

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

Số: 1149/QĐ-UBND

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

Sóc Trăng, ngày 16 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép chuyển nhượng một phần dự án Khu dân cư
Minh Châu, Phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng.

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: CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN XÂY
DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI MINH CHÂU

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đầu tư:
2200209644.

- Địa chỉ: Số 165 Võ Văn Kiệt, Phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc
Trăng.

Là chủ đầu tư dự án Khu dân cư Minh Châu theo Quyết định số
1400/QĐ.HC.04 ngày 17/9/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng
và Công văn số 330/UBND-TH ngày 24/01/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về
việc tiếp tục triển khai dự án Dự án Khu dân cư Minh Châu, Phường 7, thành phố
Sóc Trăng.

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

- Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG
MẠI VẠN PHÁT

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư: 1800550727.

- Địa chỉ: Khu vực 3, Cồn Khương, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3. Thông tin phần dự án chuyển nhượng:

- Vị trí, địa điểm phần dự án chuyển nhượng (theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Châu, Phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng phê duyệt tại Quyết định số 1407/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 và Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 24/01/2025): Bố trí tại các khu đất nhà liên kế theo Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này; thuộc dự án Khu dân cư Minh Châu; địa điểm tại: Phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng; do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại Minh Châu là chủ đầu tư.

- Chức năng của phần dự án chuyển nhượng (theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Châu, Phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng phê duyệt tại Quyết định số 1407/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 và Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 24/01/2025): Công trình nhà ở liên kế.

- Quy mô của phần dự án chuyển nhượng (theo Quyết định số 1400/QĐ.HC.04 ngày 17/9/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng; Quyết định số 1407/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 và Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng; Công văn số 330/UBND-TH ngày 24/01/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng):

+ Quy mô sử dụng đất: 117.997,74 m² trong đó đất ở là 68.129,40m²; đất hạ tầng kỹ thuật là 49.848,34m².

+ Tổng vốn đầu tư: Khoảng 600.000.000.000 đồng (bằng chữ: sáu trăm tỷ đồng).

+ Quy mô đầu tư xây dựng:

. Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao: Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Châu, Phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng phê duyệt tại Quyết định số 1407/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 và Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 24/01/2025.

. Quy mô công trình: Theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Minh Châu, Phường 7, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng phê duyệt tại Quyết định số 1407/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 và Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 24/01/2025.

. Tổng diện tích sàn xây dựng: sẽ được xác định cụ thể sau khi có thiết kế xây dựng.

+ Số lượng và cơ cấu sản phẩm bất động sản:

Stt	Loại đất	Tổng diện tích (m ²)	Số lượng (nền)
	Đất ở	68.129,40	606
1	Nhà liên kế 1 trệt 2,5 lầu	9.065,60	90
2	Nhà liên kế 1 trệt 1 lầu	59.063,80	516

- Thời hạn hoạt động dự án: Đến ngày 21/4/2055 (theo thời hạn sử dụng đất nêu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của phần dự án chuyển nhượng).

- Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2025 đến 2030, triển khai xây dựng và hoàn thành toàn bộ dự án (Theo tiến độ thực hiện dự án Khu dân Minh Châu được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận tại Công văn số 330/UBND-TH ngày 24/01/2025).

- Kết quả thực hiện dự án: Phần dự án chuyển nhượng đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật, riêng đất nhà liên kế là đất trống chưa xây dựng nhà.

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

1. Trách nhiệm của bên chuyển nhượng

- Công bố công khai Quyết định cho phép chuyển nhượng phần dự án bất động sản này trên trang thông tin điện tử của Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh Châu trước khi thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án.

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều 43 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã cam kết theo Đơn đề nghị cho phép chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản ngày 14/4/2025 (cập nhật, bổ sung lại Đơn ngày 17/3/2025).

- Trong thời hạn tối đa 60 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có trách nhiệm phải hoàn thành:

+ Ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Hợp đồng chuyển nhượng phần dự án đồng thời là hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của phần 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;

+ 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.

- Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí (nếu có).

- Thực hiện triển khai đầu tư Dự án Khu dân cư Minh Châu, Phường 7, thành phố Sóc Trăng theo đúng quy hoạch chi tiết và dự án được duyệt, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật. Hoàn thành việc xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án đã được phê duyệt và các nội dung kiến nghị khác theo Kết luận số 103/KL-TTr ngày 08/10/2024 của Thanh tra Bộ Xây dựng về việc chấp hành quy định pháp luật trong hoạt động kinh doanh bất động sản, thực hiện xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng. Trong đó, trong năm 2025 phải hoàn thành 100% hạ tầng kỹ thuật dự án *(theo tiến độ đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng chấp thuận tại Công văn số 330/UBND-TH về việc tiếp tục triển khai thực hiện dự án Khu dân cư Minh Châu, Phường 7, thành phố Sóc Trăng)*.

- Rà soát tiến độ đầu tư dự án để có giải pháp đầu tư, xử lý nước thải sinh hoạt phân tán để đảm bảo nước thải phát sinh từ khu dân cư phải được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường quy định trước khi thải ra môi trường, đảm bảo tuân thủ pháp lý về quy hoạch, đầu tư của dự án, phù hợp với quy định của Luật Bảo vệ môi trường. Đề nghị Công ty thực hiện đầy đủ thủ tục môi trường của dự án đảm bảo theo quy định. *(Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Thông báo số 03/TDDA ngày 17/3/2025 về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu dân cư Minh Châu và của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 503/STNMT-CCBVMT ngày 23/5/2013)*.

2. Trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

- Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã cam kết tại Văn bản cam kết số 01/CK2025 ngày 17/3/2025. Chỉ được thực hiện các hoạt động kinh doanh bất động sản đối với phần dự án chuyển nhượng khi đáp ứng các yêu cầu, điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

- Trong thời hạn tối đa 60 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm phải hoàn thành:

- + Ký kết hợp đồng với bên chuyển nhượng theo quy định. Hợp đồng chuyển nhượng phần dự án đồng thời là hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của phần 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;

+ Tiếp nhận phần dự án chuyển nhượng và toàn bộ hồ sơ phần dự án chuyển nhượng từ bên 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.

- Tiếp tục triển khai phần dự án chuyển nhượng ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí, nhận bàn giao phần dự án và thực hiện triển khai đầu tư phần dự án theo đúng quy hoạch chi tiết và dự án được duyệt, đảm bảo tuân thủ đúng các quy định pháp luật;

- Thực hiện các yêu cầu của bên chuyển nhượng phần dự án về việc đảm bảo tiến độ, tuân thủ quy hoạch của phần dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;

- Hoàn tất các thủ tục về đất đai và xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có), thực hiện nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí; các thủ tục về xây dựng công trình, nhà ở theo quy định pháp luật.

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác của Chủ đầu tư dự án có liên quan theo quy định pháp luật.

3. Trách nhiệm của các Sở, ngành

- Sở Nông nghiệp và Môi trường: Hướng dẫn Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh Châu, Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vạn Phát hoàn tất các thủ tục về đất đai, hoàn thành nghĩa vụ tài chính (trường hợp có phát sinh sau khi Quyết định này được ban hành) theo quy định pháp luật.

- Chi cục Thuế khu vực XVIII: Hướng dẫn Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh Châu, Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vạn Phát thực hiện nghĩa vụ về thuế, phí theo quy định; triển khai các giải pháp chống thất thu trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo hướng dẫn của Tổng cục Thuế tại Công văn số 1381/TCT-DNNCN ngày 28/4/2022.

- Sở Tài chính: Hướng dẫn Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh Châu, Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vạn Phát thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật về đầu tư, tài chính (nếu có).

- Sở Xây dựng: Công bố công khai Quyết định cho phép chuyển nhượng phần dự án bất động sản trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng; hướng dẫn Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vạn Phát thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, nhà ở thuộc phần dự án được chuyển nhượng theo quy định pháp luật; chủ trì, phối hợp các sở, ngành, đơn vị có liên quan kiểm tra, đôn đốc, thực hiện chế độ báo cáo việc thực hiện các nội dung quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 2 dự thảo Quyết định này.

Điều 3. Trách nhiệm thi hành

Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực XVIII, Chủ tịch Ủy ban nhân

dân thành phố Sóc Trăng, Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Minh Châu, Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Vạn Phát và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, TH.

[Signature]

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



[Signature]
Lâm Hoàng Nghiệp



PHỤ LỤC

Vị trí, địa điểm phân dự án chuyển nhượng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 16/5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)

STT	Diễn giải	Vị trí mặt đường	Số nền	Từ nền số đến nền số
1	Khu liên kế LK14 (1 trệt 1 lầu)	A2	7	1 đến 13 (dãy số lẻ)
		D7	7	2 đến 14 (dãy số chẵn)
2	Khu liên kế LK05 (1 trệt 1 lầu)	B	55	1 đến 109 (dãy số lẻ)
3	Khu liên kế LK06 (1 trệt 1 lầu)	B	55	2 đến 110 (dãy số chẵn)
4	Khu liên kế LK09 (1 trệt 1 lầu)	A2	18	2 đến 36 (dãy số chẵn)
5	Khu liên kế LK17 (1 trệt 1 lầu)	D14	15	2 đến 30 (dãy số chẵn)
		C11	15	1 đến 29 (dãy số lẻ)
6	Khu liên kế LK24 (1 trệt 1 lầu)	C11	15	2 đến 30 (dãy số chẵn)
		D17	15	1 đến 29 (dãy số lẻ)
7	Khu liên kế LK25 (1 trệt 1 lầu)	A1	15	2 đến 30 (dãy số chẵn)
		D19	15	1 đến 29 (dãy số lẻ)
8	Khu liên kế LK26 (1 trệt 1 lầu)	B	22	1 đến 43 (dãy số lẻ)
		C2	22	2 đến 44 (dãy số chẵn)
9	Khu liên kế LK27 (1 trệt 1 lầu)	B	22	2 đến 44 (dãy số chẵn)
		C3	22	1 đến 43 (dãy số lẻ)
10	Khu liên kế LK28 (1 trệt 1 lầu)	C3	18	1 đến 35 (dãy số lẻ)
		C5	7	2 đến 14 (dãy số chẵn)
11	Khu liên kế LK30 (1 trệt 1 lầu)	A2	6	2 đến 12 (dãy số chẵn)
		D8	6	1 đến 11 (dãy số lẻ)
12	Khu liên kế LK03 (1 trệt 2,5 lầu)	B	50	11 đến 109 (dãy số lẻ)
13	Khu liên kế LK04 (1 trệt 2,5 lầu)	B	40	32 đến 110 (dãy số chẵn)
	Khu liên kế LK04 (1 trệt 1 lầu)	C3	9	29 đến 45 (dãy số lẻ)
14	Khu liên kế LK12 (1 trệt 1 lầu)	A1	18	1 đến 35 (dãy số lẻ)
15	Khu liên kế LK31 (1 trệt 1 lầu)	D19	15	2 đến 30 (dãy số chẵn)
		C7	15	1 đến 29 (dãy số lẻ)
16	Khu liên kế LK32 (1 trệt 1 lầu)	C3	22	2 đến 44 (dãy số chẵn)
		C10	22	1 đến 43 (dãy số lẻ)
17	Khu liên kế LK33 (1 trệt 1 lầu)	A1	12	2 đến 24 (dãy số chẵn)
		D18	12	1 đến 23 (dãy số lẻ)
18	Khu liên kế LK34 (1 trệt 1 lầu)	C2	17	1 đến 33 (dãy số lẻ)
		D1	17	2 đến 34 (dãy số chẵn)
TỔNG CỘNG			606	

