

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép chuyển nhượng một phần dự án Khu du lịch sinh thái biển Tiến Thanh tại xã Hoàng Tiến và xã Hoàng Thanh, huyện Hoàng Hóa.

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 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 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;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 553/TTr-SXD ngày 20/01/2024 và số 81/TTr-SXD ngày 04/01/2024 về việc chuyển nhượng một phần dự án Khu du lịch sinh thái biển Tiến Thanh tại xã Hoàng Tiến và xã Hoàng Thanh, huyện Hoàng Hóa (kèm theo Đơn đề nghị ngày 23/10/2023 của Công ty TNHH Đầu tư và Du lịch Hải Tiến về việc cho phép chuyển nhượng một phần bất động sản và Đơn đề nghị ngày 23/10/2023 của Công ty TNHH FENIX Hải Tiến đề nghị được nhận chuyển nhượng một phần bất động sản; hồ sơ chuyển nhượng một phần dự án).

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 toàn bộ dự án bất động sản:

- Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Đầu tư và Du lịch Hải Tiến (tách từ Công ty TNHH Sở hữu trí tuệ Thảo Thọ Quyển).

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2801958905, đăng ký lần đầu ngày 10/6/2013, đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 13/9/2013.

- Địa chỉ: Thôn Đông Thành, xã Hoàng Tiến, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Là chủ đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng biển Tiên Thanh tại xã Hoàng Tiến và xã Hoàng Thanh, huyện Hoàng Hóa của Công ty TNHH đầu tư và du lịch Hải Tiến được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 261210000011, chứng nhận lần đầu ngày 21/9/2007, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 10/9/2013; được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5663425581 chứng nhận thay đổi lần thứ 03 ngày 25/9/2018

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

- Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH FENIX Hải Tiến

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2802987659 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 24.11.2021, cơ quan Thuế quản lý thu: Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa (mã cơ quan thu: 3801)

- Địa chỉ: Lô TMD 561, xã Hoàng Thanh, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

3. Thông tin dự án chuyển nhượng:

- Tên dự án đầu tư: Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng biển Tiên Thanh tại xã Hoàng Tiến và xã Hoàng Thanh, huyện Hoàng Hóa

- Địa điểm thực hiện dự án: xã Hoàng Tiến và xã Hoàng Thanh, huyện Hoàng Hóa

- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng thành một quần thể du lịch sinh thái biển tổng hợp, hiện đại, văn minh và đồng bộ nhằm thỏa mãn nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn cho nhân dân, du khách thập phương và các đối tượng khác có nhu cầu, cải thiện môi trường sinh thái, chuyển dịch cơ cấu kinh tế, tạo việc làm và nâng cao đời sống của nhân dân địa phương.

- Quy mô của dự án: Xây dựng khu du lịch sinh thái biển với 04 khu chức năng: Khu biệt thự: 73 biệt thự; khu khách sạn: 88 khách sạn; nhà sàn: 05 cái; nhà hội trường: 01 nhà; dải trồng rừng phòng hộ, khu công viên, cây xanh,

quảng trường và các phân khu dịch vụ kèm theo;

- Diện tích đất sử dụng: 200.960 m²;
- Tổng vốn đầu tư khoảng 2.657 tỷ đồng;
- Thời hạn hoạt động 50 năm kể từ ngày 11/5/2004;
- Tiến độ thực hiện: chuẩn bị dự án, giải phóng mặt bằng: Năm 2004 - 2007; Giai đoạn I: Năm 2007 - 2010; giai đoạn II: Năm 2011 - 2018; Giai đoạn III: Năm 2019 - 2024.

- Kết quả thực hiện dự án: Theo báo cáo của Công ty TNHH đầu tư và du lịch Hải Tiến tại Văn bản số 03/BC-HT ngày 23/10/2023:

+ Tình hình giải phóng mặt bằng: Đến nay, Công ty TNHH đầu tư và du lịch Hải Tiến đã hoàn thành giải phóng mặt bằng toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án.

+ Tình hình được giao đất, cho thuê đất: Công ty TNHH Đầu tư và Du lịch Hải Tiến được UBND tỉnh giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất tại các xã Hoàng Tiên, Hoàng Thanh, huyện Hoàng Hóa theo Quyết định số 1534/QĐ-UB ngày 11/5/2004: Diện tích 175.520 m², trong đó: 50.000 m² xây dựng biệt thự; 135.800 m² xây dựng nhà nghỉ, khách sạn, khu dịch vụ, vui chơi giải trí; 39.720 m² trồng và bảo vệ rừng phòng hộ; 42.116 m² đất tạm giao; thời hạn thuê đất đến ngày 11/5/2054.

+ Tình hình nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và được cấp GCNQSDĐ số CX865256 ngày 28/8/2020 (thuộc thửa đất số 469, tờ bản đồ số 18).

+ Tình hình xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Theo chủ đầu tư báo cáo đã hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án. Mặt khác, Lô đất đề nghị được chuyển nhượng (ký hiệu CT107) tiếp giáp tuyến đường số 1 - đường giáp bờ kè Hải Tiến (tuyến đường này mới được UBND huyện đầu tư, nâng cấp, mở rộng với chiều dài 1.050 m, vỉa hè lát đá 2 bên rộng từ 0,5 -2 m).

+ Tình hình xây dựng nhà ở, công trình xây dựng: Đã xây dựng 40/88 khách sạn, 13/73 biệt thự, 05/05 nhà sàn, 01/01 hội trường và các hạng mục công trình phụ trợ khác; các hạng mục công trình còn lại của dự án (bao gồm cả phần dự án Công ty TNHH đầu tư và du lịch Hải Tiến đang đề nghị chuyển nhượng cho Công ty TNHH FENIX Hải Tiến) chưa đầu tư xây dựng.

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

+ Tình hình huy động vốn: Theo chủ đầu tư báo cáo đang sử dụng nguồn vốn tự có của mình để thực hiện dự án và vốn huy động hợp pháp khác.

+ Tình hình bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, nhà, công

trình xây dựng: Theo chủ đầu tư báo cáo không có.

4. Thông tin phân dự án đề nghị chuyển nhượng: Lô đất đề nghị được chuyển nhượng có ký hiệu CT107 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái biển Tiến Thanh, huyện Hoằng Hóa được UBND huyện Hoằng Hóa phê duyệt tại Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 19/5/2017.

- Chức năng sử dụng đất: Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái biển Tiến Thanh, huyện Hoằng Hóa được UBND huyện Hoằng Hóa phê duyệt tại Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 19/5/2017, lô đất CT107 có chức năng là Khách sạn, dịch vụ.

- Quy mô sử dụng đất: diện tích 1.000 m² (20x50m), tầng cao 9-13 tầng, mật độ xây dựng 60%.

- Hiện trạng sử dụng đất: Đã giải phóng mặt bằng, có 01 nhà tạm diện tích khoảng 150m², còn lại là đất trống.

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 Hoàng Hóa 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 TNHH Đầu tư và Du lịch Hải Tiến và Công ty TNHH FENIX Hải Tiến chịu trách nhiệm trước pháp luật về và tính chính xác, trung thực của hồ sơ tài chính, số liệu đã cung cấp và đảm bảo 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.

11. Công ty TNHH FENIX Hải Tiến đảm bảo nguồn vốn thực hiện dự án, đáp ứng tiến độ dự án theo đúng cam kết.

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 một phần 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 rà soát, 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 rà soát, hướng dẫn các bên thực hiện các nghĩa vụ tài chính, thuế phát sinh (nếu có) theo quy định.

4. UBND huyện Hoàng Hóa 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, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa; Chủ tịch UBND huyện Hoàng Hóa; Công ty TNHH đầu tư và du lịch Hải Tiên; Công ty TNHH FENIX Hải Tiên; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh (để đăng tải)
- Trung tâm Phục vụ HCC tỉnh;
- Lưu: VT, CNTT_(A.Hòa), CN.

(SDD-M13)

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



Mai Xuân Liêm