

Hội Môi giới BĐS Việt Nam: Luật hoá giao dịch BĐS phải qua sàn là cần thiết

22:34 21/11/2021

Thời gian vừa qua, Bộ Xây dựng tổ chức xin ý kiến về Dự thảo “Đề cương Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi)”. Trong đó, vấn đề được quan tâm nhiều là việc sửa đổi “quy định giao dịch bất động sản phải qua sàn giao dịch”.



Ảnh minh hoạ.

Bày tỏ quan điểm về vấn đề này, đại diện Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cho rằng: Trong thời gian nhiều năm vừa qua, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 đã ưu ái trao quyền cho các chủ đầu tư dự án bất động sản được tự quyết định phương thức đưa sản phẩm của mình đến với khách hàng. Và mục đích của việc nêu trên là để các chủ đầu tư chủ động với thị trường, giảm chi phí bất động sản khi đến tay khách hàng. Tuy nhiên, hệ quả nhận được lại không như mong đợi. Minh chứng rõ nét nhất là giá bất động sản vẫn ngày càng tăng.

Riêng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, phân khúc nhà ở bình dân, giá rẻ gần như không còn trên thị trường.

Chúng ta ghi nhận việc các nhà phát triển, chủ đầu tư bất động sản mỗi năm tạo ra hàng trăm ngàn sản phẩm, góp phần cung ứng cho thị trường bất động sản hạ tầng đô thị, hạ tầng dịch vụ và nhà ở. Nhưng song song với đó cũng tạo ra không ít hệ lụy, gây nhiều bất ổn cho thị trường bất động sản Việt Nam với những vụ khách hàng, nhà đầu tư khiếu nại, kiện cáo, tranh chấp, biểu tình,... vì bị “Chủ đầu tư nói một đằng, làm một nẻo”; lừa dối, thậm chí lừa đảo. Hiện tượng này không phải là phổ biến nhưng đang ngày một nhiều hơn, có tính chất nghiêm trọng hơn. Mặt khác, tình trạng trốn thuế, rửa tiền... cũng đang diễn ra và rất khó kiểm soát.

Nguyên nhân khiến những hiện tượng nêu trên xuất hiện phổ biến là vì thị trường và pháp luật hiện hành đang thiếu một cơ quan, một cơ chế thẩm tra, kiểm soát, ngăn ngừa vi phạm. Các nhà đầu tư và khách hàng là đối tượng hứng chịu hết mọi hệ quả của hiện tượng tiêu cực. Nhất đối với các nhà đầu tư và khách hàng mua loại hình bất động sản hình thành trong tương lai.

Bài học kinh nghiệm cho thấy, trên thị trường giao dịch hàng hóa hiện nay, loại hình bất động sản đã có sổ đỏ và chứng khoán được pháp luật quy định cụ thể về cơ quan trung gian chịu trách nhiệm thẩm tra, kiểm soát thông tin. Đó là phòng công chứng, là Sàn giao dịch chứng khoán. Điều này đã thực sự tạo ra rào cản ngăn ngừa vi phạm một cách chắc chắn, bảo vệ lợi ích cho các nhà đầu tư và khách hàng. Thông qua các cơ quan này, gần như không thể lừa dối hoặc truyền tải thông tin sai lệch tới khách hàng.

Vì vậy, theo Hội Môi giới BĐS Việt Nam, việc Bộ Xây dựng đưa quan điểm sửa Luật Kinh doanh Bất động sản, trong đó "luật hóa" vai trò sàn giao dịch bất động sản bằng việc “quy định giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai phải thông qua sàn giao dịch” là rất cần thiết và hợp lý. Việc gắn trách nhiệm và năng lực cho sàn giao dịch bất động sản chính là để đảm bảo sự minh bạch của thị trường và bảo vệ quyền, lợi ích cho khách hàng, nhà đầu tư,.. Nhìn chung, quy định này đem lại rất nhiều ưu điểm:

Thứ nhất, quy trình mua bán sẽ chặt chẽ hơn, tuân thủ quy định pháp luật hơn và chuyên nghiệp hơn.

Thứ hai, hàng hóa bất động sản hình thành trong tương lai, khi qua sàn giao dịch buộc phải được thẩm định, thẩm tra, tuân thủ các quy định của pháp luật mới được niêm yết công bố và giao dịch. Điều này giúp ngăn chặn các hành vi lừa đảo bán bất động sản ma, bất động sản ảo,...

Thứ ba, khách hàng được hỗ trợ pháp lý, thông tin, thủ tục giao dịch và được bảo vệ quyền lợi.

Thứ tư, Nhà nước quản lý được hoạt động và thông tin giao dịch thị trường bất động sản.

Thứ năm, trống thất thu thuế. Đồng thời, thực hiện hiệu quả quy định của pháp luật về phòng chống rửa tiền.

Khánh Yên