

PHỤ LỤC 02

BÁO CÁO TỔNG KẾT LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014

I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUY ĐỊNH CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014 VÀ CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH

1. Đánh giá chung về kết quả thực hiện pháp luật kinh doanh bất động sản và tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn:

1.1. Đánh giá chung về kết quả thực hiện pháp luật kinh doanh bất động sản:

Thực hiện Văn bản chỉ đạo của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh về việc triển khai thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản¹, Lãnh đạo Sở đã phổ biến, quán triệt các nội dung của Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành đến toàn thể cán bộ công chức, người lao động và các đơn vị liên quan nghiên cứu thực hiện (nội dung văn bản được phổ biến tuyên truyền thông qua các hoạt động công vụ như thanh tra, kiểm tra, hội, họp của cơ quan, đơn vị; đăng tải trên Trang thông tin điện tử của Sở).

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 được Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25/11/2014 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015. Sau khi được áp dụng, Luật và các văn bản hướng dẫn có hiệu lực thi hành đến nay đã định hướng, tạo hành lang pháp lý cho các cơ quan quản lý nhà nước từng bước quản lý hiệu quả, đưa hoạt động của thị trường bất động sản đi vào nề nếp, ngày càng minh bạch, công khai.

Hoạt động của thị trường bất động sản Kon Tum đang dần sôi động, ngày càng thu hút được sự quan tâm của các nhà đầu tư. Với chức năng, nhiệm vụ được giao trong thực hiện nhiệm vụ quản lý thị trường bất động sản, Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum đã chú trọng nâng cao chất lượng các đồ án quy hoạch xây dựng, đảm bảo sự ổn định, minh bạch của quy hoạch. Trong khâu khảo sát dự án đầu tư, thẩm định chủ trương đầu tư và lựa chọn chủ đầu tư dự án luôn xem xét về uy tín, năng lực và kinh nghiệm cũng như nguồn lực của chủ đầu tư.

Nhằm nâng cao công tác quản lý, giám sát, chấn chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản theo chỉ đạo của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum, Sở đã chủ động thông tin thường xuyên về tình hình thị trường bất động sản và đề nghị các cơ quan, đơn vị liên quan nắm bắt và thông tin để người dân trên địa bàn được biết (Trước nhiều thông tin quảng bá, rao bán đất nền dự án, dự án nhà ở như hiện nay, người dân cần tỉnh táo, lựa chọn và cân nhắc kỹ, tìm hiểu kỹ thông tin, uy tín của chủ đầu tư trên thị trường, hồ sơ pháp lý dự án; tham khảo thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng).

¹ - Văn bản số 1436/BXD-QLN ngày 30/6/2015 của Bộ Xây dựng; Văn bản số 986/VP-KTN ngày 17/7/2015 của UBND tỉnh.

Hiện nay với chức năng, nhiệm vụ được cấp trên giao, Sở đã thực hiện tốt công tác quản lý nhà nước đối với các hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản trên địa bàn.

1.2. Đánh giá chung về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn:

Thị trường bất động sản ở Kon Tum hiện nay đang dần hình thành rõ nét, thu hút được các nhà đầu tư quan tâm, tìm hiểu cơ hội đầu tư.

Nguồn cung bất động sản: Ngoài các sản phẩm mới (phân khúc mới) được cung cấp trên thị trường là nhà phố kết hợp kinh doanh (shophouse), nhà ở thương mại (nhà liên kế, nhà biệt thự) trong dự án thì nguồn cung bất động sản trên địa bàn chủ yếu là nhà, đất riêng lẻ của người dân, đất nền các dự án khai thác quỹ đất do các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình trúng đấu giá và chuyển nhượng.

Số lượng giao dịch đối với từng loại bất động sản: Các giao dịch bất động sản chủ yếu tập trung vào phân khúc giao dịch đất nền hiện hữu, nhà ở riêng lẻ giữa các đối tượng sở hữu. Nhà ở xã hội (chung cư) nguồn cung chưa nhiều và chưa thu hút được sự quan tâm của đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định.

Biến động giá đối với từng loại bất động sản: Cùng với việc đầu tư xây dựng các dự án trên địa bàn (các dự án nhà ở thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí), các khu đô thị mới được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có tình trạng giá đất nền tăng, sốt nóng cục bộ tại các dự án và các khu vực xung quanh, một số khu vực có dấu hiệu nâng giá ảo, tăng giá cao so với khả năng sức mua của người dân có nhu cầu thực tế mua đất xây nhà để ở.

Dự báo trong thời gian tới các hoạt động đầu tư và giao dịch kinh doanh bất động sản sẽ chậm lại nhiều và không còn sôi động so với những năm trước đây, do tình hình đại dịch bệnh Covid-19 vẫn đang diễn biến phức tạp gây ảnh hưởng lớn đến phát triển nền kinh tế - xã hội của Đất nước nói chung và hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản nói riêng.

2. Về quy mô thị trường bất động sản và số lượng dự án, quy mô phát triển các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn:

Tính đến hiện nay đã thu hút được các nhà đầu tư lớn quan tâm, khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư trên địa bàn tỉnh: Công ty cổ phần Vincom Retail; Công ty cổ phần tập đoàn FLC; Công ty TNHH TM Vinh Quang I – TP. Hồ Chí Minh; Công ty cổ phần đầu tư Alphanam; Công ty cổ phần Him Lam; Công ty TNHH Đầu tư Phát triển đô thị Măng Đen; Công ty Cổ phần đầu tư VVINA...²

² - Văn bản số 4614/UBND-HTKT ngày 16/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Công ty cổ phần đầu tư Alphanam;

- Văn bản số 1748/UBND-HTKT ngày 28/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái - du lịch kết hợp Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao Chư Hreng - Đăk Rơ Wa, thành phố Kon Tum;

- Văn bản số 649/UBND-HTKT ngày 25/02/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Khu biệt thự sinh thái tại xã Chư Hreng, thành phố Kon Tum;

Các dự án đầu tư xây dựng đang triển khai thực hiện, gồm: Dự án Khu dân cư Hoàng Thành, xã Đăk Cấm thành phố Kon Tum có quy mô 9,564ha bao gồm 192 căn nhà ở xã hội (4 Block nhà 03 tầng), 49 căn nhà ở biệt thự, 153 căn nhà ở liên kế. Đến nay, đã triển khai đầu tư hoàn thành hạng mục hạ tầng kỹ thuật của Dự án, hoàn thiện 01 Block nhà ở xã hội gồm 48 căn đang đưa vào khai thác (hiện nay đã giao dịch được 12/48 căn);

Dự án Khu đô thị mới phía Bắc Duy Tân quy mô 7,845ha hiện đã hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đang triển khai các bước tiếp theo để thực hiện dự án; Dự án khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum có diện tích sử dụng 70ha. Hiện nay đang xây dựng hạ tầng kỹ thuật, đang thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và bàn giao đất theo quy định; Dự án nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư (2,42ha) thuộc sở hữu nhà nước đang trong giai đoạn triển khai thực hiện theo chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh (Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 17/9/2018).

Thị trường đang tiếp nhận sản phẩm là nhà phố kết hợp kinh doanh (22 căn nhà ở thương mại) thuộc dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại kết hợp nhà ở thương mại (*shophouse*), phường Quyết Thắng, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum; Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Vincom Retail. Sản phẩm là nhà phố liên kế (120 căn) thuộc dự án Khu dân cư Phú Gia, phường Quang Trung, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum; Chủ đầu tư: Công ty TNHH TM Vinh Quang I – TP. Hồ Chí Minh.

Đối với nhà ở trong dự án được chấp thuận đầu tư là 472 căn (bao gồm 411 căn nhà liên kế và 61 căn biệt thự) thuộc dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum; Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Tập đoàn FLC. Hiện nay đã được triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật và được đưa vào kinh doanh theo quy định.³

Đến thời điểm hiện nay, các dự án được triển khai trên địa bàn tỉnh Kon Tum đều thực hiện tuân thủ theo quy định pháp luật về đất đai, xây dựng, nhà ở và phát triển đô thị; phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây

- Văn bản số 2058/UBND-HTKT ngày 21/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án đầu tư mô hình thành phố trong rừng (nhà phố trong rừng) và khu nhà ở liên kế có vườn tại tiểu khu 488, thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông;

- Văn bản số 2052/UBND-HTKT ngày 21/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Golden Hill Măng Đen Resort tại thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông;

- Văn bản số 2050/UBND-HTKT ngày 21/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Tổ hợp biệt thự cao cấp và FARMSTAY tại thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông;

- Văn bản số 2051/UBND-HTKT ngày 21/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Nhà ở biệt thự cao cấp dưới tán rừng tại thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông;

- Văn bản số 2054/UBND-HTKT ngày 21/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Khu nhà ở liên kế có vườn kết hợp du lịch sinh thái tại thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông.

³ - Văn bản số 827/SXD-QLXD ngày 28/5/2021 của Sở Xây dựng về việc Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua;

- Văn bản số 1952/UBND-HTKT ngày 31/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố - Công ty cổ phần Tập đoàn FLC;

dựng, quy hoạch sử dụng đất; thu hút được vốn đầu tư của doanh nghiệp và nhân dân; bước đầu hình thành hạ tầng kỹ thuật các khu nhà ở, khu đô thị với kết cấu hạ tầng đồng bộ, đảm bảo kết nối với hạ tầng chung khu vực, góp phần phát triển đô thị, đáp ứng nhu cầu người dân và góp phần phát triển kinh tế - xã hội.

3. Về các chủ thể tham gia thị trường bất động sản:

3.1. Số lượng các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thành lập, hoạt động trên địa bàn: Hiện nay, trên địa bàn tỉnh có khoảng 239 Doanh nghiệp đăng ký ngành nghề kinh doanh bất động sản theo số liệu cung cấp của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kon Tum tại Văn bản số 1983/SKHĐT-DN (Căn cứ dữ liệu trên Hệ thống Thông tin đăng ký doanh nghiệp Quốc gia: app.dkkd.gov.vn).

3.2. Số lượng sàn giao dịch bất động sản thành lập, hoạt động trên địa bàn:

Tính đến thời điểm hiện nay, trên địa bàn tỉnh có 03 Sàn giao dịch bất động sản. Đã cung cấp thông tin về tổ chức, con người của sàn, qua kiểm tra hồ sơ đủ điều kiện và được Sở Xây dựng báo cáo Bộ Xây dựng đăng tải trên Cổng thông tin điện tử để phục vụ công tác quản lý theo quy định.⁴

3.3. Số lượng cá nhân hoạt động môi giới bất động sản được cấp chứng chỉ trên địa bàn:

Trong năm 2015-2020, Sở không có cấp chứng chỉ hành nghề bất động sản (do không có nhu cầu đăng ký cấp chứng chỉ hành nghề)⁵.

4. Kết quả thực hiện quy định về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án và chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng:

4.1. Số lượng, quy mô chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản trên địa bàn:

Trong năm 2015-2020, không có dự án chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh (Đối với dự án bất động sản thuộc cấp thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư).

4.2. Số lượng hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng được chuyển nhượng theo pháp luật kinh doanh bất động sản:

Chủ yếu thực hiện giao dịch các sản phẩm nhà ở, đất ở hiện hữu riêng lẻ của các tổ chức, cá nhân trên địa bàn (qua giao dịch công chứng); không phát sinh các

4 - Sàn giao dịch bất động sản Dương Châu Land (địa chỉ Khu Villa); sàn giao dịch bất động sản Vinh Quang I (Khu dân cư Hoàng Thành, xã Đăk Cẩm); sàn giao dịch bất động sản Indochine (tại số 28 Bạch Đằng, Tp. Kon Tum).

5 - Sở Xây dựng chưa thực hiện tổ chức sát hạch cấp chứng chỉ môi giới bất động sản kể từ ngày Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Nghị định, thông tư hướng dẫn thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản. Lý do: cá nhân không có nhu cầu đăng ký sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng được chuyển nhượng theo pháp luật kinh doanh bất động sản.

5. Về công tác quản lý nhà nước về thị trường bất động sản trên địa bàn:

5.1. Công tác chỉ đạo, điều hành, hướng dẫn, tập huấn và ban hành văn bản theo thẩm quyền trong lĩnh vực bất động sản trên địa bàn:⁶

Thực hiện chỉ đạo của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh về tăng cường công tác quản lý tình hình thị trường bất động sản tại các địa phương, Sở Xây dựng đã chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành các Văn bản chỉ đạo việc tăng cường công tác quản lý tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh; trong đó, Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu các cơ quan, đơn vị liên quan tập trung triển khai một số nhiệm vụ nhằm ổn định thị trường bất động sản như sau:

Tuyên truyền, phổ biến, tổ chức triển khai nghiêm túc, có hiệu quả các quy định pháp luật có liên quan đến lĩnh vực bất động sản. Kịp thời theo dõi, nắm bắt thông tin, tình hình diễn biến của thị trường bất động sản, thực hiện các biện pháp xử lý để bình ổn thị trường, không để xảy ra tình trạng sốt giá và bong bóng bất động sản trên địa bàn.

Tăng cường công tác quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản; tổ chức kiểm tra các tổ chức, cá nhân có hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, có biện pháp xử lý nghiêm các hành vi vi phạm.

Rà soát, quản lý chặt chẽ các dự án bất động sản, nhất là bất động sản hình thành trong tương lai, đảm bảo việc đưa bất động sản vào kinh doanh, chuyển nhượng dự án bất động sản phải đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư và pháp luật về kinh doanh bất động sản (kiểm tra dự án bất động sản có biểu hiện phân lô bán nền khi chưa đủ điều kiện, việc huy động vốn, góp vốn, đặt cọc, kinh doanh hạ tầng, hoạt động kinh doanh bất động sản, việc đăng tin, quảng cáo, rao bán).

Kiểm soát chặt chẽ việc chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng tài sản dự án, đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Công khai thông tin các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị được chấp thuận chủ trương đầu tư trên Cổng thông tin điện tử tỉnh.

⁶ - Văn bản số 1630/UBND-HTKT ngày 20/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc tăng cường công tác quản lý tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh;

- Văn bản số 931/SXD-QLXD ngày 11/6/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum về việc triển khai thực hiện quy định về giao dịch bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai;

- Văn bản số 881/SXD-PTĐTHTKT ngày 12/6/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum về việc tăng cường công tác quản lý, giám sát, chấn chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản;

- Văn bản số 1525/SXD-PTĐTHTKT ngày 18/10/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum về việc gửi chủ đầu tư, các huyện kiểm tra, chấn chỉnh hình thức quảng cáo dự án không đúng sự thật;

- Văn bản số 870/SXD-PTĐTHTKT ngày 11/6/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum về việc chấn chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh.

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; việc sáp nhập, thành lập, nâng cấp đơn vị hành chính (nếu có) và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương theo quy định.

Kiểm tra, giám sát, hướng dẫn công tác xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh; đặc biệt là khi xây dựng các phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng để thu hồi đất.

5.2. Kết quả xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi địa bàn:

Thực hiện Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ; Thông tư số 27/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP và Văn bản chỉ đạo của cấp trên⁷, Sở đã chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 01/2018/QĐ-UBND ngày 05/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về ban hành Quy chế phối hợp trong việc 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 Kon Tum; nghiêm túc triển khai thực hiện việc cập nhật, công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản định kỳ theo quy định.

5.3. Về kết quả thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền:

Thực hiện Văn bản số 559/BXD-QLN ngày 26/3/2019 của Bộ Xây dựng. Để có cơ sở xây dựng kế hoạch kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Kon Tum, Sở Xây dựng đã có văn bản đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND các huyện, thành phố Kon Tum (Tại văn bản 1346/SXD-PTĐTHKT ngày 20/9/2019) phối hợp cung cấp danh sách các doanh nghiệp đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản trên địa bàn tỉnh Kon Tum (đầu tư xây dựng, mua, bán, chuyển nhượng, cho thuê bất động sản; dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản). UBND các huyện, thành phố khẩn trương kiểm tra, rà soát, báo cáo danh sách các cơ sở đang hoạt động kinh doanh các dịch vụ: môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn, quản lý bất động sản trên địa bàn (Tên tổ chức, cá nhân, địa chỉ, loại hình kinh doanh).

Trên cơ sở báo cáo của các đơn vị, Sở đã tổng hợp đưa vào kế hoạch kiểm tra và xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền trong năm 2020. Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh Covid-19 nên đơn vị đã tạm dừng kiểm tra, chuyển sang thực hiện trong năm 2021 và những năm tiếp theo⁸.

⁷ Văn bản số 2364/UBND-HTKT ngày 31/8/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc triển khai thực hiện Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ và Thông tư số 27/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng.

⁸ - Quyết định số 184/QĐ-SXD ngày 16/12/2020 về việc phê duyệt kế hoạch thanh tra, kiểm tra năm 2021 của Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum.

Việc giải quyết khiếu nại, tố cáo về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền: Trong năm 2015-2020, Sở không có đơn thư khiếu nại liên quan đến lĩnh vực quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

II. CÁC TỒN TẠI, BẤT CẬP KHI THỰC HIỆN QUY ĐỊNH CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2014 VÀ CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN THI HÀNH

1. Theo quy định tại Điều 55, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh khi có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; có giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng, giấy tờ nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án. Trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xông phần móng của tòa nhà đó.

Tuy nhiên, có trường hợp chủ đầu tư đang trong quá trình hoàn tất thủ tục, nhưng đã mở bán rầm rộ bằng hình thức ký với khách hàng hợp đồng đặt cọc, giữ chỗ dự án nhằm huy động vốn. Hình thức này tiềm ẩn nguy cơ rủi ro, bởi nếu dự án không được triển khai, việc thu hồi lại số tiền nói trên của các khách hàng là rất khó khăn.

2. Về hoạt động môi giới bất động sản, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định khi hành nghề môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề nhưng không đặt rõ vấn đề có cần phải qua đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hay không:

Hoạt động ngành nghề bất động sản đã được quy định chặt chẽ trong Luật Kinh doanh bất động sản và có chế tài xử lý⁹. Tuy nhiên, đây là ngành nghề gần như không có rào cản khi gia nhập và rút lui (tự dừng giao dịch và không chính thức thông báo). Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 và Thông tư số 11/2015/TT-BXD yêu cầu người môi giới khi tham gia môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề. Mặc dù vậy vẫn còn có bất cập, như quy định cá nhân không bắt buộc phải có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học thì mới được dự thi lấy chứng chỉ

Do đó, phần lớn lực lượng môi giới bất động sản hiện nay thiếu kiến thức căn bản để hành nghề. Đặc biệt là kiến thức pháp luật có liên quan đến lĩnh vực bất động sản. Môi giới phần lớn hoạt động như người “dẫn mối”, do đó mọi chủ

- Chương trình số 01/CTr-SXD ngày 26/01/2021 của Sở Xây dựng về thực hiện công tác trọng tâm năm 2021 (ND: Kiểm tra việc thực hiện các quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp có đăng ký hoạt động kinh doanh bất động sản; các sản, văn phòng giao dịch bất động sản; tổ chức cá nhân môi giới bất động sản.

⁹ - Điều 58 Nghị định 139/2017/NĐ-CP quy định, phạt tiền từ 10-15 triệu đồng đối với một trong các hành vi: kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS độc lập mà không có chứng chỉ hành nghề hoặc chứng chỉ hành nghề hết thời hạn sử dụng theo quy định. Phạt tiền từ 30-40 triệu đồng đối với một trong các hành vi: kinh doanh môi giới BĐS mà không thành lập doanh nghiệp theo quy định, không đủ số người có chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS theo quy định hoặc chứng chỉ hành nghề hết thời hạn sử dụng.

thể, mọi cá nhân đều dễ dàng tham gia và rao bán các sản phẩm của các chủ đầu tư hoặc các bất động sản riêng lẻ bằng nhiều hình thức trên mạng xã hội zalo, facebook mà không nắm được bất động sản đó có đủ điều kiện đưa vào giao dịch hay không, có đúng quy định hay không. Dẫn đến tiềm ẩn nguy cơ rủi ro cho khách hàng, nhà đầu tư, ảnh hưởng đến sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản.

3. Về sàn giao dịch bất động sản, quy định pháp luật không bắt buộc các dự án bất động sản phải niêm yết công khai, phải thực hiện giao dịch qua sàn giao dịch. Do đó việc thực thi thẩm tra đối với pháp lý, chất lượng của bất động sản không được minh bạch để nhằm mục đích bảo vệ lợi ích cho khách hàng.

III. ĐỀ XUẤT KIẾN NGHỊ

1. Đề nghị Bộ Xây dựng quan tâm tổ chức đào tạo, bồi dưỡng nhằm nâng cao chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ công chức các cấp về pháp luật hoạt động kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn liên quan.

2. Đối với hệ thống pháp luật, đề xuất quy định bắt buộc phải hoàn thành chương trình đào tạo của đơn vị được cấp phép mới được dự thi sát hạch lấy chứng chỉ hành nghề, cũng như quy định bổ sung cập nhật kiến thức hàng năm để hành nghề. Ngoài ra, giá trị pháp lý của chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản cần rút ngắn thời hạn để yêu cầu các nhà môi giới BĐS phải liên tục tìm hiểu và học hỏi, cập nhật kiến thức thường xuyên.

3. Đề xuất các bộ, ngành liên quan nghiên cứu tham mưu sửa đổi một số quy định pháp luật liên quan đến đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản (*Luật và các Nghị định, Thông tư về đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản*) để phù hợp với điều kiện từng địa phương, thuận lợi trong công tác quản lý, tham mưu cấp trên theo đúng quy định pháp luật.

IV. CÁC GIẢI PHÁP TRONG THỜI GIAN TỚI

1. Tiếp tục phổ biến, quán triệt triển khai thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật của cấp trên liên quan đến các lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đầu tư, xây dựng, nhà ở theo quy định.

2. Phối hợp các sở, ban, ngành có liên quan, UBND các huyện, thành phố tăng cường thực hiện các nhiệm vụ theo Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ và các văn bản liên quan.

3. Thường xuyên theo dõi, nắm bắt thông tin, tình hình diễn biến của thị trường bất động sản và thực hiện các biện pháp xử lý kịp thời, thông tin, báo cáo cơ quan cấp trên giải quyết theo thẩm quyền để bình ổn thị trường, không để xảy ra tình trạng sốt giá và bong bóng bất động sản trên địa bàn.

4. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, rà soát các dự án bất động sản đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; tăng cường công tác kiểm tra việc hành nghề môi giới bất động sản của tổ chức, cá nhân có liên quan.

5. Tổ chức cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định.

Trên đây là báo cáo tổng kết tình hình thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 trên địa bàn tỉnh Kon Tum.