

Trung tâm giao dịch bất động sản sắp ra đời: Người dân có thật sự được giảm chi phí và bớt thủ tục?

18:05 09/12/2025

Trong bối cảnh thị trường bất động sản liên tục biến động, Chính phủ đang đẩy nhanh tiến trình thành lập Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý. Mô hình này được xem là giải pháp chiến lược nhằm tái cấu trúc thị trường, giảm rủi ro, tăng tính minh bạch và đặc biệt là thúc đẩy giao dịch số hóa trên quy mô toàn quốc. Tuy nhiên, bài toán đặt ra là trung tâm phải mang lại lợi ích rõ ràng cho người dân, không tạo thêm thủ tục hay chi phí phát sinh.

Theo Bộ Xây dựng, Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất sẽ được thí điểm trong giai đoạn 2026 – 2027. Đây sẽ là đầu mối “một cửa liên thông”, nơi người dân và doanh nghiệp có thể thực hiện toàn bộ các thủ tục liên quan đến nhà đất, từ cung cấp thông tin, xác lập giao dịch đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Việc hình thành mô hình mới không chỉ hướng đến tinh giản quy trình mà còn thúc đẩy quá trình chuyển đổi số trong toàn ngành. Hệ thống dữ liệu nhà đất vốn đang phân tán và thiếu chuẩn hóa giữa các địa phương sẽ được kết nối, đồng bộ nhằm tăng tính minh bạch và hiệu quả trong quản lý.

Chuyên gia kinh tế Cấn Văn Lực – Ủy viên Hội đồng Tư vấn chính sách của Thủ tướng – cho rằng trung tâm giao dịch tập trung sẽ là nền tảng quan trọng để hình thành kho dữ liệu quốc gia về bất động sản. Theo ông, nguyên tắc then chốt trong thiết kế mô hình là không được tạo thêm thủ tục hay chi phí cho người dân. Trung tâm phải giúp giao dịch nhanh hơn và thuận tiện hơn, bởi nếu khiến người dân phải gánh thêm chi phí, mô hình sẽ khó nhận được sự đồng thuận.



Ảnh minh họa

Cùng với việc xây dựng trung tâm giao dịch, Chính phủ đang đẩy mạnh quá trình hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai – trụ cột của chiến lược chuyển đổi số trong lĩnh vực tài nguyên và bất động sản. Công tác này đòi hỏi xử lý lượng thông tin rất lớn, từ khâu thu thập, chuẩn hóa, kiểm tra đến cập nhật thường xuyên.

Mặc dù được đánh giá là bước tiến quan trọng, mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản vẫn đặt ra nhiều băn khoăn. TS. Nguyễn Văn Đính – Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam – cho rằng việc triển khai cần có nghiên cứu thấu đáo với sự tham gia của các cơ quan quản lý, chuyên gia và đặc biệt là những tổ chức có kinh nghiệm thực tiễn. Nhiều câu hỏi lớn vẫn chờ lời giải, như việc giao dịch qua trung tâm sẽ mang tính bắt buộc hay tự nguyện; nếu bắt buộc, liệu có ảnh hưởng đến quyền tự do kinh doanh của người dân hay không; còn nếu không bắt buộc, cơ chế nào sẽ đủ hiệu quả để khuyến khích người dân chủ động sử dụng dịch vụ.

Vấn đề gắn hoạt động của đội ngũ môi giới vào mô hình trung tâm cũng gây nhiều ý kiến trái chiều. Theo ông Đính, môi giới là lực lượng quan trọng để thị trường giao dịch sôi động, nhưng nếu không kiểm soát chặt chẽ, rất dễ phát sinh tiêu cực như đầu cơ, thổi giá.

Tại phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 11 hôm 6/12, Thủ tướng Phạm Minh Chính yêu cầu Bộ Xây dựng khẩn trương hoàn thiện đề án thành lập Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất, trình trước ngày 15/12/2025. Đây

được xem là bước cải cách mạnh mẽ, giúp giảm tình trạng tồn đọng hồ sơ, rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục và tạo đầu mối kết nối minh bạch giữa người dân, doanh nghiệp và cơ quan quản lý trong mọi giao dịch liên quan đến nhà đất.

Phương Thảo (t/h)