

Số: 06 /KL-TTra

Kiên Giang, ngày 01 tháng 3 năm 2024

KẾT LUẬN THANH TRA

Việc chấp hành chính sách pháp luật về hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố Phú Quốc

Căn cứ Quyết định thanh tra số 51/QĐ-TTra ngày 30/10/2023 của Chánh thanh tra Sở Xây dựng Kiên Giang về việc thanh tra việc chấp hành chính sách, pháp luật về hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố Phú Quốc và Quyết định số 64/QĐ-TTra ngày 26/12/2023 của Chánh thanh tra Sở Xây dựng Kiên Giang về việc gia hạn thời hạn thanh tra, từ ngày 15/11/2023 đến ngày 18/01/2024, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại các đơn vị hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố Phú Quốc.

Xét báo cáo kết quả thanh tra số 09/BC-ĐTTra ngày 09/02/2024 của Trưởng Đoàn thanh tra, Chánh thanh tra Sở Xây dựng Kết luận thanh tra như sau:

I. Khái quát đặc điểm tình hình

Tình hình hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố Phú Quốc tại thời điểm thanh tra đang có chiều hướng giảm dần, có nhiều Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tạm dừng hoạt động hoặc không còn hoạt động (Công ty bất động sản OCEAN Land Phú Quốc, Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà Toàn Cầu PQ, Công ty Cổ phần bất động sản Diamond Phú Quốc, Công ty Cổ phần HT Land, Công ty bất động sản New Land, Công ty Cổ phần Viễn Đông Phú Quốc, Công ty TNHH MTV Phú Quốc, Công ty Phú Lễ, Công ty TNHH MTV bất động sản Trung Thảo, Công ty G68, Công ty bất động sản E Phú Quốc...). Các đơn vị đang hoạt động trên địa bàn thành phố Phú Quốc được thanh tra, gồm có: Công ty TNHH bất động sản Newvision; Công ty TNHH bất động sản S-Land; Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Phúc Land; Công ty TNHH MTV Đất Vàng Phú Quốc; Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc thành phố - Đảo Phú Quốc (City Land); Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Trường Sơn Land.

II. Kết quả kiểm tra, xác minh

1. Hoạt động môi giới bất động sản:

Đoàn thanh tra tiến hành kiểm tra các Tổ chức hoạt động môi giới bất động sản trên địa bàn thành phố Phú Quốc gồm: Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Trường Sơn Land; Công ty TNHH MTV Đất Vàng Phú Quốc; Công ty TNHH bất động sản S-Land.

1.1. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Trường Sơn Land:

- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Trường Sơn Land có chức năng tham gia môi giới bất động sản theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số 1702257167 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 23/6/2022; có đủ 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới (gồm ông *Chu Quang Trường*, chứng chỉ môi giới bất động sản số BT-5191 do Sở Xây dựng tỉnh Bến Tre cấp ngày 20/6/2022 và ông *Đào Văn Quý*, chứng chỉ môi giới bất động sản số HCM-03428 do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/4/2022). Công ty đủ điều kiện hoạt động môi giới bất động sản theo quy định.

- Tuy nhiên, từ thời điểm hoạt động cho đến nay Công ty chưa ký kết được hợp đồng môi giới bất động sản nào trên địa bàn thành phố Phú Quốc (bao gồm: Đất, nhà ở cũng như bất động sản thuộc dự án Đầu tư xây dựng).

1.2. Công ty TNHH MTV Đất Vàng Phú Quốc:

- Công ty TNHH MTV Đất Vàng Phú Quốc có chức năng tham gia tư vấn, môi giới bất động sản theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số 1701972277 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 15/9/2014, cấp thay đổi lần 2 ngày 03/4/2023.

- Tham gia môi giới BĐS gồm: Ông Nguyễn Kiên Cường, chứng chỉ môi giới bất động sản số HN-4770 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 20/7/2022; ông Đỗ Văn Lý, chứng chỉ môi giới bất động sản số HN-4942 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp ngày 15/10/2022; Ông Nguyễn Thanh Tùng, chứng chỉ môi giới bất động sản số BD-848, do Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/11/2018 và các ông Nguyễn Chiến Thắng chứng chỉ môi giới số BD-817, ông Lê Thanh Lâm, chứng chỉ môi giới số BD-777, ông Bùi Thanh Hải, chứng chỉ môi giới số BD-747 được cấp ngày 01/11/2018 do Sở Xây dựng Bình Dương cấp (tại thời điểm thanh tra chứng chỉ hành nghề của ông Nguyễn Thanh Tùng, ông Nguyễn Chiến Thắng, ông Lê Thanh Lâm và ông Bùi Thanh Hải đã hết hạn; tuy nhiên, đã đăng ký và thi cấp đổi).

- Năm 2017 đến nay Công ty đã thực hiện môi giới, ký kết được 08 hợp đồng, trong đó: 02 hợp đồng môi giới mua bán bất động sản, 02 hợp đồng môi giới cho thuê bất động sản và 04 hợp đồng đặt cọc, chủ yếu là bất động sản riêng lẻ (nhà, đất), không có trường hợp môi giới bất động sản thuộc dự án.

1.3. Công ty TNHH bất động sản S-Land:

- Công ty TNHH bất động sản S-Land có chức năng tham gia tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số 0401883578 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/3/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 07/12/2022.

- Tại thành phố Phú Quốc, Công ty đã thực hiện tư vấn, môi giới bất động sản các dự án: Dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng sinh thái Bãi Khem; Dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort; Dự án Khu đô thị Gateway; Dự án cáp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn

Thom – Phú Quốc do Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc làm chủ đầu tư. Công ty tham gia môi giới, giới thiệu bất động sản (*nhà, công trình xây dựng thuộc dự án*) cho khách hàng và ký văn bản thỏa thuận với khách hàng, không ký các hợp đồng mua bán, việc ký các hợp đồng mua bán do chủ đầu tư trực tiếp ký kết với khách hàng.

- Tham gia thực hiện môi giới các dự án trên gồm có: Ông Hồ Minh Luân, chứng chỉ môi giới bất động sản do Sở Xây dựng Bình Dương cấp ngày 22/8/2019 (Quyết định tiếp nhận nhân viên kinh doanh số 15/2021/QĐ-BN/SLAND ngày 15/8/2021); ông Nguyễn Đình Bảo, chứng chỉ môi giới bất động sản do Sở Xây dựng tỉnh Bến Tre cấp ngày 04/12/2020 (Quyết định tiếp nhận nhân viên kinh doanh số 16/2021/QĐ-BN/SLAND ngày 15/8/2021); bà Nguyễn Thị Yến Như, chứng chỉ môi giới do Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/12/2020 (Quyết định tiếp nhận nhân viên kinh doanh số 03/2021/QĐ/S-LAND ngày 02/01/2021).

2. Hoạt động kinh doanh bất động sản:

Đoàn thanh tra tiến hành kiểm tra các Tổ chức đang hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố Phú Quốc gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc thành phố - Đảo Phú Quốc; Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Phúc Land; Công ty TNHH bất động sản Newvision.

2.1. Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc thành phố - Đảo Phú Quốc (City Land):

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc thành phố - Đảo Phú Quốc hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số 1701975704 được cấp vào ngày 21/10/2014, là chủ đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái và dân cư Rạch Tràm tại ấp Rạch Tràm, xã Bãi Thơm. Dự án tại thời điểm thanh tra đang thực hiện ở giai đoạn phân kỳ 1 (*Khu tái định cư và nhà ở xã hội*) đã xây dựng phần Hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư và nhà ở xã hội.

- Khu tái định cư đã xây dựng được 15 căn, do người dân tự tổ chức xây dựng.

- Nhà ở xã hội đã được xây dựng hoàn thành 69 căn.

Dự án đang thực hiện chưa có tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản.

2.2. Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Phúc Land:

Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Phúc Land có chức năng hoạt động kinh doanh bất động sản và các chức năng dịch vụ khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số 1701411306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 26/7/2010 và cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 24/5/2023.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Phúc Land là chủ đầu tư dự án Khu nhà ở cao tầng (dự án Passo) tại ấp Búng Gội, xã Cửa Dương và dự án Khu du lịch

hỗn hợp Hồng Phúc (dự án Wyndham) tại Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ.

* Đối với dự án Khu nhà ở cao tầng (dự án Passo):

Dự án Passo chưa thi công, chủ đầu tư đang làm các thủ tục và xin cấp giấy phép xây dựng do đó chưa có hoạt động kinh doanh bất động sản tại dự án này.

Về mặt pháp lý: Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Phúc Land Theo Quyết định số 203/QĐ-BQLKKTTPQ ngày 01/9/2021 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc; Quyết định phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết số 21/QĐ-BQLKKTTPQ ngày 25/01/2022, tỷ lệ 1/500; có các GCN quyền sử dụng đất: Số DD 625211, thửa đất số 111, tờ bản đồ số 21 do Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho ông Lê Minh Trí, diện tích 8494m² đất trồng cây lâu năm; Số AL 896026 thửa đất số 45, tờ bản đồ số 21 do UBND huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc) cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh Thùy, diện tích 6060m² đất ở nông thôn (ONT) và đất trồng cây lâu năm (CLN).

* Đối với dự án Khu du lịch hỗn hợp Hồng Phúc (dự án Wyndham):

- Về mặt pháp lý: Dự án có Công văn chấp thuận Chủ trương đầu tư số 241/TB-VP ngày 25/09/2009 của UBND tỉnh Kiên Giang; được Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu ngày 05/11/2015 và chứng nhận thay đổi lần thứ 5 ngày 10/4/2020, mã số dự án là 1280576525. Công ty được nhà nước cho thuê đất đóng tiền 01 lần, thời hạn sử dụng đến ngày 03/01/2082. Mục đích sử dụng là đất thương mại, dịch vụ, theo Quyết định số 119/QĐ-BQLKKTTPQ ngày 03/8/2016 về việc điều chỉnh Điều 1, Quyết định số 73/QĐ-BQLPTPQ ngày 26/6/2014 của Ban Quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Quốc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Phúc Land tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang; hợp đồng cho thuê đất số 11/HĐTĐ, số 12/HĐTĐ ngày 11/4/2017. Năm 2017 dự án đã được UBND tỉnh cấp các GCN quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Phúc Land.

- Dự án có các hạng mục công trình chính: Khu thương mại dịch vụ có 25 căn và Khu biệt thự nghỉ dưỡng có 153 căn. Các công trình thuộc dự án đã được Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc cấp Giấy phép xây dựng: Số 12/GPXD ngày 24/5/2017, số 04/GPXD ngày 21/01/2022. Khu biệt thự nghỉ dưỡng đã xây dựng hoàn thành 100%; Khu thương mại đang thực hiện xây dựng phần thô, chưa hoàn thiện.

- Hình thức giao dịch: Công ty cổ phần Đầu tư Hồng Phúc Land không thực hiện kinh doanh bất động sản mà ký các hợp đồng góp vốn đầu tư với khách hàng từng căn biệt thự riêng biệt bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản, giá trị góp vốn từ 2% đến 68% theo từng đợt. Thời điểm kết thúc là khi Công ty cổ phần đầu tư Hồng Phúc Land đã nhận đủ 100% giá trị tiền góp vốn và khách hàng nhận được bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu biệt thự. Sau khi kết

thúc hợp đồng, Công ty cổ phần đầu tư Hồng Phúc Land tiến hành bàn giao căn biệt thự cho khách hàng. Sau đó Công ty cổ phần đầu tư Hồng Phúc Land tiến hành lập thủ tục thuê lại các căn biệt thự đã bàn giao cho khách hàng để quản lý, vận hành vào mục đích kinh doanh. Đến thời điểm thanh tra Công ty cổ phần đầu tư Hồng Phúc Land đã lập hợp đồng góp vốn đối với 111 căn biệt thự tương đương với 111 khách hàng, đã bàn giao được 67 căn cho khách hàng, số căn còn lại chưa đến thời hạn bàn giao theo hợp đồng.

2.3. Công ty TNHH bất động sản Newvision.

Công ty TNHH bất động sản Newvision có chức năng tham gia hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản (chuyển nhượng, cho thuê) theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số 0105924224 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 22/6/2012; Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 11/4/2023.

Công ty TNHH bất động sản Newvision là chủ đầu tư dự án Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World (còn gọi là dự án Grand World); đồng thời là đơn vị trực tiếp kinh doanh bất động sản của Dự án (chuyển nhượng, cho thuê bất động sản).

* Về mặt pháp lý:

- Dự án Grand World được Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu ngày 12/4/2014 và thay đổi bổ sung lần thứ 8 ngày 22/9/2023.

- Được chấp thuận chủ trương cho chuyển nhượng toàn bộ dự án tại Công văn số 1482/UBND-KTTH ngày 02/11/2018 của UBND tỉnh; Quyết định số 236/QĐ-BQLKKTQP ngày 24/12/2018 của BQLKKT Phú Quốc về việc chấp thuận chuyển nhượng dự án Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand Word; Quyết định số 02/QĐ-BQLKKTQP ngày 02/01/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc cho thuê đất đối với Công ty TNHH bất động sản Newvision tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ, đầu tư xây dựng dự án Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World và Quyết định số 07/QĐ-BQLKKTQP ngày 11/01/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc điều chỉnh, bổ sung nội dung tại Điều 1 Quyết định số 02/QĐ-BQLKKTQP ngày 02/01/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc cho Công ty TNHH bất động sản Newvision thực hiện dự án tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Ngày 27/5/2020, UBND tỉnh Kiên Giang đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho Công ty TNHH bất động sản Newvision theo GCN số CU 861652 và GCN số CU 861653, tờ bản đồ số 763-2018. Đất do nhà nước cho thuê, thu tiền một lần và thu tiền hàng năm.

- Dự án có các hạng mục công trình chính:

+ Các hạng mục công trình chưa thực hiện xây dựng: Khu căn hộ du lịch (Khách sạn 3 sao, ký hiệu 5.1, 5.3, 5.5; khách sạn 4 sao, ký hiệu 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 và khách sạn 5 sao, ký hiệu 3.1, 3.2, 3.3, 3.4).

+ Các hạng mục công trình đã hoàn thành xây dựng: Khu dịch vụ du lịch; Khu căn hộ du lịch; Khu khách sạn mini.

* Đối với Khu dịch vụ du lịch: Gồm 1051 căn; Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc đã cấp các giấy phép xây dựng: Số 18/GPXD, số 19/GPXD, số 20/GPXD, số 21/GPXD ngày 10/5/2019; số 43/GPXD ngày 07/8/2019; số 03/GPXD ngày 03/02/2021; số 05/GPXD ngày 26/01/2022 cho Công ty TNHH bất động sản Newvision, riêng Công trình TM02 được miễn giấy phép xây dựng theo văn bản số 1416/BQLKKTTPQ-QLĐĐ&XD ngày 24/3/2023, công trình đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Trong tổng số 1051 căn, Công ty đã ký hợp đồng mua bán 1031 căn (đã bàn giao 961 căn, chưa bàn giao 70 căn), còn lại 19 căn chưa bán và 01 căn Chủ đầu tư tự vận hành - không ký hợp đồng mua bán (TM02 – Bảo tàng gấu).

- Về tình trạng thanh toán hợp đồng: Có 443/1031 căn người mua đã thanh toán đủ **100%** tổng số tiền theo hợp đồng mua bán và theo tiến độ quy định tại Hợp đồng (hình thức bất động sản có sẵn).

* Đối với Khu căn hộ du lịch (khách sạn 3 sao, ký hiệu 5.2, 5.4): Gồm có 1608 căn; Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc đã cấp các giấy phép xây dựng: Số 03/GPXD ngày 10/01/2020; số 39/GPXD ngày 17/7/2020; số 36/GPXD ngày 01/10/2019 cho Công ty TNHH Bất động sản Newvision; công trình đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Trong tổng số 1608 căn, Công ty đã ký hợp đồng mua bán 1235 căn (có 805 căn đã bàn giao, 430 căn chưa bàn giao), còn lại 373 căn chưa bán.

- Về tình trạng thanh toán hợp đồng: Có 674/1235 căn đã được người mua thanh toán đủ **100%** tổng số tiền theo hợp đồng mua bán và theo tiến độ quy định tại Hợp đồng (hình thức bất động sản có sẵn).

* Đối với Khu khách sạn mini: Gồm 198 căn. Đoàn thanh tra kiểm tra hồ sơ công trình khách sạn mini và một số hồ sơ mua bán căn hộ, qua kiểm tra ghi nhận như sau:

- Công trình khách sạn mini được miễn giấy phép xây dựng theo văn bản số 1416/BQLKKTTPQ-QLĐĐ&XD ngày 24/3/2023, kết luận của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc. Công trình đã được nghiệm thu theo Thông báo số 51/TB-BQLKKTTPQ ngày 24/03/2023 và Thông báo số 60/TB-BQLKKTTPQ ngày 13/04/2023 của Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc.

- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công do Viện Khoa học Công nghệ xây dựng – Bộ Xây dựng thẩm tra ngày 07/10/2020 và Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc thẩm định theo văn bản số 1416/BQLKKTTPQ-QLĐĐ&XD ngày 15/10/2020; hồ sơ thiết kế về phòng cháy và chữa cháy đã được Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH Công an tỉnh Kiên Giang thẩm duyệt theo văn bản số 225/TD-PCCC

ngày 14/10/2020; Hồ sơ bản vẽ hoàn công do Công ty TNHH xây dựng Thương & Dịch vụ Đông Xuyên lập ngày 11/01/2023. Qua kiểm tra, rà soát, 03 loại hồ sơ trên không có sự thay đổi về mặt kiến trúc (tất cả các căn hộ đều thể hiện có 02 cầu thang bộ, gồm 01 cầu thang chung và 01 cầu thang riêng theo bản vẽ thi công; thiết kế không có tầng hầm).

- Việc công khai thông tin bất động sản bằng hình thức đăng tải trên website chính thức của chủ đầu tư, theo đường link: <https://vinhomes.vn/vi/grand-world-phu-quoc/phaply> và được niêm yết tại Trung tâm chăm sóc Khách hàng.

- Tình trạng chuyển nhượng: Trong tổng số 198 căn, Công ty đã ký hợp đồng mua bán 196 căn (có 46 căn đã bàn giao, 150 căn chưa bàn giao), còn lại 02 căn chưa bán.

- Về thực hiện hợp đồng:

+ Biểu mẫu các hợp đồng mua bán: Công ty đã tham khảo hợp đồng mẫu và thỏa thuận với người mua để soạn thảo hợp đồng, các nội dung đầy đủ theo Điều 18 của Luật Kinh doanh bất động sản.

+ Tình trạng thanh toán hợp đồng (theo bảng kê chi tiết của Công ty TNHH bất động sản Newvision): Có 45/196 căn người mua đã thanh toán đến 95% tổng số tiền theo hợp đồng mua bán và theo tiến độ quy định tại Hợp đồng mua bán (các căn bán theo loại hình bất động sản hình thành trong tương lai). Các căn hộ chưa có GCN quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình.

Tại thời điểm thanh tra các căn hộ nghỉ dưỡng, căn hộ du lịch, khách sạn mini chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho từng căn riêng. Công ty TNHH bất động sản Newvision báo cáo và kiến nghị hướng xử lý đến UBND tỉnh và được Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang kết luận tại Thông báo số 521/TB-VP ngày 08/6/2022 giao Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục theo dõi, khi Trung ương ban hành văn bản hướng dẫn thì thông báo cho nhà đầu tư biết để thực hiện theo quy định.

III. ĐÁNH GIÁ, NHẬN XÉT.

** Ưu điểm:*

Được sự quan tâm, chỉ đạo thường xuyên của UBND tỉnh trong công tác thanh tra, kiểm tra đã kịp thời chấn chỉnh về hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh nói chung và trên địa bàn thành phố Phú Quốc nói riêng, đã từng bước ổn định hơn.

Qua thanh tra nhìn chung các tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố Phú Quốc cơ bản đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về hoạt động kinh doanh bất động sản như: Đảm bảo về điều kiện hoạt động kinh doanh bất động sản, về thủ tục pháp lý trong đầu tư xây dựng, về công khai bất động sản...

** Hạn chế:*

Tuy nhiên, bên cạnh những ưu điểm thì vẫn còn một số tổ chức môi giới bất động sản chưa minh bạch trong quá trình tư vấn, giới thiệu, tìm kiếm bất động sản cho nhà đầu tư, dẫn đến phát sinh nhiều trường hợp nhà đầu tư tranh chấp hợp đồng đã ký kết với các đơn vị môi giới nhưng pháp luật kinh doanh bất động sản không có quy định biện pháp chế tài xử lý (do việc ký kết hợp đồng đều thể hiện nguyên tắc tự nguyện giữa các bên tham gia được pháp luật dân sự thừa nhận).

IV. KẾT LUẬN.

1. Về hoạt động môi giới bất động sản:

Đối với 03 Tổ chức hoạt động môi giới bất động sản trên địa bàn thành phố Phú Quốc, qua thanh tra các Tổ chức có đủ điều kiện hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản theo quy định, như: Có đăng ký hoạt động kinh doanh đúng lĩnh vực, ngành nghề hoạt động; đủ 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định... Trong đó:

- Có 01 Tổ chức (Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Trường Sơn Land) chưa ký kết được hợp đồng môi giới bất động sản nào.

- Có 02 Tổ chức (Công ty TNHH MTV Đất Vàng Phú Quốc và Công ty TNHH bất động sản S-Land) không thực hiện chế độ báo cáo theo quy định tại khoản 4 Điều 67 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13. Tuy nhiên, tại các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành, bao gồm: Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 (thay thế Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015), Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 (thay thế Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015) của Chính phủ và các Thông tư: Số 27/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 (hết hiệu lực), số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015, số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng không có quy định cụ thể về yêu cầu nội dung, biểu mẫu báo cáo, cung cấp thông tin đối với Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.

2. Về hoạt động kinh doanh bất động sản:

Trong 03 Tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được thanh tra thì:

- Có 02 Tổ chức (Công ty City Land và Công ty Cổ phần Đầu tư Hồng Phúc Land) chưa có hoạt động kinh doanh bất động sản do dự án đang thực hiện và riêng đối với dự án Khu du lịch hỗn hợp Hồng Phúc, chủ đầu tư chỉ ký hợp đồng góp vốn với các khách hàng, không có thực hiện hợp đồng mua bán.

- Đối với Công ty TNHH bất động sản Newvision: Các căn hộ nghỉ dưỡng, căn hộ du lịch, khách sạn mini thuộc dự án Grand World đã nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng nhưng chưa được cấp riêng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho từng căn hộ. Trong đó, có 443/1031 căn thuộc Khu dịch vụ du lịch và 674/1235 căn thuộc Khu căn hộ du lịch người mua đã thanh toán đủ 100% tổng số tiền theo hợp đồng mua bán và theo tiến độ quy định tại Hợp đồng mà các bên đã ký kết (theo Quy định

tại Điều 16, Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Chính phủ (nay được thay thế bởi Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023).

V. KIẾN NGHỊ

Kiến nghị:

- Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc: Thường xuyên cập nhật, công khai, thông tin các dự án bất động sản thuộc quyền quản lý, đủ điều kiện được phép kinh doanh trên trang thông tin điện tử của đơn vị, nhằm đảm bảo việc tiếp cận thông tin của người dân và doanh nghiệp một cách minh bạch.

- Đề nghị các Tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố Phú Quốc phải thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản theo quy định.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày ký Kết luận thanh tra, các cơ quan, Tổ chức, cá nhân có liên quan phải thực hiện nghiêm túc Kết luận thanh tra. Đồng thời báo cáo bằng văn bản kết quả thực hiện cho Chánh thanh tra Sở Xây dựng để theo dõi theo quy định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Ban Giám đốc SXD;
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Ban Quản lý Khu kinh tế PQ;
- UBND thành phố PQ;
- Các đơn vị, Tổ chức, cá nhân được thanh tra;
- Lưu: TTtr, ĐTTtr.

CHÁNH THANH TRA



Nguyễn Văn Quanh

