

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc chấp thuận cho chuyển nhượng một phần Dự án phát triển nhà ở lô 2, lô 3 thuộc quy hoạch phân khu 1/2000, phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa do Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Thanh Hóa làm Chủ đầu tư

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2976/TTr-SXD ngày 21/5/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận cho chuyển nhượng một phần Dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 thuộc quy hoạch phân khu 1/2000, phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa từ Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Thanh Hóa cho Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4 với các nội dung sau:

1. Quy mô và kết quả thực hiện của dự án xin chuyển nhượng:

a) Quy mô đầu tư xây dựng của toàn bộ dự án:

Theo các Quyết định phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của UBND tỉnh Thanh Hóa (Quyết định số 2100/QĐ-UBND ngày 04/7/2014 và Quyết định số 1808/QĐ-UBND ngày 16/5/2018); các văn bản chấp thuận đầu tư và điều chỉnh chấp thuận đầu tư của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa (Công văn số 4020/UBND-QLĐT ngày 06/11/2015, Công văn số 3763/UBND-QLĐT ngày 28/9/2017 và Công văn số 3813/UBND-QLĐT ngày 06/9/2018); Quyết định số 3880/QĐ-UBND ngày 08/10/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao đất cho Công ty Cổ phần đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Thanh Hóa để thực hiện dự án phát triển nhà ở lô 2, lô 3 thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 4977/QĐ-UBND ngày 12/12/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều

chính Quyết định số 3880/QĐ-UBND ngày 08/10/2018; Công văn số 8446/UBND-CN ngày 21/7/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh thời gian thực hiện dự án; với các nội dung sau:

- Quy mô sử dụng đất:
 - + Tổng diện tích đất: 44.385m²;
 - + Diện tích đất ở: 22.226,4m²;
 - + Đất chợ: 4.300m²;
 - + Đất cây xanh, đất giao thông: 17.858,6m²;
 - + Hệ số sử dụng đất: Từ 0,6 đến 5,4 lần.
- Quy mô đầu tư xây dựng:
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng: Khoảng 136.071,4m².
 - + Quy mô công trình: Đất ở tái định cư (từ 3-5 tầng); đất ở liên kế (từ 3-5 tầng); đất ở biệt thự (từ 3-5 tầng); đất nhà ở xã hội (từ 13-15 tầng); đất chợ (2 tầng); đất cây xanh; giao thông.
 - + Mật độ xây dựng: Từ 30% đến 80%
- Tổng mức đầu tư của dự án (chưa bao gồm phần công trình kiến trúc trên đất): Khoảng 109,802 tỷ đồng.
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ đầu tư, vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác.
- Tiến độ thực hiện dự án (phần hạ tầng kỹ thuật): 06 tháng kể từ ngày được bàn giao mặt bằng.

b) Quy mô của phần dự án chuyển nhượng:

Phần dự án chuyển nhượng có diện tích 42.114m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 635956 ngày 24/4/2020; được UBND thành phố Thanh Hóa thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công (công trình hạ tầng kỹ thuật) tại Công văn số 277/TĐ-QLĐT ngày 30/10/2018, Công văn số 257/QLĐT-TĐ ngày 28/10/2019; được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 7485/GPXD ngày 02/12/2019, cụ thể:

- Loại, cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III
- Quy mô sử dụng đất: Tổng diện tích đất 42.114m², trong đó:
 - + Đất ở đô thị 12.225,4m² (đất ở liên kế 6.982m², đất ở biệt thự 5.243,4m²).
 - + Đất nhà ở xã hội 8.210m²; sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt, lập hồ sơ dự án đầu tư nhà ở xã hội để được thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật,

làm cơ sở giao đất thực hiện dự án nhà ở xã hội theo quy định.

+ Đất ở tái định cư 691m²; sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt, bàn giao cho UBND thành phố Thanh Hóa để thực hiện tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi trong khu vực thực hiện dự án.

+ Đất chợ 4.004,5 m²; sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được duyệt, bàn giao cho UBND thành phố Thanh Hóa quản lý. Việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án chợ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

+ Đất cây xanh, đất giao thông: 16.983,1m² (15.266,1 m² đất giao thông và 1.717 m² đất cây xanh); sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, bàn giao cho UBND thành phố Thanh Hóa, UBND phường Quảng Hưng quản lý theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và quy định của pháp luật hiện hành.

+ Hệ số sử dụng đất: Từ 0,6 đến 5,4 lần.

- Quy mô đầu tư xây dựng:

+ Quy mô công trình: Đất ở tái định cư (từ 3-5 tầng); đất ở liên kế (từ 3-5 tầng); đất ở biệt thự (từ 3-5 tầng); đất nhà ở xã hội (từ 13-15 tầng); đất chợ (2 tầng); đất cây xanh; giao thông.

- Tổng mức đầu tư (chưa bao gồm phần công trình kiến trúc trên đất): Khoảng 102,36 tỷ đồng.

c) Kết quả thực hiện dự án:

Dự án cơ bản hoàn thành giải phóng mặt bằng (đạt khoảng 96%); chưa đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

Phần dự án chuyên nhượng đã được thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm định bản vẽ thi công và cấp giấy phép xây dựng hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật.

2. Bên chuyên nhượng một phần dự án:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Thanh Hóa.

- Địa chỉ: Lô B, Khu công nghiệp Lê Môn, phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 2800962521.

3. Bên nhận chuyên nhượng một phần dự án:

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4.

- Địa chỉ: Số 662 Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 2800576533.

Điều 2. Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận Quyết định này, Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao toàn bộ phần dự án chuyển nhượng theo quy định tại Điều 51 Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản cùng các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng (theo Khoản 1 Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản):

- Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với phần dự án chuyển nhượng cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh, trừ các quyền và nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó;

- Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên liên quan tới dự án, phần dự án chuyển nhượng;

- Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng tiến độ và quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

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

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên nhận chuyển nhượng (theo Khoản 2 Điều 52 Luật Kinh doanh bất động sản):

- Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao theo quyết định phê duyệt dự án;

- Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh phần dự án được nhận chuyển nhượng theo đúng tiến độ, nội dung của dự án đã được phê duyệt;

- Có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng về việc bảo đảm tiến độ, tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Các quyền và nghĩa vụ của Chủ đầu tư dự án theo quy định pháp luật.

Điều 5. Trách nhiệm của các sở, ngành, đơn vị có liên quan:

- Sở Xây dựng có trách nhiệm thường xuyên theo dõi, kiểm tra, đôn đốc Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng một phần dự án (Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4) thực hiện đầu tư xây dựng đảm bảo đúng quy định, báo cáo UBND tỉnh những vấn đề vượt thẩm quyền.

- Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4 hoàn tất các thủ tục pháp lý về đất đai theo quy định.

- Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4 thực hiện các nghĩa vụ tài chính, thuế phát sinh (nếu có).

Điều 6. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và đầu tư; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa; Cục Trưởng cục Thuế tỉnh Thanh Hóa; Người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Thanh Hóa và Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6 QĐ;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Lưu: VT, CN.(M5.13)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm