

UBND TỈNH QUẢNG NAM
SỞ XÂY DỰNG

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

#SoKyHieuVanBan

#DiaDiemNgayBanHanh

Về việc chấn chỉnh hoạt động giao dịch, kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh

Kính gửi:

- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Ban Quản lý các Khu Kinh tế và Khu công nghiệp Quảng Nam;
- Các Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn.
- Các tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh

Thời gian gần đây, qua theo dõi nhận thấy tại một số địa phương có dấu hiệu một số chủ đầu tư, nhà đầu tư, đơn vị môi giới tổ chức huy động vốn, chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đúng quy định pháp luật; tổ chức quảng cáo, rao bán và đăng tải trên các mạng xã hội dự án khi chưa đầy đủ quy trình, thủ tục và chưa đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho dự án, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc dự án chưa đủ điều kiện huy động vốn. Tình trạng này cần được kiểm soát hiệu quả để tránh gây ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của người dân; đồng thời có khả năng phát sinh tranh chấp, khiếu kiện, ảnh hưởng đến an ninh trật tự xã hội và việc thực hiện các dự án kêu gọi đầu tư. Để tăng cường công tác quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh, nhằm minh bạch và ổn định thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh, Sở Xây dựng khuyến cáo và có các nội dung yêu cầu như sau:

1. Các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

- Trách nhiệm giải quyết tranh chấp giữa các nhà đầu tư và tranh chấp giữa nhà đầu tư với các tổ chức, cá nhân có liên quan trong quá trình thực hiện hoạt động đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư (khoản 4 khoản 5 Điều 6 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ). Tổ chức, cá nhân tham gia liên quan đến dự án, căn cứ nội dung Hợp đồng kinh tế giữa các bên để cùng nhau giải quyết; làm việc với Chủ đầu tư để được cung cấp, làm rõ. Trường hợp có vướng mắc hoặc tranh chấp liên quan đến Hợp đồng kinh tế, đề nghị công dân liên hệ Tòa án để giải quyết theo pháp luật dân sự và pháp luật liên quan.

- Nghiêm túc thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư dự án theo đúng quy định pháp luật nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật xây dựng. Thực hiện việc huy động vốn theo đúng nội dung văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, quy định của UBND tỉnh tại Quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 11/8/2021 ban hành Quy định hướng dẫn thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh và quy định pháp luật hiện hành liên quan.

- Chỉ đưa bất động sản vào kinh doanh phải đảm bảo điều kiện quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản theo quy định tại Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

2. Các sản giao dịch bất động sản, doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản khi môi giới, giao dịch phải đảm bảo các sản phẩm bất động sản đã đủ điều kiện kinh doanh. Thực hiện nghĩa vụ của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản theo quy định tại Điều 67 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Không được rao bán, thông tin, nhận đặt cọc trên các mạng xã hội các bất động của các dự án khi chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

3. UBND các huyện, thị xã, thành phố; Ban Quản lý các Khu Kinh tế và Khu công nghiệp Quảng Nam:

- Thông tin để người dân được biết “chỉ giao dịch mua bán nhà, huy động vốn, chuyển quyền sử dụng đất với các lô đất của các dự án nhà ở, khu đô thị, khu dân cư khi đủ điều kiện huy động vốn theo quy định, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Khuyến cáo các cá nhân có nhu cầu mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại tại các dự án nhà ở, khu đô thị, khu dân cư khi thực hiện mua bán, hợp đồng đặt cọc giữ chỗ để mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc đất nền dự án phải tham khảo đầy đủ các quy định pháp luật về nhà ở, pháp luật dân sự trước khi thực hiện các giao dịch để tránh các thiệt hại có thể xảy ra.

- Theo dõi, kiểm tra, kịp thời phát hiện những thông tin rao bán, đặt cọc đất nền tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở và đất nền tại các khu vực khác trên địa bàn khi chưa đủ điều kiện, để chấn chỉnh, xử lý theo quy định. Thông tin tại các địa phương (cấp huyện, cấp xã) nơi có dự án để người dân, tổ chức cá nhân liên quan được biết trong thực hiện giao dịch mua bán, huy động vốn đảm bảo theo quy định pháp luật để tránh các thiệt hại có thể xảy ra.

Trên đây là nội dung ý kiến của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam gửi UBND các huyện, thị xã, thành phố, Ban Quản lý Khu Kinh tế mở Chu Lai, các Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và các tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động mua bán, huy động vốn dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh xem xét, thực hiện đảm bảo quy định pháp luật./.

(Các văn bản hướng dẫn, khuyến cáo liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng)

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Cổng Thông tin điện tử SXD;
- Lưu VT, QLHT.

GIÁM ĐỐC

(E:\KHUONG\BAO CAO\baocao2022\Cv SXD, khuyến cáo trong huy động vốn dự án nhà ở, file up.docx.