

PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM BẤT CẬP TRONG THỰC TIỄN THI HÀNH VÀ MỘT SỐ ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

BÙI HỒNG QUÂN *

Tóm tắt: Trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam đang chuyển biến mạnh mẽ, hoạt động môi giới bất động sản ngày càng phát triển và giữ vai trò trung gian quan trọng trong hàng triệu giao dịch giá trị lớn. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy lĩnh vực này vẫn tồn tại nhiều hạn chế như thiếu tính chuyên nghiệp, cạnh tranh không lành mạnh, nhiều cá nhân hành nghề tự do chưa qua đào tạo, thiếu chứng chỉ, dẫn tới tình trạng thông tin thiếu chính xác, vi phạm pháp luật và thiếu minh bạch. Bài viết tập trung phân tích, đánh giá thực trạng thực hiện pháp luật về kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, qua đó nhận diện những bất cập, hạn chế trong khung pháp luật hiện hành điều chỉnh hoạt động này. Trên cơ sở đó, bài viết đề xuất một số giải pháp hoàn thiện nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước, tăng cường tính minh bạch, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của các chủ thể tham gia, đồng thời góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững của hoạt động môi giới bất động sản ở Việt Nam.

Từ khoá: Kinh doanh dịch vụ; môi giới bất động sản; thị trường bất động sản

Nhận bài: 12/02/2025

Hoàn thành biên tập: 29/8/2025

Duyệt đăng: 29/8/2025

THE LAW ON REAL ESTATE BROKERAGE SERVICES IN VIETNAM: SHORTCOMINGS
IN ENFORCEMENT AND SOME PROPOSALS FOR IMPROVEMENT

Abstract: In the context of Vietnam's rapidly transforming economy, real estate brokerage has been expanding and playing a pivotal role as an intermediary in millions of high-value transactions. Nevertheless, the practice continues to exhibit significant shortcomings, including a lack of professionalism, unfair competition, and the prevalence of freelance brokers without proper training or certification, resulting in inaccurate information, legal violations, and a lack of transparency. This article analyses and assesses the practical implementation of laws governing real estate brokerage services to identify existing deficiencies and limitations in the current legal framework. On this basis, it advances proposals for legal reform designed to improve regulatory effectiveness, enhance market transparency, safeguard the lawful rights and interests of stakeholders, and ultimately contribute to the sustainable development of real estate brokerage in Vietnam.

Keyword: Service business; real estate broker; real estate market

Received: 12 February 2025; Editing completed: 29 August 2025; Accepted for publication: 29 August 2025

1. Đặt vấn đề

Dịch vụ môi giới bất động sản (BDS) đóng vai trò trung gian then chốt trong hoạt động kinh doanh BDS, giúp kết nối cung và cầu, thúc đẩy tính minh bạch, chuyên nghiệp

trong giao dịch và tạo dựng niềm tin cho các chủ thể tham gia thị trường. Nhận thức rõ vai trò đó, Nhà nước Việt Nam đã có nhiều nỗ lực trong việc xây dựng và hoàn thiện khung pháp lý điều chỉnh hoạt động môi giới BDS, thể hiện qua các văn bản pháp luật chuyên ngành, đặc biệt là Luật Kinh doanh BDS

* Thạc sĩ, Trường Đại học Mở Hà Nội
E-mail: buihongquandhl@gmail.com