

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 03/CĐ-TTg

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2025

CÔNG ĐIỆN

**Tập trung chấn chỉnh, xử lý việc thao túng giá, đầu cơ bất động sản
và thanh tra, kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng bất động sản**

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ điện:

- Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Thời gian qua, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã có nhiều chỉ đạo quyết liệt, nhiều giải pháp kịp thời tháo gỡ khó khăn, đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án bất động sản, kiểm soát và ổn định thị trường bất động sản; tháo gỡ vướng mắc trong việc thực hiện quản lý, sử dụng đất, giao đất, định giá đất; kịp thời chấn chỉnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, trong năm 2024, tại một số thời điểm, một số khu vực, địa phương giá bất động sản, nhà ở tăng cao so với khả năng đáp ứng tài chính của người dân, nguyên nhân một phần do: (i) Một số hội, nhóm đầu cơ, nhà đầu tư, cá nhân hoạt động môi giới bất động sản lợi dụng sự thiếu hiểu biết, tâm lý đầu tư theo đám đông của người dân để thao túng tâm lý, “đẩy giá tăng cao”, “tạo giá ảo” gây nhiễu loạn thông tin thị trường nhằm trục lợi; (ii) Thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản chưa đầy đủ, chưa kịp thời, chưa minh bạch dẫn đến tổ chức, cá nhân thiếu thông tin, có địa phương bị định hướng thông tin bởi một số hội, nhóm đầu cơ, nhà đầu tư, cá nhân hoạt động môi giới bất động sản làm nhiễu loạn thông tin thị trường; (iii) Một số chủ đầu tư dự án bất động sản lợi dụng tình hình nguồn cung bất động sản hạn chế để đưa ra giá chào bán bất động sản cao hơn so với mức trung bình của các dự án bất động sản để thu lợi; (iv) Kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cao bất thường tại số khu vực làm tăng mặt bằng giá đất, giá nhà ở, bất động sản; (v) Nguồn cung nhà ở, bất động sản hạn chế, đặc biệt là thiếu nguồn cung nhà ở thương mại có giá phù hợp với khả năng chi trả của người dân có thu nhập trung bình, thấp và nhà ở xã hội.....

Để tăng cường kiểm soát và ổn định thị trường bất động sản, giá nhà đất và chấn chỉnh, xử lý kịp thời việc thao túng, đẩy giá và đầu cơ bất động sản, Thủ tướng Chính phủ yêu cầu:

1. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:



Tiếp tục thực hiện nghiêm, hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp đã được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo tại các nghị quyết, chỉ thị, quyết định, công điện,...¹ liên quan đến tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững; Đẩy mạnh truyền thông, công khai, minh bạch thông tin liên quan đến nhà ở, thị trường bất động sản bảo đảm kịp thời, đầy đủ, chính xác; đồng thời, tăng cường kiểm soát, kiểm duyệt chặt chẽ, có hiệu quả các kênh thông tin xã hội không chính xác, không chính thống có thể gây tác động tiêu cực đến tâm lý nhân dân, nhà đầu tư, khách hàng và thị trường.

2. Bộ trưởng Bộ Xây dựng:

a) Chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu đề xuất Đề án thí điểm mô hình “*Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý*”, trong đó hướng đến giao dịch qua hình thức điện tử nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và tăng cường tính công khai, minh bạch của giao dịch bất động sản trên thị trường; báo cáo Thủ tướng Chính phủ trong Quý II năm 2025.

b) Phối hợp với Bộ Công an để cập nhật, hoàn thiện, vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về nhà ở và thị trường bất động sản kết nối với cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, công chứng, đất đai, đầu tư, hoạt động xây dựng,... bảo đảm phản ánh, cập nhật thường xuyên, kịp thời về tình trạng pháp lý của dự án, các bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, các bất động sản tồn kho; về các giao dịch bất động sản; hoàn thành trong năm 2025.

c) Phối hợp với các Bộ Tư pháp, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu mô hình giao dịch chứng khoán để thực hiện chuyển đổi số để liên thông các thủ tục từ giao dịch bất động sản, công chứng, thuế và đăng ký giao dịch đất đai trên môi trường điện tử để bảo đảm công khai, minh bạch về tài sản, giá giao dịch qua đó quản lý và không để thất thoát thuế, báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước ngày 30 tháng 6 năm 2025.

d) Chủ động theo dõi tình hình thị trường bất động sản và phối hợp chặt chẽ với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính và các địa phương để kịp thời có biện pháp, giải pháp điều tiết, bình ổn thị trường thông qua việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch đô thị và nông thôn; chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở; cơ cấu sản phẩm của các dự án bất động sản... theo thẩm quyền hoặc đề xuất cấp có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

đ) Chỉ đạo, phối hợp với Bộ Công an và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện thanh tra, kiểm tra, rà soát hoạt động kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp, chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản trên địa bàn, đặc biệt là tại các khu vực, dự án có hiện tượng tăng giá bất thường; kịp thời chấn chỉnh, ngăn chặn và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm theo thẩm quyền.

¹ Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023, Công điện số 134/CD-TTg ngày 14/12/2024, Công điện số 109/CD-TTg ngày 22/10/2024, Công điện số 105/CD-TTg ngày 10/10/2024, Công điện số 82/CD-TTg ngày 21/8/2024, Công điện số 79/CD-TTg ngày 13/8/2024, Thông báo số 123/TB-VPCP ngày 27/03/2024...

3. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường:

a) Chỉ đạo, phối hợp với UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tăng cường thanh tra, kiểm tra, rà soát hoạt động xác định giá đất, ban hành bảng giá đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, đấu giá quyền sử dụng đất...; kịp thời chấn chỉnh, ngăn chặn và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm theo thẩm quyền, nhất là hành vi lợi dụng đấu giá quyền sử dụng đất để trục lợi, gây nhiễu loạn thị trường.

b) Phối hợp với Bộ Xây dựng và các bộ liên quan nghiên cứu, thực hiện chuyển đổi số để liên thông các thủ tục từ giao dịch bất động sản, công chứng, thuế và đăng ký giao dịch đất đai trên môi trường điện tử.

4. Bộ trưởng Bộ Tài chính:

a) Nghiên cứu, đề xuất chính sách thuế nhằm hạn chế hoạt động đầu cơ bất động sản, bảo đảm phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của Việt Nam và thông lệ quốc tế..., trong đó nghiên cứu phương án thu thuế phần chênh lệch giá giữa giá tính tiền sử dụng đất và giá bán sản phẩm bất động sản của các dự án; thu thuế phần chênh lệch các lần giao dịch, báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước ngày 30 tháng 4 năm 2025.

b) Điều hành linh hoạt, đồng bộ các công cụ chính sách tài khóa, tài chính, tiền tệ khơi thông các dòng vốn phục vụ phát triển kinh tế - xã hội nói chung, thị trường bất động sản nói riêng.

c) Phối hợp với Bộ Xây dựng và các bộ liên quan nghiên cứu, thực hiện chuyển đổi số để liên thông các thủ tục từ giao dịch bất động sản, công chứng, thuế và đăng ký giao dịch đất đai trên môi trường điện tử.

5. Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam chỉ đạo rà soát kỹ lưỡng, thanh tra các tổ chức tín dụng cho vay có tài sản bảo đảm là bất động sản cần được định giá khách quan, hợp lý, tuân thủ quy định và tập trung quản lý rủi ro tín dụng. Đặc biệt không được tiếp tay cho hành vi thao túng giá, tạo mặt bằng giá mới “ảo”, làm mất ổn định và “méo mó” thị trường.

6. Bộ trưởng Bộ Công an chỉ đạo các đơn vị nghiệp vụ và công an các địa phương chủ động nắm tình hình, kịp thời phát hiện, điều tra, xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật đối với các tổ chức, cá nhân vi phạm đến mức phải truy cứu trách nhiệm hình sự trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất; đưa thông tin sai lệch với mục đích tạo sốt ảo và lừa đảo người dân để trục lợi.

7. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

a) Tuyên truyền, phổ biến pháp luật và tổ chức triển khai thi hành các chính sách, pháp luật liên quan đến thị trường bất động sản mới được ban hành². Thực hiện công bố kịp thời thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, công khai các văn bản thông báo bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch đô thị và

² Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đấu thầu năm 2023, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, Nghị quyết thí điểm số 171/2024/QH15,... và các văn bản quy định chi tiết thi hành.

nông thôn; chương trình phát triển đô thị;... bảo đảm công khai, minh bạch thông tin thị trường.

b) Giải quyết nhanh các thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng các dự án nhà ở, bất động sản (như chấp thuận chủ trương đầu tư, thẩm định dự án, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất,...).

c) Kiểm soát chặt chẽ việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản trên địa bàn, bảo đảm minh bạch hóa, chuyên nghiệp hóa hoạt động này, phòng ngừa, hạn chế việc thiếu kiểm soát, có thể gây bất ổn thị trường.

d) Tăng cường kiểm tra để kịp thời chấn chỉnh, ngăn chặn và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm theo thẩm quyền đối với hoạt động của các doanh nghiệp, chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn, trong đó chú trọng tính pháp lý, điều kiện, công khai thông tin... của bất động sản đưa vào kinh doanh có hiện tượng tăng giá bất thường; không để trục lợi, gây nhiễu loạn thị trường.

8. Giao Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà trực tiếp chỉ đạo, kiểm tra, đôn đốc và xử lý các vấn đề phát sinh theo thẩm quyền, trường hợp vượt thẩm quyền thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

9. Văn phòng Chính phủ theo chức năng nhiệm vụ đôn đốc các bộ, cơ quan, địa phương thực hiện nhiệm vụ được giao tại Công điện này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Đài truyền hình Việt Nam;
- Đài tiếng nói Việt Nam;
- Thông tấn xã Việt Nam;
- Báo Nhân dân;
- VPCP: BTCN, các PCN, TGĐ Công TTĐT;
Các Vụ: TH, KTTH, NN, KGVX, QHĐP;
- Lưu: VT, CN (2b). 12



Phạm Minh Chính