

CHỈ THỊ

Về tăng cường kiểm tra, xử lý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng quy định tại các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Dương

Trong thời gian qua, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành nhiều văn bản chỉ đạo các Sở, ngành, địa phương liên quan đến việc kiểm tra, xử lý đối với các dự án nhà ở và các dự án đầu tư, xây dựng không phép, sai phép (Văn bản số 1397/UBND-KTN ngày 04/4/2018, Văn bản số 3888/UBND-KTN ngày 07/8/2019, Văn bản số 4881/UBND-KTN ngày 26/9/2019...). Tuy nhiên, trên thực tế, qua các phương tiện thông tin đại chúng, đường dây nóng và Cổng thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường, đã phản ánh tình trạng nhiều chủ đầu tư (tổ chức, cá nhân) đã rao bán nhà, đất thuộc các dự án nhà ở không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc các dự án chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các dự án không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở... và nhiều người đã mua hoặc nộp tiền đặt cọc để nhận chuyển nhượng nhà, đất tại các dự án không phép, sai phép nêu trên. Việc bán, mua nhà, đất nêu trên đã vi phạm các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, nhà ở... gây rủi ro cho người mua nhà, đất, tác động xấu đến thị trường bất động sản, gây ảnh hưởng đến tình hình an ninh, trật tự trên địa bàn.

Thực hiện Văn bản số 4944/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 30/9/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc kiểm tra, xử lý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng quy định tại các dự án nhà ở sai phép, không phép. Đồng thời, để kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý nghiêm các tồn tại nêu trên, trong thời gian tới, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu các Sở, ngành, địa phương căn cứ chức trách, nhiệm vụ được giao, tập trung thực hiện các nội dung cụ thể như sau:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Tiếp tục công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Công khai các dự án nhà ở đã được phê duyệt nhưng có vi phạm pháp luật về đất đai, không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở; Công khai các dự án nhà ở đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng.

- Chỉ đạo Thanh tra Sở chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tiến hành rà soát, kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không đủ điều kiện (Ưu tiên các trường hợp có đơn khiếu nại, kiến nghị của người dân). Xử lý nghiêm theo đúng quy định pháp



luật đối với các chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở sử dụng đất sai mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất mà chưa được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

- Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án theo quy định (Trong đó lưu ý chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt...) trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng.

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tiếp tục rà soát, cập nhật công khai thông tin dự án nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai đăng ký, xóa đăng ký thế chấp. Trường hợp các chủ đầu tư dự án nhà ở đăng ký thế chấp nhưng đã có đơn khiếu nại, kiến nghị của người dân, phản ánh của cơ quan báo chí liên quan đến việc huy động vốn, bán nhà ở hình thành trong tương lai mà không đủ điều kiện thì Văn phòng Đăng ký đất đai chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan để làm việc trước khi đăng ký thế chấp nhằm hạn chế những rủi ro, tranh chấp có thể xảy ra trong thực tế.

2. Sở Xây dựng

- Tiếp tục công khai quy hoạch xây dựng; Công khai thông tin các dự án nhà ở đã được phê duyệt trên địa bàn trên trang thông tin điện tử của tỉnh, sở và chỉ đạo các chủ đầu tư công khai đúng, đầy đủ thông tin các dự án nhà ở đã được phê duyệt tại khu đất thực hiện dự án, trang thông tin điện tử của doanh nghiệp. Công khai các dự án nhà ở đã được phê duyệt nhưng có vi phạm pháp luật về xây dựng, không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở. Công khai các dự án nhà ở được phép chuyển quyền sử dụng đất và được phép bán nhà ở hình thành trong tương lai.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tiến hành rà soát, kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp huy động vốn, bán nhà ở hình thành trong tương lai (Thông qua các hình thức biên bản, văn bản, hợp đồng: góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, đặt cọc, giữ chỗ, thỏa thuận, nguyên tắc và các hình thức khác) mà không đủ điều kiện (Ưu tiên kiểm tra, xử lý các trường hợp có đơn khiếu nại, kiến nghị của người dân). Tiến hành thanh tra, kiểm tra xử lý vi phạm các dự án theo phản ánh của cơ quan báo chí, công dân theo thẩm quyền. Trường hợp vượt quá thẩm quyền, kịp thời báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo. Trường hợp có dấu hiệu lừa đảo cần kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để chuyển hồ sơ, thông báo cho cơ quan Công an để xử lý theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan, đơn vị có liên quan tăng cường tuyên truyền, phổ biến để các tổ chức, cá nhân được biết, thực hiện đúng các quy định về việc thực hiện dự án đầu tư, việc mua bán kinh doanh nhà đất theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về xây

dựng và các pháp luật khác có liên quan. Tuyên truyền, khuyến cáo đến các tổ chức, cá nhân cần liên hệ với cơ quan tài nguyên và môi trường, xây dựng và chính quyền địa phương tìm hiểu thông tin dự án trước khi tiến hành giao dịch để tránh rủi ro khi mua nhà đất không đúng quy định.

- Tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét cơ chế phối hợp với các địa phương khác, nhằm kịp thời can thiệp, quản lý và kiểm soát tốt các sàn giao dịch bất động sản có trụ sở làm việc đặt ngoài tỉnh Bình Dương đang thực hiện việc phân phối sản phẩm tại các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

3. Sở Tư pháp

Chỉ đạo, quán triệt các Phòng Công chứng, Văn phòng công chứng chỉ được công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất khi Chủ đầu tư đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 41, Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

4. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố

- Thông tin Chỉ thị này và các dự án nhà ở đã được phê duyệt trên địa bàn (Trong đó nêu rõ những dự án đủ điều kiện chuyển nhượng và chưa đủ điều kiện chuyển nhượng) trên các phương tiện thông tin đại chúng của địa phương; đồng thời niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã để cho mọi tổ chức, cá nhân dễ dàng nắm bắt thông tin trước khi thực hiện các giao dịch, đảm bảo tính công khai, minh bạch.

- Thực hiện công tác thẩm định, phê duyệt quy hoạch đối với dự án nhà ở theo đúng trình tự, thủ tục, thời gian. Giám sát, phối hợp giám sát các chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở triển khai quy hoạch tại địa phương.

- Thường xuyên kiểm tra, xử lý chấn chỉnh việc người dân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tự xây dựng nhà ở trong các dự án nhà ở phải thực hiện theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt (Trong đó lưu ý đối với dự án đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở).

- Chỉ đạo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tiến hành kiểm tra, kịp thời ngăn chặn và xử lý việc chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, chuyển quyền sử dụng đất trái phép theo thẩm quyền; phát hiện, áp dụng biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích ở địa phương theo thẩm quyền. Thực hiện các biện pháp yêu cầu Chủ đầu tư dừng ngay việc xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng các công trình khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp phép xây dựng...; buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm theo quy định của pháp luật. Trường hợp nếu để xảy ra tình trạng chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, xây dựng không phép, sai phép... thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh.

5. Đối với công dân

Công dân có quyền tự mình hoặc thông qua các tổ chức đại diện thực hiện quyền giám sát và phản ánh các sai phạm của các chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở trong lĩnh vực đất đai và xây dựng (Việc sử dụng đất sai mục đích, tự ý xây dựng trái phép, huy động vốn, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái với các quy định của pháp luật hiện hành...) và kèm theo hồ sơ, tài liệu, chứng cứ gửi về Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét xử lý theo quy định. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tăng cường kiểm tra, rà soát xử lý các vi phạm (nếu có) theo đúng quy định. Trong trường hợp cần thiết, kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh tiến hành tổ chức thu hồ sơ dự án đầu tư và chỉ đạo xử lý tiếp theo.


6. Tổ chức thực hiện

Yêu cầu các Sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện được giao nhiệm vụ nêu trên, triển khai và thực hiện nghiêm Chi thị này. Trong trường hợp gặp khó khăn, vướng mắc, phải kịp thời báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- TT. TU, TT. HĐND tỉnh;
- Các Sở: TNMT, TP, XD;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- LĐVP (Lg, Th), Tn, Km, TH;
- Lưu: VT. ✓ 14

CHỦ TỊCH



[Handwritten signature]

Trần Thanh Liêm