BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO **BỘ TƯ PHÁP**
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

BÙI HỒNG QUÂN

PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT

HÀ NỘI - 2026

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO **BỘ TƯ PHÁP**
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

BÙI HỒNG QUÂN

PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT
Chuyên ngành: Luật Kinh tế
Mã số: 9380107

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC
1. PGS.TS. NGUYỄN THỊ NGA
2. TS. ĐOÀN TRUNG KIÊN

HÀ NỘI - 2026

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong bối cảnh thị trường BĐS Việt Nam phát triển nhanh chóng nhưng tồn tại nhiều bất cân xứng thông tin và rào cản pháp lý, dịch vụ MGBĐS đóng vai trò thiết yếu trong việc minh bạch hóa giao dịch và đảm bảo an toàn cho các bên tham gia. Sự chuyển dịch từ các quy định chung sang hành lang pháp lý chuyên biệt, điển hình là Luật KDBĐS năm 2023, phản ánh nỗ lực của Nhà nước nhằm chuẩn hóa năng lực và đạo đức hành nghề trong lĩnh vực này. Tuy nhiên, thực tiễn vẫn bộc lộ những bất cập và "khoảng trống" pháp lý như vấn đề đào tạo, chứng chỉ hành nghề, số hóa dịch vụ và kiểm soát rủi ro.

2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

2.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu cốt lõi của luận án là thiết lập và hoàn thiện khung lý luận chuyên sâu về pháp luật điều chỉnh hoạt động MGBĐS. Dựa trên nền tảng đó, luận án đi sâu phân tích, đánh giá toàn diện thực trạng quy định pháp luật hiện hành – với trọng tâm là Luật KDBĐS năm 2023 – và thực tiễn áp dụng pháp luật về MGBĐS. Kết quả của quá trình đánh giá này là cơ sở khoa học vững chắc để luận án đề xuất hệ thống các giải pháp đồng bộ, mang tính khả thi cao nhằm hoàn thiện thể chế pháp luật về KDBĐS nói chung và dịch vụ MGBĐS nói riêng, đồng thời nâng cao hiệu lực, hiệu quả thực hiện trên thực tế tại Việt Nam trong giai đoạn tới..

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Thứ nhất, luận án hệ thống hóa các quan điểm khoa học, học thuyết pháp lý và xây dựng khung lý luận về pháp luật kinh doanh dịch vụ MGBĐS.

Thứ hai, rà soát, phân tích sâu sắc và đánh giá toàn diện các quy phạm pháp luật thực định về MGBĐS (với trọng tâm chiếu soi là đạo luật mới nhất - Luật KDBĐS năm 2023); đồng thời khảo cứu thực tiễn áp dụng và thi hành chế định pháp luật này tại Việt Nam nhằm nhận diện khách quan những điểm nghẽn, bất cập và khoảng trống pháp lý.

Thứ ba, dự báo xu hướng, xác lập các yêu cầu mang tính định hướng và đề xuất hệ thống các giải pháp đồng bộ, có tính đổi mới nhằm hoàn thiện khung pháp luật về kinh doanh dịch vụ MGBĐS, qua đó bảo đảm nâng cao hiệu lực, hiệu quả điều chỉnh và thực hiện pháp luật trong thực tiễn tại Việt Nam.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Hướng tới việc giải quyết triệt để các nhiệm vụ khoa học đã đặt ra, đối tượng nghiên cứu của luận án được giới hạn và tập trung khai thác vào hai nhóm bình diện cốt lõi sau đây:

- Hệ thống chủ trương, đường lối và chính sách mang tính định hướng chiến lược của Đảng về việc kiến tạo, hoàn thiện thể chế pháp luật KDBĐS nói chung và phân khúc dịch vụ MGBĐS nói riêng, đặt trong bối cảnh phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và xu thế hội nhập quốc tế sâu rộng.

- Tổng thể các quy phạm pháp luật thực định điều chỉnh trực tiếp hoạt động MGBĐS.

- Hệ thống lý thuyết, trường phái học thuật về kinh doanh dịch vụ MGBĐS.

- Thực tiễn áp dụng, tuân thủ và tổ chức thi hành hệ thống pháp luật về kinh doanh dịch vụ MGBĐS tại Việt Nam.

- Pháp luật về dịch vụ MGBĐS của một số nước v.v.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

- Về giới hạn không gian (lãnh thổ): Nhằm đưa ra những luận điểm đánh giá mang tính đại diện và toàn diện, luận án tiến hành khảo cứu thực tiễn áp dụng và tổ chức thi hành pháp luật về kinh doanh dịch vụ MGBĐS trên phạm vi toàn quốc.

Mốc rà soát pháp luật hiện hành là ngày 12/10/2026, căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được sửa đổi bởi Luật số 43/2024/QH15, Nghị định 96/2024/NĐ-CP, Thông tư 04/2024/TT-BXD, Nghị định 357/2025/NĐ-CP, Nghị định 339/2026/NĐ-CP, Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Thương mại năm 2005, Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Giao dịch điện tử năm 2023, Luật Dữ liệu năm 2024 và Luật Bảo vệ dữ liệu cá nhân năm 2025.

4. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

- Nhóm phương pháp tiếp cận xuyên suốt: Phương pháp hệ thống, phương pháp phân tích, phương pháp liên ngành và phương pháp lập luận logic được vận dụng nhất quán trong toàn bộ cấu trúc luận án nhằm phân tích các quy phạm pháp luật và duy trì tính chặt chẽ, thống nhất của các luận điểm khoa học.

- Tại Chương 1 (Nghiên cứu khung lý luận): Luận án kết hợp phương pháp lịch sử, phương pháp đối chiếu và phương pháp diễn giải nhằm làm sáng tỏ quá trình hình thành, nhận diện bản chất pháp lý và hệ

thống hóa các học thuyết về dịch vụ MGBĐS cũng như pháp luật điều chỉnh loại hình dịch vụ này.

- Tại Chương 2 (Đánh giá thực trạng): Phương pháp đánh giá, phương pháp so sánh và phương pháp thống kê được ưu tiên sử dụng để lượng hóa các dữ liệu thực tiễn, phân tích hiệu lực của pháp luật thực định và đo lường mức độ tuân thủ pháp luật về dịch vụ MGBĐS tại Việt Nam hiện nay.

5. Những đóng góp mới của Luận án

Là một công trình nghiên cứu chuyên sâu và toàn diện, luận án mang đến những đóng góp mới về mặt khoa học và thực tiễn cụ thể như sau:

Thứ nhất, về khía cạnh bồi đắp tri thức lý luận: Luận án đã hệ thống hóa, chuẩn hóa và phát triển thành công khung lý luận chuyên sâu về pháp luật điều chỉnh dịch vụ MGBĐS tại Việt Nam.

Thứ hai, về khía cạnh nhận diện và đánh giá thực trạng: Luận án là một trong những công trình khoa học đi tiên phong trong việc phân tích, bình luận và đánh giá đa chiều hệ thống quy phạm pháp luật thực định về dịch vụ MGBĐS dưới ánh sáng của Luật KDBĐS năm 2023.

Thứ ba, về khía cạnh kiến tạo không gian pháp lý: Kế thừa các phát hiện từ thực tiễn, luận án xác lập hệ thống quan điểm, yêu cầu định hướng và đề xuất các giải pháp đồng bộ, có tính đổi mới nhằm hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của Luận án

Là một công trình nghiên cứu được đầu tư nghiêm túc, luận án mang đến những giá trị đóng góp nổi bật trên cả hai phương diện khoa học và thực tiễn:

Thứ nhất, về ý nghĩa khoa học (lý luận): Luận án là một công trình nghiên cứu chuyên khảo mang tính hệ thống và toàn diện về pháp luật điều chỉnh hoạt động MGBĐS. Những luận điểm và kết quả nghiên cứu của luận án trực tiếp bồi đắp, làm sâu sắc thêm nền tảng lý luận pháp lý về dịch vụ MGBĐS trong bối cảnh phát triển nền kinh tế thị trường.

Thứ hai, về ý nghĩa thực tiễn: Kết quả nghiên cứu của luận án hàm chứa giá trị ứng dụng thực tiễn sâu sắc đối với chuỗi hoạt động cung ứng dịch vụ MGBĐS trên thị trường, hỗ trợ trực tiếp cho các chủ thể tham gia (bao gồm cá nhân, doanh nghiệp hành nghề và các tổ chức xã hội - nghề nghiệp như Hội MGBĐS).

7. Kết cấu của Luận án

Ngoài phần mở đầu, tổng quan tình hình nghiên cứu đề tài Luận án, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo và phụ lục, nội dung Luận án gồm phần tổng quan tình hình nghiên cứu đề tài luận án và 3 chương nội dung, thể hiện qua tóm tắt sau:

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI LUẬN ÁN

1. Những kết quả nghiên cứu đã công bố liên quan đến đề tài luận án

1.1. Nhóm công trình nghiên cứu lý luận pháp luật về dịch vụ môi giới bất động sản

Các công trình nghiên cứu quốc tế mang đến cái nhìn bao quát và toàn diện về khung pháp lý cũng như kỹ năng hành nghề trong lĩnh vực BĐS.

Về các khía cạnh pháp lý và giao dịch chuyên sâu, cuốn “Real

Estate Law" của Charles J. Jacobus (2015) cung cấp hệ thống nguyên tắc pháp lý về sở hữu, các loại hình hợp đồng và biện pháp giải quyết tranh chấp, đồng thời nhấn mạnh vai trò minh bạch của môi giới trong việc tiết lộ thông tin. Tác phẩm "Real Estate Transactions, Finance, and Development" của George Lefcoe (2009) lại đi sâu vào vai trò của môi giới trong các giao dịch, quản lý tài chính và các quy định về đạo đức nghề nghiệp.

Các công trình nghiên cứu trong nước đã thiết lập một hệ thống lý luận vững chắc về hoạt động trung gian và pháp luật KDBĐS.

1.2. Nhóm công trình nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về dịch vụ môi giới bất động sản

Tiếp nối các tài liệu đã được phân tích trước đó, nhóm tài liệu và công trình nghiên cứu bổ sung dưới đây tiếp tục củng cố bức tranh toàn cảnh về thực hành nghiệp vụ, tài chính và khung pháp lý điều chỉnh hoạt động MGBĐS trong bối cảnh trong nước và quốc tế.

Về thực hành nghiệp vụ và tài chính, các tài liệu quốc tế cung cấp kiến thức nền tảng và kỹ năng chuyên sâu cho người hành nghề.

Tại Việt Nam, các công trình nghiên cứu cung cấp cái nhìn hệ thống về môi trường pháp lý và xu hướng phát triển của ngành.

Bổ trợ cho các lập luận về mặt lý luận, cuốn "Bình luận khoa học Luật KDBĐS" của PGS.TS. Nguyễn Quang Tuyến (2020) mang lại giá trị tham chiếu cao nhờ việc giải mã tường tận các quy định từ điều kiện gia nhập thị trường đến cơ chế thù lao và hoa hồng, giúp người đọc đối chiếu và phản biện với các bước tiến lập pháp mới nhất.

1.3. Nhóm công trình nghiên cứu hoàn thiện pháp luật về dịch vụ môi giới bất động sản

Các nghiên cứu quốc tế và đa quốc gia đã đặt nền móng lý luận quan trọng cho việc hiểu rõ động lực của thị trường MGBĐS.

Tại Việt Nam, các công trình nghiên cứu đã hệ thống hóa vai trò của BĐS trong nền kinh tế và các yêu cầu cấp thiết về mặt pháp lý cũng như thương hiệu.

Trong giai đoạn gần đây (2023-2024), các nghiên cứu đã tập trung mạnh mẽ vào việc thực thi Luật KDBĐS năm 2023 và các giải pháp siết chặt quản lý nhà nước.

Nhìn chung, các công trình nghiên cứu trên đã phác họa một lộ trình phát triển rõ ràng cho lĩnh vực MGBĐS tại Việt Nam: chuyển dịch từ một thị trường thiếu sự kiểm soát chặt chẽ sang một thị trường chuyên nghiệp, minh bạch và dựa trên nền tảng công nghệ.

2. Đánh giá chung về các công trình nhiên cứu liên quan đến đề tài luận án và định hướng nghiên cứu của luận án

2.1. Đánh giá các công trình nghiên cứu

NCS đã hệ thống hóa và phân tích các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước, xác định đây là nền tảng lý luận và thực chứng quan trọng để kế thừa và phát triển luận án.

Về mặt lý luận, các công trình khẳng định dịch vụ MGBĐS là kết quả tất yếu của kinh tế thị trường nhằm giải quyết tình trạng bất cân xứng thông tin, giúp minh bạch hóa các giao dịch. Hệ thống pháp luật hiện đại, với hạt nhân là Luật KDBĐS năm 2023, đã chuẩn hóa lĩnh vực này thành một định chế nghề nghiệp chuyên nghiệp, có điều kiện dưới sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước.

Để làm sáng tỏ vấn đề, các tác giả đã vận dụng linh hoạt nhiều phương pháp nghiên cứu như duy vật biện chứng, tiếp cận hệ thống, liên ngành, so sánh đối chiếu pháp luật và phân tích lập luận logic.

Tuy nhiên, các công trình hiện tại vẫn tồn tại những khoảng trống nghiên cứu đáng kể.

2.2. Những vấn đề mà luận án tiếp tục nghiên cứu

Thứ nhất, luận án đưa ra hệ thống quan điểm cụ thể, toàn diện; xây dựng hệ thống cơ sở lý luận, khung lý thuyết pháp luật về kinh doanh dịch vụ MGBĐS ở Việt Nam.

Thứ hai, luận án đi sâu phân tích, đánh giá một cách chuyên sâu, hệ thống, đầy đủ, toàn diện thực trạng pháp luật cũng như thực tiễn kinh doanh dịch vụ MGBĐS tại Việt Nam.

Thứ ba, luận án nghiên cứu, đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật cũng như nâng cao hiệu quả thực hiện kinh doanh dịch vụ MGBĐS tại Việt Nam.

Trên cơ sở trân trọng những kết quả nghiên cứu của các nhà khoa học đã đi trước; kế thừa và phát triển một số quan điểm, thành tựu nghiên cứu của các công trình liên quan đã công bố; luận án sẽ phân tích các yêu cầu hoàn thiện pháp luật về kinh doanh dịch vụ MGBĐS đặt trong bối cảnh, yêu cầu của tình hình kinh tế - xã hội của nước ta hiện nay.

3. Cơ sở lý thuyết và câu hỏi, giả thuyết nghiên cứu

3.1. Một số lý thuyết chủ yếu được sử dụng trong Luận án

Thứ nhất, lý thuyết về dịch vụ thương mại: Lý thuyết này khẳng định bản chất chuyên nghiệp hóa cao độ của các dịch vụ chuyên môn, trong đó có MGBĐS. Đây là cơ sở nền tảng để nghiên cứu về MGBĐS,

vốn là hoạt động đòi hỏi trình độ chuyên môn sâu, sự am hiểu pháp luật và yêu cầu phải có chứng chỉ hành nghề theo quy định.

Thứ hai, lý thuyết về quyền tự do hợp đồng: Lý thuyết này đề cao quyền tự chủ, thoả thuận và đàm phán công bằng giữa các bên.

Thứ ba, lý thuyết về đại diện (ủy thác): Lý thuyết này phân tích mối quan hệ giữa người môi giới và khách hàng, tập trung giải quyết các thách thức về bất đối xứng thông tin và xung đột lợi ích.

Thứ tư, lý thuyết về chi phí giao dịch: Dựa trên tư duy của Coase (1937), lý thuyết này được dùng để đánh giá hiệu quả kinh tế của việc sử dụng dịch vụ môi giới.

3.2. Câu hỏi nghiên cứu và giả thiết nghiên cứu

(i) Câu hỏi nghiên cứu thứ 1 - Pháp luật về kinh doanh dịch vụ MGBĐS là gì?

Giả thiết nghiên cứu: Pháp luật quy định về kinh doanh dịch vụ MGBĐS tại Việt Nam vừa có những điểm thành công, vừa có những hạn chế, bất cập tham chiếu, đánh giá từ thực tiễn thi hành.

(iii) Câu hỏi nghiên cứu thứ 3 - Thực tiễn thực hiện pháp luật kinh doanh dịch vụ MGBĐS tại Việt Nam đã đạt được hiểu quả mong muốn chưa?

(iv) Câu hỏi nghiên cứu thứ 4 - Nhà nước cần phải làm gì trong việc hoàn thiện pháp luật về kinh doanh dịch vụ MGBĐS tại Việt Nam hiện nay?

Giả thuyết nghiên cứu: Nhà nước ban hành chính sách và pháp luật kinh doanh dịch vụ MGBĐS phải căn cứ vào đòi hỏi từ thực tiễn và xem xét tới các nguyên tắc cơ bản của nền kinh tế thị trường, đặc biệt nguyên tắc của quyền tự do kinh doanh trong bối cảnh hiện nay.

Kết luận

1. Lý luận về kinh doanh dịch vụ MGBĐS và pháp luật về kinh doanh dịch vụ MGBĐS ở Việt Nam là một vấn đề đã có nhiều công trình nghiên cứu trong nước và nước ngoài đề cập đến ở những khía cạnh, phạm vi, mức độ khác nhau.

2. Trên cơ sở khảo sát tình hình nghiên cứu có liên quan tới đề tài luận án từ các công trình nghiên cứu trong nước và ngoài nước theo các nhóm vấn đề, cụ thể về lý luận, thực trạng pháp luật và giải pháp hoàn thiện pháp luật… nghiên cứu sinh nhận thấy rằng việc tiếp tục nghiên cứu lý luận và thực tiễn pháp luật về kinh doanh dịch vụ MGBĐS Việt Nam hiện nay là cần thiết. Bởi lẽ, vấn đề này chưa được nghiên cứu độc lập, chuyên sâu, đầy đủ và toàn diện; các công trình công bố mới "dừng lại" ở việc phân tích một vài khía cạnh về lý luận và thực tiễn của lĩnh vực pháp luật này.

CHƯƠNG 1
NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ KINH DOANH DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VÀ PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Lý luận về kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

1.1.1. Cơ sở hình thành nghề kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Nghề MGBĐS có lịch sử hình thành lâu đời, phát triển từ vai trò trung gian trong các giao dịch đất đai thời cổ đại đến khi trở thành một nghề chuyên nghiệp trong thời kỳ thị trường tư bản và đô thị hóa (thế kỷ

18-19). Sự ra đời của các hiệp hội nghề nghiệp như NAR vào năm 1908 cùng với các quy định pháp lý trong thế kỷ 20 đã định hình tiêu chuẩn đạo đức và chuyên môn cho nghề này.

Sự hình thành của nghề MGBĐS dựa trên nền tảng vững chắc của quyền sở hữu tư nhân, cho phép tài sản BĐS trở thành hàng hóa được lưu thông tự do.

Nền tảng pháp lý và đòi hỏi thực tiễn là yếu tố cuối cùng thúc đẩy sự chuyên nghiệp hóa của nghề. Do các giao dịch BĐS phức tạp về quyền sở hữu và thủ tục, sự xuất hiện của môi giới giúp khắc phục tình trạng "bất cân xứng thông tin", bảo vệ người mua khỏi các rủi ro pháp lý.

1.1.2. Khái niệm, đặc điểm của kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Kinh doanh dịch vụ là kết quả tất yếu của quá trình phân công lao động xã hội, trong đó các chủ thể sở hữu năng lực chuyên môn thực hiện hỗ trợ người khác để nhận thù lao.

Hoạt động MGBĐS tại Việt Nam đã trải qua quá trình hình thành từ hình thái tự phát trước năm 1993 đến khi được luật hóa và chuyên nghiệp hóa theo nền kinh tế thị trường.

Kinh doanh dịch vụ MGBĐS hiện nay mang sáu đặc trưng cơ bản: là chủ thể độc lập so với chủ đầu tư; cung cấp dịch vụ dựa trên năng lực chuyên môn và chứng chỉ hành nghề; bản chất là trung gian chắp mối; là ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo quy định của Luật KDBĐS năm 2023; vận hành dựa trên hợp đồng văn bản làm nền tảng pháp lý; và nhận thù lao, hoa hồng dựa trên kết quả giao dịch.

1.1.3. Vai trò của hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Hoạt động kinh doanh dịch vụ MGBĐS là ngành nghề kinh doanh có điều kiện, đòi hỏi sự tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật về tư cách chủ thể.

Sự trung thực và minh bạch là nguyên tắc cốt lõi, giúp giao dịch diễn ra công bằng và bảo vệ quyền lợi các bên.

Về mặt nghiệp vụ và trách nhiệm pháp lý, người môi giới phải tuân thủ chặt chẽ trình tự, thủ tục xác lập giao dịch, từ việc thẩm định tính pháp lý của tài sản đến hỗ trợ hoàn tất các thủ tục sau giao dịch. Nhà môi giới phải chịu trách nhiệm pháp lý đầy đủ đối với hoạt động cung cấp dịch vụ của mình; mọi hành vi vi phạm, gian dối hoặc gây thiệt hại cho khách hàng đều sẽ bị xử lý nghiêm minh thông qua các chế tài bồi thường, xử phạt hành chính, truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc tước quyền hành nghề, nhằm đảm bảo tính thượng tôn pháp luật trong lĩnh vực này.

1.1.4. Yêu cầu của hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Hoạt động kinh doanh dịch vụ MGBĐS là ngành nghề đặc thù, gắn liền với khối tài sản có giá trị kinh tế lớn, do đó, yêu cầu đầu tiên và bắt buộc là phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật về điều kiện kinh doanh.

Các thị trường BĐS phát triển như Mỹ và Singapore đều áp dụng những quy chuẩn quản lý nghề nghiệp khắt khe để đảm bảo chất lượng.

Yêu cầu thứ hai là tính trung thực và minh bạch, những nguyên tắc cốt lõi giúp các giao dịch diễn ra công bằng và tránh gây thiệt hại

cho các bên.

Yêu cầu thứ ba là đạo đức nghề nghiệp, đòi hỏi người môi giới phải trang bị tri thức vững vàng và tinh thần trách nhiệm cao.

Cuối cùng, môi giới phải tuân thủ nghiêm ngặt các thủ tục pháp lý và chịu trách nhiệm pháp lý cho các hành vi cung cấp dịch vụ của mình.

1.1.5. So sánh dịch vụ môi giới bất động sản với hoạt động môi giới thương mại và hoạt động trung gian thương mại khác

1.1.5.1. So sánh dịch vụ môi giới bất động sản với hoạt động môi giới thương mại

Hoạt động MGBĐS và môi giới thương mại đều là các hình thức trung gian thương mại, đóng vai trò kết nối bên mua và bên bán để hỗ trợ đàm phán, giao kết hợp đồng nhằm thụ hưởng thù lao.

Tuy nhiên, sự khác biệt giữa hai loại hình này rất rõ rệt. Đối tượng của MGBĐS là BĐS – loại tài sản có giá trị lớn, vị trí cố định và chịu sự quản lý pháp lý khắt khe.

Quy trình và phạm vi hoạt động của MGBĐS phức tạp hơn do đòi hỏi sự thẩm định pháp lý chặt chẽ và các thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu kéo dài. Điều này yêu cầu người MGBĐS phải có kiến thức chuyên sâu về đất đai, xây dựng và kỹ năng định giá.

Cuối cùng, trách nhiệm pháp lý của người MGBĐS thường nặng nề hơn do rủi ro tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu và tài sản giá trị lớn.

1.1.5.2. So sánh giữa hoạt động môi giới bất động sản và các hoạt động trung gian thương mại khác

MGBĐS và các hoạt động trung gian thương mại khác đều chia sẻ bản chất là cầu nối trung gian giữa người mua và người bán. Các hình

thức này tương đồng ở vai trò kết nối độc lập, không sở hữu tài sản giao dịch, cùng hướng tới mục tiêu nhận thù lao dựa trên kết quả thành công của giao dịch và đều chịu sự điều chỉnh nền tảng của pháp luật thương mại hiện hành.

Tuy nhiên, sự khác biệt giữa hai loại hình này rất rõ rệt.

Về mức độ tham gia, người MGBĐS chủ yếu đóng vai trò xúc tiến và chắp nối, trong khi các trung gian khác như đại lý hay ủy thác thường được quyền can thiệp sâu hơn, thậm chí trực tiếp xác lập và thực hiện các hành vi pháp lý thay cho bên giao.

Tóm lại, dù có cùng chức năng trung gian, MGBĐS mang tính chuyên biệt cao do đặc thù phức tạp của tài sản BĐS.

1.2. Lý luận về pháp luật kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

1.2.1. Lý luận về pháp luật kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Pháp luật là công cụ quản trị tất yếu trong đời sống xã hội. Tại Việt Nam, khung pháp lý về kinh doanh dịch vụ MGBĐS đã từng bước hình thành và hoàn thiện qua các giai đoạn từ Luật KDBĐS năm 2006, 2014 đến năm 2023.

Pháp luật về MGBĐS được định nghĩa là hệ thống các quy phạm điều chỉnh quan hệ xã hội trong quá trình xác lập tư cách pháp lý và thực hiện nghiệp vụ môi giới dựa trên hợp đồng.

Về đặc trưng, pháp luật MGBĐS là một phân hệ độc lập tương đối trong hệ thống pháp luật KDBĐS, sở hữu hệ thống quy phạm chuyên biệt về điều kiện gia nhập, nguyên tắc vận hành và chế tài xử lý vi phạm.

Bên cạnh đó, đây là lĩnh vực có tính chuyên ngành cao, đòi hỏi kỹ thuật pháp lý khắt khe và sự tích hợp tri thức đa diện từ luật dân sự, thương mại, đất đai đến xây dựng.

1.2.2. Nội dung của pháp luật kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh dịch vụ MGBĐS tại Việt Nam là một hệ thống liên ngành, lấy Luật KDBĐS làm nền tảng cốt lõi, kết hợp cùng các quy phạm về Dân sự, Thương mại, Đất đai, Doanh nghiệp, Xây dựng và Nhà ở. Hệ thống này không chỉ xác lập tư cách pháp lý và bảo hộ quyền lợi chính đáng cho các chủ thể môi giới, mà còn thiết lập hành lang pháp lý nghiêm ngặt để quản lý, giới hạn phạm vi tác nghiệp và thực thi cơ chế thanh lọc thị trường thông qua các chế tài xử lý vi phạm.

Nội dung cốt lõi của pháp luật về MGBĐS được cụ thể hóa qua sáu nhóm vấn đề trọng tâm, bắt đầu từ việc quy định các điều kiện gia nhập thị trường khắt khe như yêu cầu về trình độ chuyên môn, chứng chỉ hành nghề và đăng ký kinh doanh.

1.2.3. Những yếu tố chi phối tới sự hình thành, phát triển của pháp luật kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Sự hình thành và phát triển của pháp luật về MGBĐS không tồn tại biệt lập mà chịu sự tác động cộng hưởng của nhiều yếu tố vĩ mô.

Yếu tố kinh tế và hội nhập quốc tế là động lực then chốt.

Các yếu tố xã hội, chính sách và văn hóa định hình nội dung và mức độ thực thi của pháp luật. Nhu cầu nhà ở do đô thị hóa và sự thay đổi trong ý thức pháp luật của người dân là những “biến số” buộc pháp luật phải liên tục điều chỉnh.

Cuối cùng, cuộc cách mạng công nghệ và chuyển đổi số đang tạo ra những thay đổi mang tính cấu trúc, đặt ra yêu cầu cấp thiết về việc hoàn thiện pháp luật. Các thành tựu như AI, Big Data, Blockchain và các nền tảng trực tuyến đòi hỏi hành lang pháp lý phải điều chỉnh kịp thời để quản lý thông tin, bảo mật dữ liệu, giá trị pháp lý của hợp đồng điện tử và chữ ký số.

Kết luận Chương 1

Hoạt động kinh doanh dịch vụ MGBĐS là sản phẩm tất yếu của kinh tế thị trường và sự phát triển của thị trường BĐS.

Do tính chất đặc thù đó, nghề MGBĐS đòi hỏi các tiêu chuẩn cao về trình độ chuyên môn và đạo đức nghề nghiệp. Người môi giới không chỉ cần kiến thức chuyên sâu về pháp luật, xây dựng, định giá mà bắt buộc phải có chứng chỉ hành nghề do cơ quan nhà nước cấp, đồng thời phải tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc đạo đức như trung thực và bảo mật thông tin. So với các phương thức môi giới thương mại truyền thống, MGBĐS đòi hỏi những yêu cầu nghiệp vụ chuyên sâu và sự am hiểu pháp luật đặc thù mà các loại hình khác không đòi hỏi.

Về mặt pháp lý, quy định về MGBĐS là một chế định trọng tâm, thuộc hệ thống pháp luật KDBĐS nhưng có tính chất liên ngành, giao thoa với pháp luật dân sự, thương mại, doanh nghiệp và đầu tư.

CHƯƠNG 2
THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN Ở VIỆT NAM

2.1. Thực trạng pháp luật về kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản ở Việt Nam

2.1.1. Quy định về điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Luật KDBĐS (KDBĐS) năm 2023 đã thiết lập hành lang pháp lý chặt chẽ và chuyên nghiệp hơn so với đạo luật năm 2014 nhằm minh bạch hóa thị trường.

Đối với tổ chức, luật mới yêu cầu phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã và bổ sung các tiêu chuẩn bắt buộc như: có quy chế hoạt động, cơ sở vật chất, kỹ thuật ổn định. Một điểm sáng là việc giảm số lượng nhân sự nòng cốt cần có chứng chỉ hành nghề từ 02 xuống còn 01 người, giúp hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và khởi nghiệp. Đồng thời, tổ chức kinh doanh phải thực hiện nghĩa vụ khai báo dữ liệu để niêm yết công khai, tăng cường tính minh bạch.

Đối với cá nhân, luật yêu cầu bắt buộc phải có chứng chỉ hành nghề do cấp tỉnh sát hạch và cấp phép.

Tuy nhiên, các quy định này vẫn bộc lộ một số bất cập.

2.1.2. Quy định về nguyên tắc kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Các nguyên tắc hoạt động kinh doanh dịch vụ MGBĐS đóng vai trò là "kim chỉ nam" định hướng và điều chỉnh hành vi của các chủ thể môi giới.

Đầu tiên là nguyên tắc tuân thủ pháp luật, đòi hỏi mọi tổ chức và cá nhân tham gia môi giới phải đáp ứng đầy đủ các rào cản kỹ thuật về tư cách pháp nhân và chứng chỉ hành nghề.

Nguyên tắc bảo vệ quyền lợi của các bên nhấn mạnh sự công bằng, đảm bảo lợi ích hài hòa giữa người mua, người bán và môi giới, đồng thời đề cao trách nhiệm giải quyết tranh chấp hợp lý.

Việc thực hiện đồng bộ các nguyên tắc này tạo ra một khung quản trị chặt chẽ, giúp thị trường BĐS vận hành chuyên nghiệp, an toàn và minh bạch hơn.

2.1.3. Quy định nội dung của hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Luật KDBĐS năm 2023, cụ thể tại Điều 62, đã quy định chi tiết và minh bạch hóa nội dung hoạt động của dịch vụ MGBĐS.

Một trong những nghiệp vụ trọng tâm của môi giới là vai trò cầu nối trong việc kết nối và tìm kiếm đối tác tiềm năng. Người môi giới chịu trách nhiệm sàng lọc đối tác phù hợp với nhu cầu, khả năng tài chính của khách hàng và đảm bảo đối tác đáp ứng đầy đủ điều kiện pháp lý.

Người môi giới có thể hỗ trợ chuẩn bị hồ sơ, cung cấp thông tin, kết nối và hỗ trợ các bên thương lượng. Việc đại diện hoặc thực hiện thủ tục, ký kết thay khách hàng chỉ được tiến hành khi có căn cứ ủy quyền hợp pháp và trong đúng phạm vi ủy quyền; tư cách môi giới tự thân không làm phát sinh quyền đại diện.

Cuối cùng, hoạt động MGBĐS bao gồm chức năng cung cấp dữ liệu chính xác và hỗ trợ thương lượng.

2.1.4. Quyền và nghĩa vụ của chủ thể kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

2.1.4.1. Quyền của chủ thể kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Luật KDBĐS năm 2023 xác lập hệ thống quyền của các tổ chức và cá nhân môi giới trên nền tảng độc lập và được Nhà nước bảo hộ.

Quyền lợi kinh tế của chủ thể môi giới được bảo đảm thông qua phí dịch vụ, thù lao hoặc hoa hồng theo thỏa thuận và quy định pháp luật.

Một bước tiến mới thể hiện sự bình đẳng pháp lý trong Luật KDBĐS năm 2023 là việc chính thức ghi nhận quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại từ các hành vi có lỗi của đối tác, bên cạnh các quyền khác được thỏa thuận riêng trong hợp đồng dịch vụ.

Tuy nhiên, cơ chế mở này cũng bộc lộ bất cập khi thiếu các quy định định danh rõ ràng về chủ thể chịu trách nhiệm cuối cùng trước khách hàng nếu có hoạt động thuê lại môi giới, dễ dẫn đến tình trạng đùn đẩy nghĩa vụ khi xảy ra tranh chấp.

2.1.4.2. Nghĩa vụ của chủ thể kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Luật KDBĐS năm 2023 đã chuẩn hóa và thắt chặt hệ thống nghĩa vụ của các chủ thể MGBĐS nhằm đáp ứng đòi hỏi thực tiễn và thúc đẩy tính chuyên nghiệp.

Để nâng cao chất lượng nhân lực cho thị trường, luật bổ sung nghĩa vụ định kỳ hằng năm: doanh nghiệp phải có kế hoạch đào tạo, còn cá nhân môi giới bắt buộc phải tham gia các chương trình bồi dưỡng, cập nhật kiến thức chuyên môn.

Về trách nhiệm dân sự, chủ thể MGBĐS phải bồi hoàn thiệt hại nếu phát sinh tổn thất từ hành vi có lỗi của mình.

Theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cá nhân hành nghề môi giới không được hành nghề độc lập mà phải hành nghề trong doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, đồng thời tuân thủ quy chế hoạt động của tổ chức nơi mình làm việc.

2.1.5. Quy định về hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản

Căn cứ theo Luật KDBĐS năm 2023, hệ thống hợp đồng dịch vụ BĐS đã được bổ sung thành 04 loại hình chủ đạo (tăng thêm 01 loại hình so với Luật năm 2014), trong đó hợp đồng dịch vụ môi giới giữ vị trí cấu phần trọng yếu. Về bản chất lý luận, đây là sự giao kết tự nguyện bằng văn bản giữa bên môi giới và bên được môi giới, quy định rõ nghĩa vụ cung ứng thông tin tạo cơ hội giao dịch để đổi lấy khoản thù lao tương xứng.

Dù tôn trọng quyền tự do thỏa thuận của các bên, hợp đồng dịch vụ môi giới vẫn bắt buộc phải tuân thủ nghiêm ngặt Luật KDBĐS và Bộ luật Dân sự 2015.

So với đạo luật năm 2014, Luật năm 2023 đã xác lập cơ chế phân định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng một cách minh bạch và chi tiết hơn.

2.1.6. Quản lí nhà nước về kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

2.1.6.1. Đào tạo, sát hạch, cấp chứng chỉ kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Luật KDBĐS năm 2023 siết chặt quản lý các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức MGBĐS bằng việc áp dụng các tiêu chuẩn khắt khe về tư cách pháp nhân, cơ sở vật chất và đội ngũ giảng viên.

Theo Nghị định 96/2024/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giữ vai trò chủ trì tổ chức các kỳ thi sát hạch định kỳ tối thiểu mỗi năm một lần thông qua một Hội đồng thi có từ 05 thành viên trở lên.

Nội dung thi sát hạch được chia làm hai phần gồm kiến thức cơ sở (pháp luật, thị trường, thuế, phòng chống rửa tiền...) và kiến thức chuyên môn (quy trình, kỹ năng tác nghiệp).

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cũng là cơ quan thực hiện thẩm quyền thu hồi chứng chỉ, xóa dữ liệu đăng ký và công bố công khai trên cổng thông tin điện tử đối với các trường hợp vi phạm.

2.1.6.2. Xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Từ ngày 26/8/2026, Nghị định 339/2026/NĐ-CP là căn cứ xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, thay thế Nghị định 16/2022/NĐ-CP. Theo Điều 73 Nghị định 339/2026/NĐ-CP, cá nhân hành nghề không có chứng chỉ, hành nghề ngoài doanh nghiệp môi giới hoặc sàn giao dịch, hay không tuân thủ quy chế hoạt động có thể bị phạt từ 40 đến 60 triệu đồng.

Doanh nghiệp môi giới có thể bị phạt từ 60 đến 80 triệu đồng nếu không thực hiện chế độ báo cáo, không có quy chế hoạt động, không có tối thiểu một cá nhân có chứng chỉ hoặc không đáp ứng điều kiện về cơ sở vật chất, kỹ thuật.

Tổ chức kinh doanh không thành lập doanh nghiệp theo quy định hoặc cung cấp thông tin bất động sản không đầy đủ, không trung thực

có thể bị phạt từ 120 đến 160 triệu đồng. Nghị định còn quy định đình chỉ hoạt động từ 3 đến 6 tháng đối với một số hành vi và biện pháp khắc phục tương ứng; mức xử phạt phải được xác định đúng chủ thể, hành vi và quy định áp dụng.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

2.2.1. Thực trạng hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản ở nước ta

Cùng với đà tăng trưởng của nền kinh tế, thị trường BĐS Việt Nam đang ghi nhận sự phục hồi mạnh mẽ cả về quy mô lẫn chất lượng.

Dù số lượng nhân sự tăng nhanh nhưng tỷ trọng các doanh nghiệp MGBĐS quy mô lớn, vận hành bài bản vẫn còn rất khiêm tốn do rào cản thành lập pháp nhân quá lỏng lẻo.

Do thiếu các rào cản kỹ thuật thiết yếu khi gia nhập hoặc rút lui khỏi thị trường, ngành môi giới dễ rơi vào tình trạng phát triển quá nóng và cạnh tranh thiếu lành mạnh thông qua các thủ thuật cắt máu, hạ phí dịch vụ hoặc chèn ép lẫn nhau.

Thực tiễn một thập kỷ qua cho thấy công tác tổ chức thi sát hạch của các Sở Xây dựng địa phương còn rất hạn chế, mang tính đối phó và không đáp ứng đủ nhu cầu dự thi của môi giới, khiến số lượng người được cấp chứng chỉ mới chỉ đạt khoảng 10% nhu cầu thực tế.

2.2.2. Đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Chế định về thù lao, hoa hồng và nghĩa vụ trong hợp đồng môi giới cũng gặp nhiều vướng mắc pháp lý.

Nguyên nhân gốc rễ của những hạn chế trên bắt nguồn từ việc chính sách pháp luật chưa bao quát, chủ yếu điều chỉnh mô hình doanh nghiệp dự án mà bỏ ngỏ phân khúc môi giới tự do và nhà ở nhỏ lẻ của cá nhân.

Kết luận Chương 2

Nghiên cứu được triển khai dựa trên sự kết hợp chặt chẽ giữa hệ thống luật thực định và khảo cứu thực tiễn, bám sát các quy định cốt lõi của Luật KDBĐS năm 2023.

Các hạn chế nêu trên xuất phát từ nguyên nhân khách quan do hệ thống pháp luật về MGBĐS chưa thực sự hoàn thiện, công tác quản lý, thanh tra của cơ quan chuyên trách còn những yếu kém nhất định; kết hợp với nguyên nhân chủ quan là ý thức chấp hành và sự hiểu biết pháp luật của một bộ phận chủ thể kinh doanh còn nhiều hạn chế.

CHƯƠNG 3
ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ PHÁP LUẬT KINH DOANH DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật đảm bảo cho thị trường bất động sản phát triển, hoạt động lành mạnh, hiệu quả, bền vững

Thị trường BĐS đóng vai trò xương sống trong nền kinh tế quốc dân với sự gắn kết mật thiết cùng khoảng 40 ngành nghề khác nhau.

Việc thực thi đồng bộ các đạo luật mới về Đất đai, Nhà ở, KDBĐS cùng các Nghị quyết chiến lược của Quốc hội và Chính phủ đã tạo ra bước tiến đáng kể trong việc tháo gỡ vướng mắc cho các dự án.

Trong bối cảnh Nhà nước tăng cường kiểm soát nhằm hạn chế nạn đầu cơ, thổi giá và kiếm lời bất chính, vai trò của đội ngũ MGBĐS càng được nâng cao đáng kể.

Trước thực trạng ngành môi giới vẫn đối mặt với nhiều rào cản nội tại như chất lượng dịch vụ không đồng đều hay lạm dụng phí dịch vụ, việc liên tục bổ sung và hoàn thiện khung pháp lý về kinh doanh dịch vụ môi giới trở thành đòi hỏi khách quan và cấp bách.

3.1.2. Đảm bảo quyền tự do kinh doanh

Theo Hiến pháp năm 2013, mọi người đều có quyền tự do kinh doanh, song MGBĐS là một ngành kinh doanh có điều kiện.

Để vừa tôn trọng quyền tự do kinh doanh vừa duy trì trật tự thị trường, pháp luật cần thiết lập một hành lang pháp lý minh bạch và đồng bộ. Các điều kiện và tiêu chuẩn cấp chứng chỉ hành nghề phải được xây dựng sát với thực tế, tránh đưa ra các rào cản quá cao hoặc không cần thiết làm hạn chế quyền cung cấp dịch vụ của các tổ chức, cá nhân có đủ năng lực.

Bên cạnh đó, việc hoàn thiện các quy định về quyền và nâng cao trách nhiệm của chủ thể môi giới sẽ giúp bảo vệ lợi ích hài hòa cho cả bên trung gian lẫn nhà đầu tư.

3.1.3. Đảm bảo quyền lợi cho người được môi giới và người môi giới

Bảo vệ quyền lợi của người được môi giới là điều kiện tiên quyết để củng cố niềm tin, thu hút đầu tư và thúc đẩy phân khúc dịch vụ này

phát triển bền vững. Để thực hiện điều đó, hệ thống pháp luật cần được hoàn thiện theo hướng ràng buộc chặt chẽ trách nhiệm của bên trung gian; buộc họ phải minh bạch thông tin và chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác của dữ liệu đã cung cấp.

Song song với việc bảo vệ khách hàng, quyền lợi chính đáng của người môi giới cũng cần được hành lang pháp lý che chắn tương xứng. Về bản chất, một giao dịch thành công mang lại giá trị cho cả người mua lẫn người bán, vì vậy thù lao và hoa hồng đáng lẽ phải được đặt ra cho cả hai bên nếu cùng ký kết dịch vụ, nhưng thực tế phần lớn khoản phí này hiện nay mới chỉ thu được từ bên bán.

3.1.4. Đảm bảo tính thống nhất và minh bạch của hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản

MGBĐS và thị trường BĐS có mối quan hệ biện chứng và tác động qua lại chặt chẽ.

Hiện nay, hành lang pháp lý điều chỉnh lĩnh vực này đang nằm phân tán tại nhiều văn bản luật khác nhau như Bộ luật Dân sự, Luật Thương mại, Luật KDBĐS, cùng các đạo luật về Đất đai, Xây dựng, Doanh nghiệp và Đầu tư.

Bên cạnh tính thống nhất, tính minh bạch cũng là đòi hỏi khách quan và cấp bách của nền kinh tế thị trường, yêu cầu các quy định phải công khai, dễ tiếp cận, có độ tin cậy và khả năng dự báo cao. Do các giao dịch BĐS thường có giá trị lớn và tác động sâu rộng đến lợi ích của các nhà đầu tư cũng như toàn bộ nền kinh tế, việc thắt chặt tính minh bạch trong pháp luật sẽ giúp kiểm soát rủi ro, xây dựng niềm tin vững chắc và tạo nền tảng cho thị trường phát triển bền vững.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản ở Việt Nam

3.2.1. Hoàn thiện các quy định về nguyên tắc và điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

Công khai và minh bạch hóa thông tin cần được nâng tầm thành một nguyên tắc pháp lý cốt lõi nhằm che chắn rủi ro cho các nhà đầu tư nhỏ lẻ và tối ưu hóa năng lực quản lý vĩ mô của Nhà nước.

Thay vì xóa bỏ hoàn toàn mô hình hành nghề độc lập, pháp luật có thể cho phép cá nhân hoạt động tự chủ dựa trên thông lệ của các nước phát triển, miễn là kiểm soát chặt chẽ quy trình cấp chứng chỉ, quy định thời gian tập sự bắt buộc và thắt chặt cơ chế giám sát.

Đối với cấu trúc doanh nghiệp, quy định mới cần bắt buộc các đơn vị môi giới thực hiện chế độ báo cáo định kỳ bằng văn bản, đồng thời yêu cầu người đại diện theo pháp luật phải sở hữu chứng chỉ hành nghề chuyên môn.

3.2.2. Sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan đến quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ môi giới bất động sản

Để giải quyết dứt điểm các tranh chấp về phí dịch vụ và ngăn chặn tình trạng khách hàng "đi đêm" quỵt tiền hoa hồng, hệ thống pháp luật cần nghiên cứu ban hành quy định về bảo hiểm rủi ro trong hoạt động môi giới.

Song song với đó, trách nhiệm báo cáo định kỳ cần được siết chặt và công nghệ hóa thông qua việc yêu cầu cá nhân môi giới báo cáo điện tử bằng mã số định danh, còn các doanh nghiệp và sàn giao dịch phải nộp báo cáo bằng văn bản dưới sự kiểm tra, thanh tra thường xuyên từ cơ quan nhà nước.

Cuối cùng, để nâng tầm vị thế pháp lý và khẳng định vai trò của nhà môi giới như một đơn vị thẩm tra pháp lý, giám sát chất lượng và phản biện chính sách thay vì chỉ là người cung cấp thông tin thuần túy, Nhà nước cần điều chỉnh pháp luật theo hướng bắt buộc mọi giao dịch BĐS phải qua sàn để thẩm định trách nhiệm.

3.2.3. Hoàn thiện quy định về sàn giao dịch bất động sản

Việc Luật KDBĐS hiện hành không bắt buộc giao dịch qua sàn cùng tiêu chuẩn thành lập sàn lỏng lẻo đã tạo kẽ hở cho các dự án "ma" và hành vi lừa đảo bùng nổ.

Nhằm tháo gỡ điểm nghẽn này, pháp luật cần thiết lập điều kiện pháp lý khắt khe hơn bằng cách tái cấu trúc điều kiện kinh doanh dịch vụ môi giới và siết chặt tiêu chuẩn thi sát hạch nhằm nâng cao năng lực, đạo đức nghề nghiệp của đội ngũ hành nghề.

Đồng thời, hệ thống cần xác lập cơ chế liên thông chặt chẽ giữa việc xác nhận giao dịch qua sàn với các thủ tục công chứng, đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận, đi kèm chế tài ràng buộc trách nhiệm liên đới giữa chủ đầu tư và sàn giao dịch để che chắn tối ưu cho bên mua.

3.2.4. Hoàn thiện các quy định về hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Tính minh bạch và khả năng tiếp cận thông tin là những nhân tố cốt lõi quyết định sự phát triển bền vững của thị trường BĐS.

Trong bối cảnh môi giới điện tử phát triển, việc thu thập, sử dụng, lưu trữ và chia sẻ thông tin khách hàng phải tuân thủ pháp luật về giao dịch điện tử, dữ liệu và bảo vệ dữ liệu cá nhân. Luật Dữ liệu số 60/2024/QH15 có hiệu lực từ ngày 01/7/2025; Luật Bảo vệ dữ liệu cá nhân số 91/2025/QH15 có hiệu lực từ ngày 01/01/2026.

Pháp luật cần xác định rõ trách nhiệm nhập, cập nhật, xác thực và chia sẻ dữ liệu của doanh nghiệp, sàn giao dịch và cơ quan quản lý; đồng thời quy định cơ chế kết nối, kiểm soát chất lượng, phân quyền truy cập và xử lý dữ liệu sai lệch.

Nghị định 357/2025/NĐ-CP về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản có hiệu lực từ ngày 01/3/2026. Việc triển khai cần bảo đảm dữ liệu được cập nhật, có nguồn xác thực và thuận tiện cho việc tra cứu, kiểm chứng.

3.2.5. Sửa đổi, bổ sung các quy định về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản

Từ ngày 26/8/2026, Nghị định 339/2026/NĐ-CP thay thế Nghị định 16/2022/NĐ-CP và quy định lại hành vi vi phạm, mức phạt, hình thức xử phạt bổ sung cùng biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Điều 73 Nghị định 339/2026/NĐ-CP quy định xử phạt đối với cá nhân môi giới không có chứng chỉ hoặc hành nghề ngoài doanh nghiệp; doanh nghiệp không đáp ứng điều kiện hoạt động, không báo cáo hoặc cung cấp thông tin không đầy đủ, không trung thực. Một số vi phạm còn có thể dẫn đến đình chỉ hoạt động từ 3 đến 6 tháng và áp dụng biện pháp khắc phục tương ứng.

Về định hướng hoàn thiện, cần theo dõi hiệu quả của chế tài mới dựa trên tính chất, mức độ vi phạm, lợi ích bất chính, hậu quả và khả năng khắc phục; bảo đảm tính tương xứng giữa xử phạt hành chính, trách nhiệm dân sự và xử lý hình sự.

3.2.6. Hoàn thiện các quy định cụ thể khác

Thay vì chỉ dừng lại ở mức độ khuyến khích, hệ thống pháp luật

cần sửa đổi theo hướng bắt buộc mọi giao dịch BĐS phải thông qua sàn giao dịch để nâng cao tính công khai.

Song song với việc quản lý quy hoạch và sản phẩm bằng công nghệ số, ngành môi giới cần được chuẩn hóa toàn diện về chương trình đào tạo, sát hạch chứng chỉ và bộ quy tắc đạo đức nghề nghiệp.

Để hạn chế tình trạng thất thu ngân sách, Nhà nước cần chi tiết hóa quy trình, thời hạn kê khai và nộp thuế đối với đội ngũ môi giới tự do đi kèm các chế tài xử phạt tương xứng.

Nhằm hạn chế thất thu ngân sách và nâng cao khả năng kiểm chứng giá giao dịch, cần nghiên cứu mở rộng thanh toán không dùng tiền mặt, chuẩn hóa nghĩa vụ kê khai thuế và tăng cường kết nối dữ liệu giữa cơ quan thuế, công chứng, đăng ký đất đai và hệ thống thông tin thị trường.

3.2.7. Cần bổ sung quy định về kiểm soát rủi ro trong hoạt động môi giới bất động sản

Rủi ro trong MGBĐS xuất phát từ cả biến động khách quan của thị trường lẫn năng lực và đạo đức chủ quan của người hành nghề. Để kiểm soát rủi ro từ gốc, pháp luật cần thắt chặt điều kiện hành nghề gắn liền với định danh số hóa bằng cách bắt buộc tích hợp mã số chứng chỉ của môi giới vào hồ sơ pháp lý doanh nghiệp trên hệ thống thông tin.

Nhóm giải pháp tiếp theo lấy thông tin sản phẩm làm đối tượng kiểm soát trung tâm thông qua việc chuẩn hóa hợp đồng dịch vụ.

Cuối cùng, rủi ro đạo đức và nạn lừa đảo chiếm dụng vốn cần được hạn chế bằng cơ chế bắt buộc tách bạch dòng tiền giao dịch. Pháp luật nên định hướng áp dụng tài khoản phong tỏa hoặc thỏa thuận ba bên với tổ chức tín dụng đối với các khoản đặt cọc, giữ chỗ, đồng thời

giới hạn nghiêm ngặt việc môi giới trực tiếp cầm giữ tiền mặt.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả của pháp luật về kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

3.3.1. Nâng cao hiệu quả quản lý và giám sát các hoạt động môi giới bất động sản bảo đảm tính tuân thủ, minh bạch và trách nhiệm

Để ngăn ngừa vi phạm và củng cố niềm tin của khách hàng, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần đẩy mạnh công tác thanh tra, kiểm tra và giám sát chặt chẽ hoạt động môi giới cũng như tiến trình thực thi pháp luật. Việc theo dõi giao dịch và xác minh dữ liệu phải được thực hiện thường xuyên, đi kèm cơ chế chế tài quyết liệt từ xử phạt hành chính, tước quyền hành nghề đến truy cứu trách nhiệm hình sự đối với các sai phạm nghiêm trọng. Đồng thời, kết quả quản lý, giám sát và thông tin đào tạo cấp chứng chỉ cần được công bố công khai để kiến tạo một môi trường kinh doanh minh bạch.

Bên cạnh đó, hệ thống pháp luật cần bổ sung các quy định chi tiết về phương pháp và định mức thu phí môi giới, làm căn cứ định lượng để kiểm tra và xác minh tính hợp pháp của các khoản thu.

3.3.2. Tạo môi trường kinh doanh tích cực thông qua các cơ chế, chính sách thuận lợi cho doanh nghiệp môi giới bất động sản phát triển

Về phương diện điều tiết vĩ mô, Nhà nước cần nghiên cứu áp dụng các cơ chế ưu đãi về thuế khóa nhằm giảm bớt áp lực tài chính cho các doanh nghiệp MGBĐS hoạt động chân chính và thượng tôn pháp luật.

Bên cạnh đó, việc đẩy mạnh tổ chức các diễn đàn, hội thảo chuyên đề sẽ kiến tạo không gian kết nối chiến lược giữa nhà môi giới

với hệ sinh thái đối tác gồm chủ đầu tư, ngân hàng thương mại và các định chế tài chính. Cơ quan quản lý cũng cần duy trì cơ chế đối thoại định kỳ với đại diện các doanh nghiệp để thiết lập kênh thông tin chính thống, giúp các bên đạt được sự đồng thuận về thách thức lẫn cơ hội nhằm nâng cao hiệu quả điều tiết vĩ mô và năng lực ứng phó của thị trường.

Cuối cùng, việc khuyến khích sự hợp tác chặt chẽ giữa đội ngũ môi giới và các chuyên gia pháp lý chuyên sâu là bước đi cần thiết.

3.3.3. Nâng cao chất lượng đào tạo nghề môi giới bất động sản

Thị trường tư vấn và trung gian đất đai hiện nay đang vận hành vô cùng sôi động dựa trên cấu trúc "tứ trụ" cốt lõi gồm: pháp nhân doanh nghiệp, văn phòng môi giới, cá nhân độc lập và sàn giao dịch BĐS.

Về phương diện quản trị vĩ mô, cơ quan quản lý nhà nước cần thắt chặt điều kiện gia nhập thị trường bằng quy định bắt buộc phải sở hữu chứng chỉ hành nghề hoặc văn bằng chuyên ngành phù hợp. Bên cạnh đó, Nhà nước cần đẩy mạnh các chương trình đào tạo nghiệp vụ chuyên sâu, đồng thời thiết lập hệ thống đánh giá năng lực định kỳ để bảo đảm đội ngũ môi giới luôn nắm vững luật pháp và kịp thời bắt nhịp với các chuyển biến mới, từ đó thúc đẩy toàn ngành phát triển theo hướng chuyên nghiệp, bền vững.

3.3.4. Nâng cao hiệu quả ứng dụng công nghệ thông tin trong môi giới bất động sản

Việc xây dựng và vận hành hệ thống thông tin bất động sản có khả năng tra cứu dữ liệu pháp lý, giá cả, quy hoạch và tình trạng chứng chỉ hành nghề là nền tảng để cải thiện minh bạch thị trường. Nghị định

357/2025/NĐ-CP đặt ra khuôn khổ mới về hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu nhà ở và thị trường bất động sản; việc triển khai cần bảo đảm dữ liệu được cập nhật, có nguồn xác thực và thuận tiện cho người dùng.

Các công nghệ như trí tuệ nhân tạo, dữ liệu lớn và chuỗi khối có thể hỗ trợ phân tích xu hướng, quản trị dữ liệu và truy vết thay đổi, nhưng không thay thế việc kiểm chứng pháp lý của con người.

3.3.5. Đổi mới quản lý nhà nước đối với hoạt động môi giới bất động sản

Trong bối cảnh các doanh nghiệp BĐS phát triển nhanh chóng, việc kiện toàn và đổi mới phương thức quản lý nhà nước là yếu tố then chốt để đưa hoạt động môi giới vận hành đúng quỹ đạo pháp lý.

Song hành với đó, việc thiết lập một hệ thống thông tin BĐS quốc gia làm hạ tầng dữ liệu dùng chung là giải pháp cấp thiết giúp người dân dễ dàng khai thác thông tin, giảm chi phí ẩn và hạn chế nạn đầu cơ trục lợi.

Cuối cùng, cơ chế minh bạch hóa thông tin phải được triển khai đồng bộ qua việc phổ biến rộng rãi quy hoạch đô thị, chính sách điều tiết trên các phương tiện truyền thông đại chúng và thắt chặt khâu kiểm chứng chất lượng dịch vụ tư vấn.

3.3.6. Phát triển và tạo lập sản phẩm bất động sản mới đủ đáp ứng theo nhu cầu của thị trường

Cuối cùng, song hành với hoàn thiện luật pháp, Nhà nước cần triển khai đồng bộ các giải pháp thực thi như đổi mới quản lý vĩ mô, xây dựng hạ tầng dữ liệu thông tin BĐS quốc gia và thúc đẩy tạo lập các sản phẩm phù hợp với nhu cầu thực tế.

Kết luận Chương 3

Để định hướng thị trường vận hành đúng quỹ đạo, việc hoàn thiện hành lang pháp lý cần tập trung vào các mục tiêu cốt lõi bao gồm bảo đảm quyền tự do kinh doanh, bảo vệ quyền lợi người được môi giới và kiến tạo một hệ thống luật pháp thống nhất, minh bạch.

Bên cạnh việc sửa đổi luật, nghiên cứu cũng chỉ ra nhóm giải pháp đồng bộ nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật trên thực tế thông qua việc đổi mới phương thức quản lý vĩ mô của Nhà nước và siết chặt công tác giám sát.

KẾT LUẬN

Đây là công trình nghiên cứu cấp luận án tiến sĩ đầu tiên mang tính hệ thống và chuyên sâu về dịch vụ MGBĐS dựa trên nền tảng chuyên biệt của Luật KDBĐS 2023.

Nội dung chương một tập trung làm sáng tỏ những vấn đề lý luận cốt lõi về nghề môi giới và hệ thống pháp luật điều chỉnh lĩnh vực này.

Bước sang chương hai, luận án đi sâu phân tích toàn diện thực trạng các quy phạm pháp luật hiện hành và bức tranh thực tế của thị trường môi giới tại Việt Nam.

Cuối cùng, chương ba là nơi tác giả đề xuất đồng bộ các định hướng và giải pháp nhằm hoàn thiện thể chế cũng như nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật trong bối cảnh mới.