

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

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

Số: 01/2008/CT-TTg

Hà Nội, ngày 08 tháng 01 năm 2008

CHỈ THỊ**về một số giải pháp đẩy mạnh phát triển
và quản lý thị trường bất động sản**

Thị trường bất động sản nước ta tuy mới hình thành, nhưng đã có bước phát triển tích cực, nhiều dự án nhà ở, công trình dịch vụ, thương mại, sản xuất kinh doanh đã được đầu tư xây dựng và đưa vào khai thác, sử dụng đạt hiệu quả cao, nhiều khu nhà ở, khu đô thị mới với hệ thống hạ tầng đồng bộ đã được đầu tư làm thay đổi bộ mặt, cảnh quan đô thị. Thị trường bất động sản đã thu hút được đáng kể nguồn vốn trong nước và nước ngoài, góp phần quan trọng thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và ổn định xã hội trong những năm vừa qua. Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản đã từng bước được hoàn thiện, môi trường đầu tư kinh doanh ngày càng thuận lợi hơn cho cả các nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài.

Bên cạnh những mặt tích cực, hoạt động của thị trường bất động sản thời gian qua cũng đã bộc lộ những mặt yếu kém, phát triển thiếu ổn định và bền

vững. Đặc biệt, trong thời gian gần đây tại thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội đã xảy ra tình trạng giá vẫn phòng cho thuê, căn hộ cao cấp, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở riêng lẻ tăng đột biến cục bộ ở một số dự án, một số khu vực nhất định. Trong khi thị trường bất động sản tại một số địa phương khác vẫn trong tình trạng kém sôi động, ít giao dịch. Nguyên nhân cơ bản của tình hình nêu trên là do nguồn cung về nhà đất tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh gần đây bị hạn chế, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn, giá đầu vào (vật liệu, nhân công...) tăng cao cũng như sự tác động của thị trường tài chính, tiền tệ đã ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình tăng giá bất động sản. Tại những khu vực giá bất động sản tăng đột biến đã xảy ra tình trạng nhà đầu tư giữ hàng không đưa ra thị trường nhằm đẩy giá lên cao; chính quyền các cấp thiếu sự kiểm tra, kiểm

soát và xử lý kịp thời các trường hợp đầu cơ, nâng giá xảy ra trên địa bàn. Ngoài ra còn có nguyên nhân quan trọng là nhiều địa phương chưa quan tâm tới việc đầu tư xây dựng quỹ nhà xã hội để cho một số đối tượng thu nhập thấp thuê hoặc thuê mua theo quy định của Luật nhà ở. Tình trạng đầu cơ, đẩy giá giao dịch bất động sản lên quá cao so với giá trị thực gây ảnh hưởng không tốt đến hoạt động đầu tư, giảm nguồn thu cho ngân sách, gây tác động xấu tới tâm lý và đời sống xã hội. Để khắc phục những bất cập nêu trên, góp phần phát triển thị trường bất động sản hoạt động lành mạnh, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và an sinh xã hội, Thủ tướng Chính phủ chỉ thị:

1. Bộ Xây dựng:

a) Chủ trì và phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu, sửa đổi những nội dung liên quan đến lập, thẩm định và phê duyệt dự án phát triển nhà ở trong Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở theo hướng phân cấp, loại bỏ các quy định bất hợp lý để rút ngắn thời gian thực hiện các dự án, khuyến khích các chủ đầu tư xây dựng đa dạng các loại căn hộ có diện tích phù hợp với các đối tượng có thu nhập thấp và trung bình, trình Chính phủ trong quý I năm 2008;

b) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu, soạn thảo Nghị định xử phạt các vi phạm hành chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản, trình Chính phủ trong quý II năm 2008;

c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu ban hành các văn bản hướng dẫn thực hiện Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản trong quý I năm 2008;

d) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành hạn mức sở hữu nhà ở để làm cơ sở xác định thuế nhà, đất theo quy định của pháp luật về thuế ngay sau khi văn bản pháp luật về thuế liên quan đến thị trường bất động sản được sửa đổi, bổ sung;

đ) Chỉ đạo, đôn đốc các địa phương đẩy mạnh công tác đầu tư xây dựng nhà ở xã hội kể cả từ ngân sách trung ương, ngân sách địa phương và các nguồn vốn khác, tìm kiếm nguồn vốn ODA để tạo quỹ nhà ở của Nhà nước nhằm từng bước điều tiết thị trường nhà ở;

e) Tăng cường công tác kiểm tra, phát hiện và xử lý các vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo thẩm quyền;

g) Đôn đốc các Bộ, ngành và địa phương thực hiện tốt Chỉ thị số 11/2007/CT-TTg ngày 08 tháng 5 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai thi hành Luật kinh doanh bất động sản.

2. Bộ Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu sửa đổi, bổ sung cơ chế chỉ định chủ đầu tư các dự án nhà ở, khu đô thị mới được giao đất, thuê đất theo hướng đảm bảo lựa chọn chủ đầu tư có kinh nghiệm, năng lực tài chính, đảm bảo yêu cầu về tiến độ, đồng thời có chế tài xử lý cụ thể đối với các trường hợp chậm triển khai dự án, không đảm bảo tiến độ quy định, trình Chính phủ trong quý I năm 2008;

b) Trong quý I năm 2008 ban hành theo thẩm quyền văn bản hướng dẫn việc cho phép chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới được lựa chọn hình thức nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai để tạo điều kiện cho các chủ đầu tư giảm bớt chi phí đất đai, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê nhà ở trong các dự án;

c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành hạn mức sử dụng đất để làm cơ sở xác định thuế nhà, đất theo quy định của pháp luật về thuế ngay sau khi văn bản pháp luật về thuế liên quan đến thị trường bất động sản được sửa đổi, bổ sung.

3. Bộ Tài chính:

a) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Pháp lệnh về thuế nhà đất theo hướng đánh thuế lũy tiến đối với các trường hợp chủ sở hữu, chủ sử dụng có nhiều nhà, đất vượt hạn mức quy định, có nhà đất nhưng không đưa vào khai thác sử dụng nhằm mục đích hạn chế đầu cơ, tăng nguồn thu cho ngân sách, trình Chính phủ trong quý I năm 2008;

b) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất ngày 22 tháng 6 năm 1994 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất số 17/1999/QH10 ngày 21 tháng 12 năm 1999 theo hướng giảm thuế suất đối với các trường hợp giao dịch, chuyển nhượng đất ở, đất xây dựng công trình nhằm khuyến khích các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân kê khai, đăng ký nộp thuế khi thực hiện giao dịch, chuyển nhượng quyền

sử dụng đất, trình Chính phủ trong quý I năm 2008;

c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21 tháng 12 năm 1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ và Nghị định số 47/2003/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2003 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Điều 6 Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21 tháng 12 năm 1999 của Chính phủ về lệ phí trước bạ theo hướng giảm tỷ lệ (%) lệ phí trước bạ đối với các trường hợp đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản nhà, đất, trình Chính phủ trong quý I năm 2008.

4. Bộ Công thương có trách nhiệm đôn đốc các Bộ, ngành và địa phương thực hiện tốt Chỉ thị số 18/2007/CT-TTg ngày 01 tháng 8 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về một số biện pháp cấp bách kiềm chế tốc độ tăng giá thị trường để góp phần bình ổn giá bất động sản.

5. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

a) Kiểm tra, rà soát lại danh mục và tiến độ thực hiện đối với tất cả các dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới trên phạm vi địa bàn; thực hiện việc thu hồi đất đối với các chủ đầu tư dự án đã giao đất hoặc cho thuê đất nhưng chưa triển khai hoặc

triển khai chậm tiến độ theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Có biện pháp xử lý kiên quyết đối với các trường hợp đầu cơ nhà đất, mua bán, chuyển nhượng bất động sản trái quy định của pháp luật, trốn lậu thuế cũng như các trường hợp khác vi phạm quy định pháp luật về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản trên phạm vi địa bàn;

c) Báo cáo tình hình phát triển và quản lý thị trường bất động sản tại địa phương mình gửi Bộ Xây dựng trước ngày 01 tháng 02 năm 2008 để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

6. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm tổ chức thực hiện nghiêm chỉnh Chỉ thị này.

7. Chỉ thị này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

8. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Văn phòng Chính phủ tổ chức, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Chỉ thị này, định kỳ báo cáo Thủ tướng Chính phủ./.

THỦ TƯỚNG

Nguyễn Tấn Dũng