TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bộ trưởng Bộ Xây dựng lý giải việc mua bán bất động sản qua sàn giao dịch

18:54 23/06/2023

Phát biểu giải trình tại phiên thảo luận về Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) của Quốc hội Khóa XV vào chiều 23/6, theo Bộ trưởng Bộ Xây Dựng Nguyễn Thanh Nghị, việc yêu cầu mua bán bất động sản qua sàn, cũng sẽ giúp Nhà nước có công cụ quản lý thông tin về thị trường bất động sản, từ đó đưa ra các chính sách nhằm điều tiết kịp thời thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, ổn định.



Ảnh minh họa

Không làm gia tng chi phí bt hp lý

Gii trình quy nh bt buc giao dch bt ng sn qua sàn, theo B trng Nguyn Thanh Ngh, vic quy nh các giao dch bt ng sn hình thành trong tng lai thc hin thông qua sàn giao dch bt ng sn là nhm th ch hóa ch trng ca ng ti Ngh quyt 18-NQ/TW Khóa XIII v t ai ng thi m bo s ng b ca h thng pháp lut, hoàn thin c ch phòng, chng “ra tin” và tài tr khng b Vit Nam.

Mt khác, B trng Nguyn Thanh Ngh nhìn nhn các giao dch qua sàn bt ng sn s giúp tng cng kim soát, công khai, minh bch, bo v quyn li ngi dân trong giao dch bt ng sn nhng không làm nh hng n quyn t do trong hot ng, phng thc giao dch bt ng sn ca ngi dân. Nhà nc có công c qun lý thông tin v th trng bt ng sn, t ó a ra các chính sách nhm iu tit kp thi th trng bt ng sn phát trin lành mnh, n nh.

ánh giá quy nh giao dch qua sàn không gia tng chi phí bt hp lý cho ch u t hay làm tng giá bán, ngi ng u B Xây dng cho hay hin nay, chi phí qun lý, bán hàng ca ch u t thng phi xác nh trong khong t 8 - 10% giá bán (bao gm các chi phí nhân s, qung bá, truyn thông, hoa hng cho ngi bán c hàng…) chi phí này cng là chi phí mà ã c các ch u t tính vào giá bán.

Do vy, ch u t có th b chi phí (s dng b máy, ngun lc riêng ca mình) t t chc bán hàng hoc thành lp sàn hoc thuê sàn bt ng sn thc hin. Vic này, nhiu khi còn tit kim chi phí bán hàng cho ch u t, vì các sàn bt ng sn là n v bán hàng chuyên nghip (có sn d liu khách hàng, có sn liên kt các sàn, có sn các kênh tip th, qung cáo…) nên hiu qu và hiu sut cao hn.

c bit, theo ông Ngh, qua nghiên cu nhiu nc, giao dch bt ng sn c thc hin thông qua sàn bt ng sn hoc các i lý, t chc môi gii.

Ch ra các giao dch bt ng sn hình thành tng lai có nhiu c thù nh tài sn cha hình thành, pháp lý ca d án bt ng sn phc tp, iu kin a vào kinh doanh phi c kim soát theo thc t trin khai ca d án, trong khi các giao dch này không thc hin qua công chng, do vy, B trng Ngh qu quyt cn thit a vào giao dch qua sàn m bo công khai, minh bch, qun lý, giúp ngn chn các hành vi la o trong giao dch bt ng sn.

Hn na, quy nh bt buc giao dch bt ng sn qua sàn nhm minh bch hóa hot ng ca tt c các ch th tham gia th trng, tránh ri ro cho ngi dân, hn ch hin tng khiu kin gây mt trt t an ninh xã hi; nâng cao c vai trò, trách nhim ca các doanh nghip kinh doanh dch v bt ng sn; to lp c môi trng u t kinh doanh bt ng sn lành mnh, n nh.

Tuy nhiên, c quan ch trì son tho s báo cáo Chính ph tip tc nghiên cu k lng các ý kin góp ý v ni dung này, m bo hoàn thin quy nh v sàn giao dch bt ng sn phù hp.

Ngoài ra, c quan ch trì son tho s rà soát, hoàn thin các quy nh v iu kin, quyn và ngha v ca sàn giao dch bt ng sn m bo to c s pháp lý cho sàn giao dch bt ng sn phát trin theo hng chuyên nghip, hiu qu, thu hút c các bên tham gia giao dch.

S có công c iu tit th trng bt ng sn

 cp n quy nh v các iu kin, quyn và ngha v ca các i tng c hành ngh môi gii bt ng sn, theo B trng Nguyn Thanh Ngh, c quan ch trì son tho tip thu và s tip tc nghiên cu, rà soát quy nh làm rõ trong d tho lut theo hng cá nhân môi gii bt ng sn ch phi chu trách nhim trong trng hp cung cp thông tin không úng, không so vi thông tin và h s do sàn giao dch bt ng sn hoc t chc môi gii cung cp.

Song song ó, c quan ch trì son tho s nghiên cu rà soát, lut hóa ti a, có chn lc các quy nh v ào to, bi dng kin thc hành ngh môi gii bt ng sn, iu hành sàn giao dch bt ng sn; cp chng ch hành ngh môi gii bt ng sn; iu kin, th tc i vi cp mi, cp li, thu hi chng ch hành ngh môi gii bt ng sn.

Liên quan n h thng thông tin v nhà và th trng bt ng sn, B trng Nguyn Thanh Ngh cho bit, d tho lut ã có các quy nh m bo kt ni, chia s, liên thông gia các thông tin, d liu chuyên ngành (v t ai,

công chng/chng thc, dân c…) ca các b ngành, có giá tr pháp lý cao nht, không chng chéo, trùng lp tin ti thit lp c mt ngun d liu ln bao gm các thông tin liên quan n giao dch t ai, nhà , công chng/chng thc…

Tr li trc mt s ý kin cho rng, công c quan trng nht iu tit th trng bt ng sn là thông qua quy hoch, k hoch s dng t, chin lc nhà , cp phép thc hin d án bt ng sn, bo m ngun cung hp lý ra th trng trong mt giai on, ông Ngh cam kt, c quan ch trì son tho s nghiên cu, b sung quy nh ch ng kim soát, iu tit th trng bt ng sn thông qua các quy hoch, chng trình, k hoch s dng t, chng trình, k hoch phát trin ô th, phát trin nhà và bt ng sn khác.

“D tho lut nhm mc ích xây dng khung pháp lý to khuôn kh và làm nn tng cho vic thc hin iu tit th trng bt ng sn, theo ó các bin pháp iu tit th trng c thc hin trên c s quy nh ca các lut chuyên ngành có liên quan (Lut t ai, Lut u t, Lut Thu, Lut Nhà …)”, T lnh ngành xây dng nói.

Do d án Lut Kinh doanh bt ng sn (sa i) có tác ng n nhiu ch th trong i sng xã hi, vì vy trong quá trình chnh lý, hoàn thin d tho, c quan ch trì son tho s tip tc lng nghe, tip thu ý kin ca các v i biu Quc hi và s phi hp cht ch vi các c quan ca Quc hi, c quan hu quan trin khai các hot ng kho sát, hi tho, ta àm,… tip tc ly ý kin ca các chuyên gia, nhà khoa hc, nhà qun lý và các i tng chu s tác ng hoàn thin các quy nh ca lut này.

Phng Tho (*Th*)