

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc cho phép chuyển nhượng một phần dự án
Khu dân cư Đồng Xuân, phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn
(nay là phường Sầm Sơn), tỉnh Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

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 Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

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;

Căn cứ Quyết định số 872/QĐ-BXD ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản theo quy định về phân quyền, phân cấp thuộc phạm vi quản lý của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án: Khu dân cư Đồng Xuân, phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn;

Căn cứ Quyết định số 3387/QĐ-UBND ngày 13 tháng 8 năm 2024 của UBND tỉnh về việc giao đất đợt 1 cho Công ty cổ phần thương mại du lịch và xây dựng Long Châu (thành viên đứng đầu Liên danh Công ty cổ phần thương mại du lịch và xây dựng Long Châu - Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển công nghệ Phương Anh) để thực hiện dự án Khu dân cư Đồng Xuân tại phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 10789/TTr-SXD ngày 24 tháng 11 năm 2025 về việc cho phép chuyển nhượng một phần dự án Khu dân

cư Đồng Xuân, phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn (nay là phường Sầm Sơn), tỉnh Thanh Hóa (kèm theo hồ sơ, Đơn đề nghị, văn bản cam kết của Liên danh Công ty cổ phần thương mại du lịch và xây dựng Long Châu và Công ty cổ phần đầu tư phát triển công nghệ Phương Anh).

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:

- Tên doanh nghiệp: Liên danh Công ty cổ phần thương mại du lịch và xây dựng Long Châu - Công ty cổ phần đầu tư phát triển công nghệ Phương Anh.

Đại diện liên danh là Công ty cổ phần thương mại du lịch và xây dựng Long Châu.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2802436362 do phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) cấp lần đầu ngày 30/12/2016, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 18/8/2025 cho Công ty cổ phần thương mại du lịch và xây dựng Long Châu.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2802843463 do phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) cấp lần đầu ngày 07/5/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 03/10/2025 cho Công ty cổ phần đầu tư phát triển công nghệ Phương Anh.

- Địa chỉ liên danh: Công ty cổ phần thương mại du lịch và xây dựng Long Châu; Khách sạn Long Thành, đường Hồ Xuân Hương, khu phố Trung Kỳ, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Là chủ đầu tư dự án Khu dân cư Đồng Xuân, phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn (nay là phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa) theo Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 21/01/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án: Khu dân cư Đồng Xuân, phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn.

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

- Tên doanh nghiệp: Công ty cổ phần Quản lý tài sản Kỳ Lân.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0110629873 do phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp thuộc Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 23 tháng 02 năm 2024, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 20 tháng 5 năm 2025.

- Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà số 24 Quang Trung, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội.

3. Thông tin phần dự án chuyển nhượng:

3.1. Vị trí, địa điểm phần dự án chuyển nhượng (*xác định theo quy hoạch chi tiết của dự án được phê duyệt*): Tại vị trí các ô đất nhà ở chia lô, có ký hiệu là: CL-01; CL-04; CL-05; CL-06; CL-07; CL-08; CL-09; CL-10; CL-11; CL-12; CL-15; CL-16; CL-17; CL-18; CL-19. Thuộc dự án Khu dân cư Đồng Xuân, phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn (nay là phường Sầm Sơn), tỉnh Thanh Hóa; do Liên danh Công ty cổ phần thương mại du lịch và xây dựng Long Châu - Công ty cổ phần đầu tư phát triển công nghệ Phương Anh là chủ đầu tư dự án.

3.2. Chức năng của phần dự án chuyển nhượng (*xác định theo quy hoạch chi tiết của dự án được phê duyệt*): Đất nhà ở chia lô.

3.3 Quy mô của phần dự án chuyển nhượng (*theo Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 21/01/2022; Quyết định số 3387/QĐ-UBND ngày 13/8/2024 của UBND tỉnh về giao đất đợt 1*):

- Quy mô sử dụng đất: 34.413,96 m².

- Tổng vốn đầu tư khoảng: 404.964.581.000 đồng.

- Quy mô đầu tư xây dựng: Phần dự án chuyển nhượng gồm có công trình nhà ở xây thô có hoàn thiện mặt trước nhà ở, số lượng 306 căn nhà, tầng cao 02-05 tầng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

3.4. Thời gian và tiến độ thực hiện dự án: Không quá 54 tháng (kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực đến thời điểm các bên hoàn thành nghĩa vụ theo quy định trong hợp đồng) theo Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 21/01/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án: Khu dân cư Đồng Xuân, phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn. Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 01/2022/HĐ-ĐTDA ngày 16/02/2022 được ký giữa bên mời thầu (là UBND thành phố Sầm Sơn) và Nhà đầu tư dự án.

3.5. Kết quả thực hiện dự án (theo báo cáo tại Văn bản số 30/BC-LC ngày 03/11/2025 của Công ty cổ phần thương mại du lịch và xây dựng Long Châu):

- Tình hình giải phóng mặt bằng: Đã hoàn thành GPMB 127.528,2 m²/tổng diện tích 132.640,18 m² GPMB.

- Tình hình được giao đất, cho thuê đất: Được giao đất đợt 1 với diện tích: 115.735,37 m²/tổng diện tích 132.640,18 m² đất dự án; được bàn giao đất lần 01 tại Biên bản ngày 16/8/2024 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Sầm Sơn, UBND phường Bắc Sơn và Công ty cổ phần thương mại du lịch và xây dựng Long Châu; bàn giao đất lần 02 tại Biên bản ngày 16/9/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Sầm Sơn và Công ty cổ phần thương mại du lịch và xây dựng Long Châu;

- Tình hình nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 944/TB-CCT ngày 26/4/2025 của Chi cục thuế khu vực X.

- Tình hình xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Đã hoàn thành đến 85% khối lượng công việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

- Tình hình xây dựng công trình nhà ở: Chưa triển khai thực hiện.

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

- Tình hình bán, chuyển nhượng, cho thuê nhà, công trình xây dựng: Không có.

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

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

a) Được tiếp tục triển khai phần dự án sau khi nhận bàn giao dự án bất động sản và hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí (nếu có) theo quy định tại khoản 7 Điều 10, khoản 6 Điều 11 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ;

b) Sau khi đã hoàn thành việc chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng và là chủ đầu tư đối với phần dự án đã nhận chuyển nhượng. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung của dự án; trường hợp có thay đổi thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng thực hiện điều chỉnh theo quy định của pháp luật (theo quy định tại Khoản 3 Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023).

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

a) Có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai (theo quy định tại khoản 8 Điều 10, khoản 6 Điều 11 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ);

b) Tuân thủ quy định việc thực hiện chế độ báo cáo định kỳ hằng quý, hằng năm gửi Sở Tài chính tỉnh Thanh Hóa về tình hình thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Khoản 2 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020.

3. Các bên có trách nhiệm thực hiện quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Điều 43 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các quyền, lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan (nếu có), thực hiện Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 21/01/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, dự án: Khu dân cư Đồng Xuân, phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn. Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 01/2022/HĐ-ĐTDA ngày 16/02/2022 được ký giữa bên mời thầu (là UBND thành phố Sầm Sơn) và Nhà đầu tư dự án.

4. Các bên có trách nhiệm liên hệ với Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Thuế tỉnh Thanh Hóa, Công an tỉnh Thanh Hóa, UBND phường Sầm Sơn, để được hướng dẫn, hoàn tất các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, nghĩa vụ tài chính, thuế, kinh doanh bất động sản và các thủ tục có liên quan theo quy định.

5. Công ty cổ phần thương mại du lịch và xây dựng Long Châu, Công ty cổ phần đầu tư phát triển công nghệ Phương Anh và Công ty cổ phần Quản lý tài sản Kỳ Lân chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính đúng đắn, trung thực, hợp pháp các hồ sơ, số liệu của các Công ty.

6. Liên danh Công ty cổ phần thương mại du lịch và xây dựng Long Châu - Công ty cổ phần đầu tư phát triển công nghệ Phương Anh: Khi thực hiện chuyển nhượng dự án bất động sản phải thực hiện kê khai, nộp thuế GTGT, TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản đối với phần dự án Khu dân cư Đồng Xuân, phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn (nay là phường Sầm Sơn), tỉnh Thanh Hóa theo quy định pháp luật.

7. Công ty cổ phần Quản lý tài sản Kỳ Lân: Phải đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo Quyết định này, hồ sơ pháp lý có liên quan và quy định của pháp luật; trường hợp chậm tiến độ thực hiện dự án do yếu tố chủ quan của doanh nghiệp (như vi phạm các cam kết như đã ký, không triển khai hoặc chậm triển khai thực hiện dự án, ...) mà thuộc trường hợp phải thu hồi dự án theo quy định pháp luật thì Công ty không được bồi hoàn bất cứ chi phí nào liên quan đến dự án, đất đai của dự án nêu trên; đồng thời thực hiện đúng, đầy đủ quy định về pháp luật thuế đối với bên nhận chuyển nhượng một phần dự án Khu dân cư Đồng Xuân, phường Bắc Sơn, thành phố Sầm Sơn (nay là phường Sầm Sơn), tỉnh Thanh Hóa (nếu có).

8. Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật; đồng thời trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ dự án nêu trên, trường hợp

có các quy định pháp luật mới được cấp có thẩm quyền ban hành thì thực hiện theo quy định của pháp luật.

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

1. Sở Xây dựng theo chức năng, nhiệm vụ, hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền các thủ tục về xây dựng, kinh doanh bất động sản có liên quan trong quá trình các bên thực hiện dự án theo quy định.

2. Sở Nông nghiệp 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, Thuế tỉnh Thanh Hóa, Công an tỉnh theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền hướng dẫn các bên thực hiện các nghĩa vụ tài chính, thuế phát sinh (nếu có) và các hồ sơ thủ tục pháp lý chuyên ngành theo quy định.

4. Ủy ban nhân dân phường Sầm Sơn: 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, kinh doanh bất động sản và các vấn đề khác theo thẩm quyền.

Điều 4. Các điều kiện đối với chuyển nhượng một phần dự án bất động sản:

1. Trong thời hạn **tối đa 60 ngày** kể từ ngày Quyết định này được ban hành, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm phải hoàn thành nội dung sau theo quy định tại khoản 6 Điều 10 và khoản 6 Điều 11 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ:

a) Ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu tại Phụ lục X ban hành kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản 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 thì việc chuyển quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Bàn giao phần dự án chuyển nhượng và toàn bộ hồ sơ phần dự án chuyển nhượng từ bên chuyển nhượng sang cho bên nhận chuyển nhượng; việc bàn giao giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải được lập thành văn bản.

Hết thời hạn nêu trên, nếu các bên không hoàn thành quy định tại khoản này và không được cấp có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng phần dự án bất động sản gia hạn thời gian thực hiện thì Quyết định này hết hiệu lực.

2. Bên nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản là chủ đầu tư dự án bất động sản đối với phần dự án nhận chuyển nhượng; thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với chủ đầu tư dự án theo Quyết định này và đúng quy định pháp luật.

Điều 5. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Trưởng Thuế tỉnh Thanh Hóa, Chủ tịch UBND phường Sầm Sơn, Công ty cổ phần thương mại du lịch và xây dựng Long Châu, Công ty cổ phần đầu tư phát triển công nghệ Phương Anh, Công ty cổ phần Quản lý tài sản Kỳ Lân và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Công an tỉnh;
 - Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh;
 - Đảng ủy phường Sầm Sơn;
 - Trung tâm phục vụ HCC;
 - Lưu: VT, CN, KTTC (đ/c Việt).
- H6.(2025)QDPD_chuyen nhuong Dong Xuan

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



Mai Xuân Liêm