CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG A&A TIỀN GIANG
Địa chỉ: ấp Mỹ An B, xã Mỹ Tịnh An, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam
VPĐD: Số 163 Đường D7, Phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam
Điện thoại: 02733.509.898 – MST: 1201 567 249
Email: ctyaatiengiang@gmail.com – Website: aatiengiang.com

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM

CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TÂN PHƯỚC 3, TỈNH ĐỒNG THÁP

ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY TNHH TV TK XD A&A TIỀN GIANG

ĐỒNG THÁP, THÁNG 10 NĂM 2026

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN NHÀ MÁY SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM
XÃ TÂN PHƯỚC 3, TỈNH ĐỒNG THÁP

Đồng Tháp, Ngày tháng năm 2026
CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ
TỈNH ĐỒNG THÁP

Đồng Tháp, Ngày tháng năm 2026
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ QUY HOẠCH,
ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

Đồng Tháp, Ngày 07 tháng 10 năm 2026
CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM

CHEN LI HUI

Đồng Tháp, Ngày 07 tháng 10 năm 2026
ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG A&A TIỀN GIANG

LÊ HOÀNG KIỆM

▪ TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐỒ ÁN

CHỦ NHIỆM : KTS. TRẦN MINH ĐỨC

CHỦ TRÌ BỘ MÔN

- QUY HOẠCH KIẾN TRÚC : KTS. THÁI VĂN SỬ
- GIAO THÔNG : KS. LÊ TUẤN ANH
- HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT (CẤP, THOÁT NƯỚC) : KS. NGUYỄN TRƯỜNG PHONG
- HỆ THỐNG ĐIỆN: : KS. NGUYỄN NGỌC SANG

THỂ HIỆN ĐỒ ÁN

- KS. LÊ TUẤN ANH
- KS. PHAN THANH HIỆP
- KS. NGUYỄN HUY PHƯƠNG
- KS. NGUYỄN HUY VŨ
- KS. NGUYỄN VĂN TRÚC
- KS. NGUYỄN THANH HIẾU TÀI
- KS. DƯƠNG TRỌNG NGHĨA

MỤC LỤC

I. Lý do, sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch chi tiết. 3

1.1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch chi tiết. 3

1.2. Các căn cứ pháp lý. 4

1.2.1. Các văn bản Luật 4

1.2.2. Các Nghị định 4

1.2.3. Các Thông tư 5

1.2.4. Các văn bản, tài liệu pháp lý liên quan 6

II. Đánh giá hiện trạng khu vực điều chỉnh 7

III. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết 8

3.1. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất 9

3.2. Điều chỉnh các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật và xã hội: 20

3.3. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật 22

3.4. Dự kiến sơ bộ tổng mức đầu tư; giải pháp nguồn vốn và tổ chức thực hiện: 27

IV. Phân tích làm rõ tính liên tục đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch xây dựng và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh quy hoạch. 28

V. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh quy hoạch đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt; đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh quy hoạch 29

5.1. Tác động đến tính chất, chức năng khu đất 29

5.2. Tác động đến tổ chức không gian và kiến trúc cảnh quan 29

5.3. Tác động đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật 29

5.4. Tác động đến môi trường 30

5.5. Tác động đến phòng cháy chữa cháy và an toàn 30

5.6. Tác động đến tiến độ và hiệu quả đầu tư 30

5.7. Tác động đến kinh tế - xã hội 30

VI. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh quy hoạch. 31

6.1. Các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh quy hoạch. 31

6.1.1. Khả năng đáp ứng của các hạ tầng trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch. 31

6.1.2. Các vấn đề nảy sinh về môi trường trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch: 31

6.2. Các biện pháp khắc phục 32
6.3. Tổ chức lấy ý kiến và hoàn thiện hồ sơ 32
VII. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định. 33
VIII. Kết luận: 33
IX. Các văn bản pháp lý và tài liệu liên quan 33

I. Lý do, sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

1.1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam có diện tích 22,486 ha (224.861,90m2), tọa lạc tại các lô 36B, 37B, 51A, 52, 35A, 36C, 50A, 51B, 32B, 33, 35B, 32, 38, Khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp. Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 *(Theo quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 14/4/2021)* và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 *(Theo quyết định số 1003/QĐ-UBND ngày 09/5/2024, quyết định số 2319/QĐ-UBND ngày 08/10/2024, quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 và quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025)* của UBND huyện Tân Phước.

Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số 2174111861 Chứng nhận lần đầu: ngày 12/12/2018. Chứng nhận thay đổi lần thứ 4: ngày 25/02/2025. Xuất phát từ nhu cầu lưu trữ hàng hóa, thành phẩm và vật tư phục vụ hoạt động sản xuất, đồng thời hoàn thiện tổ chức mặt bằng nhà máy, chủ đầu tư đề xuất bổ sung Nhà kho (A48) trong phạm vi khu đất đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết. Nội dung điều chỉnh làm thay đổi cục bộ một số chỉ tiêu sử dụng đất nhưng không làm thay đổi ranh giới khu đất, tính chất đất công nghiệp và các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật chính của dự án:

- Bổ sung hạng mục Nhà kho xây mới (A48), diện tích xây dựng 1.739,40m^2; 02 tầng; diện tích sàn xây dựng 3.478,80m^2.

- Điều chỉnh cơ cấu đất xây dựng công trình, đất cây xanh và đất giao thông, bến bãi.

Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 *(Theo quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 14/4/2021)* và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 *(Theo quyết định số 1003/QĐ-UBND ngày 09/5/2024, quyết định số 2319/QĐ-UBND ngày 08/10/2024, quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 và quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025)* tiếp tục có hiệu lực theo quy định chuyển tiếp tại khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; đây là cơ sở pháp lý để quản lý sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và đầu tư xây dựng trong phạm vi khu đất.

Nội dung đề xuất bổ sung Nhà kho (A48) và điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất làm thay đổi một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch của lô đất, thuộc trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15.

Theo điểm a khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, khi xuất hiện điều kiện quy định tại khoản 8 Điều 45 thì quy hoạch chi tiết được điều chỉnh cục bộ mà không phải thực hiện rà soát quy hoạch. Phương án điều chỉnh này không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được phê duyệt.

Qua đánh giá tác động, việc bổ sung Nhà kho (A48) không làm phát sinh dây chuyền sản xuất mới, không làm tăng công suất sản xuất đã đăng ký và không làm thay đổi các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật chính với Khu công nghiệp Long Giang; các hệ thống giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước và phòng cháy, chữa cháy được rà soát để bảo đảm không quá tải và tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật có liên quan.

Trình tự, thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết thực hiện theo Điều 47; thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch thực hiện theo Điều 48 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15 và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

Do đó, hồ sơ được xác định là điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam để bổ sung Nhà kho (A48), đáp ứng nhu cầu lưu trữ, vận hành của nhà máy và bảo đảm tính thống nhất với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

1.2. Các căn cứ pháp lý.

1.2.1. Các văn bản Luật

- Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội (có hiệu lực từ ngày 01/7/2026);

- Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29/11/2024 của Quốc hội (có hiệu lực từ ngày 01/7/2025);

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc hội (có hiệu lực từ ngày 01/01/2022);

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch số 35/2018/QH14 của Quốc hội ban hành ngày 20/11/2018;

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội (có hiệu lực từ ngày 01/7/2025);

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội (có hiệu lực từ ngày 01/01/2026);

- Nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội ban hành ngày 12/6/2025 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

- Nghị Quyết số 1663/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 16/6/2025 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Tháp năm 2025.

1.2.2. Các Nghị định

- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ: về quản lý Khu Công Nghiệp, Khu Kinh Tế.

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

1.2.3. Các Thông tư

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;

- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Thông tư số 42/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng ban hành Sửa đổi 1:2025 QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (có hiệu lực từ ngày 23/01/2026);

- Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ Xây dựng ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;

- Thông tư 06/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp. (Ban hành kèm theo Thông tư này Quy Chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải công nghiệp (QCVN 40:2025/BTNMT));

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch Đô thị và Nông thôn;

- Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch Đô thị và Nông thôn;

- Thông tư số 24/2026/TT-BXD ngày 20/5/2026 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư để phân cấp, cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong lĩnh vực đăng kiểm, đường bộ, đường sắt, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi quản lý của Bộ Xây dựng (có hiệu lực từ ngày 01/6/2026);

- Văn bản hợp nhất số 59/VBHN-BXD ngày 02/7/2026 của Bộ Xây dựng về Thông tư quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

1.2.4. Các văn bản, tài liệu pháp lý liên quan

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số 2174111861, chứng nhận lần đầu: ngày 12/12/2018, chứng nhận thay đổi lần thứ 4: ngày 25/02/2025 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Tiền Giang;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1201598254 đăng ký lần đầu: ngày 03/01/2019, đăng kí thay đổi lần thứ: 6, ngày 06/08/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài Chính tỉnh Đồng Tháp cấp;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT08733 ngày 14/7/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp (diện tích: 51.240 m2);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT09135 ngày 10/3/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp (diện tích: 93.304m2);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT09507 ngày 19/3/2024 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp (diện tích: 46.733,7 m2);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02475758 ngày 21/01/2026 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Tháp cấp (diện tích: 33.584,2 m2);

- Bản đồ đo đạc địa hình và hồ sơ hiện trạng khu đất;

- Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 14/4/2021 của UBND huyện Tân Phước về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam – giai đoạn 2".

- Quyết định số 1003/QĐ-UBND ngày 09/5/2024 của UBND huyện Tân Phước về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam";

- Quyết định số 2319/QĐ-UBND ngày 08/10/2024 của UBND huyện Tân Phước về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam";

- Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND huyện Tân Phước về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam";

- Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND huyện Tân Phước về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam".

- Các quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang;

- Quyết định số: 625/QĐ-UBND ngày 10/3/2008 của UBND tỉnh Tiền Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tại Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang;

- Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

II. Đánh giá hiện trạng khu vực điều chỉnh

Hiện trạng khu đất đã được đầu tư xây dựng theo Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 14/4/2021, Quyết định số 1003/QĐ-UBND ngày 09/5/2024, Quyết định số 2319/QĐ-UBND ngày 08/10/2024, Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 và Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025, gồm các công trình sau:

STT	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m2)	GHI CHÚ
		Đất công trình nhà xưởng	**127.325,12**	
1	A1	Xưởng 3	16.065,00	Hiện hữu
2	A2	Xưởng 4	6.676,40	Hiện hữu
3	A3	Xưởng 5	4.259,60	Hiện hữu
4	A4	Xưởng 6	2.014,00	Hiện hữu
5	A5	Kho vận chuyển	14.325,60	Hiện hữu
6	A7	Khu chuẩn bị nguyên liệu/cấp nguyên liệu bột	1.034,60	Hiện hữu
7	A17	Kho chứa mực in	120,00	Hiện hữu
8	A19	Xưởng sản xuất 1A, Kho nguyên liệu, Kho thành phẩm	26.280,00	Hiện hữu
9	A23	Nhà phụ trợ (giai đoạn 1)	1.540,00	Hiện hữu
10	A24	Nhà phụ trợ (giai đoạn 3)	3.168,80	Hiện hữu
11	A25	Nhà xưởng 2	9.673,90	Hiện hữu
12	A26	Nhà PVC	639,60	Hiện hữu
13	A30	Nhà xưởng 1	15.670,60	Hiện hữu
14	A34	Nhà Xưởng 7	3.988,96	Hiện hữu
15	A35	Kho hóa chất	360,00	Hiện hữu
16	CT-01	Nhà xưởng 08	9.781,64	Hiện hữu
17	CT-02	Nhà xưởng 09	11.726,42	Hiện hữu
18	A46	Cầu nối 1		Hiện hữu
19	A47	Cầu nối 2		Hiện hữu
		Đất công trình kỹ thuật	**2.580,05**	
20	A8a	Nhà phụ trợ 1	773,60	Hiện hữu
21	A8b	Nhà phụ trợ 2	552,00	Hiện hữu
22	A9	Nhà bảo trì	404,70	Hiện hữu

STT	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m2)	GHI CHÚ
23	A10	Phòng bơm và khu thùng nhiên liệu	26,50	Hiện hữu
24	A16	Trạm điện 2000KVA	240,00	Hiện hữu
25	A27	Bể nước dự phòng PCCC + máy phát	340,00	Hiện hữu
26	A33	Bể ngầm PCCC	84,00	Hiện hữu
27	HT-03	Trạm điện	159,25	Hiện hữu
		Đất công trình văn phòng - công trình phụ	**6.402,18**	
28	A12	Nhà văn phòng (2F)	768,00	Hiện hữu
29	A13	Nhà ăn (2F)	960,00	Hiện hữu
30	A14	Vệ sinh công nhân	76,50	Hiện hữu
31	A15a	Nhà bảo vệ	24,00	Hiện hữu
32	A15b	Nhà bảo vệ (giai đoạn 3)	101,00	Hiện hữu
33	A18	Nhà khách chuyên viên	1.256,60	Hiện hữu
34	A20	Nhà xe công nhân, Nhà vệ sinh công nhân 1.1, Trạm bơm, Bể nước ngầm 960m3	801,60	Hiện hữu
35	A21	Nhà bảo vệ 1	40,00	Hiện hữu
36	A22	Nhà bảo vệ 2	24,00	Hiện hữu
37	A28	Nhà vệ sinh công nhân	204,00	Hiện hữu
38	A32A	Nhà sinh hoạt chung 1	220,10	Hiện hữu
39	A32B	Nhà sinh hoạt chung 2	63,40	Hiện hữu
40	A20a	Nhà xe công nhân 2 (Nhà xe mở rộng)	949,80	Hiện hữu
41	A20b	Nhà xe công nhân 3	843,18	Hiện hữu
42	HT-01	Nhà bảo vệ 1 (giai đoạn 4)	10,85	Hiện hữu
43	HT-02	Nhà bảo vệ 2 (giai đoạn 4)	59,15	Hiện hữu

Khu đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CT08733, CT09135, CT09507, AA 02475758 tổng diện tích 224.861,9m2; mục đích sử dụng đất: đất khu công nghiệp; hình thức sử dụng: sử dụng riêng; thời hạn sử dụng đến ngày 26/11/2057. Ranh giới khu đất điều chỉnh không thay đổi so với phạm vi đã được phê duyệt tại Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025.

Các công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính của nhà máy đã được đầu tư, đưa vào sử dụng; hệ thống phòng cháy và chữa cháy hiện hữu đã được kiểm tra nghiệm thu; công trình đã được kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành. Đây là cơ sở để đánh giá khả năng kế thừa, đấu nối các hệ thống hiện hữu khi bổ sung Nhà kho (A48).

III. Các nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết

3.1. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất

Các nội dung xin điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

a) Đất xây dựng công trình:

Bổ sung Nhà kho (A48) xây mới để phục vụ hoạt động sản xuất: Diện tích xây dựng tăng 1.739,40m2.

+ Diện tích xây dựng Nhà kho (A48): 70,00 m x 24,8485 m = 1.739,40m2;

+ Diện tích sàn xây dựng: 1.739,40m2 x 02 tầng = 3.478,80m2.

STT	Hạng mục	Đã được phê duyệt	Xin điều chỉnh quy hoạch
1	Nhà kho xây mới (A48)	Chưa có	70,00 m x 24,8485 m = 1.739,40m2; 02 tầng; diện tích sàn 3.478,80m2

b) Đất cây xanh:

Tăng diện tích đất cây xanh 150,23m2 để tăng tỷ lệ cây xanh trong khuôn viên nhà máy.

STT	Hạng mục	Đã được phê duyệt	Xin điều chỉnh quy hoạch	Tăng (+) Giảm (-)
1	Đất cây xanh	45.489,54m2	45.639,77m2	+150,23m2

c) Đất giao thông, sân bãi:

Giảm diện tích đất giao thông, bến bãi 1.889,63m2 (được chuyển sang đất xây dựng Nhà kho (A48) 1.739,40 m2 và đất cây xanh 150,23m2).

STT	Hạng mục	Đã được phê duyệt	Xin điều chỉnh quy hoạch	Tăng (+) Giảm (-)
1	Đất giao thông, bến bãi	43.065,01m2	41.175,38m2	-1.889,63m2

Bảng thống kê chi tiết các chỉ tiêu từng khu đất xây dựng công trình trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025)*		Sau khi điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-)	Ghi chú
			Diện tích XD (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích XD (m2)	Tỷ lệ (%)		
I		**Đất xây dựng công trình chính**	**136.307,35**		**138.046,75**	**61,40%**		
a		**Đất công trình nhà xưởng**	**127.325,12**	**56,62%**	**129.064,52**	**57,40%**	**+1.739,40**	**≤70%**
1	A1	Xưởng 3	16.065,00		16.065,00			Hiện hữu
2	A2	Xưởng 4	6.676,40		6.676,40			Hiện hữu
3	A3	Xưởng 5	4.259,60		4.259,60			Hiện hữu
4	A4	Xưởng 6	2.014,00		2.014,00			Hiện hữu
5	A5	Kho vận chuyển	14.325,60		14.325,60			Hiện hữu
6	A7	Khu chuẩn bị nguyên liệu/cấp nguyên liệu bột	1.034,60		1.034,60			Hiện hữu
7	A17	Kho chứa mực in	120,00		120,00			Hiện hữu
8	A19	Xưởng sản xuất la, Kho nguyên liệu, Kho thành phẩm	26.280,00		26.280,00			Hiện hữu
9	A23	Nhà phụ trợ (giai đoạn 1)	1.540,00		1.540,00			Hiện hữu
10	A24	Nhà phụ trợ (giai đoạn 3)	3.168,80		3.168,80			Hiện hữu

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025)*		Sau khi điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-)	Ghi chú
			Diện tích XD (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích XD (m2)	Tỷ lệ (%)		
11	A25	Nhà xưởng 2	9.673,90		9.673,90			Hiện hữu
12	A26	Nhà PVC	639,60		639,60			Hiện hữu
13	A30	Nhà xưởng 1	15.670,60		15.670,60			Hiện hữu
14	A34	Nhà xưởng 7	3.988,96		3.988,96			Hiện hữu
15	A35	Kho hóa chất	360,00		360,00			Hiện hữu
16	CT-01	Nhà xưởng 08	9.781,64		9.781,64			Hiện hữu
17	CT-02	Nhà xưởng 09	11.726,42		11.726,42			Hiện hữu
18	A46	Cầu nối 1						Hiện hữu
19	A47	Cầu nối 2						Hiện hữu
20	A48	Nhà kho			1.739,40		+1.739,40	Xây mới
b		**Công trình hạ tầng kỹ thuật**	**2.580,05**	**1,15%**	**2.580,05**	**1,15%**		
21	A8a	Nhà phụ trợ 1	773,60		773,60			Hiện hữu
22	A8b	Nhà phụ trợ 2	552,00		552,00			Hiện hữu
23	A9	Nhà bảo trì	404,70		404,70			Hiện hữu
24	A10	Phòng bơm & Khu thùng nhiên liệu	26,50		26,50			Hiện hữu
25	A16	Trạm điện	240,00		240,00			Hiện hữu

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025)*		Sau khi điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-)	Ghi chú
			Diện tích XD (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích XD (m2)	Tỷ lệ (%)		
26	A27	Bể nước dự phòng PCCC – Máy phát	340,00		340,00			Hiện hữu
27	A33	Bể ngầm PCCC	84,00		84,00			Hiện hữu
28	HT-03	Trạm điện	159,25		159,25			Hiện hữu
c		**Đất công trình văn phòng – công trình phụ**	**6.402,18**	**2,85%**	**6.402,18**	**2,85%**		
29	A12	Nhà văn phòng (2F)	768,00		768,00			Hiện hữu
30	A13	Nhà ăn (2F)	960,00		960,00			Hiện hữu
31	A14	Nhà vệ sinh công nhân	76,50		76,50			Hiện hữu
32	A15a	Nhà bảo vệ	24,00		24,00			Hiện hữu
33	A15b	Nhà bảo vệ (giai đoạn 3)	101,00		101,00			Hiện hữu
34	A18	Nhà khách chuyên viên (đổi tên từ nhà nghỉ giữa ca)	1.256,60		1.256,60			Hiện hữu
35	A20	Nhà xe công nhân, Nhà vệ sinh công nhân 1.1, Trạm bơm, Bể nước ngầm 960m3	801,60		801,60			Hiện hữu
36	A21	Nhà bảo vệ 1	40,00		40,00			Hiện hữu

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025)*		Sau khi điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-)	Ghi chú
			Diện tích XD (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích XD (m2)	Tỷ lệ (%)		
37	A22	Nhà bảo vệ 2	24,00		24,00			Hiện hữu
38	A28	Nhà vệ sinh công nhân – Nhà rác	204,00		204,00			Hiện hữu
39	A32A	Nhà sinh hoạt chung 1	220,10		220,10			Hiện hữu
40	A32B	Nhà sinh hoạt chung 2	63,40		63,40			Hiện hữu
41	A20a	Nhà xe công nhân 2 (Nhà xe mở rộng)	949,80		949,80			Hiện hữu
42	A20b	Nhà xe công nhân 3	843,18		843,18			Hiện hữu
43	HT-01	Nhà bảo vệ 1 (giai đoạn 4)	10,85		10,85			Hiện hữu
44	HT-02	Nhà bảo vệ 2 (giai đoạn 4)	59,15		59,15			Hiện hữu
II		**Đất cây xanh**	**45.489,54**	**20,23%**	**45.639,77**	**20,30%**	**+150,23**	**≥20%**
III		**Đất giao thông, sân bãi**	**43.065,01**	**19,15%**	**41.175,38**	**18,30%**	**-1.889,63**	
		Tổng cộng	**224.861,90**	**100,0%**	**224.861,90**	**100,0%**		

Bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch

STT	HẠNG MỤC	Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025)*		Sau khi điều chỉnh		Tăng (+)	THEO QCVN 01:2021/BXD
		Diện tích xây dựng (m2)	Tỷ lệ	Diện tích xây dựng (m2)	Tỷ lệ	Giảm (-)	
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	136.307,35	60,62%	138.046,75	61,40%	+1.739,40	≤70%
II	ĐẤT CÂY XANH	45.489,54	20,23%	45.639,77	20,30%	+150,23	≥20%
III	ĐẤT GIAO THÔNG, BẾN BÃI	43.065,01	19,15%	41.175,38	18,30%	-1.889,63	
	TỔNG CỘNG	**224.861,90**	**100,00%**	**224.861,90**	**100,00%**		

(Bảng cơ cấu sử dụng đất phù hợp với QCVN 01:2021/BXD)

Bản thống kê diện tích sàn trước và sau điều chỉnh quy hoạch

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025)*			Sau khi điều chỉnh			Tăng (+) Giảm (-)	Số tầng	Ghi chú
			Diện tích XD (m2)	Diện tích Sàn (m2)	Tỷ lệ	Diện tích XD (m2)	Diện tích Sàn (m2)	Tỷ lệ			
I		**ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**	**136.307,35**	**287.614,04**	**60,62%**	**138.046,75**	**291.092,84**	**61,40%**	**+3.478,80**		**≤ 70%**
a		**Đất công trình nhà xưởng**	**127.325,12**	**269.848,63**	**56,62%**	**129.064,52**	**273.327,43**	**57,40%**	**+3.478,80**		
1	A1	Xưởng 3	16.065,00	32.226,00		16.065,00	32.226,00			2	Hiện hữu
2	A2	Xưởng 4	6.676,40	11.370,50		6.676,40	11.370,50			5	Hiện hữu
3	A3	Xưởng 5	4.259,60	4.513,40		4.259,60	4.513,40			2	Hiện hữu
4	A4	Xưởng 6	2.014,00	2.181,00		2.014,00	2.181,00			2	Hiện hữu
5	A5	Kho vận chuyển	14.325,60	28.605,60		14.325,60	28.605,60			2	Hiện hữu
6	A7	Khu chuẩn bị nguyên liệu/cấp nguyên liệu bột	1.034,60	1.034,60		1.034,60	1.034,60			1	Hiện hữu
7	A17	Kho chứa mực in	120,00	120,00		120,00	120,00			1	Hiện hữu
8	A19	Xưởng sản xuất 1A, Kho nguyên liệu, Kho thành phẩm	26.280,00	26.280,00		26.280,00	26.280,00			1	Hiện hữu
9	A23	Nhà phụ trợ (giai đoạn 1)	1.540,00	1.540,00		1.540,00	1.540,00			1	Hiện hữu
10	A24	Nhà phụ trợ (giai đoạn 3)	3.168,80	4.464,20		3.168,80	4.464,20			2	Hiện hữu
11	A25	Nhà xưởng 2	9.673,90	22.918,90		9.673,90	22.918,90			5	Hiện hữu
12	A26	Nhà PVC	639,60	1.248,00		639,60	1.248,00			2	Hiện hữu

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025)*			Sau khi điều chỉnh			Tăng (+) Giảm (-)	Số tầng	Ghi chú
			Diện tích XD (m2)	Diện tích Sàn (m2)	Tỷ lệ	Diện tích XD (m2)	Diện tích Sàn (m2)	Tỷ lệ			
13	A30	Nhà xưởng 1	15.670,60	62.889,00		15.670,60	62.889,00			4	Hiện hữu
14	A34	Nhà Xưởng 7	3.988,96	7.977,92		3.988,96	7.977,92			2	Hiện hữu
15	A35	Kho hóa chất	360,00	360,00		360,00	360,00			1	Hiện hữu
16	CT-01	Nhà xưởng 08	9.781,64	48.908,20		9.781,64	48.908,20			5	Hiện hữu
17	CT-02	Nhà xưởng 09	11.726,42	12.983,72		11.726,42	12.983,72			1 tầng + 1 tầng lửng	Hiện hữu
18	A46	Cầu nối 1		141,75			141,75			1	Hiện hữu
19	A47	Cầu nối 2		85,84			85,84			1	Hiện hữu
20	A48	Nhà kho				1.739,40	3.478,80		+3.478,80	2	Xây mới
b		**Công trình kỹ thuật**	**2.580,05**	**2.580,05**	**1,15%**	**2.580,05**	**2.580,05**	**1,15%**	**0,00**		
21	A8a	Nhà phụ trợ 1	773,60	773,60		773,60	773,60			1	Hiện hữu
22	A8b	Nhà phụ trợ 2	552,00	552,00		552,00	552,00			1	Hiện hữu
23	A9	Nhà bảo trì	404,70	404,70		404,70	404,70			1	Hiện hữu
24	A10	Phòng bơm và khu thùng nhiên liệu	26,50	26,50		26,50	26,50			1	Hiện hữu
25	A16	Trạm điện 2000KVA	240,00	240,00		240,00	240,00			1	Hiện hữu

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025)*			Sau khi điều chỉnh			Tăng (+) Giảm (-)	Số tầng	Ghi chú
			Diện tích XD (m2)	Diện tích Sàn (m2)	Tỷ lệ	Diện tích XD (m2)	Diện tích Sàn (m2)	Tỷ lệ			
26	A27	Bể nước dự phòng PCCC + máy phát	340,00	340,00		340,00	340,00			1	Hiện hữu
27	A33	Bể ngầm PCCC	84,00	84,00		84,00	84,00			1	Hiện hữu
28	HT-03	Trạm điện (giai đoạn 4)	159,25	159,25		159,25	159,25			1	Hiện hữu
c		**Đất công trình văn phòng - công trình phụ**	**6.402,18**	**15.185,36**	**2,85%**	**6.402,18**	**15.185,36**	**2,85%**	**0,00**		
29	A12	Nhà văn phòng (2F)	768,00	1.536,00		768,00	1.536,00			2	Hiện hữu
30	A13	Nhà ăn (2F)	960,00	1.920,00		960,00	1.920,00			2	Hiện hữu
31	A14	Vệ sinh công nhân	76,50	76,50		76,50	76,50			1	Hiện hữu
32	A15a	Nhà bảo vệ	24,00	24,00		24,00	24,00			1	Hiện hữu
33	A15b	Nhà bảo vệ (giai đoạn 3)	101,00	101,00		101,00	101,00			1	Hiện hữu
34	A18	Nhà khách chuyên viên	1.256,60	5.075,90		1.256,60	5.075,90			4	Hiện hữu
35	A20	Nhà xe công nhân, Nhà vệ sinh công nhân 1.1, Trạm bơm, Bể nước ngầm 960m3	801,60	2.222,00		801,60	2.222,00			2	Hiện hữu
36	A21	Nhà bảo vệ 1	40,00	40,00		40,00	40,00			1	Hiện hữu
37	A22	Nhà bảo vệ 2	24,00	24,00		24,00	24,00			1	Hiện hữu
38	A28	Nhà vệ sinh công nhân	204,00	204,00		204,00	204,00			1	Hiện hữu

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025)*			Sau khi điều chỉnh			Tăng (+) Giảm (-)	Số tầng	Ghi chú
			Diện tích XD (m2)	Diện tích Sàn (m2)	Tỷ lệ	Diện tích XD (m2)	Diện tích Sàn (m2)	Tỷ lệ			
39	A32A	Nhà sinh hoạt chung 1	220,10	220,10		220,10	220,10			1	Hiện hữu
40	A32B	Nhà sinh hoạt chung 2	63,40	63,40		63,40	63,40			1	Hiện hữu
41	A20a	Nhà xe công nhân 2 (Nhà xe mở rộng)	949,80	1.899,60		949,80	1.899,60			2	Hiện hữu
42	A20b	Nhà xe công nhân 3	843,18	1.708,86		843,18	1.708,86			2	Hiện hữu
43	HT-01	Nhà bảo vệ 1 (giai đoạn 4)	10,85	10,85		10,85	10,85			1	Hiện hữu
44	HT-02	Nhà bảo vệ 2 (giai đoạn 4)	59,15	59,15		59,15	59,15			1	Hiện hữu
II		**ĐẤT CÂY XANH**	**45.489,54**		**20,23%**	**45.639,77**		**20,30%**	**+150,23**		**> 20%**
III		**ĐẤT CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**	**43.065,01**		**19,15%**	**41.175,38**		**18,30%**	**-1.889,63**		
		TỔNG CỘNG	**224.861,90**		**100,00%**	**224.861,90**		**100,00%**			

* Đất xây dựng công trình sau điều chỉnh có diện tích 138.046,75m2, chiếm tỷ lệ 61,40% diện tích khu đất, không vượt mật độ xây dựng tối đa 70% theo đồ án đã được phê duyệt.

- Diện tích sàn xây dựng tăng thêm của Nhà kho (A48) là 3.478,80m2, các công trình hiện hữu giữ nguyên phạm vi xây dựng theo hồ sơ đã được phê duyệt.

- Hạng mục Nhà kho (A48) có diện tích xây dựng 1.739,40m2; 02 tầng; diện tích sàn xây dựng là 3.478,80m2. Chiều cao công trình, khoảng lùi, giải pháp kết cấu và các yêu cầu an toàn được xác định tại bước thiết kế, bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định quản lý quy hoạch được phê duyệt.

- Nhà kho xây mới (A48):

+ Là công trình phục vụ trực tiếp hoạt động sản xuất của nhà máy, dùng để lưu giữ hàng hóa khô, thành phẩm, vật tư và bao bì; không bố trí dây chuyền sản xuất và không làm thay đổi mục tiêu, loại hình hoặc công suất sản xuất đã đăng ký của dự án.

+ Công trình không bố trí khu vệ sinh riêng, không phát sinh nước thải sản xuất; người làm việc tại kho sử dụng các công trình vệ sinh hiện hữu của nhà máy. Hệ thống cấp nước, thoát nước thải và các hạ tầng dùng chung chỉ đấu nối cục bộ khi cần thiết.

+ Về sự phù hợp chức năng sử dụng đất: Nhà kho (A48) là hạng mục kho tàng phụ trợ cho hoạt động công nghiệp chế biến thực phẩm hiện hữu, không hình thành chức năng sử dụng đất mới; do đó phù hợp với chức năng đất công nghiệp của Khu công nghiệp Long Giang theo quy hoạch được phê duyệt và các văn bản điều chỉnh có liên quan.

- Công trình kỹ thuật gồm:

+ A8a Nhà phụ trợ 1

+ A8b Nhà phụ trợ 2

+ A9 Nhà bảo trì

+ A10 Phòng bơm và khu thùng nhiên liệu

+ A16 Trạm điện 2000KVA

+ A27 Bể nước dự phòng PCCC + máy phát

+ A33 Bể ngầm PCCC

+ HT-03 Trạm điện (giai đoạn 4).

- Khối công trình văn phòng, công trình phụ trợ gồm:

+ A12 Nhà văn phòng (2F)

+ A13 Nhà ăn (2F)

+ A14 Vệ sinh công nhân

+ A15a Nhà bảo vệ

+ A15b Nhà bảo vệ (giai đoạn 3)

+ A18 Nhà khách chuyên viên

+ A20 Nhà xe công nhân, Nhà vệ sinh công nhân 1.1, Trạm bơm, Bể nước ngầm 960m3

+ A21 Nhà bảo vệ 1

+ A22 Nhà bảo vệ 2

+ A28 Nhà vệ sinh công nhân

+ A32A Nhà sinh hoạt chung 1

+ A32B Nhà sinh hoạt chung 2

+ A20a Nhà xe công nhân 2 (Nhà xe mở rộng)

+ A20b Nhà xe công nhân 3

+ HT-01 Nhà bảo vệ 1 (giai đoạn 4)

+ HT-02 Nhà bảo vệ 2 (giai đoạn 4)

- Nhà bảo vệ: nơi kiểm soát người và phương tiện ra vào khu vực nhà máy.

- Nhà để xe: phục vụ nhu cầu để xe của công nhân, nhân viên và khách đến liên hệ công tác.

* Đất xây dựng công trình giao thông:

- Đất giao thông, bến bãi sau điều chỉnh có diện tích 41.175,38 m2, chiếm tỷ lệ 18,30% diện tích khu đất. Phần diện tích giảm 1.889,63 m2 được chuyển sang đất xây dựng Nhà kho (A48) 1.739,40 m2 và đất cây xanh 150,23 m2. Các cổng ra vào trên đường N7, đường N11, đường D2 và các trục giao thông nội bộ chính được giữ nguyên; không phát sinh điểm đấu nối mới ra hệ thống giao thông chung của Khu công nghiệp Long Giang.

* Đất cây xanh:

- Đất cây xanh sau điều chỉnh có diện tích 45.639,77 m2, chiếm tỷ lệ 20,30% diện tích khu đất, bảo đảm tỷ lệ cây xanh tối thiểu theo QCVN 01:2021/BXD.

3.2. Điều chỉnh các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật và xã hội:

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật xã hội tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành như sau:

Stt	Các chỉ tiêu	Theo QCVN 01:2021/BXD/đồ án đã duyệt	Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch
1	**Chỉ tiêu về xây dựng**		
1.1	Đất xây dựng công trình	≤70% theo Quyết định số 2015/QĐ-UBND	61,40% (Đạt)
1.2	Mật độ cây xanh	≥20%	20,30%

Stt	Các chỉ tiêu	Theo QCVN 01:2021/BXD/đồ án đã duyệt	Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch
1.3	Đất giao thông, bến bãi	43.065,01 m² (19,15%)	41.175,38 m² (18,30%)
2	**Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật**		
2.1	Cấp điện	16.000kVA	Sử dụng mạng điện 0,4 kV hiện hữu
2.2	Cấp nước		Sử dụng hệ thống cấp nước hiện hữu
	- Nước nhu cầu sản xuất	449,72 m^3/ngày đêm	
	- Nước sinh hoạt công nhân	325,20 m^3/ngày đêm	
	- Nước tưới cây xanh	136,47 m^3/ngày đêm	
	- Nước rửa đường	17,23 m^3/ngày đêm	
	- Nước chữa cháy	324 m^3/03 giờ	Sử dụng hệ thống PCCC hiện hữu và giải pháp PCCC của Công trình Nhà kho A48
2.3	Cao độ nền		
	- Cao độ hoàn thiện nền đường nội bộ	+2,15 m	+2,15 m
	- Cao độ hoàn thiện nền nhà kho		+2,45 m
2.4	Thoát nước thải	Hệ thống riêng	Sử dụng hệ thống thoát nước thải hiện hữu
2.5	Thoát nước mưa	Hệ thống riêng	Sử dụng hệ thống thoát nước mưa chung đã đầu tư ở giai đoạn trước
2.6	Chất thải rắn	Thu gom, phân loại	Hệ thống thu gom, xử lý và vị trí đấu nối nước thải của nhà máy không thay đổi so với Quyết định số 2105/QĐ-UBND
2.7	Công nhân, nhân viên	4.065 người	Không thay đổi

Stt	Các chỉ tiêu	Theo QCVN 01:2021/BXD/đồ án đã duyệt	Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch
2.8	Tầng cao nhà kho	Chưa có A48	02 tầng
2.9	Ranh giới khu đất	224.861,90 m2	Không thay đổi

3.3. Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Phần giao thông:

Hệ thống giao thông nội bộ hiện hữu được duy trì theo các cổng và trục đường đã được phê duyệt. Vị trí Nhà kho (A48) được tổ chức tiếp cận từ mạng đường nội bộ hiện hữu, bảo đảm luồng vận chuyển hàng hóa và lối tiếp cận cho phương tiện chữa cháy; không bố trí vật cản cố định làm gián đoạn tuyến tiếp cận. Các thông số chiều rộng đường, bán kính quay xe, khoảng không thông thủy và khoảng cách tiếp cận công trình được kiểm soát tại bước thiết kế theo QCVN 06:2022/BXD, Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD và quy định hiện hành.

* Tổng hợp diện tích đất giao thông trước và sau điều chỉnh:

STT	Hạng mục công việc	ĐVT	Theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025	Sau khi điều chỉnh
1	Đất giao thông, bến bãi	m2	43.065,01	41.175,38
2	Diện tích chuyển sang xây dựng nhà kho	m2	-	1.739,40
3	Diện tích chuyển sang đất cây xanh	m2	-	150,23

b) Phần san nền và thoát nước mưa:

Cao độ hiện trạng trung bình của khu đất là +2,45 m, bằng với cao độ hoàn thiện nền Nhà kho A48 (+2,45 m), do đó không cần thực hiện san lấp mặt bằng, bảo đảm đồng bộ cao độ với sân đường hiện hữu tiếp giáp. Nước mưa trong khu vực nhà kho được thu gom theo độ dốc nền và sân, dẫn vào hệ thống thoát nước mưa chung đã được đầu tư trong giai đoạn trước. Để bảo đảm khả năng thu gom, thoát nước mưa cho khu vực nhà kho A48 dự kiến đầu tư bổ sung một đoạn cống thoát nước mưa đường kính D800, chiều dài 107,5 m, kết nối với hệ thống thoát nước mưa hiện hữu. Hệ thống thoát nước mưa được bố trí tách biệt với hệ thống thu gom nước thải, không làm phát sinh điểm đấu nối mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp Long Giang.

Các tuyến cống BTCT D400, D500, D600, D800, hố ga và điểm thoát hiện hữu tiếp tục được sử dụng. Phương án cao độ và thoát nước bảo đảm không gây ngập cục bộ hoặc dồn nước sang lô đất lân cận.

Bảng tổng hợp hệ thống thoát nước mưa

STT	Hạng mục công việc	ĐVT	Theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025	Sau khi điều chỉnh
1	Cống BTCT D400	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi
2	Cống BTCT D500	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi
3	Cống BTCT D600	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi
4	Cống BTCT D800	hệ thống	Hiện hữu	Bổ sung 107,5m cống D800

c) Phần cấp nước và phòng cháy, chữa cháy :

* Nguồn cấp nước lấy từ tuyến ống Ø150 trên đường N7, N11 của Khu công nghiệp Long Giang. Mạng lưới cấp nước trong nhà máy đã được đầu tư hoàn chỉnh.

* Nguồn nước phòng cháy, chữa cháy sử dụng bể PCCC, trạm bơm và mạng lưới họng chữa cháy hiện hữu của nhà máy.

Nhà kho không bố trí dây chuyền sản xuất và khu vệ sinh riêng nên không làm phát sinh nhu cầu cấp nước sản xuất hoặc sinh hoạt thường xuyên đáng kể. Nguồn cấp nước vẫn lấy từ tuyến ống Ø150 trên đường N7, N11 của Khu công nghiệp Long Giang, không thay đổi vị trí và quy mô điểm đấu nối ngoài hàng rào.

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU DÙNG NƯỚC NHÀ MÁY

Ghi chú: nhu cầu cấp nước của toàn nhà máy giữ nguyên theo Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025. Nhà kho xây mới chỉ dùng lưu giữ hàng hóa, không bố trí khu vệ sinh và không sử dụng nước cho sản xuất.

STT	Nhu cầu dùng nước	Theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025	Sau khi điều chỉnh quy hoạch
		Lượng nước sử dụng m3/ngày đêm	Lượng nước sử dụng m3/ngày đêm
1	Nước nhu cầu sản xuất	449,72	449,72
2	Nước sinh hoạt công nhân	325,20	325,20
3	Nước tưới cây xanh	136,47	136,47
4	Nước rửa đường	17,23	17,23
5	Nước rò rỉ	187,89	187,89

6	Nước bản thân tại trạm	50,10	50,10
7	Dự trữ nước PCCC (không cộng vào nhu cầu thường xuyên)	324,00	324,00
	Tổng nhu cầu nước thường xuyên	**1.166,60**	**1.166,60**
	Dự trữ nước PCCC	324,00 m3/03 giờ	Tính toán, kiểm tra theo hồ sơ PCCC của Nhà kho (A48)

* Tổng nhu cầu cấp nước thường xuyên theo đồ án đã duyệt là 1.166,60 m3/ngày đêm. Dung tích dự trữ nước PCCC 324 m3/03 giờ được theo dõi riêng, không cộng vào nhu cầu dùng nước thường xuyên; đối với Nhà kho (A48), nhu cầu PCCC được tính toán, kiểm tra tại bước thiết kế theo quy định hiện hành.

* Mạng lưới cấp nước sinh hoạt và sản xuất:

- Tuyến cấp nước được đấu nối từ hệ thống cấp nước của Khu công nghiệp Long Giang, cấp cho nhà xưởng, khu hành chính, sinh hoạt, tưới cây, rửa đường và bể nước PCCC.

- Hạng mục nhà kho không phải xây dựng mạng lưới cấp nước riêng; chỉ sử dụng hệ thống hiện hữu khi cần thiết.

* Hệ thống cấp nước PCCC và khả năng đáp ứng:

- Nhà máy đã có phòng bơm, bể nước PCCC và mạng cấp nước chữa cháy hiện hữu; hồ sơ quy hoạch đã duyệt xác định lượng nước dự trữ chữa cháy 324 m3/03 giờ. Hệ thống PCCC của công trình hiện hữu đã được nghiệm thu.

- Đối với Nhà kho (A48) 02 tầng, nhu cầu chữa cháy thực tế, số đám cháy tính toán, lưu lượng, cột áp, hệ thống sprinkler/họng nước và dung tích dự trữ được xác định trong hồ sơ thiết kế PCCC theo công năng, nhóm nguy hiểm cháy và quy mô công trình. Trường hợp kết quả tính toán lớn hơn khả năng của hệ thống hiện hữu, chủ đầu tư phải bổ sung, nâng cấp hệ thống trước khi đưa công trình vào sử dụng.

- Giải pháp chữa cháy bên trong Nhà kho (A48) và đấu nối với hệ thống PCCC dùng chung được thực hiện theo hồ sơ thiết kế được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, bảo đảm không làm suy giảm khả năng phục vụ PCCC của các công trình hiện hữu.

* Phương án PCCC và giao thông chữa cháy:

- Trước khi triển khai thi công, chủ đầu tư thực hiện đầy đủ thủ tục thẩm định thiết kế, thi công, nghiệm thu PCCC đối với Nhà kho (A48) theo quy định. Đường giao thông tiếp cận, bãi thao tác, khoảng cách an toàn cháy và lối tiếp cận phương tiện chữa cháy được kiểm tra đồng bộ với phương án kiến trúc của nhà kho.

- Việc thi công và vận hành Nhà kho (A48) không được làm ảnh hưởng đến các tuyến đường chữa cháy, bể nước, trạm bơm, họng nước và mạng cấp nước chữa cháy hiện hữu của toàn nhà máy.

Tổng hợp hệ thống cấp nước và PCCC:

STT	Hạng mục công việc	ĐVT	Trước điều chỉnh (theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025)	Sau khi điều chỉnh quy hoạch
1	Tuyến ống cấp nước nguồn Ø150 trên đường N7, N11	hệ thống	Hiện hữu	Sử dụng mạng cấp nước hiện hữu
2	Mạng lưới cấp nước nội bộ	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi
3	Bể, bơm và mạng cấp nước PCCC	hệ thống	Hiện hữu	Đấu nối cục bộ

d) Phần thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- Nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất của nhà máy được thu gom bằng hệ thống cống ngầm riêng, xử lý đạt yêu cầu trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước thải của Khu công nghiệp Long Giang.

- Hạng mục nhà kho chỉ lưu giữ hàng hóa, không bố trí dây chuyền sản xuất, khu vệ sinh hoặc hoạt động rửa hàng hóa nên không phát sinh nước thải.

- Hệ thống thu gom, xử lý và vị trí đấu nối nước thải của nhà máy không thay đổi so với Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025.

- Nhà kho không làm tăng lưu lượng nước thải và không phải xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng.

- Nước thải sinh hoạt của người lao động tiếp tục được thu gom tại các công trình vệ sinh hiện hữu.

- Nước thải sản xuất tiếp tục được dẫn về khu xử lý nước thải tập trung của nhà máy.

- Không phát sinh điểm xả thải mới.

- Hệ thống hiện hữu được kiểm tra, bảo trì định kỳ để bảo đảm vận hành ổn định.

* Hệ thống thu gom chất thải rắn:

- Chất thải rắn phát sinh tại nhà kho chủ yếu là bao bì, vật liệu đóng gói và rác sinh hoạt thông thường.

- Chất thải được phân loại tại nguồn và chuyển về khu tập kết chất thải hiện hữu của nhà máy.

- Khối lượng và phương thức thu gom chất thải của toàn nhà máy cơ bản không thay đổi.

- Chất thải được chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định.

Việc quản lý chất thải thực hiện theo hồ sơ môi trường và quy định hiện hành, bao gồm:

+ Chất thải rắn sinh hoạt và chất thải thông thường được thu gom riêng;

+ Chất thải nguy hại, nếu có, được lưu giữ và chuyển giao theo đúng quy định.

- Tổng hợp hệ thống thoát nước thải:

STT	Hạng mục công việc	ĐVT	Trước điều chỉnh (theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025)	Sau khi điều chỉnh quy hoạch
1	Mạng cống thu gom nước thải ngầm	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi
2	Khu xử lý nước thải tập trung	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi

e) Phần cấp điện:

- Nguồn điện của nhà máy được cấp từ tuyến điện trung thế 22 kV đi ngầm dọc đường N7 và đường D2 của Khu công nghiệp Long Giang.

- Khu quy hoạch hiện hữu có 4 trạm biến áp:

+ T1: 2000 kVA Để Cấp Điện Cho Giai Đoạn 1.

+ T2: 5000 kVA (2x2500 kVA) để cấp điện cho giai đoạn 2.

+ T3: 6500 kVA (2500 kVA + 4000 kVA) để cấp điện cho giai đoạn 3.

+ T4: 2500 kVA để cấp điện cho giai đoạn 4.

- Công trình Nhà kho A48 sử dụng mạng điện hiện hữu của nhà máy. Không xây dựng thêm trạm biến áp hoặc tuyến trung thế mới.

- Nhà kho A48 không bổ sung dây chuyền sản xuất, phụ tải tăng thêm chủ yếu chiếu sáng, thông gió, thiết bị phụ trợ kho, hệ thống an ninh và PCCC do đó chủ đầu tư bổ sung thêm 01 máy biến áp 2.000 kVA cho trạm biến áp T1 và 01 máy biến áp có công suất 2.500kVA cho trạm biến áp T4.

- Trước khi triển khai thiết kế kỹ thuật, chủ đầu tư kiểm tra phụ tải thực tế, khả năng mang tải dự phòng của trạm biến áp, cáp hạ thế và thiết bị bảo vệ; trường hợp không đủ dự phòng phải bổ sung công suất theo quy định. Điểm đấu nối cấp điện với Khu công nghiệp Long Giang không thay đổi.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG HỆ THỐNG ĐIỆN

STT	Hạng mục công việc	ĐVT	Trước điều chỉnh (theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025)	Sau khi điều chỉnh quy hoạch
1	Tuyến điện trung thế 22 kV	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi
2	Tuyến điện hạ thế 0,4 kV	hệ thống	Hiện hữu	Đấu nối cục bộ
3	Trạm biến áp 22/0,4 kV	04 trạm	Hiện hữu	Không thay đổi
4	Tuyến dây chiếu sáng	md	5.311,5	5.431,5
5	Trụ điện chiếu sáng	Trụ	200	202
6	Máy biến áp 2000VA	máy	3,0	4,0
7	Máy biến áp 2500VA	máy	4,0	5,0
8	Hố ga điện	cái	Hiện hữu	Không thay đổi
	Tổng công suất sử dụng điện		**16.000 kVA**	**20.500 kVA**

f) Phần thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc hiện hữu gồm mạng điện thoại, internet và liên lạc nội bộ; nguyên lý và quy mô tổng thể không thay đổi.

- Nhà kho chỉ đấu nối cục bộ các thiết bị liên lạc, giám sát cần thiết vào hệ thống hiện hữu.

STT	Hạng mục công việc	ĐVT	Trước điều chỉnh (theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025)	Sau khi điều chỉnh quy hoạch
1	Mạng cáp thông tin liên lạc	hệ thống	Hiện hữu	Đấu nối cục bộ

3.4. Dự kiến sơ bộ tổng mức đầu tư; giải pháp nguồn vốn và tổ chức thực hiện:

a) Sơ bộ chi phí xây dựng hạng mục điều chỉnh:

Khái toán chi phí đầu tư xây dựng Nhà kho (A48)

STT	Hạng mục	ĐVT	Trước khi điều chỉnh			Sau khi điều chỉnh		
			Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
1	Nhà kho A48	m2	-	-	-	3.478,80	3.500.000	12.175.800.000
	Tổng cộng				-			**12.175.800.000**

Sơ bộ chi phí xây dựng Nhà kho (A48)

STT	Hạng mục	Trước khi điều chỉnh	Sau khi điều chỉnh
1	Chi phí xây dựng Nhà kho (A48)	-	12.175.800.000
	Tổng cộng	-	**12.175.800.000**

Giá trị khái toán nêu trên là sơ bộ chi phí xây dựng Nhà kho (A48) theo diện tích sàn 3.478,80 m2 và đơn giá khái toán 3.500.000 đồng/m2; chưa bao gồm chi phí thiết bị, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, dự phòng và các khoản thuế, phí có liên quan. Tổng mức đầu tư chính thức được xác định tại bước lập dự án, thiết kế và dự toán xây dựng, trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

b) Giải pháp nguồn vốn và tổ chức thực hiện:

* Nguồn vốn tự có của Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

Hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết lần này không thay đổi ranh giới quy hoạch, tính chất đất công nghiệp và các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật chính; các chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh phù hợp QCVN 01:2021/BXD. Hồ sơ được hoàn thiện theo nguyên tắc điều chỉnh tại Điều 46, trình tự, thủ tục tại Điều 47 và thẩm quyền tại Điều 48 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15.

IV. Phân tích làm rõ tính liên tục đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch xây dựng và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh quy hoạch.

Hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết lần này bổ sung Nhà kho (A48) 02 tầng; đồng thời điều chỉnh cơ cấu đất xây dựng công trình, đất cây xanh và đất giao thông, bến bãi trong phạm vi khu đất đã được phê duyệt.

Việc điều chỉnh không làm thay đổi ranh giới khu đất, tính chất khu đất công nghiệp, các cổng ra vào, điểm đấu nối cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa và thoát nước thải với hệ thống hạ tầng chung của Khu công nghiệp Long Giang.

Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch được chấp thuận, Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam có cơ sở thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng Nhà kho (A48) theo đúng quy định và nâng cao hiệu quả khai thác khu đất.

V. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh quy hoạch đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt; đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh quy hoạch

Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam thuộc Khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp. Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết nhằm bổ sung không gian lưu trữ hàng hóa, nâng cao hiệu quả tổ chức sản xuất và sử dụng đất, trên cơ sở tuân thủ quy hoạch Khu công nghiệp Long Giang và Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025.

5.1. Tác động đến tính chất, chức năng khu đất

Việc điều chỉnh không làm thay đổi tính chất khu đất là đất công nghiệp, phục vụ hoạt động sản xuất đồ chơi, trò chơi, sản xuất các sản phẩm từ Plastic, sản xuất máy bơm, máy nén, vòi và van khác và bán buôn sản phẩm khác cho gia đình theo dự án đầu tư. Nhà kho (A48) là công trình kho tàng phụ trợ cho hoạt động sản xuất, không phải một chức năng sử dụng đất độc lập.

- Bổ sung Nhà kho (A48) và điều chỉnh diện tích các loại đất trong nội bộ khu đất;

Do đó, chức năng sử dụng đất sau điều chỉnh vẫn phù hợp với chức năng đất công nghiệp của Khu công nghiệp Long Giang và không làm thay đổi mục tiêu đầu tư của dự án.

5.2. Tác động đến tổ chức không gian và kiến trúc cảnh quan

Phương án điều chỉnh bổ sung Nhà kho (A48) 02 tầng tại khu vực đất giao thông, sân bãi trước đây; tổng diện tích khu đất giữ nguyên 224.861,90 m^2. Không gian tổng thể, ranh giới, hướng tiếp cận và các khu chức năng chính của nhà máy được giữ nguyên; diện tích cây xanh tăng 150,23 m^2.

5.3. Tác động đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Tác động được rà soát theo từng hệ thống hạ tầng kỹ thuật như sau:

- Giao thông: diện tích giao thông, bến bãi giảm nhưng các cổng N7, N11, D2 và trục giao thông nội bộ chính vẫn được giữ nguyên; tuyến vận chuyển hàng hóa và tiếp cận xe chữa cháy tới Nhà kho (A48) được duy trì.

- Cấp điện: Do nhu cầu sử dụng chủ đầu tư bổ sung thêm 1 máy biến áp có công suất là 2000 kVA cho trạm biến áp T1 và 1 máy biến áp có công suất là 2500 kVA cho trạm biến áp T4.

- Cấp nước, thoát nước thải: nhà kho không bố trí sản xuất hoặc khu vệ sinh riêng nên không làm tăng nhu cầu cấp nước thường xuyên và lưu lượng nước thải; các điểm đấu nối với hạ tầng Khu công nghiệp Long Giang giữ nguyên.

- Thoát nước mưa: nước mái nhà kho được thu gom tập trung và đấu nối vào mạng cống mưa hiện hữu; khả năng tiêu thoát tại các đoạn cống tiếp nhận được kiểm tra ở bước thiết kế, không mở thêm điểm xả ra hệ thống Khu công nghiệp.

- Phòng cháy, chữa cháy: duy trì mạng giao thông, bể, bơm và mạng cấp nước chữa cháy hiện hữu; riêng Nhà kho (A48) phải tính toán, thẩm định thiết kế PCCC theo quy mô 02 tầng và bổ sung hệ thống nếu kết quả tính toán yêu cầu.

Như vậy, phương án điều chỉnh không làm thay đổi cấu trúc và các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật chính với Khu công nghiệp Long Giang; các nội dung cần kiểm tra công suất cục bộ được thực hiện tại bước thiết kế để bảo đảm phù hợp QCVN 07:2023/BXD, Sửa đổi 1:2025 QCVN 07:2023/BXD, QCVN 06:2022/BXD và các quy chuẩn kỹ thuật có liên quan.

5.4. Tác động đến môi trường

Việc điều chỉnh không làm thay đổi loại hình và công suất sản xuất của nhà máy, do đó:

- Không phát sinh nước thải sản xuất từ nhà kho;

- Chất thải chủ yếu là bao bì, vật liệu đóng gói và được thu gom bằng hệ thống hiện hữu;

- Diện tích cây xanh tăng 150,23 m^2, góp phần cải thiện cảnh quan và vi khí hậu.

5.5. Tác động đến phòng cháy chữa cháy và an toàn

Việc điều chỉnh quy hoạch được rà soát trên nguyên tắc bảo đảm giao thông chữa cháy, khoảng cách an toàn cháy, khả năng cấp nước chữa cháy và tổ chức thoát nạn phù hợp quy mô Nhà kho (A48) 02 tầng.

- Các tuyến giao thông tiếp cận Nhà kho (A48) được duy trì từ mạng đường nội bộ hiện hữu, không làm thay đổi cổng N7, N11, D2 và không tạo điểm xung đột mới với giao thông chung của Khu công nghiệp Long Giang.

- Hệ thống PCCC hiện hữu của nhà máy tiếp tục được duy trì; nhu cầu chữa cháy của nhà kho phải được tính toán riêng trong hồ sơ thiết kế PCCC.

- Trường hợp kết quả tính toán về lưu lượng, cột áp, dung tích nước chữa cháy hoặc khoảng cách tiếp cận vượt khả năng hệ thống hiện hữu, chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung, nâng cấp trước khi nghiệm thu và đưa công trình vào hoạt động.

5.6. Tác động đến tiến độ và hiệu quả đầu tư

Việc điều chỉnh quy hoạch:

- Đáp ứng nhu cầu lưu trữ hàng hóa và tổ chức logistics nội bộ;

- Nâng cao hiệu quả khai thác mặt bằng nhà máy;

- Tạo cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư xây dựng Nhà kho (A48) theo tiến độ của chủ đầu tư;

- Nâng cao hiệu quả đầu tư và khả năng khai thác lâu dài.

5.7. Tác động đến kinh tế - xã hội

Dự án sau điều chỉnh:

- Không làm thay đổi đáng kể quy mô lao động và nhu cầu hạ tầng xã hội;

- Tiếp tục đóng góp vào phát triển công nghiệp, tạo việc làm và tăng nguồn thu ngân sách địa phương;

- Góp phần hoàn thiện và nâng cao hiệu quả khai thác của Khu công nghiệp Long Giang.

VI. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh quy hoạch.

6.1. Các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh quy hoạch.

6.1.1. Khả năng đáp ứng của các hạ tầng trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch.

a) Nước sạch, nước thải:

Sau điều chỉnh, nhu cầu cấp nước và lưu lượng nước thải thường xuyên của nhà máy cơ bản không thay đổi do Nhà kho (A48) không bố trí khu vệ sinh riêng, dây chuyền sản xuất hoặc hoạt động sử dụng nước thường xuyên.

Nguồn nước tiếp tục lấy từ tuyến ống Ø150 trên đường N7, N11; nước thải tiếp tục được thu gom, xử lý và đấu nối vào hệ thống chung của Khu công nghiệp Long Giang tại các vị trí hiện hữu, không phát sinh điểm đấu nối mới.

b) Giao thông:

Nhà máy duy trì các cổng ra vào trên đường N7, N11 và D2 cùng mạng đường nội bộ hiện hữu. Diện tích đất giao thông, bến bãi sau điều chỉnh còn 41.175,38 m^2 (chiếm 18,30% diện tích khu đất); tuyến tiếp cận Nhà kho (A48) được tổ chức từ mạng đường hiện hữu, bảo đảm vận chuyển hàng hóa và tiếp cận PCCC, đồng thời không ảnh hưởng đến các lô đất, công trình lân cận.

Vì vậy, về quy hoạch tổ chức giao thông, khả năng kết nối trong nhà máy và với hệ thống giao thông chung của Khu công nghiệp Long Giang được duy trì; các thông số hình học phục vụ xe chữa cháy được kiểm tra chi tiết tại bước thiết kế.

c) Cấp điện:

Nhà kho không làm tăng công suất sản xuất, chỉ bổ sung phụ tải phụ trợ. Phương án sử dụng mạng 0,4 kV hiện hữu từ 04 trạm biến áp và không thay đổi điểm đấu nối 22 kV với Khu công nghiệp; khả năng dự phòng được kiểm tra bằng tính toán phụ tải trước khi triển khai thiết kế.

d) Thoát nước mưa:

Nước từ mái Nhà kho (A48) được thu vào mạng thoát nước mưa hiện hữu. Do khu vực xây dựng vốn là sân/bến bãi có bề mặt không thấm và diện tích cây xanh sau điều chỉnh tăng, tác động làm tăng dòng chảy bề mặt không lớn; các tuyến cống tiếp nhận được kiểm tra thủy lực để loại trừ nguy cơ quá tải cục bộ.

Phòng cháy, chữa cháy: Hạ tầng PCCC hiện hữu tiếp tục được sử dụng làm hệ thống dùng chung. Nhà kho một tầng được tính toán và thẩm định PCCC riêng; nếu nhu cầu thiết kế vượt năng lực hiện hữu thì phải bổ sung bể, bơm, mạng ống hoặc giải pháp kỹ thuật tương ứng trước khi nghiệm thu.

6.1.2. Các vấn đề nảy sinh về môi trường trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch:

Nước thải của Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam tiếp tục được thu gom, xử lý theo hệ thống hiện hữu và đấu nối vào hệ thống thu gom nước thải chung của Khu công nghiệp Long Giang theo hồ sơ môi trường đã được cấp; Nhà kho (A48) không phát sinh nước thải sản xuất và không làm phát sinh điểm xả thải mới.

Về khí thải: Nhà kho (A48) chỉ phục vụ lưu giữ hàng hóa, không bố trí dây chuyền sản xuất nên không phát sinh nguồn khí thải công nghiệp mới; hoạt động của nhà máy tiếp tục tuân thủ hồ sơ môi trường và các quy định hiện hành.

Vì vậy, việc điều chỉnh quy hoạch không làm thay đổi loại hình sản xuất, công suất đã đăng ký hoặc phương thức đấu nối hạ tầng môi trường của dự án; các yêu cầu về môi trường tiếp tục được thực hiện theo hồ sơ môi trường được cấp và quy định hiện hành.

6.2. Các biện pháp khắc phục

- Sau khi hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt, Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng, môi trường và phòng cháy, chữa cháy theo quy định; đồng thời kiểm tra khả năng đáp ứng cục bộ của hệ thống điện, thoát nước mưa và PCCC trước khi triển khai thiết kế thi công.

- Việc đầu tư Nhà kho (A48) phải bảo đảm không làm thay đổi các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật chính với Khu công nghiệp Long Giang, không cản trở giao thông nội bộ và không ảnh hưởng khả năng tiếp cận công trình lân cận.

6.3. Tổ chức lấy ý kiến và hoàn thiện hồ sơ

Việc tổ chức lấy ý kiến trong quá trình điều chỉnh quy hoạch chi tiết được thực hiện theo Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 25 Điều 1 Luật số 144/2025/QH15.

Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam đã gửi lấy ý kiến các đơn vị: Sở Xây dựng góp ý tại Công văn số 9328/SXD-QHKTPTĐT ngày 25/9/2026; Ủy ban nhân dân xã Tân Phước 3 góp ý tại Công văn số 2708/UBND-PKT ngày 29/9/2026; Thỏa thuận đấu nối hạ tầng với Công ty TNHH Phát triển khu công nghiệp Long Giang tại Văn bản số 259/CV.LG.2026 ngày 22/9/2026; trong khu vực lập quy hoạch không có cộng đồng dân cư sinh sống nên không thực hiện lấy ý kiến cộng đồng dân cư và Công ty có tiếp thu/giải trình ý kiến nội dung liên quan kèm Văn bản số 02/CV.BWVN ngày 07/10/2026.

Ban Quản lý Khu kinh tế đã gửi lấy ý kiến Hội đồng thẩm định tại Công văn số 2165/BQL-QHĐTXD ngày 16/10/2026: Sở Xây dựng có ý kiến tại Công văn số 10355/SXD-QHKTPTĐT ngày 20/10/2026; Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến tại Công văn số 15901/SNN&MT-QLĐĐ ngày 23/10/2026; các phiếu nhận xét, đánh giá của thành viên hội đồng thẩm định.

Biên bản họp số 186/BB-HĐTĐ ngày 29/10/2026 về việc thẩm định điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam, KCN Long Giang, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp và Công ty có tiếp thu/giải trình ý kiến nội dung liên quan kèm văn bản số 03/CV-BWVN ngày 30/10/2026.

VII. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định.

- Thực hiện các thủ tục pháp lý về đầu tư xây dựng ngay sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

- Hoàn thiện thủ tục, thi công Nhà kho (A48) và lắp đặt thiết bị: dự kiến trong năm 2026 - 2027.

VIII. Kết luận:

Các nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam phù hợp với định hướng sử dụng đất công nghiệp, không làm thay đổi ranh giới và tính chất dự án. Phương án đã được rà soát về tính thống nhất tầng cao Nhà kho (A48), chức năng kho tàng, giao thông nội bộ, khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu phòng cháy, chữa cháy theo ý kiến của Sở Xây dựng; làm cơ sở trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt và triển khai các thủ tục đầu tư xây dựng tiếp theo.

IX. Các văn bản pháp lý và tài liệu liên quan

(đính kèm theo hồ sơ này)

CTY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
---	---
Số: 02/CV.BWVN	*Đồng Tháp, ngày 07 tháng 10 năm 2026*

V/v giải trình nội dung góp ý về hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam.

Kính gửi: - Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp.

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ nội dung hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng A&A Tiền Giang lập tháng 9 năm 2026.

Căn cứ Công văn số 01/CV.BWVN ngày 16/9/2026 của Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam về việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức về việc điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp. (gửi Sở Xây Dựng Tỉnh Đồng Tháp, Ủy Ban Nhân Dân Xã Tân Phước 3, Công ty TNHH Phát triển KCN Long Giang).

Công văn số 9328/SXD-QHKTPTĐT ngày 25/9/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Tháp về việc lấy ý kiến Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam.

Công văn số 2708/UBND-PKT ngày 29/9/2026 của Ủy ban nhân dân xã Tân Phước 3 về việc lấy ý kiến Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam.

Công văn số 259/CV.LG.2026 ngày 22/9/2026 của Công ty TNHH Phát triển KCN Long Giang về việc lấy ý kiến Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam.

Theo nội dung đóng góp ý kiến của Sở Xây Dựng Tỉnh Đồng Tháp, Ủy Ban Nhân Dân Xã Tân Phước 3 và Công ty TNHH Phát triển KCN Long Giang, Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam phối hợp với đơn vị tư vấn tiếp thu ý kiến, điều chỉnh bổ sung hồ sơ thuyết minh Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp.

(Xin đính kèm bảng giải trình các nội dung góp ý theo văn bản này).

Kính trình Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp xem xét thẩm định và phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp với các nội dung theo hồ sơ quy hoạch.

Trân trọng kính chào!

Hồ sơ gửi kèm:

- *Thuyết minh Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp.*

(Bản vẽ quy hoạch kèm theo thuyết minh)

Nơi nhận:

- *Như trên.*
- *Lưu: HC*

CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM



CHEN LI HUI

BẢNG NỘI DUNG TIẾP THU VÀ GIẢI TRÌNH Ý KIẾN ĐÓNG GÓP

(Kèm theo hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam)

STT	Nội dung góp ý	Tiếp thu ý kiến và giải trình
I	**Ý KIẾN CỦA SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG THÁP** *(Kèm theo Công văn số 9328/SXD-QHKTPTĐT ngày 25/9/2026)*	
1	Thống nhất với các nội dung đề xuất điều chỉnh, bổ sung của Công ty TNHH Sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam (chủ đầu tư): - Bổ sung Nhà kho (A48) diện tích xây dựng khoảng 1.739,40 m² để phục vụ hoạt động sản xuất. - Tăng diện tích đất cây xanh 210,00 m² (từ 45.489,54 m² lên 45.699,54 m²; tỷ lệ 20,32%). - Giảm diện tích giao thông, bến bãi 1.949,40 m² (từ 43.065,01 m² còn 41.115,61 m²; tỷ lệ 18,28%). - Cơ cấu đất xây dựng công trình sau điều chỉnh là 138.046,75 m² (chiếm tỷ lệ 61,40%).	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến của Quý Sở đối với đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam. Sau khi rà soát Chủ đầu tư có bổ sung thêm các lối tiếp cận Nhà kho (A48) nên diện tích cây xanh và giao thông có sự thay đổi như sau: - Tăng diện tích đất cây xanh 150,23 m² (từ 45.489,54 m² lên 45.639,77 m²; tỷ lệ 20,30%). - Giảm diện tích giao thông, bến bãi -1.889,63 m² (từ 43.065,01 m² còn 41.175,38 m²; tỷ lệ 18,30%). - Cơ cấu đất xây dựng công trình sau điều chỉnh là 138.046,75 m² (chiếm tỷ lệ 61,40%).
2	Bổ sung báo cáo của chủ đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025.	Chủ đầu tư đã tiếp thu và hoàn thiện, bổ sung đầy đủ văn bản "Báo cáo của chủ đầu tư về việc đề nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết" vào thành phần hồ sơ theo đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD.
3	Bổ sung báo cáo tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan (nếu có) theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025.	Chủ đầu tư đã tiếp thu và có văn bản giải trình số 02/CV.BWVN ngày 07/10/2026 về việc giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan" (kèm theo bản sao các văn bản góp ý và Bảng tổng hợp tiếp thu, giải trình này) để đưa vào hồ sơ thẩm định theo đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD.

4	Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh cấp, tiến độ thực hiện dự án tại các lô đất 35A, 36C, 50A, 51B có thời gian bắt đầu sản xuất từ tháng 02/2022. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay (tháng 9/2026), chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại lô đất 50A. Mặt khác, nội dung thuyết minh chưa làm rõ cơ sở, sự cần thiết và mục đích thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết. Do đó, đề nghị chủ đầu tư rà soát, bổ sung làm rõ các nội dung này.	Chủ đầu tư tiếp thu và làm rõ trong Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch như sau: - Về tiến độ thực hiện: Các lô đất 35A, 36C, 50A, 51B (Giai đoạn 2 của dự án) đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng hạ tầng, nhà xưởng và chính thức đi vào vận hành sản xuất từ tháng 02/2022 đúng theo tiến độ của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã được cấp. - Về sự cần thiết và mục đích: Trong quá trình hoạt động thực tế, nhu cầu lưu trữ nguyên phụ liệu, bao bì, vật tư đóng gói và thành phẩm tăng cao để đảm bảo cung ứng liên tục cho các dây chuyền sản xuất hiện hữu. Nhằm nâng cao hiệu quả logistics nội bộ và tối ưu hóa mặt bằng khu đất, Chủ đầu tư đề xuất xây mới Nhà kho (A48) cao 02 tầng trên phần đất sân bãi hiện hữu tại Lô 50A. - Về tính chất quy hoạch: Hạng mục Nhà kho (A48) chỉ thuần túy là công trình kho tàng phụ trợ phục vụ lưu trữ hàng hóa cho nhà máy hiện hữu, không bố trí dây chuyền công nghệ hay thiết bị sản xuất mới, không làm tăng công suất sản xuất đã đăng ký của dự án, không phát sinh nước thải sản xuất, và không làm thay đổi ranh giới khu đất hay các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật chính với KCN Long Giang. Việc điều chỉnh thuộc trường hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định tại khoản 8 Điều 45 và điểm a khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15. Nội dung này đã được bổ sung, diễn giải chi tiết tại Mục 1.1 Thuyết minh đồ án (Trang 3).

5	Đề nghị chủ đầu tư liên hệ Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp để xem xét, hướng dẫn các thủ tục có liên quan nếu có (điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, điều chỉnh dự án, cấp phép xây dựng, ...) để làm cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến của Quý Sở. Công ty đã chủ động liên hệ và làm việc với Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp để được hướng dẫn song song các thủ tục liên quan: rà soát các nội dung trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (nếu thuộc diện phải điều chỉnh), thẩm duyệt thiết kế PCCC, bảo vệ môi trường và lập thủ tục xin cấp Giấy phép xây dựng cho hạng mục Nhà kho (A48) theo đúng trình tự quy định của pháp luật.
6	Đề nghị chủ đầu tư tiếp tục rà soát đầy đủ các nội dung có liên quan trong phạm vi dự án, bảo đảm tính đồng bộ của phương án điều chỉnh và hạn chế việc phát sinh điều chỉnh nhiều lần trong quá trình triển khai thực hiện.	Chủ đầu tư cùng đơn vị tư vấn (Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng A&A Tiền Giang) đã rà soát tổng thể toàn bộ hiện trạng diện tích 22,486 ha của cả 4 giai đoạn, tổng mặt bằng công trình, mạng lưới đấu nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông nội bộ kết nối PCCC, thoát nước mưa, trạm điện hạ thế, cấp nước...) nhằm đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất lâu dài của đồ án và hạn chế việc phải điều chỉnh cục bộ nhiều lần.
II	**Ý KIẾN CỦA UBND XÃ TÂN PHƯỚC 3, TỈNH ĐỒNG THÁP** *(Kèm theo Công văn số 2708/UBND-PKT ngày 29/9/2026)*	
1	Thống nhất với nội dung thuyết minh điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam".	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến thống nhất của Ủy ban nhân dân xã Tân Phước 3 đối với hồ sơ đồ án của Công ty.
2	Về nội dung thuyết minh, dự thảo tờ trình, dự thảo quyết định điều chỉnh cục bộ, các tài liệu có liên quan, thành phần bản vẽ ... đề nghị thực hiện theo Điều 6, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.	Chủ đầu tư đã tiếp thu và hoàn thiện đầy đủ hồ sơ theo đúng Điều 6 Thông tư số 16/2025/TT-BXD của Bộ Xây dựng, bao gồm: - Thuyết minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết; - Dự thảo Tờ trình xin thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch; - Dự thảo Quyết định phê duyệt điều chỉnh của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh;

		- Hệ thống bản vẽ kỹ thuật được rà soát, chỉnh lý đúng quy cách, quy chuẩn thể hiện theo quy định.
3	Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam", trong cơ cấu sử dụng đất đề nghị đảm bảo tuân thủ theo đúng QCVN 01:2021/BXD.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến. Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh hoàn toàn tuân thủ chặt chẽ theo quy định của QCVN 01:2021/BXD: - Mật độ xây dựng thuần của công trình nhà máy, kho tàng: 129.064,52 m² (chiếm 57,40% diện tích khu đất), không vượt ngưỡng tối đa cho phép là 70%. - Tỷ lệ đất cây xanh: 45.639,77 m² (chiếm 20,30% diện tích khu đất), bảo đảm đạt quy chuẩn tối thiểu ≥ 20%. - Đất công trình giao thông, bến bãi: 41.175,38 m² (chiếm 18,30% diện tích khu đất).
4	Bổ sung các tài liệu có liên quan (các quyết định phê duyệt quy hoạch, quyết định điều chỉnh cục bộ; hợp đồng thuê đất, giấy chứng nhận đầu tư ...v..v) vào thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết.	Chủ đầu tư đã bổ sung đầy đủ hệ thống văn bản pháp lý làm căn cứ vào hồ sơ thuyết minh và phụ lục kèm theo, bao gồm: - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số 2174111861 (chứng nhận thay đổi lần thứ 4 ngày 25/02/2025); - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 1201598254 (đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 06/08/2025); - Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT08733, CT09135, CT09507 và GCN số AA 02475758 (tổng diện tích 224.861,90 m²); - Các Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 số 718/QĐ-UBND (14/4/2021), số 1003/QĐ-UBND (09/5/2024), số 2319/QĐ-UBND (08/10/2024), số 319/QĐ-UBND (17/02/2025) và Quyết định số 2105/QĐ-UBND (27/06/2025) của UBND huyện Tân Phước;

		- Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND tỉnh Tiền Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT 1/2000 KCN Long Giang.
III	**Ý KIẾN CỦA CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KCN LONG GIANG** *(Kèm theo Công văn số 259/CV.LG ngày 22/9/2026)*	
1	Qua xem xét việc "Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam KCN Long Giang phù hợp hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Long Giang (theo quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 18/06/2025).	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến thống nhất đánh giá phù hợp của Công ty TNHH Phát triển KCN Long Giang (đơn vị kinh doanh phát triển hạ tầng KCN) đối với sự tương thích của đồ án điều chỉnh 1/500 với Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Long Giang đã được UBND tỉnh phê duyệt.
2	Công ty TNHH phát triển KCN Long Giang thống nhất các đấu nối hạ tầng: cấp thoát nước, đường giao thông của "Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam KCN Long Giang vào hạ tầng chung của KCN Long Giang.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến thống nhất của Quý Công ty. Hồ sơ quy hoạch điều chỉnh cam kết giữ nguyên các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật chính ra bên ngoài hàng rào (đường N7, N11, D2, D4), không làm phát sinh điểm đấu nối mới, không làm quá tải công suất hệ thống cấp điện, cấp thoát nước và giao thông chung của KCN Long Giang.
3	Công ty Long Giang sẽ phối hợp với Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam để đấu nối hạ tầng của nhà máy vào hạ tầng chung của KCN Long Giang theo đúng quy hoạch.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến và cam kết sẽ phối hợp chặt chẽ, thường xuyên với Công ty TNHH Phát triển KCN Long Giang trong suốt quá trình chuẩn bị đầu tư, thiết kế thi công và nghiệm thu đấu nối hạ tầng kỹ thuật của hạng mục Nhà kho (A48) vào mạng lưới kỹ thuật dùng chung của Khu công nghiệp Long Giang theo đúng quy định.

UBND TỈNH ĐỒNG THÁP **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 9328 /SXD-QHKTPTĐT	*Đồng Tháp, ngày 25 tháng 9 năm 2026*
V/v ý kiến hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam	

Kính gửi: Công ty TNHH Sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam [(1)]

Tiếp nhận Công văn số 01/CV.BWVN ngày 19/9/2026 của Công ty TNHH Sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam về việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức về việc điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang;

Căn cứ Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND huyện Tân Phước về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam;

Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng có một số ý kiến như sau:

1. Thông tin chung về dự án

- Dự án *"Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam"* do Công ty TNHH Sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam làm chủ đầu tư đã được Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư với mã số dự án 2174111861 (chứng nhận lần đầu ngày 12/12/2018 và thay đổi lần thứ 4 ngày 25/02/2025) với diện tích mặt đất là 224.861,9m^2. Dự án đã được UBND huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025.

- Để đáp ứng nhu cầu lưu trữ hàng hóa, thành phẩm và vật tư phục vụ sản xuất; đồng thời hoàn thiện tổ chức mặt bằng nhà máy, chủ đầu tư đề xuất xây dựng bổ sung nhà kho. Việc bổ sung nhà kho làm thay đổi một số chỉ tiêu sử dụng đất so với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Do đó, chủ đầu tư đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án để làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

2. Các nội dung đề xuất điều chỉnh, bổ sung

[(1)] **Địa chỉ:** Lô 36B, 37B, 51A, 52, 35A, 36C, 50A, 51B, 32B, 33, 35B, 32, 38, Khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp.

STT	Nội dung	Theo quy hoạch đã được phê duyệt	Nội dung đề xuất bổ sung, điều chỉnh	Ghi chú
1	Nhà kho (A48)	Không có	Diện tích xây dựng khoảng 1.739,40m^2.	Bổ sung để phục vụ hoạt động sản xuất
2	Diện tích cây xanh	45.489,54m^2	45.699,54m^2	Tăng 210m^2
3	Diện tích giao thông	43.065,01m^2	41.115,61m^2	Giảm 1.949,40m^2 do xây dựng mới Nhà kho (A48)
4	Cơ cấu sử dụng đất của dự án	- Đất xây dựng công trình: 136.307,35m^2; chiếm tỷ lệ 60,62%. - Đất cây xanh: 45.489,54m^2; chiếm tỷ lệ 20,23%. - Đất công trình giao thông: 43.065,01m^2; chiếm tỷ lệ 19,15%.	- Đất xây dựng công trình: 138.046,75m^2; chiếm tỷ lệ 61,4%. - Đất cây xanh: 45.699,54m^2; chiếm tỷ lệ 20,32%. - Đất công trình giao thông: 41.115,61m^2; chiếm tỷ lệ 18,28%.	Thay đổi do bổ sung, điều chỉnh các nội dung nêu trên.

3. Ý kiến của Sở Xây dựng

Sở Xây dựng thống nhất với các nội dung đề xuất điều chỉnh, bổ sung của Công ty TNHH Sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam (chủ đầu tư) nêu trên. Tuy nhiên, trước khi trình Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp xem xét, quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án nêu trên, đề nghị chủ đầu tư rà soát, hoàn chỉnh một số nội dung như sau:

- Bổ sung báo cáo của chủ đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025.

- Bổ sung báo cáo tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan (nếu có) theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025.

- Ngoài ra, chủ đầu tư cần lưu ý một số nội dung sau:

+ Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư do Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp cấp, tiến độ thực hiện dự án tại các lô đất 35A, 36C, 50A, 51B có thời gian bắt đầu sản xuất từ tháng 02/2022. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay (tháng 9/2026), chủ đầu tư đang thực hiện thủ tục điều chỉnh cục bộ quy

hoạch chi tiết tại lô đất 50A. Mặt khác, nội dung thuyết minh chưa làm rõ cơ sở, sự cần thiết và mục đích thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết. Do đó, đề nghị chủ đầu tư rà soát, bổ sung làm rõ các nội dung này

+ Đồng thời, đề nghị chủ đầu tư liên hệ Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp để xem xét, hướng dẫn các thủ tục có liên quan nếu có (điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, điều chỉnh dự án, cấp phép xây dựng, …) để làm cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

Đề nghị chủ đầu tư tiếp tục rà soát đầy đủ các nội dung có liên quan trong phạm vi dự án, bảo đảm tính đồng bộ của phương án điều chỉnh và hạn chế việc phát sinh điều chỉnh nhiều lần trong quá trình triển khai thực hiện.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, kính gửi Công ty TNHH Sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam nghiên cứu và thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Ban QL KKT;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QHKTPTĐT (nmv).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG THÁP

Trần Minh Đức

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TÂN PHƯỚC 3	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:..2708../UBND-PKT V/v ý kiến về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "nhà máy nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam"	*Tân Phước 3, ngày.29 tháng 9 năm 2026*

Kính gửi:

- Ban quản lý Khu kinh tế;
- Công Ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam.

Ủy ban nhân dân xã Tân Phước 3 nhận được Công văn số 01/CV- BWVN ngày 16/09/2026 của công ty TNHH sản phẩm thể thao Bestway Việt Nam về việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giả trí Bestway Việt Nam" tại KCN Long Giang;

Qua nghiên cứu hồ sơ thuyết minh điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án " Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam". Ủy ban nhân dân xã Tân Phước 3 có ý kiến góp ý như sau:

- Thống nhất với nội dung thuyết điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam". Tuy nhiên đề nghị Chủ đầu tư cần lưu ý một số nội dung sau:

+ Về nội dung thuyết minh, dự thảo tờ trình, dự thảo quyết định điều chỉnh cục bộ, các tài liệu có liên quan, thành phần bản vẽ … đề nghị thực hiện theo Điều 6, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

+ Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giả trí Bestway Việt Nam", trong cơ cấu sử dụng đất đề nghị đảm bảo tuân thủ theo đúng QCVN 01:2021/BXD.

+ Bổ sung các tài liệu có liên quan *(các quyết định phê duyệt quy hoạch, quyết định điều chỉnh cục bộ; hợp đồng thuê đất, giấy chứng nhận đầu tư ...v..v)* vào thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

Trên đây là ý kiến góp ý của Ủy ban nhân dân xã Tân Phước 3 về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giả trí Bestway Việt Nam". Kính chuyển Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam biết, phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận: - Như trên; - CT, các PCT.UBND xã; - VPUB: CVP, các PCVP; - Lưu: VT.	**KT. CHỦ TỊCH** **PHÓ CHỦ TỊCH** **Đặng Hoàng Nhân**

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG
LJIP

Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Số: 259 /CV.LG.2026

Đồng Tháp, ngày 22 tháng 09 năm 2026

Kính gửi: CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM

Về việc: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam KCN Long Giang.

Vừa qua, công ty TNHH Phát triển KCN Long Giang có nhận được văn bản số 01/CV.BWĐT ngày 16/09/2026 của Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí BestWay Việt Nam, về việc "Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam KCN Long Giang", Công ty TNHH Phát triển KCN Long Giang xin có ý kiến như sau:

1. Qua xem xét việc "Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam KCN Long Giang" phù hợp hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Long Giang (theo quyết định số 1614/QĐ -UBND ngày 18/06/2025).
2. Công ty TNHH phát triển KCN Long Giang thống nhất các đấu nối hạ tầng: cấp thoát nước, đường giao thông của "Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam KCN Long Giang" vào hạ tầng chung của KCN Long Giang.
3. Công ty Long Giang sẽ phối hợp với Công ty TNHH sản phẩ thể thao giải trí Bestway Việt Nam để đấu nối hạ tầng của nhà máy vào hạ tầng chung của KCN Long Giang theo đúng quy hoạch.

Công ty TNHH Phát Triển KCN Long Giang xin có các góp ý như trên.

Trân trọng kính chào!

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KCN LONG GIANG
TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG

YU SUO

Nơi nhận:
- *Như trên.*
- *Lưu: Phòng QLCT, phòng HC*

CTY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
---	---
Số: 03/CV.BWVN	*Đồng Tháp, ngày 30 tháng 10 năm 2026*
V/v giải trình, tiếp thu ý kiến của Hội đồng thẩm định về hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam.	

Kính gửi: - Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp.

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ nội dung hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng A&A Tiền Giang lập tháng 9 năm 2026.

Căn cứ Công văn số 2165/ BQL-QHĐTXD ngày 16/10/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp V/v lấy ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam" tại Khu công nghiệp Long Giang.

Căn cứ Công văn số 10355/SXD-QHKTPTĐT ngày 20/10/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Tháp V/v ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam" tại Khu công nghiệp Long Giang.

Căn cứ Công văn số 15901/SNN&MT-QLĐĐ ngày 23/10/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Tháp V/v ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam" tại Khu công nghiệp Long Giang.

Căn cứ Phiếu nhận xét, đánh giá của Thành viên Hội đồng thẩm định về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam" tại Khu công nghiệp Long Giang.

Theo nội dung đóng góp ý kiến của Sở Xây Dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy Ban Nhân Dân Xã Tân Phước 3 và của Thành viên Hội đồng thẩm định. Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam phối hợp với đơn vị tư vấn tiếp thu ý kiến, điều chỉnh bổ sung hồ sơ thuyết minh Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp.

(Xin đính kèm bảng giải trình các nội dung góp ý theo văn bản này).

Kính trình Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp xem xét thẩm định và phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp với các nội dung theo hồ sơ quy hoạch.

Trân trọng kính chào!

Hồ sơ gửi kèm:

- *Thuyết minh Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp.*

(Bản vẽ quy hoạch kèm theo thuyết minh)

Nơi nhận:

- *Như trên.*
- *Lưu: HC*

CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM



CHEN LI HUI

BẢNG TỔNG HỢP TIẾP THU VÀ GIẢI TRÌNH Ý KIẾN ĐÓNG GÓP CỦA HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH VÀ CÁC ĐƠN VỊ CÓ LIÊN QUAN

ĐỒ ÁN: ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
NHÀ MÁY SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM
(Địa điểm: Lô 36B, 37B, 51A, 52, 35A, 36C, 50A, 51B, 32B, 33, 35B, 32, 38 KCN Long Giang, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp)

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
I. Ý KIẾN CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH - SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG THÁP (Kèm theo Công văn số 10355/SXD-QHKTPTĐT ngày 20/10/2026 của Sở Xây dựng)		
1	**Về phạm vi, ranh giới và nội dung điều chỉnh:** - Theo hồ sơ, khu vực lập điều chỉnh quy hoạch có diện tích khoảng 224.861,90 m², thuộc các lô 36B, 37B, 51A, 52, 35A, 36C, 50A, 51B, 32B, 33, 35B, 32, 38 Khu công nghiệp Long Giang; phạm vi, ranh giới khu đất không thay đổi so với các quyết định phê duyệt trước đây. - Nội dung điều chỉnh chủ yếu gồm: Nhà kho xây mới (A48), diện tích xây dựng 1.739,40 m², quy mô 02 tầng, phục vụ sản xuất; theo hồ sơ không bố trí dây chuyền sản xuất, không làm thay đổi mục tiêu, loại hình và công suất sản xuất đã đăng ký. Đồng thời, tăng diện tích đất cây xanh khoảng 150,23 m² và giảm diện tích đất giao thông, bến bãi khoảng 1.889,63 m². - Căn cứ khoản 8 Điều 45 và khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, việc cần thiết điều chỉnh một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình trong khu	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến của Sở Xây dựng. Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đảm bảo giữ nguyên phạm vi ranh giới khu đất 224.861,90 m², tính chất đất công nghiệp; không phát sinh dây chuyền sản xuất mới hay làm tăng công suất sản xuất đã đăng ký; tuân thủ đúng căn cứ pháp lý tại khoản 8 Điều 45 và khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15.

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
	vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết thuộc trường hợp có cơ sở xem xét điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết.	
2	**Về các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch sau điều chỉnh:** + Theo hồ sơ, cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh gồm: Đất xây dựng công trình 138.046,75 m² (61,40%); đất cây xanh 45.639,77 m² (20,30%); đất giao thông, bến bãi 41.175,38 m² (18,30%). + Các chỉ tiêu sử dụng đất, tầng cao và mật độ xây dựng sau điều chỉnh cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu đã được xác định tại quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Long Giang được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 18/6/2025.	Chủ đầu tư ghi nhận sự đóng góp, đánh giá phù hợp của Sở Xây dựng đối với các chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất, tầng cao và mật độ xây dựng sau điều chỉnh so với đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch 1/2000 KCN Long Giang (Quyết định số 1614/QĐ-UBND).
3	**Về chỉ giới xây dựng:** Theo hồ sơ, chỉ giới xây dựng được xác định trùng chỉ giới đường đỏ. Đề nghị chủ đầu tư dự án rà soát, thể hiện đầy đủ chỉ giới xây dựng trên hồ sơ bản vẽ, xác định rõ giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất, làm cơ sở quản lý và triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt; đồng thời bảo đảm phù hợp với các chỉ tiêu quản lý về khoảng lùi, chỉ giới xây dựng đã được xác định tại quy hoạch cấp trên và hồ sơ quy hoạch có liên quan.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến của Quý Sở và cập nhật thể hiện đầy đủ chỉ giới xây dựng, xác định rõ giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất, thể hiện trên bản vẽ quy hoạch hệ thống giao thông và thuyết minh trang 21,29 đảm bảo phù hợp với các chỉ tiêu quản lý về khoảng lùi, chỉ giới xây dựng đã được xác định tại quy hoạch cấp trên và hồ sơ quy hoạch có liên quan.
4	**Về giao thông và tổ chức mặt bằng:** Việc bổ sung Nhà kho xây mới (A48), làm tăng diện tích đất xây dựng công trình, đồng thời giảm khoảng 1.889,63	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến và đã thực hiện rà soát cụ thể như sau:

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
	m² đất giao thông, bến bãi. Đề nghị chủ đầu tư dự án rà soát tổng thể phương án tổ chức giao thông trong khu đất, bảo đảm khả năng lưu thông, quay đầu và hoạt động của phương tiện vận chuyển hàng hóa, phương tiện phục vụ sản xuất; đồng thời bảo đảm yêu cầu phòng cháy, chữa cháy theo QCVN 06:2022/BXD.	- Vị trí xây dựng Nhà kho (A48) được tận dụng trên phần diện tích sân bãi nội bộ tại Lô 50A, không cắt đứt hoặc làm gián đoạn các tuyến đường giao thông đối nội huyết mạch (BW-1, BW-2, BW-9, BW-10...). - Phương án tổ chức giao thông nội bộ tiếp tục duy trì mạng lưới đường vòng khép kín quanh các khối xưởng và nhà kho, lòng đường rộng từ 6,0m - 15,0m, bán kính quay xe đảm bảo cho xe container và phương tiện vận tải hoạt động thuận lợi. - Đảm bảo bãi đỗ, luồng di chuyển và đường tiếp cận cho xe chữa cháy theo đúng quy định tại QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD (chiều rộng thông thủy đường giao thông cho xe chữa cháy ≥ 3,5m, chiều cao thông thủy ≥ 4,5m, khoảng cách tiếp cận đến công trình thuận lợi, không bố trí vật cản cố định).
5	**Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:** Theo hồ sơ, cao độ hoàn thiện nền Nhà kho xây mới (A48) dự kiến +2,45 m. Đề nghị chủ đầu tư dự án rà soát, đối chiếu với cao độ khống chế và giải pháp san nền, thoát nước đã được xác định tại quy hoạch Khu công nghiệp Long Giang để đề xuất cao độ thiết kế phù hợp, bảo đảm kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu công nghiệp.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến và đã rà soát, chuẩn hóa giải pháp san nền - thoát nước mưa: - Đối chiếu theo Quy định quản lý đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT 1/2000 KCN Long Giang ban hành kèm Quyết định số 1614/QĐ-UBND), cao độ san nền khống chế của khu vực là Hxd ≥ +1,80 m. Hiện trạng mặt bằng khu đất đã được san lấp hoàn chỉnh với cao độ trung bình đạt từ +1,90 m đến +2,10 m. - Cao độ thiết kế hoàn thiện nền trong nhà kho A48 lựa chọn ở mức +2,45 m (cao hơn mặt sân, đường nội bộ xung quanh khoảng 0,30m - 0,35m) nhằm mục đích chống tràn nước mưa

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
		vào kho hàng, thuận tiện cho việc bố trí sàn nâng hạ (dock leveler) bốc dỡ hàng hóa và bảo đảm độ dốc thoát nước mặt tự nhiên từ công trình ra hệ thống cống thu gom. - Toàn bộ nước mưa thu từ mái kho A48 được đấu nối vào tuyến cống BTCT Ø800 hiện hữu để dẫn về hệ thống thoát nước mưa chung của KCN, bảo đảm cao độ đấu nối khớp nối đồng bộ và không gây ngập úng cục bộ.
6	**Về ý kiến tại Công văn số 9328/SXD-QHKTPTĐT ngày 25/9/2026 của Sở Xây dựng:** Sở Xây dựng đã có ý kiến góp ý, đề nghị chủ đầu tư dự án rà soát các nội dung để hoàn chỉnh quy hoạch trước khi trình phê duyệt.	Chủ đầu tư đã tiếp thu ý kiến đóng góp của Quý Sở và có văn bản giải trình số 02/CV.BWVN ngày 07/10/2026): - Bổ sung Báo cáo của chủ đầu tư theo điểm a khoản 2 Điều 28 Thông tư 16/2025/TT-BXD; - Bổ sung Báo cáo tổng hợp, giải trình ý kiến cộng đồng và các cơ quan theo điểm c khoản 2 Điều 28 Thông tư 16/2025/TT-BXD; - Giải trình rõ tiến độ Giai đoạn 2 (đã hoàn thành sản xuất từ 02/2022); bổ sung làm rõ mục đích, sự cần thiết xây kho A48 tại Mục 1.1 Thuyết minh; - Rà soát điều chỉnh đồng bộ cơ cấu sử dụng đất tuân thủ đúng quy chuẩn hiện hành.
7	**Về việc áp dụng quy chuẩn mới (Thông tư số 46/2026/TT-BXD ban hành QCVN 01:2026/BXD có hiệu lực từ 01/01/2027):** Đề nghị Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp căn cứ vào tiến độ triển khai thực hiện dự án để xem xét sự phù hợp về các chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất so với Quy chuẩn	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến đóng góp của Sở Xây dựng. Tại thời điểm lập và thẩm định hồ sơ điều chỉnh quy hoạch (tháng 10/2026), hồ sơ đồ án áp dụng tuân thủ nghiêm ngặt theo QCVN 01:2021/BXD hiện hành đang có hiệu lực. Đồng thời, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đã chủ động rà soát, đối chiếu các chỉ tiêu quy hoạch (mật độ xây dựng thuần 57,40%, tỷ lệ cây

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
	kỹ thuật có liên quan đến định hướng dài hạn của quy hoạch để bảo đảm tính kế thừa và hạn chế phát sinh bất cập trong quá trình lập quy hoạch.	xanh 20,30%, khoảng cách an toàn, chỉ giới xây dựng) bảo đảm tương thích với định hướng dài hạn của QCVN 01:2026/BXD, đảm bảo tính kế thừa liên tục, không gây xung đột hay phát sinh bất cập khi quy chuẩn mới có hiệu lực.
II. Ý KIẾN CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH - SỞ CÔNG THƯƠNG TỈNH ĐỒNG THÁP (Kèm theo Phiếu ý kiến, đánh giá ngày 21/10/2026 của ông Nguyễn Minh Cảnh - Trưởng phòng Quản lý công nghiệp, Sở Công Thương)		
1	**Về sự cần thiết và phạm vi điều chỉnh:** Việc bổ sung Nhà kho (A48) phục vụ lưu trữ hàng hóa, vật tư và bao bì trong phạm vi khu đất hiện hữu; không thay đổi ranh giới khu đất 224.861,90 m², tính chất đất công nghiệp và các điểm đấu nối hạ tầng chính. Nội dung điều chỉnh cục bộ được giải trình theo nhu cầu sử dụng của nhà máy.	Chủ đầu tư ghi nhận sự đồng thuận của đại diện Sở Công Thương đối với sự cần thiết, mục đích bổ sung Nhà kho (A48) phục vụ hoạt động sản xuất, cũng như việc bảo đảm giữ nguyên ranh giới, diện tích và tính chất đất công nghiệp của dự án.
2	**Về cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch:** Theo hồ sơ, sau điều chỉnh đất xây dựng công trình là 138.046,75 m² (61,40%), đất cây xanh là 45.639,77 m² (20,30%) và đất giao thông, sân bãi là 41.175,38 m² (18,30%). Các tỷ lệ xây dựng và cây xanh được thuyết minh là đáp ứng QCVN 01:2021/BXD. Cần tiếp tục kiểm tra việc giảm 1.889,63 m² đất giao thông, sân bãi có bảo đảm đủ không gian vận hành, tập kết, quay xe và đỗ xe của nhà máy hay không.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến của Sở Công Thương và giải trình, làm rõ cụ thể như sau: - Về mặt bằng bến bãi, tập kết và lưu thông: Phần diện tích đất giao thông, sân bãi giảm 1.889,63 m² được lấy từ khu vực sân bãi phụ trước đây tại Lô 50A. Tổng diện tích giao thông, bến bãi còn lại sau điều chỉnh vẫn đạt tới 41.175,38 m² (chiếm 18,30% tổng diện tích dự án), hoàn toàn đáp ứng đầy đủ năng lực vận hành nội bộ. - Về khả năng quay đầu và bốc dỡ hàng hóa: Khu vực sân bãi phía trước và xung quanh Nhà kho (A48) được bố trí dải

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
		sân bãi bốc dỡ hàng có chiều rộng từ 18m - 25m kết nối thông suốt với trục đường giao thông chính BW-1 (lòng đường 15m), BW-2 (lòng đường 11m), bảo đảm bán kính quay đầu xe cho các loại xe container (bán kính quay xe R ≥ 12m), xe tải trọng tải lớn bốc xếp hàng hóa diễn ra thuận tiện, an toàn, không xảy ra xung đột giao thông. - Về nhu cầu đỗ xe: Nhà máy đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống các nhà để xe tập trung gồm: Nhà xe công nhân A20 (diện tích 801,60 m²), Nhà xe mở rộng A20a (949,80 m²), Nhà xe công nhân A20b (843,18 m²) với tổng diện tích sàn đỗ xe lên đến hơn 5.800 m², cùng các bãi đỗ xe ô tô, xe khách chuyên gia bố trí tại khu văn phòng, nhà ăn. Việc bổ sung kho A48 không làm giảm diện tích các nhà để xe nêu trên và không làm gia tăng lao động mới nên hoàn toàn bảo đảm đủ 100% nhu cầu đỗ xe của cán bộ, công nhân viên và đối tác liên hệ công tác.
III. Ý KIẾN CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH - SỞ TÀI CHÍNH TỈNH ĐỒNG THÁP (Kèm theo Phiếu ý kiến, đánh giá ngày 28/10/2026 của ông Nguyễn Xuân Cường - Phó Giám đốc, Sở Tài chính)		
1	**Ý kiến đánh giá, nhận xét về nội dung của điều chỉnh quy hoạch:** Thống nhất các nội dung đề nghị điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam" của Công ty TNHH Sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam	Chủ đầu tư trân trọng cảm ơn sự thống nhất và đánh giá đủ điều kiện trình phê duyệt của Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp đối với hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án. Chủ đầu tư cam kết bố trí đầy đủ nguồn vốn tự có và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác để triển khai thi công xây dựng hoàn thành hạng mục Nhà kho (A48)

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
		theo đúng tiến độ được phê duyệt và tuân thủ các quy định hiện hành về quản lý tài chính, thuế đối với doanh nghiệp.
IV. Ý KIẾN CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH - SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG THÁP **(Kèm theo Công văn số 15901/SNN&MT-QLĐĐ ngày 23/10/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)**		
1	**Về lĩnh vực đất đai:** Cơ bản thống nhất với điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam tại Khu công nghiệp Long Giang".	Chủ đầu tư ghi nhận sự thống nhất của Quý Sở về mặt quản lý sử dụng đất đai đối với đồ án điều chỉnh quy hoạch của dự án.
2	**Về rà soát hoạt động dự án, nguồn tài nguyên và nguồn thải:** Đề nghị Chủ dự án có sự rà soát lại toàn bộ hoạt động của dự án, nguồn tài nguyên sử dụng, nguồn thải phát sinh, nguồn nhân lực phục vụ cho dự án để có sự đánh giá ảnh hưởng đến việc suy giảm nguồn tài nguyên, chất lượng môi trường, xã hội phù hợp khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến và đã rà soát, cập nhật làm rõ tại Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch (Mục 5.4, 5.7, 6.1.1 và 6.1.2) trang 30,31,32: - Về tài nguyên và nguồn nước: Hạng mục Nhà kho (A48) chỉ dùng để lưu kho hàng hóa, vật tư, bao bì khô; không bố trí dây chuyền sản xuất, không bố trí khu vệ sinh riêng (sử dụng khu vệ sinh hiện hữu), không sử dụng nước trong hoạt động lưu kho. Nhu cầu cấp nước thường xuyên của nhà máy giữ nguyên ở mức 1.166,60 m^3/ngày đêm, không làm tăng nhu cầu khai thác tài nguyên nước. - Về nguồn điện: Bổ sung 02 máy biến áp (2.000 kVA tại trạm T1 và 2.500 kVA tại trạm T4) để phục vụ nhu cầu phụ tải của nhà máy nâng tổng công suất lên 20.500 kVA, sử dụng nguồn điện từ tuyến trung thế 22kV hiện hữu của KCN.

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
		- Về nguồn nhân lực và xã hội: Nhân lực vận hành kho hàng chủ yếu điều chuyển, sắp xếp từ lực lượng công nhân hiện hữu của nhà máy (tổng số 4.065 người), không làm gia tăng đột biến lao động và không gây áp lực lên hạ tầng xã hội địa phương. - Về chất lượng môi trường: Nhà kho không phát sinh khí thải công nghiệp và nước thải sản xuất. Nước mưa mái kho được thu gom tách riêng vào cống thoát nước mưa. Do đó, việc điều chỉnh không gây suy giảm chất lượng môi trường xung quanh.
3	**Về quy hoạch xử lý chất thải rắn:** Đề nghị bổ sung quy hoạch xử lý chất thải rắn: Làm rõ vị trí và thiết kế kho/khu vực lưu chứa chất thải sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường và chất thải nguy hại có thay đổi sau khi điều chỉnh quy hoạch hay không, nếu có điều chỉnh lại cho phù hợp.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến và làm rõ trong Thuyết minh (Mục 3.3.d trang 25,26 và Mục 6.1.2 trang 32): - Vị trí khu lưu chứa chất thải: Khu vực lưu chứa chất thải tập trung của nhà máy hiện hữu được bố trí tại khu đất kỹ thuật/phụ trợ (gồm Nhà rác A28 diện tích 204 m² và các điểm tập kết chuyên dụng đã được thỏa thuận trong Giấy phép môi trường). Vị trí và diện tích khu lưu giữ chất thải tập trung hoàn toàn GIỮ NGUYÊN, không thay đổi sau khi điều chỉnh quy hoạch. - Phân loại và thu gom tại kho A48: Chất thải phát sinh tại Nhà kho (A48) chủ yếu là chất thải rắn thông thường (vỏ thùng carton rách, bao bì nilon, màng quấn pallet hỏng, pallet gỗ/nhựa gãy) và một lượng rất nhỏ rác thải sinh hoạt của nhân viên kiểm kê. Các loại rác này được thu gom vào các thùng rác chuyên dụng đặt tại kho, phân loại ngay tại nguồn và định

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
		kỳ vận chuyển về Khu tập kết rác hiện hữu (A28) của nhà máy. - Chuyển giao xử lý: Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường và chất thải nguy hại (nếu phát sinh từ bảo trì xe nâng, ắc quy...) tiếp tục được thu gom riêng biệt, lưu chứa đúng quy chuẩn kỹ thuật và ký hợp đồng chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý theo đúng Luật Bảo vệ môi trường 2020 và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT.
V. Ý KIẾN CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH - HỘI KIẾN TRÚC SƯ TỈNH ĐỒNG THÁP (Kèm theo Phiếu nhận xét, đánh giá của KTS. Lê Minh Nhựt - Phó Chủ tịch Hội Kiến trúc sư tỉnh Đồng Tháp)		
1	**Về nội dung điều chỉnh:** Thống nhất về nội dung điều chỉnh: đề xuất bổ sung Nhà kho A48 với diện tích xây dựng 1.739,40 m² và giải pháp bố trí tổng mặt bằng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (mật độ xây dựng, chiều cao hoặc tầng cao tối đa, tối thiểu xây dựng công trình, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi của công trình); hình thái kiến trúc công trình; nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể phù hợp với Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang và QCVN 01:2021/BXD.	Chủ đầu tư trân trọng cảm ơn sự thống nhất và đánh giá chuyên môn tích cực của Hội Kiến trúc sư tỉnh Đồng Tháp đối với giải pháp bố trí tổng mặt bằng, hình thái kiến trúc công trình và sự phù hợp của các chỉ tiêu quy hoạch với Quyết định số 1614/QĐ-UBND và QCVN 01:2021/BXD.

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
2	**Về hoàn thiện hồ sơ, căn cứ pháp lý và thể hiện bản vẽ:** Trong quá trình hoàn thiện hồ sơ để trình cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt, đề nghị Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn tiếp tục rà soát, cập nhật, hiệu chỉnh các nội dung về căn cứ pháp lý (điều chỉnh cục bộ hay tổng thể), để có hồ sơ trình phù hợp về thành phần hồ sơ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và việc thể hiện các đối tượng quy hoạch trên bản vẽ, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất giữa thuyết minh và bản vẽ, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến của KTS. Lê Minh Nhựt và đã phối hợp cùng đơn vị tư vấn hoàn thiện như sau: - Làm rõ tính chất và căn cứ pháp lý: Hồ sơ xác định rõ ràng đây là "Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500" theo đúng quy định tại khoản 8 Điều 45, điểm a khoản 2 Điều 46 và Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 (do chỉ điều chỉnh một số chỉ tiêu sử dụng đất để bổ sung Nhà kho phụ trợ A48 trên khu đất hiện hữu, không thay đổi ranh giới, diện tích và tính chất đất công nghiệp đã duyệt). - Về thành phần hồ sơ: Tuân thủ đầy đủ Điều 6 và Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng (gồm Báo cáo đề xuất điều chỉnh cục bộ của Chủ đầu tư, Báo cáo tổng hợp tiếp thu giải trình, Thuyết minh điều chỉnh cục bộ, Dự thảo Quyết định phê duyệt và hệ thống bản vẽ). - Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và thể hiện bản vẽ: Đã rà soát đồng bộ mạng lưới cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, giao thông và PCCC; chuẩn hóa toàn bộ ký hiệu, màu sắc, nét vẽ, kích thước, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi theo Phụ lục I Thông tư số 16/2025/TT-BXD, bảo đảm khớp nối tuyệt đối giữa thuyết minh và bản vẽ.
VI. Ý KIẾN CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH - CÂU LẠC BỘ KIẾN TRÚC SƯ TRẺ TIỀN GIANG (Kèm theo Phiếu ý kiến, đánh giá ngày 21/10/2026 của KTS. Võ Minh Tiến - Chuyên gia phản biện)		

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
1	**Về căn cứ pháp lý, cơ sở lập quy hoạch:** Phù hợp	Chủ đầu tư trân trọng cảm ơn sự đánh giá và đồng thuận của Chuyên gia phản biện về hệ thống căn cứ pháp lý và cơ sở pháp lý lập đồ án điều chỉnh quy hoạch.
2	**Về nội dung quy hoạch:** Thống nhất về giải pháp bố trí tổng mặt bằng hiệu chỉnh, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (mật độ xây dựng, chiều cao hoặc tầng cao tối đa, tối thiểu xây dựng công trình, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi của công trình); hình thái kiến trúc công trình; nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể . Thuyết minh nêu rõ chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất từ đất giao thông, bến bãi sang nhà xưởng, tăng diện tích cây xanh là phù hợp. Tuy nhiên cần rà soát, làm rõ nội dung, cập nhật lại các thể hiện ghi chú, số liệu, kí hiệu trong các bản vẽ.	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến của Chuyên gia phản biện Võ Minh Tiến và đã chỉ đạo đơn vị tư vấn rà soát, cập nhật toàn diện hệ thống bản vẽ như sau: - Rà soát, chuẩn hóa đồng bộ 100% các bảng số liệu, cơ cấu sử dụng đất, tầng cao và diện tích xây dựng giữa Thuyết minh đồ án và khung tên, bảng tra cứu trên các bản vẽ kỹ thuật (Sơ đồ vị trí, Bản đồ hiện trạng, Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, Bản đồ quy hoạch hạ tầng kỹ thuật). - Cập nhật, chỉnh sửa các ký hiệu công trình, ký hiệu mặt cắt đường, ghi chú kích thước ranh đất, đường chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ và ký hiệu đấu nối kỹ thuật bảo đảm tuân thủ đúng theo quy cách thể hiện tại Phụ lục I Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng. - Thể hiện rõ nét phân định ranh giới giữa phần công trình hiện hữu giữ nguyên và hạng mục xây mới (Nhà kho A48 cao 02 tầng, diện tích 1.739,40 m²; phần diện tích cây xanh tăng thêm 150,23 m²) để phục vụ công tác thẩm định và quản lý trật tự xây dựng.
VII. Ý KIẾN CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH - ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TÂN PHƯỚC 3 (Kèm theo Phiếu ý kiến, đánh giá ngày 22/10/2026 của Ông Đặng Hoàng Nhân - Phó Chủ tịch UBND xã Tân Phước 3)		

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
1	**Đánh giá chung về nội dung điều chỉnh:** Việc bổ sung nhà kho A48 (02 tầng, diện tích xây dựng 1.739,40 m²) nhằm đáp ứng nhu cầu lưu trữ, phục vụ hoạt động của nhà máy; không thay đổi ranh giới và tính chất đất công nghiệp của dự án. Về cơ bản, nội dung điều chỉnh có cơ sở xem xét.	Chủ đầu tư ghi nhận sự đồng thuận và đánh giá tích cực của UBND xã Tân Phước 3 đối với cơ sở thực hiện và tính chất cần thiết của việc điều chỉnh bổ sung Nhà kho A48.
2	**Về rà soát, thống nhất số liệu cơ cấu sử dụng đất:** Đề nghị rà soát, thống nhất các số liệu cơ cấu sử dụng đất giữa thuyết minh, bản vẽ và hồ sơ tiếp thu ý kiến.	Chủ đầu tư đã rà soát các số liệu cơ cấu sử dụng đất trên toàn bộ hồ sơ (Thuyết minh, bản vẽ Tổng mặt bằng sử dụng đất, Báo cáo đề xuất điều chỉnh và văn bản giải trình), cụ thể: - Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 224.861,90 m² (100,00%). - Đất xây dựng công trình chính: 138.046,75 m² (chiếm tỷ lệ 61,40%), trong đó bổ sung Nhà kho (A48) diện tích xây dựng 1.739,40 m² (mật độ xây dựng thuần đạt 57,40% ≤ 70%). - Đất cây xanh: 45.639,77 m² (chiếm tỷ lệ 20,30% ≥ 20%), tăng 150,23 m². - Đất giao thông, sân bãi: 41.175,38 m² (chiếm tỷ lệ 18,30%), giảm 1.889,63 m². (Đã hoàn toàn đồng nhất số liệu, không còn sự chênh lệch giữa các thành phần hồ sơ).
3	**Về hạ tầng kỹ thuật, giao thông, PCCC và thoát nước mưa:** Làm rõ khả năng đáp ứng giao thông nội bộ, bến bãi và lối tiếp cận xe chữa cháy, năng lực thoát nước mưa và hệ thống phòng cháy, chữa cháy sau điều chỉnh. Chỉ tiêu hạ	Chủ đầu tư tiếp thu ý kiến và đã hoàn thiện hồ sơ tính toán, thuyết minh cụ thể tại Mục 3.2, 3.3 trang 20-27 và Mục 6.1 trang 31 Thuyết minh đồ án: - Giao thông và xe chữa cháy: Mạng đường nội bộ rộng từ 6m đến 15m bao quanh công trình Nhà kho A48 được giữ thông

STT	Nội dung góp ý của các Cơ quan / Đơn vị	Nội dung tiếp thu và giải trình của Chủ đầu tư
	tầng cần được kiểm chứng bằng hồ sơ tính toán, bảo đảm tuân thủ quy chuẩn hiện hành và không ảnh hưởng hoạt động của nhà máy, hạ tầng chung khu công nghiệp.	thoáng, bán kính quay xe R ≥ 12m, không bố trí vật cản; khoảng cách tiếp cận và bãi thao tác chữa cháy tuân thủ đúng quy định tại QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD. - Năng lực thoát nước mưa: Do kho A48 xây dựng trên phần nền bãi bê tông hiện hữu (vốn là bề mặt không thấm) đồng thời diện tích cây xanh tăng thêm 150,23 m² nên hệ số dòng chảy mặt toàn khu không tăng. Đoạn cống BTCT Ø800 tiếp nhận nước mưa mái kho đã được kiểm tra tính toán thủy lực đảm bảo khả năng tiêu thoát lưu lượng Q, không gây ứ đọng cục bộ. - Hệ thống PCCC: Nhà máy hiện có bể ngầm chữa cháy dung tích 1.560 m³ + bể dự phòng PCCC 340 m³, trạm bơm và mạng lưới họng cứu hỏa ngoài nhà Ø100-Ø150 với khoảng cách giữa các trụ ≤ 150m, trữ lượng nước PCCC 324 m³/3 giờ. Đối với Nhà kho A48, phương án PCCC bên trong và họng nước ngoài nhà được đấu nối đồng bộ với trạm bơm hiện hữu và sẽ được lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật PCCC trình cơ quan Cảnh sát PCCC thẩm duyệt trước khi thi công, đảm bảo tuyệt đối an toàn.

UBND TỈNH ĐỒNG THÁP **BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2165/BQL-QHĐTXD	*Đồng Tháp, ngày 16 tháng 10 năm 2026*
V/v lấy ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam" tại Khu công nghiệp Long Giang	

Kính gửi: Thành viên Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp (*kèm danh sách)*

Căn cứ Quyết định số 94/QĐ-BQL ngày 26/9/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp (Hội đồng thẩm định).

Tiếp nhận Văn bản số 02/CV.BMVN ngày 07/10/2026 của Công ty TNHH Sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam về việc giải trình nội dung góp ý về hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam.

Căn cứ khoản 2 Điều 15 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn *"Cơ quan thẩm định quy hoạch kiểm tra thành phần, nội dung hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn bảo đảm theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; thành lập hoặc tham mưu cấp có thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định;* ***tổ chức lấy ý kiến các thành viên hội đồng thẩm định, lấy ý kiến phản biện của chuyên gia là thành viên hội đồng thẩm định trước khi tổ chức họp hội đồng thẩm định*** *quy hoạch đô thị và nông thôn".*

Với vai trò là cơ quan thẩm định, Ban Quản lý Khu kinh tế tổ chức lấy ý kiến đánh giá của thành viên Hội đồng thẩm định và ý kiến phản biện của chuyên gia là thành viên Hội đồng thẩm định trước khi tổ chức họp Hội đồng thẩm định về hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam" (kèm hồ sơ)[1].

(**1**) Tệp tài liệu (file): https://drive.google.com/drive/folders/15O1dhAO7ww9CSyoR4kJH2kd1TZZtoDTH?usp=sharing

Ban Quản lý Khu kinh tế kính đề nghị các thành viên Hội đồng nghiên cứu hồ sơ và cho ý kiến đánh giá (gửi kèm phiếu ghi ý kiến) của dự án trên, gửi về Ban Quản lý Khu kinh tế đến hết ngày **21/10/2026**. Rất mong các thành viên quan tâm, góp ý./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- TB, các PTB;
- Lưu: VT, QHĐTXD.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH ĐỒNG THÁP

Nguyễn Thanh Vũ

DANH SÁCH THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH

1. Các thành viên thường trực của Hội đồng

- Ông Nguyễn Duy Thanh, Phó Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp - Chủ tịch Hội đồng thẩm định;

- Ông Trần Minh Đức, Phó Giám đốc Sở Xây dựng;

- Ông Nguyễn Xuân Cường, Phó Giám đốc Sở Tài chính;

- Ông Võ Văn Tươi, Phó Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường;

- Ông Nguyễn Minh Cảnh, Trưởng Phòng Quản lý công nghiệp - Sở Công Thương;

- Ông Lê Minh Nhựt, Phó Chủ tịch Hội Kiến trúc sư tỉnh Đồng Tháp;

- Ông Võ Minh Tiến, Chủ nhiệm Câu lạc bộ Kiến trúc sư trẻ Tiền Giang - Chuyên gia phản biện.

2. Thành viên không thường trực của Hội đồng

- Chủ tịch UBND xã Tân Phước 3.

UBND TỈNH ĐỒNG THÁP **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:10355 /SXD-QHKTPTĐT V/v ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam" tại Khu công nghiệp Long Giang	*Đồng Tháp, ngày 20 tháng 10 năm 2026*

Kính gửi: Ban Quản lý Khu kinh tế

Tiếp nhận Công văn số 2165/BQL-QHĐTXD ngày 16/10/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc lấy ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam" tại Khu công nghiệp Long Giang. Qua nghiên cứu, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

- Về phạm vi, ranh giới và nội dung điều chỉnh:

Theo hồ sơ, khu vực lập điều chỉnh quy hoạch có diện tích khoảng 224.861,90 m^2, thuộc các lô 36B, 37B, 51A, 52, 35A, 36C, 50A, 51B, 32B, 33, 35B, 32, 38 Khu công nghiệp Long Giang; phạm vi, ranh giới khu đất không thay đổi so với Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 14/4/2021 và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 *(Quyết định số 1003/QĐ-UBND ngày 09/5/2024, Quyết định số 2319/QĐ-UBND ngày 08/10/2024, Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 và Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025)* của UBND huyện Tân Phước cũ.

Nội dung điều chỉnh chủ yếu gồm: Nhà kho xây mới (A48), diện tích xây dựng 1.739,40m^2, quy mô 02 tầng, phục vụ sản xuất; theo hồ sơ không bố trí dây chuyền sản xuất, không làm thay đổi mục tiêu, loại hình và công suất sản xuất đã đăng ký. Đồng thời, tăng diện tích đất cây xanh khoảng 150,23 m^2 và giảm diện tích đất giao thông, bến bãi khoảng 1.889,63 m^2.

Căn cứ khoản 8 Điều 45 và khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, việc cần thiết điều chỉnh một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình trong khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết thuộc trường hợp có cơ sở xem xét điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết.

- Về các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch sau điều chỉnh:

+ Theo hồ sơ, cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh gồm: Đất xây dựng công trình 138.046,75 m^2 (61,40%); đất cây xanh 45.639,77 m^2 (20,3%); đất giao thông, bến bãi 41.175,38 m^2 (18,30%).

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất, tầng cao và mật độ xây dựng sau điều chỉnh cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu đã được xác định tại quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Long Giang được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 18/6/2025.

- Về chỉ giới xây dựng: Theo hồ sơ, chỉ giới xây dựng được xác định trùng chỉ giới đường đỏ. Đề nghị chủ đầu tư dự án rà soát, thể hiện đầy đủ chỉ giới xây dựng trên hồ sơ bản vẽ, xác định rõ giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất, làm cơ sở quản lý và triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt; đồng thời bảo đảm phù hợp với các chỉ tiêu quản lý về khoảng lùi, chỉ giới xây dựng đã được xác định tại quy hoạch cấp trên và hồ sơ quy hoạch có liên quan.

- Về giao thông và tổ chức mặt bằng: Việc bổ sung Nhà kho xây mới (A48), làm tăng diện tích đất xây dựng công trình, đồng thời giảm khoảng 1.889,63 m^2 đất giao thông, bến bãi. Đề nghị chủ đầu tư dự án rà soát tổng thể phương án tổ chức giao thông trong khu đất, bảo đảm khả năng lưu thông, quay đầu và hoạt động của phương tiện vận chuyển hàng hóa, phương tiện phục vụ sản xuất; đồng thời bảo đảm yêu cầu phòng cháy, chữa cháy theo QCVN 06:2022/BXD.

- Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Theo hồ sơ, cao độ hoàn thiện nền Nhà kho xây mới (A48) dự kiến +2,45 m. Đề nghị chủ đầu tư dự án rà soát, đối chiếu với cao độ khống chế và giải pháp san nền, thoát nước đã được xác định tại quy hoạch Khu công nghiệp Long Giang để đề xuất cao độ thiết kế phù hợp, bảo đảm kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu công nghiệp.

- Ngoài ra, Sở Xây dựng đã góp ý hồ sơ quy hoạch chi tiết theo Công văn số 9328/SXD-QHKTPTĐT ngày 25/9/2026, đề nghị chủ đầu tư dự án rà soát các nội dung để hoàn chỉnh quy hoạch trước khi trình phê duyệt.

- Thông tư số 46/2026/TT-BXD ngày 30/6/2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2026/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch đô thị và nông thôn có hiệu lực từ ngày 01/01/2027 và thay thế Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Do đó, đề nghị Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Đồng Tháp căn cứ vào tiến độ triển khai thực hiện dự án để xem xét sự phù hợp về các chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất so với Quy chuẩn kỹ thuật có liên quan đến định hướng dài hạn của quy hoạch để bảo đảm tính kế thừa và hạn chế phát sinh bất cập trong quá trình lập quy hoạch.

Trên đây là nội dung ý kiến của thành viên Hội đồng thẩm định về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam" tại Khu công nghiệp Long Giang. Kính gửi Ban Quản lý Khu kinh tế tổng hợp./.

***Nơi nhận*:**
- Như trên;
- GĐ, các PGĐ Sở;
- Lưu: VT, QHKTPTĐT (Đ.Thanh).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG THÁP

Trần Minh Đức

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

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

Đồng Tháp, ngày 21 tháng 10 năm 2026

PHIẾU NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH

Tên quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam".

1. Họ và tên: Nguyễn Minh Cảnh

- Đơn vị: Sở Công Thương

- Chức vụ, chức danh: Trưởng phòng Quản lý công nghiệp

2. Số điện thoại/email: 0989877863

3. Đánh giá, nhận xét về nội dung của nhiệm vụ/ quy hoạch

- Ý kiến đánh giá:

Sau khi nghiên cứu Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam và hồ sơ kèm theo, tôi có ý kiến như sau:

+ Về sự cần thiết và phạm vi điều chỉnh: việc bổ sung Nhà kho (A48) phục vụ lưu trữ hàng hóa, vật tư và bao bì trong phạm vi khu đất hiện hữu; không thay đổi ranh giới khu đất 224.861,90 m², tính chất đất công nghiệp và các điểm đấu nối hạ tầng chính. Nội dung điều chỉnh cục bộ được giải trình theo nhu cầu sử dụng của nhà máy.

+ Về cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch: theo hồ sơ, sau điều chỉnh đất xây dựng công trình là 138.046,75 m² (61,40%), đất cây xanh là 45.639,77 m² (20,30%) và đất giao thông, sân bãi là 41.175,38 m² (18,30%). Các tỷ lệ xây dựng và cây xanh được thuyết minh là đáp ứng QCVN 01:2021/BXD. Cần tiếp tục kiểm tra việc giảm 1.889,63 m² đất giao thông, sân bãi có bảo đảm đủ không gian vận hành, tập kết, quay xe và đỗ xe của nhà máy hay không.

- Ý kiến nhận xét: Đánh dấu **X** vào ô tương ứng

(1) Đồng ý, đủ điều kiện để trình Hội đồng thẩm định

☐

(2) Đồng ý, đủ điều kiện để trình Hội đồng thẩm định sau khi chỉnh sửa, hoàn thiện theo ý kiến đánh giá nêu trên:

X

(3) Không đủ điều kiện trình Hội đồng thẩm định *(nêu lý do)*:

.....

NGƯỜI ĐÁNH GIÁ
(ký, ghi rõ họ tên)

Nguyễn Minh Cảnh

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

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

Đồng Tháp, ngày 28 tháng 10 năm 2026

PHIẾU NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH

Tên quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam".

1. Họ và tên: Nguyễn Xuân Cường

- Đơn vị: Sở Tài chính

- Chức vụ, chức danh: Phó Giám đốc

2. Số điện thoại/email: 0913.626.275, nguyenxuancuong@dongthap.gov.vn

3. Đánh giá, nhận xét về nội dung của nhiệm vụ/ quy hoạch

- Ý kiến đánh giá:

Thống nhất các nội dung đề nghị điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam" của Công ty TNHH Sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam.

- Ý kiến nhận xét: Đánh dấu **X** vào ô tương ứng

(1) Đồng ý, đủ điều kiện để trình Hội đồng thẩm định

[X]

(2) Đồng ý, đủ điều kiện để trình Hội đồng thẩm định sau khi chỉnh sửa, hoàn thiện theo ý kiến đánh giá nêu trên:

[ ]

(3) Không đủ điều kiện trình Hội đồng thẩm định *(nêu lý do)*:

[ ]

NGƯỜI ĐÁNH GIÁ
(ký, ghi rõ họ tên)

Nguyễn Xuân Cường

UBND TỈNH ĐỒNG THÁP **SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 15901 /SNN&MT-QLĐĐ V/v lấy ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam" tại Khu công nghiệp Long Giang	*Đồng Tháp, ngày 23 tháng 10 năm 2026*

Kính gửi: Ban Quản lý Khu kinh tế

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Công văn số 2165/BQL-QHĐTXD ngày 16 tháng 10 năm 2026 về việc lấy ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam" tại Khu công nghiệp Long Giang.

Sau nghiên cứu nội dung điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam" tại Khu công nghiệp Long Giang. Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về lĩnh vực đất đai:

Cơ bản thống nhất với điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam" tại Khu công nghiệp Long Giang.

2. Về lĩnh vực môi trường:

- Đề nghị Chủ dự án có sự rà soát lại toàn bộ hoạt động của dự án, nguồn tài nguyên sử dụng, nguồn thải phát sinh, nguồn nhân lực phục vụ cho dự án … để có sự đánh giá ảnh hưởng đến việc suy giảm nguồn tài nguyên, chất lượng môi trường, xã hội phù hợp khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch.

- Đề nghị bổ sung quy hoạch xử lý chất thải rắn: Làm rõ vị trí và thiết kế kho/khu vực lưu chứa chất thải sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường và chất thải nguy hại có thay đổi sau khi điều chỉnh quy hoạch hay không, nếu có điều chỉnh lại cho phù hợp.

Trên đây là ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường. Xin chuyển đến Quý cơ quan để tổng hợp./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Giám đốc Sở;
- Phòng Môi trường;
- Lưu: VT, QLĐĐ.nvp.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH ĐỒNG THÁP

Võ Văn Tươi

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

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

Đồng Tháp, ngày tháng 10 năm 2026

PHIẾU NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH

Tên quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam".

1. Họ và tên: Lê Minh Nhựt

- Đơn vị: Hội Kiến trúc sư tỉnh Đồng Tháp

- Chức vụ, chức danh: Phó Chủ tịch

2. Số điện thoại/email: 0913866931

3. Đánh giá, nhận xét về nội dung của nhiệm vụ/ quy hoạch

- Ý kiến đánh giá:

Thống nhất về nội dung điều chỉnh: đề xuất bổ sung Nhà kho A48 với diện tích xây dựng 1.739,40 m2 và giải pháp bố trí tổng mặt bằng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (mật độ xây dựng, chiều cao hoặc tầng cao tối đa, tối thiểu xây dựng công trình, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi của công trình); hình thái kiến trúc công trình; nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể phù hợp với Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang và QCVN 01:2021/BXD;

Trong quá trình hoàn thiện hồ sơ để trình cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt, đề nghị Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn tiếp tục rà soát, cập nhật, hiệu chỉnh các nội dung về căn cứ pháp lý *(điều chỉnh cục bộ hay tổng thể)*, để có hồ sơ trình phù hợp về thành phần hồ sơ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và việc thể hiện các đối tượng quy hoạch trên bản vẽ, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất giữa thuyết minh và bản vẽ, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành;

- ***Ý kiến nhận xét:*** Đánh dấu **X** vào ô tương ứng

(1) Đồng ý, đủ điều kiện để trình Hội đồng thẩm định

(2) Đồng ý, đủ điều kiện để trình Hội đồng thẩm định sau khi chỉnh sửa, hoàn thiện theo ý kiến đánh giá nêu trên:

X

(3) Không đủ điều kiện trình Hội đồng thẩm định *(nêu lý do):*

NGƯỜI ĐÁNH GIÁ
(ký, ghi rõ họ tên)

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

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

Đồng Tháp, ngày 21 tháng 10 năm 2026

PHIẾU Ý KIẾN, ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH

Tên quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án "Dự án nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam".

1. Họ và tên: Võ Minh Tiến

- Đơn vị: CLB Kiến Trúc Sư trẻ Tiền Giang

- Chức vụ, chức danh: chuyên gia phản biện

2. Số điện thoại/email: 0917 682 363

3. Đánh giá, nhận xét về nội dung của nhiệm vụ/ quy hoạch

- Ý kiến đánh giá:

a) **Về căn cứ pháp lý, cơ sở lập quy hoạch:**

- Phù hợp

b) **Về nội dung quy hoạch:**

Thống nhất về giải pháp bố trí tổng mặt bằng hiệu chỉnh, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch *(mật độ xây dựng, chiều cao hoặc tầng cao tối đa, tối thiểu xây dựng công trình, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi của công trình)*; hình thái kiến trúc công trình; nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể .

Thuyết minh nêu rõ chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất từ đất giao thông, bến bãi sang nhà xưởng, tăng diện tích cây xanh là phù hợp. Tuy nhiên cần rà soát, làm rõ nội dung, cập nhật lại các thể hiện ghi chú, số liệu , kí hiệu trong các bản vẽ.

- Ý kiến nhận xét: Đánh dấu **X** vào ô tương ứng

(1) Đồng ý, đủ điều kiện để trình Hội đồng thẩm định

[X]

(2) Đồng ý, đủ điều kiện để trình Hội đồng thẩm định sau khi chỉnh sửa, hoàn thiện theo ý kiến đánh giá nêu trên:

[ ]

(3) Không đủ điều kiện trình Hội đồng thẩm định *(nêu lý do):*

[ ]

NGƯỜI ĐÁNH GIÁ

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

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

Đồng Tháp, ngày 22 tháng 10 năm 2026

PHIẾU NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH

Tên quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam.

1. Họ và tên: Đặng Hoàng Nhân

- Đơn vị: Ủy ban nhân dân xã Tân Phước 3

- Chức vụ, chức danh: Phó Chủ tịch UBND xã

2. Số điện thoại/email: .....

3. Đánh giá, nhận xét về nội dung của nhiệm vụ/ quy hoạch

- *Ý kiến đánh giá:*

Việc bổ sung nhà kho A48 (02 tầng, diện tích xây dựng 1.739,40 m²) nhằm đáp ứng nhu cầu lưu trữ, phục vụ hoạt động của nhà máy; không thay đổi ranh giới và tính chất đất công nghiệp của dự án. Về cơ bản, nội dung điều chỉnh có cơ sở xem xét. Tuy nhiên, đề nghị rà soát, thống nhất các số liệu cơ cấu sử dụng đất giữa thuyết minh, bản vẽ và hồ sơ tiếp thu ý kiến; đồng thời làm rõ khả năng đáp ứng giao thông nội bộ, bến bãi và lối tiếp cận xe chữa cháy, năng lực thoát nước mưa và hệ thống phòng cháy, chữa cháy sau điều chỉnh. Chỉ tiêu hạ tầng cần được kiểm chứng bằng hồ sơ tính toán, bảo đảm tuân thủ quy chuẩn hiện hành và không ảnh hưởng hoạt động của nhà máy, hạ tầng chung khu công nghiệp

- Ý **kiến nhận xét**: Đánh dấu X vào ô tương ứng

(1) Đồng ý, đủ điều kiện để trình Hội đồng thẩm định ☐

(2) Đồng ý, đủ điều kiện để trình Hội đồng thẩm định sau khi chỉnh sửa, hoàn thiện theo ý kiến đánh giá nêu trên ☒

(3) Không đủ điều kiện trình Hội đồng thẩm định (nêu lý do) ☐

NGƯỜI ĐÁNH GIÁ

Đặng Hoàng Nhân

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TIỀN GIANG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 2174111861

Chứng nhận lần đầu: Ngày 12 tháng 12 năm 2018

Chứng nhận thay đổi lần thứ 4: Ngày 25 tháng 02 năm 2025

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu số 57/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024;

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các khu công nghiệp Tiền Giang;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2174111861 do Ban Quản lý các khu công nghiệp Tiền Giang cấp chứng nhận lần đầu ngày 12/12/2018, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 16/11/2023;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1201598254 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 03/01/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 29/11/2023;

Căn cứ Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư do CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM nộp ngày 25/02/2025,

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TIỀN GIANG

Chứng nhận:

Dự án đầu tư NHÀ MÁY SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2174111861 do Ban Quản lý các khu công nghiệp Tiền Giang cấp chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 16/11/2023, được đăng ký điều chỉnh dự án đầu tư với nội dung: (1) điều chỉnh thông tin người đại diện theo pháp luật của nhà đầu tư; (2) điều chỉnh mục tiêu dự án; (3) tăng quy mô dự án (đối với sản phẩm tự sản xuất); (4) điều chỉnh địa điểm thực hiện dự án; (5) tăng diện tích mặt đất; (6) tăng tổng vốn đầu tư của dự án và điều chỉnh vốn đầu tư, vốn góp để thực hiện dự án của giai đoạn 3 (giá trị bằng đồng Việt Nam); (7) điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án.

Thông tin về dự án đầu tư sau khi điều chỉnh như sau:

Nhà đầu tư:

BESTWAY (HONG KONG) INTERNATIONAL LIMITED; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 904082, ngày cấp 02/6/2004, nơi cấp: Văn phòng đăng ký công ty Hồng Kông, địa chỉ trụ sở: 7th Floor, East Wing, Tsim Sha Tsui Centre, 66 Mody Road, Kowloon, Hong Kong; điện thoại: 852 29977169; email: info@bestwaycorp.hk.

Người đại diện theo pháp luật: ZHAO WEI; giới tính: Nam; chức danh: Giám đốc; ngày sinh: 19/10/1968; quốc tịch: Hồng Kông; hộ chiếu số: H22867053, ngày cấp: 25/01/2024, ngày hết hạn: 25/01/2034, nơi cấp: Cục Quản lý xuất nhập cảnh - Đặc khu hành chính Hồng Kông; địa chỉ thường trú: 7th Floor, East Wing, Tsim Sha Tsui Centre, 66 Mody Road, Kowloon, Hong Kong; chỗ ở hiện tại: 7th Floor, East Wing, Tsim Sha Tsui Centre, 66 Mody Road, Kowloon, Hong Kong; điện thoại: 852 29977169; email: info@bestwaycorp.hk.

Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư: CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1201598254 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Tiền Giang cấp đăng ký lần đầu ngày 03/01/2019; đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 29/11/2023;

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

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư

1. Tên dự án đầu tư: **NHÀ MÁY SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BETSWAY VIỆT NAM**

2. Mục tiêu dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Ngành nghề theo VSIC *(Tên ngành cấp 4)*	Mã ngành theo VSIC *(Mã ngành cấp 4)*
01	Sản xuất, gia công, tiêu thụ sản phẩm thể thao giải trí sáng tạo chất lượng cao	Sản xuất đồ chơi, trò chơi	3240
02	Linh kiện, thiết bị và phụ kiện nhựa phục vụ các thiết bị sản phẩm thể thao giải trí; tấm PVC	Sản xuất các sản phẩm từ Plastic	2220

STT	Mục tiêu hoạt động	Ngành nghề theo VSIC *(Tên ngành cấp 4)*	Mã ngành theo VSIC *(Mã ngành cấp 4)*
03	Linh kiện, thiết bị và phụ kiện khác phục vụ các thiết bị sản phẩm thể thao giải trí	Sản xuất máy bơm, máy nén, vòi và van khác	2813
04	Bán buôn	Bán buôn sản phẩm khác cho gia đình	4649

- CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM chỉ được áp dụng quy định doanh nghiệp chế xuất khi đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 26 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.

- Đối với mục tiêu hoạt động "Bán buôn", CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM chỉ được thực hiện khi đáp ứng các quy định tại Nghị định số 09/2018/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Thương mại và Luật Quản lý ngoại thương về hoạt động mua bán hàng hóa và các hoạt động liên quan trực tiếp đến mua bán hàng hóa của nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam và các quy định pháp luật khác có liên quan.

3. Quy mô dự án:

a) Sản phẩm tự sản xuất:

STT	Sản phẩm	Số lượng	
		tấn/năm	*cái/năm*
1	Đệm du lịch dã ngoại - đệm đơn một tầng	15.600	5.200.000
2	Đệm du lịch dã ngoại - đệm đôi một tầng	13.000	3.250.000
3	Đệm du lịch dã ngoại - đệm đơn hai tầng	3.900	650.000
4	Đệm du lịch dã ngoại - đệm đôi hai tầng	20.800	2.600.000
5	Bể bơi nền cỏ	12.480	1.560.000
6	Bể bơi hình thang	13.000	1.300.000
7	Bể bơi có khung đỡ	29.250	650.000
8	Nắp bể bơi	1.300	650.000
9	Đệm TPU	260	260.000
10	Giường bơm hơi mặt vải	3.250	650.000
11	Đồ chơi nhựa	3.900	1.300.000
12	Bể bơi spa tạo sóng matxa (massage)	2.730	65.000
13	Lều nylon	390	130.000
14	Giường nhún nylon, phụ kiện giường nhún	1.300	130.000
15	Ván lướt sóng	2.210	130.000
16	Bơm tay	696	1.300.000
17	Bơm điện	10.217	15.600.000

STT	Sản phẩm	Số lượng	
		tấn/năm	*cái/năm*
18	Phụ kiện nhựa	400	26.000.000
19	Bơm lọc	3.779	1.300.000
20	Lõi lọc	442	6.500.000
21	Tấm PVC	6.000	20.000
	Tổng cộng	**144.904**	

b) Sản phẩm bán buôn:

STT	Sản phẩm	Mã HS Việt Nam *(4 chữ số đầu)*	Số lượng *(cái/năm)*
1	Bộ kính bơi	9004	77.738
2	Mặt nạ lặn	9506	985.895
3	Bộ đồ lặn 2 mảnh	9506	843.008
4	Bộ đồ lặn 3 mảnh	9506	87.442
5	Mũ bơi	6506	256.933
6	Đồ chơi nhựa	9503	361.456
7	Bộ nút tai kẹp mũi	9506	113.480
8	Bộ 3 phụ kiện bơi, kính đeo mắt, tai nghe...	9004	57.617
9	Giá trưng bày đồ lặn	9506	1.056
10	Bảng nổi	9506	43.656
11	Áo phao polyester	6307	260.788
12	Phao bơi đeo tay	9506	27.390
13	Phao bơi dạng gậy	9506	176.578
14	Bóng đại dương, dụng cụ đồ chơi dùng trong nhà	9503	87.278
15	Trải sàn nhựa	3918	122.121
16	Bộ lọc	8421	1.742.808
17	Mái che (phụ kiện bể bơi)	3926	373.577
18	Đèn năng lượng mặt trời	9405	18.056
19	Đệm xốp	3918	170.657
20	Đầu nối nhựa	3917	18.225
21	Điện trở sưởi ấm	8516	21.907
22	Bơm thoát nước	8413	4.644
23	Lưới vợt	9507	277.854
24	Thang sắt	7326	91.821
25	Bóng sợi lọc	5911	101.715
26	Đèn bể bơi	9405	34.020
27	Bộ phụ kiện hồ nước	3926	17.426
28	Máy làm sạch nước	8421	23.523

STT	Sản phẩm	Mã HS Việt Nam *(4 chữ số đầu)*	Số lượng *(cái/năm)*
29	Giá để đồ (bộ phụ kiện bể bơi)	8302	1.888
30	Bơm lọc điện	8413	326.603
31	Vòi sen	8481	5.984
32	Loa bluetooth	8518	6.788
33	Bộ đồ nổi (phụ kiện bể bơi)	3926	31.683
34	Thanh nhôm (dùng vớt chất dơ trong hồ bơi)	7616	46.634
35	Ống thổi nhựa	3917	90.122
36	Mái hiện nylon che dành cho bể bơi	6306	1.892
37	Nhiệt kế	9025	164.154
38	Thiết bị làm sạch đáy bể	8509	38.023
39	Giấy đo pH	3822	177.942
40	Phụ kiện bể bơi	3926	175.103
41	Máy tạo clo (phụ kiện bể bơi)	8543	7.985
42	Bàn chải nhựa	9603	62.001
43	Bộ vợt bể bơi, bộ dụng cụ bảo trì vệ sinh hồ bơi	9507	239.865
44	Pallet có thể tháo rời (phụ kiện bể bơi)	3926	17.247
45	Gối spa	3926	5.904
46	Dụng vệ sinh mặt nước (phụ kiện bể bơi)	3926	11.269
47	Phụ kiện bể bơi ngoài trời (ghế ngồi)	9401	6.497
48	Máy hút bụi điện	8508	22.029
49	Bơm đạp	8414	314.651
50	Mái chèo nhựa	3626	18.119
51	Máy bơm tay	8414	860.979
52	Mái chèo hợp kim nhôm	7616	17.316
53	Máy bơm dùng pin	8414	36.366
54	Máy bơm điện DC	8414	53.527
55	Máy bơm điện	8414	207.496
56	Giường khung hợp kim nhôm	9403	9.341
57	Túi ngủ	9404	53.204
58	Áo phao cứu sinh	9506	14.300
59	Kính bơi	9004	2.768.641
	Tổng cộng		**12.192.208**

4. Địa điểm thực hiện dự án: Lô 32B, 33, 35A, 35B, 36B, 36C, 37B, 50A, 51A, 51B, 52, 32, 38 Khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.

Nhà đầu tư đăng ký tên rút gọn là: Lô 52 Khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.

5. Diện tích mặt đất: 224.861,9 m^2, trong đó:

+ Giai đoạn 1: Lô 36B, 37B, 51A, 52 diện tích 51.240 m^2;

+ Giai đoạn 2: Lô 35A, 36C, 50A, 51B diện tích 93.304 m^2;

+ Giai đoạn 3: Lô 32B, 33, 35B diện tích 46.733,7 m^2;

+ Giai đoạn 4: Lô 32, 38 diện tích 33.584,2 m^2.

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 3.301.977.948.898 *(Ba nghìn ba trăm lẻ một tỷ, chín trăm bảy mươi bảy triệu, chín trăm bốn mươi tám nghìn, tám trăm chín mươi tám)* đồng, tương đương 140.000.000 *(Một trăm bốn mươi triệu)* đô la Mỹ, trong đó:

- Giai đoạn 1: Vốn đầu tư là 697.350.000.000 *(Sáu trăm chín mươi bảy tỷ, ba trăm năm mươi triệu)* đồng, tương đương 30.000.000 *(Ba mươi triệu)* đô la Mỹ, cụ thể:

+ Vốn góp để thực hiện dự án: 255.695.000.000 *(Hai trăm năm mươi lăm tỷ, sáu trăm chín mươi lăm triệu)* đồng, tương đương 11.000.000 *(Mười một triệu)* đô la Mỹ, chiếm tỷ lệ 25% tổng vốn đầu tư giai đoạn 1.

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

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VND	*Tương đương USD*			
1	BESTWAY (HONG KONG) INTERNATIONAL LIMITED	255.695.000.000	11.000.000	100	Tiền mặt	Đã góp đủ vào ngày 13/02/2020

+ Vốn huy động: 441.655.000.000 *(Bốn trăm bốn mươi mốt tỷ, sáu trăm năm mươi lăm triệu)* đồng, tương đương 19.000.000 *(Mười chín triệu)* đô la Mỹ. Vay vốn từ BESTWAY (HONG KONG) INTERNATIONAL LIMITED.

- Giai đoạn 2: Vốn đầu tư là 1.162.250.000.000 *(Một nghìn một trăm sáu mươi hai tỷ, hai trăm năm mươi triệu)* đồng, tương đương 50.000.000 *(Năm mươi triệu)* đô la Mỹ, cụ thể:

+ Vốn góp để thực hiện dự án: 206.832.198.293 *(Hai trăm lẻ sáu tỷ, tám trăm ba mươi hai triệu, một trăm chín mươi tám nghìn, hai trăm chín mươi ba)* đồng, tương đương 9.000.000 *(Chín triệu)* đô la Mỹ, chiếm tỷ lệ 18% tổng vốn đầu tư giai đoạn 2.

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

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VND	*Tương đương USD*			
1	BESTWAY (HONG KONG) INTERNATIONAL LIMITED	206.832.198.293	9.000.000	100	Tiền mặt	Đã góp đủ vào ngày 07/4/2021

+ Vốn huy động: 955.417.801.707 *(Chín trăm năm mươi lăm tỷ, bốn trăm mười bảy triệu, tám trăm lẻ một nghìn, bảy trăm lẻ bảy)* đồng, tương đương:

41.000.000 *(Bốn mươi mốt triệu)* đô la Mỹ. Vay vốn từ BESTWAY (HONG KONG) INTERNATIONAL LIMITED.

- Giai đoạn 3: Vốn đầu tư là 957.357.948.898 *(Chín trăm năm mươi bảy tỷ, ba trăm năm mươi bảy triệu, chín trăm bốn mươi tám nghìn, tám trăm chín mươi tám)* đồng, tương đương 40.000.000 *(Bốn mươi triệu)* đô la Mỹ, cụ thể:

+ Vốn góp để thực hiện dự án: 242.130.750.605 *(Hai trăm bốn mươi hai tỷ, một trăm ba mươi triệu, bảy trăm năm mươi nghìn, sáu trăm lẻ năm)* đồng, tương đương 10.000.000 *(Mười triệu)* đô la Mỹ, chiếm tỷ lệ 25% tổng vốn đầu tư giai đoạn 3.

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

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VND	*Tương đương USD*			
1	BESTWAY (HONG KONG) INTERNATIONAL LIMITED	242.130.750.605	10.000.000	100	Tiền mặt	Đã góp đủ vào ngày 30/11/2023

+ Vốn huy động: 715.227.198.293 *(Bảy trăm mười lăm tỷ, hai trăm hai mươi bảy triệu, một trăm chín mươi tám nghìn, hai trăm chín mươi ba)* đồng, tương đương 30.000.000 *(Ba mươi triệu)* đô la Mỹ. Vay vốn từ BESTWAY (HONG KONG) INTERNATIONAL LIMITED và ngân hàng.

- Giai đoạn 4: Vốn đầu tư là 485.020.000.000 *(Bốn trăm tám mươi lăm tỷ, không trăm hai mươi triệu)* đồng, tương đương 20.000.000 *(Hai mươi triệu)* đô la Mỹ, cụ thể:

Vốn huy động: 485.020.000.000 *(Bốn trăm tám mươi lăm tỷ, không trăm hai mươi triệu)* đồng, tương đương 20.000.000 *(Hai mươi triệu)* đô la Mỹ, vay vốn từ BESTWAY (HONG KONG) INTERNATIONAL LIMITED.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: Kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu đến ngày 26/11/2057.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

** Tại Lô 36B, 37B, 51A, 52 với diện tích 51.240 m^2*

STT	Công việc	Từ tháng/năm	Đến tháng/năm
1	Lập và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, xin cấp phép xây dựng	01/2019	02/2019
2	Xây dựng nhà xưởng, văn phòng	3/2019	10/2019
3	Lắp đặt máy móc thiết bị	9/2019	10/2019
4	Vận hành thử	11/2019	
5	Bắt đầu sản xuất	12/2019	

** Tại Lô 35A, 36C, 50A, 51B với diện tích 93.304 m^2*

STT	Công việc	Từ tháng/năm	Đến tháng/năm
1	Lập và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, xin cấp phép xây dựng	3/2021	4/2021
2	Xây dựng nhà xưởng, văn phòng	4/2021	12/2021
3	Lắp đặt máy móc thiết bị	11/2021	01/2022
4	Vận hành thử	01/2022	
5	Bắt đầu sản xuất	02/2022	

** Tại Lô 32B, 33, 35B với diện tích 46.733,7 m^2*

STT	Công việc	Từ tháng/năm	Đến tháng/năm
1	Lập và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, xin cấp phép xây dựng	11/2023	6/2024
2	Xây dựng nhà xưởng, văn phòng	6/2024	3/2025
3	Lắp đặt máy móc thiết bị	3/2025	4/2025
4	Vận hành thử	4/2025	
5	Bắt đầu sản xuất	7/2025	

** Tại Lô 32, 38 với diện tích 33.584,2 m^2*

STT	Công việc	Từ tháng/năm	Đến tháng/năm
1	Lập và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, xin cấp phép xây dựng	02/2025	4/2025
2	Xây dựng nhà xưởng, văn phòng	5/2025	5/2026
3	Lắp đặt máy móc thiết bị	6/2026	8/2026
4	Vận hành thử	8/2026	
5	Bắt đầu sản xuất	10/2026	

Điều 2. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

1. Dự án được hưởng các chính sách ưu đãi hỗ trợ đầu tư đối với dự án đầu tư theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

2. Nhà đầu tư căn cứ các quy định pháp luật có liên quan, tự xác định ưu đãi đầu tư và thực hiện thủ tục hưởng ưu đãi đầu tư cho Dự án tại cơ quan thuế, cơ quan tài chính, cơ quan hải quan và các cơ quan có thẩm quyền tương ứng với từng loại ưu đãi đầu tư.

3. Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, nếu Dự án không đáp ứng điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư thì không được hưởng ưu đãi đầu tư.

Điều 3. Các điều kiện đối với nhà đầu tư/tổ chức kinh tế thực hiện dự án

1. Nhà đầu tư, Tổ chức kinh tế thực hiện dự án phải làm thủ tục đăng ký cấp tài khoản sử dụng trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư theo quy định của pháp luật; cập nhật đầy đủ kịp thời, chính xác các thông tin liên quan vào Hệ thống

thông tin quốc gia về đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 71 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020.

2. Triển khai thực hiện Dự án theo đúng mục tiêu, quy mô, tiến độ và các nội dung khác được quy định tại Quyết định chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; tuân thủ các nội dung đã cam kết trong hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã nộp và các quy định của pháp luật Việt Nam về đầu tư, quy hoạch, xây dựng, đất đai, môi trường, lao động và các quy định khác của pháp luật Việt Nam có liên quan trong suốt quá trình triển khai thực hiện dự án; thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo quy định.

3. Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các chế độ báo cáo khác (nếu có) theo quy định của pháp luật Việt Nam; chịu sự kiểm tra, giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật Việt Nam; cung cấp các hồ sơ, tài liệu và thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra, thanh tra và giám sát hoạt động đầu tư cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 4. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2174111861 do Ban Quản lý các khu công nghiệp Tiền Giang cấp chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 16/11/2023.

Điều 5. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 03 *(ba)* bản gốc; BESTWAY (HONG KONG) INTERNATIONAL LIMITED được cấp 01 *(một)* bản; CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM được cấp 01 *(một)* bản; 01 *(một)* bản lưu tại Ban Quản lý các khu công nghiệp Tiền Giang và được đăng tải lên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư.

Nơi nhận:
- Như Điều 5;
- Lưu: VT, QHXDĐT.

TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TIỀN GIANG

Nguyễn Nhật Trường

SỞ TÀI CHÍNH TỈNH ĐỒNG THÁP
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

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

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

Mã số doanh nghiệp: 1201598254

Đăng ký lần đầu: ngày 03 tháng 01 năm 2019

Đăng ký thay đổi lần thứ: 6, ngày 06 tháng 08 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài:

Tên công ty viết tắt: BESTWAY (VIETNAM) RECREATION LIMITED

2. Địa chỉ trụ sở chính

Lô 52 Khu Công nghiệp Long Giang, Xã Tân Phước 3, Tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam

Điện thoại: *02736519883* Số Fax:

Thư điện tử: *info@bestwaycorp.hk* Website:

3. Vốn điều lệ : 704.100.000.000 đồng.

Bằng chữ: Bảy trăm lẻ bốn tỷ một trăm triệu đồng

(Tương đương 30.000.000 USD)

4. Thông tin về chủ sở hữu

Tên tổ chức: BESTWAY (HONG KONG) INTERNATIONAL LIMITED

Mã số doanh nghiệp/Quyết định thành lập số: MSDN-904082

Ngày cấp: 02/06/2004 Nơi cấp: Văn phòng đăng ký công ty Hong Kong

Địa chỉ trụ sở chính: 7th Floor, East Wing, Tsim Sha Tsui Centre, 66 Mody Road, Kowloon, Hong Kong, Trung Quốc

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: CHEN, LIHUI Giới tính: *Nam*

Ngày, tháng, năm sinh: *05/09/1988* *Quốc tịch: Trung Quốc*

Hộ chiếu nước ngoài: *EJ6585681*

Ngày cấp: *28/10/2022* Nơi cấp: *Cơ quan quản lý nhập cư Quốc gia, Cộng hòa nhân dân Trung Hoa.*

Chức danh: Tổng giám đốc

Địa chỉ liên lạc: *Lô 52 Khu Công nghiệp Long Giang, Xã Tân Phước 3, Tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam*

TRƯỞNG PHÒNG

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH
SỞ TÀI CHÍNH TỈNH ĐỒNG THÁP

Lâm Trí Đức

(8)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-------o0o-------

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số: 53/HĐTQSDĐ.LG.2019

- Căn cứ Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015.
- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.
- Căn cứ Luật Thương Mại số 36/2005/QH11 ngày 14/6/2005 ;
- Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật đầu tư số 67/2014/QH13, ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13, ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số: 532043000007, ngày 26/11/2007, do Ban quản lý Khu Công Nghiệp tỉnh Tiền Giang cấp;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00022 do Ủy ban nhân dân tỉnh cấp ngày 13 tháng 10 năm 2008, và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT04048 do Ủy ban nhân dân tỉnh cấp ngày 21/08/2015.
- Căn cứ chức năng và nhu cầu của Bên cho thuê và Bên thuê;

Hôm nay, ngày 14 tháng 1 năm 2019, chúng tôi gồm :

<u>BÊN CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:</u> (Gọi tắt là Long Jiang IPD)

- **CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG**
- Địa chỉ: Xã Tân Lập 1, Huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam

- Số điện thoại: 84-273-3642-728.
- Số Fax: 84-273-3642-722
- Tên tài khoản: LONG JIANG INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT CO.,LTD.
- Số tài khoản: USD A/C: 100000-6000-21437, VND A/C: 100000-60000-2334

  Tại: BANK OF CHINA (HONG KONG) LIMITED HO CHI MINH CITY BRANCH
- Địa chỉ ngân hàng: Tầng trệt và tầng 11, Tòa nhà Times Square, số 22-36 đường Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại ngân hàng: 84-8-38219 949. Fax ngân hàng: 84-8-38219 948.
- Swift Code: BKCHVNVX.
- Người đại diện: **Ông Yu Suo, Tổng Giám Đốc**

<u>BÊN THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT</u> (Gọi tắt là Bên Thuê)

- **CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM**
- Giấy chứng nhận đầu tư số: 2174111861, do Ban Quản Lý Các Khu Công Nghiệp tỉnh Tiền Giang (Tiza) cấp ngày 12 tháng 12 năm 2018
- Địa chỉ: Lô số 36B,37B,51A,52 Khu công nghiệp Long Giang, Xã Tân Lập 1, Huyện Tân Phước, Tiền Giang, Việt Nam.
- Người đại diện: Ông **LI AN HUA, Tổng Giám Đốc**

Hai bên như nêu trên đã bàn bạc, thoả thuận và đồng ý ký Hợp Đồng Thuê Quyền sử dụng đất (gọi tắt là "Hợp Đồng") bao gồm những điều khoản và điều kiện sau:

<u>ĐIỀU 1</u>: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Trong Hợp đồng này, các cụm từ sau đây có ý nghĩa :

1.1. "Long Jiang IPD" có nghĩa là Công ty TNHH Phát Triển Khu Công Nghiệp Long Giang;

1.2. "TIZA" có nghĩa là Ban Quản Lý Các Khu Công Nghiệp Tỉnh Tiền Giang

1.3. "Hợp đồng" có nghĩa là Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất;

1.4. "Bên Thuê" có nghĩa là **CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM**;

1.5. Trong hợp đồng này đề cập "VNĐ" là Việt Nam đồng, "USD" là Đô la Mỹ;

ĐIỀU 2: PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG VÀ KÝ KẾT CÁC HỢP ĐỒNG CÓ LIÊN QUAN

2.1. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này là một bộ phận không thể tách rời Hợp đồng này và có giá trị pháp lý như Hợp đồng này. Các phụ lục bao gồm:

- Phụ kiện A: Bản vẽ vị trí và hiện trạng.
- Phụ kiện B: Bảng tiêu chuẩn nước thải đầu ra của các nhà máy trong Khu Công Nghiệp Long Giang

2.2. Trong thời gian chín mươi (90) ngày làm việc kể từ khi ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của Long Jiang IPD, Bên Thuê phải ký các Hợp Đồng dịch vụ với Long Jiang IPD. Các Hợp Đồng dịch vụ bao gồm:

- Hợp đồng cấp nước sạch;
- Hợp đồng xử lý nước thải;
- Hợp đồng cung cấp điện;
- Hợp đồng thu gom rác;
- Các Hợp đồng dịch vụ khác, theo quy định của cơ quan có thẩm quyền và theo đúng quy định của pháp luật.

ĐIỀU 3: ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

Long Jiang IPD cho Bên Thuê thuê một thửa đất thuộc Khu công nghiệp Long Giang với các chi tiết sau:

3.1. Diện tích đất cho thuê : 51.240 m^2 (Bằng chữ : Năm mươi mốt ngàn hai trăm bốn mươi mét vuông)

3.2. Vị trí: Lô số: 36B,37B,51A,52 theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất Khu Công Nghiệp Long Giang (xem Phụ lục A đính kèm)

3.3. Cơ sở hạ tầng trong khu công nghiệp, các tài nguyên, hiện vật dưới lòng đất đều không nằm trong phạm vi đối tượng Hợp đồng này.

ĐIỀU 4: THỜI HẠN THUÊ

4.1. Thời hạn thuê quyền sử dụng đất nêu tương ứng tại Điều 3 của Hợp đồng này được tính từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 26/11/2057.

4.2. Sau khi kết thúc thời hạn thuê, thời hạn thuê có thể gia hạn theo thoả thuận của hai bên, đồng thời đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành của nhà nước Việt Nam.

ĐIỀU 5: MỤC ĐÍCH THUÊ

Mục đích thuê quyền sử dụng đất nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này là để Bên Thuê xây dựng văn phòng, nhà xưởng và kho hàng phục vụ việc sản xuất kinh doanh căn cứ theo Giấy phép đầu tư của Bên Thuê do Ban Quản lý KCN Tiền Giang (Tiza) cấp.

ĐIỀU 6: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THUÊ

Bên Thuê chỉ sử dụng thửa đất thuê đúng với mục đích được ghi tại Điều 5 bản Hợp Đồng này. Trong trường hợp Bên Thuê muốn chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho Bên thứ ba, thì trước tiên Bên Thuê phải có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban Quản Lý Khu công nghiệp Tiền Giang (Tiza) về việc chuyển nhượng. Trước khi tiến hành chuyển nhượng, Bên Thuê phải thanh toán toàn bộ các khoản nợ (bao gồm thuế, nếu có) cho Long Jiang IPD, rồi mới

tiến hành chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành của Việt Nam.

Long Jiang IPD có trách nhiệm hỗ trợ Bên Thuê trong việc lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 7: GIÁ THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Vào ngày 02 tháng 01 năm 2019 đơn giá cho thuê là 1.584.968 VND/m2. Tổng số tiền thuê đất của lô đất này là: 81.213.760.320 VNĐ (Tám mươi mốt tỷ hai trăm mười ba triệu bảy trăm sáu mươi ngàn ba trăm hai mươi Việt Nam đồng). Đơn giá và tổng số tiền thuê đất này chưa bao gồm VAT 10%, thuế VAT này sẽ do Bên Thuê thanh toán theo quy định của pháp luật Việt Nam, nếu có.

Tổng số tiền thuê đất có thể được điều chỉnh theo kích thước đo thực tế chính thức từ cơ quan chức năng Việt Nam cung cấp.

ĐIỀU 8: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

8.1 Thanh toán tiền thuê đất:

Bên Thuê thanh toán tiền thuê đất cho Long Jiang IPD theo các đợt như sau:

Đợt 1: Bên Thuê thanh toán cho Long Jiang IPD số tiền tương đương 60% của tổng số tiền thuê đất trong vòng hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận đầu tư do Tiza cấp. Long Jiang IPD sẽ hoàn trả tiền đặt cọc đã thanh toán cho Bên Thuê. Sau khi nhận được giấy chứng nhận đầu tư và thanh toán đợt 1 cho Long Jiang IPD, vào ngày 15/02/2019 Long Jiang IPD sẽ bàn giao đất cho Bên Thuê.

Đợt 2: Sau khi Long Jiang IPD bàn giao đất cho Bên Thuê, trong vòng hai mươi (20) ngày làm việc Bên Thuê thanh toán cho Long Jiang IPD 30% của tổng số tiền thuê đất.

Đợt 3: Sau khi nhận được giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và Long Jiang IPD thông báo cho Bên Thuê, trong vòng 10 ngày làm việc Bên Thuê sẽ thanh toán cho Long Jiang IPD số tiền còn

lại, tương đương 10% của tổng số tiền thuê đất, Long Jiang IPD sẽ bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Bên Thuê

8.2 **Thanh toán tiền thuế VAT theo quy định**:

Căn cứ theo quy định của chính phủ Việt Nam, nếu Bên Thuê cần phải nộp thuế VAT thì Bên Thuê sẽ đồng thời chuyển số tiền thuế VAT phát sinh tương ứng cho Long Jiang IPD để Long Jiang IPD nộp theo quy định. Long Jiang IPD chịu trách nhiệm xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho Bên Thuê.

ĐIỀU 9: CÁC CHI PHÍ KHÁC

9.1. - Phí tiện ích công cộng: Sau 1 năm kể từ ngày Tiza chấp thuận Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho Bên Thuê, Bên Thuê đến ngày hai mươi lăm (25) mỗi tháng thanh toán cho Long Jiang IPD phí tiện ích công cộng theo mức chuẩn do Long Jiang IPD ấn định. Phí tiện ích công cộng hiện hành là 697,2 VNĐ/m^2/tháng (0,03USD/m^2/tháng).

- Phí duy tu vận hành cơ sở hạ tầng kỹ thuật điện: 85VNĐ/KWH
- Giá điện hiện hành (22KV): giờ bình thường 1.452 VNĐ/KWH, giờ cao điểm 2.673VNĐ/KWH, giờ thấp điểm 918VNĐ/KWH, công suất vô công (Cos Ø) dựa theo quy định Nhà Nước.
- Phí xử lý nước thải hiện hành tùy theo chất lượng xả thải của doanh nghiệp, phân ra 03 cấp: 6972 VNĐ/m^3 (0,3USD/m^3)、7669,2 VNĐ/m^3 (0,33USD/m^3)、8366,4 VNĐ/m^3 (0,36USD/m^3), lượng nước thải bằng 80% lượng nước cấp.
- Phí nước cấp hiện hành là: 8.190VNĐ/m^3.
- Chi phí xử lý rác thải sinh hoạt hiện hành: 456.000VNĐ/tấn,
- Phí tiện ích công cộng, phí duy tu vận hành cơ sở hạ tầng kỹ thuật điện, phí xử lý nước thải sẽ được điều chỉnh dựa theo giá cả thị trường tương tự các khu công nghiệp khác quanh khu vực Tp. HCM. Bên Thuê đảm bảo nước thải đầu ra phù hợp với tiêu chuẩn

xả thải doanh nghiệp theo quy định của KCN Long Giang. Tiêu chuẩn xả thải nước thải doanh nghiệp vui lòng xem phụ lục đính kèm.

- Giá nước, điện sẽ được điều chỉnh theo quy định của Nhà Nước.
- Chi phí xử lý rác thải điều chỉnh theo giá cả thị trường ở địa phương.

Tất cả các phí kể trên chưa bao gồm thuế GTGT.

9.2. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán đúng kỳ, đầy đủ theo các điều khoản được quy định trong các Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ đã ký kết với Long Jiang IPD, cùng với các khoản thuế liên quan.

ĐIỀU 10: BÊN THUÊ KHAI THÁC, XÂY DỰNG TRÊN PHẦN ĐẤT THUÊ PHẢI THEO CÁC QUY ĐỊNH SAU:

10.1. Bên Thuê đảm bảo thực hiện quy hoạch xây dựng nhà xưởng dựa theo tiêu chuẩn và quy định pháp luật Việt Nam và quy hoạch tổng thể của KCN Long Giang. Tiêu chuẩn và quy định hiện hành là QCVN : 01/2008/BXD, mật độ xây dựng nhà xưởng lớn nhất là :

Độ cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Tỉ lệ xây dựng lớn nhất theo diện tích đất (%)		
	≤ 5.000 m2	10.000 m2	≥ 20.000 m2
≤ 10	70	70	60
13	70	65	55
16	70	60	52
19	70	56	48
22	70	52	45
25	70	49	43
28	70	47	41
31	70	45	39

34	70	43	37
37	70	41	36
40	70	40	35
> 40	70	40	35

10.2. Trong quá trình triển khai thi công xây dựng nhà máy, Bên Thuê nhất thiết tuân thủ các quy định có liên quan của pháp luật hiện hành về tiêu chuẩn xây dựng đối với các xí nghiệp trong Khu công nghiệp Long Giang.

10.3. Tỷ lệ cây xanh: Trong thời gian mười hai (12) tháng kể từ ngày chính thức được giao đất, Bên Thuê phải tiến hành trồng cây xanh, tỷ lệ diện tích cây xanh không được thấp hơn 20% trên tổng diện tích đất thuê.

10.4. Bên Thuê tự xây dựng nhà xưởng, hàng rào và các công trình xây dựng khác, phải chừa khoảng đất trống xung quanh thửa đất để trồng cây xanh, làm đường phòng cháy chữa cháy theo các quy định của Ban quản lý KCN Tiền Giang (Tiza).

10.5. Khi Bên Thuê tiến hành lắp đặt các điểm đấu nối điện, nước sạch, nước thải phải nhận được sự đồng ý của Long Jiang IPD, đúng theo các Hợp Đồng Dịch Vụ mà hai bên đã ký, đồng thời khi thao tác cần tuân thủ sự hướng dẫn của Long Jiang IPD.

10.6 Bên Thuê phải tiến hành triển khai dự án theo đúng tiến độ dự án được nêu rõ trong Giấy Chứng Nhận Đầu Tư đã được TIZA cấp cho Bên Thuê để hoạt động sản xuất tại Khu công nghiệp Long Giang, và các tiến độ điều chỉnh đã được TIZA duyệt (nếu có).

10.7 Bên Thuê cam kết đáp ứng đúng quy định về tiêu chuẩn nước thải đầu ra của các nhà máy trong Khu công nghiệp Long Giang. Bảng tiêu chuẩn nước thải được thể hiện trong Phụ Kiện B đính kèm theo Hợp đồng này.

ĐIỀU 11. KẾT THÚC VÀ GIA HẠN HỢP ĐỒNG

11.1 Quyền sử dụng diện tích đất tại Khu Công Nghiệp Long Giang của Long Jiang IPD sẽ chấm dứt vào ngày 26 tháng 11 năm 2057, tất cả các điều khoản, phụ kiện hợp đồng của bản Hợp đồng này cũng sẽ hết hiệu lực theo đúng thời hạn trên. Nếu sau ngày 26 tháng 11 năm 2057 nhà nước Việt Nam tiếp tục gia hạn quyền sử dụng đất cho Long Jiang IPD, đồng thời Bên Thuê muốn tiếp tục thuê lại phần đất đã thuê thì Bên Thuê phải có văn bản yêu cầu trước một (01) năm, nếu Long Jiang IPD đồng ý, hai bên thống nhất lại giá thuê đất, các chi phí khác có liên quan và ký Hợp đồng Thuê Đất mới theo tình hình thị trường thực tế. Dưới các điều kiện tương tự, Bên Thuê có thể được ưu tiên tiếp tục thuê lại thửa đất đã thuê.

11.2 Khi thời hạn thuê đất của bản Hợp Đồng này kết thúc, nếu Bên Thuê không có văn bản yêu cầu gia hạn thêm thời gian thuê, thì xem như đã từ bỏ ý định ký tiếp hợp đồng.

11.3 Khi thời hạn thuê quyền sử dụng đất của bản Hợp Đồng này kết thúc, Bên Thuê có văn bản yêu cầu gia hạn Hợp Đồng thuê nhưng Long Jiang IPD không đồng ý với lý do hợp lý căn cứ theo những quy định pháp luật Việt Nam và những công văn phê duyệt của Chính phủ tại thời điểm đó, hoặc theo khoản 11.2, Điều 11 của bản Hợp đồng này Bên Thuê từ bỏ ý định thuê, Long Jiang IPD sẽ thu hồi lại thửa đất đã cho thuê.

11.4 Khi thời hạn thực hiện hợp đồng kết thúc, trong ngày chấm dứt bản Hợp Đồng này, Bên Thuê phải hoàn trả lại thửa đất đã thuê cho Long Jiang IPD. Khi Bên Thuê hoàn trả lại thửa đất cho Long Jiang IPD, hai bên sẽ cùng thương lượng giải quyết các công trình xây dựng mà Bên Thuê tự xây vẫn còn sót lại trên thửa đất thuê của Bên Thuê theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm đó.

<u>ĐIỀU 12</u>: ĐIỀU KHOẢN DỊCH VỤ

12.1. Long Jiang IPD cung cấp điện, nước, xử lý nước thải, thu gom xử lý rác và các dịch vụ có thu khác, Bên Thuê căn cứ vào các Hợp Đồng dịch vụ đã ký có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí dịch vụ có liên quan cho Long Jiang IPD, và các khoản thuế liên quan.

12.2. Nhằm bảo vệ môi trường và phù hợp với các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường của nhà nước Việt Nam, Long Jiang IPD có toàn quyền trong việc thu gom, xử lý, vận chuyển hoặc căn cứ vào các Hợp Đồng dịch vụ có liên quan mà Long Jiang IPD và Bên Thuê đã ký, tiến hành thu mua các loại phế liệu, xử lý phế phẩm phế liệu, rác công nghiệp, rác sinh hoạt sản sinh trong quá trình hoạt động của Bên Thuê. Đối với chất thải độc hại, chất thải của các sản phẩm nguy hiểm của Bên Thuê sẽ căn cứ theo quy định nhà nước, giao cho cơ quan có đầy đủ chức năng tiến hành xử lý.

ĐIỀU 13: TRÁCH NHIỆM LONG JIANG IPD

13.1. Sau khi nhận được tổng giá trị Hợp đồng thuê đất hoặc khoản tiền thuê đất đợt 1, Long Jiang IPD có trách nhiệm bàn giao thửa đất được ghi trong bản Hợp Đồng này cho Bên Thuê sử dụng. Thửa đất này là đất trống, không còn chướng ngại.

13.2. Long Jiang IPD có trách nhiệm từng bước xây dựng và hoàn thiện cơ sở hạ tầng trong Khu Công Nghiệp, cung cấp điện, nước, xử lý nước thải và các dịch vụ khác để đảm bảo công tác xây dựng và hoạt động kinh doanh của Bên Thuê.

13.3. Long Jiang IPD có trách nhiệm sửa chữa và bảo dưỡng hệ thống phân phối điện nước, đường ống nước thải, hệ thống đường sá và các công trình công cộng nằm ngoài phạm vi khu đất thuê của Bên Thuê.

ĐIỀU 14: TRÁCH NHIỆM BÊN THUÊ

14.1. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán cho Long Jiang IPD đúng thời hạn tiền thuê đất, các chi phí khác được quy định tại Điều 8 và Điều 9 của Hợp Đồng này và tiền thuế có liên quan.

14.2. Bên Thuê phải sử dụng đất thuê đúng mục đích như quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này.

14.3. Bên Thuê phải khởi công dự án theo đúng tiến độ xây dựng được phê duyệt. Việc triển khai dự án phải thực hiện nghiêm túc theo như quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng này.

14.4. Bên Thuê phải bảo vệ và không làm hư hỏng các công trình công cộng trong Khu Công nghiệp, có trách nhiệm bảo dưỡng các công trình công cộng khác trong thửa đất thuê. Nếu có hư hỏng, Bên Thuê phải thông báo ngay cho Long Jiang IPD biết để tiến hành kiểm tra, sửa chữa. Nếu tổn thất do Bên Thuê gây ra, Bên Thuê phải gánh chịu mọi chi phí sửa chữa và có trách nhiệm bồi thường cho Long Jiang IPD những tổn thất phát sinh. Nếu những hư hỏng không phải do Bên Thuê, Bên Thuê cũng phải có trách nhiệm thông báo kịp thời cho Long Jiang IPD biết để kịp thời sửa chữa, giảm thiểu tổn thất gây ra.

14.5. Trong suốt thời hạn thuê, Bên Thuê không được tự ý khoan giếng khai thác nước ngầm trong thửa đất thuê. Nếu Bên Thuê vi phạm quy định pháp luật Việt Nam tự ý khoan giếng khai thác nước ngầm, Long Jiang IPD có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, thu hồi thửa đất thuê mà không hoàn trả cho Bên Thuê bất cứ khoản tiền nào.

ĐIỀU 15: TRÁCH NHIỆM KHI VI PHẠM HỢP ĐỒNG

15.1 Bên Thuê căn cứ vào kỳ hạn phải thanh toán được quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này chuyển trả tiền thuê quyền sử dụng đất đúng kỳ hạn cho Long Jiang IPD, và tiền thuế có liên quan. Nếu Bên Thuê không trả đúng kỳ hạn, thì việc xử lý sẽ căn cứ theo những quy định sau đây:

15.1.1 Với tình huống Bên Thuê không thể thanh toán tiền thuê đất đúng hạn, thì hai bên thương lượng thống nhất phương pháp giải quyết.

15.1.2 Trong trường hợp Bên Thuê quá ba (3) tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định của bản Hợp Đồng này không thanh toán tiền thuê đất hoặc hai bên không thể thống nhất phương pháp giải quyết hoặc Bên Thuê không thực hiện đúng phương pháp giải quyết đã được hai bên thống nhất, Long Jiang IPD có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, thu hồi thửa đất cho thuê mà không hoàn trả cho Bên Thuê bất kỳ khoản thanh toán nào, đồng thời yêu cầu Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Tiền Giang (Tiza) thu hồi Giấy Chứng Nhận Đầu tư của Bên Thuê.

15.2 Sau khi Bên Thuê thực hiện đúng các điều khoản thanh toán liên quan theo đúng hợp đồng, Long Jiang IPD căn cứ thời gian được quy định trong hợp đồng này sẽ tiến hành bàn giao thửa đất thuê cho Bên Thuê.

15.2.1 Trong trường hợp Long Jiang IPD không giao đất đúng kỳ hạn, hai bên cùng thương lượng thống nhất biện pháp giải quyết.

15.2.2 Trong trường hợp thời gian Long Jiang IPD trễ hạn giao đất cho Bên Thuê vượt quá ba (3) tháng hoặc hai bên không thể thống nhất phương pháp giải quyết hoặc Long Jiang IPD không thể thực hiện đúng phương pháp giải quyết đã được hai bên thống nhất, Bên Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Long Jiang IPD phải hoàn trả các khoản mà Bên Thuê đã thanh toán trước đó.

15.3 Bên Thuê căn cứ thời gian quy định tại Điều 10 của Hợp đồng này triển khai công tác xây dựng, nếu trễ quá thời gian 6 tháng so với tiến độ đã được duyệt mà không có lý do giải thích hợp lý cho việc chưa thi công, Long Giang IPD có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và thu hồi thửa đất mà không hoàn trả bất kỳ khoản thanh toán nào cho Bên Thuê, đồng thời yêu cầu TIZA thu hồi Giấy Chứng Nhận Đầu Tư của Bên Thuê.

ĐIỀU 16: BẢO HIỂM

Bên Thuê cần mua bảo hiểm cho các công trình xây dựng, máy móc thiết bị và các tài sản quan trọng khác trên thửa đất thuê, để bảo đảm phục hồi sản xuất sau khi gặp những sự cố ngoài ý muốn, không làm ảnh hưởng đến hoạt động quản lý kinh doanh thường ngày của Long Jiang IPD và các xí nghiệp trong khu. Bên Thuê phải tiến hành mua bảo hiểm theo yêu cầu dưới đây:

- Đối với nhà xưởng và các công trình xây dựng khác, Bên Thuê phải mua bảo hiểm trong vòng một (01) tháng kể từ ngày có biên bản nghiệm thu công trình.
- Đối với máy móc thiết bị, Bên Thuê phải mua bảo hiểm trong vòng một (01) tháng kể từ ngày được mang vào thửa đất cho thuê.

ĐIỀU 17: TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

17.1. Trong trường hợp việc thực hiện Hợp đồng của mỗi Bên bị trì hoãn, cản trở hoặc ngăn chặn do những tình huống bất khả kháng nằm ngoài khả năng kiểm soát của mỗi Bên, như: quyết định hạn chế của cơ quan có thẩm quyền, chiến tranh, đình công, nổi loạn, bạo động, thiên tai và/hoặc tài sản bị hư hỏng lớn v.v..., các Bên phải nỗ lực khắc phục và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình và không phải chịu bất kỳ trách nhiệm vật chất nào đối với thiệt hại của Bên kia.

17.2. Bất cứ bên nào vì những lý do bất khả kháng, dẫn đến việc không thể thực thi một phần hoặc toàn bộ các điều khoản quy định trong Hợp đồng này thì không phải chịu trách nhiệm liên đới, nhưng trong điều kiện và khả năng cho phép phải tìm kiếm giải pháp để giảm thiểu tổn thất gây ra. Nếu bên nào cố tình trì hoãn thời gian thực thi hợp đồng để rồi phát sinh các tổn thất bất khả kháng thì bên đó phải hoàn toàn chịu trách nhiệm liên quan.

17.3. Khi gặp các trường hợp bất khả kháng, trong vòng mười hai (12) giờ, bên bị tổn thất phải gởi thư điện tử, fax, điện báo, văn bản thông báo tình hình cho bên kia biết, và trong vòng

ba (03) ngày phải có văn bản chính thức thông báo cho bên kia biết điều khoản nào hoặc toàn bộ nội dung Hợp Đồng mà bên chịu tổn thất không thể thực thi được hoặc yêu cầu gia hạn thời gian thi hành.

17.4. Nếu tình trạng bất khả kháng không thể khắc phục kéo dài trong thời gian quá sáu (06) tháng, Bên bị ảnh hưởng bởi những tình huống đó có thể yêu cầu chấm dứt Hợp đồng này bằng văn bản gửi cho Bên kia và không phải chịu bất kỳ trách nhiệm vật chất nào đối với thiệt hại của Bên kia nếu có.

ĐIỀU 18: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

18.1. Hợp đồng này sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau:

- Hết thời hạn Hợp đồng này được quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;
- Do tình trạng bất khả kháng;
- Bên Thuê vi phạm khoản 14.5 Điều 14, Điều 15 của Hợp đồng này;
- Do thỏa thuận khác của các Bên.
- Theo các quy định của pháp luật hiện hành.

18.2. Khi chấm dứt Hợp Đồng, vào ngày chấm dứt Hợp đồng Bên Thuê phải thanh toán tất cả các khoản nợ phát sinh trước đó cho Long Jiang IPD, bao gồm tiền thuê quyền sử dụng đất, tiền điện, nước, phí tiện ích công cộng và các chi phí dịch vụ khác. Nếu Bên Thuê không thanh toán cho Long Jiang IDP đúng theo các điều khoản được ký kết thì :

- Vào tháng trễ hạn thứ nhất, mỗi ngày Bên Thuê trả tiền phạt trễ hạn tương đương 0.2% cho một ngày trả chậm trên số tiền chưa thanh toán.
- Vào tháng trễ hạn thứ hai, mỗi ngày Bên Thuê trả tiền phạt trễ hạn tương đương 0.4% cho một ngày trả chậm trên số tiền chưa thanh toán.
- Vào tháng trễ hạn thứ ba, mỗi ngày Bên Thuê trả tiền phạt trễ hạn tương đương 0.6% cho một ngày trả chậm trên số tiền chưa thanh toán.

18.3 Nếu Bên Thuê chưa thanh toán đầy đủ các khoản trên thì không được di chuyển các phương tiện máy móc thiết bị ra khỏi thửa đất thuê.

18.4 Trong trường hợp quá ba (3) tháng kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Thuê vẫn không thanh toán nợ đã thiếu cho Long Jiang IPD, Long Jiang có quyền đem nhà xưởng và thiết bị của Bên Thuê ra bán đấu giá rộng rãi, số tiền thu được từ việc bán đấu giá trước tiên sẽ được ưu tiên dành cho việc thanh toán nợ cho Long Jiang IPD, sau khi thanh toán xong nợ cho LongJiang IPD, số tiền còn dư sẽ hoàn lại cho Bên Thuê.

ĐIỀU 19: THÔNG TIN

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, mọi tài liệu, giấy báo, yêu cầu, và thông tin có liên quan đến việc thi hành Hợp Đồng này phải được gửi đến các địa chỉ sau đây:

Cho Long Jiang IPD:

- Trụ sở: Công ty TNHH Phát Triển Khu Công Nghiệp Long Giang (Long Jiang IPD),
- Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Giang, Xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.
- Điện thoại: (84-273)-3849-777, -3642-728. Fax: (84-273)-3642-722

Cho Bên Thuê:

- Trụ sở: **CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM**
- Địa chỉ: Lô 36B,37B,51A,52, Khu Công Nghiệp Long Giang, Xã Tân lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.
- Điện thoại: 86 513 8185 9826. Fax: 86 21 6913 5023

ĐIỀU 20: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Long Jiang IPD và Bên Thuê chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây :

20.1 **Long Jiang IPD cam đoan :**

- Những thông tin pháp nhân, thông tin về lô đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.
- Lô đất thuộc trường hợp được cho thuê theo quy định của pháp luật.
- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối ép buộc.
- Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

20.2 **Bên Thuê cam đoan :**

- Những thông tin pháp nhân, thông tin về mục đích đầu tư đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.
- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.
- Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 21: LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- Hợp đồng này được giải thích và điều chỉnh theo pháp luật của nước CHXHCN Việt Nam.
- Trường hợp phát sinh tranh chấp, các bên cùng bàn bạc giải quyết trên tinh thần thiện chí, hòa giải, tôn trọng quyền và lợi ích chính đáng của các bên. Tranh chấp không giải quyết được sẽ được đưa giải quyết sơ thẩm tại Tòa án nhân dân Tỉnh Tiền Giang, các giai đoạn tố tụng tiếp theo được thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam. Các điều khoản trong hợp đồng này vẫn còn hiệu lực và ràng buộc đối với các Bên có liên quan trong việc thực hiện và tuân thủ trong quá trình giải quyết tranh chấp của Tòa Án.

ĐIỀU 22: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- Trường hợp một hoặc vài điều trong Hợp đồng này vô hiệu, các điều khoản khác trong Hợp đồng này vẫn có hiệu lực, các Bên vẫn phải nghiêm túc thực hiện.

- Trường hợp người đại diện ký kết Hợp đồng thay đổi thì Hợp đồng vẫn tiếp tục được thực hiện theo đúng các giao ước trong Hợp đồng. Người đại diện kế tục có trách nhiệm thực hiện những nghĩa vụ đã cam kết trong Hợp đồng.
- Hai Bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản ghi trong Hợp đồng này. Không bên nào được đơn phương vi phạm gây thiệt hại cho bên kia. Bên vi phạm hợp đồng ngoài tiền phạt còn phải bồi thường thiệt hại do lỗi vi phạm hợp đồng gây ra.
- Bên Thuê phải tuân thủ Quy Chế khu công nghiệp và các quy định liên quan đến đầu tư của người nước ngoài tại Việt Nam, các quy định của TIZA, Điều Lệ và các quy định của Khu Công Nghiệp Long Giang.
- Mọi sự thay đổi, bổ sung, giải thích Hợp đồng này chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản Phụ lục và có đủ chữ ký của đại diện hai bên. Các phụ lục đó đương nhiên trở thành phần không thể tách rời của hợp đồng này.
- Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ khi đại diện pháp luật của hai bên cùng ký. Sau khi ký kết bản Hợp đồng này, Bản thỏa thuận thuê lại quyền sử dụng đất số Bestway/LG.TT.2018 ký ngày 07 tháng 09 năm 2018 chấm dứt hiệu lực.
- Thời gian sử dụng trong bản Hợp Đồng này đều theo Dương lịch.

Hợp Đồng này được lập thành 15 bản gốc [11 bản bằng tiếng Việt và 4 bản bằng tiếng Hoa] có giá trị pháp lý như nhau. Long Jiang IPD và Bên Thuê mỗi bên giữ 7 bản gốc [5 bản bằng tiếng Việt và 2 bản bằng tiếng Hoa], phòng công chứng giữ 1 bản gốc bằng tiếng Việt.

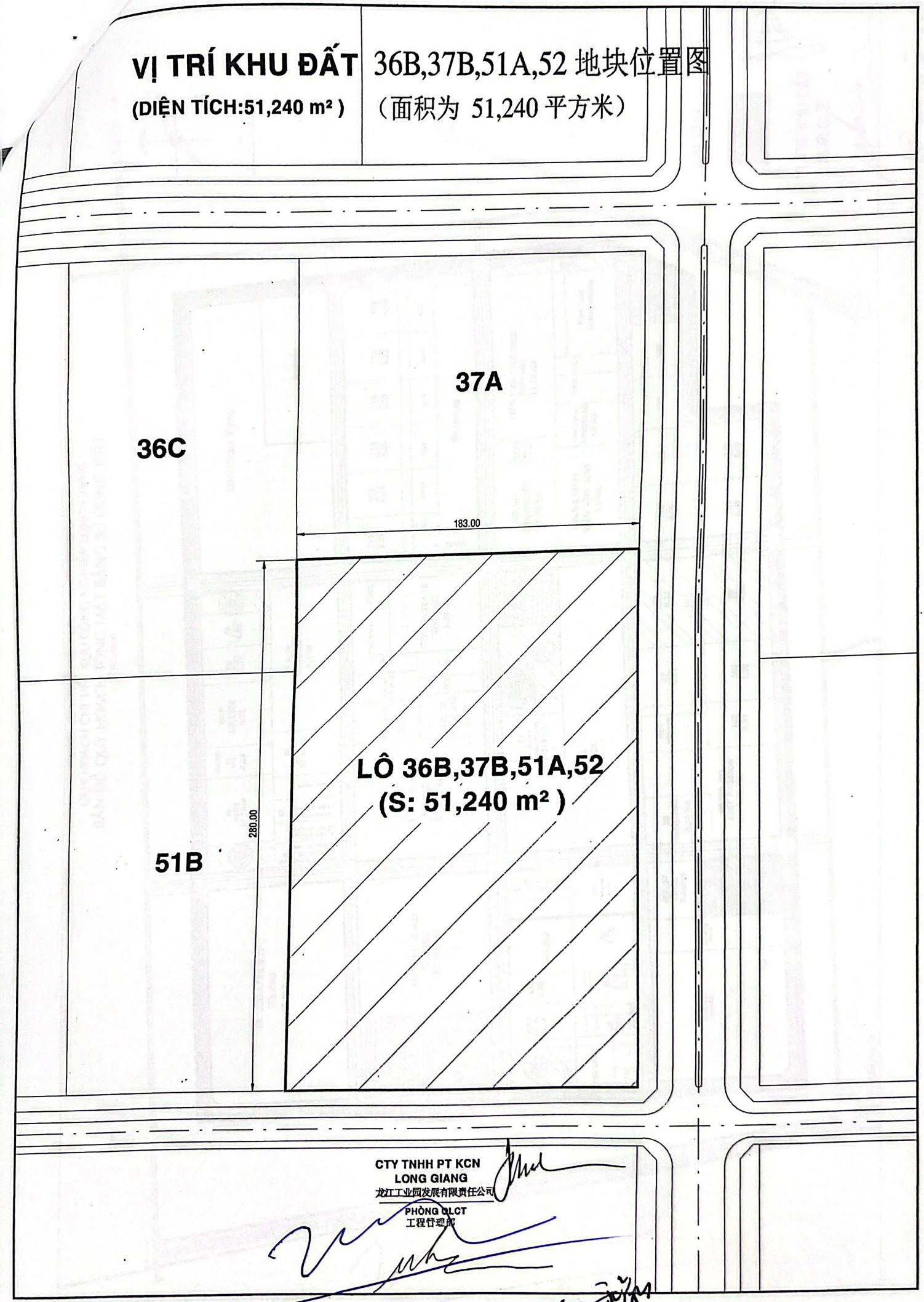
Đại diện cho Bên Thuê	**Đại diện cho Long Jiang IPD**
M.S.D.N: 1201598254 - C.T.T.N.M.H CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM H. TÂN PHƯỚC - T. TIỀN GIANG	S.G.C.N: 532043000007 - Đ.T.N.N.G CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG H. TÂN PHƯỚC - T. TIỀN GIANG
LI AN HUA	**YU SUO**

Người phiên dịch

Nguyễn Thị Hiền Thảo

VỊ TRÍ KHU ĐẤT
(DIỆN TÍCH:51,240 m²)

36B,37B,51A,52 地块位置图
（面积为 51,240 平方米）



CTY TNHH PT KCN
LONG GIANG
龙江工业园发展有限责任公司
PHÒNG ĐLCT
工程管理部

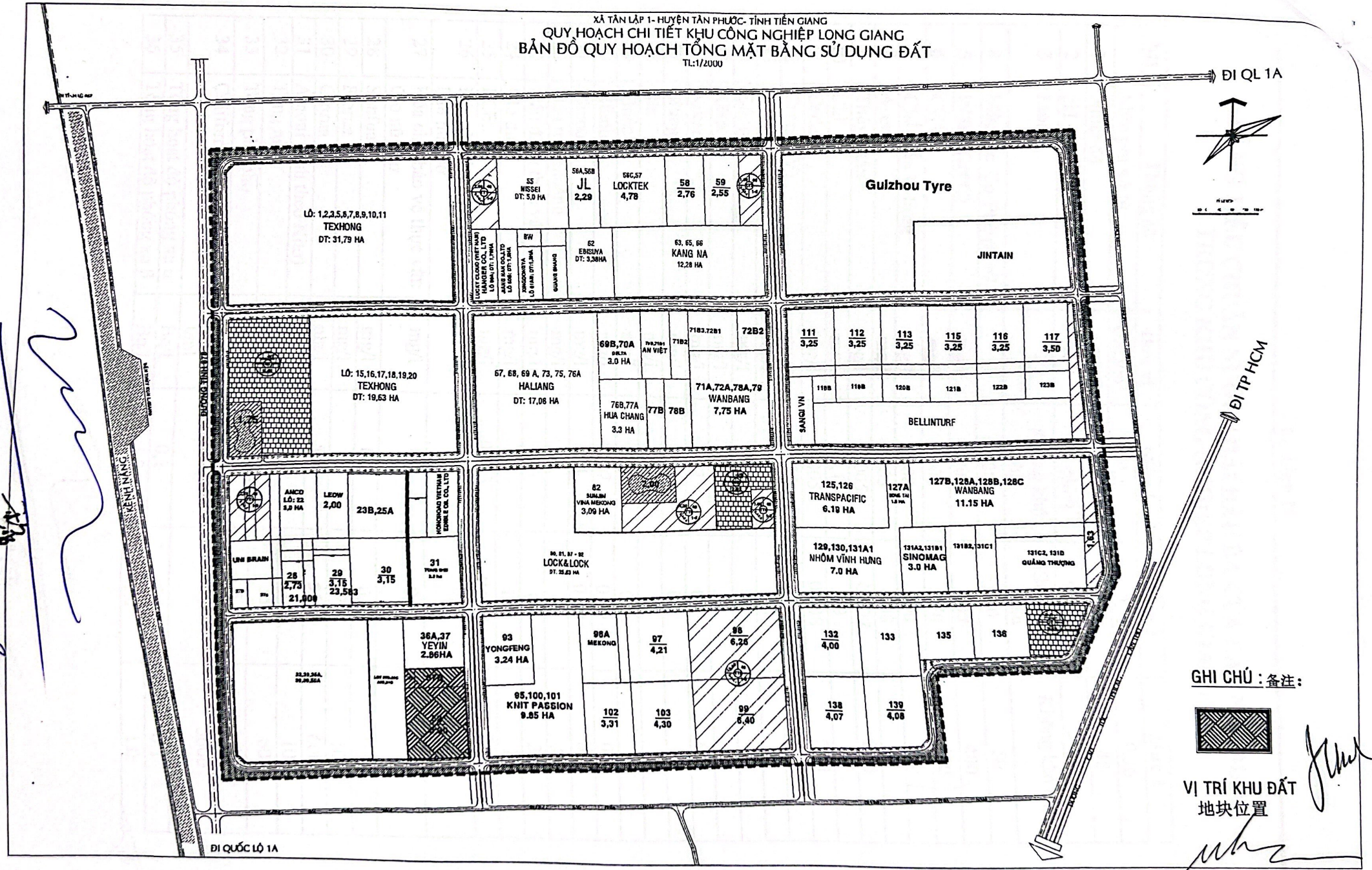
Lê Hoàng Nhân

XÃ TÂN LẬP 1- HUYỆN TÂN PHƯỚC- TỈNH TIỀN GIANG

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

TL:1/2000



GHI CHÚ : 备注:

VỊ TRÍ KHU ĐẤT
地块位置

Lê Hoàng Nhân

Phụ kiện B

BẢNG TIÊU CHUẨN NƯỚC THẢI ĐẦU RA CỦA CÁC NHÀ MÁY TRONG KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG

Stt	Thông số	Đơn vị	Mức 1	Mức 2	Mức 3
	Mức phí xử lý	USD/m^3	0,3	0,33	0,36
1	Nhiệt độ	°C	40	45	45
2	pH	-	5,5 đến 9	5 đến 9	5 đến 9
3	Mùi	-	Không khó chịu	Không khó chịu	Không khó chịu
4	Mầu sắc. Co-Pt ở pH=7		20	30	50
5	**BODs (20°C)**	**mg/l**	**200**	**300**	**400**
6	**COD**	**mg/l**	**300**	**450**	**600**
7	**Chất rắn lơ lửng**	**mg/l**	**100**	**200**	**300**
8	Asen	mg/l	0,05	0,08	0,1
9	Thủy ngân	mg/l	0,005	0,007	0,01
10	Chì	mg/l	0,1	0,3	0,5
11	Cadimi	mg/l	0,005	0,008	0,01
12	Crom (IV)	mg/l	0,05	0,08	0,1
13	Crom (III)	mg/l	0,2	0,6	1
14	Đồng	mg/l	2	2	2
15	Kẽm	mg/l	3	3	3
16	Niken	mg/l	0,2	0,4	0,5
17	Mangan	mg/l	0,5	0,7	1
18	Sắt	mg/l	1	3	5
19	Thiếc	mg/l	0,2	0,6	1
20	Xianua	mg/l	0,07	0,09	0,1
21	Phenol	mg/l	0,1	0,08	0,5
22	Dầu mỡ khoáng	mg/l	5	5	5
23	Dầu động thực vật	mg/l	10	15	20
24	Clo dư	mg/l	1	1,5	2
25	PCBs	mg/l	0,003	0,007	0,01
26	Hóa chất bảo vệ thực vật: Lân hữu cơ	mg/l	0,3	0,7	1
27	Hóa chất bảo vệ thực vật: Clo hữu cơ	mg/l	0,1	0,1	0,1
28	Sunfua	mg/l	0,2	0,4	0,5
29	Florua	mg/l	5	7	10
30	Clorua	mg/l	500	550	600
31	Amoni (tính theo Nitơ)	mg/l	5	7	10
32	Tổng nitơ	mg/l	15	35	60
33	Tổng phôtpho	mg/l	4	5	6
34	Coliform	MPN/100ml	3000	4000	5000
35	Tổng hoạt độ phóng xạ α	Bq/l	0,1	0,1	0,1
36	Tổng hoạt độ phóng xạ β	Bq/l	1,0	1,0	1,0

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày **15/01/2019** (ngày Mười lăm tháng Một năm Hai ngàn mười chín), tại Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt tỉnh Tiền Giang, số 44 – 46 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 1, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Tôi .....Đặng Minh Sử....., Công chứng viên Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt, tỉnh Tiền Giang.

CHỨNG NHẬN

Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số: 53/HĐTQSDĐ.LG.2019 được giao kết giữa:

Bên cho thuê quyền sử dụng đất:

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG

Giấy chứng nhận đầu tư số: 532043000007 do Ban quản lý Khu Công nghiệp tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26/11/2007.

Địa chỉ: xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.

Người đại diện: Ông **Yu Suo** - Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Bên thuê quyền sử dụng đất:

CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM

Giấy chứng nhận đầu tư số: 2174111861 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp tỉnh Tiền Giang cấp lần đầu ngày 12/12/2018.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang cấp, đăng ký lần đầu ngày 03/01/2019

Mã số doanh nghiệp: 1201598254

Địa chỉ: Lô số 36B, 37B, 51A, 52 Khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện: ông **LI AN HUA** Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Hộ chiếu số: EE3218634 Cấp tại: Trung Quốc

Người phiên dịch:

Bà : **NGUYỄN THỊ NHÂN THẢO**

Chứng minh nhân dân số : 273 181 231 Cấp tại Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng này;
- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết Hợp đồng có năng lực hành vi dân sự quy định của pháp luật;
- Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã đọc lại/nghe phiên dịch lại toàn bộ dự thảo Hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong dự thảo Hợp đồng; mẫu dấu và chữ ký của Bên Cho thuê lại quyền sử dụng đất là đúng và Bên Thuê lại quyền sử dụng đất đã ký vào Hợp đồng này trước mặt tôi.

MST: 15011909-Tho

(2)

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 1201598254
Đăng ký thay đổi lần thứ 1: Ngày 26 tháng 02 năm 2020 của Phòng Đăng ký Kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang
Địa chỉ trụ sở chính: Lô 36B, 37B, 51A, 52 Khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

CX 149135

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 52 , tờ bản đồ số: 00

b) Địa chỉ: Lô số 36B, 37B, 51A, 52 KCN Long Giang, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang

c) Diện tích: 51240,0m², (bằng chữ: Năm mươi mốt nghìn hai trăm bốn mươi phẩy không mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 26/11/2057

g) Nguồn gốc sử dụng: Thuê đất trả tiền một lần của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp

2. Nhà ở: -/-.

3. Công trình xây dựng khác:

Tên công trình: Công trình xây dựng

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m²)	Diện tích sàn (m²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
Xưởng sản xuất; Kho nguyên liệu, kho thành phẩm	26280,0	26280,0	Sở hữu riêng	Cấp 3	-/-
Nhà văn phòng; Nhà xe công nhân; Nhà ăn	1702,0	3459,0	Sở hữu riêng	Cấp 3	-/-
Nhà phụ trợ; Kho chứa mực in; Nhà vệ sinh công nhân	1737,0	1737,0	Sở hữu riêng	Cấp 4	-/-
Nhà bảo vệ 8a; Nhà bảo vệ 8b; Trạm điện 2.000KVA	304,0	304,0	Sở hữu riêng	Cấp 4	-/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

Số hiệu và diện tích thửa đất chưa xác định theo bản đồ địa chính.

Tiền Giang, ngày 14 tháng 7 năm 2020

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH TIỀN GIANG

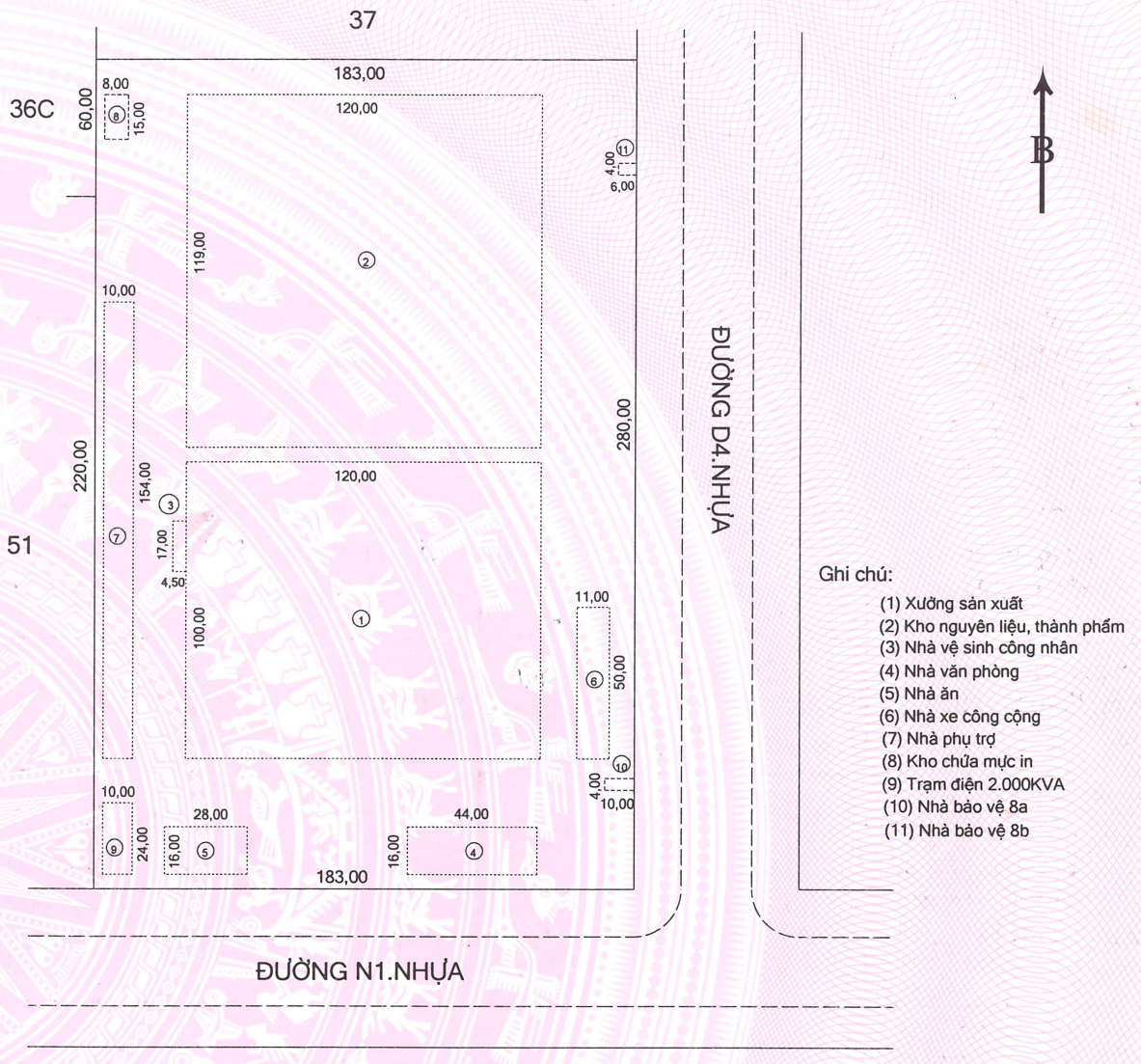
GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH TIỀN GIANG

Phạm Văn Trọng

Số vào sổ cấp GCN: CT08733

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

28345190021 60

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

--------o0o--------

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số: 61/HĐTQSDĐ.LG.2020

- Căn cứ Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015.
- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.
- Căn cứ Luật Thương Mại số 36/2005/QH11 ngày 14/6/2005 ;
- Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật đầu tư số 67/2014/QH13, ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13, ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số: 532043000007, ngày 26/11/2007, do Ban quản lý Khu Công Nghiệp tỉnh Tiền Giang cấp;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00022 do Ủy ban nhân dân tỉnh cấp ngày 13 tháng 10 năm 2008, và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT04048 do Ủy ban nhân dân tỉnh cấp ngày 21/08/2015.
- Căn cứ chức năng và nhu cầu của Bên cho thuê và Bên thuê;

Hôm nay, ngày 15 tháng 10 năm 2020, chúng tôi gồm :

<u>BÊN CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:</u> (Gọi tắt là Long Jiang IPD)

- **CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG**
- Địa chỉ: Xã Tân Lập 1, Huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam

- Số điện thoại: 84-273-3642-728.
- Số Fax: 84-273-3642-722
- Tên tài khoản: LONG JIANG INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT CO.,LTD.
- Số tài khoản: USD A/C: 100000-6000-21437, VNĐ A/C: 100000-60000-2334

  Tại: BANK OF CHINA (HONG KONG) LIMITED HO CHI MINH CITY BRANCH
- Địa chỉ ngân hàng: Tầng trệt và tầng 11, Tòa nhà Times Square, số 22-36 đường Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại ngân hàng: 84-8-38219 949. Fax ngân hàng: 84-8-38219 948.
- Swift Code: BKCHVNVX.
- Người đại diện: **Ông Yu Suo, Tổng Giám Đốc**

<u>BÊN THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT</u> (Gọi tắt là Bên Thuê)

- **CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM**
- Giấy chứng nhận đầu tư số: 2174111861, do Ban Quản Lý Các Khu Công Nghiệp tỉnh Tiền Giang (Tiza) thay đổi lần thứ 1 ngày 11 tháng 02 năm 2020
- Địa chỉ: Lô số 36B,37B,51A,52 Khu công nghiệp Long Giang, Xã Tân Lập 1, Huyện Tân Phước, Tiền Giang, Việt Nam.
- Người đại diện: Ông **LI AN HUA, Tổng Giám Đốc**

Hai bên như nêu trên đã bàn bạc, thoả thuận và đồng ý ký Hợp Đồng Thuê Quyền sử dụng đất (gọi tắt là "Hợp Đồng") bao gồm những điều khoản và điều kiện sau:

<u>ĐIỀU 1</u>: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Trong Hợp đồng này, các cụm từ sau đây có ý nghĩa :

1.1. "Long Jiang IPD" có nghĩa là Công ty TNHH Phát Triển Khu Công Nghiệp Long Giang;

1.2. "TIZA" có nghĩa là Ban Quản Lý Các Khu Công Nghiệp Tỉnh Tiền Giang

1.3. "Hợp đồng" có nghĩa là Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất;

1.4. "Bên Thuê" có nghĩa là **CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM**;

1.5. Trong hợp đồng này đề cập "VNĐ" là Việt Nam đồng, "USD" là Đô la Mỹ;

ĐIỀU 2: PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG VÀ KÝ KẾT CÁC HỢP ĐỒNG CÓ LIÊN QUAN

2.1. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này là một bộ phận không thể tách rời Hợp đồng này và có giá trị pháp lý như Hợp đồng này. Các phụ lục bao gồm:

- Phụ kiện A: Bản vẽ vị trí và hiện trạng.
- Phụ kiện B: Bảng tiêu chuẩn nước thải đầu ra của các nhà máy trong Khu Công Nghiệp Long Giang

2.2. Trong thời gian chín mươi (90) ngày làm việc kể từ khi ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của Long Jiang IPD, Bên Thuê phải ký các Hợp Đồng dịch vụ với Long Jiang IPD. Các Hợp Đồng dịch vụ bao gồm:

- Hợp đồng cấp nước sạch;
- Hợp đồng xử lý nước thải;
- Hợp đồng cung cấp điện;
- Hợp đồng thu gom rác;
- Các Hợp đồng dịch vụ khác, theo quy định của cơ quan có thẩm quyền và theo đúng quy định của pháp luật.

ĐIỀU 3: ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

Long Jiang IPD cho Bên Thuê thuê một thửa đất thuộc Khu công nghiệp Long Giang với các chi tiết sau:

3.1. Diện tích đất cho thuê : 93.304 m^2 (Bằng chữ : Chín mươi ba ngàn ba trăm lẻ bốn mét vuông)

3.2. Vị trí: Lô số: 35A, 36C, 50A, 51B theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất Khu Công Nghiệp Long Giang (xem Phụ lục A đính kèm)

3.3. Cơ sở hạ tầng trong khu công nghiệp, các tài nguyên, hiện vật dưới lòng đất đều không nằm trong phạm vi đối tượng Hợp đồng này.

ĐIỀU 4: THỜI HẠN THUÊ

4.1. Thời hạn thuê quyền sử dụng đất nêu tương ứng tại Điều 3 của Hợp đồng này được tính từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 26/11/2057.

4.2. Sau khi kết thúc thời hạn thuê, thời hạn thuê có thể gia hạn theo thoả thuận của hai bên, đồng thời đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành của nhà nước Việt Nam.

ĐIỀU 5: MỤC ĐÍCH THUÊ

Mục đích thuê quyền sử dụng đất nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này là để Bên Thuê xây dựng văn phòng, nhà xưởng và kho hàng phục vụ việc sản xuất kinh doanh căn cứ theo Giấy phép đầu tư của Bên Thuê do Ban Quản lý KCN Tiền Giang (Tiza) cấp.

ĐIỀU 6: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THUÊ

Bên Thuê chỉ sử dụng thửa đất thuê đúng với mục đích được ghi tại Điều 5 bản Hợp Đồng này. Trong trường hợp Bên Thuê muốn chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho Bên thứ ba, thì trước tiên Bên Thuê phải có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban Quản Lý Khu công nghiệp Tiền Giang (Tiza) về việc chuyển nhượng. Trước khi tiến hành chuyển nhượng, Bên Thuê phải thanh toán toàn bộ các khoản nợ (bao gồm thuế, nếu có) cho Long Jiang IPD, rồi mới

tiến hành chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành của Việt Nam.

Long Jiang IPD có trách nhiệm hỗ trợ Bên Thuê trong việc lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 7: GIÁ THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Vào ngày 29 tháng 09 năm 2020 đơn giá cho thuê là 2.165.040 VNĐ/m2. Tổng số tiền thuê đất của lô đất này là: 202.006.892.160 VNĐ (Hai trăm lẻ hai tỷ lẻ sáu triệu tám trăm chín mươi hai ngàn một trăm sáu mươi Việt Nam đồng). Đơn giá và tổng số tiền thuê đất này chưa bao gồm VAT 10%, thuế VAT này sẽ do Bên Thuê thanh toán theo quy định của pháp luật Việt Nam, nếu có.

Tổng số tiền thuê đất có thể được điều chỉnh theo kích thước đo thực tế chính thức từ cơ quan chức năng Việt Nam cung cấp.

ĐIỀU 8: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

8.1 Thanh toán tiền thuê đất:

Bên Thuê thanh toán tiền thuê đất cho Long Jiang IPD theo các đợt như sau:

Đợt 1: Sau khi ký kết Hợp đồng này trong vòng ba mươi (30) ngày Bên Thuê thanh toán cho Long Jiang IPD 10% tổng số tiền thuê đất.

Đợt 2: Sau khi được điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư đối với thửa đất quy định trong Hợp đồng này trong vòng 30 ngày thanh toán cho Long Jiang IPD 50% của tổng số tiền thuê đất.

Đợt 3: Sau khi hoàn tất thanh toán tiền đất Đợt 2, trong vòng 1 tháng hoàn tất công tác bàn giao đất. Sau khi bàn giao đất trong vòng 15 ngày thanh toán cho Long Jiang IPD 30% của tổng số tiền thuê đất.

Đợt 4: Sau khi nhận được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và Long Jiang IPD thông báo cho Bên Thuê, trong vòng 10 ngày làm việc Bên Thuê sẽ thanh toán cho Long Jiang IPD số tiền còn

lại, tương đương 10% của tổng số tiền thuê đất, Long Jiang IPD sẽ bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Bên Thuê.

8.2 **Thanh toán tiền thuế VAT theo quy định**:

Căn cứ theo quy định của chính phủ Việt Nam, nếu Bên Thuê cần phải nộp thuế VAT thì Bên Thuê sẽ đồng thời chuyển số tiền thuế VAT phát sinh tương ứng cho Long Jiang IPD để Long Jiang IPD nộp theo quy định. Long Jiang IPD chịu trách nhiệm xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho Bên Thuê.

ĐIỀU 9: CÁC CHI PHÍ KHÁC

9.1. - Phí tiện ích công cộng: Sau 1 năm kể từ ngày Tiza chấp thuận điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho Bên Thuê, Bên Thuê đến ngày hai mươi lăm (25) mỗi tháng thanh toán cho Long Jiang IPD phí tiện ích công cộng theo mức chuẩn do Long Jiang IPD ấn định. Phí tiện ích công cộng hiện hành là 698,4 VNĐ/m^2/tháng (0,03USD/m^2/tháng).

- Phí vận hành duy tu cơ sở hạ tầng kỹ thuật: 85VNĐ/KWH
- Giá điện hiện hành (22KV): giờ bình thường 1.555 VNĐ/KWH, giờ cao điểm 2.871VNĐ/KWH, giờ thấp điểm 1007 VNĐ/KWH, công suất vô công (Cos Ø) dựa theo quy định Nhà Nước.
- Phí xử lý nước thải hiện hành tùy theo chất lượng xả thải của doanh nghiệp, phân ra 04 cấp: 6984 VNĐ/m^3 (0,3USD/m^3)、7682,4 VNĐ/m^3 (0,33USD/m^3)、8380,8 VNĐ/m^3 (0,36USD/m^3), 10476 VNĐ/m^3 (0,45 USD/m^3), lượng nước thải bằng 80% lượng nước cấp.
- Phí nước cấp hiện hành là: 8.190VNĐ/m^3.
- Chi phí xử lý rác thải sinh hoạt hiện hành: 456.000VNĐ/tấn,

- Phí tiện ích công cộng, phí vận hành duy tu cơ sở hạ tầng kỹ thuật, phí xử lý nước thải sẽ được điều chỉnh dựa theo giá cả thị trường tương tự các khu công nghiệp khác quanh khu vực Tp. HCM. Bên Thuê đảm bảo nước thải đầu ra phù hợp với tiêu chuẩn xả thải doanh nghiệp theo quy định của KCN Long Giang. Tiêu chuẩn xả thải nước thải doanh nghiệp vui lòng xem phụ lục đính kèm.
- Giá nước, điện sẽ được điều chỉnh theo quy định của Nhà Nước.
- Chi phí xử lý rác thải điều chỉnh theo giá cả thị trường ở địa phương.

Tất cả các phí kể trên chưa bao gồm thuế GTGT.

9.2. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán đúng kỳ, đầy đủ theo các điều khoản được quy định trong các Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ đã ký kết với Long Jiang IPD, cùng với các khoản thuế liên quan.

ĐIỀU 10: BÊN THUÊ KHAI THÁC, XÂY DỰNG TRÊN PHẦN ĐẤT THUÊ PHẢI THEO CÁC QUY ĐỊNH SAU:

10.1. Bên Thuê đảm bảo thực hiện quy hoạch xây dựng nhà xưởng dựa theo tiêu chuẩn và quy định pháp luật Việt Nam và quy hoạch tổng thể của KCN Long Giang.

10.2. Trong quá trình triển khai thi công xây dựng nhà máy, Bên Thuê nhất thiết tuân thủ các quy định có liên quan của pháp luật hiện hành về tiêu chuẩn xây dựng đối với các xí nghiệp trong Khu công nghiệp Long Giang.

10.3. Tỷ lệ cây xanh: Bên Thuê căn cứ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2019/BXD để hoàn thiện công tác cây xanh.

10.4. Bên Thuê tự xây dựng nhà xưởng, hàng rào và các công trình xây dựng khác, phải chừa khoảng đất trống xung quanh thửa đất để trồng cây xanh, làm đường phòng cháy chữa cháy theo các quy định của Ban quản lý KCN Tiền Giang (Tiza).

10.5. Khi Bên Thuê tiến hành lắp đặt các điểm đấu nối điện, nước sạch, nước thải phải nhận được sự đồng ý của Long Jiang IPD, đúng theo các Hợp Đồng Dịch Vụ mà hai bên đã ký, đồng thời khi thao tác cần tuân thủ sự hướng dẫn của Long Jiang IPD.

10.6 Bên Thuê phải tiến hành triển khai dự án theo đúng tiến độ dự án được nêu rõ trong Giấy Chứng Nhận Đầu Tư đã được TIZA cấp cho Bên Thuê để hoạt động sản xuất tại Khu công nghiệp Long Giang, và các tiến độ điều chỉnh đã được TIZA duyệt (nếu có).

10.7 Bên Thuê cam kết đáp ứng đúng quy định về tiêu chuẩn nước thải đầu ra của các nhà máy trong Khu công nghiệp Long Giang. Bảng tiêu chuẩn nước thải được thể hiện trong Phụ Kiện B đính kèm theo Hợp đồng này.

ĐIỀU 11. KẾT THÚC VÀ GIA HẠN HỢP ĐỒNG

11.1 Quyền sử dụng diện tích đất tại Khu Công Nghiệp Long Giang của Long Jiang IPD sẽ chấm dứt vào ngày 26 tháng 11 năm 2057, tất cả các điều khoản, phụ kiện hợp đồng của bản Hợp đồng này cũng sẽ hết hiệu lực theo đúng thời hạn trên. Nếu sau ngày 26 tháng 11 năm 2057 nhà nước Việt Nam tiếp tục gia hạn quyền sử dụng đất cho Long Jiang IPD, đồng thời Bên Thuê muốn tiếp tục thuê lại phần đất đã thuê thì Bên Thuê phải có văn bản yêu cầu trước một (01) năm, nếu Long Jiang IPD đồng ý, hai bên thống nhất lại giá thuê đất, các chi phí khác có liên quan và ký Hợp đồng Thuê Đất mới theo tình hình thị trường thực tế. Dưới các điều kiện tương tự, Bên Thuê có thể được ưu tiên tiếp tục thuê lại thửa đất đã thuê.

11.2 Khi thời hạn thuê đất của bản Hợp Đồng này kết thúc, nếu Bên Thuê không có văn bản yêu cầu gia hạn thêm thời gian thuê, thì xem như đã từ bỏ ý định ký tiếp hợp đồng.

11.3 Khi thời hạn thuê quyền sử dụng đất của bản Hợp Đồng này kết thúc, Bên Thuê có văn bản yêu cầu gia hạn Hợp Đồng thuê nhưng Long Jiang IPD không đồng ý với lý do hợp

lý căn cứ theo những quy định pháp luật Việt Nam và những công văn phê duyệt của Chính phủ tại thời điểm đó, hoặc theo khoản 11.2, Điều 11 của bản Hợp đồng này Bên Thuê từ bỏ ý định thuê, Long Jiang IPD sẽ thu hồi lại thửa đất đã cho thuê.

11.4 Khi thời hạn thực hiện hợp đồng kết thúc, trong ngày chấm dứt bản Hợp Đồng này, Bên Thuê phải hoàn trả lại thửa đất đã thuê cho Long Jiang IPD. Khi Bên Thuê hoàn trả lại thửa đất cho Long Jiang IPD, hai bên sẽ cùng thương lượng giải quyết các công trình xây dựng mà Bên Thuê tự xây vẫn còn sót lại trên thửa đất thuê của Bên Thuê theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm đó.

ĐIỀU 12: ĐIỀU KHOẢN DỊCH VỤ

12.1. Long Jiang IPD cung cấp điện, nước, xử lý nước thải, thu gom xử lý rác và các dịch vụ có thu khác, Bên Thuê căn cứ vào các Hợp Đồng dịch vụ đã ký có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí dịch vụ có liên quan cho Long Jiang IPD, và các khoản thuế liên quan.

12.2. Nhằm bảo vệ môi trường và phù hợp với các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường của nhà nước Việt Nam, Long Jiang IPD có toàn quyền trong việc thu gom, xử lý, vận chuyển hoặc căn cứ vào các Hợp Đồng dịch vụ có liên quan mà Long Jiang IPD và Bên Thuê đã ký, tiến hành thu mua các loại phế liệu, xử lý phế phẩm phế liệu, rác công nghiệp, rác sinh hoạt sản sinh trong quá trình hoạt động của Bên Thuê. Đối với chất thải độc hại, chất thải của các sản phẩm nguy hiểm của Bên Thuê sẽ căn cứ theo quy định nhà nước, giao cho cơ quan có đầy đủ chức năng tiến hành xử lý.

ĐIỀU 13: TRÁCH NHIỆM LONG JIANG IPD

13.1. Sau khi nhận được khoản thanh tán tiền thuê đất đợt 2 trong vòng một (01) tháng Long Jiang IPD có trách nhiệm bàn giao thửa đất được ghi trong bản Hợp Đồng này cho Bên Thuê sử dụng. Thửa đất này là đất trống, không còn chướng ngại.

13.2. Long Jiang IPD có trách nhiệm từng bước xây dựng và hoàn thiện cơ sở hạ tầng trong Khu Công Nghiệp, cung cấp điện, nước, xử lý nước thải và các dịch vụ khác để đảm bảo công tác xây dựng và hoạt động kinh doanh của Bên Thuê.

13.3. Long Jiang IPD có trách nhiệm sửa chữa và bảo dưỡng hệ thống phân phối điện nước, đường ống nước thải, hệ thống đường sá và các công trình công cộng nằm ngoài phạm vi khu đất thuê của Bên Thuê.

ĐIỀU 14: TRÁCH NHIỆM BÊN THUÊ

14.1. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán cho Long Jiang IPD đúng thời hạn tiền thuê đất, các chi phí khác được quy định tại Điều 8 và Điều 9 của Hợp Đồng này và tiền thuế có liên quan.

14.2. Bên Thuê phải sử dụng đất thuê đúng mục đích như quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này.

14.3. Bên Thuê phải khởi công dự án theo đúng tiến độ xây dựng được phê duyệt. Việc triển khai dự án phải thực hiện nghiêm túc theo như quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng này.

14.4. Bên Thuê phải bảo vệ và không làm hư hỏng các công trình công cộng trong Khu Công nghiệp, có trách nhiệm bảo dưỡng các công trình công cộng khác trong thửa đất thuê. Nếu có hư hỏng, Bên Thuê phải thông báo ngay cho Long Jiang IPD biết để tiến hành kiểm tra, sửa chữa. Nếu tổn thất do Bên Thuê gây ra, Bên Thuê phải gánh chịu mọi chi phí sửa chữa và có trách nhiệm bồi thường cho Long Jiang IPD những tổn thất phát sinh. Nếu những hư hỏng không phải do Bên Thuê, Bên Thuê cũng phải có trách nhiệm thông báo kịp thời cho Long Jiang IPD biết để kịp thời sửa chữa, giảm thiểu tổn thất gây ra.

14.5. Trong suốt thời hạn thuê, Bên Thuê không được tự ý khoan giếng khai thác nước ngầm trong thửa đất thuê. Nếu Bên Thuê vi phạm quy định pháp luật Việt Nam tự ý khoan

giếng khai thác nước ngầm, Long Jiang IPD có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, thu hồi thửa đất thuê mà không hoàn trả cho Bên Thuê bất cứ khoản tiền nào.

14.6. Trong vòng 30 ngày làm việc sau khi ký Hợp đồng này, Bên Thuê phải triển khai thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư.

ĐIỀU 15: TRÁCH NHIỆM KHI VI PHẠM HỢP ĐỒNG

15.1 Bên Thuê căn cứ vào kỳ hạn phải thanh toán được quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này chuyển trả tiền thuê quyền sử dụng đất đúng kỳ hạn cho Long Jiang IPD, và tiền thuế có liên quan. Nếu Bên Thuê không trả đúng kỳ hạn, thì việc xử lý sẽ căn cứ theo những quy định sau đây:

15.1.1 Với tình huống Bên Thuê không thể thanh toán tiền thuê đất đúng hạn, thì hai bên thương lượng thống nhất phương pháp giải quyết.

15.1.2 Trong trường hợp Bên Thuê quá ba (3) tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định của bản Hợp Đồng này không thanh toán tiền thuê đất hoặc hai bên không thể thống nhất phương pháp giải quyết hoặc Bên Thuê không thực hiện đúng phương pháp giải quyết đã được hai bên thống nhất, Long Jiang IPD có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, thu hồi thửa đất cho thuê mà không hoàn trả cho Bên Thuê bất kỳ khoản thanh toán nào, đồng thời yêu cầu Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Tiền Giang (Tiza) thu hồi Giấy Chứng Nhận Đầu tư của Bên Thuê.

15.2 Sau khi Bên Thuê thực hiện đúng các điều khoản thanh toán liên quan theo đúng hợp đồng, Long Jiang IPD căn cứ thời gian được quy định trong hợp đồng này sẽ tiến hành bàn giao thửa đất thuê cho Bên Thuê.

15.2.1 Trong trường hợp Long Jiang IPD không giao đất đúng kỳ hạn, hai bên cùng thương lượng thống nhất biện pháp giải quyết.

15.2.2 Trong trường hợp thời gian Long Jiang IPD trễ hạn giao đất cho Bên Thuê vượt quá ba (3) tháng hoặc hai bên không thể thống nhất phương pháp giải quyết hoặc Long Jiang IPD không thể thực hiện đúng phương pháp giải quyết đã được hai bên thống nhất, Bên Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Long Jiang IPD phải hoàn trả các khoản mà Bên Thuê đã thanh toán trước đó.

15.3 Nếu Bên Thuê không tiến hành thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định tại Điều 14.6 Hợp đồng này, Long Jiang IPD có quyền chấm dứt Hợp đồng này mà không phải hoàn trả khoản tiền đã nhận trước đó.

Bên Thuê căn cứ thời gian quy định tại Điều 10 của Hợp đồng này triển khai công tác xây dựng, nếu trễ quá thời gian 6 tháng so với tiến độ đã được duyệt mà không có lý do giải thích hợp lý cho việc chưa thi công, Long Giang IPD có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và thu hồi thửa đất mà không hoàn trả bất kỳ khoản thanh toán nào cho Bên Thuê, đồng thời yêu cầu TIZA thu hồi Giấy Chứng Nhận Đầu Tư của Bên Thuê.

ĐIỀU 16: BẢO HIỂM

Bên Thuê cần mua bảo hiểm cho các công trình xây dựng, máy móc thiết bị và các tài sản quan trọng khác trên thửa đất thuê, để bảo đảm phục hồi sản xuất sau khi gặp những sự cố ngoài ý muốn, không làm ảnh hưởng đến hoạt động quản lý kinh doanh thường ngày của Long Jiang IPD và các xí nghiệp trong khu. Bên Thuê phải tiến hành mua bảo hiểm theo yêu cầu dưới đây:

- Đối với nhà xưởng và các công trình xây dựng khác, Bên Thuê phải mua bảo hiểm trong vòng một (01) tháng kể từ ngày có biên bản nghiệm thu công trình.
- Đối với máy móc thiết bị, Bên Thuê phải mua bảo hiểm trong vòng một (01) tháng kể từ ngày được mang vào thửa đất cho thuê.

ĐIỀU 17: TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

17.1. Trong trường hợp việc thực hiện Hợp đồng của mỗi Bên bị trì hoãn, cản trở hoặc ngăn chặn do những tình huống bất khả kháng nằm ngoài khả năng kiểm soát của mỗi Bên, như: quyết định hạn chế của cơ quan có thẩm quyền, chiến tranh, đình công, nổi loạn, bạo động, thiên tai và/hoặc tài sản bị hư hỏng lớn v.v…, các Bên phải nỗ lực khắc phục và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình và không phải chịu bất kỳ trách nhiệm vật chất nào đối với thiệt hại của Bên kia.

17.2. Bất cứ bên nào vì những lý do bất khả kháng, dẫn đến việc không thể thực thi một phần hoặc toàn bộ các điều khoản quy định trong Hợp đồng này thì không phải chịu trách nhiệm liên đới, nhưng trong điều kiện và khả năng cho phép phải tìm kiếm giải pháp để giảm thiểu tổn thất gây ra. Nếu bên nào cố tình trì hoãn thời gian thực thi hợp đồng để rồi phát sinh các tổn thất bất khả kháng thì bên đó phải hoàn toàn chịu trách nhiệm liên quan.

17.3. Khi gặp các trường hợp bất khả kháng, trong vòng mười hai (12) giờ, bên bị tổn thất phải gởi thư điện tử, fax, điện báo, văn bản thông báo tình hình cho bên kia biết, và trong vòng ba (03) ngày phải có văn bản chính thức thông báo cho bên kia biết điều khoản nào hoặc toàn bộ nội dung Hợp Đồng mà bên chịu tổn thất không thể thực thi được hoặc yêu cầu gia hạn thời gian thi hành.

17.4. Nếu tình trạng bất khả kháng không thể khắc phục kéo dài trong thời gian quá sáu (06) tháng, Bên bị ảnh hưởng bởi những tình huống đó có thể yêu cầu chấm dứt Hợp đồng này bằng văn bản gửi cho Bên kia và không phải chịu bất kỳ trách nhiệm vật chất nào đối với thiệt hại của Bên kia nếu có.

ĐIỀU 18: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

18.1. Hợp đồng này sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau:

- Hết thời hạn Hợp đồng này được quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;
- Do tình trạng bất khả kháng;

- Bên Thuê vi phạm khoản 14.5 Điều 14, Điều 15 của Hợp đồng này;
- Do thỏa thuận khác của các Bên.
- Theo các quy định của pháp luật hiện hành.
- Nếu do nguyên nhân từ phía Nhà nước mà trước ngày 30/05/2021 Bên Thuê không được phê duyệt điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư đối với thửa đất quy định trong Hợp đồng này thì Hợp đồng này chấm dứt. Long Jiang IPD hoàn trả lại Bên Thuê tất cả các khoản tiền đất đã nhận không tính lãi.

18.2 Khi chấm dứt Hợp Đồng, vào ngày chấm dứt Hợp đồng Bên Thuê phải thanh toán tất cả các khoản nợ phát sinh trước đó cho Long Jiang IPD, bao gồm tiền thuê quyền sử dụng đất, tiền điện, nước, phí tiện ích công cộng và các chi phí dịch vụ khác. Nếu Bên Thuê không thanh toán cho Long Jiang IDP đúng theo các điều khoản được ký kết thì :

- Vào tháng trễ hạn thứ nhất, mỗi ngày Bên Thuê trả tiền phạt trễ hạn tương đương 0.2% cho một ngày trả chậm trên số tiền chưa thanh toán.
- Vào tháng trễ hạn thứ hai, mỗi ngày Bên Thuê trả tiền phạt trễ hạn tương đương 0.4% cho một ngày trả chậm trên số tiền chưa thanh toán.
- Vào tháng trễ hạn thứ ba, mỗi ngày Bên Thuê trả tiền phạt trễ hạn tương đương 0.6% cho một ngày trả chậm trên số tiền chưa thanh toán.

18.3 Nếu Bên Thuê chưa thanh toán đầy đủ các khoản trên thì không được di chuyển các phương tiện máy móc thiết bị ra khỏi thửa đất thuê.

18.4 Trong trường hợp quá ba (3) tháng kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Thuê vẫn không thanh toán nợ đã thiếu cho Long Jiang IPD, Long Jiang có quyền đem nhà xưởng và thiết bị của Bên Thuê ra bán đấu giá rộng rãi, số tiền thu được từ việc bán đấu giá trước tiên sẽ được ưu tiên dành cho việc thanh toán nợ cho Long Jiang IPD, sau khi thanh toán xong nợ cho LongJiang IPD, số tiền còn dư sẽ hoàn lại cho Bên Thuê.

ĐIỀU 19: THÔNG TIN

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, mọi tài liệu, giấy báo, yêu cầu, và thông tin có liên quan đến việc thi hành Hợp Đồng này phải được gửi đến các địa chỉ sau đây:

Cho Long Jiang IPD:

- Trụ sở: Công ty TNHH Phát Triển Khu Công Nghiệp Long Giang (Long Jiang IPD),
- Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Giang, Xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.
- Điện thoại: (84-273)-3849-777, -3642-728. Fax: (84-273)-3642-722

Cho Bên Thuê:

- Trụ sở: **CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM**
- Địa chỉ: Lô 36B, 37B, 51A, 52, Khu Công Nghiệp Long Giang, Xã Tân lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.
- Điện thoại: 86 513 8185 9826. Fax: 86 21 6913 5023

ĐIỀU 20: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Long Jiang IPD và Bên Thuê chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây :

20.1 **Long Jiang IPD cam đoan:**

- Những thông tin pháp nhân, thông tin về lô đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.
- Lô đất thuộc trường hợp được cho thuê theo quy định của pháp luật.
- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối ép buộc.
- Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

20.2 **Bên Thuê cam đoan :**

- Những thông tin pháp nhân, thông tin về mục đích đầu tư đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.
- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.
- Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 21: LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- Hợp đồng này được giải thích và điều chỉnh theo pháp luật của nước CHXHCN Việt Nam.
- Trường hợp phát sinh tranh chấp, các bên cùng bàn bạc giải quyết trên tinh thần thiện chí, hòa giải, tôn trọng quyền và lợi ích chính đáng của các bên. Tranh chấp không giải quyết được sẽ được đưa giải quyết sơ thẩm tại Tòa án nhân dân Tỉnh Tiền Giang, các giai đoạn tố tụng tiếp theo được thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam. Các điều khoản trong hợp đồng này vẫn còn hiệu lực và ràng buộc đối với các Bên có liên quan trong việc thực hiện và tuân thủ trong quá trình giải quyết tranh chấp của Tòa Án.

ĐIỀU 22: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- Trường hợp một hoặc vài điều trong Hợp đồng này vô hiệu, các điều khoản khác trong Hợp đồng này vẫn có hiệu lực, các Bên vẫn phải nghiêm túc thực hiện.
- Trường hợp người đại diện ký kết Hợp đồng thay đổi thì Hợp đồng vẫn tiếp tục được thực hiện theo đúng các giao ước trong Hợp đồng. Người đại diện kế tục có trách nhiệm thực hiện những nghĩa vụ đã cam kết trong Hợp đồng.
- Hai Bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản ghi trong Hợp đồng này. Không bên nào được đơn phương vi phạm gây thiệt hại cho bên kia. Bên vi phạm hợp đồng ngoài tiền phạt còn phải bồi thường thiệt hại do lỗi vi phạm hợp đồng gây ra.

- Bên Thuê phải tuân thủ Quy Chế khu công nghiệp và các quy định liên quan đến đầu tư của người nước ngoài tại Việt Nam, các quy định của TIZA, Điều Lệ và các quy định của Khu Công Nghiệp Long Giang.
- Mọi sự thay đổi, bổ sung, giải thích Hợp đồng này chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản Phụ lục và có đủ chữ ký của đại diện hai bên. Các phụ lục đó đương nhiên trở thành phần không thể tách rời của hợp đồng này.
- Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ khi đại diện pháp luật của hai bên cùng ký.
- Thời gian sử dụng trong bản Hợp Đồng này đều theo Dương lịch.

Hợp Đồng này được lập thành 15 bản gốc [11 bản bằng tiếng Việt và 4 bản bằng tiếng Hoa] có giá trị pháp lý như nhau. Long Jiang IPD và Bên Thuê mỗi bên giữ 7 bản gốc [5 bản bằng tiếng Việt và 2 bản bằng tiếng Hoa], phòng công chứng giữ 1 bản gốc bằng tiếng Việt.

Đại diện cho Bên Thuê

CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM

LI AN HUA

Đại diện cho Long Jiang IPD

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG

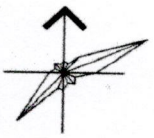
YU SUO

Người phiên dịch

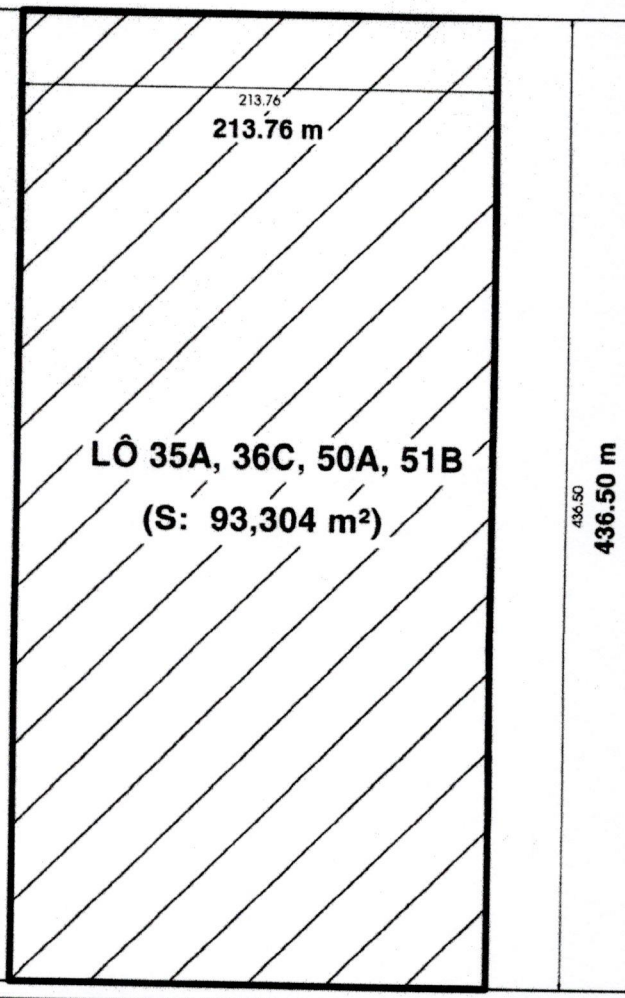
Nguyễn Thị Nhân Thảo

VỊ TRÍ KHU ĐẤT 地块位置图

DIỆN TÍCH: 93,304 m² (面积为 93,304 平方米)



ĐƯỜNG N7 路



ĐƯỜNG N11 路

CTY TNHH PT KCN LONG GIANG
龙江工业园发展有限责任公司

PHÒNG QLCT
工程管理部

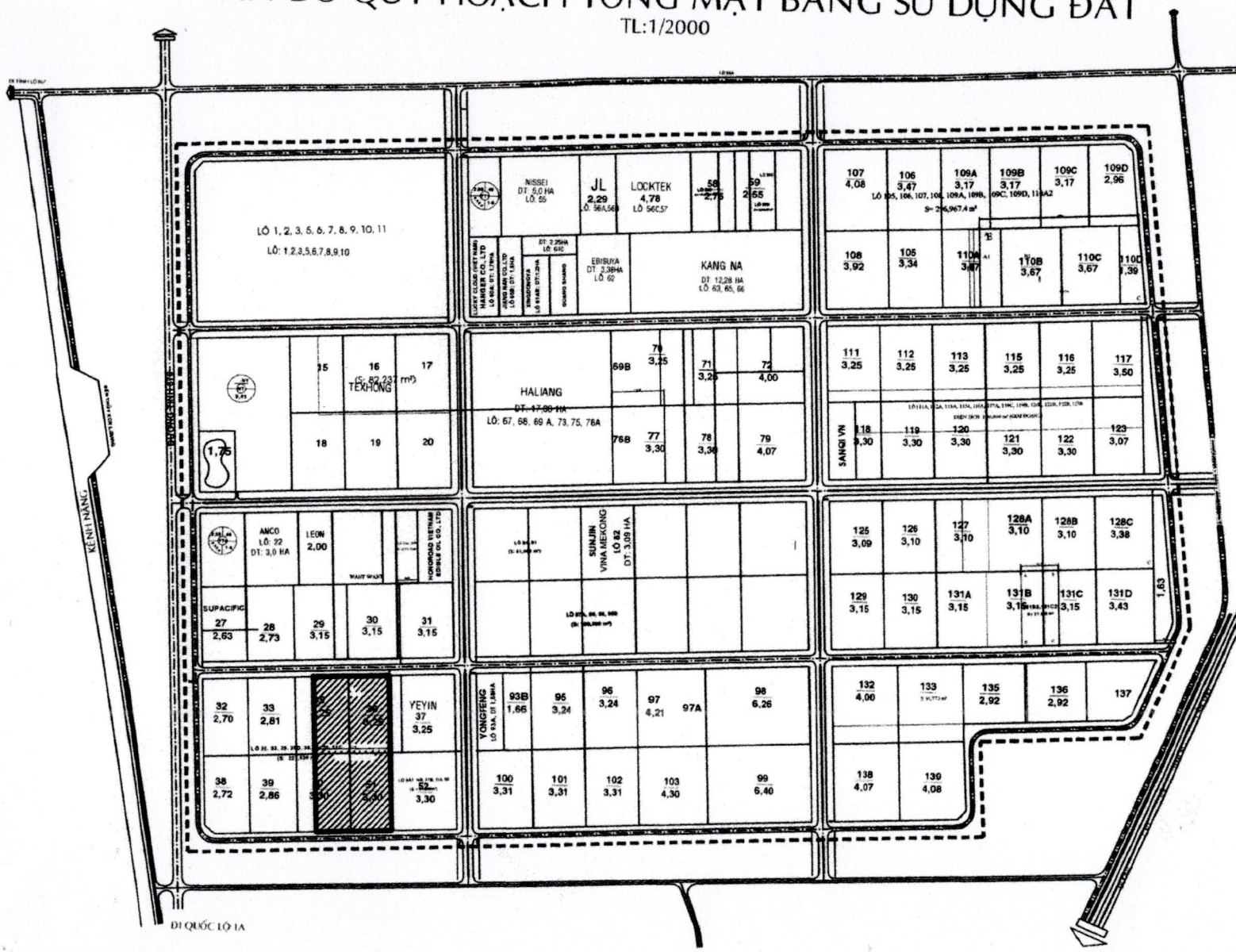
Lê Hoàng Nhân

XÃ TÂN LẬP 1- HUYỆN TÂN PHƯỚC- TỈNH TIỀN GIANG

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

TL:1/2000



TỶ LỆ XÍCH

0 80 160 240 320 400 m

GHI CHÚ :

备注:

VỊ TRÍ KHU ĐẤT

地块位置

CTY TNHH PT KCN LONG GIANG

龙江工业园发展有限责任公司

PHÒNG QLCT

工程管理部

Lê Hoàng Nhân

Phụ kiện B

BẢNG TIÊU CHUẨN NƯỚC THẢI ĐẦU RA CỦA CÁC NHÀ MÁY TRONG KCN LONG GIANG

Stt	Thông số	Đơn vị	Mức 1	Mức 2	Mức 3	Mức 4
	Đơn giá xử lý		**0,30 USD/m^3**	**0,33 USD/m^3**	**0,36 USD/m^3**	**0,45 USD/m^3**
1	Nhiệt độ	°C	40	45	45	45
2	pH	-	5,5 đến 9	5 đến 9	5 đến 9	5 đến 9
3	Mùi	-	Không khó chịu	Không khó chịu	Không khó chịu	Không khó chịu
4	Mầu sắc, Co-Pt ở pH=7		20	30	50	50
5	**BOD_5 (20°C)**	**mg/l**	**200**	**300**	**400**	**500**
6	**COD**	**mg/l**	**300**	**450**	**600**	**800**
7	**Chất rắn lơ lửng**	**mg/l**	**100**	**200**	**300**	**300**
8	Asen	mg/l	0,05	0,08	0,1	0,1
9	Thủy ngân	mg/l	0,005	0,007	0,01	0,01
10	Chì	mg/l	0,1	0,3	0,5	0,5
11	Cadimi	mg/l	0,005	0,008	0,01	0,01
12	Crom (VI)	mg/l	0,05	0,08	0,1	0,1
13	Crom (III)	mg/l	0,2	0,6	1	1
14	Đồng	mg/l	2	2	2	2
15	Kẽm	mg/l	3	3	3	3
16	Niken	mg/l	0,2	0,4	0,5	0,5
17	Mangan	mg/l	0,5	0,7	1	1
18	Sắt	mg/l	1	3	5	5
19	Thiếc	mg/l	0,2	0,6	1	1
20	Xianua	mg/l	0,07	0,09	0,1	0,1
21	Phenol	mg/l	0,1	0,1	0,1	0,1
22	Dầu mỡ khoáng	mg/l	5	5	5	5
23	Dầu động thực vật	mg/l	10	15	20	20
24	Clo dư	mg/l	1	1,5	2	2
25	PCBs	mg/l	0,003	0,007	0,01	0,01
26	Hóa chất bảo vệ thực vật: Lân hữu cơ	mg/l	0,3	0,7	1	1
27	Hóa chất bảo vệ thực vật: Clo hữu cơ	mg/l	0,1	0,1	0,1	0,1
28	Sunfua	mg/l	0,2	0,4	0,5	0,5
29	Florua	mg/l	5	7	10	10
30	Clorua	mg/l	500	550	600	600
31	Amoni (tính theo Nitơ)	mg/l	5	7	10	10
32	Tổng nitơ	mg/l	15	35	60	60
33	Tổng phôtpho	mg/l	4	5	6	6
34	Coliform	MPN/ 100ml	3000	4000	5000	5000
35	Tổng hoạt độ phóng xạ α	Bq/l	0,1	0,1	0,1	0,1
36	Tổng hoạt độ phóng xạ β	Bq/l	1,0	1,0	1,0	1,0

Mức 4 : Áp dụng đối với những nhà máy có dây chuyền sản xuất sử dụng nhiều hóa chất phức tạp như: Xi mạ, thuộc da, dệt nhuộm, sản xuất hóa chất bảo vệ thực vật, chế biến gỗ, chế biến hạt điều…

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày **15/10/2020** (ngày Mười lăm tháng Mười năm Hai ngàn không trăm hai mươi), tại Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt tỉnh Tiền Giang, số 44 – 46 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 1, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Tôi ..Lâm Thị Minh Nguyệt..., Công chứng viên Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt, tỉnh Tiền Giang.

CHỨNG NHẬN

Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số: 61/HĐTQSDĐ.LG.2020

được giao kết giữa:

Bên cho thuê lại quyền sử dụng đất:

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG

Giấy chứng nhận đầu tư số: 532043000007 do Ban quản lý Khu Công nghiệp tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26/11/2007.

Địa chỉ: xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.

Người đại diện: Ông YU SUO - Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bên thuê lại quyền sử dụng đất:

CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THẢO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM

Giấy chứng nhận đầu tư số: 2174111861 do Ban Quản lý các Khu Công nghiệp tỉnh Tiền Giang (Tiza) chứng nhận lần đầu ngày 12/12/2018, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 11/02/2020.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang cấp, đăng ký lần đầu ngày 03/01/2019; đăng ký thay đổi lần thứ: 1, ngày 26/02/2020.

Mã số doanh nghiệp: 1201598254

Địa chỉ: Lô số 36B, 37B, 51A, 52 Khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông LI AN HUA

Chức danh: Tổng Giám Đốc

Hộ chiếu số: EE3218634

Người phiên dịch:

Bà : **NGUYỄN THỊ NHÂN THẢO**

Chứng minh nhân dân số : 273 181 231 Cấp tại Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng này;
- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết Hợp đồng có năng lực hành vi dân sự quy định của pháp luật;
- Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng không vi phạm pháp

luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã đọc lại/nghe phiên dịch lại toàn bộ dự thảo Hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong dự thảo Hợp đồng; mẫu dấu và chữ ký của Bên Cho thuê lại quyền sử dụng đất là đúng và Bên Thuê lại quyền sử dụng đất đã ký vào Hợp đồng này trước mặt tôi.

- Hợp đồng này được làm thành 11 bản chính tiếng Việt (mỗi bản chính gồm 17 tờ 17 trang Hợp đồng; Vị trí khu đất: 01 tờ 01 trang; Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: 01 tờ 01 trang; Bảng tiêu chuẩn nước thải đầu ra của các nhà máy trong khu công nghiệp Long Giang: 01 tờ 01 trang; Lời chứng công chứng viên 01 tờ 02 trang) có giá trị pháp lý như nhau, giao cho:

+ Bên cho thuê và thuê lại quyền sử dụng đất: 10 bản chính;

+ 01 bản chính lưu tại Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt tỉnh Tiền Giang

Số công chứng 13.290, quyển số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

S.Đ.K.H.Đ: 20 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG LÂM THỊ MINH NGUYỆT
TP. MỸ THO - T. TIỀN GIANG

Lâm Thị Minh Nguyệt

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 1201598254
Đăng ký thay đổi lần thứ 3: Ngày 06 tháng 4 năm 2021 do Phòng Đăng ký Kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang cấp.
Địa chỉ trụ sở chính: Lô 52 Khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

DĐ 922603

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 52 (35A, 36C, 50A, 51B) , tờ bản đồ số: 00

b) Địa chỉ: Lô 35A, 36C, 50A, 51B, Khu công nghiệp Long Giang, ấp 4, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang

c) Diện tích: 93304,0m², (bằng chữ: Chín mươi ba nghìn ba trăm linh bốn phẩy không mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 26/11/2057

g) Nguồn gốc sử dụng: Thuê đất trả tiền một lần của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp

2. Nhà ở: -/-.

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

Số hiệu và diện tích thửa đất chưa xác định theo bản đồ địa chính.

Tiền Giang, ngày 10 tháng 03 năm 2022

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH TIỀN GIANG

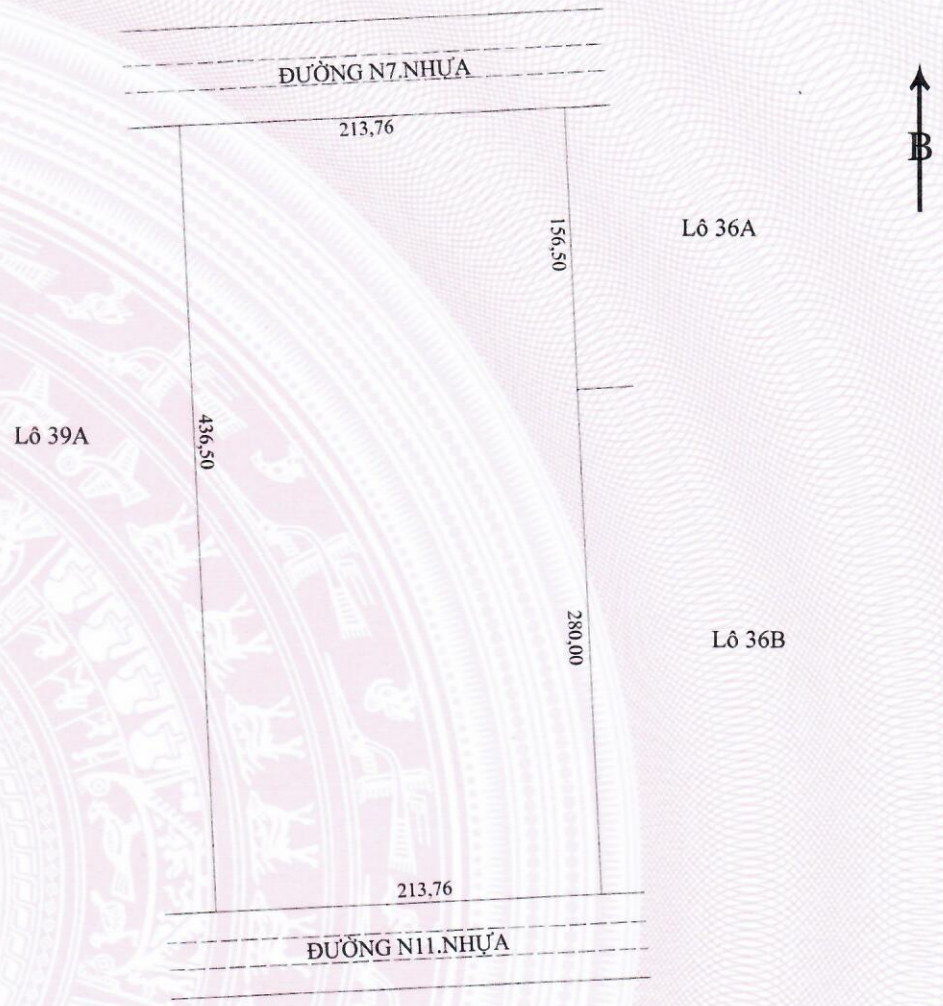
KT. GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH TIỀN GIANG

Võ Văn Tươi

Số vào sổ cấp GCN: CT09135

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

2 8 3 4 5 2 2 0 0 2 8 1 5

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

--------o0o--------

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số: 70/HĐTQSDĐ.LG.2023

- Căn cứ Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015.
- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.
- Căn cứ Luật Thương Mại số 36/2005/QH11 ngày 14/6/2005 ;
- Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số: 532043000007, ngày 26/11/2007, do Ban quản lý Khu Công Nghiệp tỉnh Tiền Giang cấp;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00022 do UBND tỉnh cấp ngày 13/10/2008.
- Căn cứ chức năng và nhu cầu của Bên cho thuê và Bên thuê ;

Hôm nay, ngày 25 tháng 4 năm 2023, chúng tôi gồm :

<u>BÊN CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:</u> (Gọi tắt là Long Jiang IPD)

- **CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG**
- Địa chỉ: Xã Tân Lập 1, Huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam
- Số điện thoại: 84-273-3642-728.

- Số Fax: 84-273-3642-722
- Tên tài khoản: LONG JIANG INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT CO.,LTD.
- Số tài khoản: USD A/C: 100000-6000-21437, VND A/C: 100000-60000-2334

  Tại: BANK OF CHINA (HONG KONG) LIMITED HO CHI MINH CITY BRANCH
- Địa chỉ ngân hàng: Tầng trệt và tầng 11, Tòa nhà Times Square, số 22-36 đường Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại ngân hàng: 84-8-38219 949. Fax ngân hàng: 84-8-38219 948.
- Swift Code: BKCHVNVX.
- Người đại diện: **Ông Yu Suo, Tổng Giám Đốc**

BÊN THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (Gọi tắt là Bên Thuê)

- **CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM**
- Giấy chứng nhận đầu tư số: 2174111861, do Ban Quản Lý Các Khu Công Nghiệp tỉnh Tiền Giang (Tiza) cấp lần đầu ngày 12 tháng 12 năm 2018, chứng nhận thay đổi lần 02 ngày 19 tháng 03 năm 2021.
- Địa chỉ: Lô số 52 Khu công nghiệp Long Giang, Xã Tân Lập 1, Huyện Tân Phước, Tiền Giang, Việt Nam.
- Người đại diện: **Ông Chen Li Hui, Tổng giám đốc**

Hai bên như nêu trên đã bàn bạc, thoả thuận và đồng ý ký Hợp Đồng Thuê Quyền sử dụng đất (gọi tắt là "Hợp Đồng") bao gồm những điều khoản và điều kiện sau:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Trong Hợp đồng này, các cụm từ sau đây có ý nghĩa :

1.1. "Long Jiang IPD" có nghĩa là Công ty TNHH Phát Triển Khu Công Nghiệp Long Giang;

1.2. "TIZA" có nghĩa là Ban Quản Lý Các Khu Công Nghiệp Tỉnh Tiền Giang

1.3. "Hợp đồng" có nghĩa là Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất;

1.4. "Bên Thuê" có nghĩa là CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM;

1.5. Trong hợp đồng này đề cập "VNĐ" là Việt Nam đồng, "USD" là Đô la Mỹ;

ĐIỀU 2: PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG VÀ KÝ KẾT CÁC HỢP ĐỒNG CÓ LIÊN QUAN

2.1. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này là một bộ phận không thể tách rời Hợp đồng này và có giá trị pháp lý như Hợp đồng này. Các phụ lục bao gồm:

- Phụ kiện A: Bản vẽ vị trí và hiện trạng.
- Phụ kiện B: Bảng tiêu chuẩn nước thải đầu ra của các nhà máy trong Khu Công Nghiệp Long Giang

2.2. Trong thời gian chín mươi (90) ngày làm việc kể từ khi ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của Long Jiang IPD, Bên Thuê phải ký các Hợp Đồng dịch vụ với Long Jiang IPD. Các Hợp Đồng dịch vụ bao gồm:

- Hợp đồng cấp nước sạch;
- Hợp đồng xử lý nước thải;
- Hợp đồng cung cấp điện;
- Hợp đồng thu gom rác sinh hoạt;
- Các Hợp đồng dịch vụ khác, theo quy định của cơ quan có thẩm quyền và theo đúng quy định của pháp luật.

ĐIỀU 3: ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

Long Jiang IPD cho Bên Thuê thuê một thửa đất thuộc Khu công nghiệp Long Giang với các chi tiết sau:

3.1. Diện tích đất cho thuê : **46.733,7** m^2 (*Bằng chữ: Bốn mươi sáu ngàn bảy trăm ba mươi ba phẩy bảy mét vuông*)

3.2. Vị trí: Lô số: 32B, 33, 35B theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất Khu Công Nghiệp Long Giang (xem Phụ lục A đính kèm)

3.3. Cơ sở hạ tầng trong khu công nghiệp, các tài nguyên, hiện vật dưới lòng đất đều không nằm trong phạm vi đối tượng Hợp đồng này.

ĐIỀU 4: THỜI HẠN THUÊ

4.1. Thời hạn thuê quyền sử dụng đất nêu tương ứng tại Điều 3 của Hợp đồng này được tính từ ngày ký Hợp đồng này đến ngày 26/11/2057.

4.2. Sau khi kết thúc thời hạn thuê, thời hạn thuê có thể gia hạn theo thỏa thuận của hai bên, đồng thời đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành của nhà nước Việt Nam.

ĐIỀU 5: MỤC ĐÍCH THUÊ

Mục đích thuê quyền sử dụng đất nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này là để Bên Thuê xây dựng văn phòng, nhà xưởng và kho hàng phục vụ việc sản xuất kinh doanh căn cứ theo Giấy phép đầu tư của Bên Thuê do Ban Quản lý KCN Tiền Giang (Tiza) cấp.

ĐIỀU 6: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THUÊ

Bên Thuê chỉ sử dụng thửa đất thuê đúng với mục đích được ghi tại Điều 5 bản Hợp Đồng này. Trong trường hợp Bên Thuê muốn chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho Bên thứ ba, thì trước tiên Bên Thuê phải có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban Quản Lý Khu công nghiệp Tiền Giang (Tiza) về việc chuyển nhượng. Trước khi tiến hành chuyển nhượng, Bên

Thuê phải thanh toán toàn bộ các khoản nợ (bao gồm thuế, nếu có) cho Long Jiang IPD, rồi mới tiến hành chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành của Việt Nam.

Long Jiang IPD có trách nhiệm hỗ trợ Bên Thuê trong việc lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất thuê theo pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 7: GIÁ THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Vào ngày 20 tháng 04 năm 2023, Đơn giá thuê quyền sử dụng đất là 3.496.948 VND /m^2.

Tiền thuê đất đối với khu đất thuê nêu trên là 163.425.318.747,6 VND (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi ba tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu ba trăm mười tám ngàn bảy trăm bốn mươi bảy phẩy sáu Việt Nam đồng)

Đơn giá thuê và tổng số tiền thuê đất tại điều khoản này đều chưa bao gồm thuế VAT, sẽ được Bên Thuê thanh toán theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Tổng số tiền thuê đất có thể được điều chỉnh theo kích thước đo thực tế chính thức từ cơ quan chức năng Việt Nam cung cấp.

ĐIỀU 8: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

8.1 Thanh toán tiền thuê đất:

Bên Thuê thanh toán tiền thuê đất cho Long Jiang IPD theo các đợt như sau:

- Đợt 1: Sau khi ký Hợp đồng này trong vòng ba mươi (30) ngày Bên Thuê thanh toán 10% tổng số tiền thuê đất cho Long Jiang IPD.
- Đợt 2: Bên Thuê thanh toán cho Long Jiang IPD số tiền tương đương 50% của tổng số tiền thuê đất trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh.

- Đợt 3: Bên Thuê thanh toán cho Long Jiang IPD số tiền tương đương 30% của tổng số tiền thuê đất trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày chính thức nhận bàn giao đất.
- Đợt 4: Sau khi nhận được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và Long Jiang IPD thông báo cho Bên Thuê, trong vòng mười (10) ngày làm việc Bên Thuê sẽ thanh toán cho Long Jiang IPD số tiền còn lại, tương đương 10% của tổng số tiền thuê đất. Sau đó Long Jiang IPD sẽ bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Bên Thuê.

8.2 **Thanh toán tiền thuế VAT và các khoản thuế khác theo quy định**:

Căn cứ theo quy định của nhà nước Việt Nam, nếu Bên Thuê cần phải nộp thuế VAT thì Bên Thuê sẽ đồng thời chuyển số tiền thuế VAT phát sinh tương ứng cho Long Jiang IPD để Long Jiang IPD nộp theo quy định. Long Jiang IPD chịu trách nhiệm xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho Bên Thuê. Các khoản thuế phải đóng theo quy định nhà nước Việt Nam liên quan đến thửa đất trong Hợp đồng này sẽ do Bên thuê đóng theo quy định. Các loại thuế đất, thuế trước bạ, thuế VAT (nếu có) liên quan đến thuê đất và phát sinh khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ do Bên Thuê phụ trách chi trả.

ĐIỀU 9: CÁC CHI PHÍ KHÁC

9.1. Phí tiện ích công cộng: Sau 1 năm kể từ ngày Tiza cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh cho Bên Thuê, Bên Thuê đến ngày hai mươi lăm (25) mỗi tháng thanh toán cho Long Jiang IPD phí tiện ích công cộng theo mức chuẩn do Long Jiang IPD ấn định. Phí tiện ích công cộng hiện hành là 709,8 VNĐ/m^2/tháng (0,03 USD/m^2/tháng).

- Phí vận hành duy tu cơ sở hạ tầng kỹ thuật: 85VNĐ/KWH

- Giá điện hiện hành (22KV): giờ bình thường 1.555 VNĐ/KWH, giờ cao điểm 2.871 VNĐ/KWH, giờ thấp điểm 1007 VNĐ/KWH, công suất vô công (Cos Ø) dựa theo quy định Nhà Nước.
- Phí xử lý nước thải hiện hành tùy theo chất lượng xả thải của doanh nghiệp, phân ra 04 cấp: 7098 VNĐ/m^3 (0,3USD/m^3)、7807,8 VNĐ/m^3 (0,33USD/m^3)、8517,6 VNĐ/m^3 (0,36USD/m^3), 10647 VNĐ/m^3 (0,45 USD/m^3), lượng nước thải bằng 80% lượng nước cấp.
- Phí nước cấp hiện hành là: 8.190VNĐ/m^3.
- Chi phí xử lý rác thải sinh hoạt hiện hành: 456.000VNĐ/tấn.
- Phí tiện ích công cộng, phí vận hành duy tu cơ sở hạ tầng kỹ thuật, phí xử lý nước thải sẽ được điều chỉnh dựa theo giá cả thị trường tương tự các khu công nghiệp khác quanh khu vực Tp. HCM. Bên Thuê đảm bảo nước thải đầu ra phù hợp với tiêu chuẩn xả thải doanh nghiệp theo quy định của KCN Long Giang. Tiêu chuẩn xả thải nước thải doanh nghiệp vui lòng xem phụ lục đính kèm.
- Giá nước, điện sẽ được điều chỉnh theo quy định của Nhà Nước.
- Chi phí xử lý rác thải điều chỉnh theo giá cả thị trường ở địa phương.

Tất cả các phí kể trên chưa bao gồm thuế GTGT.

9.2. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán đúng kỳ, đầy đủ theo các điều khoản được quy định trong các Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ đã ký kết với Long Jiang IPD, cùng với các khoản thuế liên quan.

<u>ĐIỀU 10</u>: BÊN THUÊ KHAI THÁC, XÂY DỰNG TRÊN PHẦN ĐẤT THUÊ PHẢI THEO CÁC QUY ĐỊNH SAU:

10.1. Bên Thuê đảm bảo thực hiện quy hoạch xây dựng nhà xưởng dựa theo tiêu chuẩn và quy định pháp luật Việt Nam và quy hoạch tổng thể của KCN Long Giang.

10.2. Trong quá trình triển khai thi công xây dựng nhà máy, Bên Thuê nhất thiết tuân thủ các quy định có liên quan của pháp luật hiện hành về tiêu chuẩn xây dựng đối với các xí nghiệp trong Khu công nghiệp Long Giang.

10.3. Tỷ lệ cây xanh: Bên thuê phải hoàn tất công tác trồng cây xanh theo quy định QCVN 01:2019/BXD.

10.4. Bên Thuê tự xây dựng nhà xưởng, hàng rào và các công trình xây dựng khác, phải chừa khoảng đất trống xung quanh thửa đất để trồng cây xanh, làm đường phòng cháy chữa cháy theo các quy định của Ban quản lý KCN Tiền Giang (Tiza).

10.5. Khi Bên Thuê tiến hành lắp đặt các điểm đấu nối điện, nước sạch, nước thải phải nhận được sự đồng ý của Long Jiang IPD, đúng theo các Hợp Đồng Dịch Vụ mà hai bên đã ký, đồng thời khi thao tác cần tuân thủ sự hướng dẫn của Long Jiang IPD.

10.6 Bên Thuê phải tiến hành triển khai dự án theo đúng tiến độ dự án được nêu rõ trong Giấy Chứng Nhận Đầu Tư đã được TIZA cấp cho Bên Thuê để hoạt động sản xuất tại Khu công nghiệp Long Giang, và các tiến độ điều chỉnh đã được TIZA duyệt (nếu có).

10.7 Bên Thuê cam kết đáp ứng đúng quy định về tiêu chuẩn nước thải đầu ra của các nhà máy trong Khu công nghiệp Long Giang. Bảng tiêu chuẩn nước thải được thể hiện trong Phụ Kiện B đính kèm theo Hợp đồng này.

ĐIỀU 11. KẾT THÚC VÀ GIA HẠN HỢP ĐỒNG

11.1 Quyền sử dụng diện tích đất tại Khu Công Nghiệp Long Giang của Long Jiang IPD sẽ chấm dứt vào ngày 26 tháng 11 năm 2057, tất cả các điều khoản, phụ kiện hợp đồng của bản Hợp đồng này cũng sẽ hết hiệu lực theo đúng thời hạn trên. Nếu sau ngày 26 tháng

11 năm 2057 nhà nước Việt Nam tiếp tục gia hạn quyền sử dụng đất cho Long Jiang IPD, đồng thời Bên Thuê muốn tiếp tục thuê lại phần đất đã thuê thì Bên Thuê phải có văn bản yêu cầu trước một (01) năm, nếu Long Jiang IPD đồng ý, hai bên thống nhất lại giá thuê đất, các chi phí khác có liên quan và ký Hợp đồng Thuê Đất mới theo tình hình thị trường thực tế. Dưới các điều kiện tương tự, Bên Thuê có thể được ưu tiên tiếp tục thuê lại thửa đất đã thuê.

11.2 Khi thời hạn thuê đất của bản Hợp Đồng này kết thúc, nếu Bên Thuê không có văn bản yêu cầu gia hạn thêm thời gian thuê, thì xem như đã từ bỏ ý định ký tiếp hợp đồng.

11.3 Khi thời hạn thuê quyền sử dụng đất của bản Hợp Đồng này kết thúc, Bên Thuê có văn bản yêu cầu gia hạn Hợp Đồng thuê nhưng Long Jiang IPD không đồng ý với lý do hợp lý căn cứ theo những quy định pháp luật Việt Nam và những công văn phê duyệt của Chính phủ tại thời điểm đó, hoặc theo khoản 11.2, Điều 11 của bản Hợp đồng này Bên Thuê từ bỏ ý định thuê, Long Jiang IPD sẽ thu hồi lại thửa đất đã cho thuê.

11.4 Khi thời hạn thực hiện hợp đồng kết thúc, trong ngày chấm dứt bản Hợp Đồng này, Bên Thuê phải hoàn trả lại thửa đất đã thuê cho Long Jiang IPD. Khi Bên Thuê hoàn trả lại thửa đất cho Long Jiang IPD, hai bên sẽ cùng thương lượng giải quyết các công trình xây dựng mà Bên Thuê tự xây vẫn còn sót lại trên thửa đất thuê của Bên Thuê theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm đó.

ĐIỀU 12: ĐIỀU KHOẢN DỊCH VỤ

12.1. Long Jiang IPD cung cấp điện, nước, xử lý nước thải, thu gom xử lý rác và các dịch vụ có thu khác, Bên Thuê căn cứ vào các Hợp Đồng dịch vụ đã ký có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí dịch vụ có liên quan cho Long Jiang IPD, và các khoản thuế liên quan.

12.2. Nhằm bảo vệ môi trường và phù hợp với các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường của nhà nước Việt Nam, Long Jiang IPD có toàn quyền trong việc thu gom, xử lý, vận chuyển hoặc căn cứ vào các Hợp Đồng dịch vụ có liên quan mà Long Jiang IPD và Bên Thuê đã ký, tiến hành thu mua các loại phế liệu, xử lý phế phẩm phế liệu, rác công nghiệp, rác sinh hoạt sản sinh trong quá trình hoạt động của Bên Thuê. Đối với chất thải độc hại, chất thải của các sản phẩm nguy hiểm của Bên Thuê sẽ căn cứ theo quy định nhà nước, giao cho cơ quan có đầy đủ chức năng tiến hành xử lý.

ĐIỀU 13: TRÁCH NHIỆM LONG JIANG IPD

13.1. Sau khi nhận được tổng giá trị Hợp đồng thuê đất hoặc khoản tiền thuê đất đợt 2, trong vòng một (01) tháng Long Jiang IPD có trách nhiệm bàn giao thửa đất được ghi trong bản Hợp Đồng này cho Bên Thuê sử dụng.

13.2. Long Jiang IPD có trách nhiệm từng bước xây dựng và hoàn thiện cơ sở hạ tầng trong Khu Công Nghiệp, cung cấp điện, nước, xử lý nước thải và các dịch vụ khác để đảm bảo công tác xây dựng và hoạt động kinh doanh của Bên Thuê.

13.3. Long Jiang IPD có trách nhiệm sửa chữa và bảo dưỡng hệ thống phân phối điện nước, đường ống nước thải, hệ thống đường sá và các công trình công cộng nằm ngoài phạm vi khu đất thuê của Bên Thuê.

13.4. Đối với yêu cầu hợp lý liên quan đến việc điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư cho thửa đất quy định trong Hợp đồng này, Long Jiang IPD sẽ cung cấp cho **Bên Thuê** mọi sự hỗ trợ để thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư.

ĐIỀU 14: TRÁCH NHIỆM BÊN THUÊ

14.1. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán cho Long Jiang IPD đúng thời hạn tiền thuê đất, các chi phí khác được quy định tại Điều 8 và Điều 9 của Hợp Đồng này và tiền thuế có liên quan.

14.2. Bên Thuê phải sử dụng đất thuê đúng mục đích như quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này.

14.3. Bên Thuê phải khởi công dự án theo đúng tiến độ xây dựng được phê duyệt. Việc triển khai dự án phải thực hiện nghiêm túc theo như quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng này.

14.4. Bên Thuê phải bảo vệ và không làm hư hỏng các công trình công cộng trong Khu Công nghiệp, có trách nhiệm bảo dưỡng các công trình công cộng khác trong thửa đất thuê. Nếu có hư hỏng, Bên Thuê phải thông báo ngay cho Long Jiang IPD biết để tiến hành kiểm tra, sửa chữa. Nếu tổn thất do Bên Thuê gây ra, Bên Thuê phải gánh chịu mọi chi phí sửa chữa và có trách nhiệm bồi thường cho Long Jiang IPD những tổn thất phát sinh. Nếu những hư hỏng không phải do Bên Thuê, Bên Thuê cũng phải có trách nhiệm thông báo kịp thời cho Long Jiang IPD biết để kịp thời sửa chữa, giảm thiểu tổn thất gây ra.

14.5. Trong suốt thời hạn thuê, Bên Thuê chỉ sử dụng nước do Long Jiang IPD cung cấp, không được tự ý khoan giếng khai thác nước ngầm trong thửa đất thuê. Nếu Bên Thuê vi phạm quy định pháp luật Việt Nam tự ý khoan giếng khai thác nước ngầm, Long Jiang IPD có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, thu hồi thửa đất thuê mà không hoàn trả cho Bên Thuê bất cứ khoản tiền nào.

14.6. Sau khi Bên Thuê hoàn tất thanh toán đợt 1 tương đương 10% tổng số tiền thuê đất, trong vòng một (01) tháng Bên Thuê phải triển khai thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư.

ĐIỀU 15: TRÁCH NHIỆM KHI VI PHẠM HỢP ĐỒNG

15.1 Bên Thuê căn cứ vào kỳ hạn phải thanh toán được quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này chuyển trả tiền thuê quyền sử dụng đất đúng kỳ hạn cho Long Jiang IPD, và tiền thuế có liên quan. Nếu Bên Thuê không trả đúng kỳ hạn, thì việc xử lý sẽ căn cứ theo những quy định sau đây:

15.1.1 Với tình huống Bên Thuê không thể thanh toán tiền thuê đất đúng hạn, thì hai bên thương lượng thống nhất phương pháp giải quyết.

15.1.2 Trong trường hợp Bên Thuê quá một (01) tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định của bản Hợp Đồng này không thanh toán tiền thuê đất hoặc hai bên không thể thống nhất phương pháp giải quyết hoặc Bên Thuê không thực hiện đúng phương pháp giải quyết đã được hai bên thống nhất, Long Jiang IPD có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, thu hồi thửa đất cho thuê mà không hoàn trả cho Bên Thuê bất kỳ khoản thanh toán nào, đồng thời yêu cầu Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Tiền Giang (Tiza) thu hồi Giấy Chứng Nhận Đầu tư của Bên Thuê.

15.2 Sau khi Bên Thuê thực hiện đúng các điều khoản thanh toán liên quan theo đúng hợp đồng, Long Jiang IPD căn cứ thời gian được quy định trong hợp đồng này sẽ tiến hành bàn giao thửa đất thuê cho Bên Thuê.

15.2.1 Trong trường hợp Long Jiang IPD không giao đất đúng kỳ hạn, hai bên cùng thương lượng thống nhất biện pháp giải quyết.

15.2.2 Trong trường hợp thời gian Long Jiang IPD trễ hạn giao đất cho Bên Thuê vượt quá một (01) tháng hoặc hai bên không thể thống nhất phương pháp giải quyết hoặc Long Jiang IPD không thể thực hiện đúng biện pháp giải quyết đã được hai bên thống nhất, Bên Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Long Giang IPD phải hoàn trả các khoản mà Bên Thuê đã thanh toán trước đó.

15.3 Nếu Bên Thuê không tiến hành thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định tại Điều 14.6 Hợp đồng này, Long Jiang IPD có quyền chấm dứt Hợp đồng này mà không phải hoàn trả khoản tiền đã nhận trước đó. Nếu không phải nguyên nhân từ phía Bên Thuê mà cơ quan nhà nước Việt Nam không phê duyệt giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh để Bên Thuê triển khai đầu tư trên phần đất thuê quy định trong Hợp đồng này, thì

hai bên đồng ý chấn dứt Hợp đồng này. Long Jiang IPD sẽ hoàn trả các khoản đã nhận không tính lãi.

15. 4 Bên Thuê căn cứ thời gian quy định tại Điều 10 của Hợp đồng này triển khai công tác xây dựng, nếu trễ quá thời gian 6 tháng so với tiến độ đã được duyệt mà không có lý do giải thích hợp lý cho việc chưa thi công, Long Giang IPD có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và thu hồi thửa đất mà không hoàn trả bất kỳ khoản thanh toán nào cho Bên Thuê, đồng thời yêu cầu TIZA thu hồi Giấy Chứng Nhận Đầu Tư của Bên Thuê.

15.5 Trường hợp Bên Thuê không thể thanh toán tiền thuê đất đợt 1 tương đương 10% tổng số tiền thuê đất theo quy định Điều 8.1, thì Hợp đồng này tự động chấm dứt.

ĐIỀU 16: BẢO HIỂM

Bên Thuê cần mua bảo hiểm cho các công trình xây dựng, máy móc thiết bị và các tài sản quan trọng khác trên thửa đất thuê, để bảo đảm phục hồi sản xuất sau khi gặp những sự cố ngoài ý muốn, không làm ảnh hưởng đến hoạt động quản lý kinh doanh thường ngày của Long Jiang IPD và các xí nghiệp trong khu. Bên Thuê phải tiến hành mua bảo hiểm theo yêu cầu dưới đây:

- Đối với nhà xưởng và các công trình xây dựng khác, Bên Thuê phải mua bảo hiểm trong vòng một (01) tháng kể từ ngày có biên bản nghiệm thu công trình.
- Đối với máy móc thiết bị, Bên Thuê phải mua bảo hiểm trong vòng một (01) tháng kể từ ngày được mang vào thửa đất cho thuê.

ĐIỀU 17: TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

17.1. Trong trường hợp việc thực hiện Hợp đồng của mỗi Bên bị trì hoãn, cản trở hoặc ngăn chặn do những tình huống bất khả kháng nằm ngoài khả năng kiểm soát của mỗi Bên, như: quyết định hạn chế của cơ quan có thẩm quyền, chiến tranh, đình công, nổi loạn, bạo

động, thiên tai và/hoặc tài sản bị hư hỏng lớn v.v..., các Bên phải nỗ lực khắc phục và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình và không phải chịu bất kỳ trách nhiệm vật chất nào đối với thiệt hại của Bên kia.

17.2. Bất cứ bên nào vì những lý do bất khả kháng, dẫn đến việc không thể thực thi một phần hoặc toàn bộ các điều khoản quy định trong Hợp đồng này thì không phải chịu trách nhiệm liên đới, nhưng trong điều kiện và khả năng cho phép phải tìm kiếm giải pháp để giảm thiểu tổn thất gây ra. Nếu bên nào cố tình trì hoãn thời gian thực thi hợp đồng để rồi phát sinh các tổn thất bất khả kháng thì bên đó phải hoàn toàn chịu trách nhiệm liên quan.

17.3. Khi gặp các trường hợp bất khả kháng, trong vòng mười hai (12) giờ, bên bị tổn thất phải gởi thư điện tử, fax, điện báo, văn bản thông báo tình hình cho bên kia biết, và trong vòng ba (03) ngày phải có văn bản chính thức thông báo cho bên kia biết điều khoản nào hoặc toàn bộ nội dung Hợp Đồng mà bên chịu tổn thất không thể thực thi được hoặc yêu cầu gia hạn thời gian thi hành.

17.4. Nếu tình trạng bất khả kháng không thể khắc phục kéo dài trong thời gian quá sáu (06) tháng, Bên bị ảnh hưởng bởi những tình huống đó có thể yêu cầu chấm dứt Hợp đồng này bằng văn bản gửi cho Bên kia và không phải chịu bất kỳ trách nhiệm vật chất nào đối với thiệt hại của Bên kia nếu có.

ĐIỀU 18: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

18.1. Hợp đồng này sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau:

- Hết thời hạn Hợp đồng này được quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;
- Do tình trạng bất khả kháng;
- Bên Thuê vi phạm khoản 14.5 Điều 14, Điều 15 của Hợp đồng này;
- Do thỏa thuận khác của các Bên.

- Theo các quy định của pháp luật hiện hành.

18.2. Khi chấm dứt Hợp Đồng, Bên Thuê phải thanh toán tất cả các khoản nợ phát sinh trước đó cho Long Jiang IPD, bao gồm tiền thuê quyền sử dụng đất, tiền điện, nước, phí tiện ích công cộng và các chi phí dịch vụ khác. Nếu Bên Thuê không thanh toán cho Long Jiang IDP đúng theo các điều khoản được ký kết thì :

- Vào tháng trễ hạn thứ nhất, mỗi ngày Bên Thuê trả tiền phạt trễ hạn tương đương 0.2% cho một ngày trả chậm trên số tiền chưa thanh toán.
- Vào tháng trễ hạn thứ hai, mỗi ngày Bên Thuê trả tiền phạt trễ hạn tương đương 0.4% cho một ngày trả chậm trên số tiền chưa thanh toán.
- Vào tháng trễ hạn thứ ba, mỗi ngày Bên Thuê trả tiền phạt trễ hạn tương đương 0.6% cho một ngày trả chậm trên số tiền chưa thanh toán.

18.3 Nếu Bên Thuê chưa thanh toán đầy đủ các khoản trên thì không được di chuyển các phương tiện máy móc thiết bị ra khỏi thửa đất thuê.

18.4 Trong trường hợp quá ba (3) tháng kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Thuê vẫn không thanh toán nợ đã thiếu cho Long Jiang IPD, Long Jiang có quyền đem nhà xưởng và thiết bị của Bên Thuê ra bán đấu giá rộng rãi, số tiền thu được từ việc bán đấu giá trước tiên sẽ được ưu tiên dành cho việc thanh toán nợ cho Long Jiang IPD, sau khi thanh toán xong nợ cho LongJiang IPD, số tiền còn dư sẽ hoàn lại cho Bên Thuê.

ĐIỀU 19: THÔNG TIN

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, mọi tài liệu, giấy báo, yêu cầu, và thông tin có liên quan đến việc thi hành Hợp Đồng này phải được gửi đến các địa chỉ sau đây:

Cho Long Jiang IPD:

- Trụ sở: Công ty TNHH Phát Triển Khu Công Nghiệp Long Giang (Long Jiang IPD),

- Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Giang, Xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.
- Điện thoại: (84-273)-3849-777

Cho Bên Thuê:

- Trụ sở: **CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM**
- Địa chỉ: Lô số 52, Khu Công Nghiệp Long Giang, Xã Tân lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.

ĐIỀU 20: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Long Jiang IPD và Bên Thuê chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây :

20.1 **Long Jiang IPD cam đoan :**

- Những thông tin pháp nhân, thông tin về lô đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.
- Lô đất thuộc trường hợp được cho thuê theo quy định của pháp luật.
- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối ép buộc.
- Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

20.2 **Bên Thuê cam đoan :**

- Những thông tin pháp nhân, thông tin về mục đích đầu tư đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.
- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.
- Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 21: LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- Hợp đồng này được giải thích và điều chỉnh theo pháp luật của nước CHXHCN Việt Nam.
- Trường hợp phát sinh tranh chấp, các bên cùng bàn bạc giải quyết trên tinh thần thiện chí, hòa giải, tôn trọng quyền và lợi ích chính đáng của các bên. Tranh chấp không giải quyết được sẽ được đưa giải quyết sơ thẩm tại Tòa án nhân dân Tỉnh Tiền Giang, các giai đoạn tố tụng tiếp theo được thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam. Các điều khoản trong hợp đồng này vẫn còn hiệu lực và ràng buộc đối với các Bên có liên quan trong việc thực hiện và tuân thủ trong quá trình giải quyết tranh chấp của Tòa Án.

ĐIỀU 22: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- Trường hợp một hoặc vài điều trong Hợp đồng này vô hiệu, các điều khoản khác trong Hợp đồng này vẫn có hiệu lực, các Bên vẫn phải nghiêm túc thực hiện.
- Trường hợp người đại diện ký kết Hợp đồng thay đổi thì Hợp đồng vẫn tiếp tục được thực hiện theo đúng các giao ước trong Hợp đồng. Người đại diện kế tục có trách nhiệm thực hiện những nghĩa vụ đã cam kết trong Hợp đồng.
- Hai Bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản ghi trong Hợp đồng này. Không bên nào được đơn phương vi phạm gây thiệt hại cho bên kia. Bên vi phạm hợp đồng ngoài tiền phạt còn phải bồi thường thiệt hại do lỗi vi phạm hợp đồng gây ra.
- Bên Thuê phải tuân thủ Quy Chế khu công nghiệp và các quy định liên quan đến đầu tư của người nước ngoài tại Việt Nam, các quy định của TIZA, Điều Lệ và các quy định của Khu Công Nghiệp Long Giang.

- Mọi sự thay đổi, bổ sung, giải thích Hợp đồng này chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản Phụ lục và có đủ chữ ký của đại diện hai bên. Các phụ lục đó đương nhiên trở thành phần không thể tách rời của hợp đồng này.
- Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ khi đại diện pháp luật của hai bên cùng ký.
- Thời gian sử dụng trong bản Hợp Đồng này đều theo Dương lịch.

Hợp Đồng này được lập thành 15 bản gốc [11 bản bằng tiếng Việt và 4 bản bằng tiếng Hoa] có giá trị pháp lý như nhau. Long Jiang IPD và Bên Thuê mỗi bên giữ 7 bản gốc [5 bản bằng tiếng Việt và 2 bản bằng tiếng Hoa], phòng công chứng giữ 1 bản gốc bằng tiếng Việt.

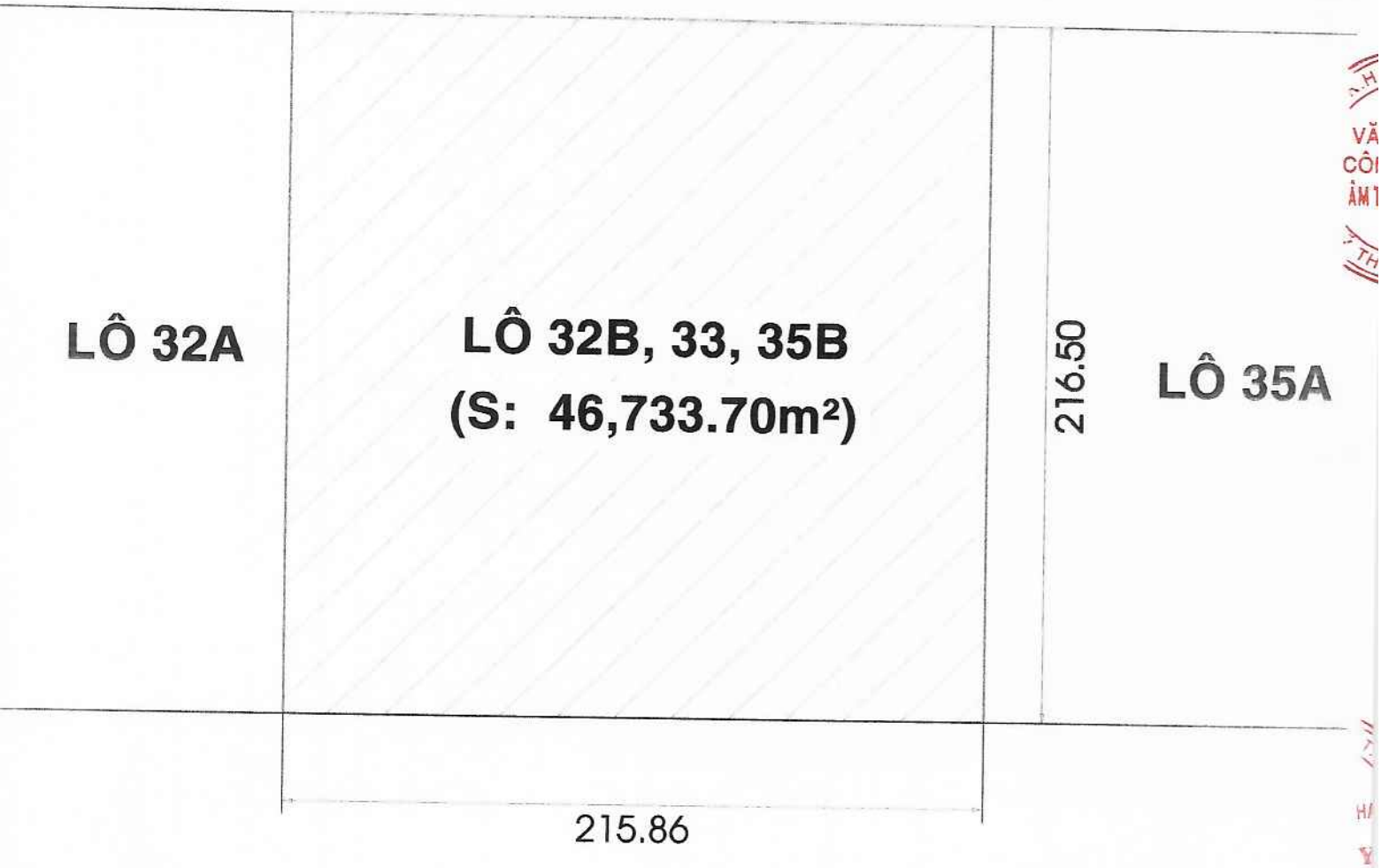
Đại diện cho Bên Thuê	**Đại diện cho Long Jiang IPD**
CHEN LI HUI	**YU SUO**

Người phiên dịch

Nguyễn Thị Nhân Thảo

VỊ TRÍ KHU ĐẤT 32B, 33, 35B (32B, 33, 35B 地块位置图)

DIỆN TÍCH: 46,733.70m² (面积为 46,733.70平方米)



CTY TNHH PT KCN LONG GIANG

龙江工业园发展有限责任公司

PHÒNG QLCT

工程管理部

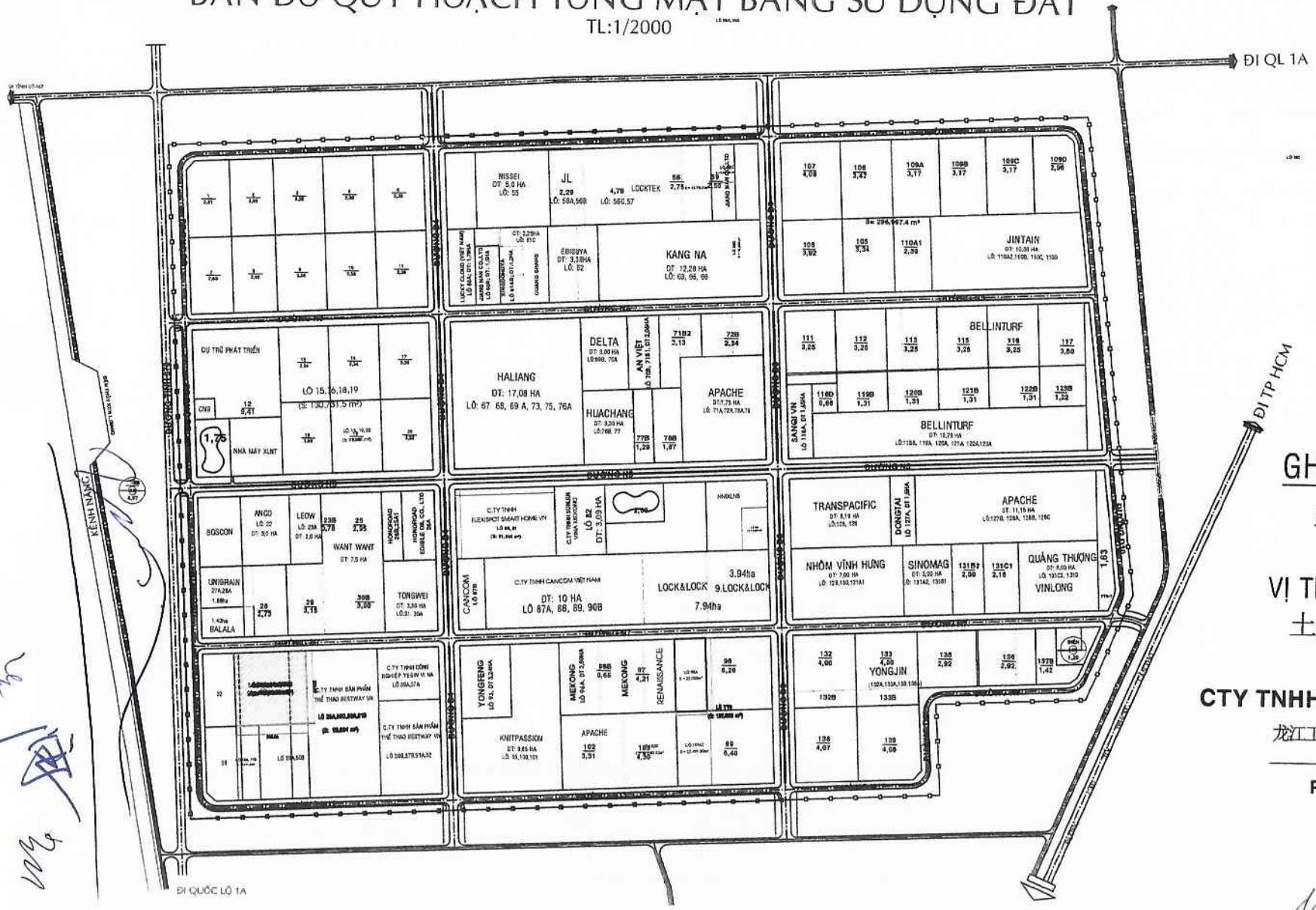
Lê Hoàng Nhân

XÃ TÂN LẬP 1- HUYỆN TÂN PHƯỚC- TỈNH TIỀN GIANG

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

TL:1/2000



GHI CHÚ :

备注:

VỊ TRÍ LÔ ĐẤT

土地位置

CTY TNHH PT KCN LONG GIANG

龙江工业园发展有限责任公司

PHÒNG QLCT

工程管理部

Lê Hoàng Nhân

BẢNG TIÊU CHUẨN NƯỚC THẢI ĐẦU RA CỦA CÁC NHÀ MÁY TRONG KCN LONG GIANG

Stt	Thông số	Đơn vị	Mức 1	Mức 2	Mức 3	Mức 4
	Đơn giá xử lý		**0,30 USD/m³**	**0,33 USD/m³**	**0,36 USD/m³**	**0,45 USD/m³**
1	Nhiệt độ	°C	40	45	45	45
2	pH	-	5,5 đến 9	5 đến 9	5 đến 9	5 đến 9
3	Mùi	-	Không khó chịu	Không khó chịu	Không khó chịu	Không khó chịu
4	Mầu sắc, Co-Pt ở pH=7		20	30	50	50
5	**BOD_5 (20°C)**	**mg/l**	**200**	**300**	**400**	**500**
6	**COD**	**mg/l**	**300**	**450**	**600**	**800**
7	**Chất rắn lơ lửng**	**mg/l**	**100**	**200**	**300**	**300**
8	Asen	mg/l	0,05	0,08	0,1	0,1
9	Thủy ngân	mg/l	0,005	0,007	0,01	0,01
10	Chì	mg/l	0,1	0,3	0,5	0,5
11	Cadimi	mg/l	0,005	0,008	0,01	0,01
12	Crom (VI)	mg/l	0,05	0,08	0,1	0,1
13	Crom (III)	mg/l	0,2	0,6	1	1
14	Đồng	mg/l	2	2	2	2
15	Kẽm	mg/l	3	3	3	3
16	Niken	mg/l	0,2	0,4	0,5	0,5
17	Mangan	mg/l	0,5	0,7	1	1
18	Sắt	mg/l	1	3	5	5
19	Thiếc	mg/l	0,2	0,6	1	1
20	Xianua	mg/l	0,07	0,09	0,1	0,1
21	Phenol	mg/l	0,1	0,08	0,5	0,5
22	Dầu mỡ khoáng	mg/l	5	5	5	5
23	Dầu động thực vật	mg/l	10	15	20	20
24	Clo dư	mg/l	1	1,5	2	2
25	PCBs	mg/l	0,003	0,007	0,01	0,01
26	Hóa chất bảo vệ thực vật: Lân hữu cơ	mg/l	0,3	0,7	1	1
27	Hóa chất bảo vệ thực vật: Clo hữu cơ	mg/l	0,1	0,1	0,1	0,1
28	Sunfua	mg/l	0,2	0,4	0,5	0,5
29	Florua	mg/l	5	7	10	10
30	Clorua	mg/l	500	550	600	600
31	Amoni (tính theo Nitơ)	mg/l	5	7	10	10
32	Tổng nitơ	mg/l	15	35	60	60
33	Tổng phôtpho	mg/l	4	5	6	6
34	Coliform	MPN/ 100ml	3000	4000	5000	5000
35	Tổng hoạt độ phóng xạ α	Bq/l	0,1	0,1	0,1	0,1
36	Tổng hoạt độ phóng xạ β	Bq/l	1,0	1,0	1,0	1,0

Mức 4 : Áp dụng đối với những nhà máy có dây chuyền sản xuất sử dụng nhiều hóa chất phức tạp như Xi mạ, thuộc da, dệt nhuộm, sản xuất hóa chất bảo vệ thực vật, chế biến gỗ, chế biến hạt điều…

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày **25/4/2023** (ngày Hai mươi lăm tháng Tư năm Hai ngàn không trăm hai mươi ba), tại Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt tỉnh Tiền Giang, số 15B Lê Lợi, phường 1, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Tôi **Đặng Minh Sử**
Công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN

Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất
Số: **70/HĐTQSDĐ.LG.2023** được giao kết giữa:

Bên cho thuê lại quyền sử dụng đất:

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG
Giấy chứng nhận đầu tư số: **532043000007** do Ban quản lý Khu Công nghiệp tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26/11/2007.
Địa chỉ: xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.
Người đại diện: Ông **YU SUO** Sinh năm: 1970
Chức vụ: Tổng Giám đốc
Hộ chiếu số: EJ6836092 Cấp tại TP. Hồ Chí Minh

Bên thuê lại quyền sử dụng đất:

CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM
Địa chỉ: Lô 52 khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, Tiền Giang
Mã số doanh nghiệp: **1201598254**
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN do Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang cấp, đăng ký lần đầu ngày 03/01/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 05/12/2022
Giấy chứng nhận đầu tư số: 2174111861 do Ban Quản lý các khu công nghiệp Tiền Giang cấp, chứng nhận lần đầu ngày 12/12/2018, chứng nhận thay đổi lần thứ 2: ngày 19/3/2021.
Người đại diện: ông **CHEN, LIHUI** Sinh năm: 1988 Chức vụ: Tổng Giám đốc
Hộ chiếu số: EJ6585681 Cấp tại Trung Quốc

Người phiên dịch:

Bà : **NGUYỄN THỊ NHÂN THẢO** Sinh năm: 1986
Căn cước công dân số : 077 186 009 831 Cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Nơi ĐKHKTT : thôn Suối Nghệ, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký Hợp đồng này, các bên giao kết Hợp đồng 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;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại/đã được phiên dịch, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của Hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký trong Hợp đồng đúng là chữ ký của các bên nêu trên;

MST: 25042304 D.Nhi

- Ông **YU SUO** và ông **CHEN, LIHUI** vì lý do không biết tiếng Việt nên đã tự mời người phiên dịch là bà **Nguyễn Thị Nhân Thảo**, ông **YU SUO** và ông **CHEN, LIHUI** cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc mời người phiên dịch của mình; người phiên dịch đã dịch lại toàn bộ nội dung liên quan đến Hợp đồng để ông **YU SUO** và ông **CHEN, LIHUI** hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này. Người phiên dịch cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc phiên dịch của mình và đã ký vào Hợp đồng này trước mặt công chứng viên;
- Hợp đồng này được làm thành 11 (mười một) bản chính (mỗi bản chính gồm 18 (mười tám) tờ 18 (mười tám) trang nội dung Hợp đồng; 01 (một) tờ 01 (một) trang Vị trí khu đất 32B, 33, 35B; 01 (một) tờ 01 (một) trang Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; 01 (một) tờ 01 (một) trang Bảng tiêu chuẩn nước thải đầu ra của các nhà máy trong khu công nghiệp Long Giang; 01 (một) tờ 02 (hai) trang Lời chứng của Công chứng viên), có giá trị pháp lý như nhau:
    + Bên cho thuê lại và bên thuê lại giữ 10 (mười) bản chính;
    + 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt tỉnh Tiền Giang.

Số công chứng .....5614....., quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN

S.Đ.K.H.Đ : 20 - C.T.H.Đ
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG LÂM THỊ MINH NGUYỆT
T.P MỸ THO - T. TIỀN GIANG

Đặng Minh Sử

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 1201598254
Đăng ký thay đổi lần thứ 5: Ngày 29 tháng 11 năm 2023 do Phòng Đăng ký Kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang cấp.
Địa chỉ trụ sở chính: Lô 52 Khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang

DM 582687

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 51 , tờ bản đồ số: 9,

b) Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Giang, ấp 4, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang,

c) Diện tích: 46733,7m², (bằng chữ: Bốn mươi sáu nghìn bảy trăm ba mươi ba phẩy bảy mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp,

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 26/11/2057,

g) Nguồn gốc sử dụng: Thuê đất trả tiền một lần của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp,

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 9 thuộc Lô 32B, 33, 35B theo Bản đồ Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Long Giang.

Tiền Giang, ngày 19 tháng 3 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH TIỀN GIANG

KT. GIÁM ĐỐC

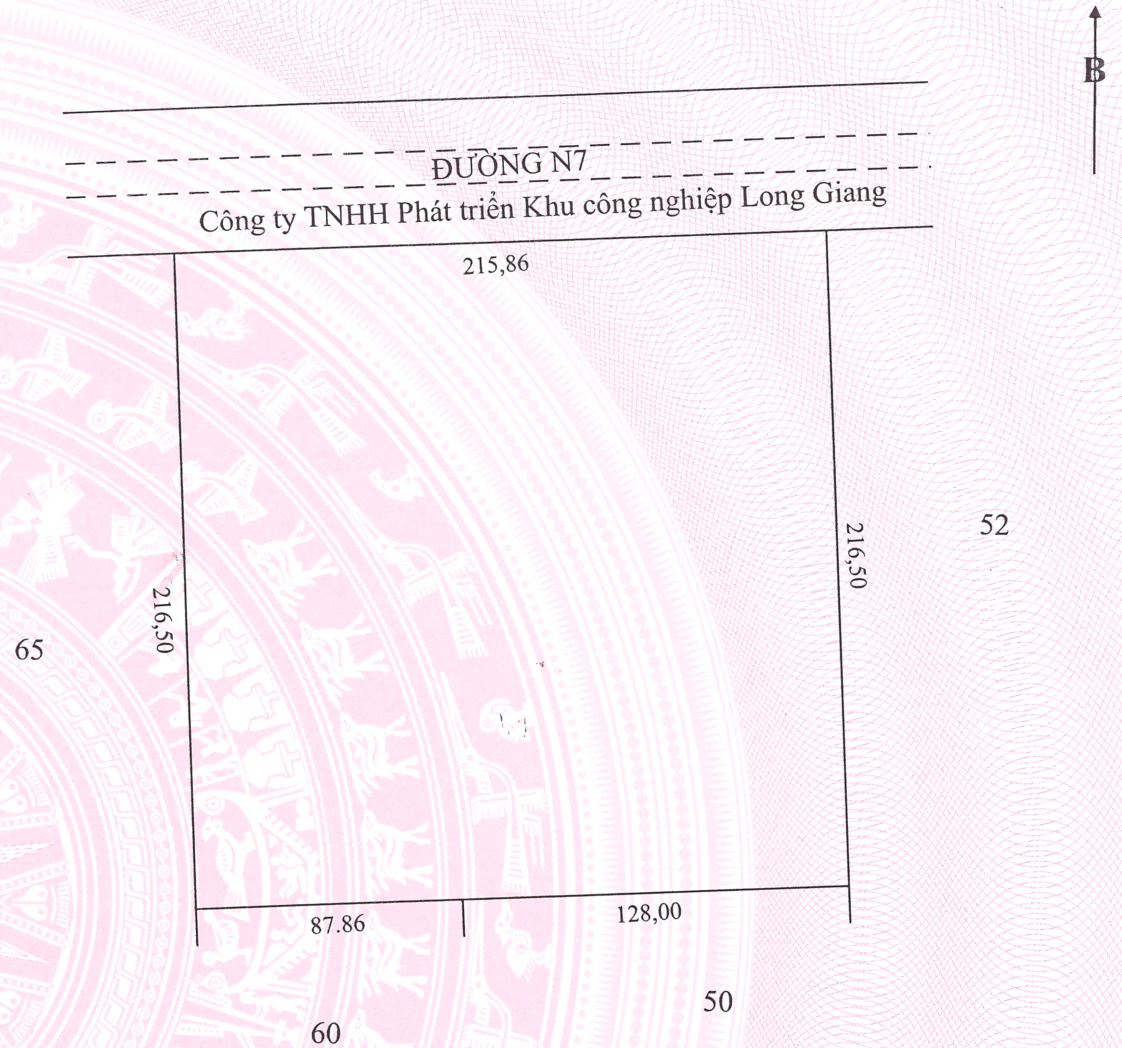
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH TIỀN GIANG
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

Nguyễn Minh Đức

Số vào sổ cấp GCN: CT09507

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

2834524003376

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

--------o0o--------

HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số: 80/HĐTQSDĐ.LG.2024

- Căn cứ Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015.
- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.
- Căn cứ Luật Thương Mại số 36/2005/QH11 ngày 14/6/2005 ;
- Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số: 532043000007, ngày 26/11/2007, do Ban quản lý Khu Công Nghiệp tỉnh Tiền Giang cấp;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00022 do UBND tỉnh cấp ngày 13/10/2008; và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT04048 do UBND tỉnh cấp ngày 21/08/2015.
- Căn cứ chức năng và nhu cầu của Bên cho thuê và Bên thuê ;

Hôm nay, ngày 21 tháng 10 năm 2024, chúng tôi gồm :

<u>BÊN CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:</u> (Gọi tắt là Long Jiang IPD)

- **CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG**
- Địa chỉ: Xã Tân Lập 1, Huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam

- Số điện thoại: 84-273-3642-728.
- Số Fax: 84-273-3642-722
- Tên tài khoản: LONG JIANG INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT CO.,LTD.
- Số tài khoản: USD A/C: 100000-6000-21437, VND A/C: 100000-60000-2334

  Tại: BANK OF CHINA (HONG KONG) LIMITED HO CHI MINH CITY BRANCH
- Địa chỉ ngân hàng: Tầng trệt và tầng 11, Tòa nhà Times Square, số 22-36 đường Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại ngân hàng: 84-8-38219 949. Fax ngân hàng: 84-8-38219 948.
- Swift Code: BKCHVNVX.
- Người đại diện: **Ông Yu Suo, Tổng Giám Đốc**

<u>BÊN THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT</u> (Gọi tắt là Bên Thuê)

- **CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM**
- Giấy chứng nhận đầu tư số: 2174111861, do Ban Quản Lý Các Khu Công Nghiệp tỉnh Tiền Giang (Tiza) cấp lần đầu ngày 12 tháng 12 năm 2018.
- Địa chỉ: Lô số 52 Khu công nghiệp Long Giang, Xã Tân Lập 1, Huyện Tân Phước, Tiền Giang, Việt Nam.
- Người đại diện: **Ông Chen Li Hui, Tổng giám đốc**

Hai bên như nêu trên đã bàn bạc, thoả thuận và đồng ý ký Hợp Đồng Thuê Quyền sử dụng đất (gọi tắt là "Hợp Đồng") bao gồm những điều khoản và điều kiện sau:

<u>ĐIỀU 1</u>: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Trong Hợp đồng này, các cụm từ sau đây có ý nghĩa :

1.1. "Long Jiang IPD" có nghĩa là Công ty TNHH Phát Triển Khu Công Nghiệp Long Giang;

1.2. "TIZA" có nghĩa là Ban Quản Lý Các Khu Công Nghiệp Tỉnh Tiền Giang

1.3. "Hợp đồng" có nghĩa là Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất;

1.4. "Bên Thuê" có nghĩa là CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM;

1.5. Trong hợp đồng này đề cập "VNĐ" là Việt Nam đồng, "USD" là Đô la Mỹ;

ĐIỀU 2: PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG VÀ KÝ KẾT CÁC HỢP ĐỒNG CÓ LIÊN QUAN

2.1. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này là một bộ phận không thể tách rời Hợp đồng này và có giá trị pháp lý như Hợp đồng này. Các phụ lục bao gồm:

- Phụ kiện A: Bản vẽ vị trí và hiện trạng.
- Phụ kiện B: Bảng tiêu chuẩn nước thải đầu ra của các nhà máy trong Khu Công Nghiệp Long Giang

2.2. Trong thời gian chín mươi (90) ngày làm việc kể từ khi ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của Long Jiang IPD, Bên Thuê phải ký các Hợp Đồng dịch vụ với Long Jiang IPD. Các Hợp Đồng dịch vụ bao gồm:

- Hợp đồng cấp nước sạch;
- Hợp đồng xử lý nước thải;
- Hợp đồng cung cấp điện;
- Hợp đồng thu gom rác sinh hoạt;
- Các Hợp đồng dịch vụ khác, theo quy định của cơ quan có thẩm quyền và theo đúng quy định của pháp luật.

ĐIỀU 3: ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

Long Jiang IPD cho Bên Thuê thuê một thửa đất thuộc Khu công nghiệp Long Giang với các chi tiết sau:

3.1. Diện tích đất cho thuê : **33.584,2** m^2 (*Bằng chữ: Ba mươi ba ngàn năm trăm tám mươi bốn phẩy hai mét vuông*)

3.2. Vị trí: Lô số: 32, 38 theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất Khu Công Nghiệp Long Giang (xem Phụ lục A đính kèm)

3.3. Cơ sở hạ tầng trong khu công nghiệp, các tài nguyên, hiện vật dưới lòng đất đều không nằm trong phạm vi đối tượng Hợp đồng này.

ĐIỀU 4: THỜI HẠN THUÊ

4.1. Thời hạn thuê quyền sử dụng đất nêu tương ứng tại Điều 3 của Hợp đồng này được tính từ ngày ký Hợp đồng này đến ngày 26/11/2057.

4.2. Sau khi kết thúc thời hạn thuê, thời hạn thuê có thể gia hạn theo thỏa thuận của hai bên, đồng thời đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành của nhà nước Việt Nam.

ĐIỀU 5: MỤC ĐÍCH THUÊ

Mục đích thuê quyền sử dụng đất nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này là để Bên Thuê xây dựng văn phòng, nhà xưởng và kho hàng phục vụ việc sản xuất kinh doanh căn cứ theo Giấy phép đầu tư của Bên Thuê do Ban Quản lý KCN Tiền Giang (Tiza) cấp.

ĐIỀU 6: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THUÊ

Bên Thuê chỉ sử dụng thửa đất thuê đúng với mục đích được ghi tại Điều 5 bản Hợp Đồng này. Trong trường hợp Bên Thuê muốn chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho Bên thứ ba, thì trước tiên Bên Thuê phải có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban Quản Lý Khu công nghiệp Tiền Giang (Tiza) về việc chuyển nhượng. Trước khi tiến hành chuyển nhượng, Bên

Thuê phải thanh toán toàn bộ các khoản nợ (bao gồm thuế, nếu có) cho Long Jiang IPD, rồi mới tiến hành chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành của Việt Nam.

Long Jiang IPD có trách nhiệm hỗ trợ Bên Thuê trong việc lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất thuê theo pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 7: GIÁ THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Vào ngày 17 tháng 10 năm 2024, đơn giá thuê quyền sử dụng đất là 3.729.600 VND /m^2.

Tiền thuê đất đối với khu đất thuê nêu trên là 125.255.632.320 VND (Bằng chữ: Một trăm hai mươi lăm tỷ hai trăm năm mươi lăm triệu sáu trăm ba mươi hai ngàn ba trăm hai mươi Việt Nam đồng)

Đơn giá thuê và tổng số tiền thuê đất tại điều khoản này đều chưa bao gồm thuế VAT, sẽ được Bên Thuê thanh toán theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Tổng số tiền thuê đất có thể được điều chỉnh theo kích thước đo thực tế chính thức từ cơ quan chức năng Việt Nam cung cấp.

ĐIỀU 8: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

8.1 Thanh toán tiền thuê đất:

Bên Thuê thanh toán tiền thuê đất cho Long Jiang IPD theo các đợt như sau:

- Đợt 1: Sau khi ký Hợp đồng này, số tiền 14.496.582.018 VNĐ mà Bên Thuê đã căn cứ theo Hợp đồng thuê đất số 74/HĐTQSDĐ.LG.2023 thanh toán cho Long Jiang IPD sẽ trích ra 12.152.778.612 VNĐ (Bằng chữ: Mười hai tỷ một trăm năm mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi tám ngàn sáu trăm mười hai đồng) chuyển thành 10% tiền đất của Hợp đồng này.

- Đợt 2: Bên Thuê thanh toán cho Long Jiang IPD số tiền tương đương 50% của tổng số tiền thuê đất trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh.
- Đợt 3: Bên Thuê thanh toán cho Long Jiang IPD số tiền tương đương 30% của tổng số tiền thuê đất trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày chính thức nhận bàn giao đất.
- Đợt 4: Sau khi nhận được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và Long Jiang IPD thông báo cho Bên Thuê, trong vòng mười (10) ngày làm việc Bên Thuê sẽ thanh toán cho Long Jiang IPD số tiền còn lại, tương đương 10% của tổng số tiền thuê đất. Sau đó Long Jiang IPD sẽ bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Bên Thuê.

8.2 **Thanh toán tiền thuế VAT và các khoản thuế khác theo quy định**:

Căn cứ theo quy định của nhà nước Việt Nam, nếu Bên Thuê cần phải nộp thuế VAT thì Bên Thuê sẽ đồng thời chuyển số tiền thuế VAT phát sinh tương ứng cho Long Jiang IPD để Long Jiang IPD nộp theo quy định. Long Jiang IPD chịu trách nhiệm xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho Bên Thuê. Các khoản thuế phải đóng theo quy định nhà nước Việt Nam liên quan đến thửa đất trong Hợp đồng này sẽ do Bên thuê đóng theo quy định. Các loại thuế đất, thuế trước bạ, thuế VAT (nếu có) liên quan đến thuê đất và phát sinh khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ do Bên Thuê phụ trách chi trả.

ĐIỀU 9: CÁC CHI PHÍ KHÁC

9.1. Phí tiện ích công cộng: Sau 1 năm kể từ ngày Tiza cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh cho Bên Thuê, Bên Thuê đến ngày hai mươi lăm (25) mỗi tháng thanh toán

cho Long Jiang IPD phí tiện ích công cộng theo mức chuẩn do Long Jiang IPD ấn định. Phí tiện ích công cộng hiện hành là 756 VNĐ/m^2/tháng (0,03 USD/m^2/tháng).

- Phí vận hành duy tu cơ sở hạ tầng kỹ thuật: 85VNĐ/KWH
- Giá điện hiện hành (22KV): giờ bình thường 1.749 VNĐ/KWH, giờ cao điểm 3.242 VNĐ/KWH, giờ thấp điểm 1136 VNĐ/KWH, công suất vô công (Cos Ø) dựa theo quy định Nhà Nước.
- Phí xử lý nước thải hiện hành tùy theo chất lượng xả thải của doanh nghiệp, phân ra 03 cấp: 7560 VNĐ/m^3 (0,3USD/m^3)、8316 VNĐ/m^3 (0,33USD/m^3)、9072 VNĐ/m^3 (0,36USD/m^3), lượng nước thải bằng 80% lượng nước cấp.
- Phí nước cấp hiện hành là: 8.190VNĐ/m^3.
- Chi phí xử lý rác thải sinh hoạt hiện hành: 456.000VNĐ/tấn.
- Phí tiện ích công cộng, phí vận hành duy tu cơ sở hạ tầng kỹ thuật, phí xử lý nước thải sẽ được điều chỉnh dựa theo giá cả thị trường tương tự các khu công nghiệp khác quanh khu vực Tp. HCM. Bên Thuê đảm bảo nước thải đầu ra phù hợp với tiêu chuẩn xả thải doanh nghiệp theo quy định của KCN Long Giang. Tiêu chuẩn xả thải nước thải doanh nghiệp vui lòng xem phụ lục đính kèm.
- Giá nước, điện sẽ được điều chỉnh theo quy định của Nhà Nước.
- Chi phí xử lý rác thải điều chỉnh theo giá cả thị trường ở địa phương.

Tất cả các phí kể trên chưa bao gồm thuế GTGT.

9.2. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán đúng kỳ, đầy đủ theo các điều khoản được quy định trong các Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ đã ký kết với Long Jiang IPD, cùng với các khoản thuế liên quan.

<u>ĐIỀU 10</u>: BÊN THUÊ KHAI THÁC, XÂY DỰNG TRÊN PHẦN ĐẤT THUÊ PHẢI THEO CÁC QUY ĐỊNH SAU:

10.1. Bên Thuê đảm bảo thực hiện quy hoạch xây dựng nhà xưởng dựa theo tiêu chuẩn và quy định pháp luật Việt Nam và quy hoạch tổng thể của KCN Long Giang.

10.2. Trong quá trình triển khai thi công xây dựng nhà máy, Bên Thuê nhất thiết tuân thủ các quy định có liên quan của pháp luật hiện hành về tiêu chuẩn xây dựng đối với các xí nghiệp trong Khu công nghiệp Long Giang.

10.3. Tỷ lệ cây xanh: Bên thuê phải hoàn tất công tác trồng cây xanh theo quy định QCVN 01:2021/BXD.

10.4. Bên Thuê tự xây dựng nhà xưởng, hàng rào và các công trình xây dựng khác, phải chừa khoảng đất trống xung quanh thửa đất để trồng cây xanh, làm đường phòng cháy chữa cháy theo các quy định của Ban quản lý KCN Tiền Giang (Tiza).

10.5. Khi Bên Thuê tiến hành lắp đặt các điểm đấu nối điện, nước sạch, nước thải phải nhận được sự đồng ý của Long Jiang IPD, đúng theo các Hợp Đồng Dịch Vụ mà hai bên đã ký, đồng thời khi thao tác cần tuân thủ sự hướng dẫn của Long Jiang IPD.

10.6 Bên Thuê phải tiến hành triển khai dự án theo đúng tiến độ dự án được nêu rõ trong Giấy Chứng Nhận Đầu Tư đã được TIZA cấp cho Bên Thuê để hoạt động sản xuất tại Khu công nghiệp Long Giang, và các tiến độ điều chỉnh đã được TIZA duyệt (nếu có).

10.7 Bên Thuê cam kết đáp ứng đúng quy định về tiêu chuẩn nước thải đầu ra của các nhà máy trong Khu công nghiệp Long Giang. Bảng tiêu chuẩn nước thải được thể hiện trong Phụ Kiện B đính kèm theo Hợp đồng này.

ĐIỀU 11. KẾT THÚC VÀ GIA HẠN HỢP ĐỒNG

11.1 Quyền sử dụng diện tích đất tại Khu Công Nghiệp Long Giang của Long Jiang IPD sẽ chấm dứt vào ngày 26 tháng 11 năm 2057, tất cả các điều khoản, phụ kiện hợp đồng của bản Hợp đồng này cũng sẽ hết hiệu lực theo đúng thời hạn trên. Nếu sau ngày 26 tháng 11 năm 2057 nhà nước Việt Nam tiếp tục gia hạn quyền sử dụng đất cho Long Jiang IPD, đồng thời Bên Thuê muốn tiếp tục thuê lại phần đất đã thuê thì Bên Thuê phải có văn bản yêu cầu trước một (01) năm, nếu Long Jiang IPD đồng ý, hai bên thống nhất lại giá thuê đất, các chi phí khác có liên quan và ký Hợp đồng Thuê Đất mới theo tình hình thị trường thực tế. Dưới các điều kiện tương tự, Bên Thuê có thể được ưu tiên tiếp tục thuê lại thửa đất đã thuê.

11.2 Khi thời hạn thuê đất của bản Hợp Đồng này kết thúc, nếu Bên Thuê không có văn bản yêu cầu gia hạn thêm thời gian thuê, thì xem như đã từ bỏ ý định ký tiếp hợp đồng.

11.3 Khi thời hạn thuê quyền sử dụng đất của bản Hợp Đồng này kết thúc, Bên Thuê có văn bản yêu cầu gia hạn Hợp Đồng thuê nhưng Long Jiang IPD không đồng ý với lý do hợp lý căn cứ theo những quy định pháp luật Việt Nam và những công văn phê duyệt của Chính phủ tại thời điểm đó, hoặc theo khoản 11.2, Điều 11 của bản Hợp đồng này Bên Thuê từ bỏ ý định thuê, Long Jiang IPD sẽ thu hồi lại thửa đất đã cho thuê.

11.4 Khi thời hạn thực hiện hợp đồng kết thúc, trong ngày chấm dứt bản Hợp Đồng này, Bên Thuê phải hoàn trả lại thửa đất đã thuê cho Long Jiang IPD. Khi Bên Thuê hoàn trả lại thửa đất cho Long Jiang IPD, hai bên sẽ cùng thương lượng giải quyết các công trình xây dựng mà Bên Thuê tự xây vẫn còn sót lại trên thửa đất thuê của Bên Thuê theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm đó.

<u>ĐIỀU 12</u>: ĐIỀU KHOẢN DỊCH VỤ

12.1. Long Jiang IPD cung cấp điện, nước, xử lý nước thải, thu gom xử lý rác và các dịch vụ có thu khác, Bên Thuê căn cứ vào các Hợp Đồng dịch vụ đã ký có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí dịch vụ có liên quan cho Long Jiang IPD, và các khoản thuế liên quan.

12.2. Nhằm bảo vệ môi trường và phù hợp với các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường của nhà nước Việt Nam, Long Jiang IPD có toàn quyền trong việc thu gom, xử lý, vận chuyển hoặc căn cứ vào các Hợp Đồng dịch vụ có liên quan mà Long Jiang IPD và Bên Thuê đã ký, tiến hành thu mua các loại phế liệu, xử lý phế phẩm phế liệu, rác công nghiệp, rác sinh hoạt sản sinh trong quá trình hoạt động của Bên Thuê. Đối với chất thải độc hại, chất thải của các sản phẩm nguy hiểm của Bên Thuê sẽ căn cứ theo quy định nhà nước, giao cho cơ quan có đầy đủ chức năng tiến hành xử lý.

ĐIỀU 13: TRÁCH NHIỆM LONG JIANG IPD

13.1. Sau khi nhận được tổng giá trị Hợp đồng thuê đất hoặc khoản tiền thuê đất đợt 2, trong vòng một (01) tháng Long Jiang IPD có trách nhiệm bàn giao thửa đất được ghi trong bản Hợp Đồng này cho Bên Thuê sử dụng.

13.2. Long Jiang IPD có trách nhiệm từng bước xây dựng và hoàn thiện cơ sở hạ tầng trong Khu Công Nghiệp, cung cấp điện, nước, xử lý nước thải và các dịch vụ khác để đảm bảo công tác xây dựng và hoạt động kinh doanh của Bên Thuê.

13.3. Long Jiang IPD có trách nhiệm sửa chữa và bảo dưỡng hệ thống phân phối điện nước, đường ống nước thải, hệ thống đường sá và các công trình công cộng nằm ngoài phạm vi khu đất thuê của Bên Thuê.

13.4. Đối với yêu cầu hợp lý liên quan đến việc điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư cho thửa đất quy định trong Hợp đồng này, Long Jiang IPD sẽ cung cấp cho **Bên Thuê** mọi sự hỗ trợ để thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư.

ĐIỀU 14: TRÁCH NHIỆM BÊN THUÊ

14.1. Bên Thuê có trách nhiệm thanh toán cho Long Jiang IPD đúng thời hạn tiền thuê đất, các chi phí khác được quy định tại Điều 8 và Điều 9 của Hợp Đồng này và tiền thuế có liên quan.

14.2. Bên Thuê phải sử dụng đất thuê đúng mục đích như quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này.

14.3. Bên Thuê phải khởi công dự án theo đúng tiến độ xây dựng được phê duyệt. Việc triển khai dự án phải thực hiện nghiêm túc theo như quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng này.

14.4. Bên Thuê phải bảo vệ và không làm hư hỏng các công trình công cộng trong Khu Công nghiệp, có trách nhiệm bảo dưỡng các công trình công cộng khác trong thửa đất thuê. Nếu có hư hỏng, Bên Thuê phải thông báo ngay cho Long Jiang IPD biết để tiến hành kiểm tra, sửa chữa. Nếu tổn thất do Bên Thuê gây ra, Bên Thuê phải gánh chịu mọi chi phí sửa chữa và có trách nhiệm bồi thường cho Long Jiang IPD những tổn thất phát sinh. Nếu những hư hỏng không phải do Bên Thuê, Bên Thuê cũng phải có trách nhiệm thông báo kịp thời cho Long Jiang IPD biết để kịp thời sửa chữa, giảm thiểu tổn thất gây ra.

14.5. Trong suốt thời hạn thuê, Bên Thuê chỉ sử dụng nước do Long Jiang IPD cung cấp, không được tự ý khoan giếng khai thác nước ngầm trong thửa đất thuê. Nếu Bên Thuê vi phạm quy định pháp luật Việt Nam tự ý khoan giếng khai thác nước ngầm, Long Jiang IPD có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, thu hồi thửa đất thuê mà không hoàn trả cho Bên Thuê bất cứ khoản tiền nào.

14.6. Sau khi Bên Thuê hoàn tất thanh toán đợt 1 tương đương 10% tổng số tiền thuê đất và Long Jiang IPD hoàn tất điều chỉnh phân khu chức năng của lô đất quy định trong Hợp đồng này phù hợp với quy định ngành nghề của Bên Thuê, trong vòng một (01) tháng Bên Thuê phải triển khai thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư.

ĐIỀU 15: TRÁCH NHIỆM KHI VI PHẠM HỢP ĐỒNG

15.1 Bên Thuê căn cứ vào kỳ hạn phải thanh toán được quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này chuyển trả tiền thuê quyền sử dụng đất đúng kỳ hạn cho Long Jiang IPD, và tiền thuế có liên quan. Nếu Bên Thuê không trả đúng kỳ hạn, thì việc xử lý sẽ căn cứ theo những quy định sau đây:

15.1.1 Với tình huống Bên Thuê không thể thanh toán tiền thuê đất đúng hạn, thì hai bên thương lượng thống nhất phương pháp giải quyết.

15.1.2 Trong trường hợp Bên Thuê quá một (01) tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định của bản Hợp Đồng này không thanh toán tiền thuê đất hoặc hai bên không thể thống nhất phương pháp giải quyết hoặc Bên Thuê không thực hiện đúng phương pháp giải quyết đã được hai bên thống nhất, Long Jiang IPD có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, thu hồi thửa đất cho thuê mà không hoàn trả cho Bên Thuê bất kỳ khoản thanh toán nào, đồng thời yêu cầu Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Tiền Giang (Tiza) thu hồi Giấy Chứng Nhận Đầu tư của Bên Thuê.

15.2 Sau khi Bên Thuê thực hiện đúng các điều khoản thanh toán liên quan theo đúng hợp đồng, Long Jiang IPD căn cứ thời gian được quy định trong hợp đồng này sẽ tiến hành bàn giao thửa đất thuê cho Bên Thuê.

15.2.1 Trong trường hợp Long Jiang IPD không giao đất đúng kỳ hạn, hai bên cùng thương lượng thống nhất biện pháp giải quyết.

15.2.2 Trong trường hợp thời gian Long Jiang IPD trễ hạn giao đất cho Bên Thuê vượt quá một (01) tháng hoặc hai bên không thể thống nhất phương pháp giải quyết hoặc Long Jiang IPD không thể thực hiện đúng biện pháp giải quyết đã được

hai bên thống nhất, Bên Thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Long Giang IPD phải hoàn trả các khoản mà Bên Thuê đã thanh toán trước đó.

15.3 Nếu Bên Thuê không tiến hành thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định tại Điều 14.6 Hợp đồng này, Long Jiang IPD có quyền chấm dứt Hợp đồng này mà không phải hoàn trả khoản tiền đã nhận trước đó. Nếu không phải nguyên nhân từ phía Bên Thuê mà cơ quan nhà nước Việt Nam không phê duyệt giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh để Bên Thuê triển khai đầu tư trên phần đất thuê quy định trong Hợp đồng này, thì hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng này. Long Jiang IPD sẽ hoàn trả các khoản đã nhận không tính lãi.

15. 4 Bên Thuê căn cứ thời gian quy định tại Điều 10 của Hợp đồng này triển khai công tác xây dựng, nếu trễ quá thời gian 6 tháng so với tiến độ đã được duyệt mà không có lý do giải thích hợp lý cho việc chưa thi công, Long Giang IPD có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và thu hồi thửa đất mà không hoàn trả bất kỳ khoản thanh toán nào cho Bên Thuê, đồng thời yêu cầu TIZA thu hồi Giấy Chứng Nhận Đầu Tư của Bên Thuê.

15.5 Trường hợp Bên Thuê không thể thanh toán tiền thuê đất đợt 1 tương đương 10% tổng số tiền thuê đất theo quy định Điều 8.1, thì Hợp đồng này tự động chấm dứt.

15.6 Kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong vòng 24 tháng Bên Thuê phải đưa thửa đất vào sử dụng, nếu quá thời hạn này mà Bên Thuê vẫn chưa đưa đất vào sử dụng hoặc không có báo cáo giải trình về việc chậm sử dụng đất và phương án sử dụng đất gửi về Long Jiang IPD và cơ quan quản lý nhà nước đồng thời được cơ quan nhà nước chấp thuận gia hạn tiến độ sử dụng đất, thì Long Jiang IPD sẽ căn cứ theo quy định tại Nghị định Chính phủ số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 và Quyết định của UBND tỉnh Tiền Giang số 07/2023/QĐ-UBND ngày 20/5/2023 tiến hành báo cáo về cơ quan nhà nước đồng thời thực hiện các công tác liên quan theo quy định.

ĐIỀU 16: BẢO HIỂM

Bên Thuê cần mua bảo hiểm cho các công trình xây dựng, máy móc thiết bị và các tài sản quan trọng khác trên thửa đất thuê, để bảo đảm phục hồi sản xuất sau khi gặp những sự cố ngoài ý muốn, không làm ảnh hưởng đến hoạt động quản lý kinh doanh thường ngày của Long Jiang IPD và các xí nghiệp trong khu. Bên Thuê phải tiến hành mua bảo hiểm theo yêu cầu dưới đây:

- Đối với nhà xưởng và các công trình xây dựng khác, Bên Thuê phải mua bảo hiểm trong vòng một (01) tháng kể từ ngày có biên bản nghiệm thu công trình.
- Đối với máy móc thiết bị, Bên Thuê phải mua bảo hiểm trong vòng một (01) tháng kể từ ngày được mang vào thửa đất cho thuê.

ĐIỀU 17: TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

17.1. Trong trường hợp việc thực hiện Hợp đồng của mỗi Bên bị trì hoãn, cản trở hoặc ngăn chặn do những tình huống bất khả kháng nằm ngoài khả năng kiểm soát của mỗi Bên, như: quyết định hạn chế của cơ quan có thẩm quyền, chiến tranh, đình công, nổi loạn, bạo động, thiên tai và/hoặc tài sản bị hư hỏng lớn v.v…, các Bên phải nỗ lực khắc phục và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình và không phải chịu bất kỳ trách nhiệm vật chất nào đối với thiệt hại của Bên kia.

17.2. Bất cứ bên nào vì những lý do bất khả kháng, dẫn đến việc không thể thực thi một phần hoặc toàn bộ các điều khoản quy định trong Hợp đồng này thì không phải chịu trách nhiệm liên đới, nhưng trong điều kiện và khả năng cho phép phải tìm kiếm giải pháp để giảm thiểu tổn thất gây ra. Nếu bên nào cố tình trì hoãn thời gian thực thi hợp đồng để rồi phát sinh các tổn thất bất khả kháng thì bên đó phải hoàn toàn chịu trách nhiệm liên quan.

17.3. Khi gặp các trường hợp bất khả kháng, trong vòng mười hai (12) giờ, bên bị tổn thất phải gởi thư điện tử, fax, điện báo, văn bản thông báo tình hình cho bên kia biết, và trong vòng

ba (03) ngày phải có văn bản chính thức thông báo cho bên kia biết điều khoản nào hoặc toàn bộ nội dung Hợp Đồng mà bên chịu tổn thất không thể thực thi được hoặc yêu cầu gia hạn thời gian thi hành.

17.4. Nếu tình trạng bất khả kháng không thể khắc phục kéo dài trong thời gian quá sáu (06) tháng, Bên bị ảnh hưởng bởi những tình huống đó có thể yêu cầu chấm dứt Hợp đồng này bằng văn bản gửi cho Bên kia và không phải chịu bất kỳ trách nhiệm vật chất nào đối với thiệt hại của Bên kia nếu có.

ĐIỀU 18: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

18.1. Hợp đồng này sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau:

- Hết thời hạn Hợp đồng này được quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này;
- Do tình trạng bất khả kháng;
- Bên Thuê vi phạm khoản 14.5 Điều 14, Điều 15 của Hợp đồng này;
- Do thỏa thuận khác của các Bên.
- Theo các quy định của pháp luật hiện hành.

18.2. Khi chấm dứt Hợp Đồng, Bên Thuê phải thanh toán tất cả các khoản nợ phát sinh trước đó cho Long Jiang IPD, bao gồm tiền thuê quyền sử dụng đất, tiền điện, nước, phí tiện ích công cộng và các chi phí dịch vụ khác. Nếu Bên Thuê không thanh toán cho Long Jiang IDP đúng theo các điều khoản được ký kết thì :

- Vào tháng trễ hạn thứ nhất, mỗi ngày Bên Thuê trả tiền phạt trễ hạn tương đương 0.2% cho một ngày trả chậm trên số tiền chưa thanh toán.
- Vào tháng trễ hạn thứ hai, mỗi ngày Bên Thuê trả tiền phạt trễ hạn tương đương 0.4% cho một ngày trả chậm trên số tiền chưa thanh toán.

- Vào tháng trễ hạn thứ ba, mỗi ngày Bên Thuê trả tiền phạt trễ hạn tương đương 0.6% cho một ngày trả chậm trên số tiền chưa thanh toán.

18.3 Nếu Bên Thuê chưa thanh toán đầy đủ các khoản trên thì không được di chuyển các phương tiện máy móc thiết bị ra khỏi thửa đất thuê.

18.4 Trong trường hợp quá ba (03) tháng kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Thuê vẫn không thanh toán nợ đã thiếu cho Long Jiang IPD, Long Jiang có quyền đem nhà xưởng và thiết bị của Bên Thuê ra bán đấu giá rộng rãi, số tiền thu được từ việc bán đấu giá trước tiên sẽ được ưu tiên dành cho việc thanh toán nợ cho Long Jiang IPD, sau khi thanh toán xong nợ cho LongJiang IPD, số tiền còn dư sẽ hoàn lại cho Bên Thuê.

ĐIỀU 19: THÔNG TIN

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, mọi tài liệu, giấy báo, yêu cầu, và thông tin có liên quan đến việc thi hành Hợp Đồng này phải được gửi đến các địa chỉ sau đây:

Cho Long Jiang IPD:

- Trụ sở: Công ty TNHH Phát Triển Khu Công Nghiệp Long Giang (Long Jiang IPD),
- Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Giang, Xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.
- Điện thoại: (84-273)-3849-777

Cho Bên Thuê:

- Trụ sở: **CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM**
- Địa chỉ: Lô số 52, Khu Công Nghiệp Long Giang, Xã Tân lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.

ĐIỀU 20: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Long Jiang IPD và Bên Thuê chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây :

20.1 **Long Jiang IPD cam đoan :**

- Những thông tin pháp nhân, thông tin về lô đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.
- Lô đất thuộc trường hợp được cho thuê theo quy định của pháp luật.
- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối ép buộc.
- Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

20.2 **Bên Thuê cam đoan :**

- Những thông tin pháp nhân, thông tin về mục đích đầu tư đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.
- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.
- Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 21: LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- Hợp đồng này được giải thích và điều chỉnh theo pháp luật của nước CHXHCN Việt Nam.
- Trường hợp phát sinh tranh chấp, các bên cùng bàn bạc giải quyết trên tinh thần thiện chí, hòa giải, tôn trọng quyền và lợi ích chính đáng của các bên. Tranh chấp không giải quyết được sẽ được đưa giải quyết sơ thẩm tại Tòa án nhân dân Tỉnh Tiền Giang, các giai đoạn tố tụng tiếp theo được thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam. Các điều khoản trong hợp đồng này vẫn còn hiệu lực và ràng buộc đối với các Bên có liên quan trong việc thực hiện và tuân thủ trong quá trình giải quyết tranh chấp của Tòa Án.

<u>ĐIỀU 22</u>: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- Trường hợp một hoặc vài điều trong Hợp đồng này vô hiệu, các điều khoản khác trong Hợp đồng này vẫn có hiệu lực, các Bên vẫn phải nghiêm túc thực hiện.
- Trường hợp người đại diện ký kết Hợp đồng thay đổi thì Hợp đồng vẫn tiếp tục được thực hiện theo đúng các giao ước trong Hợp đồng. Người đại diện kế tục có trách nhiệm thực hiện những nghĩa vụ đã cam kết trong Hợp đồng.
- Hai Bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản ghi trong Hợp đồng này. Không bên nào được đơn phương vi phạm gây thiệt hại cho bên kia. Bên vi phạm hợp đồng ngoài tiền phạt còn phải bồi thường thiệt hại do lỗi vi phạm hợp đồng gây ra.
- Bên Thuê phải tuân thủ Quy Chế khu công nghiệp và các quy định liên quan đến đầu tư của người nước ngoài tại Việt Nam, các quy định của TIZA, Điều Lệ và các quy định của Khu Công Nghiệp Long Giang.
- Mọi sự thay đổi, bổ sung, giải thích Hợp đồng này chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản Phụ lục và có đủ chữ ký của đại diện hai bên. Các phụ lục đó đương nhiên trở thành phần không thể tách rời của hợp đồng này.
- Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ khi đại diện pháp luật của hai bên cùng ký.
- Thời gian sử dụng trong bản Hợp Đồng này đều theo Dương lịch.

Hợp Đồng này được lập thành 15 bản gốc [11 bản bằng tiếng Việt và 4 bản bằng tiếng Hoa] có giá trị pháp lý như nhau. Long Jiang IPD và Bên Thuê mỗi bên giữ 7 bản gốc [5 bản bằng tiếng Việt và 2 bản bằng tiếng Hoa], phòng công chứng giữ 1 bản gốc bằng tiếng Việt.

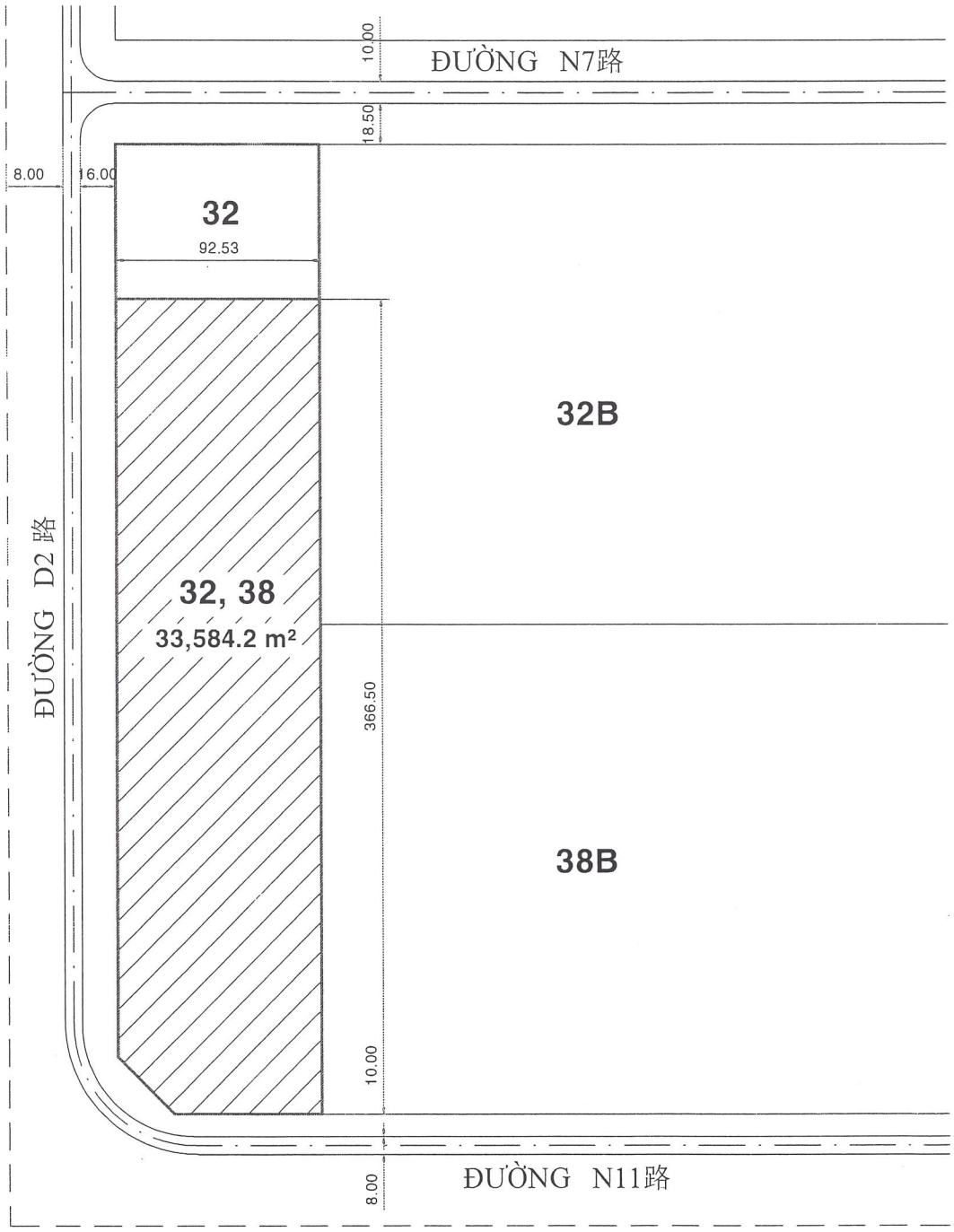
Đại diện cho Bên Thuê	**Đại diện cho Long Jiang IPD**
CHEN LI HUI	**YU SUO**

Người phiên dịch

Nguyễn Thị Nhân Thảo

VỊ TRÍ KHU ĐẤT 32,38 地块位置图

DIỆN TÍCH: 33,584.2 m² (面积为 33,584.2 平方米)



CTY TNHH PT KCN LONG GIANG

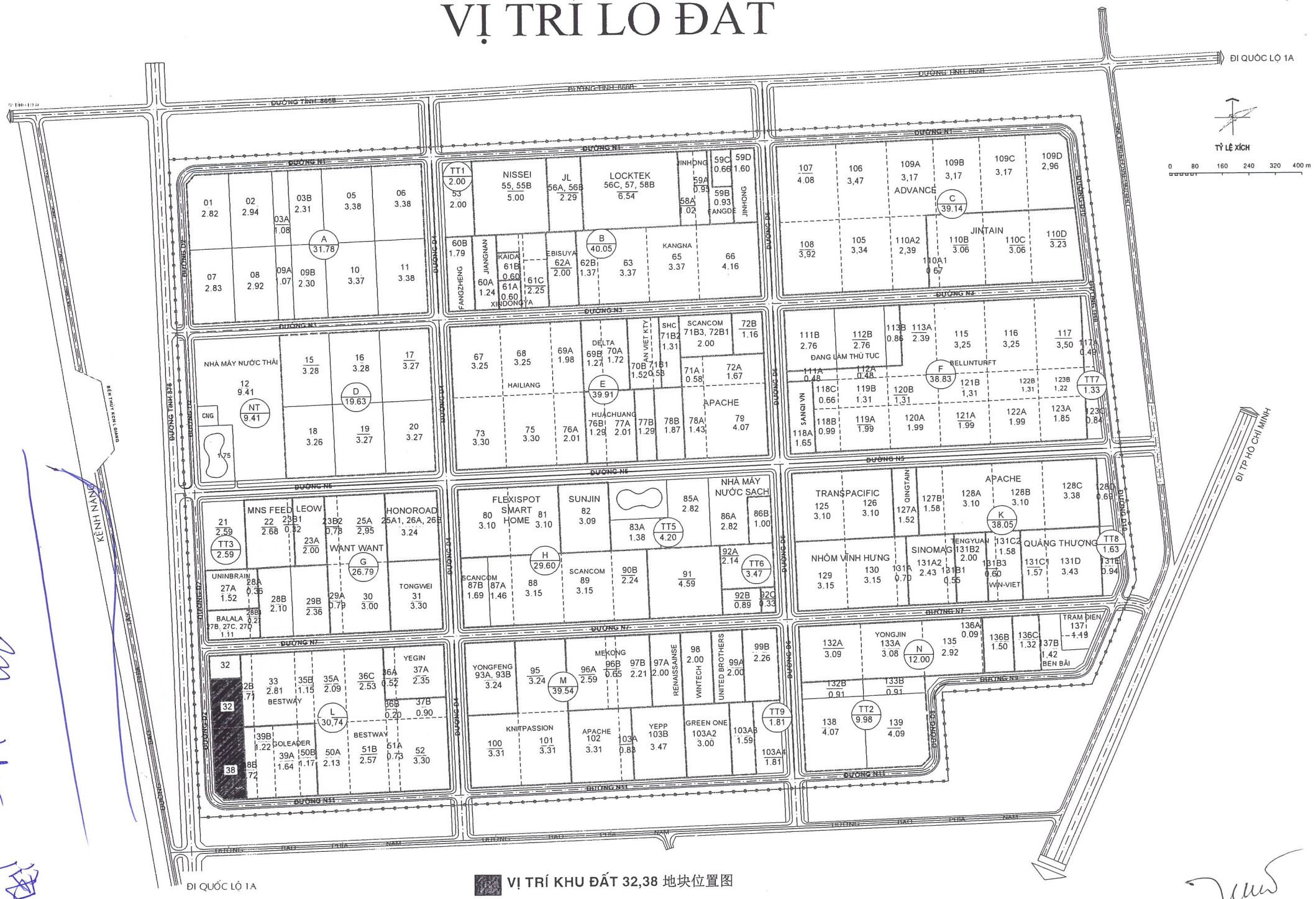
龙江工业园发展有限责任公司

PHÒNG QLCT

工程管理部

Lê Tuấn Anh

VỊ TRÍ LÔ ĐẤT


ĐI QUỐC LỘ 1A
TỶ LỆ XÍCH
0 80 160 240 320 400 m
ĐI TP HỒ CHÍ MINH
KÊNH NAM
ĐI QUỐC LỘ 1A
DƯỜNG TỈNH 868B
DƯỜNG N1
DƯỜNG N2
DƯỜNG N3
DƯỜNG N5
DƯỜNG N7
DƯỜNG N9
DƯỜNG N11
DƯỜNG D1
DƯỜNG D2
DƯỜNG D3
DƯỜNG D4
DƯỜNG D5
DƯỜNG D6
DƯỜNG D7
DƯỜNG D8
NHÀ MÁY NƯỚC THẢI
CNG
BẾN THỦY KCN LONG GIANG
NISSEI
JL
LOCKTEK
JINHONG
ADVANCE
JINTAIN
HAILIANG
DELTA
HUACHUANG
APACHE
FLEXISPOT
SMART HOME
SUNJIN
NHÀ MÁY NƯỚC SẠCH
MNS FEED
LEOW
HONOROAD
WANT WANT
UNINBRAIN
BALALA
TRANSPACIFIC
QINGTIAN
BELLINTURFT
SANQI VN
NHÔM VINH HƯNG
SINOMAG
TENGYUAN
QUẢNG THƯỢNG
WIN-VIET
YONGJIN
TRAM DIEN
BEN BAI
MEKONG
RENASSANSE
WINTECH
UNITED BROTHERS
YONGFENG
KNITPASSION
YEPP
GREEN ONE
BESTWAY
GOLEADER
FANGZHENG
JIANGNAN
KAIDA
EBISUYA
KANGNA
XINDONGYA
FANGDE
SHC
SCANCOM
DAN VIET KTY
ĐANG LÀM THỦ TỤC
VỊ TRÍ KHU ĐẤT 32,38 地块位置图

BẢNG TIÊU CHUẨN NƯỚC THẢI ĐẦU RA CỦA CÁC NHÀ MÁY TRONG KCN LONG GIANG

Stt	Thông số	Đơn vị	Mức 1	Mức 2	Mức 3
1	Nhiệt độ	°C	40	45	45
2	pH	-	5 đến 9	5 đến 9	5 đến 9
3	Mùi	-	Không khó chịu	Không khó chịu	Không khó chịu
4	Mầu sắc, Co-Pt ở pH=7		20	30	50
5	**BOD_5 (20°C)**	**mg/l**	**200**	**300**	**400**
6	**COD**	**mg/l**	**300**	**450**	**600**
7	**Chất rắn lơ lửng**	**mg/l**	**100**	**200**	**300**
8	Asen	mg/l	0,05	0,08	0,1
9	Thủy ngân	mg/l	0,005	0,005	0,005
10	Chì	mg/l	0,1	0,3	0,5
11	Cadimi	mg/l	0,005	0,008	0,02
12	Crom (VI)	mg/l	0,05	0,08	0,1
13	Crom (III)	mg/l	0,2	0,6	1
14	Đồng	mg/l	1,7	1,7	1,7
15	Kẽm	mg/l	2,7	2,7	2,7
16	Niken	mg/l	0,5	0,8	1
17	Mangan	mg/l	0,5	0,7	1
18	Sắt	mg/l	1	3	5
19	Thiếc	mg/l	0,2	0,6	1
20	Xianua	mg/l	0,07	0,09	0,1
21	Phenol	mg/l	0,05	0,05	0,05
22	Dầu mỡ khoáng	mg/l	4	4	4
23	Dầu động thực vật	mg/l	10	10	10
24	Clo dư	mg/l	1	1	2
25	PCBs	mg/l	0,002	0,002	0,002
26	Hóa chất bảo vệ thực vật: Lân hữu cơ	mg/l	0,5	0,5	0,5
27	Hóa chất bảo vệ thực vật: Clo hữu cơ	mg/l	0,1	0,1	0,1
28	Sunfua	mg/l	0,2	0,2	0,5
29	Florua	mg/l	4	4	4
30	Clorua	mg/l	500	500	500
31	Amoni (tính theo Nitơ)	mg/l	4	4	4
32	Tổng nitơ	mg/l	15	35	60
33	Tổng phôtpho	mg/l	4	5	6
34	Coliform	MPN/ 100ml	3000	3000	5000
35	Tổng hoạt độ phóng xạ α	Bq/l	0,1	0,1	0,1
36	Tổng hoạt độ phóng xạ β	Bq/l	1,0	1,0	1,0

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày **21/10/2024** (ngày Hai mươi mốt tháng Mười năm Hai ngàn không trăm hai mươi bốn), tại Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt tỉnh Tiền Giang, số 15B Lê Lợi, phường 1, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Tôi ..Đặng Minh Sử..... Công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN

Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất
Số: **80/HĐTQSDĐ.LG.2024** được giao kết giữa:

Bên cho thuê quyền sử dụng đất:

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP LONG GIANG
Giấy chứng nhận đầu tư số: **532043000007** do Ban quản lý Khu Công nghiệp tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26/11/2007.
Địa chỉ: xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.
Người đại diện: Ông **YU SUO** Sinh năm: 1970
Chức vụ: Tổng Giám đốc
Hộ chiếu số: EJ6836092 Cấp tại TP. Hồ Chí Minh

Bên thuê quyền sử dụng đất:

CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM
Địa chỉ: Lô 52 khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, Tiền Giang
Mã số doanh nghiệp: **1201598254**
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN do Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang cấp, đăng ký lần đầu ngày 03/01/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 29/11/2023
Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: 2174111861 do Ban Quản lý các khu công nghiệp Tiền Giang cấp, chứng nhận lần đầu ngày 12/12/2018, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 16/11/2023
Người đại diện: ông **CHEN, LIHUI** Sinh năm: 1988 Chức danh: Tổng giám đốc
Hộ chiếu số: EJ6585681 Cấp tại Trung Quốc

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký 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;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại/đã được phiên dịch, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký trong hợp đồng đúng là chữ ký của các bên nêu trên;
- Ông **YU SUO** và ông **CHEN, LIHUI** vì lý do không biết tiếng Việt nên đã tự mời người phiên dịch là bà **Nguyễn Thị Nhân Thảo** (sinh năm 1986, căn cước công dân số 077186009831), ông **YU SUO** và ông **CHEN, LIHUI** cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc mời người phiên dịch của mình; người phiên dịch đã dịch lại toàn bộ nội dung liên quan đến hợp đồng để ông **YU SUO** và ông **CHEN, LIHUI** hiểu rõ quyền,

nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này. Người phiên dịch cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc phiên dịch của mình và đã ký vào hợp đồng này trước mặt công chứng viên;

- Văn bản công chứng này được làm thành 11 (mười một) bản chính, mỗi bản chính gồm 18 (mười tám) tờ 18 (mười tám) trang nội dung Hợp đồng, 01 (một) tờ 01 (một) trang Vị trí khu đất 32, 38, 01 (một) tờ 01 (một) trang Vị trí lô đất, 01 (một) tờ 01 (một) trang Bảng tiêu chuẩn nước thải đầu ra của các nhà máy trong khu công nghiệp Long Giang, 01 (một) tờ 02 (hai) trang Lời chứng của Công chứng viên, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 10 (mười) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt tỉnh Tiền Giang.

Số công chứng 16869, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN

S.Đ.K.H.Đ : 20 - C.T.H.Đ
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG LÂM THỊ MINH NGUYỆT
T.P MỸ THO - T. TIỀN GIANG

Đặng Minh Sử

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:
CÔNG TY TNHH SẢN PHẨM THỂ THAO GIẢI TRÍ BESTWAY VIỆT NAM
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 1201598254, cấp ngày 06/08/2025 (Đăng ký thay đổi lần thứ 6) do Phòng Đăng ký Kinh doanh thuộc Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp cấp
2. Thông tin thửa đất:
a. Thửa đất số: 38; tờ bản đồ số: 9,
b. Diện tích: 33584,2m^2,
c. Loại đất: Đất khu công nghiệp,
d. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 26/11/2057,
đ. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
e. Địa chỉ: Xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp.
3. Thông tin tài sản gắn liền với đất: -/-

Đồng Tháp, ngày 21 tháng 01 năm 2026
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐỒNG THÁP
GIÁM ĐỐC

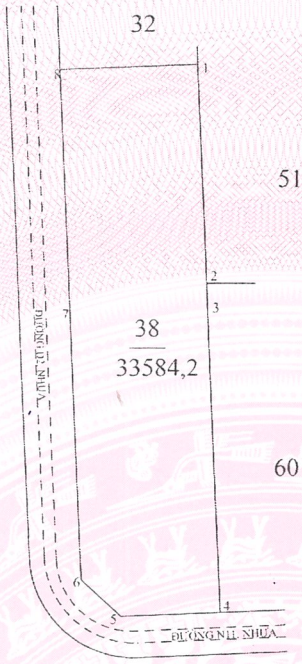
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG THÁP
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

Đinh Văn Phú

AA 02475758

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mã QR.

4. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất:



Số hiệu đỉnh thửa	Chiều dài (m)
1	146,50
2	10,44
3	209,56
4	66,92
5	36,22
6	183,79
7	157,10
8	92,53
1	

5. Ghi chú: -/-

6. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận:

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận:...V.P.266.....

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

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

CHỨNG CHỈ
NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Số: HCM-00040973

(Ban hành kèm theo Quyết định số 263/QĐ-SXD-QLNGĐXD ngày 21/02/2024)

Tên tổ chức: **CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG A&A TIỀN GIANG**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Quyết định thành lập số: 1201567249

Ngày cấp: Đăng ký cấp lần đầu ngày 04/12/2017;

Nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang;

Tên người đại diện theo pháp luật:

Ông/Bà: **Lê Hoàng Kiếm** Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ trụ sở chính: Ấp Tân Mỹ, xã Tân Bình Thạnh, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang

Số điện thoại: 0273.350.9898 Số fax:

Email: ctyaatiengiang@gmail.com Website:

Phạm vi hoạt động xây dựng:

- Lập thiết kế quy hoạch xây dựng: Hạng II.

Chứng chỉ này có giá trị đến hết ngày: 21/02/2034./.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 02 năm 2024

TUQ. GIÁM ĐỐC
TRƯỞNG PHÒNG QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

SỞ XÂY DỰNG

Nguyễn Thanh Xuyên

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực: 329/ĐT Quyển số: CHỨNG THỰC BẢN SAO-SCTĐT/BS

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

PHÓ CHỦ TỊCH UBND XÃ KIM SƠN HUYỆN CHÂU THÀNH

LÊ THỊ THÙY TRANG

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1614 /QĐ-UBND	*Tiền Giang, ngày 18 tháng 6 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật xây dựng;

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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 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 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 số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1984/TTr-SXD ngày 17/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang do Công ty TNHH Phát triển Khu công nghiệp Long Giang làm chủ đầu tư với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Chuyển đổi chức năng sử dụng đất các lô đất như sau:

STT	Theo quy hoạch đã được phê duyệt			Sau khi điều chỉnh		
	Số lô đất	Diện tích	Chức năng[1]	Số lô đất	Diện tích	Chức năng
1	01	2,82	DV	01	2,82	CN
2	02	2,94	DV	02	2,94	CN
3	03A	1,08	DV	03A	1,08	CN
4	07	2,83	DV	07	2,83	CN
5	08	2,92	DV	08	2,92	CN
6	09A	1,07	DV	09A	1,07	CN
7	103A4	1,27	DV	103A4	1,27	CN
8	12	9,42	HTKT	13	2,24	CN
				12A	0,34	DV
				12	6,84	HTKT
9	16	3,28	CN	16	3,05	DV
10	17	3,27	CN	17	3,5	DV
11	19	3,27	CN	19	3,04	CN
12	20	3,27	CN	20	3,5	DV
13	137	1,42	Bến bãi	137B	1,06	CN
				137C	0,36	Bến bãi

2. Tăng 5,84ha diện tích đường giao thông từ 48,31ha (8,95%) lên thành 54,15ha (10,03%). Tăng chỉ giới đường đỏ và bề rộng mặt đường N3, N7 trong Khu công nghiệp Long Giang.

Bảng thống kê các chỉ tiêu giao thông trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch

STT	Tên đường	Chiều dài	Theo QĐ 3353/QĐ-UBND ngày 17/12/2015				Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch[2]			
			Chiều rộng				Chiều rộng			
			Lộ giới	Mặt đường	Dãi phân cách	Vỉa hè	Lộ giới	Mặt đường	Dãi phân cách	Vỉa hè
1	Đường N3	2.713	20	8		6x2	31	15		8x2
2	Đường N7	2.742	20	8		6x2	31	15		8x2

[1] DV: Đất trung tâm điều hành - dịch vụ; CN: Đất xây dựng xí nghiệp nhà xưởng; HTKT: Đất công trình kỹ thuật

[2] Các tuyến đường còn lại theo quy hoạch đã được phê duyệt

3. Giảm 5,84ha diện tích đất cây xanh, tỷ lệ đất cây xanh - mặt nước sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chiếm 11,25%. Trong đó:

- Diện tích đất cây xanh: 54,00ha - chiếm tỷ lệ 10,00%.

- Diện tích mặt nước: 6,74ha - chiếm tỷ lệ 1,25%.

Bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch

STT	Cơ cấu sử dụng đất	Theo QĐ 1606/QĐ-UBND ngày 8/6/2018		Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch		QCVN 01:2021/ BXD
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất xây dựng xí nghiệp nhà xưởng	383,25	70,97	394,48	73,05	≤ 80%
2	Đất công trình kỹ thuật	13,43	2,49	10,85	2,01	
3	Đất trung tâm điều hành -dịch vụ	27,01	5,00	19,42	3,60	≥ 1%
4	Đất cây xanh - mặt nước	66,58	12,33	60,74	11,25	
	Đất cây xanh			*54,00*	*10,00%*	*≥ 10%*
	Đất mặt nước			*6,74*	*1,25*	
5	Bến bãi	1,42	0,26	0,36	0,07	
6	Đường giao thông	48,31	8,95	54,15	10,03	≥ 10%
	Tổng cộng	540,00	100,00	540,00	100,00	

4. Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng đối với các lô đất xây dựng công trình (đất trung tâm điều hành - dịch vụ; đất hạ tầng kỹ thuật; đất xây dựng xí nghiệp nhà xưởng) được thực hiện theo quy định hiện hành.

STT	Nội dung	Trước khi điều chỉnh	Sau khi điều chỉnh
1	Hệ số sử dụng đất	0,7 - 2	Theo quy chuẩn hiện hành đươc áp dụng
2	Mật độ xây dựng	40% – 70%	
3	Tầng cao xây dựng	1 - 5	

5. Bổ sung nhóm ngành sản xuất hóa chất và sản phẩm hóa chất vào danh mục ngành nghề thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Long Giang, nhóm ngành này chỉ áp dụng tại Lô 103A2.

6. Bổ sung nhóm ngành tái chế phế liệu: tái chế phế liệu kim loại; tái chế phế liệu phi kim loại vào danh mục ngành nghề thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Long Giang, nhóm ngành này chỉ áp dụng cho Công ty TNHH Lốp Advance Việt Nam.

7. Đất công nghiệp còn lại chưa cho thuê và nhà xưởng tiêu chuẩn có diện tích 98,39ha, trong đó:

- Đất công nghiệp Khu 1 bao gồm các Lô: 61C, 91, 92A, 92B, 99B, 103A2, 103A3, 103A4, 132B, 133B, 138, 139, 136C, 137B. Tổng diện tích là: 30,89ha.

- Đất công nghiệp Khu 2 bao gồm các Lô: 01, 02, 03A, 03B, 05, 06, 07, 08, 09A, 09B, 10, 11, 13, 15, 16, 18, 19, 72B, 77B, 78B, 125, 126, 103B. Tổng diện tích là: 60,64ha.

- Đất công nghiệp Khu 3 bao gồm các Lô: 27B, 27C, 27D, 28B1, 28B, 28C, 29B, 86B. Tổng diện tích là: 6,86ha.

Phần diện tích này được phép thu hút tất cả các nhóm ngành nghề sản xuất công nghiệp được Bộ Nông nghiệp và Môi trường (trước đây là Bộ Tài nguyên và Môi trường) cấp phép. Đối với mã ngành C20 chỉ áp dụng cho Lô 103A2 và mã ngành E038301, E038302 chỉ áp dụng cho Công ty TNHH Lốp Advance Việt Nam. Các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp Long Giang và Công ty TNHH Phát triển Khu công nghiệp Long Giang đảm bảo tuân thủ các vấn đề về môi trường theo quy định.

8. Xóa bỏ quy hoạch 04 cổng ra vào Khu công nghiệp Long Giang: cổng A, cổng E, cổng F, cổng G. Các cổng còn lại được hoạt động: Cổng B, Cổng C, Cổng D, Cổng N7.

9. Các nhóm ngành được phép thu hút vào Khu đất trung tâm điều hành - dịch vụ, đất xây dựng xí nghiệp nhà xưởng theo giấy phép được Bộ Nông nghiệp và Môi trường cấp phép (trước đây là Bộ Tài nguyên và Môi trường). Trong đó:

- Nhóm ngành tái chế phế liệu kim loại, tái chế phế liệu phi kim loại chỉ áp dụng cho Công ty TNHH Lốp Advance Việt Nam.

- Nhóm ngành sản xuất hóa chất và sản phẩm hóa chất chỉ áp dụng tại Lô 103A2.

10. Điều chỉnh số lô và diện tích lô đất:

STT	Trước khi điều chỉnh		Sau khi điều chỉnh	
	Số lô đất	Diện tích	Số lô đất	Diện tích
1	27A	1,52	27A	1,5
2	27B, 27C, 27D	1,11	27B, 27C, 27D	1,13
3	32	2	32A	0,65
			32	1,35
4	77B	1,29	77B	1,1
5	78B	1,87	78B	2,06
6	28B	2,1	28B	0,77
			28C	1,33

11. Điều chỉnh chỉ tiêu cấp điện cho Khu công nghiệp Long Giang như sau:

Theo Quyết định 3553/QĐ-UBND	Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch
Trạm biến thế có công suất tính toán dự kiến 3x63 MVA	Trạm biến thế có công suất tính toán dự kiến 5x63 MVA

12. Điều chỉnh tổng nhu cầu cấp nước dùng cho Khu công nghiệp Long Giang như sau:

Theo Quyết định 3553/QĐ-UBND	Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch
Tổng nhu cầu dùng nước 26,600m3/ngày.	Tổng nhu cầu dùng nước 28,500m3/ngày.

Bảng chi tiết phân khu chức năng trước và sau khi điều chỉnh cục bộ

STT	Nhóm ngành	Trước khi điều chỉnh cục bộ (theo QĐ 566/QĐ-UBND ngày 02/04/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang)	Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch
1	Khu 1: Điện tử - điện lạnh, công nghiệp cơ khí lắp ráp,sản xuất hóa chất và sản phẩm hóa chất	Theo nội dung các quyết định đã được phê duyệt trước đây	Thêm các lô 103A4, 137B, Tăng 2,33ha
		Tổng diện tích: 104,87 ha	Tổng diện tích: 107,20 ha
2	Khu 2: Sản xuất gỗ, sản xuất thiết bị, hàng gia dụng, công nghiệp cao su, tái chế phế liệu	Theo nội dung các quyết định đã được phê duyệt trước đây	Thêm các lô đất 01, 02, 03A, 7, 8, 9A, 13 Tách lô 32 thành: 32A, 32 Lô 17, 20 chuyển thành đất dịch vụ Tăng 8,90ha
		Tổng diện tích: 247,51ha	Tổng diện tích 256,41ha
3	Khu 3: Nhóm ngành dược phẩm, mỹ phẩm, thiết bị y tế, chế biến nông lâm sản	Theo nội dung các quyết định đã được phê duyệt trước đây	Lô 28B được tách thành lô 28B và 28C Diện tích không thay đổi
		Tổng diện tích: 30,87 ha	Tổng diện tích: 30,87 ha
Tổng diện tích		383,25ha	394,48ha

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Công ty TNHH Phát triển Khu công nghiệp Long Giang chi thu hút các ngành nghề đầu tư vào Khu công nghiệp Long Giang đảm bảo về môi trường, tuân thủ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; có trách nhiệm rà soát các nội dung trong hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt, đảm bảo khi tiếp nhận các dự án thứ cấp không gây xung đột về môi trường, giao thông,... Các nhà đầu tư thứ cấp phải thực hiện đầy đủ các thủ tục về môi trường theo đúng quy định hiện hành trước khi đưa vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

Điều 3. Các nội dung đã được phê duyệt tại Quyết định số 625/QĐ-UBND ngày 10/03/2008; Quyết định số 3045/QĐ-UBND ngày 05/12/2012; Quyết định số 2098/QĐ-UBND ngày 28/08/2014; Quyết định số 3553/QĐ-UBND ngày 17/12/2015; Quyết định số 3422/QĐ-UBND ngày 24/11/2017; Quyết định số 1606/QĐ-UBND ngày 08/06/2018; Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 02/10/2018; Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 04/01/2019; Quyết định số 3012/QĐ-UBND ngày 26/10/2022, Quyết định số 566/QĐ-UBND ngày 02/04/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh trái với Quyết định này không còn hiệu lực thi hành.

Điều 4. Ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang kèm theo Quyết định này.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường; Trưởng ban Ban Quản lý các Khu công nghiệp Tiền Giang; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước; Công ty TNHH Phát triển Khu công nghiệp Long Giang và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 5;
- PCT Phạm Văn Trọng;
- VPUB: các PVP;
- Lưu: VT, TH (G).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phạm Văn Trọng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tiền Giang, ngày 18 tháng 6 năm 2025

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
Theo đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang thống nhất quản lý việc đầu tư xây dựng trong phạm vi đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Ban Quản lý các Khu công nghiệp Tiền Giang chủ trì, phối hợp với Công ty TNHH Phát triển Khu công nghiệp Long Giang, các Sở, ngành liên quan thực hiện công tác quản lý nhà nước về tổ chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Các tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép đầu tư xây dựng, khai thác, sản xuất, kinh doanh (gọi tắt là nhà đầu tư) trong Khu công nghiệp Long Giang phải thực hiện đúng theo Quy định này và các quy định khác của pháp luật.

Điều 2. Phạm vi áp dụng

Quy định này hướng dẫn việc quản lý, sử dụng đất đai, xây dựng mới, cải tạo và khai thác sử dụng các công trình trong phạm vi ranh giới theo đúng với đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại các quyết định: Quyết định 566/QĐ-UBND ngày 02/04/2024; Quyết định 3012/QĐ-UBND ngày 26/10/2022; Quyết định 14/QĐ-UBND ngày 04/01/2019; Quyết định 1606/QĐ-UBND ngày 08/06/2018; Quyết định 2797/QĐ-UBND ngày 02/10/2018; Quyết định 3422/QĐ-UBND ngày 24/11/2017; Quyết định 3553/QĐ-UBND ngày 17/12/2015; Quyết định 2098/QĐ-UBND ngày 28/08/2014; Quyết định 3045/QĐ-UBND ngày 05/12/2012; Quyết định 2734/QĐ-UBND ngày 08/09/2008; Quyết định 625/QĐ-UBND ngày 10/03/2008 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Căn cứ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang đã được phê duyệt và quy định này, các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý sử dụng đất đai và

chính quyền địa phương có trách nhiệm: hướng dẫn, kiểm tra, quản lý việc triển khai các dự án đầu tư, hướng dẫn thủ tục xây dựng, môi trường theo đúng quy định hiện hành.

Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang chấp thuận bằng văn bản.

Chương II
QUY ĐỊNH CHI TIẾT

Điều 3. Vị trí, ranh giới, diện tích, chức năng khu vực quy hoạch

1. Vị trí:

Vị trí ranh giới quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

2. Ranh giới:

Có phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông: cách đường kênh DAP 105m; cách đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Cần Thơ 115m.;

- Phía Tây giáp: Đường tỉnh 878.;

- Phía Nam: cách đường kênh Thầy lực 100 đến 120m;

- Phía Bắc: cách Đường tỉnh 866B 100m.

2. Diện tích: Tổng quy mô lập quy hoạch là 540,00 ha.

4. Tính chất, chức năng:

4.1. Tính chất:

Khu công nghiệp Long Giang được quy hoạch là khu công nghiệp tổng hợp đa ngành nghề, các nhóm ngành nghề như sau:

4.1.1. Nhóm ngành thu hút đầu tư vào đất công nghiệp

a) Nhóm ngành điện tử - điện lạnh: Sản xuất hàng điện tử và vi điện tử; lắp ráp hệ thống thiết bị điện tử viễn thông; sản xuất thiết bị điện lạnh dùng trong công nghiệp chế biến; sản xuất thiết bị điện gia dụng; sản xuất thiết bị, linh kiện, phụ kiện điện, điện tử.

b) Nhóm ngành công nghiệp cơ khí - lắp ráp: Sản xuất và lắp ráp ô tô, xe máy, các loại thiết bị máy móc; sản xuất và lắp ráp máy móc, công cụ phục vụ nông nghiệp; chế tạo khuôn mẫu; các loại động cơ Điezen, motor, van công nghiệp; các linh kiện, thiết bị ngành cơ khí, cơ khí chính xác; sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; sản xuất kim loại màu và kim loại quý.

c) Nhóm ngành sản phẩm gỗ: Sản xuất gỗ trang trí nội thất; sản xuất đồ thủ công mỹ nghệ cao cấp; sản xuất, chế biến gỗ và các sản phẩm từ gỗ, tre, nứa; sản xuất sản phẩm trang trí ngoại thất.

d) Nhóm ngành sản xuất thiết bị hàng gia dụng: Dệt may, hàng trang sức may mặc (không nhuộm); các sản phẩm về da (không ngành thuộc da); sản xuất vỏ hộp, bao bì, nhựa bao bì; sản xuất vật dụng văn phòng, văn phòng phẩm; sản xuất nữ trang, kim hoàn; sản xuất nhạc cụ, dụng cụ thể dục thể thao, đồ chơi.

đ) Nhóm ngành sản phẩm cao su (không chế biến mủ): Công nghiệp xăm lốp; sản xuất sản phẩm cao su kỹ thuật cao; sản xuất các sản phẩm từ plastic.

e) Nhóm ngành sản xuất dược phẩm, mỹ phẩm và thiết bị y tế: Sản xuất dược phẩm; hóa chất mỹ phẩm; sản xuất dụng cụ quang học, thiết bị y tế.

f) Nhóm ngành chế biến nông lâm sản: Chế biến nông sản thực phẩm; chế biến đồ uống, giải khát; chế biến thủy - hải sản; chế biến đồ ăn dịch vụ du lịch, sản xuất thức ăn gia súc - gia cầm.

g) Nhóm ngành tái chế phế liệu: tái chế phế liệu kim loại; tái chế phế liệu phi kim loại. (Nhóm ngành này chỉ áp dụng cho Công ty TNHH Lốp Advance Việt Nam).

h) Nhóm ngành sản xuất hóa chất và sản phẩm hóa chất (Nhóm ngành này chỉ áp dụng cho Lô đất 103A2).

Ngành nghề đầu tư vào đất xây dựng xí nghiệp nhà xưởng

STT	Ngành nghề được phép thu hút đầu tư[3]	Mã ngành kinh tế Việt Nam
I	**Công nghiệp chế biến, chế tạo**	
1	Chế biến và bảo quản thịt	C10102
2	Chế biến và bảo quản các sản phẩm từ thịt	C10109
3	Chế biến, bảo quản thuỷ sản và các sản phẩm từ thuỷ sản	C1020
4	Chế biến và bảo quản rau quả	C1030
5	Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật	C1040
6	Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa	C105
7	Xay xát và sản xuất bột	C106
8	Sản xuất các loại bánh từ bột	C10710
9	Sản xuất ca cao, sôcôla và bánh kẹo	C10730
10	Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn	C1075

[3] Danh mục ngành nghề được thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Long Giang theo giấy phép môi trường được Bộ Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt

STT	Ngành nghề được phép thu hút đầu tư[3]	Mã ngành kinh tế Việt Nam
11	Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thuỷ sản	C108
12	Sản xuất đồ uống	C11
13	Dệt	C13
14	Sản xuất trang phục	C14
15	Sản xuất vali, túi xách và các loại tương tự, sản xuất yên đệm	C15120
16	Sản xuất giày, dép	C152
17	Sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn, ghế); sản xuất sản phẩm từ rơm, rạ và vật liệu tết bện	C162
18	Sản xuất giấy và sản phẩm từ giấy	C17
19	Sản xuất plastic và cao su tổng hợp dạng nguyên sinh	C2013
20	Sản xuất mỹ phẩm, xà phòng, chất tẩy rửa, làm bóng và chế phẩm vệ sinh	C2023
21	Sản xuất sản phẩm hoá chất khác chưa được phân vào đâu	C2029
22	Sản xuất sợi nhân tạo	C203
23	Sản xuất thuốc, hoá dược và dược liệu	C21
24	Sản xuất sản phẩm từ cao su và plastic	C22
25	Sản xuất thủy tinh và sản phẩm từ thủy tinh	C231
26	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	C2392
27	Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác	C2393
28	Sản xuất kim loại quý và kim loại màu	C242
29	Đúc kim loại	C243
30	Sản xuất các cấu kiện kim loại, thùng, bể chứa và nồi hơi	C251
31	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại; các dịch vụ xử lý, gia công kim loại	C259
32	Sản xuất linh kiện điện tử	C261
33	Sản xuất máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính	C262
34	Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng	C264
35	Sản xuất thiết bị đo lường, kiểm tra, định hướng và điều khiển; sản xuất đồng hồ	C265

STT	Ngành nghề được phép thu hút đầu tư[3]	Mã ngành kinh tế Việt Nam
36	Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện	C271
37	Sản xuất pin và ắc quy	C272
38	Sản xuất dây, cáp điện và điện tử khác	C27320
39	Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại	C27330
40	Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng	C274
41	Sản xuất đồ điện dân dụng	C275
42	Sản xuất thiết bị điện khác	C279
43	Sản xuất máy bơm, máy nén, vòi và van khác	C2813
44	Sản xuất lò nướng, lò luyện và lò nung	C2815
45	Sản xuất dụng cụ cầm tay chạy bằng mô tơ hoặc khí nén	C2818
46	Sản xuất máy cho ngành dệt, may và da	C2826
47	Sản xuất máy sản xuất vật liệu xây dựng	C28291
48	Sản xuất ô tô và xe có động cơ khác	C29
49	Sản xuất phương tiện và thiết bị vận tải chưa được phân vào đâu	C309
50	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế	C31
51	Công nghiệp chế biến, chế tạo khác	C32
52	Tái chế phế liệu kim loại	E038301
53	Tái chế phế liệu phi kim loại	E038302
54	Sản xuất hóa chất và sản phẩm hóa chất	C20

4.2. Chức năng khu công nghiệp:

Khu công nghiệp Long Giang được phân thành 03 khu như sau:

- Khu 1: Nhóm ngành điện tử - điện lạnh; nhóm ngành công nghiệp cơ khí - lắp ráp; nhóm ngành sản xuất hóa chất và sản phẩm hóa chất *(Nhóm ngành sản xuất hóa chất và sản phẩm hóa chất chỉ áp dụng cho Lô đất 103A2).*

Đất công nghiệp Khu 1 bao gồm các Lô: 61C, 91, 92A, 92B, 99B, 103A2, 103A3, 103A4, 132B, 133B, 138, 139, 136C, 137B. Tổng diện tích là: **30,89ha** được thu hút thêm các ngành nghề thuộc Khu 2, Khu 3.

- Khu 2: Nhóm ngành sản phẩm gỗ, nhóm ngành sản xuất thiết bị hàng gia dụng và nhóm ngành sản phẩm cao su (không chế biến mủ); Nhóm ngành tái chế

phế liệu: tái chế phế liệu kim loại, tái chế phế liệu phi kim loại *(Nhóm ngành tái chế phế liệu chỉ áp dụng cho Công ty TNHH Lốp Advance Việt Nam).*

Đất công nghiệp Khu 2 bao gồm các Lô: 01, 02, 03A, 03B, 05, 06, 07, 08, 09A, 09B, 10, 11, 13, 15, 16, 18, 19, 72B, 77B, 78B, 125, 126, 103B. Tổng diện tích là: **60,64ha** được thu hút thêm các ngành nghề thuộc Khu 1, Khu 3.

- Khu 3: Nhóm ngành sản xuất dược phẩm, mỹ phẩm và thiết bị y tế và nhóm ngành chế biến nông lâm sản.

Đất công nghiệp Khu 3 bao gồm các Lô: 27B, 27C, 27D, 28B1, 28B, 28C, 29B, 86B. Tổng diện tích là: **6,86ha** được thu hút thêm các ngành nghề thuộc Khu 1, Khu 2.

4.3. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
01	Đất xây dựng xí nghiệp nhà xưởng	394,48	73,05	
02	Đất công trình kỹ thuật	10,85	2,01	
03	Đất trung tâm điều hành - dịch vụ	19,42	3,60	
04	Đất cây xanh – mặt nước	60,74	11,25	
	Đất cây xanh	*54,00*	*10,00%*	
	Đất mặt nước	*6,74*	*1,25%*	
05	Đường giao thông	54,15	10,03	
06	Bến bãi	0,36	0,07	
	Tổng cộng	**540,00**	**100,00**	

Điều 4. Đất xây dựng nhà máy xí nghiệp công nghiệp

1. Khu đất xây dựng các nhà máy có diện tích là 394,48 ha, chia thành 03 khu: Khu 1, 2, 3, cụ thể như sau:

a) Khu 1, bao gồm các Lô: (Nissei 55B, 55), (JL 56A, 56B), (Locktek 56C, 57, 58B), (Jinhong 58A, 59A), (FangDe 59B), 59C, 59D, (FangDe 60B), 61C, (Hailiang: 67, 68, 69A, 73, 75, 76A), 90A, 91, 92A, 92B, 92C, 98, 99, 103A2, 103A3, **103A4,** (Jintain:110A1, 110B, 110C, 110D), (Nhôm Vĩnh Hưng 129, 130, 131A), (Sinomag 131A2, 131B1), (TengYuan 131B2), 131B3, 131C2, (Quảng Thượng 131C1, 131D), (YongJin 132A, 133A, 135,136A), 136B, 136C, 137B, 132B, 133B, 138, 139 được bố trí sản xuất kinh doanh các nhóm ngành:

- **Nhóm ngành điện tử - điện lạnh:** Sản xuất hàng điện tử và vi điện tử; lắp ráp hệ thống thiết bị điện tử viễn thông; sản xuất thiết bị điện lạnh dùng trong công nghiệp chế biến; sản xuất thiết bị điện gia dụng; sản xuất thiết bị, linh kiện, phụ kiện điện, điện tử.

- **Nhóm ngành công nghiệp cơ khí - lắp ráp:** sản xuất và lắp ráp ô tô, xe máy, các loại thiết bị máy móc; sản xuất và lắp ráp máy móc, công cụ phục vụ nông nghiệp; chế tạo khuôn mẫu; các loại động cơ Điezen, motor, van công nghiệp; các linh kiện, thiết bị ngành cơ khí, cơ khí chính xác; sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; sản xuất kim loại màu và kim loại quý.

- Nhóm ngành sản xuất hóa chất và sản phẩm hóa chất (chỉ áp dụng cho Lô đất 103A2).

Đất công nghiệp Khu 1 bao gồm các Lô: 61C, 91, 92A, 92B, 99B, 103A2, 103A3, 103A4, 132B, 133B, 138, 139, 136C, 137B. Tổng diện tích là: **30,89ha** được thu hút thêm các ngành nghề thuộc Khu 2, Khu 3.

b) Khu 2, bao gồm các Lô: **01, 02, 03A,** 3B, 5, 6, **7, 8, 9A,** 9B, 10,11, 13, 15, 16, 18, 19, (Yegin 36A, 37A), 32A, 32,32B, 33, 35B, 38, 38B, 39B, (GoLeader: 39A, 50B), (Bestway: 35A, 36B, 36C, 37B, 50A, 51A, 51B, 52), (Jiangnan 60A), (XinDongYa 61A), (KaiDa 61B), (EbiSuya 62A), (KangNa 62B, 63, 65, 66), (Delta 69B, 70A), (An Việt KTY 70B, 71B1), (SHC 71B2), Scancom(71B3, 72B1), 72B, (Huachang 76B, 77A), 77B, 78B, (Apache 71A, 72A, 78A, 79), (Flexispot 80, 81), Scancom(87B, 87A, 88, 89, 90B), (YongFeng 93A, 93B), (Knitpassion 95, 100, 101), (Mekong Fiber 96A, 96B, 97B), (Renaissainse 97A), (Apache 102, 103A), (Yepp 103B), (Advance 105, 106, 107, 108, 109A, 109B, 109C, 109D, 110A2), 111B, 112B, 113B, (Bellinturft 111A, 112A, 113A, 115, 116, 117, 118B, 118C, 119A, 119B, 120A, 120B, 121A, 121B, 122A, 122B, 123A, 123B), (SanQi 118A), 125, 126, (QingTain 127A), (Apache 127B, 128A, 128B, 128C) được bố trí sản xuất kinh doanh các nhóm ngành:

- Nhóm ngành sản phẩm gỗ: Sản xuất gỗ trang trí nội thất; sản xuất đồ thủ công mỹ nghệ cao cấp; sản xuất, chế biến gỗ và các sản phẩm từ gỗ, tre, nứa; sản xuất sản phẩm trang trí ngoại thất.

- Nhóm ngành sản xuất thiết bị hàng gia dụng: Dệt may, hàng trang sức may mặc (không nhuộm); các sản phẩm về da (không ngành thuộc da); sản xuất vỏ hộp, bao bì, nhựa bao bì; sản xuất vật dụng văn phòng, văn phòng phẩm; sản xuất nữ trang, kim hoàn; sản xuất nhạc cụ, dụng cụ thể dục thể thao, đồ chơi.

- Nhóm ngành sản phẩm cao su (không chế biến mủ): Công nghiệp xăm lốp; sản xuất sản phẩm cao su kỹ thuật cao; sản xuất các sản phẩm từ plastic.

- Nhóm ngành tái chế phế liệu: tái chế phế liệu kim loại, tái chế phế liệu phi kim loại (chỉ áp dụng cho công ty TNHH Lốp Advance Việt Nam).

Đất công nghiệp Khu 2 bao gồm các Lô: 01, 02, 03A, 03B, 05, 06, 07, 08, 09A, 09B, 10, 11, 13, 15, 16, 18, 19, 72B, 77B, 78B, 125, 126, 103B. Tổng diện tích là: **60,64ha,** được thu hút thêm các ngành nghề thuộc khu 1, khu 3 (không bao gồm mã ngành **C20**, **E0383** ngoại trừ Công ty TNHH Lốp Advance Việt Nam mở rộng sản xuất kinh doanh).

c) Khu 3, bao gồm các Lô: (MNS Feed 22, 23B1), (Leow 23A), (Want Want 23B2, 25A, 29A, 30), (Honoroad 25A1, 26B, 26A), (Unibrain 27A, 28A), (Balala 27B, 27C, 27D, 28B1), 28B, 28C, 29B, (Tongwei 31), (Sunjin 82), 86B được bố trí sản xuất kinh doanh các nhóm ngành:

- Nhóm ngành sản xuất dược phẩm, mỹ phẩm và thiết bị y tế: sản xuất dược phẩm; hóa chất mỹ phẩm; sản xuất dụng cụ quang học, thiết bị y tế.

- Nhóm ngành chế biến nông lâm sản: chế biến nông sản thực phẩm; chế biến đồ uống, giải khát; chế biến thủy – hải sản; chế biến đồ ăn dịch vụ du lịch, sản xuất thức ăn gia súc - gia cầm.

Phần diện tích đất công nghiệp còn lại thuộc Khu 3 bao gồm các Lô: 27B, 27C, 27D, 28B1, 28B, 28C, 29B, 86B. Tổng diện tích là: 6,86ha được được thu hút thêm các ngành nghề thuộc khu 1, khu 2 (không bao gồm mã ngành **C20, E0383** ngoại trừ Công ty TNHH Lốp Advance Việt Nam mở rộng sản xuất kinh doanh).

STT	Nhóm ngành	Diện tích phân khu chức năng theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang
1	**Khu 1**	107,20 ha
2	**Khu 2**	256,41 ha
3	**Khu 3**	30,87 ha
	Tổng cộng	**394,48 ha**

2. Các chỉ tiêu chính để quản lý xây dựng trên lô đất xây dựng công trình:

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng được thực hiện theo quy định hiện hành được áp dụng.

- Tầng cao xây dựng: tùy theo nhu cầu của nhà đầu tư và dây chuyền công nghệ sản xuất;

- Tỷ lệ cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình là 20% trên tổng diện tích lô đất.

- Hàng rào công trình:

+ Hàng rào nhà máy tiếp giáp với đường giao thông phải có hình thức kiến trúc thông thoáng, mỹ quan (hàng rào hở).

+ Hàng rào nhà máy tiếp giáp với lô đất (nhà máy khác) phải được xây kín.

+ Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới của lô đất, kể cả phần móng.

- Hệ số sử dụng đất: áp dụng theo quy định hiện hành.

- Chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ và các chỉ tiêu kỹ thuật cụ thể khác được xác định theo quy định và Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết.

- Các nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các thủ tục để được cấp giấy phép xây dựng trước khi tiến hành khởi công xây dựng công trình. Khi tiến hành định vị các hạng mục công trình, khảo sát địa hình, khoan khảo sát địa chất nhà đầu tư phải báo cáo về cho Công ty TNHH Phát triển Khu công nghiệp Long Giang và Ban Quản lý các Khu công nghiệp Tiền Giang.

- Trong giời gian thi công và sử dụng công trình các nhà đầu tư phải đảm bảo về an toàn phòng cháy chữa cháy theo quy định, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, thực hiện đầy đủ các thủ tục về thuế phí theo quy định.

Điều 5. Khu đất xây dựng trung tâm điều hành và dịch vụ

Khu trung tâm điều hành - dịch vụ công cộng có diện tích là 19,42 ha, Các chỉ tiêu về quản lý xây dựng như sau:

- Mật độ xây dựng: áp dụng theo quy định hiện hành.

- Hệ số sử dụng đất: áp dụng theo quy định hiện hành.

- Tầng cao: theo nhu cầu của Khu công nghiệp Long Giang và nhà đầu tư, nhưng phải đảm bảo cảnh quan, mỹ quan hài hòa, đồng bộ kiến trúc chung cho toàn khu công nghiệp.

Các nhóm ngành thu hút đầu tư vào khu trung tâm điều hành - dịch vụ

STT	Ngành nghề được phép thu hút đầu tư	Mã ngành kinh tế Việt Nam
I	**Sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hoà không khí**	
1	Phân phối nhiên liệu khí bằng đường ống	D35202
II	**Xây dựng**	
2	Xây dựng nhà các loại	F41
3	Phá dỡ	F431
III	**Bán buôn và bán lẻ; sửa chữa ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác**	
4	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác	G452
5	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống	G462
6	Bán buôn thực phẩm	G4632
7	Bán buôn đồ uống	G4633
8	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	G4661
9	Bán buôn tổng hợp	G469
IV	**Vận tải kho bãi**	
10	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	H4933
11	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương	H5012

STT	Ngành nghề được phép thu hút đầu tư	Mã ngành kinh tế Việt Nam
12	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho loại khác	H52109
13	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	H5229
14	Bưu chính và chuyển phát	H53
V	**Dịch vụ lưu trú và ăn uống**	
15	Dịch vụ lưu trú	I55
16	Dịch vụ ăn uống	I56
VI	**Thông tin và truyền thông**	
17	Hoạt động viễn thông có dây	J611
18	Hoạt động viễn thông không dây	J612
19	Hoạt động viễn thông khác	J619
VII	**Hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm**	
20	Hoạt động trung gian tiền tệ	K641
21	**Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ**	
22	Quảng cáo	M731
VIII	**Hoạt động hành chính và dịch vụ hỗ trợ**	
23	Cho thuê xe có động cơ	N771
24	Cho thuê máy móc, thiết bị nông, lâm nghiệp không kèm người điều khiển	N77301
25	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác, không kèm người điều khiển chưa được phân vào đâu	N77309
26	Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm	N781
27	Hoạt động của các đại lý du lịch, kinh doanh tua du lịch và các dịch vụ hỗ trợ, liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	N79
IX	**Giáo dục và đào tạo**	
28	Giáo dục thể thao và giải trí	P8551
29	Giáo dục văn hóa nghệ thuật	P8552

STT	Ngành nghề được phép thu hút đầu tư	Mã ngành kinh tế Việt Nam
X	**Y tế và hoạt động trợ giúp xã hội**	
30	Hoạt động y tế	Q86
XI	**Nghệ thuật, vui chơi và giải trí**	
31	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí	R90
32	Hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí	R93

Điều 6. Khu đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật

Khu xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có diện tích 10,85 ha gồm khu xử lý nước thải được bố trí phía Tây có diện tích 6,84ha, trạm cấp nước được bố trí tại trung tâm khu công nghiệp có diện tích 2,82ha, trạm biến điện được bố trí tại phía Đông Nam khu công nghiệp có diện tích 1,19 ha.

Điều 7. Đất trồng cây xanh, mặt nước, cảnh quan.

- Đất trồng cây xanh có diện tích 60,74 ha, gồm cây xanh bố trí dọc tuyến đường trong khu công nghiệp. Cây xanh phải được bố trí phù hợp, đảm bảo cảnh quan khu công nghiệp, đảm bao an toàn giao thông (không che khuất tầm nhìn, không gãy đỗ,...), đảm bảo an toàn điện.

- Các mương hở thoát nước được bố trí bao quanh khu công nghiệp và phía Đông của đường D4, D6,... thành mương được lót tấm đan bê tông cốt thép để đảm bảo mỹ quan và hạn chế thực phủ làm cản trở dòng nước.

- Không được thoát nước bẩn vào mương hở và hồ nước cảnh quan của khu công nghiệp.

- Phải bố trí dải xây xanh cách ly quanh khu công nghiệp, kho tàng và cụm công nghiệp với chiều rộng tối thiểu là 10m.

Điều 8. Đất xây dựng đường giao thông

1. Giao thông đối nội:

Tổng diện tích đất công trình giao thông là 54,15ha. Các tuyến đường được xác định theo các tiêu chí như sau:

STT	Tên đường	Chiều dài	Chiều rộng			
			Lộ giới	Mặt đường	Dãi phân cách	Vỉa hè
1	Đường N1	2.68	17,5	7,5		6/4
2	**Đường N3**	**2.713**	**31**	**15**		**8x2**
3	Đường N5	2.748	32	8+8	2	7x2

STT	Tên đường	Chiều dài	Chiều rộng			
			Lộ giới	Mặt đường	Dãi phân cách	Vỉa hè
4	**Đường N7**	**2.742**	**31**	**15**		**8x2**
5	Đường N9	461	17,5	7,5		6/4
6	Đường N11	2.184	17,5	7,5		6/4
7	Đường D2	1.934	17,5	7,5		6/4
8	Đường D4	1.934	31	8+8	3	8x2
9	Đường D6	1.933	35	8+8	3	8x2
10	Đường D8	270	17,5	7,5		6/4
11	Đường D10	1.696	17,5	7,5		6/4
	Tổng	21.295				

2. Giao thông đối ngoại

Khu công nghiệp Long Giang có 4 cổng kết nối giao thông bên ngoài, cụ thể:

- Phía Đông: cổng N7 - kết nối ra đường song hành cao tốc.

- Phía Tây: cổng C, cổng D kết nối ra đường tỉnh Đường tỉnh 878.

- Phía Bắc: cổng B - kết nối ra Đường tỉnh 866B.

Điều 9. Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác

1. Chuẩn bị kỹ thuật mặt bằng xây dựng:

- Độ cao san nền: $H_{xd} \geq 1,8m$.

- iXD $\geq$ 0,004 đối với công trình công cộng.

- iXD $\geq$ 0,003 đối với khu cây xanh

- Đê bao xung quanh Khu công nghiệp có cao độ +2,60m.

2. Cấp nước:

- Các doanh nghiệp thứ cấp đầu tư vào Khu công nghiệp không được phép khai thác nước ngầm.

- Tổng nhu cầu dùng nước của Khu công nghiệp là 28.500 m^3/ngày đêm.

- Nguồn nước sử dụng: Giếng khoan và nước mặt. Công ty TNHH Phát triển Khu công nghiệp Long Giang thực hiện đầy đủ các hồ sơ thủ tục, giấy phép khai thác trước khi khai thác và sử dụng nguồn nước.

3. Về thoát nước bẩn, nước mưa và vệ sinh môi trường:

- Nước thải sản xuất và sinh hoạt của từng nhà máy phải có trạm xử lý riêng và được xử lý cục bộ tùy theo tính chất, mức độ độc hại trước khi thải vào mạng lưới chung của Khu công nghiệp và phải tuân thủ theo quy định của quy chuẩn Việt Nam.

- Trạm xử lý nước thải bên trong các xí nghiệp, nhà máy phải tuân thủ quy định của quy chuẩn thiết kế quy hoạch đô thị về khoảng cách ly và vệ sinh môi trường.

- Trạm xử lý nước thải Khu công nghiệp Long Giang có công suất 30.000 m^3/ngày đêm.

- Nước thải được thu gom từ các nhà máy về khu xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp khi thải ra ngoài phải đạt quy định đấu nối nước thải của khu công nghiệp.

- Nước mưa được thu gom từ hệ thống cống thoát nước mưa của Khu công nghiệp Long giang bố trí dọc các tuyến đường, sau đó thoát ra hệ thống mương hở trong khu công nghiệp. Bố trí 02 trạm bơm nước mưa thoát trực tiếp ra kênh Năng.

- Công ty TNHH Phát triển Khu công nghiệp Long Giang, các nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các thủ tục về môi trường theo quy định của pháp luật.

4. Về cấp điện:

Trạm điện Khu công nghiệp Long Giang được bố trí phía Đông Nam với diện tích 1,19 ha. Dự kiến bố trí 5 máy 63MVA.

Điều 10. Quy định quản lý xây dựng công trình:

- Các công trình bao gồm: công trình trên mặt đất, công trình ngầm hoặc trên không, kể cả các công trình áp phích, biển quảng cáo,... Điều phải được thiết kế, xây dựng theo quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

- Giai đoạn thiết kế xây dựng công trình trên lô đất trước tiên nhà đầu tư phải thỏa thuận đấu nối hạ tầng với Công ty TNHH Phát triển Khu công nghiệp Long Giang.

- Trong quá trình thi công công trình nếu có khả năng gây ô nhiễm, tiếng ồn, khói bụi độc hại thì đơn vị thi công phải có trách nhiệm khử độc hại, làm giảm tiếng ồn dưới mức quy định. Nếu công việc xây dựng gây ô nhiễm nguy hiểm cho hoạt động con người hoặc có sai khác so với giấy phép xây dựng đã được cấp thì chủ đầu tư và đơn vị thi công tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị truy cứu trách nhiệm dân sự hoặc hình sự.

- Mọi phương tiện giao thông vận chuyển nguyên vật liệu phục vụ thi công phải tuân thủ theo quy định đã được nhà nước ban hành.

- Chủ đầu tư phải lập hồ sơ hoàn công theo quy định của nhà nước và làm thủ tục với cơ quan quản lý để làm thủ tục xác nhận quyền sở hữu.

Điều 11. Thanh tra, kiểm tra việc xây dựng và xử lý vi phạm.

- Các công trình xây dựng mới, sửa chữa cải tạo phải thực hiện các thủ tục để được cấp Giấy phép xây dựng, sửa chữa cải tạo trước khi khởi công xây dựng.

- Công tác thanh tra, kiểm tra để phát hiện các vi phạm về xây dựng, quyết định giao đất và cấp giấy phép xây dựng không đúng thẩm quyền, bảo vệ cảnh quan môi trường, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật và điều lệ này.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Các quy định về pháp lý

- Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trong các Quyết định trước đây: Quyết định 1614/QĐ-UBND ngày 18/6/2025; Quyết định 566/QĐ-UBND ngày 02/04/2024; Quyết định 3012/QĐ-UBND ngày 26/10/2022; Quyết định 14/QĐ-UBND ngày 04/01/2019; Quyết định 1606/QĐ-UBND ngày 08/06/2018; Quyết định 2797/QĐ-UBND ngày 02/10/2018; Quyết định 3422/QĐ-UBND ngày 24/11/2017; Quyết định 3553/QĐ-UBND ngày 17/12/2015; Quyết định 2098/QĐ-UBND ngày 28/08/2014; Quyết định 3045/QĐ-UBND ngày 05/12/2012; Quyết định 2734/QĐ-UBND ngày 08/09/2008; Quyết định 625/QĐ-UBND ngày 10/03/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang trái với các quy định trong Quy định này đều bị bãi bỏ.

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng và bảo vệ các công trình công cộng theo đúng với đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

- Công ty TNHH Phát triển Khu công nghiệp Long Giang phối hợp với Ban Quản lý các Khu công nghiệp Tiền Giang và Sở, ngành tỉnh quản lý việc xây dựng trong dự án đúng theo quy định của pháp luật và nội dung của Quy định này.

- Ngoài những quy định trong Quy định này, việc quản lý xây dựng của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang đã được phê duyệt phải theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng, điều chỉnh đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu, điều chỉnh cục bộ.

- Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

Điều 13. Điều khoản thi hành

Ban Quản lý các Khu công nghiệp Tiền Giang, Công ty TNHH Phát triển Khu công nghiệp Long Giang có trách nhiệm phối hợp các Sở ngành, địa phương và các đơn vị liên quan để tổ chức triển khai thực hiện Quy định quản lý này.

Trong trường hợp đồ án đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang được điều chỉnh (cục bộ hoặc tổng thể) thì Quy định quản lý này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch cần phản ánh đến Ban Quản lý các Khu công nghiệp Tiền Giang để được xem xét, hướng dẫn thực hiện./.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHƯỚC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1003 /QĐ-UBND	*Tân Phước, ngày 09 tháng 5 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHƯỚC

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; 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 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật quy hoạch;

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

Căn cứ Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 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 1606/QĐ-UBND ngày 08/06/2018 của UBND tỉnh Tiền Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 KCN Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ Quyết định số 3553/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2015 của UBND tỉnh Tiền Giang về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang và Quyết định số 14/QĐĐ-UBND ngày 04 tháng 01 năm 2019 của UBND tỉnh Tiền Giang về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Công Nghiệp Long Giang, Huyện Tân Phước, Tỉnh Tiền Giang;

Căn cứ Quyết định số 3012/QĐ -UBND ngày 26/10/2022 Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 KCN Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang do UBND tỉnh Tiền Giang cấp;

Căn cứ Quyết định 566/QĐ-UBND ngày 02/4/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Long Giang;

Căn cứ Quyết định số 718/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam – giai đoạn 2" do UBND huyện Tân Phước cấp ngày 14/04/2021.

Căn cứ Công văn số 1209/SXD-QHHT ngày 22/4/2024 của Sở Xây dựng về việc ý kiến đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam;

Xét Tờ trình số 07/CV-BESTWAY ngày 6/5/2024 của Công ty TNHH Sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam;

Trên cơ sở Báo cáo thẩm định số 155/BC-KT&HT ngày 07/5/2024 và theo đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 157/TTr-KT&HT ngày 08/5/2024 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam.

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam

3. Phạm vi, ranh giới và quy mô:

a) Phạm vi, ranh giới quy hoạch:

Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam gồm các lô đất số 32B, 33, 35A, 36B, 36C, 37B, 50A, 51A, 51B, 52 trong Khu công nghiệp Long Giang thuộc địa phận xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, Tiền Giang. Ranh giới lập quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường N7;
- Phía Nam: Giáp đường N11;
- Phía Đông: Giáp đường D4;
- Phía Tây: Giáp lô đất lân cận.

b) Quy mô: 19,1ha (191.277,7m^2).

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Khu đất quy hoạch với chức năng phục vụ cho việc sản xuất sản phẩm thể thao giải trí, nâng công suất toàn bộ lên 106.849 tấn/năm. Đây là ngành nghề sản xuất công nghiệp phù hợp theo định hướng quy hoạch ngành nghề trong Khu công nghiệp Long Giang đã được phê duyệt.

5. **Cơ cấu sử dụng đất:**

Cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh so với quy hoạch chi tiết được duyệt tại quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 14/04/2021.

STT	Loại đất	Diên tích mới (m2)	Cơ cấu mới (%)		QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và Quyết định số 3012/QĐ - UBND Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 KCN Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang	
1	Đất xây dựng nhà xưởng +kho	101.798,0	53,2	57,3%	≤70%	Mục 2.5.3 QCVN 01:2021/BXD: Mật độ xây dựng thuần lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70% Lô đất quy hoạch có mật độ xây dựng tối đa 57,4% và hệ số sử dụng đất 1.12 lần.
2	Đất xây dựng công trình kỹ thuật	3.476,2	1,8			
3	Đất xây dựng nhà văn phòng và công trình phụ trợ	4.438,7	2,3			
4	Đất cây xanh	38.745,9	20,3		≥20%	Bảng 2.11 QCVN 01:2021/BXD
5	Đất giao thông, sân bãi	42.818,9	22,4			
6	Tổng diện tích quy hoạch	191.277,7	100,0			

Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu

Stt	Loại đất	Theo quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 14/04/2021	Theo phương án điều chỉnh

		Diện tích cũ 2021 (m2)	Cơ cấu cũ 2021 (%)	Diện tích mới (m2)	Cơ cấu mới (%)
1	Đất xây dựng nhà xưởng +kho	44.945,2	48,2	101.798,0	53,2
2	Đất xây dựng công trình kỹ thuật	2.875,2	3,1	3.476,2	1,8
3	Đất xây dựng nhà văn phòng và công trình phụ	1.852,5	2,0	4.438,7	2,3
4	Đất cây xanh	19.306,1	20,7	38.745,9	20,3
5	Đất giao thông, sân bãi	24.325,0	26,1	42.818,9	22,4
6	Tổng diện tích quy hoạch	93.394,0	100,0	191.277,7	100,0

6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng lô đất

a) Đất xây dựng nhà xưởng + kho:

- Tổng diện tích đất công nghiệp là 101.798,0m² chiếm 53,2% diện tích của dự án. Các lô đất tiếp cận với đường giao thông rộng và thông thoáng.

- Tầng cao tối đa cho các khu đất nhà máy kho tàng được định hướng quy hoạch là 5 tầng.

b) Đất xây dựng nhà văn phòng và công trình phụ trợ:

- Diện tích 4.438,7 m² chiếm 2,3% diện tích dự án, bố trí xen kẽ các khối nhà sản xuất nhằm phục vụ tốt cho toàn khu và tạo cảnh quan, biểu tượng cho dự án.

- Tầng cao tối đa 4 tầng.

- Khu dịch vụ bố trí các công trình sau:

+ Văn phòng làm việc, nhà nghỉ giữa ca…

+ Nhà nghỉ, trực bảo vệ.

c) Đất xây dựng công trình kỹ thuật

- Diện tích 3.476,2m² chiếm 1,8% diện tích dự án.

- Dự kiến xây dựng các công trình sau: Trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải rắn, trạm biến áp,…

c) Đất cây xanh

- Diện tích 38.745,9m² chiếm 20,3% diện tích quy hoạch. Cây xanh trong Cụm công nghiệp có 2 thành phần chủ yếu:

+ Cây xanh cảnh quan: Làm lá phổi tạo môi trường thông thoáng, hiệu quả kiến trúc cảnh quan, đồng thời kết hợp với khu dịch vụ làm tăng khả năng phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn, cho công nhân.

+ Cây xanh cách ly: Được chú trọng bố trí thành các dải cây bao quanh các tuyến giao thông, bao quanh nhà máy, cách ly với khu dân cư xung quanh… vừa

có chức năng cách ly kỹ thuật vừa làm chức năng trang trí, góp phần làm phong phú không gian kiến.

Bảng thống kê kỹ thuật sử dụng đất chi tiết

Stt	Loại công trình	Kí hiệu	Diên tích mới(m^2)	Mđxd (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng (m^2)	Diện tích sàn xây dựng (m^2)
I	Đất cây xanh		38.745,9			-	-
1	Đất cây xanh	CX	38.575,3			-	-
2	Đất cây xanh-mặt nước	MN	170,6			-	-
II	Đất xây dựng công trình kỹ thuật		3.476,2	1,82		3.476,2	3.476,2
3	Nhà phụ trợ 1	A8a	773,6	0,40	1	773,6	773,6
4	Nhà phụ trợ 2	A8b	552,0	0,29	1	552,0	552,0
5	Nhà bảo trì	A9	1.271,1	0,66	1	1.271,1	1.271,1
6	Phòng bơm& khu thùng nhiên liệu	A10	26,5	0,01	1	26,5	26,5
7	Khu xử lý khí thải	A11	252,0	0,13	1	252,0	252,0
8	Trạm điện 2000kva	A16	240,0	0,13	1	240,0	240,0
9	Bể nước dự phòng pccc+ máy phát	A27	251,2	0,13	1	251,2	251,2
10	Nhà rác	A31	25,9	0,01	1	25,9	25,9
11	Bể ngầm pccc	A33	84,0	0,04	1	84,0	84,0
III	Đất xây dựng nhà xưởng + kho		101.798,0	53,22		101.798,0	199.736,8
12	Xưởng 3	A1	16.065,0	8,40	2	16.065,0	32.226,0
13	Xưởng 4	A2	6.676,4	3,49	5	6.676,4	11.370,5
14	Xưởng 5	A3	4.259,6	2,23	2	4.259,6	4.513,4
15	Xưởng 6	A4	2.014,0	1,05	2	2.014,0	2.181,0
16	Kho vận chuyển	A5	14.325,6	7,49	2	14.325,6	28.605,6
17	Kho lông	A6	570,0	0,30	1	570,0	570,0
18	Khu chuẩn bị nguyên liệu/ cấp nguyên liệu bột	A7	1.034,6	0,54	1	1.034,6	1.034,6
19	Kho chứa mực in	A17	120,0	0,06	1	120,0	120,0
20	Xưởng sản xuất 1a, kho nguyên liệu, kho thành phẩm	A19	26.280,0	13,74	1	26.280,0	26.280,0
21	Nhà phụ trợ(giai đoạn 1)	A23	1.540,0	0,81	1	1.540,0	1.540,0
22	Nhà phụ trợ(giai đoạn 3)	A24	2.944,4	1,54	2	2.944,4	4.239,8
23	Nhà xưởng 2	A25	9.673,9	5,06	5	9.673,9	22.918,9
24	Nhà pvc	A26	624,0	0,33	2	624,0	1.248,0
25	Nhà xưởng 1	A30	15.670,6	8,19	4	15.670,6	62.889,0
IV	Đất giao thông, sân bãi		42.818,9				-
26	Giao thông, sân bãi	GT	42.818,9			-	-
V	Đất xây dựng nhà văn phòng + công trình phụ		4.438,7	2,32		4.438,7	11.406,3
27	Nhà văn phòng (2f)	A12	768,0	0,40	2	768,0	1.536,0
28	Nhà ăn (2f)	A13	960,0	0,50	2	960,0	1.920,0

29	Vệ sinh công nhân	A14	76,5	0,04	1	76,5	76,5
30	Nhà bảo vệ	A15a	24,0	0,01	1	24,0	24,0
31	Nhà bảo vệ (giai đoạn 3)	A15b	101,0	0,05	1	101,0	101,0
32	Nhà nghỉ giữa ca	A18	1.256,6	0,66	4	1.256,6	5.075,9
33	Nhà xe công nhân , nhà vệ sinh công nhân 1.1,trạm bơm, bể nước ngầm 960m3	A20	801,6	0,42	2	801,6	2.222,0
34	Nhà bảo vệ 1	A21	40,0	0,02	1	40,0	40,0
35	Nhà bảo vệ 2	A22	24,0	0,01	1	24,0	24,0
36	Nhà vệ sinh công nhân	A28	103,4	0,05	1	103,4	103,4
37	Nhà sinh hoạt chung 1	A32a	220,1	0,12	1	220,1	220,1
38	Nhà sinh hoạt chung 2	A32b	63,4	0,03	1	63,4	63,4
Tổng cộng			**191.277,7**	**57,4**		**109.712,9**	**214.619,3**

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch hệ thống giao thông:

❖ Đường giao thông đối ngoại:

- Tiếp giáp ở phía Bắc lô đất là đường N7 (lộ giới: 24m) thuộc Khu công nghiệp Long Giang.

- Tiếp giáp ở phía Nam lô đất là đường N11 (lộ giới: 17.5m) thuộc Khu công nghiệp Long Giang.

❖ **Đường giao thông đối nội:**

- Mạng lưới giao thông quy hoạch là mạng lưới giao thông nội bộ. Quản lý theo mặt cắt các trục đường. Sử dụng lối tiếp cận đường N7 và đường N11, khu vực sân bãi tiếp cận lối ra vào chính để tập kết (dùng cho xe tải, xe Container) và lối ra vào phụ cho công nhân viên nhà máy. Các trục giao thông kết nối khu chức năng lại với nhau bởi các trục giao thông nội bộ có mặt cắt ngang lòng đường từ 6,0m ÷15,0m và là đường giao thông đối nội phục vụ cho dây chuyền sản xuất cảu nhà máy và phòng cháy chữa cháy.

- Đối với đường giao thông nội bộ không tổ chức vỉa hè, các hệ thống hạ tầng kỹ thuatah đi dưới lòng đường hoặc trong phần đất cây xanh tham cỏ, phần đi ngầm dưới lòng đường được thiết kế chịu lực.

❖ Bảng thống kê đường nội bộ:

- Một số tiêu chuẩn kỹ thuật chủ yếu:

- Kết cấu mặt đường bê tông.

- Tải trọng P=150kN/trục.

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

❖ **Quy hoạch cao độ nền**

Cao độ thiết kế san nền được chọn căn cứ vào:

- Cao độ theo Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 14/4/2021 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam – Giai đoạn 2 trung bình là +1,9m;

- Cao độ tự nhiên hữu của khu dự án được ban quản lý Khu công nghiệp Long Giang bàn giao mặt bằng hiện trạng san lấp cho chủ đầu tư với cao độ trung bình +1,9m.

- Giữ nguyên cao độ nền của các khu hiện hữu. Khu xây dựng mới giai đoạn 3 có cao độ nền thấp nhất là +2,10 tại tim đường (theo cao độ Quốc gia).

- Giải pháp và phương pháp tính toán khối lượng sau nền: Cao độ hạng mục công trình và giao thông sẽ được tôn nền cục bộ bằng đất đào nền móng công trình hạ tầng mà không cần san lấp mặt bằng.

- Các yêu cầu kỹ thuật:

+Trước khi tiến hành đào đắp phải bóc lớp đất hữu cơ trên mặt, chặt bỏ gốc cây…. chuẩn bị mặt bằng thi công. Trong quá trình thi công phải tuân thủ theo tiêu chuẩn TCVN 4447-2012: Công tác đất – Quy phạm thi công và nghiệm thu.

+Nền được đầm chặt với hệ số K=0,9;

+Hệ số mái dốc nền đắp: 1:1.5

+Hệ số mái dốc nền đào: 1:1

❖ **Quy hoạch thoát nước mưa**

- Hệ thống thoát nước mưa đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh ở giai đoạn 1 và giai đoạn 2.

- Thiết kế hệ thống thoát nước của khu đất là hệ thống thoát nước riêng;

- Toàn bộ nước mưa của khu vực quy hoạch sẽ được thu gom và thoát ra hệ thống cống hiện hữu trên đường N7 phía Bắc, đường D4 ở phía Đông và kênh nước mưa của khu công nghiệp đường N11 phía Nam để kết nối vào hệ thống thoát nước mưa khu vực;

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế là hệ thống cống Bê tông ly tâm chịu lực (BTLT) được bố trí 01 hoặc kết hợp 01 bên đường dưới lòng đường và trên phần đất cây xanh của khu đất. Các đoạn cống đi dưới lòng đường sử dụng cống tròn BTLT chịu tải trọng H30. Các cống, mương trên vỉa hè sử dụng cống BTLT chịu tải trọng H10;

- Tuyến cống thoát nước mưa chính của khu đất thiết kế là cống bê tông ly tâm có đường kính D400, D600, D800, D1000 và D1200.

- Xây dựng mới hệ thống thoát nước mưa ở giai đoạn 3. Sử dụng cống thoát nước bê tông cốt thép có đường kính D400 đến D800 để xây dựng. hệ thống thoát nước mưa xây dựng mới đấu nối vào cống thoát nước mưa của khu công nghiệp trên đường N7 tại 2 vị trí.

- Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m. Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh;

- Khoảng cách tối đa giữa các giếng thu là 30m. Bố trí giếng thu tại các vị trí đổi hướng và tại các vị trí đầu nối. Giếng thu được xây dựng bằng bê tông cốt thép có nhiệm vụ thu nước mặt và đầu nối với hệ thống thoát nước mưa bên trong công trình. Tất cả các miệng thu nước mưa đều phải có song chắn rác. Cần tiến hành nạo vét giếng thu thoát nước mưa thường xuyên, định kỳ vào trước mùa mưa lũ hàng năm để đảm bảo thoát nước tốt.

- Tính toán thủy lực cống thoát nước mưa theo cường đọi mưa giới hạn (TCVN 7957:2023)

c) Quy hoạch cấp nước:

- Sử dụng nguồn nước thuỷ cục trên đường N7 phía Bắc và đường N11 phía Nam nhà máy. Từ đó cấp nước cho toàn bộ khu dự án. Bố trí bể nước ngầm để dự trữ cung cấp cho PCCC và sinh hoạt.

- Hiện tại nhà máy đã đầu tư xây dựng 2 bể nước ngầm phục vụ cho 2 giai đoạn dự án với dung tích 1560 m^3 đảm bảo cấp nước sinh hoạt, sản xuất và phòng cháy chữa cháy. Tuy nhiên để đảm bảo an toàn cho hệ thống pccc, đầu tư xây dựng mới một bể chứa nước pccc thể tích 450 m^3 và trạm bơm để phục vụ sinh hoạt, sản xuất và phòng cháy chữa cháy cho giai đoạn 3.

- Mạng lưới đường ống trục chính được bố trí tạo thành mạng lưới vòng hoặc mạng lưới cụt, nhằm đáp ứng việc cấp nước an toàn, liên tục nhưng phải phù hợp với công suất tính toán. Hành lang đặt ống sẽ tuân thủ theo quy hoạch của tùng tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch.

❖ Cấp nước chữa cháy:

- Mạng lưới đường ống trục chính được bố trí dọc xưởng nhằm đáp ứng việc cấp nước an toàn, liên tục và phù hợp với công suất tính toán.

- Hành lang đặt ống sẽ được tuân thủ theo quy hoạch của từng tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch.

- Thiết kế hệ thống phòng cháy chữa cháy.

+ Bố trí tổng cộng 24 vị trí trụ lấy nước chữa cháy Φ100- 150, đảm bảo với khoảng cách phục vụ 120 – 150m trên tổng thể dự án theo quy định. Lưu lượng nước chữa chát ngoài nhà là 30 lít/s cho 01 đám cháy xả ra đồng thời trong 3 giờ. Tương đương 324 m^3 (Theo QCVN 06:2022 An toàn cháy cho nhà và công trình).

+ Ngoài ra khi có sự cố cháy, cần phải gọi xe chữa cháy chuyên dùng để hỗ trợ.

+ Vị trí lắp đặt trụ chữa cháy cách mép đường $\leq$ 2,5m.

+ Nước phục vụ chữa cháy được lấy từ bể ngầm phía Bắc dự án dự trữ cung cấp PCCC và phục vụ nhu cầu sản, xuất sinh hoạt.

d) Quy hoạch hệ thống cấp điện

*** Nguồn điện**

- Khu vực quy hoạch được cấp điện từ tuyến dây hiện hữu 22kV trên đường N11 và N7 tiếp giáp khu đất quy hoạch.

*** Lưới điện**

- Phụ tải cung cấp: Phụ tải công trình chủ yếu là cấp điện cho công nghiệp (công nghiệp, công viên, văn phòng, hệ thống chiếu sáng).

- Phần dây trung thế được đấu nối tại đường N11 và N7.

- Mạng lưới trung thế được thiết kế đi ngầm đến trạm biến áp trong khu quy hoạch.

- Dây dẫn: sử dụng cáp Cu/XLPE/PVC-SE-SWA, bảo vệ cách điện bằng PVC có đai thép bảo vệ và các đặc tính chống thấm dọc.

- Tuyến cáp trung thế được luồn trong ống HDPE đi ngầm. Đoạn đi quy đường được luồn trong óng thép bảo vệ và cách mặt đường lớn hơn hoặc bằng 1m.

- Khu quy hoạch có 2 trạm biến áp T1: 2000kVA và T2 5000 kVA đặt trong phòng, đảm bảo cấp điện cho giai đoạn 1 và 2 của dự án.

- Xây dựng mới 1 trạm biến áp T3: 9000kVA để cấp điện chi giai đoạn 3.

- Lưới hạ thế 0,4kV tổ chức theo mạng nhánh.

- Đi ngầm dọc theo hè đường quy hoạch đến từng lô quy hoạch.

- Sử dụng loại cáo Cu/XLPE/PVC đi ngầm dưới vỉa hè cấp đến các tủ phân phối.

- Toàn bộ các tuyến cáp hạ thế được luồn trong ống HDPE đi ngầm. . Đoạn đi quy đường được luồn trong óng thép bảo vệ và cách mặt đường lớn hơn hoặc bằng 1m.

e) Hệ thống chiếu sáng

- Chọn phương án chiếu sáng đi ngầm chiếu sáng ngoài trời kết hợp đèn gắng trên đường ngoài công trình.

- Các tuyến đường sử dụng đèn STK cao từ 7-12m tùy thuooch vài động rộng của đường, khoảng cách các đèn là 25m-40m.

- Sử dụng cáp đồn bọc Cu/XLPE/PVC 0,6/1kV luồn trong ống HDPE D60 cho những đoạn cáp trên vỉa hè và ống STK D60 cho những đoạn băng đường.

- Các đường cảnh quan sử dụng đèn có độ thẩm mỹ cao. Cần quan tâm tới chiếu sáng vỉa hè tại khu vực có nhiều người đi bộ.

- Chú trọng sử dụng các bộ đèn tiết kiệm năng lượng, sử dụng các hệ thống điều khiển chiếu sáng công cộng theo công nghệ hiện đại nhằm nâng cao hiệu suất chiếu sáng.

- Đặc điểm kỹ thuật:

+ Cần đèn chiếu sáng: làm bằng ống sắt tráng kẽm φ60, dài 3m, tầm với

1,7m, bán kính uốn cong R700, góc nghiên so với mặt phẳng ngang là 15o.

+ Bố trí dây dẫn: Sử dụng loại cáp bọc 3x16mm2.

+ Tất cả các dây dẫn trên đèn cùng dung loại cáp bọc CVV 2x2,5mm2 luồn trong cần đèn, lên đèn qua các cầu chì với dây chì 5A.

+ Đèn Led áp dụng các tiêu chuẩn kỹ thuật.

+ Vật liệu chế tạo: Hợp kim nhôm đúc.

+ Vật liệu mặt đèn: Kính cường lực.

+ Công suất: 100W.

+ Tủ điều khiển: Hệ thống điều khiển hoàn toàn tự động kích thước 500x800x200mm.

+Bộ hẹn giờ (timer) có nguồn nuôi phu khi mất điện loại 2 kênh, khi cài đặt phải thay đổi ngày chế độ với nhau.

f) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Đảm bảo về nhu cầu thông tin liên lạc như thuê bao điện thoại cố định và thông tin di động, mạng internet của toàn khu.

- Đảm bảo độ tin cậy của hệ thống thông tin liên lạc.

- Nguồn cấp: Lấy hướng cáp thông tin quốc gia trên đường N7, chọn giải pháo đi ngầm hóa cung cấp cho từng công trình.

- Cáp quang chính được kéo đến tủ cáp chính và được luôn trong ống 2xHDPE D105.

- Vị trí tủ cáp và dung lượng trong bản vẽ này được xác định sơ bộ. vị trí và dung lượng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với mặt bằng chính thức của ô đất trong các giai đoạn thiết kế sau.

- Đảm bảo cung cấp được cho tất cả các dịch vụ viễn thông, công nghệ thông tin hiện có, có khả năng mở rộng đáp dung các nhu cầu sử dụng trong tương lai của mọi tầng lớp khách hàng, đáp ứng nhu cầu trong khu quy hoạch.

- Kỹ thuật, khu hành chính là mạng cáp quang thuê bao xây dựng ngầm.

g) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và Quản lý chất thải rắn:

❖ Thoát nước thải

- Lượng nước thải sinh hoạt: tiêu chuẩn nước thải sinh hoạt bằng 100% nước cấp. Lượng nư`ớc thải sản xuất bằng tổng lưu lượng nước cấp sản xuất.

- Tổng lưu lượng nước thải: Qnt =268 m3/ngày đêm.

- Nước thải sinh hoạt qua bể tự hoại 3 ngăn, thoát ra hệ thống nước thải sinh hoạt của nhà máy kết nối với hệ thống nước thải chung của KCN Long Giang trên đường N11.

- Nước thải sản xuất phát sinh tại dự án là nước rửa khuôn in từ công đoạn in lụa. Nước thải sản xuất được thu gom về hệ thống xử lý nước thải cục bộ

công suất 2m3/mẻ của Công ty, mỗi ngày xử lý được 2 mẻ => tổng công suất xử lý là 4m3/ngày đêm. Nước thải được xử lý đạt thỏa thuận đấu nối nước thải của Chủ đầu tư KCN Long Giang, sau đó được xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT cột A trước khi thải ra kênh Năng.

- Lượng nước thải sản xuất toàn bộ dự án dự kiến là 4,5 m3/ngày đêm. Vì vậy, tiến hành nâng công suất trạm xử lý nước thải sản xuất lên 5 m^3/ngày đêm khi giai đoạn 3 được xây dựng và đi vào hoạt động.

- Xây dựng tuyến cống HDPE D200 và hố ga thu để thug om nước thải cho giai đoạn 3 xả ra hệ thống thoát nước khu công nghiệp. Nước thải sinh hoạt trước khi đổ vào hệ thống đường cống gom phải được xử lý cục bộ trong từng công trình. Tất cả các khu vệ sinh đều phải có bể tự hoại 3 ngăn, xây đúng quy cách, để xử lý sơ bộ tránh ô nhiễm môi trường và làm tắc nghẽn hệ thống cống dẫn sau đó xả vào cống thoát nước thải của kcn để dẫn về trạm xử lý nước thải của kcn xử lý đạt tiêu chuẩn hiện hành trước khi xả ra môi trường.

- Độ dốc tối thiểu đối với cống thoát nước thải là 0,5%. Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.

❖ **Quản lý chất thải rắn:**

- Rác thải sinh hoạt: 3.339 kg/ngày đêm.

- Rác thải công nghiệp thông thường: 3.656.158 (tấn/năm).

- Rác thải nguy hại: 17.500 kg/năm.

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn trong khu quy hoạch đạt 100%.

- Quy hoạch hệ thống thu gom xử lý chất thải rắn và nguồn tiếp nhận: Đối với chất thải rắn sinh hoạt thì được thu gom vào thùng rác và có xe chuyên dùng chở đi xử lý tại khu xử lý chất thải rắn của tỉnh, chất thải rắn công nghiệp và chất thải rắn nguy hại được chủ đầu tư thuê đơn vị có chức năng thu gom và xử lý tại khu xử lý được cấp phép và đảm bảo các quy định của Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

h) Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Việc đầu tư xây dựng, bận hành dự án sẽ có tác động đến môi trường toàn vùng. Do đó việc triển khai dự án phải đồng bộ với các biện pháp, giải pháp kỹ thuật môi trường. Đảm bảo phát triển xây dựng trong vùng phù hợp với phát triển kinh tế xã hội, đồng thời với đảm bảo an toàn môi trường, hướng phát triển bền vững.

- Do ngành nghề sản xuất kinh doanh là công nghiệp sản xuất sản phẩm thể thao giải trí, đây là dự án bắt buộc phải thực hiện đánh giá tác động môi trường (ngành nghề sản xuất kinh doanh, quy mô sản xuất, quy mô đầu tư xây dựng tương đối lớn). Đề nghị chủ đầu tư trước, trong quá trình thi công nhà xưởng, công nghề và trước khi tiến hành sản xuất thí nghiệm phải thực hiện nghiêm công tác đánh giá tác động môi trường, đồng thời phải đảm bảo được cơ quan

nhà nước có thẩm quyền xem xét duyệt và cấp giấy chứng nhận đánh giá tác động môi trường theo quy định.

- Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường:

+100% nước thải sinh hoạt và sản xuất được xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT Nước thải công nghiệp

+ Chất lương khí thải được xử lý đạt QCVN 19: 2009/BTNMT.

+ 100% chất thải rắn phát sinh được thu gom và xử lý đúng quy định.

+ Bố trí các mảng xanh, diện tích mặt nước để cải thiện chất lượng môi trường và vi khí hậu.

+ Các giải pháp kỹ thuật giảm thiểu ô nhiễm:

+ Xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho nhà máy (hệ thống giao thông, trạm xử lý nước cấp, trạm xử lý nước thải, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc…).

+ Toàn bộ nước thải sinh hoạt và sản xuất phải được thug om và xử lý đạt tiểu chuẩn trước khi xả ra môi trường.

+ Phân loại rắc tại nguồn đúng theo quy định.

+ Quan trắc theo liên tục hoặc định kỳ các chỉ tiêu môi trường.

Điều 2: Các nội dung đã được phê duyệt tại Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 14/4/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước trái với Quyết định này không còn hiệu lực thi hành.

Điều 3: Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng phòng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân Lập 1; Công ty TNHH Phát triển Khu công nghiệp Long Giang; Công ty TNHH Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KT&HT.

CHỦ TỊCH

Trần Hoàng Phong

ỦY BAN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**
Số: 2105 /QĐ-UBND	*Tân Phước, ngày 27 tháng 6 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHƯỚC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/2/2025;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; 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 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật quy hoạch;

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 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 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 625/QĐ-UBND ngày 10/3/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang;

Căn cứ Quyết định số 3012/QĐ-UBND ngày 26/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang;

Căn cứ Quyết định 566/QĐ-UBND ngày 02/4/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Long Giang;

Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2025 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 14/4/2021 của UBND huyện Tân Phước về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam - giai đoạn 2".

Căn cứ Quyết định số 1003/QĐ-UBND ngày 09/5/2024 của UBND huyện Tân Phước về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam";

Căn cứ Quyết định số 2319/QĐ-UBND ngày 08/10/2024 của UBND huyện Tân Phước về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam";

Căn cứ Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND huyện Tân Phước về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án "Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam";

Căn cứ Công văn số 2136/SXD-QHKT ngày 25/6/2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến về Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam;

Xét Tờ trình số 02/ TTr-BEW-2025 ngày 25/6/2025 của Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam về việc thẩm định và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam;

Trên cơ sở Báo cáo thẩm định số 153/BC-KTHT&ĐT ngày 27/6/2025 và theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 154/TTr-KTHT&ĐT ngày 27/6/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam với các nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam.

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam.

3. Phạm vi ranh giới và diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch

Khu đất lập điều chỉnh quy hoạch Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam nằm tại lô 36B, 37B, 51A, 52, 35A, 36C, 50A, 51B, 32B, 33,

35B, 32, 38 Khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.

- Diện tích khu đất quy hoạch: 22,486 m².

- Phạm vi, ranh giới như sau:

+ Phía Đông: giáp với đường D4, lô đất 36A;

+ Phía Tây: giáp với đường D2;

+ Phía Nam: giáp với đường N11, lô đất 38A,lô đất 38B, lô đất 39A, lô đất 50B;

+ Phía Bắc: giáp với đường N7, lô đất 36A, lô đất 37A.

4. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam sau khi hoàn thành với chủ yếu là:

+ Sản xuất gia công tiêu thụ sản phẩm thể thao giải trí sáng tạo chất lượng cao.

+ Linh kiện, thiết bị và phụ kiện nhựa phục vụ các thiết bị sản phẩm thể thao giải trí; tấm PVC.

+ Linh kiện, thiết bị và phụ kiện khác phục vụ các thiết bị sản phẩm thể thao giải trí.

+ Bán buôn.

5. Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu công trình xây dựng và hạ tầng kỹ thật:

5.1 Bảng cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh:

STT	HẠNG MỤC	Theo quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/2/2025	Tỷ lệ (%)	Sau điều chỉnh	Tỷ lệ (%)	THEO QCVN 01:2021/BXD
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	114.569,94	59,90%	**136.307,35**	60,62%	≤ 70%
II	ĐẤT CÂY XANH	38.487,34	20,10%	**45.489,54**	20,23%	≥ 20%
III	ĐẤT CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG	38.220,42	20,00%	**43.065,01**	19,15%	
	TỔNG CỘNG	**191.277,70**	**100,00%**	**224.861,90**	**100,00%**	

(Bảng cơ cấu sử dụng đất phù hợp với QCVN 01:2021/BXD)

5.2 Các chỉ tiêu xây dựng:

Bảng thống kê chỉ tiêu xây dựng

KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025)*		Sau khi điều chỉnh		Tăng (m2)	Giảm (m2)	GHI CHÚ
		Diện tích XD (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích XD (m2)	Tỷ lệ (%)			
	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	**114.569,94**	**59,90%**	**136.307,35**	**60,62%**	**21.737,41**		**≤ 70%**
	Đất công trình nhà xưởng	**105.816,96**	**55,32%**	**127.325,12**	**56,62%**	**21.508,16**		

KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025)*		Sau khi điều chỉnh		Tăng (m2)	Giảm (m2)	GHI CHÚ
A1	Xưởng 3	16.065,00		16.065,00				Hiện hữu
A2	Xưởng 4	6.676,40		6.676,40				Hiện hữu
A3	Xưởng 5	4.259,60		4.259,60				Hiện hữu
A4	Xưởng 6	2.014,00		2.014,00				Hiện hữu
A5	Kho vận chuyển	14.325,60		14.325,60				Hiện hữu
A7	Khu chuẩn bị nguyên liệu/cấp nguyên liệu bột	1.034,60		1.034,60				Hiện hữu
A17	Kho chứa mực in	120,00		120,00				Hiện hữu
A19	Xưởng sản xuất 1A, Kho nguyên liệu, Kho thành phẩm	26.280,00		26.280,00				Hiện hữu
A23	Nhà phụ trợ (giai đoạn 1)	1.540,00		1.540,00				Hiện hữu
A24	Nhà phụ trợ (giai đoạn 3)	3.168,80		3.168,80				Hiện hữu
A25	Nhà xưởng 2	9.673,90		9.673,90				
	Nhà xưởng 2.1			6.472,80				Hiện hữu
	Nhà xưởng 2.2			3.201,1				Xây mới
A26	Nhà PVC	639,60		639,60				Hiện hữu
A30	Nhà xưởng 1	15.670,60		15.670,60				Hiện hữu
A34	Nhà Xưởng 7	3.988,96		3.988,96				Hiện hữu

KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025)*		Sau khi điều chỉnh		Tăng (m2)	Giảm (m2)	GHI CHÚ
A35	Kho hóa chất	360,00		360,00				Hiện hữu
CT-01	Nhà xưởng 08			9.781,64		9.781,64		Xây mới
CT-02	Nhà xưởng 09			11.726,42		11.726,42		Xây mới
	Công trình kỹ thuật	**2.420,70**	**1,27%**	**2.579,95**	**1,15%**	159,25		
A8a	Nhà phụ trợ 1	773,60		773,60				Hiện hữu
A8b	Nhà phụ trợ 2	552,00		552,00				Hiện hữu
A9	Nhà bảo trì	404,70		404,70				Hiện hữu
A10	Phòng bơm và khu thùng nhiên liệu	26,50		26,50				Hiện hữu
A16	Trạm điện 2000KVA	240,00		240,00				Hiện hữu
A27	Bể nước dự phòng PCCC + máy phát	340,00		340,00				Hiện hữu
A33	Bể ngầm PCCC	84,00		84,00				Hiện hữu
HT-03	Trạm điện (giai đoạn 4)			159,25		159,25		Xây mới
	Đất công trình văn phòng - công trình phụ	**6.332,28**	**3,31%**	**6.402,18**	**2,85%**	**69.9**		
A12	Nhà văn phòng (2F)	768,00		768,00				Hiện hữu
A13	Nhà ăn (2F)	960,00		960,00				Hiện hữu
A14	Vệ sinh công nhân	76,50		76,50				Hiện hữu
A15a	Nhà bảo vệ	24,00		24,00				Hiện hữu
A15b	Nhà bảo vệ (giai đoạn 3)	101,00		101,00				Hiện hữu
A18	Nhà khách chuyên viên	1.256,60		1.256,60				Hiện hữu

KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025)*		Sau khi điều chỉnh		Tăng (m2)	Giảm (m2)	GHI CHÚ
A20	Nhà xe công nhân, Nhà vệ sinh công nhân 1.1, Trạm bơm, Bể nước ngầm 960m3	801,60		801,60				Hiện hữu
A21	Nhà bảo vệ 1	40,00		40,00				Hiện hữu
A22	Nhà bảo vệ 2	24,00		24,00				Hiện hữu
A28	Nhà vệ sinh công nhân	204,00		204,00				Hiện hữu
A32A	Nhà sinh hoạt chung 1	220,10		220,10				Hiện hữu
A32B	Nhà sinh hoạt chung 2	63,40		63,40				Hiện hữu
A20a	Nhà xe công nhân 2 (Nhà xe mở rộng)	949,80		949,80				Hiện hữu
A20b	Nhà xe công nhân 3	843,18		843,18				Hiện hữu
HT-01	Nhà bảo vệ 1 (giai đoạn 4)			10,85		10,85		Xây mới
HT-02	Nhà bảo vệ 2 (giai đoạn 4)			59,15		59,15		Xây mới
	ĐẤT CÂY XANH	**38.487,34**	**20,10%**	**45.489,54**	**20,23%**	**7.002,20**		**> 20%**
	ĐẤT CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG	**38.220,42**	**20,00%**	**43.065,01**	**19,15%**	**4.844,59**		
	TỔNG CỘNG	**191.277,70**	**100,00%**	**224.861,90**	**100,00%**			

Bảng thống kê diện tích sàn xây dựng sau điều chỉnh

STT	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025)*			Sau khi điều chỉnh			Tăng (m2)	Giảm (m2)	SỐ TẦNG	GHI CHÚ
			Diện tích XD (m2)	DT SÀN	Tỷ lệ (%)	Diện tích XD (m2)	DT SÀN	Tỷ lệ (%)				
A		**ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**	**114.570,04**	**225.265,18**	**59,90%**	**136.307,35**	**286.129,15**	**60,52%**	**60.863,87**			**≤ 70%**
		Đất công trình nhà xưởng	**105.816,96**	**207.729,12**	**55,32%**	**127.325,02**	**268.363,74**	**56,62%**	**60.634,62**			
1	A1	Xưởng 3	16.065,00	32.226,00		16.065,00	32.226,00					Hiện hữu
2	A2	Xưởng 4	6.676,40	11.370,50		6.676,40	11.370,50					Hiện hữu
3	A3	Xưởng 5	4.259,60	4.513,40		4.259,60	4.513,40					Hiện hữu
4	A4	Xưởng 6	2.014,00	2.181,00		2.014,00	2.181,00					Hiện hữu
5	A5	Kho vận chuyển	14.325,60	28.605,60		14.325,60	28.605,60					Hiện hữu
6	A7	Khu chuẩn bị nguyên liệu/cấp nguyên liệu bột	1.034,60	1.034,60		1.034,60	1.034,60					Hiện hữu
7	A17	Kho chứa mực in	120,00	120,00		120,00	120,00					Hiện hữu
8	A19	Xưởng sản xuất 1A, Kho nguyên liệu, Kho thành phẩm	26.280,00	26.280,00		26.280,00	26.280,00					Hiện hữu
9	A23	Nhà phụ trợ (giai đoạn 1)	1.540,00	1.540,00		1.540,00	1.540,00					Hiện hữu
10	A24	Nhà phụ trợ (giai đoạn 3)	3.168,80	4.464,20		3.168,80	4.464,20					Hiện hữu
11	A25	Nhà xưởng 2	9.673,90	22.918,90		9.673,90	22.918,90					
		Nhà xưởng 2.1				6.472,80	6.912,90					Hiện hữu
		Nhà xưởng 2.2				3.201,1	16.006,00				5	Xây mới
12	A26	Nhà PVC	639,60	1.248,00		639,60	1.248,00					Hiện hữu
13	A30	Nhà xưởng 1	15.670,60	62.889,00		15.670,60	62.889,00					Hiện hữu

STT	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025)*			Sau khi điều chỉnh			Tăng (m2)	Giảm (m2)	SỐ TẦNG	GHI CHÚ
			Diện tích XD (m2)	DT SÀN	Tỷ lệ (%)	Diện tích XD (m2)	DT SÀN	Tỷ lệ (%)				
14	A34	Nhà Xưởng 7	3.988,96	7.977,92		3.988,96	7.977,92					Hiện hữu
15	A35	Kho hóa chất	360,00	360,00		360,00	360,00					Hiện hữu
16	CT-01	Nhà xưởng 08				9.781,64	48.908,20		48.908,20		5	Xây mới
17	CT-02	Nhà xưởng 09				11.726,42	11.726,42		11.726,42		1	Xây mới
		Công trình kỹ thuật	**2.420,80**	**2.420,80**	**1,27%**	**2.580,05**	**2.580,05**	**1,15%**	**159,25**			
18	A8a	Nhà phụ trợ 1	773,60	773,60		773,60	773,60					Hiện hữu
19	A8b	Nhà phụ trợ 2	552,00	552,00		552,00	552,00					Hiện hữu
20	A9	Nhà bảo trì	404,70	404,70		404,70	404,70					Hiện hữu
21	A10	Phòng bơm và khu thùng nhiên liệu	26,50	26,50		26,50	26,50					Hiện hữu
22	A16	Trạm điện 2000KVA	240,00	240,00		240,00	240,00					Hiện hữu
23	A27	Bể nước dự phòng PCCC + máy phát	340,00	340,00		340,00	340,00					Hiện hữu
24	A33	Bể ngầm PCCC	84,00	84,00		84,00	84,00					Hiện hữu
25	HT-03	Trạm điện (giai đoạn 4)				159,25	159,25		159,25		1	Xây mới
		Đất công trình văn phòng - công trình phụ	**6.332,28**	**15.115,36**	**3,31%**	**6.402,28**	**15.185,36**	**2,85%**	**70,00**			
26	A12	Nhà văn phòng (2F)	768,00	1.536,00		768,00	1.536,00					Hiện hữu
27	A13	Nhà ăn (2F)	960,00	1.920,00		960,00	1.920,00					Hiện hữu
28	A14	Vệ sinh công nhân	76,50	76,50		76,50	76,50					Hiện hữu
29	A15a	Nhà bảo vệ	24,00	24,00		24,00	24,00					Hiện hữu
30	A15b	Nhà bảo vệ (giai đoạn 3)	101,00	101,00		101,00	101,00					Hiện hữu

STT	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	Trước khi điều chỉnh *(theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025)*			Sau khi điều chỉnh			Tăng (m2)	Giảm (m2)	SỐ TẦNG	GHI CHÚ
			Diện tích XD (m2)	DT SÀN	Tỷ lệ (%)	Diện tích XD (m2)	DT SÀN	Tỷ lệ (%)				
31	A18	Nhà khách chuyên viên	1.256,60	5.075,90		1.256,60	5.075,90					Hiện hữu
32	A20	Nhà xe công nhân, Nhà vệ sinh công nhân 1.1, Trạm bơm, Bể nước ngầm 960m3	801,60	2.222,00		801,60	2.222,00					Hiện hữu
33	A21	Nhà bảo vệ 1	40,00	40,00		40,00	40,00					Hiện hữu
34	A22	Nhà bảo vệ 2	24,00	24,00		24,00	24,00					Hiện hữu
35	A28	Nhà vệ sinh công nhân	204,00	204,00		204,00	204,00					Hiện hữu
36	A32A	Nhà sinh hoạt chung 1	220,10	220,10		220,10	220,10					Hiện hữu
37	A32B	Nhà sinh hoạt chung 2	63,40	63,40		63,40	63,40					Hiện hữu
38	A20a	Nhà xe công nhân 2 (Nhà xe mở rộng)	949,80	1.899,60		949,80	1.899,60					Hiện hữu
39	A20b	Nhà xe công nhân 3	843,18	1.708,86		843,18	1.708,86					Hiện hữu
40	HT-01	Nhà bảo vệ 1 (giai đoạn 4)				10,85	10,85		10,85		1	Xây mới
41	HT-02	Nhà bảo vệ 2 (giai đoạn 4)				59,15	59,15		59,15		1	Xây mới
B		**ĐẤT CÂY XANH**	**38.487,34**		**20,10%**	**45.489,54**		**20,23%**				**> 20%**
C		**ĐẤT CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**	**38.220,42**		**20,00%**	**43.065,11**		**19,15%**				
		TỔNG CỘNG	**191.277,70**		**100,00%**	**224.861,90**		**100,00%**				

- Tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến: 286.129,15 m^2 (bao gồm công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng).

- Hệ số sử dụng đất dự kiến là 1,27 phù hợp với QCVN 01:2021/BXD bảng 2.12.

a) Đất xây dựng công trình:

Đất xây dựng công trình được điều chỉnh tăng từ 114.569,94 m2 tăng lên 21.737,41 m2, sau điều chỉnh có tổng diện tích là 136.307,35m2.

Đất xây dựng công trình sau khi điều chỉnh có diện tích 136.307,35 m2 chiếm tỉ lệ 60,62% diện tích khu đất. Gồm các công trình hiện hữu của các giai đoạn trước và các công trình của giai đoạn 4 như sau:

- Nhà xưởng 08 (CT-01): Diện tích xây dựng là 9.7184,64 m2 quy mô: 5 tầng.

- Nhà xưởng 09 (CT-02): Diện tích xây dựng là 11.726,42 m2 quy mô: 1 tầng.

- Trạm điện (HT-03): Diện tích xây dựng là 159,25 m2 quy mô: 1 tầng.

- Nhà bảo vệ (HT-01): Diện tích xây dựng là 10.85 m2 quy mô: 1 tầng.

- Nhà bảo vệ (HT-02): Diện tích xây dựng là 59.15 m2 quy mô: 1 tầng.

- Nhà xưởng 2.2: có diện tích xây dựng là 3.201,1 m^2, thuộc khu vực Nhà xưởng 2 đã được quy hoạch từ giai đoạn trước. Trong giai đoạn trước đó, Nhà xưởng 2.1 với diện tích 6.472,8 m^2 đã được xây dựng. Ở giai đoạn 4, chủ đầu tư tiếp tục triển khai xây dựng Nhà xưởng 2.2 trên phần đất còn lại đã được quy hoạch, đảm bảo tận dụng tối ưu quỹ đất và hoàn thiện kế hoạch phát triển theo đúng tiến độ.

b) Đất xây dựng công trình giao thông:

- Đất công trình giao thông có diện tích 43.065,11 m2 chiếm tỷ lệ 19,15% diện tích khu đất. Hướng đấu nối giao thông ra đường N7, N11 và đường D2.

- Đất xây dựng công trình giao thông được điều chỉnh tăng từ 38.220,42 m2 tăng lên 4.844,69 m2, sau khi điều chỉnh có tổng diện tích là 43.065,11 m2.

c) Đất cây xanh:

- Đất xây cây xanh được điều chỉnh tăng từ 38.487,34 m2, tăng lên 6.642,20 m2, sau khi điều chỉnh có tổng diện tích là 45.489,54 m2, chiếm tỷ lệ 20,23%.

6. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội

Stt	Các chỉ tiêu	Theo QCVN 01:2021/BXD	Theo đồ án Quy hoạch
1	**Chỉ tiêu về xây dựng**		
1.1	Đất xây dựng công trình	≤ 70%	60,62%
1.2	Mật độ cây xanh	≥ 20%	20,23%
1.3	Đất công trình giao thông		19,15%

Stt 2	Các chỉ tiêu Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật	Theo QCVN 01:2021/BXD	Theo đồ án Quy hoạch
2.1	Cấp điện	250 KW/ha	Theo nhu cầu sản xuất 16.000kVA
2.2	Cấp nước		
	- Cấp nước sinh hoạt	≥80 lít/người ngày	80 lít/người ngày
	- Cấp nước cho sản xuất	≥20 m3/ha/ngày	Theo nhu cầu của chủ đầu tư 1.000,0 m3/ngày đêm
	- Nước rửa đường	0,4 lít/m2/ngày đêm	0,4 lít/m2/ngày đêm
	- Nước rò rỉ	≤15% lượng nước cấp	15% lượng nước cấp
	-Nước bản thân trạm cấp nước	≥4% lượng nước trên	4% lượng nước trên
	- Khoảng cách giữa các họng cứu hỏa	≤150m	≤150m
	- Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà	≥100 mm	≥100 mm
2.3	San nền		
	- Cao độ nền khống chế	≥0,5m (mực nước ngập tính toán)	≥0,5m (mực nước ngập tính toán)
2.4	Thoát nước bẩn	100% lượng nước cấp cho sinh hoạt và sản xuất	100% lượng nước cấp cho sinh hoạt và sản xuất
2.5	Rác thải		
	- Rác thải sinh hoạt	0,8 –1,3 kg/người-ngày	0,9 kg/người-ngày
	- Rác thải sản xuất	0,3 tấn/ha-ngày	0,3 tấn/ha-ngày
	- Thời gian thu gom, vận chuyển đến cơ sở xử lý tập trung	≤48h	≤48h
2.6	Công nhân, nhân viên	Theo nhu cầu sản xuất	4.065 người

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Giải pháp quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo theo các chỉ tiêu quy định cụ thể theo QCVN 01:2021/BXD và phù hợp với quy hoạch chung của Khu công nghiệp Long Giang.

7.1. Quy hoạch hệ thống đường giao thông:

Đường giao thông nội bộ phục vụ cho nhu cầu vận chuyển hàng hóa, đảm bảo đúng theo quy định về PCCC. Các chỉ tiêu các tuyến đường như sau:

STT	Tên đường	Trước khi điều chỉnh		Sau khi điều chỉnh		Ghi chú
		Dài	Rộng	Dài	Rộng	
1	BW-1	436,6	15	436,6	15	
2	BW-2	222,5	11	222,5	11	
3	BW-2a	105,1	8	105,1	8	
4	BW-2b	105,1	8	105,1	8	
5	BW-3	236	7,5	236	7,5	
		156,7	6	156,7	6	
6	BW-3a	105,1	8,1	105,1	8,1	
7	BW-4	366,9	8	366,9	8	
8	BW-5	184,1	12	184,1	12	
9	BW-6	184,1	6	184,1	6	
10	BW-7	102,3	6	102,3	6	
11	BW-8	183,4	6	183,4	6	
12	BW-9	214,7	6	214,7	6	
		229,2	10	229,2	10	
13	BW-10	229,2	10	229,2	10	
		214,8	6	214,8	6	
14	BW-11	215,2	6	215,2	6	
15	BW-12	215,2	6	215,2	6	
16	BW-13	56,4	6	56,4	6	
17	BW-14	38	6	38	6	
18	BW-15	212,6	6	212,6	6	

STT	Tên đường	Trước khi điều chỉnh		Sau khi điều chỉnh		Ghi chú
		Dài	Rộng	Dài	Rộng	
19	BW-16	-	-	95,9	3,7	
20	BW-17	-	-	260,4	3,7	
21	BW-18	-	-	69,7	3,7	
22	BW-19	-	-	226,8	3,5	

- Hướng kết nối giao thông: đấu nối về phía đường N7, N11 và đường D4 của Khu công nghiệp Long Giang qua 03 cổng kết nối.

- Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu:

+ Tải trọng tính toán: P=12T;

+ Kết cấu mặt đường sử dụng mặt đường bê tông nhựa, láng nhựa hoặc bê tông xi măng.

7.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa:

a) Cao độ nền:

- Cao độ hoàn thiện nền đường nội bộ: +2.150

- Cao độ hoàn thiện nền xưởng sản xuất: +2.450

- Cao độ hoàn thiện nền các công trình phụ trợ: +2.300

b) Thoát nước mưa:

- Nước mưa trong khu đất quy hoạch được thu gom vào hệ thống cống bê tông cốt thép ly tâm và đấu nối vào hệ thống thoát nước mưa của Khu công nghiệp Long Giang trên tuyến đường N7, N11 VÀ đường D4.

- Cống thoát nước mưa được bố trí 1 hoặc 2 bên đường tùy vào vị trí.

7.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước của nhà máy lựa chọn: 1.500,0 m3/ngày đêm.

- Nguồn nước cấp: lấy từ tuyến ống cấp nước hiện hữu của Khu công nghiệp Long Giang trên đường N7, N11 và đường D4.

- Tuyến ống cấp nước chính được thiết kế đi ngầm dọc trên các tuyến đường với đường kính tối thiểu HDPE – D65, trên tuyến ống bố trí các trụ chữa cháy với khoảng cách tối thiểu 150m.

- Hệ thống cấp nước PCCC được cấp từ bể ngầm PCCC và bể nước dự phòng PCCC đã xây dựng ở các giai đoạn trước của dự án.

Bảng tính toán tổng nhu cầu dùng nước của nhà máy

Nhu cầu dùng nước	ĐVT	Số lượng	Tiêu chuẩn		Lượng nước sử dụng m3/ngày đêm
Nước tưới cây xanh	m2	45.489,54	3	lít/m2 ngày đêm	136,47
Nước phục vụ PCCC			324	m3/ngày đêm	324
Nước sinh hoạt công nhân	người	4.065	80	lít/người ngày đêm	325,20
Nước sản xuất	ha	22,49	20	m3/ha ngày đêm	449,72
Nước rửa đường	m2	43.065,01	0,4	lít/m2 ngày đêm	17,23
Nước rò rỉ	%		15%(1+…+5)		187,89
Nước bản thân tại trạm	%		4%(1+…+6)		50,1
TỔNG CỘNG					**1490,60**

7.4. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

- Khối lượng nước thải được lấy bằng 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt và nước sản xuất (không bao gồm lượng nước tưới cây, rửa đường, nước cấp PCCC)

- Lưu lượng nước thải theo quyết định số 1003/QĐ-UBND ngày 09/5/2024:

+ Qnt = 292,00 m3/ngày đêm.

+ Qsx = 6,0 m3/ngày đêm.

+ Nước thải sản xuất của giai đoạn 4 được đấu nối vào hệ thống xử lý nước thải hiện hữu đặt tại nhà phụ trợ A23 (giai đoạn 1). Hệ thống xử lý nước thải có công suất hiện hữu là 4 m3/ngđ. Chủ đầu tư sẽ xây dựng thêm hệ thống xử lý nước thải bên trên hệ thống xử lý cũ không làm thay đổi diện tích xây dựng và đáp ứng đủ nhu cầu xử lý nước thải của giai đoạn 4.

- Lượng chất thải rắn phát sinh: thực hiện theo Quyết định 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước đã được phê duyệt.

+ Chất thải rắn sinh hoạt: 3,34 tấn - ngày;

+ Chất thải rắn sản xuất: 3.656.158 tấn- năm = 10.016,91 tấn - ngày.

- Khối lượng chất thải rắn phát sinh sau điều chỉnh :

+ Chất thải rắn được tính toán theo quy định QCVN 01:2021/BXD, bao gồm:

+ Chất thải rắn sinh hoạt: 300 công nhân x 0.9 (kg/người – ngày) = 0,27 tấn – ngày;

+ Chất thải rắn sản xuất: 0,3 tấn/ha - ngày; 3,36 ha x 0.3 = 1,00 tấn – ngày.

+ Tổng khối lượng chất thải rắn (CTR) là: 1,27 tấn – ngày;

+ Lượng chất thải rắn sau khi điều chỉnh quy hoạch có tổng khối lượng là 10.021,53 tấn - ngày, tăng lên 1,27 tấn - ngày.

- Lượng CTR phát sinh được tập trung tại các thùng rác và các thùng rác bố trí vài vị trí dọc các tuyến đường nội bộ trong nhà máy (các thùng rác này ghi rõ loại CTR). Sau đó được đơn vị có chức năng định kỳ thu gom và xử lý đúng theo quy định nhà nước, theo hợp đồng tiện ích công cộng với nhà đầu tư dự án.

- Để quản lý chất thải nguy hại, chủ đầu tư đã bố trí một nhà rác có diện tích 50m² trong khuôn viên Nhà xưởng 09, đảm bảo việc thu gom và lưu trữ chất thải nguy hại được thực hiện an toàn, hiệu quả trước. Sau đó được đơn vị có chức năng định kỳ thu gom và xử lý đúng theo quy định nhà nước, theo hợp đồng tiện ích công cộng với nhà đầu tư dự án (tối đa 48 giờ).

7.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cấp: từ lưới điện trung thế của Khu công nghiệp Long Giang trên tuyến đường N7, N11 VÀ đường D4.

- Trên cơ sở tính toán nhu cầu dùng điện của khu vực định hướng xây dựng, trạm biến áp đã quy hoạch vẫn đảm bảo công suất điện sau khi điều chỉnh quy hoạch nên thực hiện theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước đã được phê duyệt.

- Trạm biến áp bổ sung sau điều chỉnh : 1 trạm dùng 1 máy biến áp 2500 KVA.

Bảng công suất sử dụng điện trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch

Trước khi điều chỉnh quy hoạch theo QĐ số 1003/QĐ-UBND ngày 09/5/2024	**Sau khi điều chỉnh quy hoạch**
13.500 kVA	16.000 kVA

7.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc: thực hiện theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước đã được phê duyệt.

7.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Thực hiện theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước đã được phê duyệt.

8. Tổng mức đầu tư dự kiến:

Tổng mức đầu tư dự kiến giai đoạn 4 của dự án là: **485.020.000.000** đồng.

(Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi lăm tỷ, không trăm hai mươi triệu đồng)

9. Nguồn vốn thực hiện:

Nguồn vốn do chủ đầu tư Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam tự có và vốn huy động thực hiện.

Điều 2. Các nội dung đã được phê duyệt tại Quyết định số Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 14/4/2021; Quyết định số 1003/QĐ-UBND ngày 09/5/2024; Quyết định số 2319/QĐ-UBND ngày 08/10/2024; Quyết định số

319/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước trái với Quyết định này không còn hiệu lực thi hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân Lập 1; Công ty TNHH Phát triển Khu công nghiệp Long Giang; Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam và tổ chức cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KT&HT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHƯỚC T. TIỀN GIANG

Trần Hoàng Phong

UBND TỈNH ĐỒNG THÁP **BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: /QĐ-BQL	*Đồng Tháp, ngày tháng năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam tại KCN Long Giang, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp

DỰ THẢO

Mã số thông tin quy hoạch: 822533246504

TRƯỞNG BAN
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TỈNH ĐỒNG THÁP

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ ban hành sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch Đô thị và Nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch Đô thị và Nông thôn;

Căn cứ Thông tư 06/2022/TT-BXD năm 2022 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình và Thông tư 09/2023/TT-BXD năm 2023 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung QCVN 06:2022/BXD về an toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ Quyết định số 3481/QĐ-UBND ngày 26/9/2007 của UBND tỉnh Tiền Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Long Giang, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang và Quyết định số

1614/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND tỉnh Tiền Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang;

Căn cứ Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND huyện Tân Phước về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số 2174111861, chứng nhận lần đầu: ngày 12/12/2018, chứng nhận thay đổi lần thứ 4: ngày 25/02/2025 của Ban Quản lý các KCN Tiền Giang cấp cho Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam;

Căn cứ Công văn số 9328/SXD-QHKTPTĐT ngày 25/9/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Tháp về việc lấy ý kiến Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam;

Căn cứ Công văn số 2708/UBND-PKT ngày 29/9/2026 của Ủy ban nhân dân xã Tân Phước 3 về việc lấy ý kiến Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam;

Căn cứ Công văn số 259/CV.LG.2026 ngày 22/9/2026 của Công ty TNHH Phát triển KCN Long Giang về việc lấy ý kiến Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam;

Căn cứ Công văn số 10355/SXD-QHKTPTĐT ngày 20/10/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Tháp về việc ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam, tại Khu công nghiệp Long Giang;

Căn cứ Công văn số 15901/SNN&MT-QLĐĐ ngày 23/10/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc lấy ý kiến thành viên Hội đồng thẩm định về điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam, tại Khu công nghiệp Long Giang;

Căn cứ phiếu nhận xét, đánh giá của thành viên Hội đồng thẩm định;

Căn cứ Biên bản họp số 186/BB-HĐTĐ ngày 29/10/2026 về việc thẩm định điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam tại KCN Long Giang, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp;

Theo đề nghị tại Tờ trình số 02/TTr-BWVN ngày 11/11/2026 của Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam về việc Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam và Báo cáo số 54/BC-QHĐTXD ngày 02/11/2026 về việc Báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam tại KCN Long Giang, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và vị trí lập quy hoạch

a) Vị trí, phạm vi ranh giới:

- Địa điểm quy hoạch: thuộc lô đất số 32B, 33, 35A, 35B, 36B, 36C, 37B, 50A, 51A, 51B, 52, 32, 38 KCN Long Giang, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp.

- Ranh giới hạn quy hoạch chi tiết:

+ Phía đông: giáp với đường D4, lô đất 36A;

+ Phía tây: giáp với đường D2;

+ Phía nam: giáp với đường N11, lô đất 38A, lô đất 38B, lô đất 39A, lô đất 50B;

+ Phía bắc: giáp với đường N7, lô đất 36A, lô đất 37A.

b) Quy mô, tỉ lệ lập quy hoạch:

- Tổng diện tích lập quy hoạch: 224.861,90m2 (khoảng 22,486ha).

- Tỷ lệ thể hiện đồ án: tỷ lệ 1/500.

c) Thời hạn lập quy hoạch: tiếp tục thực hiện quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; nội dung điều chỉnh không xác lập giai đoạn quy hoạch ngắn hạn, dài hạn mới. Thời hạn sử dụng đất đến năm 2057 không thay đổi.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

2.1. Quan điểm quy hoạch

Việc điều chỉnh quy hoạch nhằm bổ sung không gian lưu trữ hàng hóa, thành phẩm, vật tư và bao bì, nâng cao hiệu quả khai thác khu đất, đồng thời bảo đảm thống nhất với quy hoạch Khu công nghiệp Long Giang và hạ tầng hiện hữu.

Điều chỉnh trong phạm vi khu đất đã được duyệt, giữ nguyên tính chất, chức năng, ranh giới, công suất sản xuất đã đăng ký và các giải pháp quy hoạch chính; bảo đảm quỹ đất cây xanh, giao thông nội bộ, kết nối hạ tầng kỹ thuật, an toàn phòng cháy, chữa cháy và bảo vệ môi trường.

2.2. Mục tiêu quy hoạch

- Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất trong phạm vi khu đất đã được phê duyệt, đáp ứng nhu cầu vận hành và lưu trữ hàng hóa của nhà máy.

- Giữ nguyên ranh giới, các cổng ra vào và các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật với Khu công nghiệp Long Giang.

- Tận dụng tốt quỹ đất, tăng hiệu quả đầu tư cho dự án.

- Xác định chi phí đầu tư và phân kỳ đầu tư, nguồn lực thực hiện.

- Làm cơ sở pháp lý để thực hiện các thủ tục tiếp theo.

3. Tính chất, chức năng và vai trò của khu vực lập quy hoạch:

Việc điều chỉnh không làm thay đổi tính chất khu đất là đất công nghiệp, phục vụ hoạt động sản xuất đồ chơi, trò chơi, các sản phẩm từ plastic … theo dự án đầu tư. Nhà kho A48 là công trình phụ trợ cho hoạt động sản xuất, không phải một chức năng sử dụng đất độc lập. Bổ sung Nhà kho A48 và điều chỉnh diện tích các loại đất trong nội bộ khu đất;

Sau điều chỉnh, chức năng sử dụng đất vẫn phù hợp với chức năng đất công nghiệp của Khu công nghiệp Long Giang; công trình Nhà kho A48 phục vụ trực tiếp hoạt động nhà máy, không làm thay đổi mục tiêu và công suất sản xuất đã đăng ký.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch:

Thống nhất theo Báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam của Phòng Quản lý Quy hoạch, Đầu tư và Xây dựng tại Báo cáo số 54/BC-QHĐTXD ngày 02/11/2026.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Điều chỉnh sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Nhà máy sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam đã được phê duyệt tại Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 tiếp tục có hiệu lực theo quy định chuyển tiếp tại khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; đây là cơ sở pháp lý để quản lý sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và đầu tư xây dựng trong phạm vi khu đất.

- Bổ sung công trình Nhà kho A48 với diện tích xây dựng 1.739,40 m², quy mô 02 tầng, chiều cao 11,2 m và diện tích sàn 3.478,80 m².

- Đất xây dựng công trình tăng 1.739,40 m²; đất cây xanh tăng 150,23 m²; đất giao thông, bến bãi giảm 1.889,63 m².

- Công trình Nhà kho A48 được bố trí trên phần đất giao thông, bến bãi chuyển đổi, không sử dụng đất cây xanh.

Sau điều chỉnh, đất xây dựng công trình là 138.046,75 m², chiếm 61,40%; đất cây xanh là 45.639,77 m², chiếm 20,30%; đất giao thông, bến bãi là 41.175,38 m², chiếm 18,30%. Tổng diện tích khu đất giữ nguyên 224.861,90 m².

5.2. Quy hoạch sử dụng đất

Xác định cụ thể cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh cho diện tích 224.861,90 m^2 bao gồm:

STT	Hạng mục	Trước khi điều chỉnh *(theo QĐ số 2105/QĐ-UBND ngày 27/06/2025)*		Sau khi điều chỉnh		Tăng (+)	Chỉ tiêu
		Diện tích xây dựng (m2)	Tỷ lệ	Diện tích xây dựng (m2)	Tỷ lệ	Giảm (-)	
I	Đất xây dựng công trình	136.307,35	60,62%	138.046,75	61,40%	+1.739,40	≤70%
II	Đất cây xanh	45.489,54	20,23%	45.639,77	20,30%	+150,23	≥20%
III	Đất giao thông, bến bãi	43.065,01	19,15%	41.175,38	18,30%	-1.889,63	
	TỔNG CỘNG	**224.861,90**	**100,00%**	**224.861,90**	**100,00%**	Không đổi	

Bảng thống kê các hạng mục công trình sau điều chỉnh

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích xây dựng (m2)	Ghi chú
I		**Công trình nhà xưởng**	**129.064,52**	

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích xây dựng (m2)	Ghi chú
1	A1	Xưởng 3	16.065,00	Hiện hữu
2	A2	Xưởng 4	6.676,40	Hiện hữu
3	A3	Xưởng 5	4.259,60	Hiện hữu
4	A4	Xưởng 6	2.014,00	Hiện hữu
5	A5	Kho vận chuyển	14.325,60	Hiện hữu
6	A7	Khu chuẩn bị nguyên liệu/cấp nguyên liệu bột	1.034,60	Hiện hữu
7	A17	Kho chứa mực in	120,00	Hiện hữu
8	A19	Xưởng sản xuất 1A, Kho nguyên liệu, Kho thành phẩm	26.280,00	Hiện hữu
9	A23	Nhà phụ trợ (giai đoạn 1)	1.540,00	Hiện hữu
10	A24	Nhà phụ trợ (giai đoạn 3)	3.168,80	Hiện hữu
11	A25	Nhà xưởng 2	9.673,90	
12	A26	Nhà PVC	639,60	Hiện hữu
13	A30	Nhà xưởng 1	15.670,60	Hiện hữu
14	A34	Nhà Xưởng 7	3.988,96	Hiện hữu
15	A35	Kho hóa chất	360,00	Hiện hữu
16	CT-01	Nhà xưởng 08	9.781,64	Hiện hữu
17	CT-02	Nhà xưởng 09	11.726,42	Hiện hữu
18	A46	Cầu nối 1		Hiện hữu
19	A47	Cầu nối 2		Hiện hữu
20	A48	Nhà kho	1.739,40	Xây mới 02 tầng, cao 11,20m
II		**Công trình kỹ thuật**	**2.580,05**	
21	A8a	Nhà phụ trợ 1	773,60	Hiện hữu
22	A8b	Nhà phụ trợ 2	552,00	Hiện hữu
23	A9	Nhà bảo trì	404,70	Hiện hữu
24	A10	Phòng bơm và khu thùng nhiên liệu	26,50	Hiện hữu
25	A16	Trạm điện 2000KVA	240,00	Hiện hữu
26	A27	Bể nước dự phòng PCCC + máy phát	340,00	Hiện hữu
27	A33	Bể ngầm PCCC	84,00	Hiện hữu
28	HT-03	Trạm điện (giai đoạn 4)	159,25	Hiện hữu
III		**Công trình văn phòng - công trình phụ**	**6.402,18**	
29	A12	Nhà văn phòng (2F)	768,00	Hiện hữu
30	A13	Nhà ăn (2F)	960,00	Hiện hữu
31	A14	Vệ sinh công nhân	76,50	Hiện hữu

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích xây dựng (m2)	Ghi chú
32	A15a	Nhà bảo vệ	24,00	Hiện hữu
33	A15b	Nhà bảo vệ (giai đoạn 3)	101,00	Hiện hữu
34	A18	Nhà khách chuyên viên	1.256,60	Hiện hữu
35	A20	Nhà xe công nhân, Nhà vệ sinh công nhân 1.1, Trạm bơm, Bể nước ngầm 960m3	801,60	Hiện hữu
36	A21	Nhà bảo vệ 1	40,00	Hiện hữu
37	A22	Nhà bảo vệ 2	24,00	Hiện hữu
38	A28	Nhà vệ sinh công nhân	204,00	Hiện hữu
39	A32A	Nhà sinh hoạt chung 1	220,10	Hiện hữu
40	A32B	Nhà sinh hoạt chung 2	63,40	Hiện hữu
41	A20a	Nhà xe công nhân 2 (Nhà xe mở rộng)	949,80	Hiện hữu
42	A20b	Nhà xe công nhân 3	843,18	Hiện hữu
43	HT-01	Nhà bảo vệ 1 (giai đoạn 4)	10,85	Xây mới
44	HT-02	Nhà bảo vệ 2 (giai đoạn 4)	59,15	Xây mới
		TỔNG CỘNG	**138.046,75**	

Bảng thống kê diện tích sàn sau điều chỉnh

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích xây dựng (m2)	Số tầng	Diện tích sàn xây dựng (m2)
I		**Công trình nhà xưởng**	**129.064,52**		**273.327,43**
1	A1	Xưởng 3	16.065,00	2	32.226,00
2	A2	Xưởng 4	6.676,40	5	11.370,50
3	A3	Xưởng 5	4.259,60	2	4.513,40
4	A4	Xưởng 6	2.014,00	2	2.181,00
5	A5	Kho vận chuyển	14.325,60	2	28.605,60
6	A7	Khu chuẩn bị nguyên liệu/cấp nguyên liệu bột	1.034,60	1	1.034,60
7	A17	Kho chứa mực in	120,00	1	120,00
8	A19	Xưởng sản xuất 1A, Kho nguyên liệu, Kho thành phẩm	26.280,00	1	26.280,00
9	A23	Nhà phụ trợ (giai đoạn 1)	1.540,00	1	1.540,00
10	A24	Nhà phụ trợ (giai đoạn 3)	3.168,80	2	4.464,20
11	A25	Nhà xưởng 2	9.673,90	5	22.918,90
12	A26	Nhà PVC	639,60	2	1.248,00
13	A30	Nhà xưởng 1	15.670,60	4	62.889,00
14	A34	Nhà Xưởng 7	3.988,96	2	7.977,92

15	A35	Kho hóa chất	360,00	1	360,00
16	CT-01	Nhà xưởng 08	9.781,64	5	48.908,20
17	CT-02	Nhà xưởng 09	11.726,42	1 tầng + 1 tầng lửng	12.983,72
18	A46	Cầu nối 1		1	141,75
19	A47	Cầu nối 2		1	85,84
20	A48	Nhà kho	1.739,40	2	3.478,80
II		**Công trình kỹ thuật**	**2.580,05**		**2.580,05**
21	A8a	Nhà phụ trợ 1	773,60	1	773,60
22	A8b	Nhà phụ trợ 2	552,00	1	552,00
23	A9	Nhà bảo trì	404,70	1	404,70
24	A10	Phòng bơm và khu thùng nhiên liệu	26,50	1	26,50
25	A16	Trạm điện 2000KVA	240,00	1	240,00
26	A27	Bể nước dự phòng PCCC + máy phát	340,00	1	340,00
27	A33	Bể ngầm PCCC	84,00	1	84,00
28	HT-03	Trạm điện (giai đoạn 4)	159,25	1	159,25
III		**Công trình văn phòng - công trình phụ**	**6.402,18**		**15.185,36**
29	A12	Nhà văn phòng (2F)	768,00	2	1.536,00
30	A13	Nhà ăn (2F)	960,00	2	1.920,00
31	A14	Vệ sinh công nhân	76,50	1	76,50
32	A15a	Nhà bảo vệ	24,00	1	24,00
33	A15b	Nhà bảo vệ (giai đoạn 3)	101,00	1	101,00
34	A18	Nhà khách chuyên viên	1.256,60	4	5.075,90
35	A20	Nhà xe công nhân, Nhà vệ sinh công nhân 1.1, Trạm bơm, Bể nước ngầm 960m3	801,60	2	2.222,00
36	A21	Nhà bảo vệ 1	40,00	1	40,00
37	A22	Nhà bảo vệ 2	24,00	1	24,00
38	A28	Nhà vệ sinh công nhân	204,00	1	204,00
39	A32A	Nhà sinh hoạt chung 1	220,10	1	220,10
40	A32B	Nhà sinh hoạt chung 2	63,40	1	63,40
41	A20a	Nhà xe công nhân 2 (Nhà xe mở rộng)	949,80	2	1.899,60
42	A20b	Nhà xe công nhân 3	843,18	2	1.708,86
43	HT-01	Nhà bảo vệ 1 (giai đoạn 4)	10,85	1	10,85
44	HT-02	Nhà bảo vệ 2 (giai đoạn 4)	59,15	1	59,15
		TỔNG CỘNG	**138.046,75**		**291.092,84**

Tổng diện tích sàn xây dựng sau điều chỉnh là 291.092,84 m², gồm 287.614,04 m² diện tích sàn hiện hữu và 3.478,80 m² diện tích sàn bổ sung của Nhà kho A48.

Hệ số sử dụng đất là 1,22 lần phù hợp với QCVN 01:2021/BXD bảng 2.12 và Quyết định số 1614/QĐ-UBND.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.3.1. Quy hoạch giao thông

Giữ nguyên các cổng N7, N11, D2 và các trục giao thông nội bộ chính. Đất giao thông, bến bãi sau điều chỉnh còn 41.175,38 m², đáp ứng luồng xe hàng, bốc dỡ, đỗ, quay đầu và tiếp cận chữa cháy.

STT	Hạng mục công việc	ĐVT	Theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025	Sau khi điều chỉnh
1	Đất giao thông, bến bãi	m2	43.065,01	41.175,38
2	Diện tích chuyển sang xây dựng nhà kho	m2	-	1.739,40
3	Diện tích chuyển sang đất cây xanh	m2	-	150,23

5.3.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa

Cao độ hiện trạng trung bình của khu đất là +2,45 m, bằng với cao độ hoàn thiện nền Nhà kho A48 (+2,45 m), do đó không cần thực hiện san lấp mặt bằng, bảo đảm đồng bộ cao độ với sân đường hiện hữu tiếp giáp. Nước mưa trong khu vực nhà kho được thu gom theo độ dốc nền và sân, dẫn vào hệ thống thoát nước mưa chung đã được đầu tư trong giai đoạn trước. Để bảo đảm khả năng thu gom, thoát nước mưa cho khu vực nhà kho A48 dự kiến đầu tư bổ sung một đoạn cống thoát nước mưa đường kính D800, chiều dài 107,5 m, kết nối với hệ thống thoát nước mưa hiện hữu. Hệ thống thoát nước mưa được bố trí tách biệt với hệ thống thu gom nước thải, không làm phát sinh điểm đấu nối mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp Long Giang.

Các tuyến cống BTCT D400, D500, D600, D800, hố ga và điểm thoát hiện hữu tiếp tục được sử dụng. Phương án cao độ và thoát nước bảo đảm không gây ngập cục bộ hoặc dồn nước sang lô đất lân cận.

Bảng tổng hợp hệ thống thoát nước mưa

STT	Hạng mục công việc	ĐVT	Theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025	Sau khi điều chỉnh
1	Cống BTCT D400	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi
2	Cống BTCT D500	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi
3	Cống BTCT D600	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi
4	Cống BTCT D800	hệ thống	Hiện hữu	Bổ sung 107,5m cống D800

5.3.3. Quy hoạch cấp nước và phòng cháy chữa cháy (PCCC)

Nguồn nước lấy từ tuyến ống cấp nước hiện hữu của Khu công nghiệp Long Giang trên đường N7 và N11. Nhu cầu dùng nước thường xuyên của nhà máy là 1.166,60 m³/ngày đêm; dự trữ nước chữa cháy là 324 m³ trong 03 giờ. Công trình Nhà kho A48 sử dụng bể nước, phòng bơm, mạng cấp nước chữa cháy và giao thông tiếp cận hiện hữu.

Duy trì mặt tiếp cận và đường xe chữa cháy liên tục từ cổng vào đến Nhà kho A48.

Duy trì khoảng cách an toàn cháy, lối thoát nạn và khu vực thao tác cho lực lượng chữa cháy.

Không bố trí hàng hóa, xe chờ hoặc vật cản trên tuyến giao thông chữa cháy.

Bảng tổng hợp nhu cầu dùng nước

STT	Nhu cầu dùng nước	Theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025	Sau khi điều chỉnh quy hoạch
		Lượng nước sử dụng m3/ngày đêm	Lượng nước sử dụng m3/ngày đêm
1	Nước nhu cầu sản xuất	449,72	449,72
2	Nước sinh hoạt công nhân	325,20	325,20
3	Nước tưới cây xanh	136,47	136,47
4	Nước rửa đường	17,23	17,23
5	Nước rò rỉ	187,89	187,89
6	Nước bản thân tại trạm	50,10	50,10
7	Dự trữ nước PCCC (không cộng vào nhu cầu thường xuyên)	324,00	324,00
	Tổng nhu cầu nước thường xuyên	**1.166,60**	**1.166,60**
	Dự trữ nước PCCC	324,00 m3/03 giờ	Thực hiện theo quy định PCCC đối với Nhà kho (A48)

Bảng tổng hợp hệ thống cấp nước và PCCC

Hạng mục công việc	ĐVT	Theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025	Sau khi điều chỉnh
Tuyến ống cấp nước nguồn D150 trên đường N7, N11	hệ thống	Hiện hữu	Sử dụng mạng cấp nước hiện hữu
Mạng lưới cấp nước nội bộ	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi
Bể, bơm và mạng cấp nước PCCC	hệ thống	Hiện hữu	Đấu nối cục bộ

5.3.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Công trình Nhà kho A48 chỉ lưu giữ hàng hóa, không bố trí dây chuyền sản xuất, khu vệ sinh hoặc hoạt động rửa hàng hóa nên không phát sinh nước thải. Hệ thống thu gom, xử lý và vị trí đấu nối nước thải của nhà máy không thay đổi so với Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025; không phát sinh điểm xả thải mới.

Chất thải rắn phát sinh tại nhà kho chủ yếu là bao bì, vật liệu đóng gói và rác sinh hoạt thông thường; được phân loại tại nguồn, chuyển về khu tập kết chất thải hiện hữu của nhà máy và chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý theo quy định.

Việc điều chỉnh không làm thay đổi loại hình và công suất sản xuất của nhà máy; diện tích cây xanh tăng 150,23m², góp phần cải thiện cảnh quan và vi khí hậu.

Bảng tổng hợp hệ thống thoát nước thải

STT	Hạng mục công việc	ĐVT	Theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025	Sau khi điều chỉnh
1	Mạng cống thu gom nước thải ngầm	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi
2	Khu xử lý nước thải tập trung	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi

5.3.5. Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc

Công trình Nhà kho A48 sử dụng mạng điện hiện hữu của nhà máy. Không xây dựng thêm trạm biến áp hoặc tuyến trung thế mới.

Nhà kho A48 không bổ sung dây chuyền sản xuất, phụ tải tăng thêm chủ yếu chiếu sáng, thông gió, thiết bị phụ trợ kho, hệ thống an ninh và PCCC do đó chủ đầu tư bổ sung thêm 01 máy biến áp 2.000 kVA cho trạm biến áp T1 và 01 máy biến áp có công suất 2.500kVA cho trạm biến áp T4.

Hệ thống thông tin liên lạc, camera và an ninh được đấu nối cục bộ vào mạng hiện hữu của nhà máy.

Bảng tổng hợp hệ thống cấp điện

STT	Hạng mục công việc	ĐVT	Trước điều chỉnh (theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025)	Sau khi điều chỉnh quy hoạch
1	Tuyến điện trung thế 22 kV	hệ thống	Hiện hữu	Không thay đổi
2	Tuyến điện hạ thế 0,4 kV	hệ thống	Hiện hữu	Đấu nối cục bộ
3	Trạm biến áp 22/0,4 kV	04 trạm	Hiện hữu	Không thay đổi
4	Tuyến dây chiếu sáng	md	5.311,5	5.431,5
5	Trụ điện chiếu sáng	Trụ	200	202
6	Máy biến áp 2000VA	máy	3,0	4,0
7	Máy biến áp 2500VA	máy	4,0	5,0

STT	Hạng mục công việc	ĐVT	Trước điều chỉnh (theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025)	Sau khi điều chỉnh quy hoạch
8	Hố ga điện	cái	Hiện hữu	Không thay đổi
	Tổng công suất sử dụng điện		**16.000 kVA**	**20.500 kVA**

Bảng tổng hợp hệ thống thông tin liên lạc

STT	Hạng mục công việc	ĐVT	Trước điều chỉnh (theo quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025)	Sau khi điều chỉnh quy hoạch
1	Mạng cáp thông tin liên lạc	hệ thống	Hiện hữu	Đấu nối cục bộ

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ, số liệu; tổ chức thực hiện quy hoạch theo hồ sơ được duyệt, quản lý quỹ đất cây xanh, giao thông và các công trình hiện hữu. Lập kế hoạch thực hiện nội dung điều chỉnh gắn với tiến độ đầu tư nhà kho xây mới; thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng, môi trường, PCCC và các thủ tục liên quan theo quy định; phối hợp bàn giao, lưu trữ và cung cấp hồ sơ quy hoạch.

2. Phòng Quản lý Quy hoạch, Đầu tư và Xây dựng kiểm tra, đóng dấu thẩm định hồ sơ bản vẽ được phê duyệt, lưu trữ đầy đủ hồ sơ; cập nhật nội dung điều chỉnh vào hồ sơ và cơ sở dữ liệu quy hoạch. Chủ trì tham mưu Ban Quản lý Khu kinh tế tổ chức công bố công khai nội dung quy hoạch theo quy định; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai, giám sát xây dựng theo quy hoạch và tham mưu xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

3. Ủy ban nhân dân xã Tân Phước 3 phối hợp công bố công khai quy hoạch tại địa phương, quản lý địa bàn và kiểm tra việc thực hiện quy hoạch theo chức năng, nhiệm vụ; phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế trong việc giám sát xây dựng, bảo vệ môi trường và xử lý vi phạm.

4. Công ty TNHH Phát triển KCN Long Giang phối hợp với Chủ đầu tư và các cơ quan liên quan kiểm soát việc vận hành hạ tầng chung, duy trì kết nối giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước và khả năng tiếp cận chữa cháy của khu đất.

5. Thuyết minh và bản vẽ quy hoạch được phê duyệt kèm theo là bộ phận không tách rời của Quyết định này. Các nội dung không điều chỉnh tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 và các quyết định, quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 Khu công nghiệp Long Giang (ban hành kèm theo Quyết định duyệt số 1614/QĐ-UBND ngày 18/6/2025).

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng Ban Quản lý Khu kinh tế, Trưởng phòng Quản lý Quy hoạch, Đầu tư và Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân Phước 3, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Phát triển KCN Long Giang, Tổng Giám đốc Công ty TNHH sản phẩm thể thao giải trí Bestway Việt Nam và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: XD, CT, TC, NNMT;
- UBND xã Tân Phước 3;
- TB, các PTB;
- Phòng QLDN (p/h);
- Lưu: VT, QHĐTXD.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

Nguyễn Thanh Vũ