

Số: /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Cầu Sắt, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc hội về thi điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị quyết số 63/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội kỳ họp thứ 3, Quốc hội khóa XV;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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

Căn cứ Quyết định số 305/QĐ-UBND ngày 11/6/2009 của UBND tỉnh Gia Lai về việc cho phép đầu tư và thỏa thuận dự án xây dựng Khu đô thị Cầu Sắt, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; Quyết định số 661/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Cầu Sắt, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 55/QĐ-UBND ngày 18/3/2008 của UBND tỉnh Gia Lai về việc điều chỉnh ranh giới thu hồi đất tổng thể của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại xã Trà Đa, phường Hoa Lư, Trà Bá, thành phố Pleiku; giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần bất động sản VK.Higland để triển khai dự án Khu đô thị Cầu Sắt;

Căn cứ Quyết định số 42/2008/QĐ-UBND ngày 11/8/2008 của UBND tỉnh Gia Lai về việc ban hành giá đất tính thu tiền sử dụng đất các dự án: Khu đô thị Cầu Sắt, khu dân cư, nhà công vụ quân đoàn 3, khu Trung tâm thương mại Hội Phú, thành phố Pleiku của Công ty Cổ phần bất động sản VK.Higland (nay là Công ty Cổ phần phát triển nhà VK.Land);

Căn cứ Quyết định số 09/2007/QĐ-UBND ngày 02/02/2007 của UBND tỉnh Gia Lai về việc điều chỉnh, bổ sung quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Cầu Sắt, thành phố Pleiku do Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ -TKV thuộc Tập đoàn Than làm chủ đầu tư; Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 29/09/2010 của UBND tỉnh Gia Lai về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Cầu Sắt và Khu dân cư - Nhà ở công vụ Quân đoàn 3, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 28/02/2014 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu đô thị Cầu Sắt, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; Quyết định số 437/QĐ-UBND ngày 09/04/2019 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Cầu Sắt, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 05/5/2022 của UBND thành phố Pleiku ban hành phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Cầu Sắt, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Văn bản số 718/UBND-CNXD ngày 30 tháng 03 năm 2023 của UBND tỉnh Gia Lai về việc chuyển nhượng dự án Khu đô thị Cầu Sắt;

Căn cứ Thông báo số 22/2020/LM-KQĐG ngày 12 tháng 01 năm 2021 của Công ty Đấu giá hợp doanh Liên Minh về thông báo kết quả đấu giá HS: Khu đô thị Cầu Sắt, TP. Pleiku;

Căn cứ Văn bản số 12/2023/TGD-NHDK28 ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí Toàn Cầu về việc hỗ trợ ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tài sản trúng đấu giá và sang tên tài sản cho Bên trúng thầu;

Thực hiện Kết luận của Ban Cán sự Đảng Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai tại phiên họp ngày 23 tháng 11 năm 2023;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 52/TTr-SXD ngày 03 tháng 7 năm 2023 và Công văn số 2624/SXD-QLN ngày 22 tháng 11 năm 2023,

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 dự án:

- Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ VK LAND.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 5900420768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Gia Lai cấp lần đầu ngày 18/07/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 18/9/2019.

- Địa chỉ: Lô C1 Khu đô thị Cầu Sắt, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện theo pháp luật: **Nguyễn Công Thắng** - Chức vụ: Giám đốc.

- Số điện thoại: 059.8753333. Fax: 059.875.25

Là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Cầu Sắt, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai theo Quyết định số 661/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 của UBND tỉnh Gia Lai.

2. Bên nhận chuyển nhượng dự án:

- Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BOSSCO.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0101418636 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/10/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 12/01/2023.

- Địa chỉ: Tầng 2, số 168 Ngọc Khánh, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

- Đại diện theo pháp luật: **Trần Văn Khanh**, chức vụ: Tổng Giám đốc.

- Điện thoại: 043.7626.555. Fax: 043.7622.979.

3. Thông tin dự án bất động sản chuyển nhượng:

- Tên dự án: DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ CẦU SẮT, THÀNH PHỐ PLEIKU.

- Địa điểm thực hiện dự án: Vị trí khu quy hoạch thuộc các phường Hoa Lư, phường Phù Đổng và xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Mục tiêu dự án: Xây dựng khu đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật và nhà ở, kết hợp các công trình thương mại dịch vụ theo nội dung, quy mô dự án đã được duyệt.

- Quy mô của dự án chuyển nhượng (theo Quyết định số 305/QĐ-UBND ngày 11/6/2009; điều chỉnh bởi Quyết định số 661/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 của UBND tỉnh Gia Lai):

+ Quy mô sử dụng đất: 337.005 m².

+ Tổng vốn đầu tư: 980.468.994.139 đồng.

+ Quy mô đầu tư xây dựng:

Nhà ở liên kề gồm 788 căn, trong đó:

- Các lô đất dọc theo các tuyến đường Cách Mạng Tháng Tám, Trần Văn Bình và Tôn Thất Tùng, loại nhà cao trung bình 2-4 tầng, gồm 335 căn, diện tích xây dựng trung bình 90 m²-120 m².
- Các lô đất dọc theo các tuyến đường bên trong, loại nhà cao trung bình 2 -7 tầng, gồm 453 căn, diện tích xây dựng trung bình 90 m²-120 m².
- Giải pháp kết cấu: Nhà khung BTCT, tường xây gạch, nền, sàn lát gạch ceramic; trần BTCT, mái lợp tole màu; vì kèo thép; cửa khung nhôm kính 5 ly.
- Nhà ở tái định cư: Loại nhà cao 1-3 tầng, gồm 262 căn, diện tích xây dựng 90 m²-110 m²/căn.
- Giải pháp kết cấu: Nhà khung BTCT, tường xây gạch, nền, sàn lát gạch ceramic; trần BTCT, mái lợp tole màu; vì kèo thép; cửa khung nhôm kính 5 ly.
- Nhà ở biệt thự vườn: gồm 161 căn, tầng cao trung bình 2-4 tầng; diện tích xây dựng 150 m²-250 m²/căn.
- Giải pháp kết cấu: Nhà khung BTCT, tường xây gạch, nền, sàn lát gạch ceramic; trần BTCT, mái lợp tole màu; vì kèo thép; cửa khung nhôm kính 5 ly.
- Trung tâm thương mại: Diện tích xây dựng 1.632 m², nhà 2 tầng, chiều cao 10,8 m.
- Giải pháp kết cấu: Nhà khung BTCT, tường xây gạch, nền, sàn lát gạch ceramic; trần BTCT, mái lợp tole màu; vì kèo thép; cửa khung nhôm kính 5 ly.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, thông gió, chiếu sáng, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thoát hiểm, chống sét và PCCC hoàn chỉnh theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt; các văn bản của UBND tỉnh về việc thực hiện dự án Khu đô thị Cầu Sắt, thành phố Pleiku và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

- Thời hạn hoạt động của dự án: Theo Quyết định số 661/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Cầu Sắt, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

+ Tiến độ thực hiện dự án: Đến cuối năm 2023 hoàn thành toàn bộ dự án.

+ Tiến độ xây dựng cơ bản:

- Đến cuối năm 2021 hoàn thành hạng mục hạ tầng kỹ thuật, thông gió, chiếu sáng, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thoát hiểm, chống sét và PCCC;

- Đến cuối năm 2023 hoàn thành việc xây dựng nhà ở liền kề, nhà ở tái định cư, nhà ở biệt thự vườn, trung tâm thương mại.

- Việc xây dựng các công trình công cộng thực hiện đồng thời với việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà các loại.

- Kết quả thực hiện dự án:

- + Về tình hình giải phóng mặt bằng:

- Diện tích đã thực hiện xong công tác bồi thường, GPMB, bàn giao mặt bằng cho Chủ đầu tư thực hiện dự án là: 250.789,9 m² đất của 328/374 hộ gia đình, cá nhân (bao gồm phần đất của các hộ công viên cây xanh).

- Phần tiếp tục thực hiện bồi thường, GPMB với Diện tích là: 32.223,7m² đất của 26/374 hộ gia đình, cá nhân và 01 thửa đất trống (*trong đó: Phần đất phân lô của dự án: Còn lại 16 hộ gia đình, cá nhân và 01 thửa đất trống chưa bồi thường GPMB, diện tích: 16.374m²; Phần dự án tiểu công viên cây xanh bên cạnh Cầu Sắt: Còn lại 10 hộ gia đình, cá nhân chưa bồi thường GPMB, diện tích 15.549,7m²*).

- + Tình hình xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

- Công ty Cổ phần Phát triển nhà VK Land (*sau đây viết tắt là Công ty VK Land*) đã thực hiện xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật: San nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, cây xanh. Đến nay, cơ bản đã hoàn thiện, còn một số các công việc cần thực hiện tiếp theo:

- Về Cấp nước: Xây dựng đường ống cấp nước chính, cấp nước phân phối dọc theo các tuyến đường giao thông.

- Về Cấp điện: Xây dựng đường điện hạ thế 0.4Kv, tủ điện phân phối các hộ dân, đường dây và cột đèn chiếu sáng.

- Về Cây xanh: Trồng lại một số cây xanh trên tuyến bị hư hại do quá trình thi công xây dựng công trình nhà ở.

- Về Giao thông: Hoàn thiện lát vỉa hè, trải thảm bê tông nhựa dày 5cm dọc các tuyến đường.

- + Tình hình xây dựng nhà ở, công trình xây dựng: Công ty VK Land đã xây dựng 76 căn hộ, thực hiện thủ tục sang tên cho các hộ dân đủ điều kiện chuyển nhượng.

- + Tình hình nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Tổng số tiền sử dụng đất Công ty VK Land đã nộp vào ngân sách nhà nước tỉnh Gia Lai 84.004.066.900,0 đồng.

- + Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với dự án chuyển nhượng: Công ty VK Land đã thực hiện nghĩa vụ tài chính với diện tích: 104.468,7 m² /862 lô; trong đó, 103.777,4 m² /858 lô đã cấp GCN; còn lại 691,3 m² /4 lô chưa cấp GCN.

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

1. Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản (Công ty Cổ phần Phát triển nhà VK Land) có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Cầu Sắt, thành phố Pleiku 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 việc tiếp tục triển khai phần dự án đó;

- 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 khách hàng và các bên liên quan tới dự án chuyển nhượng;

- 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;

- Bàn giao toàn bộ dự án trên thực địa đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng;

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ khác, các cam kết, thỏa thuận khác trong hợp đồng.

2. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản (Công ty Cổ phần Tập đoàn Bossco) có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao và tiến hành các thủ tục để tiếp tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Cầu Sắt, thành phố Pleiku theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai và các quy định khác có liên quan.

- Tiếp tục đầu tư hoàn chỉnh toàn bộ dự án Khu đô thị Cầu Sắt, thành phố Pleiku theo đúng tiến độ và các nội dung yêu cầu tại Quyết định số 661/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Cầu Sắt, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (bao gồm điều chỉnh dự án đầu tư, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công phải được các sở xây dựng chuyên ngành của tỉnh thẩm định, thực hiện quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình và quản lý chất lượng công trình theo đúng quy định pháp luật hiện hành).

- Nhận bàn giao toàn bộ dự án trên thực địa và toàn bộ hồ sơ dự án đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng;

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

- Có trách nhiệm kế thừa, thực hiện đầy đủ các kết luận thanh tra: Kết luận thanh tra số 1140/KL-TTCTP ngày 16/5/2014 của Thanh tra Chính phủ; Văn bản số 770/TTCTP-GSTĐXLSTT ngày 22/5/2020 của Thanh tra Chính phủ về việc xử lý sau thanh tra tại Gia Lai; Kết luận thanh tra số 163/KL-TTr ngày 29/4/2016 của Thanh tra Bộ Xây dựng; Kết luận thanh tra số 22a/KL-SXD ngày 25/6/2018 của

Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai; Kết luận thanh tra thuế giai đoạn 2015-2019 và năm 2022 của Cục thuế tỉnh Gia Lai, Chi cục thuế thành phố Pleiku.

- Phối hợp với UBND thành phố Pleiku giải quyết những khó khăn, vướng mắc để hoàn thành công tác bồi thường, GPMB, tái định cư, cụ thể:

+ Việc bồi thường, hỗ trợ cho 16 hộ còn lại của dự án nhằm đẩy nhanh tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng dự án, trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Bossco bố trí quỹ đất tái định cư tương xứng với vị trí đất thu hồi để thực hiện dứt điểm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất kết thúc dự án, nhằm hoàn thành dự án và thực hiện theo kết luận của Thanh tra Chính phủ tại Văn bản số 770/TTCP-GSTĐXLSTT ngày 22/5/2020.

+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Bossco sau khi tiếp nhận dự án có trách nhiệm phối hợp với UBND thành phố Pleiku xử lý dứt điểm tất cả các kiến nghị của các hộ dân liên quan đến dự án theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện đầy đủ các nội dung đã cam kết tại Văn bản số 64/BOSSCO ngày 12/6/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bossco về việc cam kết kế thừa các nội dung có liên quan đến dự án Khu đô thị Cầu Sắt sau khi nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án theo ý kiến của các sở, ngành và UBND tỉnh Gia Lai.

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

Các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Cục thuế tỉnh; UBND thành phố Pleiku theo chức năng và nhiệm vụ phối hợp với Doanh nghiệp thực hiện các thủ tục có liên quan đến việc thực hiện chuyển nhượng toàn bộ dự án Khu đô thị Cầu Sắt theo đúng quy định pháp luật.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Cục thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku; Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển nhà VK Land; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Bossco; các cá nhân, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Xây dựng (b/cáo);
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CNXD.

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

Nguyễn Hữu Quế