

Số: 5155 /BXD-QLN

Hà Nội, ngày 06 tháng 9 năm 2024

V/v tăng cường công tác quản lý,  
kiểm soát tình hình biến động giá  
bất động sản

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

Trong thời gian vừa qua, nhiều địa phương trên cả nước đã chủ động triển khai thực hiện các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, đầu tư, đất đai, nhà ở... và đã đạt được một số kết quả nhất định; thị trường bất động sản đã có những đóng góp đáng kể vào sự phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm an sinh xã hội của các địa phương.

Trong Quý II/2024, nguồn cung nhà ở thương mại tăng nhẹ so với quý trước; lượng giao dịch thuộc loại hình căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong Quý II có xu hướng giảm so với quý I/2024 trong khi lượng giao dịch đất nền có xu hướng tăng; giá giao dịch bất động sản có xu hướng tăng hơn so với quý trước. 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 như: Một số nhà đầu tư, người môi giới bất động sản tung tin đồn thổi, mua đi bán lại bất động sản, gây nhiễu loạn thông tin nhằm đẩy giá bất động sản lên cao để lợi dụng trục lợi; đặc biệt tại Hà Nội xảy ra tình trạng giá căn hộ chung cư tại một số dự án và nhà ở riêng lẻ tại một số khu vực như Tây Hồ, Hai Bà Trưng, Ba Đình, Hoàn Kiếm... tăng cao bất thường so với tình hình thị trường và nhu cầu của người dân; đặc biệt theo phản ánh của báo chí, thời gian gần đây, tại Hà Nội, một số trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất có giá trúng đấu giá cao gấp nhiều lần giá khởi điểm đang thu hút sự quan tâm của dư luận xã hội, ảnh hưởng tới tình hình phát triển kinh tế - xã hội và sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản.

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về thị trường bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 81 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và khoản 7 Điều 35 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tập trung triển khai các nhiệm vụ sau:

1. Thực hiện nghiêm công điện số 82/CĐ-TTg ngày 21/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ; Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền

vững; Công điện số 1767/CD-TTg ngày 21/12/2021 về tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian qua; các công điện, chỉ thị khác của Thủ tướng Chính phủ và văn bản số 5047/BXD-QLN ngày 28/2024 của Bộ Xây dựng về việc triển khai thi hành Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

2. 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 tại địa phương; kiểm soát việc mua đi, bán lại các bất động sản trao tay nhiều lần, đặc biệt tại các khu vực, dự án, khu chung cư có hiện tượng tăng giá bất thường; thanh tra, kiểm tra, có biện pháp chấn chỉnh các hành vi thổi giá, làm giá, đầu cơ, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan (nếu có) theo thẩm quyền.

3. Tổ chức kiểm tra, nắm bắt tình hình, làm rõ nguyên nhân gây ra biến động giá của từng loại hình bất động sản như chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất ở trên địa bàn trong giai đoạn vừa qua; chủ động đề xuất các biện pháp điều tiết đảm bảo thị trường phát triển ổn định, lành mạnh, bền vững.

4. Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị chức năng rà soát công tác tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn đảm bảo đúng pháp luật, công khai, minh bạch; kịp thời phát hiện, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm các quy định pháp luật trong đấu giá quyền sử dụng đất, ngăn chặn hành vi lợi dụng đấu giá quyền sử dụng đất để trục lợi, gây nhiễu loạn thị trường.

5. Thực hiện quản lý, kiểm soát việc tăng giá bất động sản 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 nhằm đảm bảo chỗ ở cho mọi công dân.

6. Có biện pháp quản lý chặt chẽ việc xây dựng nhà ở của người dân trong các dự án kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật, tránh tình trạng người dân để đất trống, thực hiện hành vi đầu cơ, mua bán trao tay, “thổi giá” gây nhiễu loạn thông tin thị trường bất động sản.

7. Tổ chức công bố công khai thông tin về thị trường bất động sản; công bố thông tin cho các cơ quan, tổ chức, người dân nắm rõ về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đầu tư phát triển hạ tầng và việc sáp nhập, thành lập, nâng cấp đơn vị hành chính tại địa phương; các dự án bất động sản đã được phê duyệt; các chủ đầu tư dự án đủ điều kiện huy động vốn theo quy định nhằm bảo đảm minh bạch thông tin thị trường, ngăn chặn các hiện tượng gian lận, lừa dối, lừa đảo trong kinh doanh bất động sản.

8. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật, các chính sách mới liên quan đến pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản 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.

Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân thành các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tập trung chỉ đạo có hiệu quả các nội dung nêu trên.

Trân trọng!

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (đề b/c);
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Lưu: VT, QLN (03b).

  
**KT. BỘ TRƯỞNG**  
**THỨ TRƯỞNG**  
  
**Nguyễn Văn Sinh**