

Phía sau sự hào nhoáng của nghề môi giới bất động sản

21:56 21/04/2019

Nghề môi giới nhà đất là nghề giữ vai trò quan trọng trong việc tạo nên thanh khoản và giúp thị trường bất động sản phát triển. Tuy nhiên, thực tế hoạt động của nhóm ngành nghề này lại đang ẩn chứa nhiều bất cập, thiếu sót gây ảnh hưởng xấu đến thị trường.

265.000 nhân viên môi giới BĐS chưa có chứng chỉ hành nghề

Mới đây, ngày 20/4, tại Đà Nẵng tổ chức hội thảo Nhận diện nghề môi giới bất động sản thu hút hơn 600 đại biểu, chuyên gia và các nhà đầu tư bất động sản cả nước.

Tại hội thảo, ông Trần Minh Hoàng, Phó tổng thư ký Hội Môi giới BĐS Việt Nam, cho biết cả nước có khoảng 300.000 người tham gia hành nghề này, trong đó chỉ có 35.000 người được cấp chứng chỉ hành nghề. Và khoảng 265.000 người chưa có chứng chỉ hành nghề. Họ chỉ được đào tạo ngắn hạn về chính sách bán hàng của dự án bất động sản.



Hội thảo Nhận diện nghề môi giới bất động sản diễn ra tại Đà Nẵng

Các sàn giao dịch BĐS khi tuyển nhân viên môi giới đều không đòi hỏi bằng cấp, chuyên môn mà chỉ chú trọng đến kinh nghiệm bán hàng.

Các nhân viên môi giới hiện nay chủ yếu coi trọng lợi ích, chạy theo lợi nhuận bằng mọi cách, dễ phản ứng thiếu văn hóa, đạo đức nghề nghiệp dẫn đến cạnh tranh không lành mạnh.

Chế tài chưa đủ sức răn đe

Nghề môi giới bất động sản được xem là mấu chốt để phát triển một thị trường BĐS lành mạnh và là cầu nối trung gian quan trọng giữa người mua nhà và người bán nhà.

Tuy nhiên, đa phần các công ty giao dịch BĐS sẽ trả cho nhân viên môi giới của mình một mức lương cơ bản (lương cứng) + % hoa hồng của giao dịch. Có doanh thu đồng nghĩa với việc có lương cao, không có doanh thu đồng nghĩa với không có gì.

Với mức lương cơ bản, môi giới hay bất cứ một người làm công ăn lương nào cũng đều phải chi trả cho cuộc sống sinh hoạt hàng ngày như tiền ăn, tiền ở, tiền xăng xe, tiền điện thoại... Nếu không làm ra doanh thu, người môi giới sẽ không được hưởng một khoản phí nào hết.



Cả nước hiện có khoảng 300.000 nhân viên môi giới bất động sản, trong đó có khoảng 35.000 cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề

Chính sự khắc nghiệt này sẽ đẩy những người theo nghề sale phải có sự kiên trì và thật sự chăm chỉ, chịu được áp lực công việc cao và phải có chí tiến thủ. Nếu không sẽ phải đối mặt với việc nhiều tháng rỗng rã môi giới không bán được một giao dịch nào, không chốt được căn nào.

Trong khi đó, các sàn giao dịch BĐS khi tuyển nhân viên môi giới đều không đòi hỏi bằng cấp, chuyên môn mà chỉ chú trọng đến kinh nghiệm bán hàng. Các nhân viên môi giới hiện nay chủ yếu coi trọng lợi ích, chạy theo lợi nhuận bằng mọi cách, dễ phản ứng thiếu văn hóa, đạo đức nghề nghiệp dẫn đến cạnh tranh không lành mạnh.

“Đây là nguyên nhân tạo nên sốt đất, giá ảo và bong bóng thị trường bất động sản. Tung tin thất thiệt, không chính xác và tiếp tay cho chủ đầu tư không tuân thủ pháp luật, phân phối sản phẩm không đảm bảo quy định, dẫn đến rủi ro cho khách hàng”, ông Trần Minh Hoàng Phó tổng thư ký Hội Môi giới BĐS Việt Nam cho biết.

Trường hợp hành nghề môi giới bất động sản nhưng không có chứng chỉ hành nghề thì sẽ bị xử phạt theo quy định tại Điều 38 của nghị định 121/2013/NĐ-CP quy định về Vi phạm kinh doanh dịch vụ bất động sản: "Điều 38. Vi phạm quy định về kinh doanh dịch vụ bất động sản

1. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây: a) Hành nghề môi giới độc lập, định giá bất động sản nhưng không có chứng chỉ hành nghề theo quy định; quản lý, điều hành sàn giao dịch

bất động sản mà không có giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản; thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư mà không có giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư; ...

2. Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với hành vi sử dụng nhân viên môi giới bất động sản, định giá bất động sản không có chứng chỉ hành nghề theo quy định hoặc sử dụng người thuộc đối tượng phải có giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà chưa có giấy chứng nhận theo quy định.
...

5. Hình thức xử phạt bổ sung:

a) Tước quyền sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, định giá bất động sản từ 6 tháng đến 12 tháng đối với hành vi quy định tại Điểm b, Điểm c Khoản 1 Điều này;

b) Đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản từ 6 tháng đến 12 tháng đối với hành vi quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều này.”

Tuy vậy, vẫn còn nhiều bất cập như quy định cá nhân không bắt buộc phải có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học thì mới được dự thi lấy chứng chỉ môi giới BĐS. Chế tài xử lý vi phạm đối với hành vi hành nghề môi giới khi chưa được cấp chứng chỉ hành nghề chưa đủ sức răn đe.

Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành cũng quy định về điều kiện cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và chứng chỉ hành nghề định giá bất động sản (Khoản 1 Điều 50, Khoản 1 Điều 55). Tuy nhiên, các quy định hiện hành cho thấy pháp luật kinh doanh bất động sản chưa thực sự coi trọng nghề môi giới và định giá bất động sản.

Mai Anh