

Số: ~~5370~~ /BXD-QLN

V/v đánh giá và kiểm soát
nguy cơ xảy ra bong bóng
bất động sản và tăng cường
công tác quản lý tình hình
thị trường bất động sản.

Hà Nội, ngày ~~24~~ tháng 12 năm 2021

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Trong thời gian vừa qua, do tình hình dịch bệnh Covid19 diễn biến phức tạp, nhiều địa phương đã phải thực hiện giãn cách xã hội trong thời gian dài gây ảnh hưởng đến nhiều lĩnh vực của nền kinh tế trong đó có thị trường bất động sản. Sau khi có quy định về nới lỏng giãn cách xã hội, thị trường bất động sản đã có những dấu hiệu phục hồi đáng kể, lượng giao dịch, giá bất động sản có xu hướng tăng cao. Tuy nhiên, sự phát triển của thị trường bất động sản chưa thực sự bền vững, còn tiềm ẩn yếu tố rủi ro; tình trạng các tổ chức, cá nhân và doanh nghiệp vi phạm quy định pháp luật còn xảy ra tại một số địa phương; cơ sở dữ liệu, thông tin về thị trường bất động sản chưa đầy đủ, thiếu minh bạch; công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm chưa đáp ứng yêu cầu quy định. Tại một số địa phương đã xảy ra các vụ việc, hiện tượng như: doanh nghiệp triển khai việc kinh doanh bất động sản chưa đủ điều kiện pháp lý; chuyển nhượng đất đai, kinh doanh bất động sản trái quy định; thực hiện các dự án phân lô, bán nền trên diện tích đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở; thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà, đất khi chưa đáp ứng đầy đủ điều kiện, cơ sở pháp lý, gây ảnh hưởng tới tình hình phát triển kinh tế - xã hội và sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản; một số trường hợp giá trúng đấu giá cao gấp nhiều lần so với giá khởi điểm (có trường hợp cao bất thường có thể tạo tác động tiêu cực đối với thị trường nhà ở, bất động sản).

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về thị trường bất động sản theo quy định tại Điều 78 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức triển khai thực hiện một số nội dung cụ thể sau:

1. Khẩn trương chỉ đạo triển khai các nhiệm vụ được giao tại Công điện số 1767/CD-TTg ngày 21/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian qua. Theo đó, đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tập trung rà soát, kiểm tra hoạt động của các tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với những trường hợp có biểu hiện

bất thường; đánh giá tình hình, kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đặc biệt là tác động của các trường hợp có kết quả đấu giá cao bất thường, gấp nhiều lần giá khởi điểm đến mặt bằng giá đất, nhà ở, đến thị trường (cung, cầu) nhà ở, bất động sản trên địa bàn.

2. Tổng hợp thông tin, đánh giá, nhận định về khả năng tiềm ẩn nguy cơ xảy ra “bong bóng” hoặc các diễn biến bất thường khác, dự báo tình hình thị trường bất động sản trong thời gian tới tại địa phương.

3. Khẩn trương tập trung chỉ đạo triển khai các nhiệm vụ, giải pháp đã được giao tại Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, tránh để xảy ra tình trạng “bóng bóng” bất động sản.

4. Tập trung chỉ đạo các cơ quan chức năng của địa phương tăng cường công tác quản lý, giám sát, kiểm tra và thanh tra; có giải pháp phù hợp nhằm ngăn chặn hiện tượng tung tin đồn thổi, đầu tư theo tâm lý đám đông,...gây bất ổn cho thị trường, ảnh hưởng xấu đến an ninh trật tự xã hội địa phương và đời sống của người dân; đồng thời xử lý nghiêm với các trường hợp môi giới, mua bán bất động sản, dự án bất động sản, quyền sử dụng đất, buôn lỏng quản lý, vi phạm pháp luật về đất đai, về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan (nếu có). Đặc biệt, tăng cường kiểm soát chặt chẽ, xử lý nghiêm trường hợp các dự án bất động sản chưa đủ điều kiện pháp lý đã đưa vào kinh doanh.

5. Tổ chức công bố công khai thông tin về quy hoạch, tiến độ triển khai các dự án phát triển cơ sở hạ tầng, các dự án bất động sản đặc biệt là các dự án lớn và việc sáp nhập, thành lập, nâng cấp đơn vị hành chính tại địa phương để minh bạch thông tin, ngăn chặn hiện tượng tung tin đồn thổi, đầu cơ nhằm đẩy giá để trục lợi bất hợp pháp.

6. Thực hiện quản lý, kiểm soát việc tăng giá đất nhằm đảm bảo phù hợp điều kiện thực tế của các khu vực trên địa bàn tránh ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản tại địa phương.

7. Có biện pháp quản lý, kiểm soát hữu hiệu hoạt động môi giới của các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản tại địa phương.

8. Tăng cường đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật cho các tổ chức, cá nhân có liên quan, đồng thời, tổ chức triển khai nghiêm túc, có hiệu quả các quy định pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản. Theo dõi nắm bắt thông tin, tình hình diễn biến của thị trường và thực hiện các biện pháp xử lý kịp thời để bình ổn thị trường, không để xảy ra tình trạng sốt giá và bong bóng bất động sản trên địa bàn.

Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tập trung chỉ đạo có hiệu quả các nội dung nêu trên và ***báo cáo các nội dung mục 1; mục 2 về Bộ Xây dựng trước ngày 27/12/2021.***

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Sở Xây dựng các địa phương;
- Lưu: VT, QLN (03b).

KT.BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG



Nguyễn Văn Sinh