

HoREA: Chưa cần lập Trung tâm giao dịch bất động sản do Nhà nước vận hành

09:52 21/11/2025

Hiệp hội Bất động sản TP HCM (HoREA) cho rằng, việc thành lập Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất theo dự thảo Nghị quyết mới chưa thật sự cần thiết, có nguy cơ làm phát sinh thêm bộ máy, tăng chi ngân sách và chồng chéo chức năng với các cơ quan hiện hành. HoREA đề xuất thay vào đó nên tăng cường minh bạch thông tin và siết chế tài đối với chủ đầu tư để quản lý thị trường hiệu quả hơn.

Hiệp hội Bất động sản TP HCM (HoREA) vừa gửi văn bản góp ý tới cơ quan soạn thảo về dự thảo Nghị quyết thí điểm mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước thành lập. Trong văn bản, HoREA cho rằng thời điểm hiện tại chưa thực sự cần thiết để triển khai mô hình này, đồng thời bày tỏ nhiều lo ngại liên quan đến tổ chức bộ máy, chi phí và sự chồng chéo chức năng.

Ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch HoREA, nhận định việc thành lập Trung tâm giao dịch theo quy định trong dự thảo sẽ làm phát sinh thêm một tổ chức mới, kéo theo tăng biên chế và tăng chi ngân sách nhà nước. Đáng chú ý, mô hình này có nguy cơ trùng lặp về chức năng, nhiệm vụ với Bộ phận Một cửa tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh, cấp xã; hoạt động công chứng; môi giới bất động sản; cũng như các đầu mối quản lý chuyên ngành hiện có.



Ảnh minh họa

Dự thảo Nghị quyết đặt kỳ vọng vào việc minh bạch hóa giao dịch bất động sản thông qua Trung tâm giao dịch do Nhà nước vận hành, nhưng HoREA cho rằng cách tiếp cận này chưa đầy đủ. Hiện nay, cơ chế minh bạch thông tin có thể được đảm bảo thông qua sàn giao dịch bất động sản, công bố thông tin của chủ đầu tư trên website doanh nghiệp, tại dự án, hoặc thông qua hoạt động công chứng – chứng thực hợp đồng.

Phân tích sâu hơn, ông Châu chỉ ra rằng tổ chức bộ máy Trung tâm dự kiến gồm 5 bộ phận chuyên môn đảm nhiệm từ tiếp nhận hồ sơ thuế, cấp giấy chứng nhận đến tư vấn hỗ trợ. Điều này có thể dẫn đến tăng chi phí vận hành và phát sinh thêm thủ tục hành chính, tạo sự chồng chéo với Bộ phận Một cửa và Sở Xây dựng – đơn vị được giao quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

Thay vì thành lập thêm một đầu mối mới, HoREA kiến nghị Chính phủ bổ sung quy định bắt buộc chủ đầu tư phải công khai đầy đủ, chính xác thông tin về sản phẩm và dự án trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, đồng thời đăng tải công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp. Cơ chế này sẽ cho phép Bộ Xây dựng và Sở Xây dựng dễ dàng giám sát, thẩm tra và quản lý theo đúng quy định pháp luật.

Hiệp hội cũng đề xuất bổ sung chế tài xử phạt nghiêm khắc đối với các chủ đầu tư không công bố hoặc công bố thiếu, sai lệch thông tin; hoặc đưa sản phẩm bất động sản – từ nhà ở có sẵn, nhà ở hình thành trong tương lai đến quyền sử

dụng đất trong dự án – ra thị trường khi chưa đủ điều kiện theo luật định.

Bên cạnh các góp ý trên, HoREA tiếp tục đề nghị sớm sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản để tăng cường tính minh bạch, bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, doanh nghiệp và các chủ thể tham gia thị trường, hướng đến xây dựng môi trường giao dịch bất động sản ổn định và lành mạnh.

Trước đó, Bộ Xây dựng đã trình Chính phủ dự thảo Nghị quyết thí điểm mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất, dự kiến triển khai toàn quốc giai đoạn 2026-2027. Mô hình này hướng tới việc liên thông toàn bộ thủ tục – từ cung cấp thông tin, thẩm tra pháp lý, xác lập hợp đồng điện tử đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – trên nền tảng dữ liệu thống nhất. Trung tâm cũng sẽ tích hợp dữ liệu về nhà ở, đất đai, thuế, giao dịch và tài sản bảo đảm nhằm hỗ trợ công tác quản lý và thúc đẩy số hóa thị trường bất động sản.

Phương Thảo