

HOẠT ĐỘNG DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN THEO LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023

● NGUYỄN HUỲNH QUỐC CƯỜNG

TÓM TẮT:

Bài nghiên cứu tập trung vào nội dung phân tích, đối chiếu các quy định của về môi giới trong Luật Kinh doanh bất động sản (BDS) năm 2023 so với các văn bản quy phạm pháp luật trước đây, trong đó tập trung nghiên cứu khía cạnh pháp lý liên quan đến hoạt động môi giới. Dựa vào kết quả phân tích và đối chiếu, tác giả chỉ rõ vai trò tích cực của Luật Kinh doanh BDS 2023 trong việc kiểm soát chặt chẽ hơn các cá nhân, tổ chức hành nghề môi giới bất động sản. Từ đó, bài viết kiến nghị, đề xuất xóa bỏ và bổ sung một số điểm, nhằm góp phần tạo cơ sở để tăng cường tính khả thi, hiệu quả của các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến lĩnh vực môi giới và kinh doanh BDS, góp phần phát triển thị trường BDS Việt Nam trong giai đoạn mới.

Từ khóa: kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản, hoạt động môi giới bất động sản.

1. Đặt vấn đề

Ngày 28/11/2023, Quốc hội khóa XV đã thông qua Luật Kinh doanh BDS 2023, thay thế cho Luật Kinh doanh BDS 2014, với những thay đổi đáng chú ý trong điều kiện và quyền hạn của các cá nhân và tổ chức hoạt động kinh doanh BDS. Luật mới đã bổ sung và điều chỉnh cách thức thanh toán, cũng như mở rộng một số quyền và nghĩa vụ của nhà môi giới BDS.

Hiện nay, thực trạng hoạt động môi giới BDS tại Việt Nam vẫn chưa đạt đến mức độ, trình độ chuyên nghiệp để đáp ứng tiềm năng như mong đợi. Các nhà môi giới thường thiếu sự chuyên nghiệp trong cách thức làm việc, gây ra không ít những vấn đề về tính chuyên nghiệp trong hoạt động hành nghề và làm phát sinh tranh chấp trong các giao dịch. Sự ra đời của Luật Kinh doanh BDS 2023 được kỳ vọng là bước ngoặt quan trọng để

nâng cao chất lượng và sự minh bạch trong hoạt động môi giới, góp phần tích cực trong quá trình điều chỉnh các hoạt động kinh doanh BDS, cải thiện môi trường đầu tư, giảm thủ tục hành chính nhằm thu hút vốn đầu tư vào thị trường.

Mặc dù đã có những điều chỉnh, thay đổi đáng kể về nội dung, tuy nhiên Luật Kinh doanh BDS 2023 vẫn còn một số bất cập cần được sửa đổi, bổ sung và điều chỉnh. Do đó, bài nghiên cứu tập trung vào phân tích các điểm mới cơ bản của Luật Kinh doanh BDS 2023 về hoạt động môi giới BDS, đánh giá thực trạng hiện nay của hoạt động này tại Việt Nam và đề xuất những giải pháp cụ thể để cải thiện chất lượng và hiệu quả của các nhà môi giới. Đồng thời, bài viết sẽ chỉ ra những điểm cần được sửa đổi, hoặc bổ sung trong Luật để đảm bảo pháp luật môi giới BDS được áp dụng một cách hiệu quả nhất.

2. Những quy định về môi giới trong Luật Kinh doanh BĐS 2023

2.1. Điều kiện kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS

Theo thống kê của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, cả nước hiện có khoảng 300.000 người hành nghề môi giới BĐS nhưng cũng chỉ có khoảng 30.000-40.000 người có chứng chỉ hành nghề¹.

Hầu hết các môi giới hoạt động chủ yếu tương tự như các nhân viên bán hàng hay người dẫn mối, cung cấp thông tin về các BĐS, dự án và thường xuyên liên hệ, móc nối với các nhà đầu cơ để tạo ra hiện tượng ồ ạt mua bán đất đai, gây xáo trộn thị trường, thổi phồng giá trị BĐS nhằm trục lợi cá nhân và bỏ qua các quy định của pháp luật. Trong nhiều trường hợp, bên môi giới cố tình cung cấp thông tin không chính xác hoặc thiếu minh bạch, nhằm mục đích thu hút người mua và đẩy giá BĐS lên cao hơn so với giá trị thực tế, từ đó để đạt lợi ích vật chất, qua đó gây ra sự bất ổn cho thị trường kinh doanh BĐS, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức cá nhân, đồng thời ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động quản lý của nhà nước trên lĩnh vực kinh doanh BĐS và ảnh hưởng xấu đến tình hình an ninh trật tự.

Đơn cử như trường hợp thực tiễn tại Bình Phước vào tháng 2/2021 khi có thông tin lãnh đạo tỉnh Bình Phước xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ về việc giao lại Sân bay quân sự Tép-ních tại huyện Hớn Quản để nghiên cứu lập quy hoạch Sân bay lưỡng dụng với quy mô 500ha và đã được chấp thuận. Từ thông tin trên mà nhiều nhà đầu tư từ TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai... đã tìm đến Hớn Quản để mua đất, từ đó tạo ra cơn "sốt đất ảo", gây nhiễu loạn thị trường BĐS. Trong một ngày, một mảnh đất có thể đổi chủ 3 đến 4 lần, giá chênh lệch vài trăm triệu đến hàng tỷ đồng, việc nhiễu loạn đầu cơ, môi giới đất đai trong và ngoài tỉnh Bình Phước tụ tập đông người, đẩy giá đất lên cao gấp nhiều lần so với giá thực tế dẫn đến nhiều nguy cơ mất an ninh trật tự².

Do đó, nhằm hạn chế tình trạng nêu trên, Luật Kinh doanh BĐS 2023 đã có sự điều chỉnh lớn về điều kiện hành nghề của các cá nhân môi giới BĐS so với Luật Kinh doanh BĐS 2014 như tại Khoản 2 Điều 61 Luật Kinh doanh BĐS 2023 đã nêu rõ:

“2. Cá nhân hành nghề môi giới BĐS phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Có chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS;*
- b) Phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch BĐS hoặc một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS”.*

Mặc dù quy định này đã bắt buộc các cá nhân môi giới phải tham gia doanh nghiệp, nhưng điều này không có nghĩa buộc các cá nhân không được phép hành nghề độc lập, vì căn cứ theo quy định của Luật Kinh doanh BĐS 2014 thì yêu cầu cụ thể 2 người để có mới thể thành lập doanh nghiệp thì luật mới đã sửa đổi để cá nhân có thể thuận tiện hơn cho việc thành lập doanh nghiệp.

Điều này cho thấy rõ qua kết quả khảo sát của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs), trong quý 1/2024, cùng với sự trở lại của phía cung và phía cầu, trung gian kết nối giao dịch cũng đã sẵn sàng tái nhập cuộc, 20-30% môi giới BĐS rời thị trường trong thời gian trước đó đã quyết định tái nhập cuộc³. Do đó, các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS phải đáp ứng đủ điều kiện được nêu tại Khoản 1 Điều 61 Luật Kinh doanh BĐS 2023.

Tuy nhiên, việc này có thể gây ra sự khó khăn cho các cá nhân môi giới, đặc biệt là những người làm việc trong các doanh nghiệp vừa và nhỏ, do chi phí và thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật hiện hành vẫn còn rất nhiều khó khăn và hạn chế, quy định về pháp luật về thành lập và duy trì hoạt động của doanh nghiệp làm tăng chi phí. Do đó, cần đưa ra những chính sách hỗ trợ để đơn giản hóa thủ tục hành chính về thành lập và duy trì hoạt động của các doanh nghiệp vừa và nhỏ trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS. Điều chỉnh các quy định thủ tục hành chính sẽ giúp giảm áp lực tài chính và giúp các cá nhân môi giới dễ dàng hơn trong việc tuân thủ pháp luật.

2.2. Hợp đồng trong hoạt động môi giới BĐS

Luật Kinh doanh BĐS 2023 đã bổ sung định nghĩa về hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS tại Khoản 9 Điều 3 *“9. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức có đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ BĐS theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân để kinh doanh dịch vụ BĐS.”* Điều này cho thấy sự chú trọng hơn

của nhà làm luật đối với lĩnh vực BĐS, đồng thời giúp cho các tổ chức và cá nhân dễ dàng xác định và áp dụng các quy định pháp luật để giải quyết các tranh chấp và xác định rõ vai trò trong các giao dịch liên quan.

Luật Kinh doanh BĐS 2023 vẫn giữ nguyên các yêu cầu về nội dung hợp đồng tại Khoản 4 Điều 46.

Nhìn chung, Luật Kinh doanh BĐS 2023 không có quá nhiều thay đổi so với trước đây về hợp đồng môi giới BĐS. Tuy điều kiện đối với chủ thể tham gia ký kết hợp đồng đã được thay đổi so với trước đây, nhưng bản chất hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS vẫn là hợp đồng dân sự nên vẫn rất đề cao sự thỏa thuận của các bên trong thương thảo và giao kết hợp đồng. Theo Khoản 1 Điều 4 Luật Kinh doanh BĐS quy định về nguyên tắc kinh doanh BĐS: *“1. Công khai, minh bạch; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không vi phạm điều cấm của luật.”*

Việc bổ sung hoặc thay đổi nội dung các điều khoản không bắt buộc này không làm ảnh hưởng đến hiệu lực pháp lý của hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS nói chung và hợp đồng môi giới BĐS nói riêng. Trên cơ sở các điều khoản thỏa thuận do các bên tự thỏa thuận nhằm tối ưu hóa quan hệ giao dịch và không trái với quy định của pháp luật. Khi các bên đã cam kết thỏa thuận các điều khoản được ghi trong hợp đồng thì buộc phải thực hiện các nghĩa vụ phát sinh theo thỏa thuận và theo quy định tại Điều 78, Điều 80 Luật Thương mại.

Hơn nữa, Điểm b Khoản 2 Điều 59 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định về mức phạt đối với các hành vi về kinh doanh BĐS như sau: *“2. Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 160.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây: ... b) Hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS không được lập thành văn bản hoặc không đầy đủ các nội dung chính theo quy định”*. Từ đó cho thấy việc ký kết hợp đồng kinh doanh rất quan trọng, có vai trò, ý nghĩa trọng trong việc ghi nhận quyền và nghĩa vụ của các bên, đồng thời là cơ sở để các cơ quan chức năng giải quyết các hậu quả pháp lý khi có mâu thuẫn, tranh chấp phát sinh giữa các bên trong giao dịch, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bên còn lại.

Như vậy, hợp đồng môi giới BĐS tương tự như hợp đồng môi giới thương mại, do đó cần phải cụ thể hóa các nội dung, điều khoản có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của các bên. Tuy nhiên, Luật Kinh doanh BĐS 2023 mới chỉ quy định rõ quyền và nghĩa vụ của bên môi giới, trong khi quyền và nghĩa vụ của bên được môi giới phải tuân thủ theo quy định của Luật Thương mại và Bộ Luật Dân sự. Do đó, tác giả đưa ra đề xuất cần phải bổ sung các quy định cho bên được môi giới trong hợp đồng kinh doanh BĐS, nhằm mục đích giảm thiểu rủi ro và tăng tính minh bạch trong việc áp dụng pháp luật đối với các bên môi giới trong hoạt động giao dịch và ký kết hợp đồng.

Dù để giải quyết được vấn đề này, Luật Kinh doanh BĐS 2023 đã quy định rõ về hình thức thanh toán thù lao, hoa hồng môi giới Khoản 2 Điều 48 *“2. Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh BĐS, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ BĐS nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh BĐS, hợp đồng kinh doanh dịch vụ BĐS từ khách hàng thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam”*.

Việc bổ sung quy định phải hành nghề trong doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ giúp Nhà nước dễ quản lý hơn khi việc cá nhân môi giới phải tham gia doanh nghiệp đi kèm với việc các khoản thanh toán theo hợp đồng kinh doanh, hợp đồng dịch vụ BĐS phải thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng sẽ là một cơ chế để bảo đảm cho việc quản lý các cá nhân tham gia hoạt động môi giới, kiểm soát các giao dịch khi được triển khai thực hiện một cách triệt để khi các ngân hàng sẽ có khả năng để cung cấp thông tin chi tiết về các giao dịch của các cá nhân tham gia hoạt động môi giới.

2.3. Quyền và nghĩa vụ của cá nhân tổ chức môi giới BĐS

Điều 64 Luật Kinh doanh BĐS 2023 đã tách biệt rõ quy định cho cá nhân và doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới. Luật mới đã cho thêm quyền từ chối và yêu cầu bồi thường thiệt hại cho doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS nhằm đảm bảo việc thực hiện hoạt động môi giới một cách đúng luật và bảo vệ quyền lợi cho doanh nghiệp. Tác giả có một số quan điểm nhận xét,

đồng thời kiến nghị một số giải pháp về quyền và nghĩa vụ của các cá nhân tổ chức môi giới trong hoạt động kinh doanh BĐS như sau:

Thứ nhất là bổ sung thêm quyền từ chối cho cá nhân tổ chức hành nghề dịch vụ kinh doanh BĐS.

Theo Điểm d, Điểm đ Điều 64 Luật Kinh doanh BĐS 2023 quy định, các cá nhân, doanh nghiệp kinh doanh hoạt động môi giới BĐS giờ đây đã có thể từ chối và yêu cầu bồi thường. Quy định này đã cho phép bên môi giới chủ động và linh hoạt hơn, giảm thiểu thiệt hại gây ra cho bên môi giới nhằm tăng hiệu quả hoạt động. Tuy nhiên, những quy định trên vẫn còn chưa giải quyết quy định về việc người môi giới có được phép chấm dứt hợp đồng khi việc môi giới kéo dài thời gian không. Vì thế, tác giả nhận thấy Luật Kinh doanh BĐS 2023 cần đưa ra các quy định rõ ràng về các điều kiện và thủ tục cụ thể mà người môi giới phải tuân thủ để có thể chấm dứt hợp đồng môi giới khi thời gian kéo dài mà không đạt được giao dịch. Các điều kiện này có thể bao gồm sự đồng ý của cả hai bên, hoặc một bên có thể chấm dứt hợp đồng một cách độc lập nếu có lý do hợp lý được quy định rõ trong hợp đồng.

Thứ hai là về việc xóa bỏ nghĩa vụ thực hiện đúng hợp đồng của nhà môi giới BĐS trong Luật Kinh doanh BĐS 2023.

Điều 67 Luật Kinh doanh BĐS quy định tổ chức, cá nhân môi giới BĐS: “Thực hiện đúng hợp đồng đã ký với khách hàng” với hợp đồng môi giới tuân theo quy định theo Khoản 1 Điều 65 Luật Kinh doanh BĐS 2014 và tuân theo các quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong điều 65 Luật Kinh doanh BĐS 2023 đã xóa bỏ điều khoản này, bởi sự không cần thiết nghĩa vụ thực hiện hợp đồng là bản chất trong hoạt động kinh doanh thương mại, tại điều 410 Bộ Luật Dân sự cũng đã yêu cầu 2 bên giao kết hợp đồng song vụ thực hiện nghĩa vụ. Và theo tác giả, quy định Điểm d Khoản 1 Điều 65 Luật Kinh doanh BĐS 2023 thật sự cũng không cần thiết, vì nó cũng giống như nghĩa vụ thực hiện đúng hợp đồng, là bản chất của mọi hợp đồng dân sự, vì thế 2 quy định này, một là cần phải đi song song với nhau và phải quy định cụ thể về việc bồi thường thiệt hại, hai là nên cùng được lược bỏ và thực hiện theo nguyên tắc của Luật Kinh doanh BĐS, khi có

tranh chấp xảy ra các bên căn cứ vào Bộ luật Dân sự để giải quyết.

Thứ ba là Luật Kinh doanh BĐS 2023 đã bổ sung thêm cơ chế giúp các nhà môi giới BĐS nắm vững kiến thức chuyên môn, tránh gây ra hiện tượng thiếu chuyên nghiệp xảy ra trong những năm gần đây.

Quy định tại Điểm b Khoản 1 và Điểm c Khoản 2 Luật Kinh doanh BĐS 2023 nhằm nâng cao tính chuyên nghiệp và kiến thức chuyên môn của các nhà môi giới, đồng thời tăng cường tuân thủ pháp luật và giảm thiểu rủi ro trong các giao dịch BĐS tại Việt Nam. Qua việc yêu cầu bồi dưỡng và đào tạo định kỳ, Bộ Xây dựng hy vọng sẽ giúp cải thiện chất lượng dịch vụ môi giới, từ đó góp phần ổn định thị trường và bảo vệ lợi ích hợp pháp của người tiêu dùng.

Thứ tư là bỏ quy định cấm các tổ chức cá nhân vừa là bên môi giới vừa là một bên trong hợp đồng kinh doanh BĐS.

Theo Khoản 3 Điều 62 Luật Kinh doanh BĐS 2014 “3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS không được đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch kinh doanh BĐS.” Chính vì không tham gia vào giao dịch giữa các bên, nên bên môi giới không chịu trách nhiệm về khả năng thanh toán của bên được môi giới, không có quyền được quyết định giá bán, giá cung ứng dịch vụ giữa các bên⁴, tạo bất lợi cho bên còn lại khi tham gia là một bên trong hợp đồng. Hơn nữa, nếu bên môi giới BĐS đồng thời là một bên trong giao dịch BĐS thì tính chất của hoạt động môi giới BĐS sẽ bị thay đổi. Bên môi giới sẽ không còn đóng vai trò là người trung gian, hỗ trợ các bên trong đàm phán, ký kết hợp đồng mua bán BĐS. Nguyên tắc này cho thấy rõ tính chất và sự phân biệt rõ ràng giữa hoạt động kinh doanh BĐS và hoạt động kinh doanh dịch vụ BĐS.

Nhưng bản chất hoạt động kinh doanh thương mại nói chung và kinh doanh BĐS nói riêng là hoạt động dựa trên các sự thỏa thuận, phải bảo đảm cho các dự định kinh doanh trở thành hiện thực. Vì thế, các nguyên tắc như thiện chí, trung thực... rất đề cao. Hơn nữa việc quy định việc cấm nhà môi giới BĐS cũng sẽ làm mâu thuẫn với quy định tại Khoản 4 Điều 151 Luật Thương mại cũng đồng thời quy định nghĩa vụ của môi giới thương mại.

Các hoạt động về kinh doanh BĐS nói chung và hoạt động môi giới BĐS nói riêng đều là hoạt động kinh doanh thương mại, nên các tiêu chí về thương mại phải được áp dụng với Luật Kinh doanh BĐS.

Vì thế, tại Luật Kinh doanh BĐS 2023 đã xóa bỏ việc cấm tổ chức cá nhân không đồng thời là nhà môi giới và là một bên trong giao dịch để tránh gây ra mâu thuẫn với Luật Thương mại cũng như là bản chất của hoạt động kinh doanh thương mại. Tuy nhiên, mặc dù đã xóa bỏ khoản này tại Luật Kinh doanh BĐS 2023 nhưng tại Điểm d Khoản 1 điều 59 Nghị định số 16/2022 vẫn còn tồn tại quy định xử phạt hành vi.

Điều này gây khó khăn trong việc áp dụng luật, nhất là khi Luật Kinh doanh BĐS áp dụng sớm từ ngày 1/8/2024, thay vì ngày 1/1/2025. Do đó, cần phải có sửa đổi, bổ sung các quy định và nghị định liên quan để không gây khó khăn trong việc áp dụng pháp luật, đồng thời từng bước cởi trói dần các quy định cho nhà môi giới.

3. Kết luận

Trên cơ sở phân tích và đánh giá các điểm mới của Luật Kinh doanh BĐS 2023, bài viết đã chỉ ra những cơ hội và thách thức đối với hoạt động môi giới BĐS tại Việt Nam. Luật mới này không chỉ điều chỉnh và cập nhật các quy định pháp lý mà còn thúc đẩy sự chuyên nghiệp và minh bạch trong ngành Môi giới BĐS tại Việt Nam. Các điểm mới như việc xóa bỏ hạn chế về tư cách pháp lý của tổ chức cá nhân môi giới, cùng với việc điều chỉnh

quy chế hoạt động và quyền lợi của môi giới đã tạo ra một cơ sở pháp lý mạnh mẽ để nâng cao chất lượng dịch vụ và bảo vệ quyền lợi khách hàng, cũng như các nhà môi giới.

Thực tế đã có sự phát triển rõ rệt sau khi Luật Kinh doanh BĐS 2023 được áp dụng, cụ thể giá nhà chung cư tại các thành phố lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh có xu hướng tăng từ 5% đến 6,5% trong quý II và 25 % theo từng khu vực và vị trí. Điều này chứng tỏ người mua đã có sự tin tưởng trở lại vào thị trường BĐS sau khoảng thời gian bị chững lại⁵.

Tuy nhiên, bài báo cũng chỉ ra một số bất cập còn tồn đọng trong luật, như: sự mâu thuẫn giữa Luật Kinh doanh BĐS và các quy định khác như Luật Xây dựng, gây khó khăn trong thực thi và đồng bộ hóa các quy định pháp luật. Cần thúc đẩy việc đồng bộ hóa và phối hợp giữa Luật Kinh doanh BĐS và các luật khác như Luật Thương mại và Luật Xây dựng. Điều này giúp đảm bảo tính logic và minh bạch trong hệ thống pháp luật, tránh tình trạng mâu thuẫn và không đồng nhất giữa các quy định. Đồng thời, tích cực tổ chức các chương trình đào tạo và hướng dẫn để các bên liên quan, đặc biệt là các cơ quan thực thi pháp luật và các tổ chức cá nhân trong lĩnh vực BĐS, hiểu rõ và thực thi đúng đắn các quy định mới của Luật Kinh doanh BĐS 2023.

Bài viết hy vọng những đề xuất và nhận định trong nghiên cứu sẽ góp phần vào việc hoàn thiện và phát triển bền vững của lĩnh vực môi giới BĐS tại Việt Nam trong thời gian tới ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹Hà Phương (2024). Khoảng 40.000 môi giới bất động sản được cấp chứng chỉ hành nghề. Truy cập tại <https://tapchitaichinh.vn/khoang-40-000-moi-gioi-bat-dong-san-duoc-cap-chung-chi-hanh-nghe.html>

²Thiên lý (2021). Cảnh giác sốt đất ảo ăn theo quy hoạch sân bay ở Bình Phước. Truy cập tại <https://vov.vn/kinh-te/canh-giac-sot-dat-ao-an-theo-quy-hoach-san-bay-o-binh-phuoc-839521.vov>

³Hiệp hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (2024). Báo cáo Thị trường Bất động sản Việt Nam quý 1 năm 2024. Truy cập tại <https://vars.com.vn/nguyen-cuu-thi-truong/bao-cao-thi-truong-bat-dong-san-viet-nam-quy-1-nam-2024-mn185>

⁴Phân biệt hoạt động môi giới thương mại và các hoạt động trung gian thương mại khác. Truy cập tại <https://luatsuhcm.com/nguyen-cuu-an-pham/Bai-viet/Phan-biet-hoat-dong-moi-gioi-thuong-mai-va-cac-hoat-dong-trung-gian-thuong-mai-khac-142/>

⁵Bộ Xây dựng (2024). Công văn số 3619/BXD-QLN V/v Thực hiện việc công bố thông tin quý II/ 2024 về nhà ở và thị trường bất động sản.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Chính phủ Nước CHXHCN Việt Nam (2022). Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 1 năm 2022 quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.
2. Quốc hội Nước CHXHCN Việt Nam (2005). Luật số 36/2005/QH11: Luật Thương mại, ban hành ngày 27 tháng 6 năm 2005.
3. Quốc hội Nước CHXHCN Việt Nam (2014). Luật số 66/2014/QH13: Luật Kinh doanh Bất động sản, ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014.
4. Quốc hội Nước CHXHCN Việt Nam (2015). Luật số 91/2015/QH13: Bộ Luật Dân sự, ban hành ngày 24 tháng 11 năm 2015.
5. Quốc hội Nước CHXHCN Việt Nam (2023). Luật số 29/2023/QH15: Luật Kinh doanh Bất động sản, ban hành ngày 28 tháng 11 năm 2023.

Ngày nhận bài: 15/6/2024

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 1/7/2024

Ngày chấp nhận đăng bài: 17/7/2024

Thông tin tác giả:

NGUYỄN HUỲNH QUỐC CƯỜNG

Học viên cao học, Trường Đại học Công nghệ Thành phố Hồ Chí Minh

PROVISIONS OF REAL ESTATE BROKERAGE IN THE LAW ON REAL ESTATE BUSINESS 2023

● Master's student **NGUYEN HUYNH QUOC CUONG**
Ho Chi Minh City University of Technology

ABSTRACT:

This study analyzed the legal aspect of provisions of real estate brokerage in the Law on Real Estate Business 2023 and compared these provisions to previous legal documents. The study clearly pointed out the positive role of the Law on Real Estate Business 2023 in more strictly controlling individuals and organizations doing real estate brokerage. Based on the study's analysis, some recommendations were made to amend and supplement a number of points in order to contribute to creating a basis that enhances the feasibility and effectiveness of real estate brokerage provisions. The study is expected to contribute to the development of Vietnam's real estate market in the new period.

Keywords: real estate business, real estate brokerage services, real estate brokerage activities.