UBND TỈNH LẠNG SƠN **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 603/SXD-HTKT&VLXD V/v tăng cường công tác quản lý thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn	*Lạng Sơn, ngày 28 tháng 3 năm 2024*

Kính gửi:
- Các sở, ban, ngành;
- UBND các huyện, thành phố;
- Hiệp hội Danh nghiệp tỉnh Lạng Sơn;
- Chủ đầu tư các dự án xây dựng nhà ở, khu dân cư, khu đô thị, tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản.

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 13/2023/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn 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 Lạng Sơn;

Để tăng cường công tác quản lý thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật, hướng đến thị trường nhà ở và bất động sản phát triển ổn định, bền vững, minh bạch, Sở Xây dựng đề nghị:

1. Đối với UBND các huyện, thành phố Lạng Sơn

a) Tiếp tục theo dõi nắm bắt thông tin, tình hình diễn biến của thị trường bất động sản trên địa bàn; tăng cường công tác quản lý, giám sát, kiểm tra và thanh tra; xử lý nghiêm các trường hợp môi giới, mua bán bất động sản, dự án bất động sản,... vi phạm pháp luật về đất đai, về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan; kịp thời báo cáo về UBND tỉnh, Sở Xây dựng các khu vực xuất hiện tình trạng huy động vốn trái phép, tăng giá bất động sản bất thường, ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản tại địa phương.

b) Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến để người dân không tham gia vào các giao dịch bất động sản khi chưa đủ điều kiện kinh doanh[1]. Các tổ chức, cá nhân khi tham gia thực hiện giao dịch bất động sản tại các dự án phát triển nhà ở, phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh cần yêu cầu chủ đầu tư (nhà đầu tư) cung cấp hoặc tìm hiểu thông tin về bất động sản (tại cổng thông tin điện tử của các Sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, UBND các huyện, thành phố).

c) Chỉ đạo các phòng ban chuyên môn phối hợp chặt chẽ với UBND cấp xã (phường) tăng cường kiểm tra, kiểm soát hoạt động của các văn phòng tư vấn dịch vụ bất động sản, các cá nhân hành nghề dịch vụ môi giới bất động sản độc lập trên địa bàn nhằm hạn chế vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn.

2. Đối với Chủ đầu tư các dự án xây dựng nhà ở, khu dân cư, khu đô thị, tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh

- 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 và các quy định pháp luật khác có liên quan; chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật khi để xảy ra sai phạm, nếu gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật, tùy theo mức độ có thể xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.

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

- 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 hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản theo quy định tại khoản 5 Điều 13 và không vi phạm các hành vi bị cấm theo quy định tại Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014.

- Phải hoàn thành xây dựng các công trình thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác (nếu có) trong dự án theo kế hoạch xây dựng nêu tại báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án hoặc dự án thành phần đã được thẩm định, phê duyệt, trước khi bàn giao công trình, hạng mục công trình thuộc dự án đưa vào khai thác, sử dụng (quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công

---

[1] Điều kiện bất động sản được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật bao gồm:

- Điều kiện dự án đầu tư 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 theo quy định tại khoản 1 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ)

- Đối với giao dịch là bất động sản hình thành trong tương lai cần có văn bản của Sở Xây dựng trả lời chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/112014.

trình xây dựng, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 7 Điều 11 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng).

- 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, 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 theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 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.

- Phối hợp chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn theo Quyết định số 13/2023/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn 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 Lạng Sơn.

- Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản thì tuỳ theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật (quy định tại khoản 1, Điều 79 Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014).

Sở Xây dựng đề nghị các đơn vị quan tâm, triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên
- UBND tỉnh (b/c);
- Lãnh đạo Sở;
- VP, các phòng CM và 02 TT;
- Website Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, HTKT&VLXD.(TTT)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH LẠNG SƠN

Hà Minh Anh