

UBND TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SXĐ-TTr

Bà Rịa-Vũng Tàu, ngày 21 tháng 7 năm 2023

V/v chấn chỉnh hoạt động giao dịch và kinh doanh bất động sản tại các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Kính gửi: Các chủ đầu tư, nhà đầu tư dự án Kinh doanh Bất động sản.

Thời gian qua, trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có hiện tượng một số chủ đầu tư, nhà đầu tư dự án kinh doanh bất động sản chưa thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, gây khó khăn trong công tác quản lý, tiềm ẩn những nguy cơ, rủi ro ảnh hưởng đến thị trường bất động sản, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các nhà đầu tư thứ cấp, khách hàng, người dân trong việc tổ chức huy động vốn, mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai khi chưa đủ điều kiện theo quy định; việc quảng bá, giới thiệu sản phẩm dự án bất động sản chưa đúng với tính chất, quy mô, mục tiêu, quy hoạch xây dựng, thiết kế công trình được cấp có thẩm quyền phê duyệt; việc sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước không đúng mục đích theo cam kết, vi phạm quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở và các quy định khác có liên quan.

Do đó, để khắc phục những tồn tại nêu trên và tiếp tục thúc đẩy thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững trong thời gian tới, Sở Xây dựng yêu cầu các chủ đầu tư, nhà đầu tư dự án kinh doanh bất động sản nghiêm túc thực hiện một số nội dung sau:

1. Thực hiện nghiêm các quy định hiện hành của pháp luật trong quá trình thực hiện dự án theo Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Phòng cháy chữa cháy,...và các Nghị định, Văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành. Hoàn thành các hồ sơ, thủ tục theo đúng quy định trước khi khởi công xây dựng công trình. Thực hiện đầu tư xây dựng dự án đúng với tính chất, quy mô, mục tiêu, quy hoạch xây dựng, đảm bảo tiến độ, chất lượng, đúng quy hoạch, thiết kế xây dựng được cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt và Giấy phép xây dựng được cấp.

Chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

2. Phải công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, tại trụ sở Ban Quản lý dự án (đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản), tại sàn giao dịch bất động sản (đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản) các thông tin về doanh nghiệp (bao gồm tên, địa chỉ trụ sở chính, số điện thoại liên lạc, tên người đại diện theo pháp luật), thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản, thông tin về việc thế chấp nhà, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (nếu có), thông tin về số lượng, loại sản phẩm bất động sản được kinh doanh, số lượng, loại sản phẩm bất động sản đã bán, chuyển nhượng, cho thuê mua và số lượng, loại sản phẩm còn lại đang tiếp tục kinh doanh.

3. 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. Chỉ được phép tổ chức huy động vốn, mở bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai khi đáp ứng đầy đủ điều kiện quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và các quy định pháp luật khác có liên quan; trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính theo quy định tại điều Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản.

4. 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. Nghiêm cấm chủ đầu tư, nhà đầu tư huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết. Trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai ứng trước của khách hàng thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật;

5. Hoàn thành các thủ tục đầu tư, giấy phép xây dựng, đẩy nhanh tiến độ đầu tư, xây dựng dự án theo tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; khi đủ điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh theo quy định thì kịp thời báo cáo gửi đến Sở Xây dựng để theo dõi, quản lý (báo cáo định kỳ). Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu vướng mắc, khó khăn, đề nghị các chủ đầu tư, nhà đầu tư tổng hợp báo cáo cụ thể về Sở Xây dựng để phối hợp giải quyết, trường hợp vượt thẩm quyền sẽ tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét giải quyết theo quy định.

6. Đề nghị các Chủ đầu tư, nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện chế độ báo cáo định kỳ hàng quý, hàng năm theo quy định báo cáo tiến độ và kết quả triển khai thực hiện dự án bằng văn bản về Sở Xây dựng điện thoại: 02543505428; email: Soxd@baria-vungtau.gov.vn.

Đối với các dự án nhà ở thương mại đủ điều kiện huy động vốn, mua bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai, Sở Xây dựng đã đăng tải thông tin công khai trên Website của Sở Xây dựng (*địa chỉ: soxd.baria-vungtau.gov.vn*) để các cá nhân, tổ chức được biết, thực hiện giao dịch.

Sở Xây dựng sẽ tiếp tục phối hợp với các sở, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố để rà soát thông tin các dự án bất động sản chưa đủ điều kiện mua bán, chuyển nhượng, sẽ tiến hành thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; các tổ chức, cá nhân vi phạm sẽ bị xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật.

Sở Xây dựng có ý kiến như trên gửi đến các chủ đầu tư, nhà đầu tư dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- UBND huyện, thị xã, thành phố;
- Giám đốc, các PGĐ Sở;
- Văn phòng Sở (đăng website SXD);
- Lưu: VT-TTr.(05)

GIÁM ĐỐC

Tạ Quốc Trung