**GÓP Ý SỬA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

**NHỮNG VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN SÀN GIAO DỊCH, MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN**

**Chuyên đề 1: Sàn giao dịch bất động sản**

1. Xem các quy định chung tại điều 57,58
2. Sàn giao dịch môi giới BĐS: từ điều 59 đến 66

Trong đó lưu ý: Thêm từ “ môi giới” trong sàn giao dịch có phù hợp không?

* Quy định về nguyên tắc hoạt động đã hợp lý chưa? Đủ chưa?
* Các giao dịch BĐS buộc phải thông qua sàn giao dịch:

+ Quy định này phù hợp hay không phù hợp

+ Phương án 1, hay Phương án 2, hay ý kiến khác

+ Có nên bắt buộc tất cả BĐS khi chưa có sổ đổ phải qua sàn giao dịch? ( có sổ đỏ thì qua công chứng). Tại sao?

+ Có nên mở rộng đối tượng qua sàn giao dịch, như: Cho thuê văn phòng, thương mại, công nghiệp,…? Tại sao?

* Điều kiện thành lập sàn giao dịch (Điều 61)

+ Đã đủ chặt chẽ chưa?

+ Đã đảm bảo tính chuyên nghiệp để pháp luật tin tưởng giao những trọng trách kiểm soát thị trường giao dịch BĐS chưa?

+ Có nên quy định gì thêm để nâng tính chuyên nghiệp của sàn?

* Đăng ký hoạt động sàn giao dịch có phù hợp không? Phức tạp hay đơn giản hay bình thường? Có cần thêm quy định về giao dịch sàn?
* Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản:

+ Đã phù hợp chưa?

+ có cần bổ sung thêm hoạt động gì không?

+ Có bị thừa không?

* Quyền và nghĩa vụ của sàn, của các tổ chức – cá nhân tham gia trên sàn, đã phù hợp chưa?
* Có bổ sung quan điểm nào đối với chuyên mục này không?
* Có cần bổ sung chức năng kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản vào trong chức năng của sàn giao dịch bất động sản không?
* Có ý kiến gì về quản lý nhà nước đối với sàn giao dịch? Mã số giao dịch?

**Chuyên đề 2: Môi giới bất động sản**

1. Điều kiện, hoạt động môi giới bất động sản:
* Có nên bắt buộc môi giới bất động sản phải đăng ký hoạt động trong sàn giao dịch? Hay cứ để họ hoạt động tự do?
* Đề xuất khác về quản lý môi giới BĐS, để họ không thể hoạt động trái quy định pháp luật?
* Có quan điểm gì về quản lý môi giới BĐS bằng mã số ?
1. Các quyền của môi giới BĐS đã đủ chưa? Có bổ sung gì không? Có phù hợp không? Có quyền được nhảy việc không? Làm cùng lúc nhiều sàn?....
2. Nghĩa vụ của môi giới BĐS đã đủ chưa?
* Có phù hợp chưa?
* Có bổ sung gì? Hay giảm bớt?
* Có nghĩa vụ phải tuân thủ quy tắc văn hóa đạo đức…?
1. Nội dung hoạt động môi giới BĐS:
* Đã phù hợp chưa?
* Có phải bổ sung thêm không?
1. Thù lao và lợi ích của môi giới BĐS
* Đã phù hợp chưa?
* Có bổ sung thêm không?
1. Có bổ sung thêm quan điểm gì về chuyên đề này không?

**Chuyên đề III: Đào tạo nghề môi giới BĐS, Quản lý và sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề**

1. Điều kiện thành lập cơ sở đào tạo (Điều 78)
2. Đăng ký đào tạo và cơ sở đủ điều kiện( Điều 79)
3. Thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề
* Điều kiện để được thi phù hợp chưa?
* Có bổ sung gì thêm không?
1. Có nên bổ sung quy định về nội dung đào tạo không? Ví dụ:
* Giáo trình chuẩn, quy tắc ứng xử đạo đức..?
* Tổ chức giám sát chuất lượng đào tạo
* Vai trò của tổ chức nghề nghiệp
1. Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS
* Thực trạng tổ chức sát hạch theo quy định cũ đã phù hợp chưa? Có gì không ổn?
* Có cần quy định cụ thể về điều kiện tổ chức thi sát hạch?
* Có nên để đơn vị đào tạo tham giao tổ chức thi sát hạch?
* Có nên thành lập trung tâm sát hạch độc lập, chuyên nghiệp
* Những tổ chức nào thì được phép tổ chức Hội đồng sát hạch
* Vai trò của tổ chức xã hội nghề nghiệp đối với hoạt động này?

**Chuyên đề 4: Quản lý, thu thập và khai thác thông tin, dữ liệu**

* Quản lý Sàn giao dịch, môi giới bất động sản như nào cho hiệu quả?
* Thu thập thông tin, quản lý và khai thác thông tin thu thập được?
* Vai trò, trách nhiệm, cơ chế phối hợp giữa các cơ quan quản lý?
* Vai trò của tổ chức xã hội nghề nghiệp?