

Đại biểu quốc hội: "Cần trao cho sàn giao dịch BĐS vai đúng nghĩa là người trung gian thị trường"

14:28 31/10/2023

Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi chỉnh sửa theo hướng: bỏ quy định về các giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản.

Sáng 31/10, phiên thảo luận toàn thể của Quốc hội về Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi (Dự thảo) tiếp tục ghi nhận các ý kiến khác nhau về quy định giao dịch bất động sản qua sàn.

Tại báo cáo tiếp thu, giải trình, Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho biết Dự thảo đã chỉnh sửa theo hướng: bỏ quy định về các giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản, theo đó "Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất thông qua sàn giao dịch bất động sản".

Thực tiễn tổng kết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cho thấy các sàn giao dịch bất động sản hiện nay chưa đủ khả năng để bảo đảm tính an toàn pháp lý của giao dịch, đã xuất hiện nhiều trường hợp sàn giao dịch bất động sản có hành vi làm nhiễu loạn thị trường. Việc bắt buộc giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản sẽ dẫn đến nguy cơ lợi dụng quy định của pháp luật, không bảo đảm thực hiện nhiệm vụ phát triển thị trường bất động sản lành mạnh, an toàn, bền vững, Ủy ban Thường vụ Quốc hội giải thích.



Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi chỉnh sửa theo hướng: bỏ quy định về các giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản. (Ảnh minh họa)

Đại biểu Hoàng Văn Cường (Hà Nội) nhắc lại quan điểm đã nêu ở phiên thảo luận trước, sàn giao dịch là một trong 3 yếu tố cấu thành của thị trường bất động sản không thể thiếu được. Nếu như sàn không chuyên nghiệp sẽ dẫn đến thị trường sẽ méo mó.

“Tôi cũng đồng tình nhiều sàn đã làm cho thị trường bị sai lệch. Vậy tại sao chúng ta không quy định lại pháp luật để sàn không làm sai lệch nữa? Đặc biệt, trong Luật 2014 đã không quy định đúng chức năng của sàn, không phải chỉ là chức năng môi giới, mà vẫn để cho sàn tham gia vào cả bán và cả mua. Như vậy, đáng ra sàn chỉ là người đứng giữa thì bây giờ lại vừa mua, vừa bán và người ta gọi là tay tung, tay hứng. Chính điều đó làm cho nhiều loạn thị trường, vì vậy, trong luật này, tôi đề nghị phải quy định chặt chẽ hơn”, ông Cường phát biểu.

Theo đại biểu, cần quy định là sàn chỉ được thực hiện chức năng là trung gian và phải chịu trách nhiệm với các thông tin sàn đã cung cấp cho khách hàng, cũng như cung cấp cho Nhà nước.

Thứ hai, sàn không được tham gia vào mua, bán mà chỉ được hưởng phí. Một là, phí xác nhận giao dịch tương đương với phí như công chứng. Hai là, thù lao môi giới do 2 bên thỏa thuận với nhau.

Đồng tình với Dự thảo Luật là không quy định bắt buộc giao dịch qua sàn, nhưng ông Cường cho rằng, khách hàng nào đã giao dịch qua sàn rồi thì dùng giấy xác nhận qua sàn đó để thay cho việc bắt buộc phải đi qua công chứng.

“Nếu chúng ta trao cho sàn vai đúng nghĩa là người trung gian thị trường thì người ta cũng sẽ phải thực hiện đúng vai trò đó và chịu trách nhiệm về vai trò đó. Còn nếu không trao cho họ vai đó mà cứ để cho người ta vừa tung vừa hứng như hiện nay đương nhiên sẽ làm nhiều loạn thị trường”, ông Cường nhìn nhận.

Dùng quyền tranh luận, đại biểu Nguyễn Văn Thân (Thái Bình) không nhất trí với phương án của đại biểu Cường, vì giữa người mua và người bán hiện nay chỉ tồn tại chứng nhận của người thứ ba, tức là công chứng.

“Công chứng hiện nay có nhiều vấn đề nhưng phải tổ chức lại hoặc là có kiểm tra, kiểm soát. Nếu bỏ qua công chứng hoặc thêm một quyền nữa của sàn giao dịch bất động sản, tôi cho là rất nguy hiểm. Bởi vì họ không thể là đại diện cho pháp luật của Nhà nước được. Cho nên, tôi đề nghị chỉ thông qua công chứng”, đại biểu Thân nêu quan điểm.

Ông Thân cũng “nhấn mạnh với đại biểu Cường là sàn vàng và sàn bất động sản đã gây hệ lụy tới nền kinh tế nước ta, có những thời kỳ rất nguy hiểm. Cho nên, đại biểu Cường không thể tư duy theo kiểu lý thuyết, tức là cấm họ không được mua bán. Thực tế không thể cấm được, bởi vì người ta có rất nhiều cách để người ta mua, bán. Các đại biểu đều biết trước đây các nhà cao tầng, nhất là có các tập đoàn nhà nước hoặc các công ty lớn của tư nhân ra giá thì ngày hôm sau hôm đến chủ đầu tư hết hàng, nhưng ra sàn bất động sản với giá cao, thậm chí gấp rưỡi, gấp đôi. Như vậy rất nguy hiểm”.

Từ phân tích trên, đại biểu Thân “tha thiết đề nghị Quốc hội giữ nguyên quyết định không bắt buộc giao dịch qua sàn mà hữu xạ tự nhiên hương. Nếu sàn giao dịch tốt thì khách hàng đến, nếu không tốt thì khách hàng không đến.

Giải trình cuối phiên thảo luận, Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh cho biết sẽ phối hợp với cơ quan soạn thảo để nghiên cứu quy định sàn chỉ thực hiện chức năng trung gian, chứ không tham gia trực tiếp vào mua bán, có thể làm lũng đoạn thị trường.

Theo nghị trình, chiều 27/11, Quốc hội sẽ bấm nút thông qua Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi.

Phương Thảo (t/h)