

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Số: /UBND- KT
V/v đánh giá và kiểm soát nguy cơ
xảy ra bong bóng bất động sản và
tăng cường công tác quản lý tình
hình thị trường bất động sản

Quảng Trị, ngày tháng năm 2022

Kính gửi:

- Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Thông tin và Truyền thông, Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- Công an tỉnh;
- Ngân hàng nhà nước Việt Nam - chi nhánh Quảng Trị;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố.

Thời gian qua, thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh có tín hiệu tích cực. Tuy nhiên, vẫn còn tồn tại một số hạn chế, một số tổ chức cá nhân chưa tuân thủ các quy định về kinh doanh bất động sản. Tại các khu vực dự kiến thực hiện các dự án trên địa bàn như: Khu dân cư, khu đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp, nông thôn đã xuất hiện các hoạt động đầu cơ bất động sản gây “sốt ảo”, có hiện tượng ‘thổi giá’ làm cho giá trị khu đất không đúng với giá phổ biến trên thị trường. Bên cạnh đó có dấu hiệu nhà đầu tư tổ chức huy động vốn chuyển nhượng chưa đúng quy định của pháp luật, thổi phồng để quảng cáo, rao bán khi chưa đầy đủ quy trình, thủ tục và chưa đầu tư cơ sở hạ tầng cho dự án gây ảnh hưởng đến tình hình phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản, gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước, trật tự xã hội trên địa bàn.

Nhằm khắc phục và kiểm soát tốt thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh, tránh nguy cơ xảy ra “bong bóng” bất động sản, đảm bảo ổn định an ninh trật tự và thu hút, kêu gọi các dự án đầu tư; UBND tỉnh yêu cầu:

1. UBND các huyện, thị xã, thành phố

a) 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; có giải pháp phù hợp nhằm 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 địa phương và đời sống của người dân; đồng thời 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 (nếu có); kịp thời báo cáo về UBND tỉnh các khu vực xuất hiện tình trạng sốt đất, 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. Hướng dẫn các tổ chức, cá nhân tìm hiểu thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, 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, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, UBND các huyện, thị xã, thành phố.

c) Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn phối hợp chặt chẽ với UBND cấp xã (phường, thị trấn) 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 của mình nhằm hạn chế vi phạm và từng bước lập lại trật tự trong hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn. Tăng cường kiểm tra hoạt động xây dựng công trình đảm bảo việc xây dựng công trình được triển khai theo đúng quy định và phù hợp với mục đích sử dụng đất.

d) Tổ chức công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, các dự án bất động sản của địa phương để minh bạch thông tin, ngăn chặn hiện tượng tung tin đồn thổi, “đầu cơ” nhằm đẩy giá đất trực lợi bất hợp pháp; tăng cường kiểm tra, giám sát, thực hiện công tác quản lý nhà nước liên quan đến lĩnh vực đất đai, xây dựng theo quy định, kiểm soát chặt chẽ nhu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng đất; xử lý kịp thời các vi phạm trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Sở Xây dựng

a) Tăng cường quản lý chặt chẽ các dự án bất động sản, nhất là bất động sản hình thành trong tương lai, bảo đảm việc đưa bất động sản vào kinh doanh, chuyển nhượng dự án bất động sản phải đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; thực hiện và hướng dẫn các địa phương kiểm tra, chấn chỉnh hoạt động môi giới bất động sản bảo đảm tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

b) Tổ chức công bố công khai thông tin quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh lên trang Trang thông tin điện tử, tiến độ triển khai các dự án nhà ở. Nâng cao chất lượng công tác thẩm định quy hoạch để hạn chế tối đa việc điều chỉnh quy hoạch nhiều lần; ưu tiên bố trí đủ quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội, quỹ đất khu vui chơi, cây xanh, các dịch vụ thiết yếu trong các đồ án quy hoạch.

c) Tiếp tục đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản hướng dẫn, đôn đốc UBND cấp huyện thông tin kịp thời về quy hoạch trên địa bàn bằng nhiều hình thức như đăng trên Website, niêm yết công khai quy hoạch, thông báo rộng rãi trên hệ thống thông tin truyền thông... để người dân biết và thực hiện, tránh bị lợi dụng.

d) Tiếp tục vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh đảm bảo được thông suốt. Thường xuyên tổng hợp, cập nhật hệ thống thông tin, chế độ báo cáo tình hình kinh doanh bất động sản để nắm bắt diễn biến của thị trường. Kịp thời phát hiện, tham mưu các giải pháp ngăn chặn hiện

tượng “đầu cơ” bất động sản, không để xảy ra tình trạng “sốt giá” và “bong bóng” bất động sản trên địa bàn tỉnh.

đ) Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý nghiêm, kịp thời các vi phạm trong thực hiện quy định về đầu tư kinh doanh bất động sản, quy định về hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình các dự án xây dựng nhà ở, hạ tầng kỹ thuật các dự án nhà ở, khu đô thị theo thẩm quyền.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tiến hành kiểm tra các doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản; xử lý, chấn chỉnh các hành vi vi phạm (nếu có), đảm bảo hoạt động của các doanh nghiệp bất động sản đúng quy định của pháp luật.

b) Chủ trì, phối hợp các đơn vị có liên quan thẩm định, báo cáo UBND tỉnh việc chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư và cấp giấy chứng nhận đầu tư (nếu có) cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Nhà ở và pháp luật khác có liên quan; kiểm tra, xử lý các dự án đầu tư xây dựng nhà ở chậm tiến độ theo đúng quy định.

c) Phối hợp cung cấp thông tin thuộc phạm vi, chức năng quản lý nhà nước của đơn vị theo quy định để phục vụ việc kiểm tra các dự án đầu tư bất động sản, hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản trên địa bàn tỉnh.

d) Kiểm soát việc chuyển nhượng dự án, một phần dự án, nhất là các dự án bất động sản; rà soát các dự án bất động sản đã được quyết định chủ trương đầu tư nhưng chậm triển khai hoặc triển khai chậm tiến độ, dự án không thực hiện kế hoạch để kịp thời xử lý hoặc đề nghị xử lý thu hồi dự án; thực hiện công khai thông tin các dự án xây dựng nhà ở, khu đô thị... được phê duyệt chủ trương đầu tư.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Tập trung rà soát, kiểm tra hoạt động tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đặc biệt đối với những trường hợp có biểu hiện bất thường, xử lý theo thẩm quyền những trường hợp vi phạm các quy định pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất; kịp thời phát hiện các bất cập trong quy định pháp luật để tham mưu, đề xuất UBND tỉnh sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung, không để xảy ra trục lợi, đồng thời xử lý nghiêm hành vi lợi dụng đấu giá gây nhiễu loạn thị trường.

Chỉ đạo các Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc và hướng dẫn các địa phương thực hiện nghiêm các quy định về đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất... kiểm soát các giao dịch ảo, “thổi” giá đất, giá bất động sản.

b) Đẩy nhanh công tác công tác lập, thẩm định và trình phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các huyện thị, của tỉnh; thực hiện công khai theo đúng quy định làm cơ sở minh bạch thông tin quản lý thị trường bất động sản, đất đai trên địa bàn.

c) Hướng dẫn, đôn đốc UBND cấp huyện và các chủ đầu tư đẩy mạnh công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất cho người dân tại các dự án khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành; thực hiện nghiêm túc các quy định về đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất; kiểm tra, xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật đối với các dự án chưa nộp tiền sử dụng đất, các chủ đầu tư chậm trễ trong việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người dân.

d) Kịp thời rà soát, xử lý các vướng mắc có liên quan đến công tác giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất, các vi phạm về quản lý vệ sinh môi trường, xả thải tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh.

đ) Rà soát, xác định rõ nguồn gốc sử dụng đất, kiểm soát giao dịch ảo, “thổi” giá bất động sản, có hình thức xử lý theo quy định của pháp luật về quản lý đất đai khi tham gia ý kiến thẩm định để tham mưu UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án bất động sản, đầu tư xây dựng nhà ở.

5. Sở Tài chính

a) Tăng cường thanh tra, kiểm tra về giá đất theo chức năng, quyền hạn pháp luật quy định; phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, kiểm soát tình hình biến động giá đất trên địa bàn tỉnh, nhất là các địa phương có tình trạng giá đất tăng ảo, kịp thời xử lý hoặc tham mưu xử lý theo quy định.

b) Nâng cao vai trò cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, bảng giá đất tỉnh; tăng cường, nâng cao chất lượng công tác thẩm định giá đất, đảm bảo đúng nguyên tắc xác định giá đất theo quy định, chú ý các trường hợp giá đất biến động bất thường.

c) Chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan đơn độc lập, thẩm định trình phê duyệt điều chỉnh bổ sung giá đất hằng năm và định kỳ trên địa bàn đảm bảo phù hợp điều kiện thực tế của các khu vực tránh ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản.

d) Bố trí ngân sách hàng năm cho việc điều tra, xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý, vận hành hệ thống thông tin và tính toán các chỉ tiêu thống kê khác về nhà ở và thị trường bất động sản.

6. Sở Thông tin và Truyền thông, Sở Văn hóa và Thể thao

a) Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành, UBND cấp huyện chỉ đạo, hướng dẫn các cơ quan thông tấn, báo chí và hệ thống thông tin cơ sở tăng cường thông tin, phổ biến rộng rãi các dự án cấp thẩm quyền cho phép triển khai trên địa bàn tỉnh để nhân dân biết, không làm ảnh hưởng đến tâm lý đám đông gây bất lợi cho thị trường và trật tự xã hội.

b) Phối hợp với UBND cấp huyện chỉ đạo các đơn vị viễn thông ngăn chặn, xử lý các số điện thoại liên lạc, các thuê bao rao vặt, quảng cáo bất động sản, thổi phồng sai sự thật.

7. Sở Tư pháp

Yêu cầu các Văn phòng công chứng kiểm tra, chỉ thực hiện công chứng các hồ sơ giao dịch bất động sản đối với các dự án bất động sản đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định; thường xuyên kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động công chứng.

8. Ngân hàng nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Quảng Trị

a) Bám sát các chỉ đạo của Ngân hàng nhà nước Việt Nam để chỉ đạo các tổ chức tín dụng rà soát việc cho các nhà đầu tư vay tiền tham gia đấu giá đất, đầu tư các dự án bất động sản bảo đảm đúng quy định của pháp luật, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm quy định về cho vay vốn tín dụng.

b) Kiểm soát chặt chẽ tín dụng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

c) Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra giám sát đối với hoạt động cấp tín dụng đầu tư kinh doanh bất động sản, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm trong lĩnh vực tiền tệ ngân hàng liên quan đến bất động sản.

9. Cục Thuế tỉnh

a) Tuyên truyền hướng dẫn chính sách, pháp luật về thuế đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, tạo điều kiện để các tổ chức, cá nhân kê khai nộp thuế đầy đủ, kịp thời.

b) Tăng cường quản lý thuế đối với hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh; thực hiện các biện pháp chống thất thu thuế theo quy định.

10. Công an tỉnh

a) Chủ động kiểm tra, nắm bắt thông tin để xử lý đối với các tổ chức, cá nhân có dấu hiệu lừa đảo, lũng đoạn, xúi dục, kích động, gây bất ổn thị trường bất động sản.

b) Chủ động kiểm tra các hành vi lợi dụng đăng tải các thông tin gây mất trật tự quản lý kinh tế, trật tự xã hội theo Luật An ninh mạng.

c) Tăng cường công tác quản lý nhà nước về an ninh trật tự, an toàn xã hội; tăng cường công tác kiểm tra, hướng dẫn đăng ký thường trú, tạm trú, thông báo lưu trú, khai báo tạm vắng tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, chung cư.

11. Các chủ đầu tư các dự án bất động sản, các doanh nghiệp, các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

a) Thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, phòng chống rửa tiền và các quy định pháp luật có liên quan; chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật khi để xảy ra sai phạm, tùy theo mức độ có thể xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

b) Chỉ được phép tổ chức huy động vốn, mở bán nhà ở hình thành trong tương lai khi đủ điều kiện quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và khi có Thông báo đủ điều kiện được huy động vốn, được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong

tương lai của Sở Xây dựng và quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng và các pháp luật khác có liên quan. Thực hiện công khai thông tin, chế độ báo cáo theo đúng quy định.

Sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật.

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn đã được phân công, UBND tỉnh yêu cầu Thủ trưởng các Sở, ban, ngành, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã xây dựng kế hoạch, tổ chức thực hiện kịp thời, hiệu quả chỉ đạo này./.

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTTuần.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Đức Tiến