

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 46/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 05 năm 2017

"V/v Cần có giải pháp hiệu quả để hạ  
nhiệt cơn sốt giá đất nền vùng ven "

**Kính gửi: - Bộ Xây dựng**

- Thường trực Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh
- Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố
- Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố
- Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản
- Sở Xây dựng
- Sở Tài nguyên Môi trường
- Sở Quy hoạch Kiến trúc

**1/- Đánh giá tình hình cơn sốt giá đất nền tại các quận ven và huyện ngoại thành thành phố Hồ Chí Minh:**

- Tại báo cáo số 35/CV-HoREA ngày 07/04/2017 về "kiến nghị một số nội dung cấp bách để tháo gỡ khó khăn và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển minh bạch, lành mạnh, bền vững", Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nhận định: "Nhìn toàn cục, thị trường bất động sản vẫn còn tiềm ẩn những yếu tố rủi ro như đã có tình trạng lệch pha cung - cầu, chủ yếu lệch về phân khúc bất động sản cao cấp, du lịch nghỉ dưỡng; nguồn vốn tín dụng của các ngân hàng và nguồn vốn xã hội (chủ yếu là của người mua nhà) đổ vào thị trường bất động sản rất lớn, có xu hướng lệch vào một số doanh nghiệp lớn và vào phân khúc bất động sản cao cấp, du lịch nghỉ dưỡng; Đồng thời đã có sự gia tăng nhiều nhà đầu tư kinh doanh thứ cấp (chỉ riêng phân khúc bất động sản cao cấp, tỷ lệ nhà đầu tư kinh doanh thứ cấp lên đến hơn 60%); và còn có hiện tượng "sốt giá ảo" trong phân khúc đất nền ở các quận ven và một số huyện như: **Quận 9, quận 12, quận Thủ Đức, quận Bình Tân, huyện Nhà Bè, huyện Bình Chánh, huyện Hóc Môn, huyện Củ Chi, huyện Cần Giờ**". Đối tượng là đất nền do hoạt động tách thửa, phân lô theo Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014; hoặc đất thổ vườn trong các khu dân cư nông thôn ở các quận ven và các huyện ngoại thành; thậm chí có cả trường hợp một số khu đất nông nghiệp cũng bị phân lô bán giấy tay trái pháp luật. Trong vòng một năm qua, giá đất nền đã tăng trên dưới 30%, cá biệt có khu vực giá tăng đến trên dưới 70%, ví dụ: Đất nền tại một số khu vực phân lô ở quận 9, quận Thủ Đức, huyện Bình Chánh đã lên đến trên dưới 20 triệu đồng/m<sup>2</sup>; giá đất nền tại thị trấn Cần Thạnh, xã Long Hòa (*huyện Cần Giờ*) có vị trí đã lên đến 10-12 triệu đồng/m<sup>2</sup>; giá đất nông nghiệp một số khu vực tại huyện Hóc Môn, huyện Củ Chi đã tăng đến trên dưới 50% trong 04 tháng đầu năm 2017, trong đó đất nền mặt tiền quốc lộ 22 cũng đã lên đến trên dưới 20 triệu đồng/m<sup>2</sup>;

- **Giới đầu nậu và cò đất là bên thủ lợi trong cơn "sốt giá ảo" đất nền hiện nay. Cơn "sốt giá ảo" đất nền này rất nguy hiểm, đã và đang tác động tiêu**

cực đến thị trường bất động sản, làm méo mó thị trường, tiềm ẩn nhiều rủi ro, đe dọa sự phát triển lành mạnh, bền vững của thị trường bất động sản, cần phải có các giải pháp hạ nhiệt kịp thời, hiệu quả, không để xảy ra vỡ "bong bóng" gây thiệt hại dây chuyền trên thị trường bất động sản, và để bảo vệ người tiêu dùng.

## **2/- Nguyên nhân dẫn đến cơn sốt giá đất nền ở các quận ven và huyện ngoại thành:**

- Do sự phát triển rất mạnh hệ thống hạ tầng đô thị, trước hết là hệ thống hạ tầng giao thông của thành phố (*các tuyến metro, các tuyến đường cao tốc, các tuyến đường vành đai, các tuyến đường kết nối, thông tin về các dự án cầu Cát Lái, cầu Bình Khánh, cầu Phước Khánh...*) đã có tác động kích thích làm tăng mặt bằng giá bất động sản, đặc biệt là ở khu Đông, khu Nam, khu Tây của thành phố, đã bị giới đầu nậu và cò đất lợi dụng thời giá, đẩy giá đất nền ở các khu vực này;

- Do chưa có định hướng dư luận kịp thời để xử lý hiệu quả những tin đồn không chính thống, truyền miệng như tin đồn về khả năng chuyển huyện Bình Chánh, huyện Hóc Môn thành quận; hoặc hình thành mô hình thành phố trong thành phố ở phía Đông, phía Tây, phía Nam thành phố Hồ Chí Minh, đã bị giới đầu nậu và cò đất lợi dụng thời giá, đẩy giá đất nền ở các khu vực này;

- Do có một số tập đoàn lớn công bố thông tin đề xuất các dự án rất lớn mà nếu được thực hiện sẽ góp phần làm thay đổi diện mạo thành phố Hồ Chí Minh, nhất là khu vực các huyện ngoại thành, ví dụ: Tập đoàn Vingroup đã được giao đầu tư dự án Công viên động vật bán hoang dã Safari quy mô 400 ha tại Củ Chi, dự án Khu đô thị lấn biển Cần Giờ quy mô mở rộng đến 2.000 ha; Tập đoàn Tuần Châu đã đề xuất đầu tư dự án Đại lộ ven sông Sài Gòn dài khoảng 60 km với quy mô 4-6 làn xe nối Bến Súc huyện Củ Chi qua huyện Hóc Môn, quận 12, quận Gò Vấp, quận Bình Thạnh về quận 1, dự án thành phố mới tại huyện Củ Chi với quy mô trên 15.000 ha, dự án thành phố ven biển (*Marina City*) quy mô khoảng 1.000 ha tại huyện Cần Giờ... đã bị giới đầu nậu và cò đất lợi dụng thời giá, đẩy giá đất nền ở các khu vực này;

- Do quá trình thực hiện Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định về diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất ở tại nông thôn và đô thị trên địa bàn thành phố, nhưng đã bị giới đầu nậu, cò đất lợi dụng để thực hiện tách thửa, phân lô đất nền tràn lan tại một số quận ven và huyện ngoại thành và thổi giá, đẩy giá đất nền ở các khu vực này;

- Do giới đầu nậu và cò đất làm giá, thổi giá đất nền tại các quận ven và huyện ngoại thành, với thủ đoạn tung hỏa mù, thực thực hư hư, lợi dụng các thành quả phát triển hạ tầng giao thông của thành phố, các thông tin chính thống, tung tin thất thiệt, kể cả lợi dụng các tin đồn để kích giá, thổi giá, đẩy giá, tạo sóng lướt sóng để thủ lợi tối đa trong phân khúc thị trường đất nền ở các quận ven và các huyện ngoại thành; nhà đầu tư kinh doanh thứ cấp lướt sóng "theo tâm lý đám đông" có thể bị sập bẫy, bị thiệt hại nặng khi thị trường hạ nhiệt. **Hoạt động của giới đầu nậu và cò đất bất chính là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến "sốt giá ảo" đất nền hiện nay cần phải có biện pháp ngăn chặn kịp thời.**

3/- Hiệp hội xin được đề xuất các giải pháp để hạ nhiệt "*sốt giá ảo*" đất nền hiện nay, như sau:

(1)- Đề nghị Lãnh đạo thành phố công bố rõ hiện nay chưa có chủ trương chuyển đổi huyện Bình Chánh, huyện Hóc Môn thành quận, hoặc thành lập tổ chức hành chính thành phố trong thành phố ở khu đông, khu nam, khu tây thành phố Hồ Chí Minh; Đồng thời, Hiệp hội cũng đề nghị Lãnh đạo thành phố chỉ đạo các nhà đầu tư khẩn trương trình các dự án đầu tư "*Đại lộ ven sông Sài Gòn*"; "*Thành phố mới Củ Chi*"; "*Thành phố ven biển (Marina City) Cần Giờ*"...để được xét duyệt theo quy định và sớm công bố kết quả xét duyệt để người dân hiểu rõ thông tin, tránh bị giới đầu nậu và cò đất lợi dụng thổi giá, đẩy giá đất nền ở các khu vực này;

(2)- Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố sớm ban hành Quyết định thay thế Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa, tạo điều kiện cho các hộ gia đình đông người có nhu cầu tách thửa ra riêng, nhưng cần có cơ chế quản lý chặt chẽ để tránh trường hợp bị giới đầu nậu và cò đất lợi dụng thực hiện tách thửa, phân lô bán nền tràn lan, cũng là một nguyên nhân dẫn tới cơn "*sốt giá ảo*" đất nền như trong thời gian qua, làm ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của đô thị và tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản;

(3)- Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo nghiên cứu cơ chế, chính sách để quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản của giới đầu nậu, cò đất hiện đang hoạt động với tư cách cá nhân không có đăng ký kinh doanh, có trường hợp nấp bóng người chủ đất, hoặc nấp bóng doanh nghiệp để kinh doanh bất động sản với nhiều thủ đoạn tinh vi để trốn thuế, né thuế, trong lúc theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì hoạt động mua bán đất nền cũng là hoạt động kinh doanh bất động sản phải có đăng ký kinh doanh, phải có vốn pháp định.

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhân:**

- Như trên;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI  
CHỦ TỊCH**

**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com