

Chính quyền địa phương chưa thực hiện hết trách nhiệm trong việc quản lý xây dựng

09:57 27/11/2019

Tình trạng chủ đầu tư vi phạm về quy hoạch, xây dựng, đất đai trong thực hiện dự án nhà ở tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh khiến cho việc cấp sổ đỏ trở nên khó khăn không phải bây giờ mới xảy ra, nhưng đây lại là vấn đề “nóng” hiện nay khiến dư luận bức xúc.



Người dân căng thẳng rôn tại khu dân cư VP6 Bán đảo Linh Đàm (Hà Nội). Không để mối quan hệ “tay ba”

Đánh giá về thực trạng người dân bỏ tiền mua nhà nhưng chưa được cấp “sổ đỏ” ở Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh ông Mai Văn Phấn, Phó Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai cho hay: Quan điểm xử lý của Bộ Tài nguyên và Môi trường luôn bảo vệ quyền lợi chính đáng của người mua nhà. Đồng thời, phải làm rõ và xử lý vi phạm của các chủ đầu tư và trách nhiệm của các cơ quan có

liên quan.

Để giải quyết quan điểm trên, trong quá trình xử lý cơ quan nhà nước có trách nhiệm phải tách bạch các đối tượng: người mua nhà, chủ đầu tư và cơ quan nhà nước có liên quan mà không để mối quan hệ “tay ba”, trong đó:

Nếu người mua nhà có đầy đủ các giấy tờ theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật nhà ở thì phải được xem xét cấp giấy chứng nhận để bảo vệ quyền lợi hợp pháp chính đáng.

Đối với cơ quan nhà nước phải làm rõ các hành vi vi phạm của chủ đầu tư và trách nhiệm của các ban ngành có liên quan trong quá trình chủ đầu tư thực hiện từ thời điểm đề xuất dự án đến khi bán nhà cho người mua. Đồng thời, chỉ đạo các cơ quan chức năng phải có giải pháp đề xuất cụ thể để giải quyết triệt để các vi phạm.

Đối với chủ đầu tư, phải có trách nhiệm khắc phục các vi phạm làm ảnh hưởng đến công trình đã xây dựng để đảm bảo việc cấp giấy chứng nhận cho người mua. Trường hợp không đảm bảo việc cấp giấy chứng nhận cho người mua, thì phải hoàn trả và bồi thường cho người mua. Tình trạng vi phạm của chủ đầu tư dẫn đến khó khăn cho công tác cấp Giấy chứng nhận cho người mua làm thiệt thòi, ảnh hưởng đến quyền lợi của họ.

Tuy nhiên, ông Phấn cũng cho rằng, đứng ở góc độ người mua trong một số trường hợp có một phần lỗi do chưa tìm hiểu đầy đủ thông tin về dự án; nhiều trường hợp mua đi bán lại nhà ở, đất ở không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Như đã nêu ở trên, việc thực hiện đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở được thực hiện qua nhiều bước với nhiều cơ quan quản lý khác nhau ở chính quyền địa phương, đó là việc các cơ quan thuộc chính quyền địa phương chưa thực hiện hết trách nhiệm trong việc quản lý xây dựng, đầu tư tại các dự án phát triển nhà ở: Thứ nhất, chưa kiểm tra, phát hiện và ngăn chặn kịp thời vi phạm; để vi phạm kéo dài, nhiều trường hợp chủ đầu tư đã bán nhà ở dẫn đến rất khó xử lý, khắc phục; Thứ hai, không kịp thời công khai những chủ đầu tư có vi phạm để người dân nắm bắt được thông tin trước khi quyết định mua nhà; Thứ 3, không tính toán lại tiền sử dụng đất để truy thu nộp ngân sách nhà nước đối với các dự án đã điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, diện tích đất ở tăng lên.

Chế tài nào cho chủ đầu tư chậm trễ cấp giấy chứng nhận?

Trao đổi về trường hợp chủ đầu tư chậm trễ hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận, chế tài xử phạt được áp dụng như thế nào, theo ông Hà Quang Hưng, Phó Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng): Tại Điều 26 của Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đã quy định rõ chế tài xử phạt khi chậm cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (sổ đỏ). Theo đó, tổ chức được Nhà nước giao đất xây dựng nhà ở để bán nhận trách nhiệm làm thủ tục cấp “sổ đỏ”, nếu quá thời hạn quy định sẽ bị phạt tiền.

Thời gian chậm cấp giấy chứng nhận được tính kể từ ngày bàn giao nhà ở, đất ở. Mức phạt sẽ phụ thuộc vào thời gian và số lượng hộ gia đình, cá nhân bị chậm cấp, cụ thể: từ 3 đến 6 tháng với từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên sẽ bị phạt từ trên 50-100 triệu đồng; từ trên 12 tháng với từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên sẽ bị phạt từ trên 500 triệu-1 tỷ đồng.

Tại Khoản 3 Điều 57 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở cũng quy định: phạt chủ đầu tư từ 250-300 triệu đồng khi không làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền làm sổ đỏ cho người dân hoặc không cung cấp hồ sơ pháp lý, giấy tờ liên quan cho người mua nhà ở.

Ngày 19 tháng 11 năm 2019, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 91/2019/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (thay thế Nghị định 102/2014/NĐ-CP và bãi bỏ điểm đ khoản 3 và điểm i khoản 6 Điều 57 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP) có hiệu lực thi hành từ ngày 5 tháng 1 năm 2020. Theo đó, tại Điều 31 quy định: tùy thuộc vào thời gian và số lượng căn hộ mà chủ đầu tư không nộp hồ sơ, không cung cấp, cung cấp không đầy đủ giấy tờ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà thì sẽ bị phạt đến 1 tỷ đồng và buộc phải nộp hồ sơ hoặc cung cấp giấy tờ đầy đủ cho người mua, thuê mua nhà để họ tự nộp hồ sơ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Ông Hưng khẳng định, pháp luật đã quy định rõ trách nhiệm trong việc làm thủ tục cấp sổ đỏ cho người mua là thuộc về chủ đầu tư (trừ trường hợp người mua tự nguyện đi làm thủ tục đề nghị cấp sổ đỏ) cũng như chế tài xử phạt trong trường hợp chủ đầu tư chậm trễ trong việc làm thủ tục cấp sổ đỏ cho người dân hoặc không cung cấp các giấy tờ pháp lý có liên quan cho người dân (trong đó có các giấy tờ để người dân tự đi làm thủ tục cấp sổ đỏ).

Đưa ra giải pháp giúp người mua nhà tránh khỏi rắc rối liên quan tới những dự án chậm trả sổ đỏ, luật sư Nguyễn Hồng Bách tư vấn: Trước khi mua căn hộ chung cư, người mua nhà nên cân nhắc thật kỹ lưỡng, khảo sát thông tin từ những người đang sinh sống hoặc đã mua nhà ở dự án đó (nếu dự án đã đưa vào sử dụng), thậm chí có thể nghe tư vấn từ phía các chuyên gia, các Luật sư để nắm rõ các quy định của pháp luật trước khi quyết định mua căn hộ.

“Chúng ta có thể kiểm tra ngay trên hệ thống mạng internet để xem dự án này thế nào? Tính thanh khoản ra sao và giá cả để tránh tình trạng bị hớ về giá”, ông Bách nêu giải pháp.

Chúng ta cần phải gặp trực tiếp chủ đầu tư hoặc đơn vị được chủ đầu tư ủy quyền để hỏi và nắm bắt về thông tin dự án cũng như các giấy tờ về mặt pháp lý của dự án, về tiến độ của dự án và các vấn đề khác.

Người mua nhà cũng nên lựa chọn các Chủ đầu tư có uy tín trên thị trường bất động sản, thực hiện giao dịch trực tiếp với chủ đầu tư để tránh các rủi ro có thể xảy ra và các giao dịch này nên được thực hiện tại Văn phòng công chứng để hạn chế các rủi ro có thể xảy ra.

Kiều Tuyết