

**UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Số: /UBND-KTN

Quảng Nam, ngày tháng năm 2022

V/v tăng cường quản lý
hoạt động kinh doanh bất
động sản trên địa bàn tỉnh

Kính gửi:

- Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Thông tin và Truyền thông, Tài chính;
- Công an tỉnh, Thanh tra tỉnh, Cục Thuế tỉnh;
- Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Các chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh.

Trong những năm qua, việc triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh đã trở thành nguồn lực quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội; góp phần phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đô thị và nông thôn của các địa phương. Công tác quản lý nhà nước về thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh đã cơ bản phát huy hiệu lực, hiệu quả; góp phần tăng nguồn thu ngân sách địa phương, thúc đẩy sử dụng hợp lý tài nguyên đất; cụ thể hóa các đồ án quy hoạch xây dựng, đô thị, nông thôn mới trên địa bàn tỉnh.

Thời gian gần đây, tại các khu vực quy hoạch dự kiến thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh như: Khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, hạ tầng giao thông,... đang có dấu hiệu xuất hiện hoạt động đầu cơ mua đi bán lại bất động sản gây “sốt ảo”, có hiện tượng “thời giá” làm cho giá trị khu đất không đúng với giá phổ biến trên thị trường. Bên cạnh đó, một số chủ đầu tư, nhà đầu tư tổ chức huy động vốn, chuyên nhượng quyền sử dụng đất chưa đúng quy định pháp luật; quảng cáo, rao bán sản phẩm của dự án khi chưa thực hiện đầy đủ quy trình, thủ tục và chưa đầu tư đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; dự án chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chưa được cơ quan nhà nước ban hành văn bản 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 tiếp tục tăng cường công tác quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh đảm bảo minh bạch, ổn định, phát triển bền vững; UBND tỉnh chỉ đạo như sau:

1. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tiếp tục đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến các quy định của pháp luật về đầu tư, quy hoạch, xây

dựng, nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản. Đăng tải thông tin các quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh, Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở, danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở kêu gọi đầu tư lên Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

b) Tiếp tục vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh theo quy định của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đảm bảo được thông suốt, hiệu quả. Thường xuyên cập nhật hệ thống thông tin, chế độ báo cáo tình hình kinh doanh bất động sản để nắm bắt diễn biến của thị trường. Kịp thời phát hiện, tham mưu các biện pháp ngăn chặn, xử lý hiện tượng đầu cơ bất động sản theo quy định, không để xảy ra tình trạng sốt giá và “bong bóng” bất động sản trên địa bàn tỉnh.

c) Tăng cường quản lý chặt chẽ các dự án bất động sản, nhất là bất động sản hình thành trong tương lai, yêu cầu các nhà đầu tư cung cấp thông tin về tiến độ thực hiện dự án để công khai cho Nhân dân biết, theo dõi, thực hiện giám sát; bảo đảm việc đưa bất động sản vào kinh doanh, chuyển nhượng dự án bất động sản phải đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản.

d) Chủ trì kiểm tra tiến độ, chất lượng công trình theo đúng chủ trương đầu tư được duyệt; đặc biệt, kiên quyết xử lý nghiêm các trường hợp xây dựng không phép, trái phép; tổ chức nghiệm thu, xác nhận hoàn thành công trình đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định.

e) Thực hiện và hướng dẫn các địa phương kiểm tra, chấn chỉnh hoạt động môi giới bất động sản bảo đảm tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

f) Tổ chức hoặc chỉ đạo thực hiện việc thanh tra, kiểm tra và xử lý các hành vi vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản theo thẩm quyền và theo quy định pháp luật.

g) Tổ chức triển khai thực hiện hoặc tham mưu thực hiện các nhiệm vụ theo thẩm quyền và theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, 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, Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc và hướng dẫn các địa phương thực hiện nghiêm các quy định về đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, ...; kiểm soát các giao dịch ảo, “thổi” giá đất, giá bất động sản.

b) Quản lý, phối hợp chặt chẽ với UBND cấp huyện kiểm tra, chấn chỉnh việc tách thửa đất sai quy định; bảo đảm tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về đất đai, quy hoạch và các quy định khác có liên quan. Chủ trì rà soát và xử lý nghiêm đối với hành vi không đưa đất vào sử dụng, sử dụng đất chậm so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

c) Kịp thời, tham mưu xác định giá đất trình phê duyệt để các chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định và không gây thất thoát ngân sách.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, Ban, ngành, địa phương, đơn vị liên quan tiến hành kiểm tra các doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản; xử lý, chấn chỉnh các hành vi vi phạm (nếu có), đảm bảo hoạt động của các doanh nghiệp bất động sản đúng quy định của pháp luật.

b) Phối hợp cung cấp thông tin thuộc phạm vi, chức năng quản lý nhà nước của đơn vị theo quy định để phục vụ công tác kiểm tra các dự án đầu tư bất động sản, hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản trên địa bàn tỉnh.

c) Kiểm soát việc chuyên nhượng dự án, chuyển nhượng một phần dự án; thay đổi đăng ký doanh nghiệp, thành viên góp vốn, người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp làm chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ; kịp thời đề xuất xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm. Rà soát các dự án bất động sản đã được quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư nhưng chậm triển khai, kịp thời xử lý hoặc tham mưu, đề xuất xử lý theo quy định.

4. Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh:

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn theo quy định được giao tại Quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 11/8/2021 và Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 12/8/2021 của UBND tỉnh.

b) Rà soát, công bố công khai thông tin trên Trang thông tin điện tử của đơn vị về các quy hoạch, kế hoạch liên quan đến lĩnh vực đầu tư, quy hoạch, xây dựng, đất đai, nhà ở đã được cấp thẩm quyền phê duyệt trên địa bàn quản lý để người dân tiếp cận, theo dõi, giám sát; tổ chức thực hiện quản lý chặt chẽ, tuân thủ nghiêm ngặt sau khi các quy hoạch, kế hoạch được phê duyệt.

c) Thực hiện công tác quản lý nhà nước và kiểm tra, giám sát các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở đảm bảo tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật quy hoạch, kế hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường trên địa bàn quản lý; xử lý hoặc đề nghị cấp có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm theo quy định pháp luật (nếu có).

d) Chủ trì thực hiện công tác giám sát, quản lý nhà nước về chất lượng và kiểm tra công tác nghiệm thu công trình theo đúng Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được duyệt đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định; đặc biệt, kiên quyết xử lý nghiêm các trường hợp xây dựng không phép, trái phép.

e) Chịu trách nhiệm cung cấp thông tin thuộc phạm vi, chức năng quản lý nhà nước của đơn vị theo quy định để phục vụ công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát các dự án Đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn quản lý.

f) Thường xuyên kiểm tra, kiểm soát việc chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng một phần dự án; thay đổi đăng ký doanh nghiệp, thành viên góp vốn, người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp làm chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ và pháp luật đầu tư; kịp thời đề xuất xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm. Rà soát các dự án Đầu tư xây dựng nhà ở đã được quyết định chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư nhưng chậm triển khai, kịp thời xử lý hoặc tham mưu xử lý theo quy định.

5. Công an tỉnh:

Chủ động kiểm tra, nắm bắt thông tin để xử lý đối với các tổ chức, cá nhân có dấu hiệu lừa đảo, lũng đoạn, xúi giục, kích động, gây bất ổn thị trường bất động sản.

6. Sở Tư pháp:

Đối với các giao dịch bất động sản có liên quan các dự án: yêu cầu các Văn phòng công chứng rà soát, kiểm tra, chỉ thực hiện công chứng các hồ sơ giao dịch bất động sản đối với các dự án bất động sản đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định; thường xuyên kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động công chứng.

7. Sở Thông tin và Truyền thông:

a) Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh và UBND cấp huyện chỉ đạo, hướng dẫn các cơ quan thông tấn, báo chí và hệ thống thông tin cơ sở tăng cường thông tin, phổ biến rộng rãi các dự án đã được cấp thẩm quyền cho phép triển khai trên địa bàn tỉnh để Nhân dân biết, không làm ảnh hưởng đến tâm lý đám đông gây bất lợi cho thị trường và trật tự xã hội.

b) Phối hợp với UBND cấp huyện chỉ đạo các mạng viễn thông xử phạt và hủy số điện thoại liên lạc các thuê bao rao vặt, quảng cáo bất động sản, thổi phồng sai sự thật.

8. UBND các huyện, thị xã, thành phố:

a) Rà soát, công bố công khai thông tin trên Trang thông tin điện tử của địa phương về các quy hoạch, kế hoạch liên quan đến lĩnh vực quy hoạch, xây

dụng, đất đai đã được cấp thẩm quyền phê duyệt trên địa bàn quản lý để người dân tiếp cận; tổ chức thực hiện quản lý chặt chẽ, tuân thủ nghiêm ngặt sau khi các quy hoạch, kế hoạch được phê duyệt.

b) Tăng cường kiểm tra, giám sát, thực hiện công tác quản lý nhà nước liên quan đến lĩnh vực đất đai, xây dựng đối với các tổ chức, cá nhân trên địa bàn quản lý, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về quy hoạch, xây dựng, đất đai, quy chế quản lý kiến trúc và thiết kế đô thị đã được phê duyệt và kinh doanh bất động sản.

c) Đối với quỹ đất phân lô, bán nền thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, yêu cầu các địa phương rà soát, hoàn thiện đấu nối đầu tư hạ tầng kỹ thuật và kiểm soát chặt chẽ việc đầu tư xây dựng nhà ở theo đúng quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc (nếu có) đã được phê duyệt.

d) Kiểm tra, giám sát việc xây dựng nhà ở của người sử dụng đất đối với các dự án đã được cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo tuân thủ quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

d) Xử lý nghiêm các tập thể, cá nhân thiếu tinh thần trách nhiệm, buông lỏng quản lý để xảy ra tình trạng tự ý phân lô, tách thửa, xây dựng các công trình trái phép, tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

e) Tăng cường quản lý các hoạt động môi giới có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản tại địa phương; kịp thời kiểm tra ngăn chặn các thông tin, hình thức rao bán, quảng cáo thổi phồng dự án, nhất là các dự án chưa thực hiện đầy đủ quy trình thủ tục và chưa đầu tư xây dựng, đấu nối hạ tầng theo quy định.

f) Chủ động nắm bắt thông tin các khu vực có hiện tượng bất ổn trong kinh doanh bất động sản để chỉ đạo cơ quan chuyên môn, UBND cấp xã kiểm tra và xử lý kịp thời. Chủ tịch UBND huyện, thị xã, thành phố chịu hoàn toàn trách nhiệm trong công tác lãnh đạo, điều hành của địa phương trước UBND tỉnh và Chủ tịch UBND tỉnh về các nội dung trên.

9. Các chủ đầu tư dự án bất động sản, các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh:

a) Thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, phòng chống rửa tiền và các quy định pháp luật có liên quan; chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật khi để xảy ra sai phạm, tùy theo mức độ có thể xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

b) Không được huy động vốn khi chưa đủ điều kiện và chỉ thực hiện giao dịch bất động sản khi đảm bảo đủ điều kiện của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, các pháp luật khác có liên quan và quy định của

UBND tỉnh tại Quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 11/8/2021 Quy định hướng dẫn thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định.

c) Các dự án bất động sản đã đủ điều kiện kinh doanh phải thường xuyên được kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và các quy định liên quan.

e) Chịu 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 tổ chức, cá nhân liên quan liên hệ Tòa án để giải quyết theo pháp luật dân sự và pháp luật liên quan.

f) 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.

g) Theo quy định pháp luật nhà ở (Khoản 3, Điều 19 Luật Nhà ở 2014): tên dự án phải được cơ quan có thẩm quyền quyết định, được sử dụng trong cả quá trình đầu tư xây dựng và quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng.

h) Phải công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, tại trụ sở Ban Quản lý dự án, tại sàn giao dịch bất động sản (nếu có) về thông tin doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở, điện thoại liên lạc, tên người đại diện theo pháp luật, thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh, thông tin về thế chấp nhà, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (nếu có),... theo quy định pháp luật kinh doanh bất động sản và Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

10. Các sàn 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 sản của các dự án khi chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

11. Khuyến cáo các cá nhân có nhu cầu mua nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, đất nền tại các dự án khu đô thị, khu dân cư, nhà ở xã hội 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 về kinh doanh bất động sản, pháp luật về dân sự, tên dự án được cấp thẩm quyền chấp thuận và tình hình triển khai thực tế dự án trước khi thực hiện các giao dịch để tránh các thiệt hại có thể xảy ra.

12. Yêu cầu các Sở, Ban, ngành liên quan, UBND các huyện, thị xã, thành phố chỉ đạo các cơ quan, đơn vị thực hiện nghiêm việc tăng cường công tác chống thất thu thuế trong hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 40/UBND-KTTH ngày 05/01/2022, Chỉ thị số 01/CT-UBND ngày 10/01/2022; Công văn số 3826/UBND-KTN ngày 25/6/2021 và các quy định liên quan tại Quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 11/8/2021.

* Giao Sở Xây dựng chủ trì, thường xuyên theo dõi, kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn thực hiện các nội dung yêu cầu nêu trên; kịp thời xử lý các vấn đề liên quan theo thẩm quyền và báo cáo, tham mưu UBND tỉnh những vấn đề vượt thẩm quyền.

Đề nghị thủ trưởng các Sở, Ban, ngành và Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố, các chủ đầu tư các dự án bất động sản, các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản nghiêm túc triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT TU, TT HĐND tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, TH, KTTH, NC-KS, KTN.

D:\QuocBinh\10 CONG VAN\UBND tinh\Cv chi dao tang cuong
quan ly hoat dong KD BDS.doc

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

Nguyễn Hồng Quang