

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: /UBND-CN

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2021

V/v tăng cường công tác quản lý tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

Kính gửi:

- Các sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Các chủ đầu tư dự án khu đô thị, khu dân cư;
- Các sàn giao dịch bất động sản;
- Các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản.

Thời gian vừa qua, tại một số địa phương trên địa bàn tỉnh (tập trung chủ yếu tại thành phố Thanh Hóa, thành phố Sầm Sơn, thị xã Bỉm Sơn, thị xã Nghi Sơn và các huyện: Quảng Xương, Hoàng Hóa, Đông Sơn, Thọ Xuân, Triệu Sơn, Như Thanh,...) đã và đang xuất hiện một số nhà đầu tư, người môi giới bất động sản lợi dụng các thông tin về quy hoạch, nâng cấp hệ thống hạ tầng và việc triển khai các dự án lớn, trọng điểm,... để tung tin đồn thổi, mua đi bán lại bất động sản, lôi kéo người dân tham gia theo tâm lý đám đông vào các giao dịch bất động sản (quyền sử dụng đất, nhà ở chưa đảm bảo điều kiện pháp lý đưa vào kinh doanh, giao dịch,...) bằng hình thức đặt cọc, góp vốn, mua bán, gây nhiễu loạn thông tin nhằm đẩy giá bất động sản lên cao để trục lợi. Từ đó, 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 khách hàng khi tham gia hoạt động giao dịch bất động sản.

Nhằm 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 trên địa bàn tỉnh phát triển ổn định, bền vững, minh bạch, tránh hiện tượng bong bóng, sốt ảo, đầu cơ đẩy giá, thổi giá đất để trục lợi; căn cứ Công văn số 989/BXD-QLN ngày 25/3/2021 của Bộ Xây dựng, UBND tỉnh giao các sở, ban, ngành cấp tỉnh, UBND các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản triển khai thực hiện một số nội dung như sau:

1. Các sở, ban, ngành cấp tỉnh và các đơn vị liên quan: Tiếp tục triển khai có hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp đã được UBND tỉnh chỉ đạo tại Công văn số 8166/UBND-CN ngày 28/6/2019 về việc thực hiện Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất

động sản phát triển ổn định, lành mạnh; thực hiện các biện pháp xử lý kịp thời để bình ổn thị trường, không để xảy ra tình trạng sốt giá và bong bóng bất động sản trên địa bàn.

2. UBND các huyện, thị xã, thành phố:

- Tổ chức công bố công khai thông tin về quy hoạch, tiến độ triển khai các dự án phát triển cơ sở hạ tầng, các dự án bất động sản, đặc biệt là các dự án lớn, trọng điểm (nếu có),... tại địa phương để minh bạch thông tin, ngăn chặn hiện tượng tung tin đồn thổi, đầu cơ nhằm đẩy giá để trục lợi bất hợp pháp;

- Có biện pháp quản lý, kiểm soát hữu hiệu hoạt động môi giới của các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản tại địa phương;

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, rà soát các dự án khu đô thị, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh để kịp thời phát hiện, ngăn chặn hiện tượng tung tin đồn thổi, đầu tư theo tâm lý đám đông... gây bất ổn cho thị trường, ảnh hưởng xấu đến an ninh trật tự xã hội tại địa phương và đời sống của người dân; xử lý nghiêm các trường hợp môi giới, mua bán, giao dịch bất động sản, quyền sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan;

- Tăng cường công tác phối hợp với các chủ đầu tư, các cơ quan báo chí để công bố thông tin rộng rãi về các dự án trên các phương tiện truyền thông để người dân nắm bắt các thông tin chính xác về các quy định cụ thể của pháp luật; cảnh báo cho người dân đề cao cảnh giác về các hành vi mua bán không lành mạnh, các thông tin sai sự thật, tránh rủi ro, thiệt hại kinh tế phát sinh khi người dân khi thực hiện các giao dịch.

3. Các chủ đầu tư dự án bất động sản:

- Ký hợp đồng với các sàn giao dịch bất động sản, đơn vị tư vấn bán hàng khi đủ điều kiện huy động vốn, đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản;

- 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; đồng thời, sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án. Nếu 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 nhà ở 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.

4. Các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản:

- Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 62 Luật Kinh doanh bất động sản;

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 66, Điều 67 Luật Kinh doanh bất động sản.

5. Các sàn giao dịch bất động sản:

- Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 69 Luật Kinh doanh bất động sản;

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 71, Điều 72 Luật Kinh doanh bất động sản.

6. Các tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua nhà ở thương mại, đất nền tại các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh:

- Trước khi thực hiện giao dịch, cần tìm hiểu kỹ, đầy đủ các quy định của pháp luật có liên quan (pháp luật về nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản, dân sự...), thông tin, hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án; tính pháp lý của chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp hoặc cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; các quy định về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch, thiết kế được duyệt (phân lô, bán nền) tại dự án để tránh các thiệt hại, rủi ro có thể xảy ra; đề cao cảnh giác với các hiện tượng tung tin đồn thổi, đầu tư theo tâm lý đám đông;

- Điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh (đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản) được quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản; điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh được quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản.

7. Giao Sở Xây dựng thường xuyên theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện nội dung yêu cầu nêu trên, xử lý các vấn đề liên quan theo thẩm quyền hoặc báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh những vấn đề vượt thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- Như trên (để thực hiện);
- Bộ Xây dựng (để b/c);
- TTr: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh ((để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
- Chánh VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.(MId205)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm