

Chư Puh, ngày 06 tháng 5 năm 2013

BÁO CÁO

Tổng kết tình hình thực hiện Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2006

Thực hiện Công văn số 75/SXD-QLN ngày 21/02/2013 của Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai về việc tổng kết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006. Nay UBND huyện báo cáo cụ thể như sau:

1. Đánh giá chung:

Huyện Chư Puh mới thành lập và đi vào hoạt động từ đầu năm 2010, cơ sở hạ tầng kinh tế, văn hóa, xã hội, giáo dục, đặc biệt là hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật còn thiếu và chưa đáp ứng so với nhu cầu của một đơn vị hành chính cấp huyện. Các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở diễn ra chủ yếu tại các trục lộ giao thông đã có sẵn hoặc tại những nơi cơ sở hạ tầng không hoàn chỉnh, do đó thị trường giao dịch còn nhỏ lẻ, không sôi động. Nhìn chung đây là thị trường mới hình thành với những đặc điểm riêng của một huyện mới được chia tách, giá đất tại các dự án mở rộng giao thông nội thị thường biến động cao so với giá quy định của Nhà nước từ 2 – 2,5 lần và ở các khu dân cư trong thị trấn đèn bù thấp hơn giá thị trường 1,5 – 2 lần.

Hiện tại trên địa bàn huyện chưa thành lập Sàn giao dịch bất động sản nên tất cả các giao dịch bất động sản trong thời gian qua đều được tiến hành trên thị trường tự do. Nhìn chung việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đều tuân thủ đúng theo Luật Kinh doanh Bất động sản và các quy định khác có liên quan.

2. Những bất cập, vướng mắc khi triển khai áp dụng quy định Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2006.

- Chính sách pháp luật liên quan tới lĩnh vực BDS được quy định tại nhiều Bộ Luật, Luật chuyên ngành khác nhau dẫn đến còn có nhiều nội dung không thống nhất, thậm chí mâu thuẫn trong quá trình thực hiện thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng có liên quan.

- Quy trình thủ tục hành chính còn phức tạp, có rất nhiều cơ quan có liên quan tham gia vào giải quyết các thủ tục. Nhà đầu tư (doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân) thường phải đi lại nhiều lần đến nhiều cơ quan khác nhau hoặc nhiều đơn vị của cùng một cơ quan để giải quyết các thủ tục khác nhau. Hiện tượng tiêu cực, những nhiễu hoặc né tránh, dùn đẩy trách nhiệm giữa các cơ quan chức năng trong quá trình giải quyết các thủ tục chưa được khắc phục triệt để.

- Việc các quy định của cùng lĩnh vực BDS nhưng được quy định tại các hệ thống pháp luật khác nhau, mỗi hệ thống pháp luật chuyên ngành đều do một cơ quan chức năng của Nhà nước chịu trách nhiệm, thường phát sinh sự trùng lặp về yêu cầu thông tin, hồ sơ giữa các cơ quan đối với nhà đầu tư, đồng thời hạn chế

việc chia sẻ thông tin giữa các cơ quan nhà nước bởi các quyền lợi cục bộ vẫn chưa được nhận thức đầy đủ ở một số bộ phận cán bộ cụ thể.

3. Đề xuất các nội dung sửa đổi, bổ sung Luật Kinh doanh BDS:

Cần xây dựng cơ chế khuyến khích doanh nghiệp và người dân thực hiện các giao dịch BDS thông qua sàn giao dịch BDS; hạn chế số lượng sản phẩm BDS chủ đầu tư được quyền bán không qua sàn giao dịch.

Cần quy định cụ thể hơn về điều kiện thành lập sàn giao dịch BDS theo hướng nâng cao yêu cầu về nhân sự, chuyên môn; quy định cụ thể điều kiện về cơ sở vật chất tối thiểu cho sàn giao dịch hoạt động.

Cần quy định cụ thể việc niêm yết bất động sản (bao gồm niêm yết giá, thông tin về bất động sản), quy định các mức phí, hoa hồng trong hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản.

Việc cấp chứng chỉ hành nghề kinh doanh dịch vụ bất động sản (môi giới bất động sản, định giá bất động sản, quản lý sàn giao dịch bất động sản) là cần thiết. Để đảm bảo việc quản lý của Nhà nước, từng bước tăng cường tính minh bạch, hoạt động chuyên nghiệp của thị trường bất động sản, đơn giản thủ tục hành chính nhưng vẫn đảm bảo nội dung về chuyên môn, nghiệp vụ, cần rà soát, điều chỉnh phân định rõ trách nhiệm, thẩm quyền của các cơ quan chức năng của Nhà nước.

Cần rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định về thủ tục hành chính trong đầu tư kinh doanh BDS theo hướng công khai, minh bạch,便捷 cho nhà đầu tư; hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về BDS để cho các nhà đầu tư dễ dàng tra cứu, tìm hiểu thông tin trước khi đi đến quyết định đầu tư.

Cấm đầu tư trong lĩnh vực bất động sản: các dự án gây phuong hại đến quốc phòng, an ninh quốc gia và lợi ích công cộng; gây phuong hại đến di tích lịch sử, văn hóa, đạo đức, thuần phong mỹ tục Việt Nam (nhà siêu mỏng, siêu méo, cấm xây dựng trên thửa đất có hình thù đặc biệt . . .); làm hủy hoại tài nguyên, phá hủy môi trường.

Trên đây là báo cáo tổng kết tình hình thực hiện Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2006 trên địa bàn huyện. UBND huyện báo cáo Sở Xây dựng xem xét./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng tỉnh;
- CT, các PCT HĐND- UBND huyện;
- Phòng TCKH huyện;
- Lưu: VT, CVKT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

CHỦ TỊCH



Nguyễn Tư Sơn