

Bộ Xây dựng đề xuất giao dịch BĐS trên kênh online

09:22 27/10/2025

Bộ Xây dựng đang lấy ý kiến góp ý cho dự thảo Nghị định về xây dựng, quản lý cơ sở dữ liệu nhà ở và thị trường bất động sản (BDS), trong đó đáng chú ý là đề xuất khuyến khích các giao dịch bất động sản được thực hiện qua trung tâm giao dịch hoặc phương thức điện tử. Đây được xem là bước tiến quan trọng nhằm tăng tính minh bạch, hiệu quả giám sát và từng bước hình thành thị trường nhà đất số hóa tại Việt Nam.

Dự thảo Nghị định gồm 6 chương, 47 điều, quy định chi tiết về việc xây dựng, quản lý, khai thác và cập nhật dữ liệu nhà ở, thị trường bất động sản. Bộ Xây dựng cho biết, các giao dịch bất động sản bao gồm mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thuê mua, thế chấp, góp vốn, chuyển đổi, thừa kế... phải đảm bảo công khai, minh bạch, đồng thời được cập nhật đầy đủ vào hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia.

“Nhà nước khuyến khích giao dịch bất động sản qua sàn, trung tâm hoặc phương thức điện tử”, Bộ Xây dựng nêu rõ trong dự thảo.

Bộ Xây dựng khẳng định, chủ trương hướng tới quản lý hiện đại, hạn chế tình trạng mua bán tự phát, khó kiểm soát, vốn đang khá phổ biến trên thị trường hiện nay.



Bộ Xây dựng đề xuất giao dịch BĐS trên kênh online

Hiện nay, phần lớn giao dịch nhà đất ở Việt Nam vẫn diễn ra thông qua các sàn do doanh nghiệp tư nhân quản lý, chủ yếu tập trung ở thị trường sơ cấp tức là giữa chủ đầu tư và người mua lần đầu. Trong khi đó, các giao dịch thứ cấp giữa cá nhân với cá nhân hoặc qua môi giới nhỏ lẻ lại ít được kiểm chứng, dẫn đến nhiều rủi ro về pháp lý, gian lận hoặc kê khai giá không đúng thực tế.

Để khắc phục tình trạng này, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Xây dựng phối hợp các bộ, ngành liên quan đẩy mạnh việc thành lập “Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất của Nhà nước”, hoạt động theo mô hình công khai, có cơ chế giám sát và lưu trữ dữ liệu tập trung.

Theo định hướng, Trung tâm này sẽ trở thành đầu mối cho các giao dịch mua bán, cho thuê, chuyển nhượng, thế chấp, thừa kế... bất động sản, đồng thời kết nối với hệ thống dữ liệu đất đai, công chứng và thuế để bảo đảm tính liên thông, tránh thất thu ngân sách và hạn chế các hành vi trốn thuế qua khai giá thấp.

Đáng chú ý, đầu năm nay, Bộ Xây dựng cũng được giao nghiên cứu mô hình giao dịch nhà đất trực tuyến tương tự giao dịch chứng khoán, cho phép người dân thực hiện toàn bộ quy trình từ đăng ký, công chứng, nộp thuế đến sang tên trên môi trường số. Đây là bước cụ thể hóa quá trình chuyển đổi số trong lĩnh vực nhà ở và bất động sản, hướng tới mục tiêu người dân có thể “mua nhà, sang tên, nộp thuế chỉ bằng vài thao tác online”.

Theo kế hoạch, trung tâm giao dịch nhà đất online dự kiến sẽ được thí điểm trong giai đoạn 2026 - 2027, trước khi nhân rộng trên toàn quốc khi Nghị định chính thức có hiệu lực. Khi đó, mọi giao dịch bất động sản dù là giữa cá nhân, tổ

chức hay doanh nghiệp đều được khuyến khích, và có thể tiến tới bắt buộc, thực hiện qua hệ thống trung tâm hoặc kênh điện tử.

Việc áp dụng mô hình này được kỳ vọng sẽ giúp nâng cao tính minh bạch, giảm thiểu rủi ro tranh chấp, phòng chống rửa tiền và đầu cơ bất động sản, đồng thời hỗ trợ cơ quan quản lý nhà nước có cơ sở dữ liệu đầy đủ để theo dõi, đánh giá biến động thị trường.

Giới chuyên gia nhận định, nếu được triển khai hiệu quả, đây sẽ là bước ngoặt trong công tác quản lý thị trường bất động sản Việt Nam, giúp minh bạch hóa thông tin, tạo nền tảng cho việc hoạch định chính sách chính xác hơn.

Thu Trang