

Số: /SXD-QLN&VLXD
V/v tiếp tục ngăn chặn tình trạng tự ý
rao bán đất nền phân lô, dự án phân lô
khi chưa thực hiện thủ tục pháp lý
theo quy định

Tây Ninh, ngày 23 tháng 9 năm 2020

Kính gửi:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Tây Ninh;
- Các đơn vị kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh.

Đến thời điểm hiện nay, Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh chỉ mới phê duyệt chủ trương đầu tư cho 01 dự án (Khu dân cư đô thị tại Phường 3, thành phố Tây Ninh của Công ty TNHH VM Toàn Cầu tại Quyết định số 485/QĐ-UBND ngày 13/3/2020 và được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 116/GPXD ngày 18/9/2020).

Qua rà soát, trên Internet, Facebook tiếp tục xuất hiện một số thông tin của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự ý phân lô đất nền, thực hiện việc rao bán, chuyển nhượng bất động sản thông qua các hình thức giữ chỗ, đặt chỗ, đăng ký vị trí để thu tiền của người mua, trong khi các hình thức này không được quy định trong Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các quy định pháp luật có liên quan. Các dự án đang rao bán nêu trên chưa thực hiện các thủ tục pháp lý về nhà ở, kinh doanh bất động sản được quy định tại Điều 12, Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản⁽¹⁾.

Nhằm góp phần làm cho thị trường bất động sản của tỉnh phát triển lành mạnh, bền vững, giảm thiểu phát sinh tranh chấp, khiếu kiện, đầu cơ thổi phồng giá bất động sản thu lợi bất chính; đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư có năng lực, uy tín trong việc thực hiện dự án, giảm bớt sự cạnh tranh không lành mạnh cũng như việc vi phạm pháp luật của một số tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong quá trình tham gia thị trường bất động sản.

Để ngăn chặn kịp thời, hướng dẫn các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng dự án nhà ở hoặc dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo hình thức đầu tư hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền đảm bảo theo quy định Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản. Sở Xây dựng đề nghị các đơn vị liên quan thực hiện các nội dung như sau:

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Đối với các dự án nhà ở hoặc dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo hình thức đầu tư hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền do Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư theo quy

⁽¹⁾ Điều 12. Yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh

1. Dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn và phải theo kế hoạch thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Dự án đầu tư bất động sản phải được thi công đúng tiến độ, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 55. Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; ...

định khoản 2 Điều 170 Luật Nhà ở, sau khi UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản thông báo đến các địa phương có dự án để theo dõi, quản lý.

2. UBND các huyện, thị xã, thành phố Tây Ninh

Thường xuyên kiểm tra, rà soát và thông báo các trường hợp tự ý rao bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trên địa bàn quản lý khi chưa thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định để người dân biết, tránh giao dịch.

3. Các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh

- Gỡ bỏ các bảng hiệu, băng rôn, áp phích quảng cáo, bài viết rao bán, chuyển nhượng bất động sản trên Internet, Facebook, ... do các đơn vị đăng tải, quảng cáo khi chưa thực hiện thủ tục pháp lý theo quy định.

- Tham gia thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo hình thức đầu tư hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền đảm bảo theo quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định có liên quan.

Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo hình thức đầu tư hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền chỉ thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, được cơ quan chuyên môn xây dựng theo phân cấp kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng.

- Không tham gia giao dịch, mua bán các dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo hình thức đầu tư hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền và kinh doanh bất động sản khi chưa thực hiện đầy đủ thủ tục pháp lý theo quy định.

4. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân vi phạm theo quy định Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Nghị định số 39/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc chuyển cơ quan chức năng xử lý theo quy định pháp luật.

Rất mong nhận được sự phối hợp của các đơn vị.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: TN&MT; TT&TT;
- Văn hóa, TT&DL (p/h);
- Công an tỉnh (p/h);
- GD Sở (b/c);
- Phòng QLĐT/KT&HT cấp huyện;
- Tổ Biên tập Trang TTĐT SXD;
- Lưu: VT, QLNN&VLXD, QLXD.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**