

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 20 tháng 5 năm 2024

V/v tiếp tục tăng cường thanh tra,
kiểm tra và xử lý vi phạm trong
hoạt động giao dịch và kinh doanh
bất động sản trên địa bàn tỉnh

Kính gửi: Các chủ đầu tư, nhà đầu tư dự án 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 bất động sản (sau đây viết tắt là BĐS) chưa thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, kinh doanh BĐS, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các nhà đầu tư thứ cấp, khách hàng, người dân; cụ thể như: các hành vi vi phạm trong việc tổ chức huy động vốn, giao dịch, mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai khi chưa đủ điều kiện theo quy định; quảng bá, giới thiệu sản phẩm dự án BĐS chưa đúng với tính chất, quy mô, mục tiêu đầu tư, quy hoạch xây dựng, thiết kế công trình được cấp có thẩm quyền phê duyệt; 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, Luật Đầu tư và các quy định khác có liên quan có nguy cơ gây mất an ninh trật tự, ảnh hưởng đến môi trường đầu tư của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngày 18/01/2018, UBND tỉnh đã ban hành văn bản số 575/UBND-VP về việc tăng cường công tác quản lý, giám sát, chấn chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản, huy động vốn cho phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh; để tiếp tục thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh, ngăn chặn những hành vi vi phạm nêu trên, thúc đẩy thị trường BĐS 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 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. Thực hiện đầu tư, xây dựng và kinh doanh 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 đã được cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt và Giấy phép xây dựng được cấp.

Chỉ được phép bàn giao nhà ở, 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 theo quy định của pháp luật.

2. 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. Đồng thời, thực hiện cung cấp thông tin, dữ liệu về bất động sản theo quy định Nghị định số 44/NĐ-CP ngày 29/6/2022 ngày 29/6/2022 và Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 14/12/2023 của UBND tỉnh Quy định Ban hành Quy chế phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

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 quy định tại khoản 5 Điều 13 của Luật Kinh doanh 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 của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và các quy định pháp luật khác có liên quan.

4. Thực hiện nghiêm việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản. 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, xây dựng, đẩy nhanh tiến độ đầu tư, xây dựng dự án, đặc biệt là các hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội 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 tiếp tục 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 về Sở Xây dựng, điện thoại: 02543505428; email: Soxd@baria-vungtau.gov.vn.

Ngoài các nội dung yêu cầu nêu trên, đề nghị các chủ đầu tư, nhà đầu tư dự án thực hiện đúng trách nhiệm của chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014 và quy định của pháp luật có liên quan. Trong quá trình thực hiện, trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật nêu trên sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo các văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó.

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 Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng tại địa chỉ: <https://soxd.baria-vungtau.gov.vn> để các cá nhân, tổ chức được biết, thực hiện giao dịch.

Trong thời gian tới, Sở Xây dựng sẽ tiếp tục phối hợp với các sở, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố tăng cường thanh tra, kiểm tra và xử lý các hành vi vi phạm trong hoạt động kinh doanh BĐS tại các dự án 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, kính gửi đến các chủ đầu tư, nhà đầu tư dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

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

GIÁM ĐỐC

Tạ Quốc Trung