

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước (464,559 ha) tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch (nay là xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai) của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng (Phân khu 1, 2, 3, diện tích 307.428 m²)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

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

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 141/TTr-SoXD- ngày 16 tháng 10 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận cho phép chuyển nhượng một phần dự án bất động sản như sau:

1. Chủ đầu tư chuyển nhượng một phần dự án bất động sản

a) Tên doanh nghiệp: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng.

b) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3500101107; cấp lần đầu ngày 13 tháng 3 năm 2008, thay đổi lần thứ 27 ngày 27 tháng 6 năm 2025; Cơ quan cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

c) Địa chỉ: Số 15, đường Thi Sách, phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là Chủ đầu tư dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước theo Công văn số 371/TTg-CN ngày 05 tháng 4 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc cho phép đầu tư dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

2. Bên nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản

a) Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần TNT Phú Hòa.

b) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư: 4401104927 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên cấp lần đầu ngày 31 tháng 3 năm 2023, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 29 tháng 3 năm 2024.

c) Địa chỉ: Số 2, đường Hải Dương, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

3. Thông tin dự án, phần dự án chuyển nhượng

a) Vị trí, địa điểm phần dự án chuyển nhượng (*xác định theo quy hoạch chi tiết của dự án được phê duyệt*): thuộc phân khu 1, 2, 3 dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai theo hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2535/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2017; do Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (mã số doanh nghiệp 3500101107, địa chỉ tại: Số 15, đường Thi Sách, phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh) là Chủ đầu tư.

b) Chức năng của phần dự án chuyển nhượng (*xác định theo quy hoạch chi tiết của dự án được phê duyệt*): Một phần trong Khu đô thị du lịch sinh thái.

c) Quy mô của phần dự án chuyển nhượng (*theo hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2535/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2017*):

- Quy mô sử dụng đất: **307.428 m²**

- Tổng vốn đầu tư: 5.403.662 triệu đồng.

- Quy mô đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên diện tích 307.428 m². Đầu tư xây dựng các công trình nhà biệt thự (*mật độ xây dựng ≤ 30%, số tầng cao ≤ 03 tầng*); nhà chung cư kết hợp thương mại dịch vụ (*mật độ xây dựng ≤ 30%, số tầng cao ≤ 15 tầng*); công trình hành chính, giáo dục (*mật độ xây dựng ≤ 30%, số tầng cao ≤ 03 tầng*); công trình khu cây xanh - thể dục thể thao (*mật độ xây dựng ≤ 05%, số tầng cao ≤ 01 tầng*); khu vực bãi đậu xe, đường giao thông, cây xanh.

d) Tiến độ thực hiện dự án

- Tiến độ xây dựng cơ bản: phần dự án chuyển nhượng đã được xây dựng cơ bản hoàn chỉnh đường giao thông chính, các công trình hạ tầng kỹ thuật như cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng,... theo đúng quy hoạch và hồ sơ thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Tiến độ đưa công trình vào hoạt động (*nếu có*): Dự kiến tháng 12 năm 2027.

đ) Kết quả thực hiện dự án: Thực hiện theo đúng mục tiêu, tiến độ dự án được duyệt.

Điều 2. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng

1. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng

a) Chuyển giao quyền, nghĩa vụ của mình đối với 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, nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai phần dự án đó.

b) 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 các bên có liên quan tới phần dự án chuyển nhượng.

c) Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên nhận chuyển nhượng.

d) Có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng nội dung của dự án đã được chấp thuận, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng và quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm pháp luật trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng.

đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

e) Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

g) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ, trung thực của thông tin, tài liệu về một phần dự án, tài sản được chuyển nhượng. Trường hợp, có phát sinh khiếu nại, khởi kiện, bên chuyển nhượng chịu trách nhiệm trước pháp luật và các bên có liên quan.

2. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng

a) Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của Chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao.

b) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh phần dự án theo đúng nội dung của dự án đã được chấp thuận.

c) Thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng một phần dự án về việc bảo đảm tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng.

d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

đ) Quyền, nghĩa vụ khác theo hợp đồng.

Điều 3. Trách nhiệm của các Sở, Ban ngành, cơ quan có liên quan

1. Sở Xây dựng

Theo dõi việc ký kết hợp đồng và bàn giao phần dự án chuyển nhượng của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng; báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý theo thẩm quyền các nội dung thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Hướng dẫn bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện các thủ tục liên quan đến đất đai đối với phần dự án được chuyển nhượng.

b) Xử lý đúng, đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai theo yêu cầu của Thanh tra Chính phủ tại Báo cáo số 1801/BC-TTTP ngày 30 tháng 8 năm 2024 về kết quả kiểm tra, rà soát việc chấp hành pháp luật trong triển khai dự án Khu du lịch



sinh thái Đại Phước, tỉnh Đồng Nai; trước khi xử lý cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thẩm quyền, không để thất thoát ngân sách nhà nước.

3. Sở Tài chính, Thuế tỉnh

a) Hướng dẫn bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuế đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai, kê khai nộp các khoản thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản (nếu có) theo quy định.

b) Theo chức năng, nhiệm vụ phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, thực hiện đúng, đầy đủ các nội dung yêu cầu của Thanh tra Chính phủ tại Báo cáo số 1801/BC-TTTP ngày 30 tháng 8 năm 2024, không để thất thoát ngân sách nhà nước.

4. Ủy ban nhân dân xã Đại Phước

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước tại địa phương, giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính, an ninh trật tự trong khu vực của dự án.

Điều 4. Trong thời hạn tối đa 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày ban hành Quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, nếu bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng không hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản thì Quyết định này chấm dứt hiệu lực.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Trưởng Thuế tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đại Phước, Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng, Giám đốc Công ty Cổ phần TNT Phú Hòa; Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;

Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;

- Lưu: VT, KTNS, KTN, Tan.

<D:\2025a\DA HOT\Đại Phước\ĐIC\Chuyển nhượng\>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Kim Long