

UBND TỈNH KON TUM
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLXD

Kon Tum, ngày 19 tháng 11 năm 2021

V/v tuân thủ các quy định của pháp luật về kinh doanh và quản lý hệ thống thông tin bất động sản

Kính gửi:

- Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư;
- Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố;
- Ban quản lý Khu kinh tế;
- Chủ đầu tư các dự án bất động sản;
- Các Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;
- Các Sàn giao dịch bất động sản;
- Các Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản;
- Các Tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản.

Thực hiện Văn bản số 134/BC-BXD ngày 04/11/2021 của Bộ Xây dựng về công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quý III năm 2021; Văn bản số 1630/UBND-HTKT ngày 20/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về tăng cường công tác quản lý tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

Để việc kinh doanh bất động sản tại các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, quyền lợi của tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản được bảo đảm, nhằm tăng cường công tác quản lý tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh, Sở Xây dựng đề nghị các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan thực hiện một số nội dung như sau:

I. Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh nghiêm túc tuân thủ các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan:

1. Đối với các chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản:

- Chỉ được đưa bất động sản (*bất động sản có sẵn và bất động sản hình thành trong tương lai*) vào kinh doanh khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 9, Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 19, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và các quy định khác có liên quan.

- Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật khi để xảy ra sai phạm trong việc đầu tư xây dựng dự án, kinh doanh bất động sản tại dự án.

- Cung cấp đầy đủ các thông tin về dự án bất động sản (mặt bằng dự án, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, giá, ...).

2. Đối với các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản:

- Khi thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản phải đảm bảo điều kiện theo

quy định tại Điều 62 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014¹.

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 66, Điều 67 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Trong đó lưu ý thực hiện nghĩa vụ “Cung cấp hồ sơ thông tin về bất động sản do mình môi giới và chịu trách nhiệm về hồ sơ do mình cung cấp”.

3. Đối với các sàn giao dịch bất động sản:

- Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại Điều 69 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014²; Khoản 6 Điều 2 Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng³.

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản thực hiện các quy định tại Điều 71, Điều 72 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Sàn giao dịch bất động sản hoạt động theo quy định tại Điều 26 Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng. Trong đó, đơn vị phải thực hiện công khai 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 năm 2014; có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ pháp lý của bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh tại sàn, nếu đủ điều kiện giao dịch mới được giới thiệu cho khách hàng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hồ sơ, thông tin do mình đã cung cấp cho khách hàng.

- Hàng tháng lập báo cáo về tình hình giao dịch qua sàn theo mẫu tại Phụ lục 13 của Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng gửi về Sở Xây dựng và Bộ Xây dựng.

4. Đối với tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua nhà ở thương mại, các dự án phát triển đô thị, nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh:

Phải tham khảo đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan, tìm hiểu kỹ các thông tin về dự án, yêu cầu của chủ đầu tư, sàn giao dịch, doanh nghiệp hoặc cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới cung cấp các thông tin, hồ sơ pháp lý liên quan đến bất động sản. Chỉ thực hiện giao dịch khi bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 9 (*đối với bất động sản có sẵn*), Điều 55 (*đối với bất động sản hình thành trong tương lai*) Luật Kinh doanh bất động sản

¹ Điều 62. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp và phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.
2. Cá nhân có quyền kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập nhưng phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế.

2 Điều 69. Điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.
2. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

³ Sau khi thành lập sàn, đơn vị thành lập sàn cung cấp các thông tin của sàn đến Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi sàn hoạt động hoặc Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản. Các Sở Xây dựng, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản có trách nhiệm đăng tải công khai các thông tin của sàn do đơn vị thành lập sàn cung cấp trên Cổng thông tin điện tử của đơn vị mình để phục vụ công tác quản lý

năm 2014; Khoản 2 Điều 63 Luật Nhà ở năm 2014 (*đối với nhà ở xã hội*).

II. Các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện nghiêm túc Quy chế trong phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh theo Quyết định số 01/2018/QĐ-UBND ngày 05/01/2018 và các nội dung đã được Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu triển khai tại Văn bản số 1630/UBND-HTKT ngày 20/5/2021.

III. Nhằm tăng cường công tác quản lý thị trường bất động sản tại các địa phương và đảm bảo chức năng, nhiệm vụ của Sở Xây dựng thực hiện quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, Sở Xây dựng đề nghị:

1. Đối với Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh:

1.1. Tăng cường thực hiện các nội dung sau:

- Tổ chức công bố công khai thông tin về quy hoạch; tiến độ, lộ trình triển khai các dự án phát triển cơ sở hạ tầng, các dự án bất động sản, đặc biệt là các dự án lớn; các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất... tại địa phương theo quy định, để nhà đầu tư, khách hàng, người dân tiếp cận và kiểm chứng thông tin một cách thuận lợi, tránh chạy theo tâm lý đám đông, ngăn chặn hiện tượng tung tin đồn thổi, đầu cơ nhằm đẩy giá để trục lợi bất hợp pháp.

- Tăng cường giám sát thị trường bất động sản, kịp thời phát hiện và xử lý nghiêm các hành vi, đối tượng tung tin đồn thổi, đầu cơ nhằm đẩy giá để thu lợi bất chính.

- Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các đơn vị liên quan cảnh giác tình trạng sốt đất ảo trên địa bàn; tăng cường tuyên truyền qua các kênh để thông tin đến người dân, khuyến cáo không chạy theo cơn “sốt đất”, đầu tư “lướt sóng”. Khi có nhu cầu mua bán đất cần hết sức thận trọng, tìm hiểu kỹ về pháp lý, giá cả cũng như các yêu cầu về hạ tầng kết nối khi mua bán; tiếp nhận, xử lý kịp thời các thông tin liên quan đến tình trạng cò môi, đầu cơ, thao túng thị trường...

- Thực hiện quản lý, kiểm soát việc tăng giá đất nhằm đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế của các khu vực trên địa bàn; cương quyết xử lý tin đồn thất thiệt, nhất là tin tức tạo dựng làm sốt đất... gây ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản tại địa phương.

- Tăng cường kiểm tra và xử lý các tổ chức, cá nhân đang hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản trên địa bàn, nhằm chấn chỉnh chấn chỉnh tình trạng hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản không đảm bảo điều kiện theo quy định.

1.2. Tổ chức công khai, đồng thời cung cấp về Sở Xây dựng các thông tin:

- Bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
- Phạm vi các khu vực, dự án đã có thông báo thu hồi đất.
- Phạm vi các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà ở, khu đô thị, khu du lịch,... trên địa bàn do mình quản lý.
- Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất do địa phương tổ chức đấu giá.

2. Sở Xây dựng đề nghị các cơ quan, tổ chức công khai, đồng thời cung cấp thông tin về Sở Xây dựng:

2.1. Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh:

- Bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
- Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan tổ chức đấu giá.

2.2. Đối với Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Phạm vi, nội dung các dự án đầu tư xây dựng phát triển nhà ở, khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương đầu tư.

Sở Xây dựng thông báo đến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan biết, thực hiện theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Trang TTĐT Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLXD.dvhu

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Văn Cư