

# “SỐT ĐẤT” TẠI BÌNH THUẬN: NGUYÊN NHÂN VÀ BIỆN PHÁP NGĂN CHẶN, PHÒNG NGỪA

● PHAN THỊ THANH TRƯỜNG - ĐOÀN PHAN THÁI

## TÓM TẮT:

Với sự phát triển mạnh mẽ về cơ sở hạ tầng giao thông, dự án sân bay, dự án cao tốc Dầu Giây-Phan Thiết cùng những lợi thế sẵn có về tiềm năng du lịch biển, diễn biến của thị trường bất động sản Bình Thuận trong thời gian gần đây bất ngờ sốt giá, nhiều nơi trong tỉnh Bình Thuận xảy ra tình trạng “xé rào” chuyển đất lúa thành đất ở, hình thành các khu dân cư tự phát trái quy định, phá vỡ quy hoạch đất đai và xây dựng. Cơn “sốt đất” kéo dài dẫn đến nhiều bất cập trong công tác quản lý, ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế, tài chính, sản xuất - kinh doanh và để lại nhiều hệ lụy cho chính quyền, người dân. Bài viết nêu lên một số nguyên nhân dẫn đến hiện tượng sốt đất nền tại một số vùng trên địa bàn tỉnh Bình Thuận, từ đó đề xuất một số giải pháp phù hợp nhằm ổn định thị trường, phòng ngừa và ngăn chặn hiện tượng “sốt đất”, đầu cơ, đồng thời tránh để xảy ra tình trạng “sốt nóng” giá bất động sản và “bong bóng” bất động sản trên địa bàn tỉnh.

**Từ khóa:** Sốt đất, sốt giá, đầu cơ đất đai, tỉnh Bình Thuận.

## 1. Giới thiệu

“Sốt đất” được xem là hiện tượng của giá đất tăng cao một cách nhanh chóng do nhu cầu người mua tăng cao khiến cho giá đất vượt khỏi ngưỡng thực tế. Cơn “sốt đất” chủ yếu diễn ra cục bộ tại một số vị trí có thay đổi quy hoạch, biến chuyển hạ tầng nơi mà có các dự án, công trình tâm cỡ được xây dựng.

Với lợi thế địa lý gần vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, Tây Nguyên, Nam Trung Bộ, tỉnh Bình Thuận đầu tư hạ tầng giao thông đường bộ, đường thủy, đường sắt cùng với hàng không, để tạo đà biến thành phố nằm trong top 10 điểm đến du lịch biển Việt Nam này phát triển quy mô hơn. Dự án sân bay sắp đưa vào hoạt động có thể phục vụ hai triệu khách là yếu tố phát triển kinh tế và thu hút đầu tư bất động sản nơi đây. Từ đó, dẫn đến hình thành “cơn sốt đất” - dấu hiệu đáng lo ngại là giới

đầu cơ, môi giới tác động quá sâu vào thị trường làm thay đổi tâm lý của người mua, đầu tư, đầu cơ nhà đất.

## 2. Thực trạng và nguyên nhân “sốt đất” tại Bình Thuận

Trong những năm gần đây, giá đất nền tại một số khu vực trên địa bàn tỉnh Bình Thuận bị đẩy lên cao, có nơi giá đất tăng đến 50% so với thời điểm trước đây. Một số nơi có hiện tượng người dân tự ý phân lô bán nền, tự ý tách thửa đất vườn ao, đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong khu dân cư, ven khu dân cư. Khu dân cư Hàm Thắng, Phong Năm, Bến Lội... được chào bán liên tục với giá thay đổi hàng ngày. Những mảnh đất nông nghiệp được nhiều người mua rồi lên thổ cư, phân lô, bán nền rút hút những người thu nhập thấp khi bán với giá khoảng 300 - 500 triệu đồng/lô,... gây ra nhiều khó khăn trong công tác quản lý quy hoạch và gây hất hủn

cho sự phát triển của thị trường bất động sản tại những khu vực này.

Theo các cơ quan chức năng và một số chuyên gia trong lĩnh vực này, nguyên nhân gây ra hiện tượng tăng giá đất, "sốt đất" là việc công bố quy hoạch hệ thống hạ tầng và một số dự án lớn tại các khu vực trên địa bàn tỉnh Bình Thuận như dự án đường cao tốc Vĩnh Hảo - Phan Thiết, tuyến Phan Thiết - Dầu Giây, sân bay Phan Thiết, Nhà máy Điện mặt trời Phong Phú, Khu dân cư tiểu thủ công nghiệp - Thương mại dịch vụ Hàm Thắng - Hàm Liêm,... đồng thời với sự đầu tư của các tập đoàn lớn như Rạng Đông, Netland, Vingroup, FLC, Novaland,... và một số dự án du lịch nghỉ dưỡng lớn được cấp phép triển khai tại Phan Thiết như dự án Hamubay đã có tác động kích thích làm tăng giá đất, đồng thời đẩy việc phân lô bán nền tăng thêm.

Từ khi dự án xây dựng sân bay Phan Thiết tại xã Thiệp Nghiệp được khởi công vào năm 2015 với tổng mức đầu tư 5.600 tỷ đồng, nhiều người từ khắp nơi đã đổ xô về đây đầu tư, mua đất. Theo Cục Hàng không Việt Nam, sân bay Phan Thiết được điều chỉnh quy hoạch, nâng cấp từ 4C lên 4E, phù hợp với mạng cảng hàng không, sân bay toàn quốc. Sân bay bước vào hoạt động có thể phục vụ hơn hai triệu lượt khách/năm - khi sử dụng sẽ là tâm điểm thu hút khách du lịch và tạo sự bứt phá cho du lịch Phan Thiết.

Do đó, hoạt động mua bán đất diễn ra rầm rộ và giá đất ở khu vực gần dự án sân bay tăng lên một cách chóng mặt. Mỗi sào đất nông nghiệp tại xã Thiệp Nghiệp, vùng ven thành phố Phan Thiết chỉ có giá vài chục triệu đồng thì trong đợt đỉnh điểm, giá mỗi héc-ta (ha) lên tới hàng tỷ đồng. Mảnh đất nông nghiệp nằm trên đường nhựa gần đường nhảnh rẽ vào dự án sân bay, chủ đất ra giá 1,3 tỷ đồng/sào, cả vườn hơn 6 sào có giá 8 tỷ đồng. Dọc tuyến đường tỉnh ĐT 706B, nhiều vườn điều và keo lá tràm được rào lại, treo bảng bán đất. Ngay cả đất rẫy nằm sâu phía trong cũng "sốt" theo khi được chủ đất chào giá "hai mẫu bán 1 tỷ đồng".

Cùng với dự án sân bay là dự án cao tốc TP. Hồ Chí Minh-Long Thành-Đầu Giây nối Bình Thuận về TP. Hồ Chí Minh chỉ mất khoảng 1,5 giờ. Giao thông thuận tiện giúp Phan Thiết có thể

bùng nổ phát triển du lịch hút khách từ TP. Hồ Chí Minh, Đà Lạt, Nha Trang.

Tỷ lệ đô thị hóa càng ngày càng tăng, quỹ đất ngày càng eo hẹp, đất đai không thể sinh sôi nảy nở, trong khi dân số ngày một đông nên giá trị đất ngày càng cao. Dẫn đến tình trạng phân lô bán nền, chuyển đất nông nghiệp sang đất ở, hình thành một số khu dân cư tự phát tại TP. Phan Thiết, thị xã La Gi, huyện Hàm Thuận Bắc và các huyện khác trong tỉnh Bình Thuận diễn biến phức tạp. Riêng ở thành phố Phan Thiết, việc san lấp, chuyển mục đích đất nông nghiệp cho xây dựng khu dân cư tự phát đã thực hiện trên diện tích hơn 11,7 ha, tập trung chủ yếu tại các xã: Thiệp Nghiệp, Phong Năm, Tiến Lợi và Tiến Thành.

Bên cạnh đó, giới đầu cơ, những người môi giới lợi dụng các thông tin về quy hoạch và các tin đồn để làm giá, đẩy giá đất lên cao nhằm thu lợi hoặc dùng cách thức mua đi bán lại nhiều lần để nâng giá đất vượt xa giá trị thực tạo nên cơn sốt ảo tại các khu vực này.

### **3. Một số giải pháp góp phần ngăn chặn sốt đất và đầu cơ**

Cơn sốt đất kéo dài ảnh hưởng tiêu cực đến cả nền kinh tế, tác động lớn đến hoạt động của các ngân hàng cho vay, tổ chức tài chính, đồng thời gây ra nhiều hệ lụy đối với những lĩnh vực sản xuất, kinh doanh khác. Do đó, cần phải có các giải pháp kịp thời để ổn định thị trường, một số giải pháp được đưa ra như sau:

#### *Thứ nhất: Thông tin quy hoạch phải rõ ràng.*

Chính từ các thông tin mập mờ, không chính xác, đã tạo cho giới đầu cơ có cơ hội tung tin, thao túng thị trường tạo ra cơn sốt đất. Vì vậy, điều kiện tiên quyết là thông tin quy hoạch của Nhà nước, của địa phương phải luôn được rõ ràng. Những thông tin về xây dựng hạ tầng giao thông, xây dựng sân bay, khu công nghiệp, dự án phát triển kinh tế phải được minh bạch, chính xác và có lộ trình rõ ràng để mọi người dân dễ dàng nắm được.

Tăng cường kiểm soát, quản lý hiệu quả việc thực hiện các dự án đảm bảo đúng quy hoạch, kế hoạch xây dựng đất, mục đích sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt trên địa bàn; kiểm tra việc chuyển mục đích sử dụng đất, việc cập nhật các đồ án quy hoạch xây dựng được phê

duyet vào quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất.

Các cơ quan chức năng cần thường xuyên đưa ra thông tin chính xác về giá cả nhà, đất trên thị trường theo từng vùng cụ thể để người dân biết, tránh để giới đầu cơ nâng mức giá. Tăng cường tuyên truyền rộng rãi trong nhân dân về thông tin và tin đồn thất thiệt để người dân không bị cuốn theo cơn sốt làm đẩy giá đất lên cao và cảnh giác cho người dân khi đất cọc thời điểm sốt đất.

*Thứ hai: Tăng cường công tác quản lý.*

Chính quyền địa phương phải tăng cường công tác quản lý để tránh việc tăng giá đất, để chống đầu cơ đất đai, chống tăng giá đột biến, trong đó có việc nâng cao năng lực quản lý quy hoạch, sử dụng đất trên địa bàn. Các cơ quan chức năng cần xây dựng cơ sở dữ liệu dùng chung bao gồm lĩnh vực quản lý đất đai, quy hoạch. Cơ sở dữ liệu này sẽ giúp các sở, ban, ngành có đầy đủ thông tin để quản lý mọi hoạt động liên quan đến thị trường bất động sản, giúp thị trường trở nên minh bạch, rõ ràng hơn. Quy hoạch sử dụng đất, mục đích sử dụng đất của địa phương cần phải được kiểm soát chặt chẽ và nghiêm khắc. Các trường hợp làm thay đổi mục đích sử dụng đất đã quy định trong quy hoạch phải bị phạt nặng, đủ sức răn đe đồng thời buộc phục hồi mục đích sử dụng ban đầu.

*Thứ ba: Tuyên truyền, vận động nhân dân.*

Thường xuyên phổ biến các văn bản quy định của Nhà nước cho nhân dân nhằm nâng cao hiểu biết pháp luật, nâng cao nhận thức và ý thức chấp hành pháp luật, thực hiện nghiêm túc các quy định về sử dụng đất đai, tránh những hành vi vi phạm pháp luật, từ đó góp phần xây dựng thói quen sống, làm việc theo hiến pháp và pháp luật trên địa bàn.

Thông báo công khai cho người dân biết các khu vực quy hoạch, khu nông nghiệp ổn định, khu vực cấm chuyển đổi mục đích sử dụng đất; khu vực được phát triển và giao đất theo dự án; khu vực nhà đầu tư có thể nhân chuyển nhượng được....

Tuyên truyền, phổ biến cho người dân biết những hệ lụy của "sốt đất" gây ra, những rủi ro lớn người dân, nhà đầu tư có thể gặp phải khi lao theo cơn sốt đất và đặt cọc vào thời điểm giá đất tăng cao.

*Thứ tư: Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm*

Sở Tài nguyên Môi trường và Văn phòng Đăng ký đất đai phối hợp chặt chẽ với các địa phương kiểm tra thực tế điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật đảm bảo theo quy chuẩn xây dựng mới thực hiện giải quyết hồ sơ tách thửa. Bên cạnh đó, tập trung kiểm tra, kiểm soát các trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự tách thửa đất vườn ao, đất nông nghiệp nằm xen kẽ ven khu dân cư, mua bán sang nhượng bằng giấy tay, xây dựng nhà ở không phép khi chưa thực hiện thủ tục hoặc xây dựng nhà ở trái phép không phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đô thị, không đảm bảo cơ sở hạ tầng theo quy chuẩn xây dựng.

Tăng cường quản lý trật tự xây dựng, xử lý nghiêm, kịp thời các trường hợp vi phạm, đồng thời buộc cưỡng chế tháo dỡ và phục hồi mục đích sử dụng ban đầu các trường hợp vi phạm theo đúng quy định, nhằm lập lại kỷ cương trong công tác quản lý nhà nước về đất đai và xây dựng.

Giải pháp quan trọng nữa để chặn đứng cơn sốt đất là chỉnh đốn lại đội ngũ cán bộ chuyên trách, xử lý nghiêm cán bộ, công chức có hành vi bao che, tiếp tay cho các đối tượng vi phạm và buông lỏng quản lý theo chức trách nhiệm vụ được phân công hay tiếp tay với kẻ đất để đưa ra những thông tin quy hoạch mập mờ, tạo kẽ hở cho kẻ đất lợi dụng. Đồng thời, phải xử lý mạnh tay các cán bộ tiếp tay cho vi phạm, đưa ra tòa những trường hợp vi phạm cụ thể để tri tận gốc nạn tham nhũng trong vấn đề đất đai.

**4. Kết luận**

Bình Thuận là tỉnh với nhiều tiềm năng phát triển, đặc biệt khu vực vùng ven TP. Phan Thiết, đất nền luôn là sản phẩm hiếm được ưa chuộng. Hiện tượng giá đất tăng cao sau khi hàng loạt các dự án đường cao tốc, sân bay, khu nghỉ dưỡng... được triển khai, đã có tác động kích thích làm tăng giá đất đồng thời đẩy việc phân lô bán nền tăng thêm. Hiện tượng sốt đất cần được ngăn chặn kịp thời và cần được tiến hành từng bước, chia thành nhiều giai đoạn áp dụng theo cấp độ từ thấp tới cao để tránh gây sốc tâm lý cho thị trường; đề xuất và thực hiện một số giải pháp được đưa ra góp phần ổn định thị trường nhà đất và kinh tế - xã hội của tỉnh ■

## TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Thông báo số 440-TB/NPTU ngày 4/6/2018 của Văn phòng Tỉnh ủy Bình Thuận về kết luận của Thường trực Tỉnh ủy tại cuộc họp giao ban các Thường trực tháng 5/2018 liên quan đến việc kiểm soát thị trường bất động sản.
2. Công văn số 2110/SXD-QLN ngày 2/7/2018 của Sở Xây dựng Bình Thuận
3. Công văn số 3051/STNMT-CCQLDD ngày 9/7/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Thuận.
4. Công văn số 619/UBND-DTQH ngày 27/02/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Thuận.
5. Kế hoạch số 940/KH-UBND ngày 13/3/2018 của UBND tỉnh Bình Thuận.
6. <http://www.baobinhthuan.com.vn>

Ngày nhận bài: 16/2/2019

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 26/2/2019

Ngày chấp nhận đăng bài: 8/3/2019

Thông tin tác giả:

ThS. PHAN THỊ THANH TRƯỜNG

ThS. ĐOÀN PHAN THÁI

Trường Cao đẳng Cộng đồng Bình Thuận

## LAND FEVERS IN BINH THUAN PROVINCE: REASONS AND SOLUTIONS TO PREVENT

● Master. PHAN THI THANH TRUONG

● Master. DOAN PHAN THAI

Binh Thuan Community College

### ABSTRACT:

Due to the strong development of transport infrastructure projects an airport project, Dau Giay - Phan Thiet highway project and advantages of marine tourism potential, the real estate market of Binh Thuan Province has experienced land fevers and land price boom periods. Under these land fevers and price boom periods, some local people have converted their agricultural lands into residential lands, forming illegal spontaneous residential areas which break the land planning of the province. The prolonged land fevers have negative impacts on the provincial management, economic growth, financial and business activities and also left many consequences for the provincial government and local people. This article presents a number of reasons leading to the land fever in some areas of Binh Thuan Province, thereby proposing some appropriate solutions to stabilize the real estate market and prevent the land fever as well as the land speculation in Binh Thuan Province.

**Keywords:** Land fever, land price boom, land speculation, Binh Thuan Province.