

Số: /SXD-QLN&VLXD  
V/v ngăn chặn tình trạng tự ý rao bán  
đất nền phân lô, dự án phân lô khi  
chưa thực hiện thủ tục theo quy định

Tây Ninh, ngày 07 tháng 8 năm 2019

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Tây Ninh;
- Các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh.

Hiện nay, trên Internet, Facebook, đã xuất hiện các thông tin của tổ chức, cá nhân tự ý phân lô đất nền, thực hiện việc rao bán, chuyển nhượng bất động sản thông qua các hình thức giữ chỗ, đặt chỗ, đăng ký vị trí để thu tiền của người mua, trong khi các hình thức này không được quy định trong Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật có liên quan.

Các dự án về nhà ở, phân lô, bán nền đang rao bán nêu trên chưa thực hiện các thủ tục pháp lý về nhà ở, kinh doanh bất động sản được quy định tại Điều 12, Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản<sup>1</sup>, chưa thực hiện thủ tục tách thửa đất hoặc tách thửa đất không đảm bảo theo quy định tại Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Ngày 22/7/2019, Báo Tây Ninh online đã đăng bài “Thực hư quảng cáo về bán đất nền khu dân cư”, nội dung xoay quanh việc các tổ chức sử dụng đất cá nhân nhưng được rao bán khu dân cư khi chủ đầu tư chưa thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý theo quy định trên địa bàn thành phố Tây Ninh và huyện Bến Cầu.

Nhằm góp phần làm cho thị trường bất động sản của tỉnh phát triển lành mạnh, bền vững, giảm thiểu phát sinh tranh chấp, khiếu kiện, đầu cơ thổi phồng giá bất động sản thu lợi bất chính; đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư có năng lực, uy tín trong việc thực hiện dự án đầu tư, giảm bớt sự cạnh tranh không lành mạnh cũng như việc vi phạm pháp luật của một số tổ chức, cá nhân trong quá trình tham gia thị trường bất động sản.

---

<sup>1</sup> Điều 12. Yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh

1. Dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn và phải theo kế hoạch thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Dự án đầu tư bất động sản phải được thi công đúng tiến độ, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

**Điều 55. Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh**

1. 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, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; ...

Để ngăn chặn kịp thời, hướng dẫn các chủ đầu tư, hộ gia đình, cá nhân thực hiện dự án nhà ở, tách thửa phân lô, bán nền và kinh doanh bất động sản đảm bảo theo quy định Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND. Sở Xây dựng đề nghị UBND các huyện, thành phố Tây Ninh, các đơn vị liên quan và các tổ chức, cá nhân như sau:

1. UBND các huyện, thành phố Tây Ninh

Kiểm tra, rà soát và thông báo các trường hợp tự ý rao bán, chuyển nhượng đất nền, phân lô, dự án nhà ở trên địa bàn quản lý khi chưa thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định để người dân biết, tránh giao dịch.

2. Các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh

- Gỡ bỏ các bảng hiệu, băng rôn, áp phích quảng cáo, bài viết rao bán, chuyển nhượng bất động sản trên Internet, Facebook... do các đơn vị đăng tải, quảng cáo khi chưa thực hiện thủ tục pháp lý theo quy định.

- Không tham gia giao dịch, mua bán các dự án nhà ở, tách thửa phân lô, bán nền và kinh doanh bất động sản khi chưa thực hiện đầy đủ thủ tục pháp lý theo quy định.

- Tham gia thực hiện các dự án nhà ở đảm bảo theo quy định tại Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND và các quy định có liên quan.

3. Trường hợp tổ chức, cá nhân tiếp tục vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc chuyển cơ quan chức năng xử lý theo quy định pháp luật.

Rất mong nhận được sự phối hợp của các đơn vị.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên (Danh sách đính kèm);
- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: TNMT; Thông tin và Truyền Thông; Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- Công an tỉnh;
- BGĐ Sở (b/c);
- Phòng QLĐT thành phố Tây Ninh;
- Phòng KT&HT các huyện;
- Tổ Biên tập Trang Thông tin điện tử SXD;
- Lưu: VT, QLN&VLXD.  
(Nguyên)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**