TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

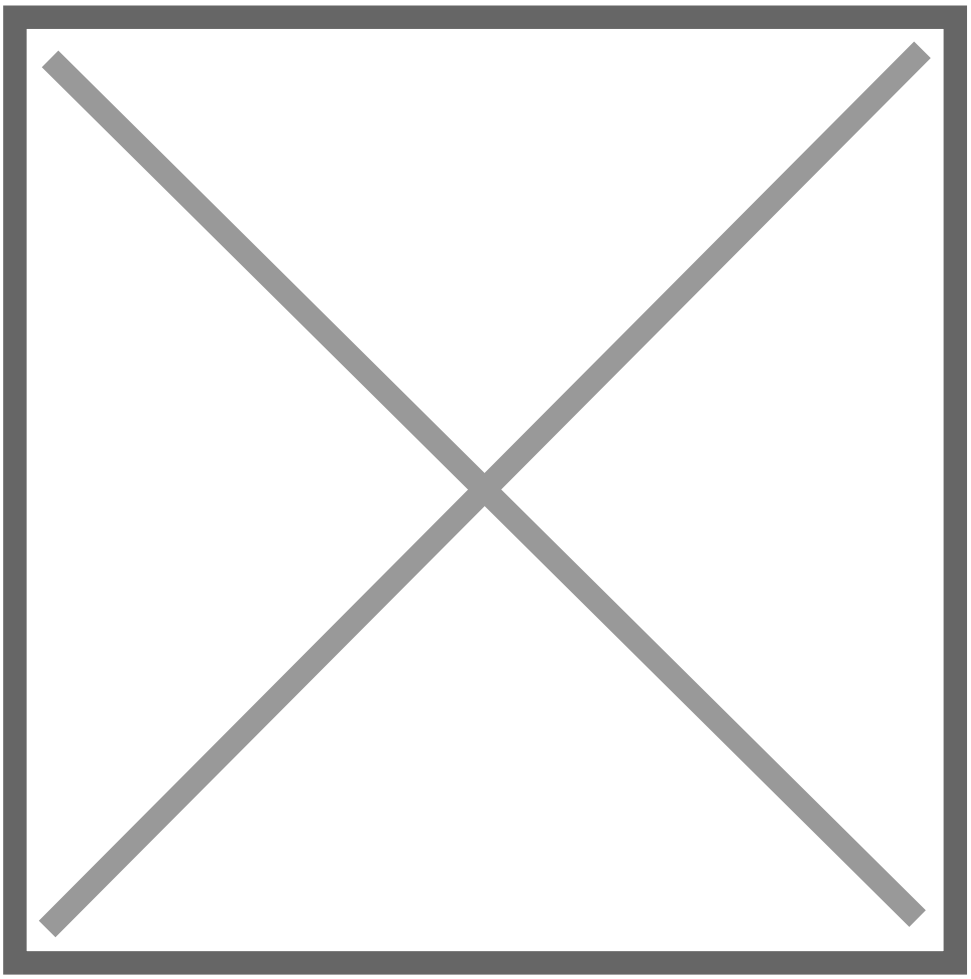
# Sàn giao dịch bất động sản: Nguy cơ... thất nghiệp

10:14 01/11/2013



Theo D

**Theo Dự thảo Luật Kinh doanh BĐS sửa đổi đang được Bộ Xây dựng đưa ra lấy ý kiến, thay vì bắt buộc các chủ đầu tư phải giới thiệu và bán sản phẩm dự án qua sàn giao dịch theo quy định hiện hành thì tới đây, quy định này có thể bị xóa bỏ. Giới kinh doanh BĐS lo lắng, nếu chính sách này được thông qua thì hàng nghìn sàn giao dịch BĐS trên cả nước sẽ lâm vào "cửa tử"?**



*Ảnh minh họa*

**Sàn giao dịch sẽ hết thời?**

Theo Luật Kinh doanh BĐS hiện hành, các giao dịch BĐS phải thực hiện qua sàn giao dịch để đảm bảo tính công khai, minh bạch và quyền lợi các bên. Song, có vẻ như quy định này không đem lại hiệu quả. Dự thảo Luật Kinh doanh BĐS sửa đổi đang được Bộ Xây dựng đưa ra lấy ý kiến, trước khi trình Chính phủ phê duyệt đã có sự thay đổi.

Cụ thể, thay vì bắt buộc mọi tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS khi bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua BĐS phải thông qua sàn giao dịch BĐS, trong dự thảo luật sửa đổi, nội dung này đã được bãi bỏ. Thay vào đó, dự luật chỉ quy định Nhà nước khuyến khích mọi tổ chức, cá nhân thực hiện giao dịch BĐS thông qua sàn giao dịch BĐS để bảo đảm công khai, minh bạch và quyền lợi của các bên. Đối với BĐS mà pháp luật chuyên ngành quy định chủ đầu tư trước khi chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua phải báo cáo cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cho phép, thì phải thực hiện theo quy định đó.

Lý giải về vấn đề này, đại diện Cục Quản lý nhà và thị trường BĐS (Bộ Xây dựng) cho hay, quy định mới này nhằm khắc phục những tồn tại, bất cập hiện nay. Luật hiện hành quy định việc bán, cho thuê BĐS phải thông qua sàn giao dịch, tuy giúp thị trường hoạt động công khai, minh bạch hơn, nhưng thực tế việc này đã làm tăng thêm thủ tục, thêm chi phí cho người mua, thuê nhà đất.

Thêm nữa, việc quy định giao dịch phải qua sàn chỉ có ý nghĩa khi thị trường BĐS sôi động như mấy năm trước; hiện nay, thị trường trầm lắng, chủ đầu tư khuyến mại, chào bán rầm rộ trên các phương tiện thông tin đại chúng mà vẫn không bán được hàng... Do vậy, việc bắt buộc giao dịch BĐS phải qua sàn là không còn phù hợp.

**Những ý kiến trái chiều**

Đồng tình với việc không cần sàn giao dịch, ông Phạm Sỹ Liêm, Phó chủ tịch Tổng hội xây dựng Việt Nam nhận định, hiện nay, nhiều sàn chủ yếu được các DN mở ra nhằm bán các sản phẩm của chính DN đó. Việc quy định giao dịch mua bán phải thông qua sàn đã vô tình tạo ra sự độc quyền cho các sàn theo kiểu “vừa đá bóng vừa thổi còi”. Vì vậy, theo ông Liêm, thay vì mua bán BĐS qua sàn, người mua và người bán có thể tìm đến các văn phòng môi giới. Ở các văn phòng này, lợi ích người mua, người bán sẽ được đảm bảo.

Trong khi ông Vũ Kim Giang, Giám đốc Sàn giao dịch BĐS Thái Minh Quang cho rằng, việc bắt buộc giao dịch qua sàn đã tạo ra một tập quán tốt, nhiều khách hàng đã có thói quen giao dịch qua sàn mới yên tâm về mặt pháp lý, nhiều người dù có quy định hay không họ

vẫn tìm đến những sàn làm ăn có uy tín. Các quy định pháp lý nếu thay đổi quá nhanh, sẽ tạo tác động không tốt với xã hội, gây khó khăn và thiệt thòi cho các sàn. Bên cạnh đó, nhiều sàn đã phải bỏ ra nhiều chi phí để thuê mặt bằng, đào tạo đội ngũ nhân viên. Nay không bắt buộc phải giao dịch qua sàn, nhiều DN môi giới lo lắng nguy cơ phải đóng cửa và mất số vốn lớn bỏ ra.

“Nếu Dự thảo Luật Kinh doanh BĐS sửa đổi được thông qua, sẽ làm thay đổi rất lớn phương thức giao dịch BĐS và có thể hiểu đây là phương án nhằm nới lỏng quản lý việc kinh doanh BĐS”, ông Nguyễn Hoàng Nam, Giám đốc Sàn giao dịch BĐS Info - Ocean Group nêu chính kiến.

Theo quy định của Luật Kinh doanh BĐS năm 2006, tất cả các giao dịch BĐS đều phải được thông qua sàn giao dịch BĐS. Các sàn BĐS phải niêm yết thông tin công khai, minh bạch trên các phương tiện thông tin đại chúng. Tuy nhiên, không phải sàn BĐS nào cũng thực hiện nghiêm túc các quy định trên và bản thân sở xây dựng các địa phương không đủ lực để kiểm soát các sàn...

Ông Nam cho rằng, việc nới lỏng quy định giao dịch qua sàn trước mắt sẽ giảm thủ tục cho khách hàng và chủ đầu tư trong thời điểm hiện tại. Nhưng, nếu thả lỏng quản lý, rất có thể những nguy cơ gây mất minh bạch sẽ lại xuất hiện khi thị trường BĐS “sốt” lên.

**Khánh Yên**