TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Siết chặt giao dịch, chuyển nhượng đất trái phép tại các 'Đặc khu'

21:43 14/05/2018

Đến nay hoạt động giao dịch, chuyển nhượng đất trái phép đẩy giá đất lên cao tại các địa phương chuẩn bị thành lập các đặc khu kinh tế đang dần được kiểm soát. Tình hình giao dịch, chuyển nhượng đất trái phép đã chững lại.

Đây là đánh giá của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) về tình hình thị trường bất động sản năm 2017 và 4 tháng đầu năm 2018, biến động giá đất tại một số địa phương.

Theo Cục quản lý nhà và thị bất động sản, thời gian qua trên một số phương tiện thông tin đại chúng phản ánh tại một số địa phương chuẩn bị thành lập các đặc khu kinh tế như: Vân Đồn (Quảng Ninh), Bắc Vân Phong (Khánh Hòa) và Phú Quốc (Kiên Giang) xuất hiện tình trạng một số nhà đầu tư cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng, đất nông nghiệp; chuyển đổi mục đích sử dụng đất trái quy định pháp luật, có hiện tượng giá đất nền tăng cao trong thời gian ngắn



Một góc huyện đảo Phú Quốc tỉnh Kiên Giang

Cụ thể, tại Vân Đồn (Quảng Ninh) từ thời điểm những tháng cuối năm 2017, giá đất tăng cao theo thông tin thành lập đặc khu. Một số khu vực, giá đất tăng từ 100-200% chỉ sau vài tháng. Hiện tượng giá đất tăng đột biến làm người dân có đất tại khu vực chuyển đổi, tách thửa để bán tăng cao. Cùng với đó hiện tượng đầu cơ, giao dịch, tách thửa phân lô mua bán đất rừng, đất nông nghiệp tăng mạnh.

Tại Vân Phong (Khánh Hòa) sau khi có thông tin thành lập Đặc khu kinh tế BắcVân Phong, việc mua bán, sang nhượng đất đai tại khu vực này tăng đẩy giá đất tăng mạnh. Một số khu vực xuất hiện tình trạng tách thửa để nhận tái định cư khi qui hoạch đặc khu, phá rừng chiếm đất trên đảo trái qui định pháp luật và mua bán đất nông nghiệp không sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản. Trong những tháng qua, tình trạng giá trên địa bàn, nhất là giá đất ở khu vực ven biển tăng cao (đất ở ven biển đoạn qua khu vực thị trấn có thông tin lên tới 100 triệu đồng/m2, những nơi khác trong khu dân cư tăng từ 20-30 triệu đồng/m2).

Tại Phú Quốc (Kiên Giang) trong thời gian qua, tình trạng xây nhà không phép diễn ra phổ biến; tình trạng san lấp, phân lô bán nền diễn ra trên diện rộng. Giới đầu cơ ngang nhiên hoạt động phân lô bán nền, hình thành các khu dân cư tự phát, dựng biển quảng cáo dự án thông tin thất thiệt để đẩy giá lên cao, kiếm lời bất chính, môi trường cảnh quan tự nhiên bị tàn phá, quy hoạch bị phá vỡ.

Theo đánh giá của Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản, nguyên nhân chủ yếu là do tình trạng đầu cơ đất đai, thổi giá đất lên cao của một số nhà đầu tư cá nhân lợi dụng thông tin chuẩn bị thành lập các đặc khu kinh tế để đẩy giá đất lên cao.

Chính quyền địa phương (cấp xã, cấp huyện) đã buông lỏng quản lý về giao dịch và sử dụng đất đai, cho phép tách thửa và xác nhận cho phép chuyển nhượng đất nông nghiệp, đất rừng không đúng quy định pháp luật. Cụ thể, tại Điều 190, Luật Đất đai quy định về điều kiện chuyển đổi đất nông nghiệp: chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình cá nhân trong cùng xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp. Tuy nhiên, tại các khu vực này người dân chuyển nhượng đất nông nghiệp, đất rừng cho người đầu cơ đất đai ở các địa phương khác, vô hình chung đã tạo điều kiện thuận lợi cho giới đầu cơ.

Cùng với đó, trước tình trạng mua bán đất đai không đúng quy định, giới đầu cơ tung tin đồn thất thiệt để trục lợi, chính quyền địa phương chưa quan tâm tuyên truyền cho người dân biết để chấp hành đúng pháp luật.Các địa phương dự kiến thành lập đặc khu chưa có quy hoạch chung, dẫn đến nhiễu loạn thông tin về

quy hoạch.

Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản khuyến cáo việc để xảy ra tình trạng sốt đất ảo, mua bán kinh doanh đất hỗn loạn không kiểm soát được sẽ dẫn đến phá vỡ quy hoạch của khu vực, môi trường đầu tư, kinh doanh bị ảnh hưởng.

Để ngăn chặn tình trạng này, ngày 6/4/2018 Bộ Xây dựng đã có công văn số 724/BXD-QLN gửi các tỉnh Quảng Ninh, Khánh Hòa và Kiên Giang yêu cầu thực hiện việc kiểm tra nắm bắt tình hình, làm rõ nguyên nhân gây ra biến động của thị trường và có biện pháp để ngăn chặn, xử lý kịp thời;

Đặc biệt, Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc đã có chỉ đạo hết sức quyết liệt và kịp thời. Chủ trì phiên họp đầu tiên của Ban chỉ đạo quốc gia về phát triển các đơn vị hành chính – kinh tế đặc biệt (Đặc khu), Thủ tướng yêu câu 3 tỉnh Quảng Ninh, Khánh Hòa và Kiên Giang cần nghiêm khắc chấn chỉnh công tác quản lý đất đai, quản lý rừng, quản lý môi trường. Phải bảo đảm trật tự xã hội, không để "cò đất", xã hội đen mua bán đất lộng hành trên địa bàn.

Thủ tướng Chính phủ đã giao Thanh tra Chính phủ tiến hành thanh tra tổng thể việc sử dụng đất tại huyện đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang để báo cáo cụ thể về hiện trạng và giải pháp xử lý với Thủ tướng Chính phủ;

Trước động thái quyết liệt của Thủ tướng Chính phủ, các tỉnh Quảng Ninh, Khánh Hòa và Kiên Giang cũng đã tích cực vào cuộc, triển khai các biện pháp nhằm ngăn chặn việc giá đất tăng đột biến, ngăn chặn việc tách thửa, giao dịch quyền sử dụng đất rừng, đất nông nghiệp và đẩy mạnh công tác thông tin, tuyên truyền đến người dân.

Cụ thể tại tỉnh Kiên Giang từ tháng 10/2017, địa phương này đã thành lập Đoàn kiểm tra liên ngành tiến hành kiểm tra, xử lý nghiêm tình trạng xây dựng, mua bán đất trái phép. Tình trạng này đã chững lại tuy nhiên vẫn chưa chấm dứt.

Đối với tỉnh Quảng Ninh, UBND tỉnh đã nghiêm cấm việc chuyển đổi đất rừng, nuôi trồng thủy sản tại Vân Đồn trong thời điểm này. Năm 2017, tỉnh Quảng Ninh đã rà soát tất cả các dự án trên địa bàn huyện Vân Đồn và thu hồi 9 dự án nhỏ, lẻ với khoảng 352 ha không triển khai.

Tại Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa chỉ đạo gần như toàn bộ quy hoạch chi tiết 1/500 đã dừng lại chờ quy hoạch chung, báo cáo Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản cho biết, với các giải pháp quyết liệt này, đến nay, hoạt động chuyển nhượng đất trái phép tại các địa phương Vân Đồn (Quảng Ninh), Vân Phong (Khánh Hòa) và Phú Quốc (Kiên Giang) đang dần được kiểm soát, tình hình giao dịch, chuyển nhượng đất trái phép có xu hướng chững lại.

Theo Chinhphu.vn