

QUYẾT ĐỊNH

Về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (khu 1)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

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

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo số 5694/BC-SXD ngày 23 tháng 10 năm 2020, Văn bản số 6061/SXD-QLN-TTBĐS ngày 11 tháng 11 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận việc chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai từ Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng cho Công ty TNHH phát triển bất động sản An Khang với các nội dung chính sau:

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

a) Quy mô đầu tư xây dựng của toàn bộ dự án: (theo Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04 tháng 01 năm 2012 của UBND tỉnh duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước (nay là phường Tam Phước), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai):

- Tên dự án: Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng.



- Mục tiêu dự án:

+ Dự án được thực hiện nhằm cung cấp quỹ đất để xây dựng và kinh doanh các khu nhà ở chất lượng cao, dạng biệt thự cao cấp và căn hộ mang phong cách hiện đại kết hợp với tính chất văn hóa của địa phương và tính chất sinh thái của vị trí dự án.

+ Một phần diện tích dự án sẽ cung cấp quỹ đất để xây dựng khu nghỉ dưỡng cao cấp, khu văn hóa thể thao, vui chơi giải trí, khu thương mại và các loại hình khác nhằm phục vụ cho mục đích kinh doanh, quá trình phát triển bền vững của dự án và khu vực.

+ Một phần diện tích dành cho xây dựng các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Địa điểm xây dựng: Phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quy mô sử dụng đất: Khoảng 286 ha.

- Tổng mức đầu tư của dự án khoảng: 2.801.519.550.000 đồng.

b) Quy mô của một phần dự án chuyển nhượng

- Quy mô sử dụng đất: Khoảng 771.536,5 m² tại vị trí khu đất thuộc tờ bản đồ số 5 dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (trích lục và chuyển thiết kế khu đất lên bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 11 tháng 10 năm 2019), trong đó: Đất ở (khoảng 313.124,3 m²); đất giáo dục (khoảng 44.896,2 m²); đất thương mại dịch vụ (khoảng 75.328,8 m²); đất y tế (khoảng 18.512,8 m²); đất hành chính (khoảng 4.204,2 m²), đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (trạm BTS) (khoảng 200 m²); đất cây xanh, mặt nước - TDTT (khoảng 92.744,1 m²); đất mặt nước (khoảng 33.539,2 m²); đất giao thông (khoảng 183.620,5 m²); đất tôn giáo (khoảng 5.366,4 m²).

- Quy mô đầu tư xây dựng: Theo Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04 tháng 01 năm 2012 của UBND tỉnh duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Tiến độ thực hiện dự án: Đã hoàn tất bồi thường giải phóng mặt bằng, được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 67 thửa đất với tổng diện tích khoảng 452.062,1 m².

2. Bên chuyển nhượng một phần dự án

a) Tên doanh nghiệp: Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng.

b) Địa chỉ: Khu Phước Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

c) Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Hợp tác xã: Số 4707H0013 do Phòng Tài chính Kế hoạch - UBND huyện Long Thành cấp cho Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng lần đầu ngày 20 tháng 11 năm 2002, thay đổi lần thứ 10 ngày 09 tháng 01 năm 2013.

3. Bên nhận chuyển nhượng một phần dự án

a) Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH phát triển bất động sản An Khang.

b) Địa chỉ: 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

c) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Công ty TNHH phát triển bất động sản An Khang, mã số doanh nghiệp: 0311793136 đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 05 năm 2012, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 14 tháng 10 năm 2019.

Điều 2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án của Ủy ban nhân dân tỉnh (theo Mẫu số 11 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản), các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao phần dự án chuyển nhượng. Trước khi làm thủ tục bàn giao, chủ đầu tư chuyển nhượng phải thông báo bằng văn bản cho tất cả khách hàng (nếu có) và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng trước 15 ngày (ít nhất 03 số liên tiếp của một tờ báo phát hành tại địa phương hoặc một đài truyền hình địa phương hoặc Trung ương và trang thông tin điện tử của cơ quan đầu mối (nếu có) về việc chuyển nhượng một phần dự án, quyền lợi của khách hàng và các bên có liên quan. Trường hợp khách hàng hoặc các bên có liên quan có ý kiến về quyền lợi của mình liên quan đến phần dự án chuyển nhượng thì chủ đầu tư chuyển nhượng có trách nhiệm giải quyết theo quy định của pháp luật trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng (Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng)

1. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với một phần dự án 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 tiếp tục triển khai dự án;

2. Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng (có biên bản bàn giao kèm theo danh mục hồ sơ); 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 đến phần dự án chuyển nhượng;

3. 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;

4. Bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng theo đúng tiến độ, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt của dự án; theo



đổi 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;

5. Thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến dự án và các nghĩa vụ tài chính phát sinh có liên quan trong quá trình chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

6. Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng chuyển nhượng;

7. Thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại Khoản 2 điều 40 Luật Đầu tư.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng (Công ty TNHH phát triển bất động sản An Khang)

1. Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao;

2. Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng tiến độ, tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong quá trình đầu tư xây dựng và các quy định khác của pháp luật về xây dựng;

3. Đối với phần diện tích khoảng 319.474,4 m² không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm: Đất hành chính (khoảng 4.204,2 m²), đất cây xanh mặt nước - TDTT (khoảng 92.744,1 m²), đất mặt nước (khoảng 33.539,2 m²), đất giao thông (khoảng 183.620,5 m²), đất tôn giáo (khoảng 5.366,4 m²), nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch xây dựng được duyệt và bàn giao cho địa phương quản lý, sử dụng;

4. Thực hiện kinh doanh dự án theo đúng tiến độ, nội dung dự án đã được phê duyệt;

5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật; trường hợp có phát sinh các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến bên nhận chuyển nhượng thì bên nhận chuyển nhượng thực hiện theo quy định hiện hành;

6. Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng chuyển nhượng;

7. Thực hiện các thủ tục pháp lý có liên quan tới dự án theo đúng quy định pháp luật.

Điều 5. Trách nhiệm của các Sở ngành có liên quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì hướng dẫn Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng và Công ty TNHH phát triển bất động sản An Khang hoàn tất các thủ tục pháp lý về đất đai theo quy định.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì hướng dẫn Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng và Công ty TNHH phát triển bất động sản An Khang hoàn tất các thủ tục pháp lý về đầu tư theo quy định, trong đó lưu ý rà soát tổng mức đầu tư của phần diện tích chuyển nhượng và phần diện tích còn lại đảm bảo phù hợp, tham mưu đề xuất UBND tỉnh xem xét.

3. Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh hướng dẫn Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng và Công ty TNHH phát triển bất động sản An Khang thực hiện các nghĩa vụ thuế, tài chính phát sinh (nếu có).

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

Điều 7. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch UBND phường Tam Phước; Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng, Giám đốc Công ty TNHH phát triển bất động sản An Khang; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh (KTN);
- Lưu: VT, KTN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Vĩnh

