

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 2064/SXD-TTr

V/v Tiếp tục tăng cường công
tác quản lý nhà nước về kinh
doanh bất động sản và trật tự
xây dựng trên địa bàn tỉnh

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

Đồng Nai, ngày 16 tháng 5 năm 2018

VĂN BẢN ĐIỆN TỬ
KHÔNG GỬI
VĂN BẢN GIẤY

Kính gửi: UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố
Biên Hòa.

Thời gian qua, Sở Xây dựng nhận được một số đơn, thư người dân phản ánh, tố cáo một số chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh có hoạt động kinh doanh gian dối, lừa đảo khách hàng dưới nhiều hình thức nhằm lợi dụng hoặc chiếm đoạt tiền của khách hàng mua nhà ở hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các dự nhà ở thương mại, khu đô thị. Bên cạnh đó qua nắm bắt từ nhiều kênh thông tin khác nhau, việc phân lô bán nền được các chủ đầu tư, các công ty môi giới chào bán công khai tại một số địa phương (các huyện Long Thành, Nhơn Trạch, Trảng Bom, Vĩnh Cửu, Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, ...) trong khi các dự án chưa được hoàn chỉnh về thủ tục pháp lý, cũng như việc đầu tư xây dựng hạ tầng chưa hoàn chỉnh theo quy định pháp luật kinh doanh bất động sản.

Để thị trường bất động sản hoạt động công khai, minh bạch, lành mạnh và hiệu quả; tránh tình trạng chủ đầu tư kinh doanh bất động sản, huy động vốn sai quy định (dưới các hình thức tiền đặt cọc, tiền giữ chỗ,...); bán nhà, chuyển nhượng đất nền, huy động vốn khi chưa đủ điều kiện, chưa được xác nhận của Sở Xây dựng, gây bức xúc trong nhân dân; Sở Xây dựng đề nghị UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa tiếp tục chỉ đạo và tăng cường thực hiện một số nội dung sau:

1. Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện nghiêm Chi thị số 21/CT-UBND ngày 12/9/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh và Quy chế số 2312/QĐ-UBND ngày 10/8/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Quy chế phối hợp thực hiện công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh.

2. Thường xuyên tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn để xử lý và báo cáo kịp thời, tình trạng giao dịch, chuyển nhượng tại các dự án kinh doanh bất động sản chưa đủ điều kiện theo quy định pháp luật; làm ảnh hưởng đến môi trường đầu tư và lợi ích chính đáng của người dân khi tham gia giao dịch bất động sản (giao dịch kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai, giao dịch góp vốn, hợp tác đầu tư).

3. Tăng cường kiểm tra các trường hợp tách thửa, phân lô, bán nền không đúng quy định trên địa bàn để xử lý nghiêm minh, không để tình trạng trên xảy ra trên địa bàn.

4. Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật các quy định pháp luật về đất đai, xây dựng, quản lý trật tự xây dựng đô thị, trật tự lòng, lề đường, chấp hành các quy định về quy hoạch, cấp phép xây dựng, các biện pháp xử lý đối với các hành vi vi phạm trong trật tự xây dựng theo quy định tại Nghị định số 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ với nội dung và các hình thức phong phú, phù hợp đến từng cơ quan, đơn vị, tổ dân phố, từng hộ gia đình và mỗi người dân để cùng chính quyền quản lý quy hoạch đảm bảo công tác quản lý trật tự đô thị trên địa bàn đi vào nề nếp, thúc đẩy quá trình đô thị hóa, xây dựng phù hợp với quy hoạch đã được duyệt.

Theo đó việc giao dịch các sản phẩm trong dự án bất động sản chỉ được thực hiện khi đảm bảo các điều kiện sau:

a) Về quy định chung:

- **Đối với Nhà, công trình xây dựng đưa vào giao dịch kinh doanh** (theo quy định tại Khoản 1 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014) gồm:

+ Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

+ Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;

+ Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

- **Đối với các loại đất được phép giao dịch kinh doanh quyền sử dụng đất** (theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014) gồm:

+ Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

+ Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất;

+ Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

+ Trong thời hạn sử dụng đất.

b) Trường hợp giao dịch ký hợp đồng huy động vốn trong dự án phát triển nhà ở thương mại (theo quy định tại Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ) gồm:

- Huy động vốn thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải thông qua hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh; chủ đầu tư chỉ được ký kết các hợp đồng sau khi có đủ các điều kiện sau:

+ Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt theo quy định của pháp luật;

+ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thực hiện xong giải phóng mặt bằng theo tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt;

+ Đã có biên bản bàn giao mốc giới của dự án;

+ Đã có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng nơi có dự án. Chủ đầu tư phải có văn bản kèm theo giấy tờ chứng minh đủ điều kiện huy động vốn theo quy định gửi Sở Xây dựng đề nghị có văn bản thông báo đủ điều kiện được huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở.

- Trường hợp giao dịch ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai mà thu tiền trả trước của người mua, thuê, thuê mua nhà ở phải đảm bảo các điều kiện sau:

+ Phải 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; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó;

+ Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản gửi Sở Xây dựng nơi có nhà ở đảm bảo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định và Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua gửi chủ đầu tư.

- Trường hợp tổ chức, cá nhân vay vốn của tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính hoặc phát hành trái phiếu để huy động số vốn còn thiếu phục vụ cho việc xây dựng nhà ở thì phải đáp ứng các điều kiện theo thỏa thuận trong hợp đồng vay vốn hoặc theo quy định về phát hành trái phiếu.

- Lưu ý: Việc ký hợp đồng huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại chỉ được thực hiện thông qua các hình thức quy định nêu trên; trường hợp ký hợp đồng huy động vốn không đúng với quy định thì không được pháp luật công nhận, chủ đầu tư bị xử phạt vi phạm theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại cho người tham gia góp vốn.

Sở Xây dựng đề nghị UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa quan tâm triển khai thực hiện. *km*

Nơi nhận: *✓*

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/cáo);
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, TTr.NQP(01).



Đỗ Thành Phương