điều này hoặc **Bên A** đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái các quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật, **Bên A** có nghĩa vụ hoàn trả cho **Bên B** số tiền **Bên B** đã thanh toán tương ứng với thời gian chưa sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp đồng này
- 15.5. Trong bất kỳ trường hợp chấm dứt Hợp đồng nào trừ trường hợp như quy định tại Điều 16 dưới đây, **Bên B** có nghĩa vụ bàn giao lại Lô đất nguyên trạng cho **Bên A** và di dời toàn bộ (i) tài sản, công trình xây dựng hình thành trên đất hoặc công trình ngầm dưới lòng đất được đầu tư, xây dựng trong quá trình thực hiện Dự án hoặc (ii) bất kỳ chất thải, chất rắn được hình thành trong quá trình sản xuất của **Bên B** còn tồn đọng trên bề mặt hoặc trong lòng đất ra khỏi Lô đất trong thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng. Quá thời hạn này, bất kỳ tài sản nào còn để lại trên Lô đất sẽ không thuộc quyền sở hữu của **Bên B** và **Bên A** có toàn quyền định đoạt, xử lý với các tài sản này. Các chi phí cho việc dọn dẹp, tháo dỡ các hạng mục như mô tả tại điểm (i) và (ii) khoản này sẽ do **Bên B** gánh chịu.



- 15.6. Trong trường hợp **Bên A** có những căn cứ chắc chắn là **Bên B** đã chấm dứt hoạt động, giải thể trước thời hạn hoặc phá sản Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại Điểm 15.1.6, Khoản 15.1, Điều này và **Bên B** không còn tồn tại để có thực hiện các nghĩa vụ theo quy định tại Khoản 15.5, Điều này, hoặc **Bên A** đã thông báo ba (03) lần tới địa chỉ ghi trên Hợp đồng này hoặc địa chỉ được **Bên B** đăng ký hoặc thông báo tới **Bên A** tại thời điểm gần nhất mà **Bên B** không cử người tới giải quyết các vấn đề liên quan tới Hợp đồng này, **Bên A** có quyền thu dọn tất cả toàn bộ (i) tài sản, công trình xây dựng hình thành trên đất hoặc công trình ngầm dưới lòng đất được đầu tư, xây dựng trong quá trình thực hiện Dự án hoặc (ii) bất kỳ chất thải, chất rắn được hình thành trong quá trình sản xuất của **Bên B** còn tồn đọng trên bề mặt hoặc trong lòng đất ra khỏi Lô đất và toàn quyền định đoạt, xử lý với các tài sản này. **Bên B** không có quyền khiếu nại, khiếu kiện về quyền tài sản đối với các tài sản này.

#### **ĐIỀU 16: CHUYỂN GIAO HỢP ĐỒNG**

- 16.1. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, **Bên B** được thực hiện các quyền của doanh nghiệp thuê lại đất trong KCN Quang Châu theo các quy định hiện hành của Nhà nước về đất đai đối với Lô đất. Trường hợp **Bên B** tiến hành tổ chức lại doanh nghiệp, **Bên B** phải thông báo trước cho **Bên A** về việc tổ chức lại doanh nghiệp, trong đó phương án thuê lại Lô đất phải có sự chấp thuận của **Bên A**.
- 16.2. Trong các trường hợp **Bên B** chuyển nhượng tài sản trên đất cho tổ chức, cá nhân khác, hoặc chuyển nhượng Hợp đồng này cho một pháp nhân mới thì Giá trị chuyển nhượng thuộc thẩm quyền quyết định của **Bên B** và **Bên A** sẽ hỗ trợ những thủ tục cần thiết cho việc chuyển nhượng đó theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm **Bên B** phát sinh việc chuyển nhượng, khi đó:
- 16.2.1. Hợp đồng này sẽ không chấm dứt. Các bên sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để bên thuê mới kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của **Bên B** với Lô đất trong thời hạn còn lại của Hợp đồng này. Việc xác định tư cách chủ thể của bên thuê mới sẽ được hai bên thống nhất bằng một phụ lục Hợp đồng; hoặc:
- 16.2.2. Các Bên sẽ tiến hành thanh lý Hợp đồng này. Chủ đầu tư mới sẽ ký Hợp đồng thuê lại đất với **Bên A** trong thời hạn còn lại của Hợp đồng này. **Bên B** sẽ phải thanh toán cho **Bên A** một khoản chi phí hành chính với đơn giá 48.840 VNĐ/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm thuế GTGT) được tính trên diện tích đất chuyển nhượng hoặc các quy định khác của **Bên A** tại thời điểm chuyển giao. Đơn giá này và quy định về việc chuyển nhượng có thể được điều chỉnh theo quy định của **Bên A** áp dụng chung tại Khu công nghiệp Quang Châu. Hợp đồng thuê lại đất mới về cơ bản sẽ bao gồm các điều khoản và điều kiện như trong Hợp đồng này và các điều khoản sửa đổi, bổ sung khác tùy theo thỏa thuận của **Bên A** và Chủ đầu tư mới.
- 16.2.3. Trường hợp các Bên không thống nhất được phương án chuyển giao Hợp đồng



theo quy định tại Điểm 16.2.1 và 16.2.2, Khoản 16.2, Điều này, thì tùy thuộc vào lựa chọn của **Bên B**: (i) Hợp đồng này sẽ tiếp tục có hiệu lực để **Bên B** thực hiện dự án cho đến hết thời hạn của Hợp đồng hoặc (ii) được áp dụng cơ chế chấm dứt theo trường hợp quy định tại Khoản 15.2, Điều 15 của Hợp đồng này.

- 16.3. Trừ khi **Bên B** có thỏa thuận khác và được **Bên A** đồng ý, bất kỳ việc chuyển giao, thay đổi chủ thể thuê đất chỉ được thực hiện sau khi **Bên B** đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và với **Bên A** theo Hợp đồng này.

#### **ĐIỀU 17: LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 17.1. Luật áp dụng cho việc giải thích, thực hiện và giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này là hệ thống pháp luật Việt Nam tại thời điểm ký kết.
- 17.2. Mọi tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện Hợp đồng này trước hết được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải giữa các bên trên tinh thần hợp tác, thiện chí. Nếu sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày xảy ra tranh chấp mà không thể thương lượng, hòa giải được thì bất kỳ bên nào cũng có quyền đưa tranh chấp đó ra giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền.
- 17.3. Mọi chi phí phát sinh trong quá trình tham gia tố tụng bao gồm nhưng không giới hạn các chi phí: Phí giám định, khảo sát, nhân chứng, luật sư của bên thắng kiện sẽ được thanh toán bởi bên thua kiện.

#### **ĐIỀU 18: THÔNG BÁO**

Mọi thông báo hay thông tin khác được gửi hay thực hiện theo Hợp đồng này phải được thể hiện bằng văn bản, gửi bằng thư bảo đảm, e-mail hoặc qua fax cho bên liên quan theo địa chỉ nêu tại phần đầu của Hợp đồng này hoặc theo địa chỉ khác đã được bên đó thông báo bằng văn bản cho bên kia tại từng thời điểm. Khi các bên có những thay đổi thông tin về địa chỉ thông báo, phải kịp thời thông báo cho Bên kia để sửa đổi, bổ sung địa chỉ thông báo. Bên gửi Thông báo sẽ không phải chịu trách nhiệm khi bên nhận không nhận được các Thông báo do bên nhận không cập nhật địa chỉ thông báo kịp thời. Hiệu lực của Thông báo được tính kể từ thời điểm gửi đi.

#### **ĐIỀU 19: ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

- 19.1. Hợp đồng này được ký kết dựa trên cơ sở thống nhất ý chí của các bên. Các Bên cam kết rằng mình có đủ quyền hạn, năng lực để ký kết Hợp đồng và hoàn toàn chịu trách nhiệm về những cam kết của mình trong Hợp đồng.
- 19.2. Các Phụ lục đính kèm theo Hợp đồng và Bản vẽ vị trí, kích thước Lô đất là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng. Mọi sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chỉ có giá

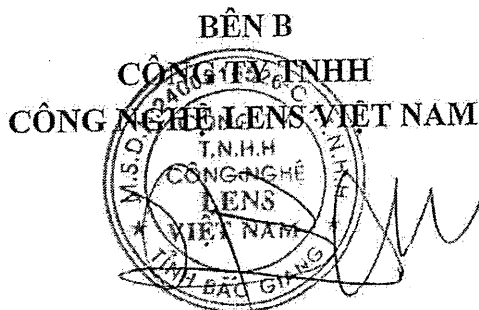
  
16

trị khi được các bên thống nhất xác lập bằng Phụ lục hợp đồng và có đầy đủ chữ ký của người có thẩm quyền của hai bên.

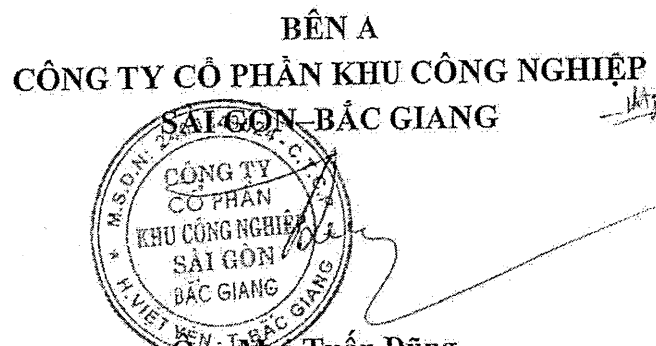
19.3. Nếu bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng này được cơ quan tiến hành tố tụng hoặc các cơ quan có thẩm quyền công bố là không hợp lệ, không thể thực thi hoặc trái với các quy định của pháp luật hiện hành thì tùy từng thời điểm, khi đó:

- (i) Các quy định còn lại của Hợp đồng sẽ không bị ảnh hưởng do công bố không hợp lệ, không thể thực thi và các điều khoản đó sẽ tiếp tục có hiệu lực và ràng buộc các Bên; và
- (ii) Các Bên sẽ thảo luận, đàm phán và thay thế các điều khoản không phù hợp đó bằng các điều khoản thích hợp được thể hiện và ký kết bởi một Phụ lục hợp đồng.

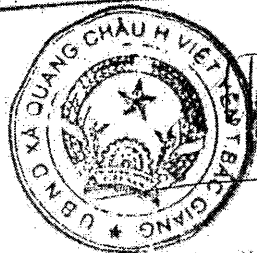
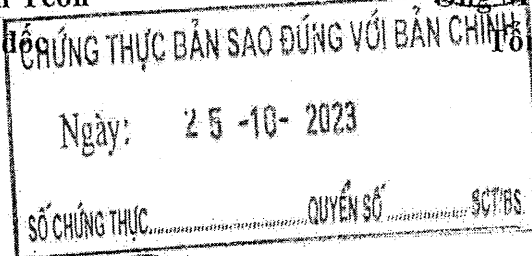
19.4. Hợp đồng này được lập thành 10 (mười) bản tiếng Việt, có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ 03 (ba) bản, 01 (một) bản lưu tại văn phòng công chứng, 03 (ba) bản còn lại gửi các cơ quan có liên quan.



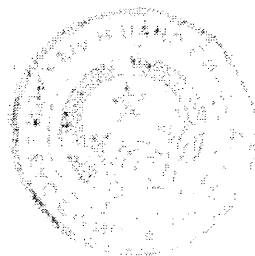
Ông Lee, Kwan Yeon  
Tổng Giám



Ông Mai Tuấn Dũng  
Tổng Giám đốc



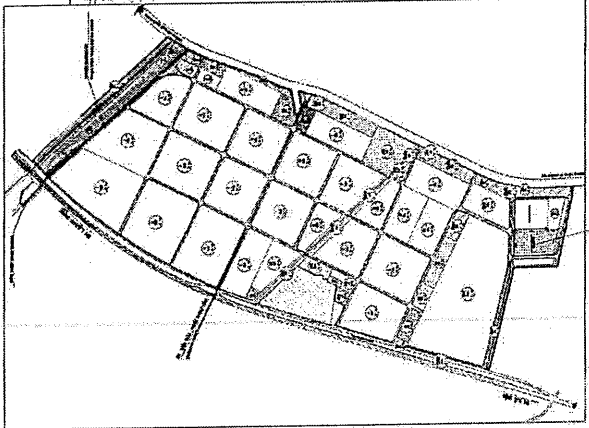
CHỦ TỊCH UBND XÃ QUANG CHÂU  
NGUYỄN TÀI HẢI



# BẢN VẼ BÀN GIAO MẶT BẰNG

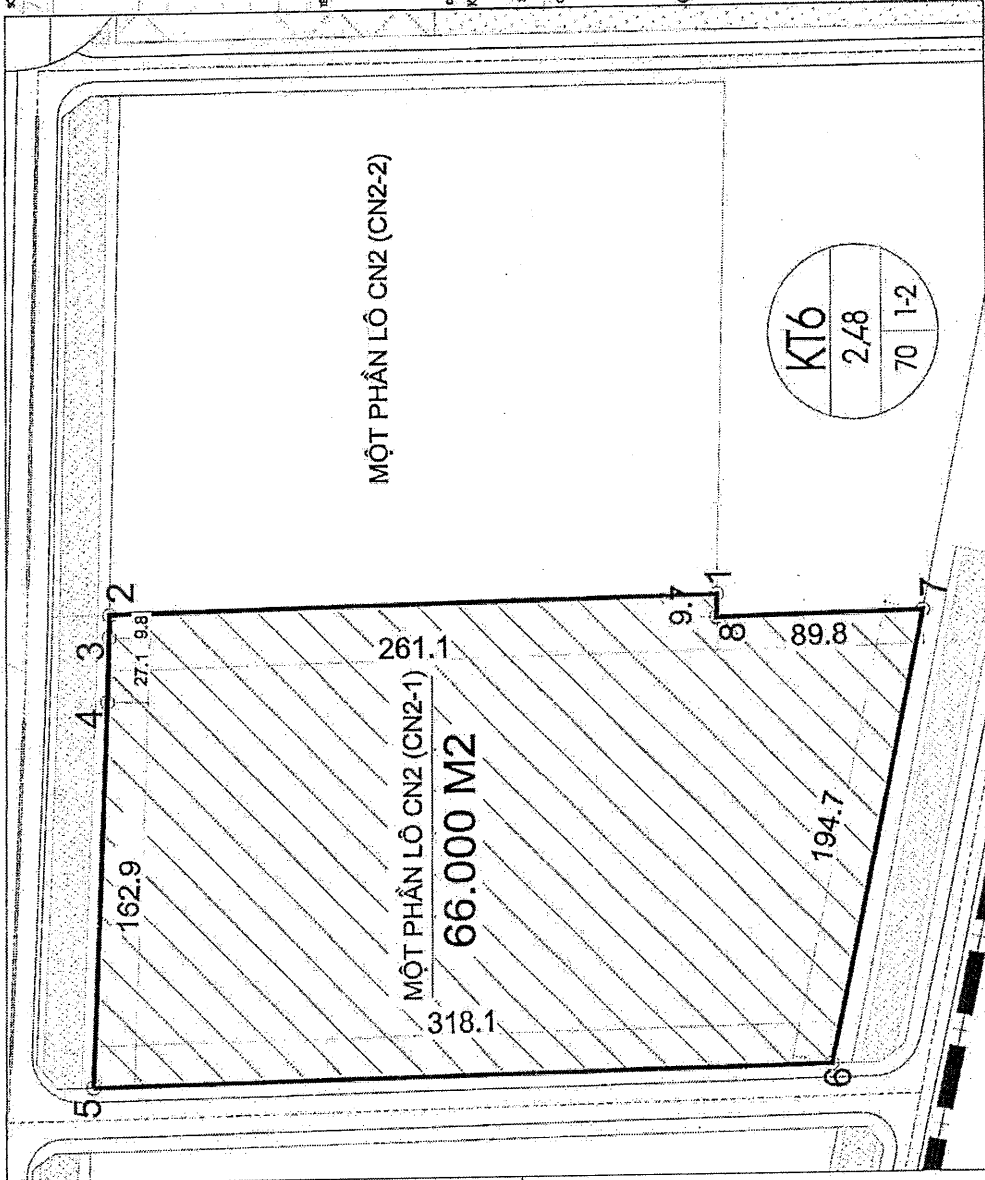
Ngày làm bản vẽ: ... - 20...

Họ tên: ...  
Số: ...  
Ngày: ...



## VỊ TRÍ LÔ ĐẤT

- Tọa độ các mốc giới
- Tọa độ điểm 1: X=2346003.80 Y=407708.21
  - Tọa độ điểm 2: X=2346264.96 Y=407703.41
  - Tọa độ điểm 3: X=2346265.08 Y=407693.65
  - Tọa độ điểm 4: X=2346265.99 Y=407686.60
  - Tọa độ điểm 5: X=2346272.06 Y=407503.78
  - Tọa độ điểm 6: X=2345953.99 Y=407509.63
  - Tọa độ điểm 7: X=2345914.19 Y=407700.19
  - Tọa độ điểm 8: X=2346004.02 Y=407698.54



MỘT PHẦN LÔ CN2 (CN2-2)

MỘT PHẦN LÔ CN2 (CN2-1)

66.000 M2



CÔNG TY CỔ PHẦN KCN  
SÀI GÒN - BẮC GIANG  
KCN QUANG CHÂU - AN HƯNG GIANG

TỔNG GIÁM ĐỐC  
MÃ TUẦN DUNG

TÊN BẢNG

MẶT BẰNG VỊ TRÍ

TỌA ĐỘ MỘT PHẦN LÔ CN2 (CN2-1)

QH:01

MẶT BẰNG TỌA ĐỘ VỊ TRÍ MỘT PHẦN LÔ CN2 (CN2-1)

KCN QUANG CHÂU



ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN

ĐẠI DIỆN BÊN GIAO

TRẮC ĐẠC: ... GP. KỸ THUẬT XD


17/12/20...

Handwritten signature

Handwritten signature



Tôi – **Vũ Thị Thu Trang** (sinh năm : 1987, CCCD số: 0271 8700 5294 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội ; Nơi cư trú: Khu Hồ Ngọc Lân, Kinh Bắc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh) cam đoan không có quyền, lợi ích hoặc nghĩa vụ về tài sản liên quan đến việc công chứng. Tôi cam đoan đã dịch đầy đủ và chính xác toàn bộ nội dung Hợp đồng thuê lại đất có cơ sở hạ tầng này cho ông **Lee, Kwan Yeon** nghe, ông **Lee, Kwan Yeon** đã hiểu và đồng ý với nội dung Hợp đồng thuê lại đất có cơ sở hạ tầng này. Tôi (**Vũ Thị Thu Trang**) hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc phiên dịch hợp đồng này.

  
Vũ Thị Thu Trang

10/10/2024







## LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 16 tháng 10 năm 2023 (Ngày mười sáu, tháng mười, năm hai nghìn không trăm hai mươi ba).

Tại trụ sở Văn phòng công chứng Vương Thu Huyền, tỉnh Bắc Giang, địa chỉ: Số 14 đường Hoàng Văn Thụ, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Tôi – **Vương Thu Huyền**, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật.

### CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng thuê lại đất có cơ sở hạ tầng này được giao kết giữa:

#### 1. BÊN CHO THUÊ LAI ĐẤT:

##### **CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN – BẮC GIANG**

Mã số doanh nghiệp: 2400349624 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp đăng ký lần đầu ngày 06/4/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 19/4/2021.

Đại diện : **Ông Mai Tuấn Dũng** - Chức danh : **Tổng giám đốc**

CCCD số : 001072028888 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp

Địa chỉ : Khu công nghiệp Quang Châu, Xã Quang Châu, Huyện Việt Yên, Tỉnh Bắc Giang, Việt Nam.

#### 2. BÊN THUÊ LAI ĐẤT:

##### **CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ LENS VIỆT NAM**

Mã số doanh nghiệp: 2400816526 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp đăng ký lần đầu ngày 12 tháng 06 năm 2017, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 29 tháng 09 năm 2023;

Đại diện : **Ông Lee, Kwan Yeon** - Chức danh : **Tổng Giám đốc**

Hộ chiếu số : M43651530 do Bộ ngoại giao Hàn Quốc cấp.

Địa chỉ : R(R2), Khu công nghiệp Quang Châu, Xã Quang Châu, Huyện Việt Yên, Tỉnh Bắc Giang, Việt Nam.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và đóng dấu vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Do hai bên cùng bận công việc, không thể trực tiếp đến trụ sở Văn phòng công chứng Vương Thu Huyền, tỉnh Bắc Giang để ký hợp đồng nên hai bên đã có yêu cầu công chứng ngoài trụ sở tổ chức hành nghề công chứng, do vậy Công chứng viên đã thực hiện công chứng ngoài trụ sở theo quy định của pháp luật;



- Bên cho thuê đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng, đã ký vào từng trang và đóng dấu vào trang số 17 (mười bảy) của Hợp đồng này trước mặt tôi tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang, địa chỉ: Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; chữ ký và con dấu trong hợp đồng đúng là chữ ký và con dấu của bên cho thuê;

- Bên thuê (đại diện là Ông **Lee, Kwan Yeon**) đã được nghe người phiên dịch đọc lại hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung, đã ký vào từng trang và đóng dấu vào trang số 17 (mười bảy) của hợp đồng này trước mặt tôi tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang, địa chỉ: Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang; chữ ký và con dấu trong hợp đồng đúng là chữ ký và con dấu của bên thuê;

- Do ông **Lee, Kwan Yeon** là người nước ngoài nên người phiên dịch cho ông **Lee, Kwan Yeon** là:

**"Bà Vũ Thị Thu Trang**

Sinh năm: 1987

CCCD số: 0271 8700 5294 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Nơi cư trú: Khu Hồ Ngọc Lân, Kinh Bắc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh".

Người phiên dịch do ông **Lee, Kwan Yeon** mời, không có quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến nội dung công chứng. Bà **Vũ Thị Thu Trang** cam đoan có đủ điều kiện để làm phiên dịch theo quy định của pháp luật, đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm của người phiên dịch và đã ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên.

- Văn bản công chứng này được lập thành 10 (mười) bản Tiếng Việt, có giá trị pháp lý như nhau (mỗi bản gồm 13 (mười ba) tờ, 21 (hai mươi một) trang, bao gồm 17 (mười bảy) trang ghi nội dung của hợp đồng, 01 (một) trang Bản vẽ bản giao mặt bằng, 01 (một) trang lời chứng của người phiên dịch và 02 (hai) trang ghi lời chứng của công chứng viên), người yêu cầu công chứng giữ 09 (chín) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Vương Thu Huyền, tỉnh Bắc Giang.

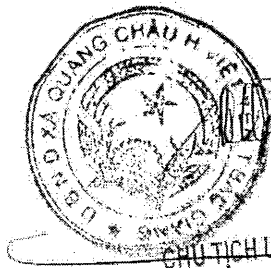
Số công chứng: 2299 quyển số 01/2023.TP/CC-SCC/HĐGD

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH	
Ngày:	25-10-2023
SỐ CHỨNG THỰC	QUYỂN SỐ
1850	1/ SCT.BS.



CÔNG CHỨNG VIÊN

*Wang Thu Huyen*



CHỦ TỊCH UBND XÃ QUANG CHÂU  
**NGUYỄN TÀI HẢI**



**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

-----oOo-----

**BIÊN BẢN THỎA THUẬN ĐIỂM**

**ĐẦU NỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

*Căn cứ vào Hợp đồng thuê lại đất có cơ sở hạ tầng số: 104/HĐTLĐ-QC/2023-CN2-1 ngày 16/10/2023 giữa Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang và Công ty TNHH Công nghệ Lens Việt Nam;*

*Căn cứ tình hình thực tế.*

Hôm nay, ngày 27 tháng 11, năm 2023, tại Văn phòng Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang, chúng tôi gồm:

**A/. Đại diện: Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang**

Ông: Mai Tuấn Dũng

Chức vụ: Tổng giám đốc

**B/. Đại diện: Công ty TNHH Công nghệ Lens Việt Nam (Lô CN2-1)**

Ông: Lee Kwan Yeon

Chức vụ: Tổng giám đốc.

Hai bên thống nhất các nội dung như sau :

**1. Điểm đầu nối hạ tầng giao thông:**

- Số lượng: 01 công.
- Vị trí: Cổng chính rộng 31,1 m, đầu nối với tuyến đường QC4 của KCN (theo bản vẽ kèm theo).

**2. Điểm đầu cấp nước, thoát nước mưa; thoát nước thải:**

**a) Điểm đầu nước sạch:**

- Số lượng : 01 điểm.
- Vị trí : Theo bản vẽ kèm theo

**b) Điểm đầu thoát nước thải công nghiệp:**

- Số lượng : 01 điểm.
- Vị trí: Theo bản vẽ kèm theo.

**c) Điểm đầu thoát nước mưa:**

- Số lượng: 01 điểm.
- Vị trí: Theo bản vẽ kèm theo.

**d) Điểm đầu nối điện trung thế:**

- Số lượng: 01 điểm.
- Vị trí: Theo bản vẽ kèm theo.

**3. Trước khi đầu nối hạ tầng, Công ty TNHH Công nghệ Lens Việt Nam có văn bản thông báo kế hoạch thực hiện gửi cho Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang**



(sau đây gọi tắt là Công ty Sài Gòn - Bắc Giang) biết để cử nhân viên giám sát việc đấu nối.

4. Công thoát nước của nhà máy trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung của Khu Công nghiệp phải có hố ga sát hàng rào và nằm trong đất của Công ty. Kích thước từ đáy công đến hố ga  $\geq 300\text{mm}$ , có lưới chắn rác mắt lưới  $5\text{ cm} \times 5\text{ cm}$  và có cửa phai đóng mở. Khoảng cách tối thiểu từ đáy công (nằm bên trên) tới đáy hố ga (nằm bên dưới) phải lớn hơn  $0,3\text{ m}$ . Khi tiến hành đấu nối vào hệ thống thoát nước chung của Khu công nghiệp, Công ty TNHH Công nghệ Lens Việt Nam phải thông báo kế hoạch thực hiện và gửi cho Công ty Sài Gòn - Bắc Giang bằng văn bản để biết và cử nhân viên giám sát việc đấu nối.
5. Công ty tự xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn theo cột B, QCVN:40-2011/BTNMT-Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải công nghiệp, sau đó mới được đấu nối vào hệ thống thu gom nước thải của KCN. Nước thải của nhà máy trước khi dẫn vào hệ thống thoát nước thải của KCN phải qua hố ga kiểm tra có kích thước tối thiểu là:  $B \times L \times H = 1,5\text{m} \times 1,5\text{m} \times 2\text{m}$  đáy hố ga phải sâu hơn đáy đường ống là  $60\text{cm}$  và có song chắn rác mắt lưới  $1\text{cm} \times 1\text{cm}$ , cửa phai đóng mở để quan trắc chất lượng nước thải. Khối lượng nước thải được tính bằng  $80\%$  lưu lượng nước cấp cho doanh nghiệp hoặc theo số nước thải được đồng hồ đo tại vị trí xả thải (nếu có). Nghiêm cấm xả nước thải ô nhiễm vào hệ thống thoát nước mưa và ra ngoài môi trường.
6. Giá dịch vụ nước thải theo thỏa thuận giữa Công ty Sài Gòn – Bắc Giang và Công ty TNHH Công nghệ Lens Việt Nam. Các dịch vụ khác như: cấp nước, cấp điện, internet... sẽ do nhà cung cấp được sự chấp thuận tại Khu công nghiệp Quang Châu mở rộng.
7. Công ty TNHH Công nghệ Lens Việt Nam phải đấu nối các hệ thống hạ tầng theo đúng biên bản thỏa thuận đấu nối. Nếu có sự thay đổi hoặc phát sinh các điểm đấu nối thoát nước, cấp nước, cấp điện của nhà máy trong quá trình sản xuất thì phía Công ty TNHH Công nghệ Lens Việt Nam phải thông báo cho Công ty Sài Gòn - Bắc Giang chấp thuận bằng văn bản.
8. Tại vỉa hè của khu công nghiệp có các công trình ngầm. Đường giao thông nội bộ từ Công ty TNHH Công nghệ Lens Việt Nam nối vào đường giao thông của khu công nghiệp đi ngang qua các công trình ngầm này. Công ty TNHH Công nghệ Lens Việt Nam bỏ chi phí gia cố (đúc đan bê tông chịu lực đặt trên các công trình ngầm này). Nhân viên giám sát của hai Bên thỏa thuận chi tiết phương án gia cố và ghi vào Biên bản làm việc. Việc gia cố thực hiện trên cơ sở các công trình ngầm hoạt động tốt; đảm bảo mỹ quan và thuận tiện cho việc quản lý hạ tầng sau khi gia cố xong.
9. Nếu thay đổi hoặc phát sinh điểm đấu nối khác, Công ty TNHH Công nghệ Lens Việt Nam có văn bản nêu rõ lý do và vị trí cần đấu nối (có kèm bản vẽ) gửi cho

34962  
CÔNG TY  
PHÂN  
NG NGHIỆP  
SÀI GÒN  
BẮC GIANG  
T. BẮC

818526-C  
CÔNG TY  
T.N.H.H  
CÔNG NGHỆ  
LENS  
VIỆT NAM  
BẮC GIANG

Công ty Sài Gòn - Bắc Giang và phải được Công ty Sài Gòn - Bắc Giang thoả thuận bằng văn bản trước khi thực hiện.

10. Trong quá trình xây dựng nhà máy, Công ty TNHH Công nghệ Lens Việt Nam tuân thủ các quy định về các thủ tục xây dựng nhà máy trong khu công nghiệp Quang Châu.

Biên bản này làm cơ sở để lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công (các bản vẽ hạ tầng khu công nghiệp) trình lấy ý kiến thẩm định thiết kế bản vẽ thi công tại Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang.

Hai bên cam kết thực hiện đúng các nội dung nêu trên. Biên bản này được lập thành 06 (sáu) bản, bên A giữ 04 (bốn) bản, Bên B giữ 02 (hai) có hiệu lực từ ngày ký và có giá trị pháp lý như nhau./.

**CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ  
LENS VIỆT NAM**

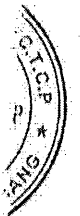


TỔNG GIÁM ĐỐC  
LEE KWAN YEON

**CÔNG TY CỔ PHẦN KCN  
SÀI GÒN - BẮC GIANG**



TỔNG GIÁM ĐỐC  
MAI TUẤN DŨNG







Số 218./BC-KCN

Bắc Giang, ngày 06 tháng 11 năm 2023

## **BÁO CÁO CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG**

### **I. Giới thiệu chung**

- Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang.
- Địa chỉ: Trung tâm điều hành KCN, KCN Đình Trám, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.
- Số điện thoại: 0204.3566971; E-mail: [ban\\_qlkcn\\_vt@bacgiang.gov.vn](mailto:ban_qlkcn_vt@bacgiang.gov.vn)

### **II. Báo cáo công tác bảo vệ môi trường**

#### **1. Hiện trạng, diễn biến và các vấn đề môi trường**

##### ***1.1. Tổng diện tích đất, đất công nghiệp, cây xanh; tỷ lệ lấp đầy; chất lượng môi trường không khí, đất, nước;***

Tổng diện Theo Quy hoạch tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 có 29 KCN, kết quả đến nay: Đã có 08 KCN được Thủ tướng Chính phủ thành lập, với tổng diện tích đất quy hoạch là 1.877,46 ha. Cụ thể:

##### ***1.1.1 KCN Đình Trám***

- Diện tích quy hoạch KCN là 127ha do Công ty Cổ phần PTHT KCN Bắc Giang làm chủ đầu tư.

- Quy hoạch chi tiết KCN được phê duyệt tại Quyết định số 1384/QĐ-BXD ngày 31/8/2004 với diện tích 98,105ha; Ngày 12/5/2010, Thủ tướng Chính phủ có Công văn số 759/TTg-KTN về Đề án điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch các KCN tỉnh Bắc Giang có nội dung đồng ý sáp nhập CCN Đồng Vàng vào KCN Đình Trám; Ngày 09/9/2011, Chủ tịch UBND tỉnh có Quyết định số 1253/QĐ-UBND sáp nhập CCN ô tô Đồng Vàng vào KCN Đình Trám với diện tích 127,351ha.

- KCN Đình Trám được UBND tỉnh phê duyệt Đề án bảo vệ môi trường chi tiết tại Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 12/6/2017.

- Đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và diện tích thực tế được giao. Có nhà máy xử lý nước thải tập trung công suất 2.000 m<sup>3</sup>/ngày (công suất thiết kế 4.000 m<sup>3</sup>/ngày), xử lý đạt cột A quy chuẩn 40:2011/BTNMT.

- Diện tích đất cây xanh mặt nước theo quy hoạch đã thực hiện là 9,5/9,5 ha; Tỷ lệ lấp đầy KCN 100%.

##### ***1.12. KCN Quang Châu***

- Diện tích quy hoạch KCN là 426 ha.

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần KCN Sài Gòn – Bắc Giang.
- Quy hoạch chi tiết KCN được Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 1391/QĐ-BXD ngày 09/10/2006.
- KCN Quang Châu được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy phép môi trường số 173/GXN-BTNMT ngày 08/8/2022 và Quyết định số 295/QĐ-BTNMT ngày 20/02/2023 về Phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường của KCN Quang Châu mở rộng.

- KCN đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và diện tích thực tế được giao. Có trạm xử lý nước thải tập trung công suất 19.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm (có lắp đặt hệ thống quan trắc nước thải tự động, nước thải sau xử lý đạt cột A quy chuẩn 40:2011/BTNMT), công suất thiết kế 26.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

#### 1.1.3. KCN Song Khê - Nội Hoàng

Tổng diện tích 160 ha, bao gồm 02 phân khu: Khu phía Bắc và Khu phía Nam, trong đó:

\* *Khu phía Bắc*: được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt Báo cáo ĐTM tại Quyết định số 1998/QĐ-BTNMT ngày 22/6/2018.

- Chủ đầu tư: Công ty CP Phát triển hạ tầng KCN Bắc Giang
- Theo quy hoạch được duyệt, khu phía Bắc có diện tích 104,9ha, trong đó: diện tích đất công nghiệp 77,8ha. Đến nay đã thu hút đầu tư cho thuê lấp đầy 100% đất công nghiệp theo quy hoạch; Diện tích đất cây xanh mặt nước theo quy hoạch đã thực hiện là 10,8/10,8 ha.

\* *Khu phía Nam*: được UBND tỉnh cấp Giấy phép môi trường tại Quyết định số 604/QĐ-UBND ngày 17/6/2022.

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần phát triển Fuji Bắc Giang.
- Theo quy hoạch được duyệt, khu phía Nam có diện tích 44,9ha có diện tích đất công nghiệp 32,8ha. Diện tích đất đã GPMB 42,7ha, Diện tích đất cây xanh mặt nước theo quy hoạch đã thực hiện là 1,4/4,6 ha. Tỷ lệ lấp đầy của KCN là 100%.

Hiện nay, Chủ đầu tư đã xây dựng hạ tầng theo quy hoạch được phê duyệt và diện tích thực tế được giao. Có 02 trạm xử lý nước thải tập trung công suất 1200 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

#### 1.1.4. KCN Vân Trung

Tổng diện tích đất theo quy hoạch là 351 ha, (trong đó diện tích do Công ty TNHH Fugiang làm chủ đầu tư là 237,01ha, diện tích do Công ty CP S&G làm chủ đầu tư là 112,46ha), diện tích đất công nghiệp theo quy hoạch 252,4ha; diện tích đất công nghiệp đã BTGPMB 252,4ha; diện tích đã cho thuê 252,4ha; tỷ lệ lấp đầy đạt 100% theo quy hoạch, cụ thể:

\* Phần diện tích do Công ty TNHH Fugiang làm chủ đầu tư:

Quy mô: 237,01ha (đất công nghiệp 168,39ha), diện tích đất đã GPMB 235,42ha, Đến nay đã thu hút đầu tư cho thuê lấp đầy 100% đất công nghiệp

theo quy hoạch. Diện tích đất cây xanh mặt nước theo quy hoạch đã thực hiện là 23,7/23,7ha

Đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt Báo cáo ĐTM tại Quyết định số 427/QĐ-BTNMT ngày 14/3/2008.

Đã đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và diện tích thực tế được giao. Chủ đầu tư đã đưa vào hoạt động nhà máy xử lý nước thải tập trung công suất 10.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm (có hệ thống quan trắc nước thải tự động); vận hành nhà máy cấp nước sạch 10.000 m<sup>3</sup>/ngày.

\* Phần diện tích do Công ty cổ phần S&G làm chủ đầu tư:

Quy mô: 112,4ha (đất công nghiệp 84,04ha). Hiện đã BT-GPMB xong toàn bộ diện tích theo quy hoạch và thu hút đầu tư lấp đầy 100% diện tích đất công nghiệp. Diện tích đất cây xanh mặt nước theo quy hoạch đã thực hiện là 11,2/11,2ha

Đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt Báo cáo ĐTM tại Quyết định số 3500/QĐ-BTNMT ngày 29/12/2017 và được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy phép số 159/GPMT-BTNMT ngày 25/5/2023.

Tính đến nay, Chủ đầu tư đã xây dựng hạ tầng theo quy hoạch được phê duyệt và diện tích thực tế được giao. Hiện đang vận hành trạm xử lý nước thải tập trung công suất 4.000m<sup>3</sup>/ngày đêm.

#### *1.1.5. Khu công nghiệp Hòa Phú*

Tổng diện tích quy hoạch 207,45 ha. Tỷ lệ lấp đầy KCN đạt 89%

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Hòa Phú Invest.

Có trạm xử lý nước thải tập trung công suất 4.000 m<sup>3</sup>/ngày đảm bảo xử lý nước thải đạt loại A Quy chuẩn 40:2011/BTNMT.

KCN Hòa Phú đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt Báo cáo ĐTM tại Quyết định số 2021/QĐ-BTNMT ngày 26/8/2022 (mở rộng từ 207,45 ha lên 292,45 ha) và Giấy phép môi trường số 260/GPMT-BTNMT ngày 24/7/2023.

#### *1.1.6. Khu công nghiệp Việt Hàn (50 ha giai đoạn 1):*

KCN Việt Hàn giai đoạn 1 có diện tích 50 ha. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần phát triển Fuji Phúc Long. Dự án đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy phép môi trường số 233/GPMT-BTNMT ngày 07/7/2023 có Hệ thống xử lý nước thải tập trung công suất 6.000 m<sup>3</sup>/ngày. Tỷ lệ lấp đầy đạt 89%;

Hiện dự án đang trong quá trình vận hành thử nghiệm.

#### *1.1.7. Khu công nghiệp Tân Hưng*

KCN Tân Hưng có diện tích 105,3 ha do Công ty Cổ phần LIDECO 1 làm chủ đầu tư (được phê duyệt Quy hoạch tại Quyết định số 715/QĐ-UBND ngày 16/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang v/v Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Tân Hưng, huyện Lạng Giang tỷ lệ 1/500).

Dự án “Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tân Hưng” được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt Báo cáo đánh giá tác

động môi trường tại Quyết định số 229/QĐ-BTNMT ngày 28/01/2022 có Hệ thống xử lý nước thải tập trung công suất 1.700 m<sup>3</sup>/ngày. Tỷ lệ lấp đầy 63%.

Diện tích cây xanh là 14,06 ha chiếm 13,35% diện tích KCN.

Hiện KCN đang trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật KCN.

#### **8. Khu công nghiệp Yên Lư**

KCN Yên Lư có diện tích 377 ha do Công ty Cổ phần bất động sản Capella làm chủ đầu tư.

Dự án “Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Yên Lư” được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 913/QĐ-BTNMT ngày 04/5/2022 với Hệ thống xử lý nước thải tập trung công suất 12.000 m<sup>3</sup>/ngàyđêm (gồm 4 mô đun, 02 mô đun công suất 2000 m<sup>3</sup>/ ngàyđêm, 02 mô đun công suất 4.000 m<sup>3</sup>/ ngàyđêm).

Diện tích cây xanh mặt nước là 46,75 ha. Tỷ lệ lấp đầy 4,4 %. Hiện KCN đang trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật KCN.

### **1.2 Quy mô, tính chất của các nguồn ô nhiễm môi trường (số lượng khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung; số lượng và loại hình các cơ sở sản xuất, kinh doanh)**

- KCN Đình Trám: Số doanh nghiệp đang hoạt động là 141 doanh nghiệp với các loại hình sản xuất chính là các ngành sản xuất điện, điện tử, tự động hóa; Các ngành dệt, may; Các ngành cơ khí chế tạo, lắp ráp, gia công; Các ngành chế biến thực phẩm, dược phẩm, thức ăn chăn nuôi; Các ngành chế biến gỗ; Các ngành sản xuất bao bì, nhựa giấy; Một số ngành công nghiệp khác; Một số ngành dịch vụ (Dịch vụ tổng hợp, Bưu điện, ngân hàng, cho thuê nhà xưởng, văn phòng...).

- KCN Song Khê – Nội Hoàng (phía Bắc): Hiện có 25 doanh nghiệp đang hoạt động. Các ngành nghề hoạt động tại các KCN: Cơ khí lắp ráp; Công nghiệp chế biến, bảo quản, xay sát các loại nông sản, lâm sản, bảo quản nguyên liệu và thành phẩm; Công nghiệp nhẹ sản xuất hàng tiêu dùng: đồ mỹ nghệ, đồ chơi, đồ gỗ gia dụng, trang thiết bị nội thất, hàng mây tre đan, trang thiết bị giáo dục, may mặc, đồ dùng thể thao, đồ dùng trẻ em, đồ da (không thuộc da); Sản xuất vật liệu xây dựng; Sản xuất, gia công giấy các loại, sản xuất vật liệu phục vụ ngành giấy (không sản xuất bột giấy); sản xuất tấm pin và module chuyển hóa năng lượng; Tiện, đúc, mạ kẽm các chi tiết sản phẩm; sản xuất thép, kim loại màu, kim loại quý, sợi cắt kim loại, Cacbua Silicon; Cho thuê nhà xưởng, văn phòng, dịch vụ ăn uống.

- KCN Song Khê – Nội Hoàng (Phía Nam): Hiện có 28 doanh nghiệp đang hoạt động với các ngành nghề chính: Chế biến nông sản, thực phẩm, điện tử, cơ khí, da giày, sản xuất vật liệu xây dựng, tiểu thủ công nghiệp... Sản xuất thiết bị điện. Sản xuất máy móc thiết bị chưa phân vào đâu. Sản xuất, lắp ráp linh

kiện điện tử. Sản xuất chiết nạp gas. Sản xuất cơ khí, Sản xuất, in ấn bao bì, Công nghiệp chế biến, chế tạo khác. Kinh doanh vận tải kho bãi. Dịch vụ lưu trú và ăn uống. Dịch vụ tài chính ngân hàng. Hoạt động hành chính và dịch vụ hỗ trợ. Các ngành nghề sản xuất công nghiệp chế biến, chế tạo...

- KCN Vân Trung (Do công ty TNHH Fugiang làm chủ đầu tư): Hiện có 110 doanh nghiệp đang hoạt động với các ngành nghề chính: Công nghiệp điện tử (mấy vi tính và các sản phẩm linh kiện đi kèm, điện thoại di động, điện tử tiêu dùng); Công nghiệp nhẹ, dịch vụ khác: bưu điện, giải trí, công nghiệp thực phẩm, công nghiệp hàng tiêu dùng (dệt, may mặc, tơ sợi, các hàng thủ công mỹ nghệ, chế biến hương liệu, nguyên liệu, hóa mỹ phẩm công nghệ cao); Sản xuất vật liệu xây dựng cao cấp; sản xuất gia công đồ gia dụng; chế biến thực phẩm; gia công hàng may mặc (không có công đoạn nhuộm); kho bãi và các hoạt động vận tải khác.

- KCN Vân Trung (Do Công ty TNHH S&G làm chủ đầu tư): Hiện có 36 doanh nghiệp đang hoạt động với các ngành nghề chính: Sản xuất, gia công, lắp ráp linh phụ kiện; Nhóm ngành công nghiệp lắp ráp điện, điện lạnh; Nhóm ngành cơ khí, lắp ráp; Nhóm ngành công nghiệp vỏ hộp, bao bì: sản xuất vỏ đồ hộp thực phẩm, cattong, vỏ bao PP, PE... Nhóm ngành công nghiệp cao su (không chế biến mũ) và các sản phẩm từ Plastic; Nhóm ngành công nghiệp chế biến dược phẩm, hóa dược, mỹ phẩm, thuốc thú y, thức ăn gia súc; Nhóm ngành công nghiệp nhẹ, sản xuất hàng tiêu dùng, gia dụng; Nhóm ngành công nghiệp hóa chất; Nhóm ngành sản xuất vật liệu xây dựng: Ván ép các loại; Nhóm ngành sản xuất vật liệu mới, sợi thủy tinh; Ngành công nghiệp phụ trợ.

- KCN Quang Châu: Hiện có 41 doanh nghiệp đang hoạt động với các ngành nghề chính là Nhóm ngành công nghiệp cơ khí lắp ráp; Nhóm ngành công nghiệp điện tử, điện lạnh; Nhóm ngành công nghiệp vỏ hộp bao bì; Nhóm ngành công nghiệp gia dụng - thủ công mỹ nghệ; Công nghiệp chế biến sau thu hoạch; Nhóm ngành sản xuất thiết bị điện, sản xuất thiết bị điện khác; Sản xuất sơn, véc ni và các chất sơn quét tương tự; Sản xuất sản phẩm hóa chất khác chưa được phân vào đâu.

- KCN Hoà Phú: Hiện có 18 doanh nghiệp đang hoạt động với các ngành nghề chính: Nhóm ngành công nghiệp chế biến, chế tạo: Công nghiệp chế biến lương thực, chế biến nông sản, thực phẩm, chế biến thủy sản, thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản; Sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại khác; Sản xuất các cấu kiện kim loại, thùng, bể chứa và nồi hơi; Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại; các dịch vụ xử lý, gia công kim loại; Sản xuất ô tô và xe có động cơ khác; Sản xuất phương tiện vận tải khác; Công nghiệp chế biến, chế tạo khác; Công nghiệp lắp ráp cơ khí, điện, điện tử, điện lạnh, các sản phẩm từ công nghệ mới, kỹ thuật cao phục vụ các ngành điện tử, công nghệ thông tin: Công nghiệp lắp ráp cơ khí; Sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học;

Sản xuất thiết bị điện; Sản xuất máy móc, thiết bị chưa được phân vào đâu. Nhóm ngành sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hòa không khí; Sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hòa không khí; Công nghiệp khác: May mặc, gia công giày dép (không bao gồm nhuộm); Sản xuất sản phẩm từ giấy; Sản xuất thiết bị nội thất; Sản xuất các sản phẩm từ cao su và plastic; Sản xuất thuốc, hóa dược và dược liệu; Sản xuất sơn, vecni và các chất sơn, quét tương tự, ma tít; Sản xuất mỹ phẩm, xà phòng, chất tẩy rửa, làm bóng và chế phẩm vệ sinh; Sản xuất sản phẩm hóa chất khác chưa được phân vào đâu; Kho vận, trạm trung chuyển, dịch vụ logistics.

### 1.3. Quy mô, tính chất của chất thải (tổng lượng nước thải, chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường, chất thải nguy hại)

Quy mô, tính chất của chất thải tại các KCN trên địa bàn tỉnh được thể hiện trong bảng dưới đây:

STT	Tên KCN	Tổng lượng nước thải phát sinh (m3/ngày)	Công suất thiết kế HTXL (m3/ngày)	Quan trắc tự động	Sinh hoạt (tấn/năm)	Công nghiệp thông thường (tấn/năm)	Nguy hại (tấn/năm)
1	KCN Đình Trám	800	4000, Hiện đang vận hành 2000	Có	14.631	3.725	284,4
2	KCN Quang Châu	15.600 (trong đó có 1000 miễn trừ đầu nối)	26.000, hiện đang vận hành 19.000	Có	3.702,15	41.647,55	25.603,96
3	KCN Song Khê – Nội Hoàng	3448 (trong đó có 3000 miễn trừ đầu nối)	10.000, Hiện đang vận hành 2000	Có	268,2	2.548,8	24.157,52
		500	1200	Có	86,465	59,322	244,912
4	KCN Vân Trung	7500	10.000	Có	4.540,1	33.225	14.560,4
		2500	4.000	Có	3.603	4604	1276,7
5	KCN Hoà Phú	1150	6.000, hiện đang vận hành 4.000	Có	97,66	326,339	219,086
6	KCN Việt Hàn	1000	6000	Đang trong thời gian vận hành thử nghiệm			



7	KCN Tân Hưng	0	1700 (thiết kế 7000)	Hiện đang xây dựng hạ tầng kỹ thuật, các dự án đầu tư đều đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục môi trường theo quy định và chưa đi vào hoạt động.
8	KCN Yên Lư	0	12000	

## **2. Tình hình và kết quả công tác bảo vệ môi trường**

### **2.1 Tổ chức bộ máy và nguồn lực:**

- Hiện tại cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các KCN gồm 4 lãnh đạo và 4 phòng. Trong đó có chức năng, nhiệm vụ quản lý môi trường là Phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng với 04 nhân sự.

- Có 01 công chức chuyên trách về môi trường được đào tạo chính quy chuyên ngành môi trường.

- Trong năm 2023 cán bộ phụ trách về môi trường đã tham gia 01 lượt tập huấn về chuyên môn nghiệp vụ bảo vệ môi trường.

### **2.2. Tình hình thực hiện trách nhiệm quản lý bảo vệ môi trường theo quy định:**

- Thường xuyên hướng dẫn, kiểm tra các chủ đầu tư hạ tầng KCN, các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh, dịch vụ thực hiện các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường; kịp thời nắm bắt tình hình và phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, kiến nghị xử lý vi phạm trong công tác BVMT.

Phối hợp triển khai tổ chức các hoạt động hưởng ứng Ngày môi trường Thế giới năm 2023; Tuần lễ Quốc gia Nước sạch và vệ sinh môi trường năm 2023; Ngày Nước thế giới, ngày Khí tượng thế giới và Chiến dịch Giờ Trái đất năm 2023 đến các doanh nghiệp trong KCN.

Trong năm đã gia thẩm định ĐTM đối với 28 dự án, thẩm định cấp Giấy phép môi trường đối với 51 dự án, xem xét vận hành thử nghiệm đối với 15 dự án; xử lý VPHV 04 doanh nghiệp tổng số tiền là 2 tỷ 780 triệu đồng( Giám đốc Công an tỉnh xử phạt Công ty TNHH Samkwang Vina 140 triệu, Chủ tịch UBND tỉnh xử phạt Công ty TNHH Seo Jin Việt Nam 450 triệu đồng; Công ty TNHH Boviet Vina 1.890 triệu đồng, Công ty TNHH Telstar Việt Nam 300 triệu đồng)

- Phối hợp với Phòng Cảnh sát Phòng chống tội phạm về Môi trường – Công an tỉnh Bắc Giang xác minh phản ánh của người dân đối với 03 doanh nghiệp về gây ô nhiễm môi trường.

- Dự kiến trong Quý IV sẽ chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức tập huấn Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật cho doanh nghiệp trong các KCN.

- Chủ trì, phối hợp với các công ty hạ tầng giải quyết phản ánh của người dân với 04 doanh nghiệp hoạt động gây ô nhiễm môi trường.

**2.3. Tình hình thu gom, thoát nước mưa; thu gom, xử lý nước thải; quan trắc tự động, liên tục đối với nước thải; quản lý chất thải rắn; kiểm soát khí thải, quan trắc tự động, liên tục đối với khí thải; phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường trong các khu công nghiệp.**

- Tất cả các KCN đều có hệ thống thu gom nước mưa, nước thải riêng biệt.

- Nước thải: Các KCN đang hoạt động đều có trạm xử lý nước thải tập trung và có hệ thống quan trắc tự động được truyền dữ liệu về sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định.

+ Khu công nghiệp Đình Trám: Đã đưa vào vận hành Nhà máy xử lý nước thải tập trung đơn nguyên 1 với công suất là 2.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm đi vào hoạt động đáp ứng được với lượng nước thải phát sinh khoảng 800 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Nước thải sau hệ thống xử lý đảm bảo đạt cột A QCVN 40:2011/BTNMT.

+ KCN Quang Châu Chủ đầu tư đã xây dựng và vận hành hệ thống xử lý nước thải tập trung 19.000 m<sup>3</sup>/ngày được xử lý đạt cột A QCVN 40:2011/BTNMT (Công ty TNHH JA Solar phát sinh khoảng 1000 m<sup>3</sup>/ngày đêm và không đầu nối vào hệ thống xử lý tập trung của KCN)

+ KCN Song Khê - Nội Hoàng:

Khu phía Bắc: Chủ đầu tư đã đầu tư xây dựng hoàn thành và đang vận hành Nhà máy xử lý nước thải tập trung với công suất 2.000 m<sup>3</sup>/ngày, nước thải sau xử lý đạt cột A QCVN 40:2011/BTNMT, chủ đầu tư đang xây dựng hệ thống xử lý nước thải đơn nguyên 2 công suất 2.000 m<sup>3</sup>/ngày (Công ty TNHH KHKT năng lượng mặt trời Boviet phát sinh khoảng 1776 m<sup>3</sup>/ngày, Nhà máy giấy Xương Giang phát sinh khoảng 800 m<sup>3</sup>/ngày đêm và không đầu nối vào hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN)

Khu Phía Nam: Đầu tư xây dựng hoàn thành trạm xử lý nước thải công suất 1.200 m<sup>3</sup>/ngày; lượng nước thải phát sinh của các doanh nghiệp khoảng 400 m<sup>3</sup>/ngày, nước thải sau xử lý đạt cột A QCVN 40:2011/BTNMT

+ KCN Vân Trung:

Phần diện tích do Công ty TNHH Fugiang làm chủ đầu tư: Đang vận hành Nhà máy xử lý nước thải tập trung với công suất 10.000 m<sup>3</sup>/ngày. Nước thải sau hệ thống xử lý đảm bảo đạt cột A QCVN 40:2011/BTNMT.

Phần diện tích do Công ty CP S&G làm chủ đầu tư: Chủ đầu tư đang vận hành hệ thống xử lý nước thải tập trung công suất 4.000 m<sup>3</sup>/ngày và xử lý nước thải đạt cột A QCVN 40:2011/BTNMT.

- KCN Hoà Phú: Chủ đầu tư đã xây dựng xong 2 đơn nguyên xử lý nước thải với tổng công suất 4.000 m<sup>3</sup>/ngày và xử lý nước thải đạt cột A QCVN 40:2011/BTNMT.

- Chất thải rắn: Hiện tại các KCN không có bãi tập kết chất thải rắn, do vậy các doanh nghiệp phát sinh chất thải đều tiến hành ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom vận chuyển đi và xử lý theo đúng quy định hiện hành.

- Khí thải: Hiện nay các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ trong KCN có phát sinh khí thải, tiếng ồn đều được lắp đặt hệ thống xử lý khí thải, giảm thiểu tiếng ồn đảm bảo quy chuẩn môi trường theo như cam kết trong các thủ tục môi trường đã được phê duyệt.

Các dự án đã có hệ thống giám sát khí thải tự động: Công ty TNHH JA Solar Việt Nam, Công ty TNHH Vina Cell Technology, Công ty TNHH Vật liệu điện tử VN; Công ty TNHH KHKT năng lượng mặt trời Boviet, Công ty TNHH JA SOLAR PV VIỆT NAM, Công ty TNHH Si Flex Việt Nam

- Các KCN đều đã xây dựng Kế hoạch phòng ngừa, ứng phó sự cố cho toàn KCN và đều có Hồ sự cố theo quy định.

### **III. Khó khăn, vướng mắc và đề xuất kiến nghị**

#### **3.1. Những khó khăn, vướng mắc:**

- Luật Bảo vệ môi trường 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành còn thiếu những hướng dẫn chi tiết, cụ thể về đánh giá sức chịu tải của môi trường trong mối liên hệ với việc cấp GPMT, gây khó trong việc phân định đối tượng thực hiện thủ tục hành chính về giấy phép môi trường căn cứ theo nội dung dự án, quy mô công suất; yếu tố nhạy cảm về môi trường. Việc phân định đối tượng thực hiện thủ tục hành chính về bảo vệ môi trường như giấy phép môi trường, đánh giá ĐTM khá phức tạp do phải xem xét, đối chiếu với nhiều Luật (Luật Đất đai, Luật Đầu tư công, Luật Tài nguyên nước...), trong khi các loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ không được liệt kê chi tiết, rõ ràng.

- Do bất ổn của tình hình kinh tế - chính trị toàn cầu đã ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp trong KCN cũng tác động tới việc thực hiện các quy định của pháp luật về Bảo vệ môi trường. Một số doanh nghiệp trong KCN chưa thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về BVMT như: chưa thực hiện đúng nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường, kế hoạch bảo vệ môi trường và đề án bảo vệ môi trường đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt...

#### **3.2. Kiến nghị:**

- Đề nghị Chính phủ nghiên cứu linh hoạt, kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về cơ chế, chính sách, thủ tục hành chính, rà soát bãi bỏ các quy

định không hợp lý nhằm cắt giảm chi phí đầu vào cho doanh nghiệp, tạo môi trường kinh doanh bình đẳng, thông thoáng:

- Đề nghị Chính phủ, UBND tỉnh tiếp tục thực hiện các biện pháp vừa hỗ trợ các doanh nghiệp duy trì và mở rộng sản xuất trong thời điểm khó khăn.

#### **IV. Số liệu báo cáo về môi trường**

Số liệu báo cáo môi trường năm 2023 được gửi kèm báo cáo./.

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh (b/c);
- Sở TN&MT;
- ccbvmt\_stnmt@bacgiang.gov.vn;
- Lãnh đạo ban.
- Lưu: VT, QH XD.

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**



**Nguyễn Văn Quý**