

Số: /SXD-QLN&VLXD

Tây Ninh, ngày

tháng 7 năm 2022

V/v tiếp tục ngăn chặn tình trạng tự ý rao bán các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị khi chưa thực hiện thủ tục pháp lý theo quy định

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố.

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ 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.

Qua rà soát, trên Internet, Facebook và phản ánh của người dân tiếp tục xuất hiện một số thông tin của tổ chức, cá nhân tự ý phân lô đất nền, rao bán, chuyển nhượng bất động sản, nhà ở khi 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 năm 2014<sup>(1)</sup>.

Đến thời điểm hiện nay, trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, chỉ có 23 dự án nhà ở thương mại; 02 dự án nhà ở xã hội; 02 dự án thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân xây dựng nhà ở được UBND tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư; trong đó, chỉ có 08 dự án nhà ở thương mại và 01 nhà ở xã hội đủ điều kiện giao dịch, được bán nhà ở hình thành trong tương lai<sup>(2)</sup>. UBND tỉnh đã có chủ trương thu hồi lại quyết định

<sup>(1)</sup> 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; ...

<sup>(2)</sup> - Các dự án nhà ở đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai:

+ 08 dự án nhà ở thương mại: Khu dân cư Phú Thịnh, Trụ sở MB Tây Ninh và trung tâm thương mại, khách sạn, dịch vụ; Nhà phố thương mại Shophouse thuộc dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại, Khách sạn tiêu chuẩn 5 sao và nhà phố thương mại Shophouse Tây Ninh; Khu phố thương mại Mai Anh 2; Khu nhà ở thương mại Đất Vàng (Golden Land); Khu dân cư Thuận Lợi – giai đoạn 1; Khu phố thương mại thị trấn Trảng Bàng; Khu nhà ở thương mại thị trấn Tân Biên.

+ Dự án Nhà ở xã hội Thành phố Vàng (khu 1A).

- Các dự án chưa đủ điều kiện được bán:

+ 15 dự án nhà ở thương mại: Khu dân cư Xuân Hoa, 02 dự án Khu nhà ở thương mại thị trấn Châu Thành (khu A và khu B); 12 dự án KDC Thuận Lợi giai đoạn 2 thuộc Khu A - Khu đô thị - DV Phước Đông - Bời Lời;

+ Dự án nhà ở xã hội Khu dân cư Vạn Phát Hưng GĐ 1.

+ 02 dự án thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân xây dựng nhà ở: Khu dân cư đô thị tại Phường 3, thành phố Tây Ninh; Khu dân cư Rạng Đông.

chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với 04 dự án gồm: Khu dân cư Cường Thịnh Goldenland; Khu dân cư IDC; Khu dân cư Hưng Vượng; Khu dân cư Trường Đạt.

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, Sở Xây dựng đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố:

- Tăng cường công tác kiểm tra, rà soát các công ty môi giới bất động sản, dự án rao bán trên các trang mạng xã hội, việc tập trung đông người tổ chức môi giới, mua bán bất động sản có đảm bảo đúng quy định của pháp luật và kịp thời xử lý, tránh tình trạng lừa đảo, thông tin sai sự thật gây ảnh hưởng đến an ninh trật tự tại địa phương.

- Thông tin đến người dân chỉ tham gia giao dịch, mua bán các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị (bao gồm dự án có thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân xây dựng nhà ở) đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư và được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, cấp phép xây dựng, nghiệm thu công trình, thông báo đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định Luật Kinh doanh bất động sản.

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 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 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.

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Các sở, ngành: TN&MT, KH&ĐT, TT&TT, Công an tỉnh;
- P.QLĐT/KT&HT cấp huyện;
- Trang TTĐT Sở;
- Lưu: VT, QLN&VLXD.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**