

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

Số: _____/UBND-VP

V/v triển khai Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày tháng năm 2023

Kính gửi:

- Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tư pháp, Thông tin và Truyền thông
- Cục Thuế;
- Công an tỉnh;
- Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Các Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các dự án kinh doanh bất động sản.

Thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại văn bản số 1393/SXD-QLN ngày 04/4/2023 và văn bản số 1215/SXD-QLN ngày 25/03/2023 về việc triển khai thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo như sau:

1. Yêu cầu Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Sở Thông tin và Truyền thông, Cục thuế tỉnh và UBND các huyện, thị xã, thành phố theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm triển khai các biện pháp làm cho thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, minh bạch và bền vững, cụ thể các nhiệm vụ sau:

- Kịp thời thông tin cho các cơ quan, tổ chức, người dân nắm rõ Quyết định số 2634/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 của UBND tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021 – 2030 và Quyết định số 3830/QĐ-UBND ngày 15/12/2022 của UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giai đoạn 2021-2025 và năm 2021, 2022.

- Công khai minh bạch thông tin quy hoạch xây dựng, danh mục, tiến độ triển khai các dự án phát triển cơ sở hạ tầng, các dự án bất động sản trên địa bàn để kêu gọi đầu tư.

- Tạo điều kiện thuận lợi để các nhà đầu tư dễ dàng tiếp cận và tham gia đầu tư các dự án bất động sản.
- Tăng cường theo dõi, giám sát có hiệu quả tình hình thị trường tại địa phương để kịp thời có biện pháp, giải pháp phù hợp nhằm ngăn chặn tình trạng thị trường “phát triển nóng” hoặc “đóng băng”, tình trạng tung tin đồn thổi, đầu cơ thổi giá bất động sản lên cao để trục lợi, mất cân đối cung - cầu và đảm bảo vận hành theo cơ chế thị trường.
- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật nhằm nâng cao năng lực, sự hiểu biết, tính chuyên nghiệp cho đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức. Nâng cao tinh thần trách nhiệm của người đứng đầu, của cán bộ, công chức; bảo vệ người làm đúng nhằm khắc phục tâm lý sợ sai, sợ trách nhiệm,...trong giải quyết công việc của một số cán bộ, công chức, viên chức.
- Thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục, quy định trong việc thực hiện các dự án nhà ở, bất động sản. Tập trung đẩy mạnh hơn nữa việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; chú trọng việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án nhà ở đảm bảo phù hợp với quy định, tình hình thị trường, hài hòa lợi ích giữa nhà nước, nhà đầu tư và người dân.
- Đẩy nhanh, cải cách thủ tục hành chính; đẩy mạnh thực hiện thủ tục hành liên thông; thủ tục hành chính điện tử cấp độ 4, chấm dứt việc đùn đẩy trách nhiệm, gây khó khăn hoặc chậm trễ trong giải quyết các thủ tục triển khai dự án bất động sản trên địa bàn. Đồng thời, tăng cường công tác chỉ đạo, điều hành, đôn đốc, hướng dẫn, giám sát công tác giải quyết công việc của đội ngũ cán bộ, công chức nhằm kịp thời phát hiện, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc phát sinh không để kéo dài thời gian, tồn đọng công việc.
- Khẩn trương đẩy mạnh hơn nữa giải quyết các khó khăn vướng mắc của các dự án nhà ở, bất động sản, nhất là các vướng mắc về thủ tục pháp lý để các dự án sớm được tiếp tục triển khai; các dự án đáp ứng nhu cầu thực của nhân dân, nhà ở xã hội, cải tạo chung cư cũ và nhu cầu cho thuê bất động sản phục vụ sản xuất, công nghiệp, du lịch....
- Tích cực chủ động tổ chức các cuộc họp, làm việc trực tiếp với từng doanh nghiệp, từng dự án để lắng nghe các khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp, của dự án để kịp thời tháo gỡ ngay các khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền, chấm dứt việc đùn đẩy trách nhiệm hoặc chậm trễ trong giải quyết các thủ tục hành chính; trường hợp vượt thẩm quyền phải kịp thời báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết.
- Đẩy mạnh hơn nữa việc rà soát, trình, phê duyệt (phê duyệt điều chỉnh) quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng để triển khai thực hiện các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn đảm bảo tuân thủ các quy định, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng và thống nhất 03 cấp độ quy hoạch.

2. Giao Sở Xây dựng:

- Khẩn trương phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND các huyện, thị xã, thành phố rà soát lập danh mục các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn; đánh giá cụ thể lý do, nguyên nhân đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai hoặc chậm triển khai. Trên cơ sở đó, tập trung tháo gỡ khó khăn vướng mắc về pháp lý, thủ tục chuẩn bị đầu tư các dự án nhà ở để tăng nguồn cung cho thị trường. Nếu có vướng mắc vượt thẩm quyền, báo cáo, đề xuất các cấp có thẩm quyền xem xét, giải quyết.

- Tham mưu UBND tỉnh ban hành Quy định cụ thể hệ số K bồi thường khi thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo điều kiện cụ thể của địa phương quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định 69/2021/NĐ-CP... (Nội dung này UBND tỉnh đã có chỉ đạo tại Văn bản số 653/UBND-VP ngày 24/02/2023).

- Tham mưu UBND tỉnh ban hành Quy định các khu vực được thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trước khi tổ chức thực hiện các dự án đầu tư theo quy định tại Khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 16/12/2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Thời gian báo cáo đề xuất trong tháng 4/2023.

- Tham mưu UBND tỉnh Đề án Phát triển nhà ở xã hội cho công nhân và người lao động có thu nhập thấp, bảo đảm hoàn thành đầu tư ít nhất 30.000 căn nhà ở xã hội đến năm 2030, trong đó khởi công ít nhất 02 dự án trong năm 2023.

- Tham mưu UBND tỉnh ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh năm 2023 phù hợp với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh đã được phê duyệt.

- Thường xuyên cập nhật thông tin về các dự án bất động sản đã được UBND tỉnh phê duyệt và các dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai trên Cổng Thông tin điện tử tỉnh và website Sở Xây dựng; chủ trì theo dõi, tổng hợp, hướng dẫn, đôn đốc, thanh tra, kiểm tra việc huy động vốn, mua bán nhà ở hình thành trong tương lai của các chủ đầu tư; kiên quyết xử lý nghiêm các hành vi vi phạm của các chủ đầu tư trong hoạt động huy động vốn, kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố và các cơ quan có liên quan khẩn trương lập, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để làm cơ sở triển khai các thủ tục đầu tư các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật đất ở và dự án phát triển nhà ở.

4. Giao Sở Thông tin và Truyền thông:

- Đẩy mạnh thông tin, truyền thông thể hiện rõ thông điệp, cam kết mạnh mẽ của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đồng hành với địa phương, doanh nghiệp để

tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản; không hình sự hóa các quan hệ kinh tế - dân sự; bảo vệ những người và doanh nghiệp làm đúng; bảo đảm hài hòa lợi ích nhà nước, người dân và doanh nghiệp.

- Kiểm tra, xử lý việc đăng tải thông tin liên quan đến hoạt động giao dịch, kinh doanh bất động sản khi chưa đảm bảo các điều kiện theo quy định. Phối hợp với các sở, ngành có liên quan kiểm soát, kiểm duyệt chặt chẽ, có hiệu quả các kênh thông tin trên mạng xã hội không chính xác, không chính thống có thể gây tác động tiêu cực đến tâm lý nhân dân, nhà đầu tư, khách hàng và thị trường, nhất là các thông tin có thể ảnh hưởng đến sự phục hồi, tăng trưởng kinh tế.

- Đẩy mạnh công tác công bố, công khai, minh bạch các thông tin, nhất là kịp thời tuyên truyền, phổ biến, công bố công khai các chính sách, quy định, giải pháp mới của Nhà nước về tín dụng, trái phiếu, cổ phiếu, tình hình thị trường bất động sản,... để xã hội có các thông tin chính xác, chính thống qua đó ổn định tâm lý, ổn định thị trường.

5. Giao Công an tỉnh: Kiểm tra, xử lý theo đúng quy định đối với các hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động giao dịch, huy động vốn, kinh doanh bất động sản của các tổ chức, cá nhân có liên quan. Tăng cường giám sát, xử lý nghiêm, kịp thời các hành vi đưa thông tin không chính xác, gây tác động tiêu cực đến hoạt động tài chính, tín dụng, bất động sản.

6. Giao UBND các huyện, thị xã, thành phố:

- Tổ chức rà soát, kiểm tra thực địa các dự án thuộc địa bàn quản lý. Trong đó, cần làm rõ một số nội dung liên quan như: pháp lý về quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất; hoạt động đầu tư xây dựng; hoạt động quảng cáo, mua bán, tổ chức huy động vốn,... Trường hợp phát hiện các hành vi vi phạm pháp luật thì kiên quyết ngăn chặn và xử lý nghiêm theo thẩm quyền.

- Tổ chức tuyên truyền, hướng dẫn bằng nhiều hình thức để người dân biết trong việc ký hợp đồng, tổ chức huy động vốn, mở bán nhà ở hình thành trong tương lai tại các dự án phát triển nhà ở; tổ chức thông báo cho người dân biết những khu đất không đảm bảo việc thực hiện giao dịch mua bán, kinh doanh bất động sản (hay còn gọi là dự án "ma"); đặc biệt là các hoạt động mua bán dưới hình thức góp vốn, đặt chỗ.

7. Đề nghị Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Thực hiện kế hoạch vốn để cho các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội vay với lãi suất ưu đãi theo quy định.

8. Yêu cầu chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các dự án kinh doanh bất động sản

- Thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng nhà ở, kinh doanh bất động sản,... trong quá trình triển khai dự án.

- Chỉ được phép tổ chức huy động vốn, mở bán nhà ở hình thành trong tương lai khi đủ điều kiện quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và khi có Thông báo đủ điều kiện được huy động vốn, được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai của Sở Xây dựng;

- Thực hiện việc bảo lãnh huy động vốn, thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định; sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu các cơ quan, đơn vị thực hiện nghiêm theo chỉ đạo trên.

(Đính kèm văn bản số 1393/SXD-QLN ngày 04/4/2023 và văn bản số 1215/SXD-QLN ngày 25/03/2023 của Sở Xây dựng).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Lưu: VT, TH2, TH5.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Đặng Minh Thông