

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 3199 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 11 tháng 9 năm 2023

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc cho phép chuyển nhượng toàn bộ Dự án Khu dân cư  
phố Lê Duẩn, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc.**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/06/2020;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 31/2020/NĐ-CP ngày 26/03/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;*

*Căn cứ Quyết định số 4571/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư phố Lê Duẩn, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc;*

*Căn cứ Quyết định số 2929/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính mới ban hành, thủ tục hành chính bãi bỏ trong lĩnh vực Kinh doanh bất động sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa;*

*Xét đề nghị của Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng và kinh doanh bất động sản tại Đơn đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ Dự án Khu dân cư phố Lê Duẩn, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc ngày 31/7/2023; của Công ty cổ phần*

*Xuân Ngọc Minh tại Đơn đề nghị được nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án ngày 26/7/2023;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5890/TTr-SXD ngày 30/8/2023 về việc cho phép chuyển nhượng toàn bộ Dự án Khu dân cư phố Lê Duẩn, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc (kèm theo hồ sơ).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản như sau:

1. Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản:

- Tên doanh nghiệp: Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng và kinh doanh bất động sản.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: 2801076283 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 05/10/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 27/7/2021.

- Địa chỉ: Số 15 MBQH 2072, đường Đông Hương 1, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Là chủ đầu tư Dự án Khu dân cư phố Lê Duẩn, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc theo Quyết định số 4571/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư phố Lê Duẩn, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc.

2. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản:

- Tên doanh nghiệp: Công ty cổ phần Xuân Ngọc Minh.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2802744060 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 24/6/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 01/3/2020.

- Địa chỉ: Số 562 đường Lê Hoàn, khu phố Vân Hòa, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

3. Thông tin dự án chuyển nhượng:

- Tên dự án đầu tư: Khu dân cư phố Lê Duẩn, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc.

- Địa điểm thực hiện dự án: Phố Lê Duẩn, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

- Mục tiêu dự án: Hình thành khu dân cư mới nhằm hiện thực hóa quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Quy mô của dự án: Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, xây thô

và hoàn thiện mặt ngoài của 40 nhà ở chia lô cao 3 tầng theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc được UBND huyện Ngọc Lặc phê duyệt tại Quyết định số 2673/QĐ-UBND ngày 14/7/2017, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 3871/QĐ-UBND ngày 28/8/2019.

+ Quy mô sử dụng đất: 9.231,09m<sup>2</sup> (trong đó: Diện tích đất ở 4.730,31m<sup>2</sup> gồm 40 lô từ lô CL-01:10 đến lô CL-01:49; diện tích đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật 4.500,78m<sup>2</sup>).

+ Tổng vốn đầu tư: 56.469.293.000 đồng (trong đó: Tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo Quyết định số 7260/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 của Chủ tịch UBND huyện Ngọc Lặc về việc phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng dự án hạ tầng kỹ thuật và nhà ở liền kề Khu dân cư phố Lê Duẩn, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc: 4.717.485.731 đồng; tổng mức đầu tư nhà ở theo Quyết định số 60/QĐ-CTBĐS ngày 08/5/2023 của Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng và kinh doanh bất động sản về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình nhà ở tại dự án Khu dân cư phố Lê Duẩn, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc: 51.751.808.000 đồng).

+ Quy mô đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng các hạng mục (san nền, hệ thống giao thông, hệ thống thoát nước, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện) theo Quyết định số 5329/QĐ-UBND ngày 13/11/2019 của Chủ tịch UBND huyện Ngọc Lặc về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật thầu xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phố Lê Duẩn, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc; loại cấp công trình: công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp IV. Xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà ở chia lô theo Quyết định số 60/QĐ-CTBĐS ngày 08/5/2023 của Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng và kinh doanh bất động sản (số tầng cao: 3 tầng; gồm 40 căn nhà từ CL-01:10 đến CL-01:49; mật độ xây dựng 80%).

- Số lượng và cơ cấu sản phẩm bất động sản: 40 căn nhà ở chia lô.

- Thời hạn hoạt động của dự án: Không quá 50 năm tính từ ngày UBND tỉnh Thanh Hóa ký Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

- Tiến độ thực hiện dự án: Dự án hoàn thành trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày được bàn giao đất.

- Kết quả thực hiện dự án:

+ Tình hình giải phóng mặt bằng: Đã hoàn thành (Theo Công văn số 1497/UBND-TNMT ngày 16/6/2023 của UBND huyện Ngọc Lặc về việc hoàn thành giải phóng mặt bằng dự án Khu dân cư phố Lê Duẩn, thị trấn Ngọc Lặc, huyện Ngọc Lặc).

+ Tình hình được giao đất, cho thuê đất: Được UBND tỉnh thống nhất chủ trương thực hiện trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại

Công văn số 16366/UBND-NN ngày 19/10/2021; bàn giao đất theo Biên bản ngày 17/11/2021 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Ngọc Lặc, UBND thị trấn Ngọc Lặc và Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng và kinh doanh bất động sản; được UBND tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 17/11/2021 đối với 40 lô đất từ lô CL-01:10 đến lô CL-01:49 (từ số DD 742014 đến số DD 742022; từ số DD 742024 đến số DD 742054).

+ Tình hình nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Đã hoàn thành (Theo Thông báo số 736/TB-CCT ngày 23/12/2020 của Chi Cục thuế khu vực Ngọc Lặc - Lang Chánh về việc xác nhận số tiền thuế, tiền phạt đã nộp NSNN cho NNT).

+ Tình hình xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Đã hoàn thành san nền, mặt đường, bỏ vỉa, rãnh thoát nước mưa đối với tuyến đường giao thông, các đường ống cấp nước, đường dây điện đi ngầm và đột điện chiếu sáng; đang thực hiện việc đấu nối điện và đấu nối nước.

+ Tình hình xây dựng nhà ở, công trình xây dựng: Đang thực hiện.

+ Tiến độ đã thực hiện của dự án: Đang trong tiến độ thực hiện dự án.

+ Tình hình huy động vốn: Thực hiện theo quy định.

+ Tình hình bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, nhà, công trình xây dựng: Thực hiện theo quy định.

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

1. Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án bất động sản của UBND tỉnh Thanh Hóa, Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định tại Mẫu số 08 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và hoàn thành việc bàn giao dự án chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng dự án đồng thời là hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của dự án chuyển nhượng, trừ trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

2. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên có trách nhiệm nộp thuế, phí theo quy định của pháp luật. Bên chuyển nhượng có trách nhiệm bàn giao toàn bộ hồ sơ dự án chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng, việc bàn giao phải được lập thành văn bản có chữ ký của các bên. Bên nhận chuyển nhượng được tiếp tục triển khai dự án ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí và nhận bàn giao dự án.

3. Trước khi làm thủ tục bàn giao ít nhất 15 ngày, bên chuyển nhượng dự án bất động sản phải thông báo bằng văn bản cho tất cả khách hàng, các bên có liên quan (nếu có) biết và đăng tải ít nhất 03 lần liên tiếp trên một tờ báo phát

hành tại địa phương hoặc trên đài truyền hình địa phương hoặc đài truyền hình trung ương về việc chuyển nhượng dự án. Trường hợp khách hàng hoặc các bên có liên quan có ý kiến về quyền lợi của mình liên quan đến dự án chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng có trách nhiệm giải quyết theo quy định của pháp luật trước khi làm thủ tục bàn giao dự án.

4. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đối với trường hợp chuyển nhượng dự án có gắn với quyền sử dụng đất thì các bên phải làm thủ tục đăng ký biến động về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai; trường hợp chuyển nhượng dự án gắn với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm thì một trong các bên đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất để cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Các bên có trách nhiệm thực hiện Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Điều 52 của Luật Kinh doanh bất động sản và các quyền, lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan (nếu có).

6. Các bên có trách nhiệm liên hệ với các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa; UBND huyện Ngọc Lặc để được hướng dẫn, hoàn tất các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, nghĩa vụ tài chính, thuế và các thủ tục có liên quan theo quy định.

7. Các bên phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực trong hồ sơ chuyển nhượng dự án bất động sản trên.

8. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải công bố công khai quyết định này trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp.

9. Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng và kinh doanh bất động sản chịu trách nhiệm trước pháp luật về trình tự thủ tục, điều kiện chuyển nhượng/nhận chuyển nhượng, việc lựa chọn đơn vị nhận chuyển nhượng, việc xác định tổng mức đầu tư dự án chuyển nhượng, việc xác định và quyết định giá chuyển nhượng đảm bảo theo quy định của pháp luật.

10. Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Trách nhiệm của các sở ngành, cơ quan có liên quan:

1. Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền các thủ tục có liên quan trong quá trình các bên thực hiện dự án theo quy định. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả thẩm định, tính chính xác, hợp pháp của hồ sơ nội dung đề xuất UBND tỉnh cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án (trong đó có trách nhiệm báo cáo, giải trình với cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán..., nếu có).

2. Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các bên thực hiện thủ tục đăng ký biến động về đất đai và hoàn tất các thủ tục pháp lý về đất đai, nghĩa vụ tài chính về đất đai phát sinh (nếu có) theo quy định.

3. Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa theo chức năng, nhiệm vụ,

thẩm quyền hướng dẫn các bên thực hiện các nghĩa vụ tài chính, thuế phát sinh (nếu có) theo quy định.

4. Ủy ban nhân dân huyện Ngọc Lặc kiểm tra, theo dõi việc chấp hành pháp luật của chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án về sử dụng đất, tiến độ thực hiện dự án, trật tự xây dựng, bảo vệ môi trường và các vấn đề khác theo thẩm quyền.

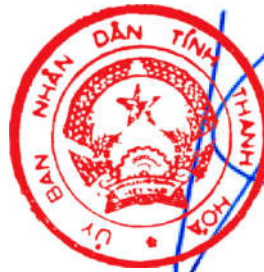
**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa; UBND huyện Ngọc Lặc; Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng và kinh doanh bất động sản; Công ty cổ phần Xuân Ngọc Minh; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 4 - QĐ;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh (để đăng tải);
- Lưu: VT, CN, CNTT<sub>(A.Hòa)</sub>.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**