

**PHÁP LUẬT VỀ DỊCH VỤ TƯ VẤN BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM:
THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN**

HUỲNH QUANG HUY*

Ngày nhận bài: 15/4/2026

Ngày phản biện: 02/5/2026

Ngày đăng bài: 25/6/2026

Tóm tắt:

Sự phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản đã làm gia tăng vai trò của dịch vụ tư vấn bất động sản như một cơ chế trung gian trong việc định hướng quyết định đầu tư và kiểm soát rủi ro giao dịch. Trong bối cảnh thông tin thị trường phức tạp, chất lượng của hoạt động tư vấn có ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư và sự ổn định của thị trường bất động sản.

Tuy nhiên, pháp luật Việt Nam hiện hành vẫn chưa xây dựng được khuôn khổ pháp lý riêng đối với dịch vụ tư vấn bất động sản. Hoạt động này chủ yếu được điều chỉnh gián tiếp thông qua các quy định chung của pháp luật dân sự, thương mại và kinh doanh bất động sản, dẫn đến việc chưa xác định rõ địa vị pháp lý, thiếu tiêu chuẩn nghề nghiệp và cơ chế trách nhiệm phù hợp. Bài viết đã xác định các bất cập của pháp luật hiện hành về dịch vụ tư vấn bất động sản tập trung

Abstract:

The rapid development of the real estate market has enhanced the role of real estate consulting services as an intermediary mechanism for guiding investment decisions and controlling transactional risks. In the context of increasingly complex market information, the quality of such services directly affects investment efficiency and the stability of the real estate market.

However, Vietnamese law has not yet established a distinct legal framework governing real estate consulting services. These services are currently regulated only indirectly through the general provisions of civil, commercial, and real estate business law, resulting in an unclear legal status, the absence of professional standards, and inadequate liability mechanisms. This article identifies the shortcomings of the current legal framework governing real estate consulting services, focusing on five main issues: the legal concept of real estate consulting services, service providers, the

* NCS., Luật Kinh tế, Trường Đại học Luật, Đại học Huế; Email: huynhquanghuy.ncslkt2025@gmail.com

vào năm vấn đề chính: khái niệm, chủ thể, nội dung của dịch vụ tư vấn bất động sản, trách nhiệm bồi thường thiệt hại và quản lý dữ liệu thông tin bất động sản.

Trên cơ sở chỉ ra bất cập của pháp luật, bài viết đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật theo hướng quản trị thông tin, phòng ngừa rủi ro và nâng cao trách nhiệm nghề nghiệp nhằm bảo đảm minh bạch thị trường và bảo vệ nhà đầu tư trên thị trường bất động sản Việt Nam.

Từ khóa:

Dịch vụ, tư vấn bất động sản, nguồn luật điều chỉnh bất cập, giải pháp pháp lý

scope and content of consulting services, liability for damages, and the management of real estate information and data.

On that basis, this article proposes improving the legal framework toward information governance, risk prevention, and enhanced professional responsibility in order to promote market transparency and strengthen investor protection in Vietnam's real estate market.

Keywords:

Real estate consulting services, information asymmetry, professional liability, information governance, real estate market, liability for damages.

1. Đặt vấn đề

Sự phát triển nhanh của thị trường bất động sản trong bối cảnh chuyển đổi số đã làm gia tăng vai trò của dịch vụ tư vấn bất động sản trong việc định hướng đầu tư và kiểm soát rủi ro giao dịch. Khác với môi giới chỉ thực hiện chức năng kết nối, hoạt động tư vấn bao gồm việc thu thập, xử lý và phân tích thông tin thị trường, đánh giá pháp lý tài sản và dự báo rủi ro đầu tư. Trong điều kiện thông tin ngày càng phức tạp và bất cân xứng, bên tư vấn không chỉ cung cấp thông tin mà còn đóng vai trò như một thiết chế trung gian hỗ trợ xử lý bất cân xứng thông tin và phân bổ rủi ro giữa các bên trong giao dịch.

Tuy nhiên, pháp luật Việt Nam hiện nay vẫn chưa ghi nhận đầy đủ dịch vụ tư vấn bất động sản như một loại hình dịch vụ độc lập có đặc thù riêng về thông tin và rủi ro. Các quy định còn phân tán, chủ yếu tiếp cận dưới góc độ hợp đồng dịch vụ thông thường, nên chưa làm rõ địa vị pháp lý, tiêu chuẩn nghề nghiệp và cơ chế trách nhiệm của chủ thể tư vấn. Đặc biệt, pháp luật hiện hành chưa chú trọng các yếu tố cốt lõi như

quản trị thông tin, phòng ngừa rủi ro và trách nhiệm nghề nghiệp, trong khi đây là những yếu tố quyết định chất lượng và độ tin cậy của hoạt động tư vấn.

Trên cơ sở đó, bài viết đề xuất chuyển đổi cách tiếp cận pháp lý theo hướng quản trị thông tin và trách nhiệm nghề nghiệp, qua đó tái định vị dịch vụ tư vấn bất động sản như một thiết chế trung gian có chức năng xử lý bất cân xứng thông tin và phân bổ rủi ro trong thị trường bất động sản hiện đại.

2. Nguồn pháp luật điều chỉnh về dịch vụ tư vấn bất động sản

2.1. Bộ luật Dân sự năm 2015

Với tư cách là đạo luật nền tảng điều chỉnh các quan hệ dân sự, Bộ luật Dân sự năm 2015 tạo cơ sở pháp lý chung cho hoạt động tư vấn bất động sản thông qua các quy định về giao dịch dân sự, hợp đồng dịch vụ và trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Theo đó, hoạt động tư vấn bất động sản được xem như một dạng hợp đồng dịch vụ, trong đó một bên cung cấp dịch vụ theo yêu cầu và nhận thù lao, cho phép áp dụng các nguyên tắc chung về quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên.

Tuy nhiên, do mang tính khái quát cao, các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 chưa phản ánh đầy đủ đặc thù của dịch vụ tư vấn bất động sản - lĩnh vực có hàm lượng chuyên môn cao, phụ thuộc lớn vào chất lượng thông tin và tác động trực tiếp đến quyết định đầu tư. Pháp luật hiện hành chưa thiết lập rõ các nghĩa vụ nghề nghiệp cốt lõi của bên tư vấn như nghĩa vụ kiểm chứng, cập nhật và bảo đảm tính chính xác của thông tin, cũng như nghĩa vụ cẩn trọng tương xứng với trình độ chuyên môn.

Bên cạnh đó, cơ chế xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại cũng gặp nhiều khó khăn do thiếu các tiêu chí nghề nghiệp cụ thể để phân định giữa rủi ro khách quan của thị trường và lỗi chủ quan của bên tư vấn. Hệ quả là, mặc dù tồn tại nền tảng pháp lý chung, việc chứng minh trách nhiệm và yêu cầu bồi thường trong thực tiễn vẫn còn nhiều trở ngại. Điều này cho thấy cần thiết phải xây dựng các chuẩn mực pháp lý chuyên biệt nhằm nâng cao trách nhiệm nghề nghiệp, minh bạch thông tin và hiệu quả kiểm soát rủi ro trong hoạt động tư vấn bất động sản.

2.2. Các luật chuyên ngành quy định về dịch vụ tư vấn bất động sản

Trong hệ thống pháp luật Việt Nam hiện hành, dịch vụ tư vấn bất động sản chịu sự điều chỉnh của nhiều đạo luật, chủ yếu gồm Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Thương mại năm 2005 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Trước hết, Bộ luật Dân sự năm 2015 là đạo luật nền tảng điều chỉnh quan hệ hợp đồng cung ứng dịch vụ thông qua các quy định về giao kết, thực hiện hợp đồng, quyền,

nghĩa vụ của các bên và trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi vi phạm nghĩa vụ. Đây là cơ sở pháp lý chung để xác lập quan hệ hợp đồng tư vấn bất động sản giữa bên cung cấp dịch vụ và khách hàng.

Tiếp đó, Luật Thương mại năm 2005, đặc biệt Mục 9 Chương III (từ Điều 74 đến Điều 87), quy định về hoạt động cung ứng dịch vụ thương mại, quyền và nghĩa vụ của bên cung ứng dịch vụ và bên sử dụng dịch vụ. Với bản chất là hoạt động cung cấp dịch vụ nhằm mục đích sinh lợi, dịch vụ tư vấn bất động sản về nguyên tắc được điều chỉnh bởi các quy định này. Tuy nhiên, Luật Thương mại chỉ xây dựng khung pháp lý chung đối với hoạt động cung ứng dịch vụ mà chưa quy định các nghĩa vụ đặc thù của hoạt động tư vấn bất động sản như nghĩa vụ thẩm định và kiểm chứng thông tin, nghĩa vụ cảnh báo rủi ro, kiểm soát xung đột lợi ích hay trách nhiệm nghề nghiệp của chủ thể tư vấn.

Ở phương diện pháp luật chuyên ngành, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 là văn bản điều chỉnh trực tiếp hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản. Khoản 2 và khoản 12 Điều 3 xác định tư vấn bất động sản là một trong các loại hình kinh doanh dịch vụ bất động sản; Điều 67 quy định về kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản; Điều 68 quy định quyền và nghĩa vụ của các bên trong hoạt động kinh doanh dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản. Tuy nhiên, các quy định này mới chỉ ghi nhận sự tồn tại của hoạt động tư vấn và điều chỉnh quan hệ hợp đồng giữa các bên, mà chưa xác lập khái niệm pháp lý, nội dung hoạt động, điều kiện hành nghề, tiêu chuẩn chuyên môn và trách nhiệm nghề nghiệp của chủ thể tư vấn. Đồng thời, pháp luật cũng chưa phân định rõ ranh giới giữa tư vấn bất động sản với môi giới, quảng cáo hoặc hoạt động cung cấp thông tin thị trường.

Thực tiễn cho thấy, nhiều doanh nghiệp vừa thực hiện môi giới, vừa cung cấp dịch vụ tư vấn đầu tư đối với chính dự án mà mình phân phối. Trong khi người hành nghề môi giới phải đáp ứng các điều kiện theo Điều 69 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, thì chủ thể thực hiện hoạt động tư vấn lại chưa phải tuân thủ các tiêu chuẩn tương tự về trình độ chuyên môn, chứng chỉ hành nghề hoặc chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp. Sự thiếu thống nhất này làm gia tăng nguy cơ xung đột lợi ích, giảm tính khách quan của hoạt động tư vấn và gây khó khăn trong việc xác định trách nhiệm khi phát sinh thiệt hại.

Như vậy, mặc dù hệ thống pháp luật hiện hành đã bước đầu điều chỉnh hoạt động tư vấn bất động sản thông qua Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Thương mại năm 2005 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, nhưng các quy định vẫn còn phân tán, thiếu tính hệ thống và chưa phản ánh đúng bản chất của dịch vụ tư vấn bất động sản

như một hoạt động cung cấp dịch vụ chuyên môn dựa trên xử lý thông tin và quản trị rủi ro đầu tư. Đây là khoảng trống pháp lý cần tiếp tục được hoàn thiện nhằm xây dựng các chuẩn mực về nội dung hoạt động, điều kiện hành nghề, minh bạch thông tin và trách nhiệm nghề nghiệp, góp phần bảo đảm sự phát triển minh bạch, an toàn và bền vững của thị trường bất động sản.

3. Một số bất cập của pháp luật hiện hành về dịch vụ tư vấn bất động sản

3.1. Về khái niệm dịch vụ tư vấn bất động sản

Khái niệm dịch vụ tư vấn bất động sản là vấn đề có ý nghĩa nền tảng đối với việc xác định phạm vi điều chỉnh của pháp luật, chủ thể hành nghề, nội dung hoạt động và cơ chế trách nhiệm pháp lý¹. Tuy nhiên, nghiên cứu Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cho thấy đây vẫn là một trong những khoảng trống đáng chú ý của hệ thống pháp luật hiện hành.

Theo khoản 2 Điều 2 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm các hoạt động môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản và quản lý bất động sản². Đồng thời, khoản 12 Điều 2 Luật này quy định kinh doanh dịch vụ bất động sản là việc thực hiện một hoặc nhiều hoạt động môi giới, sàn giao dịch, tư vấn hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi³. Như vậy, nhà làm luật đã chính thức ghi nhận tư vấn bất động sản là một bộ phận cấu thành của hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản và thừa nhận đây là một loại hình dịch vụ độc lập trong thị trường bất động sản.

Tuy nhiên, bất cập nằm ở chỗ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 chỉ dừng lại ở việc liệt kê tư vấn bất động sản như một loại hình dịch vụ mà không đưa ra khái niệm pháp lý để xác định nội hàm của hoạt động này. Nói cách khác, pháp luật đã thừa nhận sự tồn tại của dịch vụ tư vấn bất động sản nhưng lại chưa làm rõ bản chất pháp lý của chính loại hình dịch vụ đó⁴. Đây là một hạn chế mang tính nền tảng bởi trong kỹ thuật lập pháp, việc xác định khái niệm là cơ sở để xây dựng các quy định về chủ thể, nội dung hoạt động, điều kiện hành nghề và trách nhiệm pháp lý⁵.

Từ góc độ lý luận, tư vấn bất động sản không đơn thuần là hoạt động cung cấp thông tin hay giới thiệu sản phẩm bất động sản. Bản chất của hoạt động này là quá

¹ Nguyễn Ngọc Điện (2020), *Giáo trình Pháp luật về tài sản và thị trường bất động sản*, NXB Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, tr. 112-115.

² Quốc hội (2023), Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, khoản 2 Điều 2.

³ Quốc hội (2023), Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, khoản 12 Điều 2.

⁴ Đỗ Văn Đại (2024), *Bình luận khoa học Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*, NXB Hồng Đức, tr.85-87.

⁵ Nguyễn Minh Đoan (2021), *Kỹ thuật xây dựng văn bản quy phạm pháp luật*, NXB Chính trị quốc gia Sự thật, tr. 143.

trình thu thập, xử lý và phân tích dữ liệu nhằm đánh giá tình trạng pháp lý của bất động sản, hiệu quả đầu tư, khả năng khai thác, mức độ rủi ro và đưa ra các khuyến nghị phục vụ việc ra quyết định của khách hàng⁶. Giá trị của dịch vụ tư vấn không nằm ở việc truyền đạt thông tin mà nằm ở năng lực phân tích chuyên môn và khả năng dự báo, kiểm soát rủi ro của chủ thể tư vấn⁷.

Chính vì chưa có khái niệm pháp lý rõ ràng nên ranh giới giữa tư vấn bất động sản với môi giới bất động sản, quảng cáo bất động sản hoặc cung cấp thông tin thị trường hiện vẫn còn khá mờ nhạt⁸. Trong khi môi giới bất động sản chủ yếu thực hiện chức năng kết nối giao dịch, quảng cáo bất động sản hướng đến xúc tiến thương mại và giới thiệu sản phẩm, thì tư vấn bất động sản lại tập trung vào việc đánh giá, phân tích và định hướng quyết định đầu tư⁹. Việc chưa phân biệt rõ các hoạt động này làm cho nhiều chủ thể vừa thực hiện môi giới, vừa quảng bá dự án nhưng lại sử dụng danh nghĩa “tư vấn đầu tư” mà không chịu bất kỳ chuẩn mực nghề nghiệp riêng nào.

Thực tiễn thị trường bất động sản những năm gần đây cho thấy không ít trường hợp khách hàng quyết định đầu tư vào các dự án căn hộ, đất nền hoặc bất động sản nghỉ dưỡng trên cơ sở các báo cáo tư vấn về tiềm năng sinh lời, khả năng tăng giá hoặc tính pháp lý của dự án. Tuy nhiên, khi dự án bị đình trệ, không đủ điều kiện pháp lý hoặc không đạt được hiệu quả đầu tư như kỳ vọng, việc xác định trách nhiệm của đơn vị tư vấn gặp rất nhiều khó khăn¹⁰. Nguyên nhân cốt lõi là pháp luật chưa xác định rõ thế nào là hoạt động tư vấn bất động sản, đâu là phạm vi công việc mà chủ thể tư vấn phải thực hiện và mức độ cẩn trọng nghề nghiệp mà họ phải tuân thủ.

Từ góc độ quản lý nhà nước, việc thiếu khái niệm pháp lý còn làm cho các quy định về chủ thể hành nghề, nội dung hoạt động, trách nhiệm nghề nghiệp và cơ chế bảo vệ khách hàng thiếu tính liên kết và khó áp dụng trên thực tế¹¹. Điều này làm suy giảm vai trò của hoạt động tư vấn như một cơ chế trung gian xử lý thông tin và kiểm soát rủi ro trong thị trường bất động sản¹².

⁶ David Cadman (2018), *Property Development and Investment*, Routledge, pp.72-76.

⁷ David Ling & Wayne Archer (2021), *Real Estate Principles: A Value Approach*, McGraw-Hill Education, pp.15-20.

⁸ Nguyễn Quang Tuyền (2022), *Hoàn thiện pháp luật kinh doanh dịch vụ bất động sản ở Việt Nam*, Tạp chí Luật học, Số 4.

⁹ Quốc hội (2023), *Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15*, Chương V về môi giới bất động sản và sàn giao dịch bất động sản.

¹⁰ Nguyễn Thị Hồng Nhung (2023), *Trách nhiệm pháp lý của chủ thể cung cấp thông tin trong giao dịch bất động sản*, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, Số 8.

¹¹ Nguyễn Ngọc Khánh (2020), *Pháp luật hợp đồng và trách nhiệm dân sự*, NXB Tư pháp.

¹² George Akerlof (1970), “The Market for Lemons: Quality Uncertainty and the Market Mechanism”, *Quarterly Journal of Economics*, Vol. 84, No. 3, pp.488-500.

Do đó, mặc dù khoản 2 và khoản 12 Điều 2 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã ghi nhận tư vấn bất động sản là một loại hình dịch vụ trong hoạt động kinh doanh bất động sản, nhưng việc chưa xây dựng khái niệm pháp lý tương ứng đã tạo ra khoảng trống trong hệ thống pháp luật. Vì vậy, cần bổ sung vào Điều 2 Luật Kinh doanh bất động sản khái niệm “dịch vụ tư vấn bất động sản” theo hướng xác định đây là hoạt động cung cấp dịch vụ chuyên môn thông qua việc thu thập, xử lý và phân tích thông tin nhằm đánh giá tính pháp lý, hiệu quả đầu tư, khả năng khai thác và các rủi ro liên quan đến bất động sản, từ đó đưa ra các khuyến nghị phục vụ việc ra quyết định của khách hàng. Đây sẽ là cơ sở pháp lý quan trọng để hoàn thiện các quy định về chủ thể hành nghề, nội dung hoạt động, trách nhiệm nghề nghiệp và cơ chế bảo vệ nhà đầu tư trong lĩnh vực bất động sản.

3.2. Chủ thể của dịch vụ tư vấn bất động sản

Vấn đề chủ thể của dịch vụ tư vấn bất động sản hiện nay cho thấy một khoảng trống đáng kể trong hệ thống pháp luật kinh doanh bất động sản. Mặc dù Điều 67 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã ghi nhận hoạt động kinh doanh dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản, nhưng quy định này chủ yếu mang tính thừa nhận sự tồn tại của hoạt động dịch vụ mà chưa xây dựng được khung pháp lý xác định tiêu chuẩn đối với chủ thể hành nghề tư vấn. Nói cách khác, pháp luật hiện hành đã quy định về hoạt động tư vấn nhưng chưa xác lập đầy đủ địa vị pháp lý của người làm nghề tư vấn bất động sản.

Về bản chất, chủ thể cung cấp dịch vụ tư vấn bất động sản là các cá nhân, tổ chức sử dụng tri thức chuyên môn, kinh nghiệm thực tiễn và dữ liệu thị trường để phân tích, đánh giá và đưa ra khuyến nghị liên quan đến giao dịch, đầu tư, quản lý hoặc khai thác bất động sản. Khác với môi giới bất động sản chỉ thực hiện chức năng trung gian kết nối các bên trong giao dịch, chủ thể tư vấn tác động trực tiếp đến quá trình hình thành quyết định đầu tư của khách hàng. Chính vì vậy, mức độ ảnh hưởng của hoạt động tư vấn đối với tài sản và lợi ích kinh tế của khách hàng thường lớn hơn đáng kể so với hoạt động môi giới thông thường.

Tuy nhiên, đối chiếu với Điều 69 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có thể thấy sự thiếu cân đối trong cơ chế quản lý nghề nghiệp. Theo quy định hiện hành, người hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện về đào tạo, sát hạch, chứng chỉ hành nghề và trách nhiệm nghề nghiệp. Trong khi đó, đối với chủ thể thực hiện dịch vụ tư vấn bất động sản, pháp luật lại chưa đặt ra các yêu cầu tương tự về trình độ chuyên môn, kinh nghiệm thực tiễn, chứng chỉ hành nghề hoặc chuẩn mực

đạo đức nghề nghiệp. Khoảng trống này dẫn đến tình trạng bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào cũng có thể cung cấp dịch vụ tư vấn đầu tư bất động sản mà không phải chứng minh năng lực chuyên môn tương ứng.

Thực tiễn thị trường bất động sản cho thấy hoạt động tư vấn ngày càng mang tính liên ngành, đòi hỏi sự kết hợp giữa kiến thức pháp luật đất đai, pháp luật nhà ở, pháp luật kinh doanh bất động sản, tài chính, đầu tư và quản trị rủi ro. Chẳng hạn, khi tư vấn cho khách hàng đầu tư vào một dự án căn hộ hình thành trong tương lai, chủ thể tư vấn không chỉ phải đánh giá tính pháp lý của dự án mà còn phải phân tích năng lực tài chính của chủ đầu tư, khả năng triển khai dự án, hiệu quả đầu tư và các rủi ro thị trường có thể phát sinh. Nếu việc tư vấn được thực hiện bởi những chủ thể không có năng lực chuyên môn tương xứng thì nguy cơ cung cấp thông tin sai lệch hoặc đánh giá thiếu chính xác là rất lớn, dẫn đến thiệt hại trực tiếp cho nhà đầu tư.

Một hạn chế khác là pháp luật hiện hành chưa xây dựng các chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp đối với chủ thể tư vấn bất động sản. Trong thực tiễn, nhiều đơn vị vừa thực hiện môi giới, phân phối sản phẩm, vừa cung cấp dịch vụ tư vấn đầu tư đối với chính sản phẩm mà mình đang kinh doanh. Tình trạng này làm phát sinh nguy cơ xung đột lợi ích, bởi chủ thể tư vấn có thể ưu tiên mục tiêu bán hàng hơn là lợi ích của khách hàng. Tuy nhiên, do chưa có các quy định về tính độc lập nghề nghiệp, nghĩa vụ công khai xung đột lợi ích hoặc trách nhiệm giải trình trong hoạt động tư vấn nên việc kiểm soát các hành vi này còn gặp nhiều khó khăn.

Hệ quả là khi tranh chấp phát sinh, việc xác định trách nhiệm của chủ thể tư vấn thường thiếu cơ sở khách quan do không có chuẩn mực nghề nghiệp để đối chiếu. Cơ quan giải quyết tranh chấp rất khó đánh giá liệu chủ thể tư vấn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ chuyên môn hay chưa, mức độ cẩn trọng cần thiết là gì và sai sót nghề nghiệp được xác định trên cơ sở nào.

Từ góc độ lập pháp, khoảng trống lớn nhất hiện nay không nằm ở việc thiếu quy định về hoạt động tư vấn mà nằm ở việc thiếu các tiêu chuẩn pháp lý đối với chủ thể hành nghề tư vấn. Vì vậy, cần hoàn thiện Điều 67 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 theo hướng xác định rõ chủ thể kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản là một chủ thể nghề nghiệp độc lập; đồng thời bổ sung các điều kiện về trình độ chuyên môn, kinh nghiệm thực tiễn, chứng chỉ hành nghề và chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp tương tự như cơ chế đang được áp dụng đối với người hành nghề môi giới bất động sản theo Điều 69. Đây là cơ sở quan trọng để nâng cao chất lượng hoạt động tư vấn, kiểm soát rủi ro đầu tư và bảo đảm tính minh bạch của thị trường bất động sản.

3.3. Nội dung và hình thức hoạt động dịch vụ tư vấn bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã ghi nhận dịch vụ tư vấn bất động sản tại Điều 68, tuy nhiên quy định này chủ yếu tập trung vào quyền và nghĩa vụ của các bên trong hoạt động kinh doanh dịch vụ tư vấn và quản lý bất động sản mà chưa xác định rõ nội dung chuyên môn của hoạt động tư vấn bất động sản. Đây là một khoảng trống pháp lý đáng chú ý bởi phạm vi và chất lượng của nội dung tư vấn chính là cơ sở để đánh giá trách nhiệm nghề nghiệp của chủ thể cung cấp dịch vụ.

Về bản chất, hoạt động tư vấn bất động sản không phải là việc cung cấp thông tin đơn thuần mà là một chuỗi hoạt động chuyên môn liên tục gắn với toàn bộ quá trình đầu tư, giao dịch, quản lý và khai thác bất động sản. Trên thực tế, nội dung tư vấn có thể được phân thành ba nhóm cơ bản.

Thứ nhất, tư vấn đối với bất động sản trong giao dịch. Đây là nhóm hoạt động phổ biến nhất, bao gồm việc thu thập và phân tích thông tin về tình trạng pháp lý của bất động sản, quyền sở hữu, quyền sử dụng đất, quy hoạch, điều kiện giao dịch, nghĩa vụ tài chính và các hạn chế pháp lý liên quan. Mục tiêu của hoạt động này là giúp khách hàng đánh giá tính hợp pháp và mức độ an toàn của giao dịch trước khi đưa ra quyết định đầu tư hoặc chuyển nhượng.

Thứ hai, tư vấn tài chính và đầu tư bất động sản. Nội dung tư vấn không chỉ dừng lại ở việc đánh giá giá trị tài sản mà còn bao gồm phân tích hiệu quả đầu tư, khả năng sinh lời, dòng tiền, cơ cấu vốn, phương án huy động tài chính và các rủi ro thị trường có thể phát sinh. Trong thực tiễn, nhiều nhà đầu tư quyết định tham gia dự án bất động sản dựa trên các báo cáo phân tích tài chính và dự báo thị trường do đơn vị tư vấn cung cấp. Vì vậy, chất lượng của hoạt động tư vấn tài chính có ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả đầu tư và khả năng kiểm soát rủi ro của khách hàng.

Thứ ba, tư vấn quản lý, vận hành và khai thác bất động sản. Đây là nội dung ngày càng phổ biến trong bối cảnh phát triển các dự án bất động sản thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ dịch vụ và khu công nghiệp. Hoạt động tư vấn trong trường hợp này tập trung vào việc xây dựng phương án quản lý tài sản, tối ưu hóa hiệu suất khai thác, kiểm soát chi phí vận hành, duy trì giá trị tài sản và nâng cao hiệu quả sử dụng bất động sản trong dài hạn.

Như vậy, hoạt động tư vấn bất động sản có phạm vi rộng hơn đáng kể so với hoạt động môi giới bất động sản. Nếu môi giới chủ yếu thực hiện chức năng kết nối các bên trong giao dịch thì tư vấn bất động sản tập trung vào việc xử lý thông tin, đánh giá rủi

ro và hỗ trợ khách hàng đưa ra quyết định. Chính sự khác biệt này đòi hỏi pháp luật phải xác định rõ nội dung và giới hạn của hoạt động tư vấn nhằm tránh tình trạng đồng nhất giữa tư vấn với môi giới, quảng cáo hoặc cung cấp thông tin thị trường.

Về hình thức thực hiện, hoạt động tư vấn bất động sản hiện nay được thực hiện thông qua hai phương thức cơ bản là tư vấn trực tiếp và tư vấn trực tuyến. Tư vấn trực tiếp được thực hiện thông qua gặp gỡ, trao đổi, khảo sát thực địa và lập báo cáo tư vấn bằng văn bản. Trong khi đó, cùng với quá trình chuyển đổi số, tư vấn trực tuyến ngày càng phát triển thông qua các nền tảng số, ứng dụng công nghệ thông tin, hội nghị trực tuyến, cơ sở dữ liệu điện tử và các hệ thống phân tích thị trường bất động sản. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành chưa có quy định cụ thể về giá trị pháp lý, tiêu chuẩn kỹ thuật, trách nhiệm xác thực thông tin và nghĩa vụ bảo mật dữ liệu đối với hoạt động tư vấn trực tuyến.

Từ góc độ pháp lý, hạn chế lớn nhất hiện nay không phải là thiếu quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên mà là chưa xây dựng được khung pháp lý xác định nội dung, phạm vi và hình thức của hoạt động tư vấn bất động sản. Điều này dẫn đến khó khăn trong việc kiểm soát chất lượng dịch vụ, xác định trách nhiệm nghề nghiệp và bảo vệ quyền lợi của khách hàng khi tranh chấp phát sinh. Do đó, cần hoàn thiện Điều 68 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 theo hướng bổ sung quy định về nội dung tư vấn bất động sản, bao gồm tư vấn giao dịch, tư vấn tài chính đầu tư và tư vấn quản lý khai thác bất động sản; đồng thời ghi nhận hai hình thức cung cấp dịch vụ là tư vấn trực tiếp và tư vấn trực tuyến cùng với các yêu cầu về minh bạch thông tin, kiểm soát xung đột lợi ích và trách nhiệm nghề nghiệp của chủ thể tư vấn.

3.4. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại

Trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong hoạt động tư vấn bất động sản hiện nay chủ yếu được điều chỉnh bởi các quy định chung của Bộ luật Dân sự năm 2015 về trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ và trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Theo các Điều 360, 361, 584 và 585 Bộ luật Dân sự năm 2015, chủ thể gây thiệt hại phải bồi thường khi có hành vi vi phạm nghĩa vụ, có thiệt hại thực tế xảy ra và tồn tại mối quan hệ nhân quả giữa hành vi vi phạm với thiệt hại phát sinh. Tuy nhiên, các quy định này được xây dựng theo hướng áp dụng chung cho mọi quan hệ dân sự, trong khi hoạt động tư vấn bất động sản lại mang tính chất của một dịch vụ chuyên môn đặc thù, đòi hỏi việc đánh giá trách nhiệm phải dựa trên các tiêu chuẩn nghề nghiệp chuyên biệt.

Khoảng trống pháp lý hiện nay thể hiện ở chỗ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 chưa ghi nhận dịch vụ tư vấn bất động sản như một loại hình dịch vụ độc

lập, đồng thời cũng chưa quy định về trách nhiệm nghề nghiệp của chủ thể tư vấn. Pháp luật chưa xác định được mức độ cần trọng nghề nghiệp mà chuyên gia tư vấn phải tuân thủ, chưa quy định nghĩa vụ thẩm định thông tin, nghĩa vụ cảnh báo rủi ro cũng như tiêu chí đánh giá lỗi chuyên môn trong hoạt động tư vấn. Do đó, khi tranh chấp phát sinh, việc xác định trách nhiệm thường chỉ dựa trên các nguyên tắc chung của Bộ luật Dân sự, dẫn đến sự thiếu thống nhất trong thực tiễn áp dụng pháp luật.

Thực tiễn thị trường bất động sản cho thấy nhiều trường hợp nhà đầu tư quyết định giao dịch trên cơ sở báo cáo tư vấn về tính pháp lý hoặc tiềm năng sinh lời của dự án. Tuy nhiên, sau khi giao dịch được thực hiện mới phát hiện dự án chưa đủ điều kiện triển khai, đang thuộc diện điều chỉnh quy hoạch hoặc tồn tại tranh chấp pháp lý. Trong các trường hợp này, thiệt hại của nhà đầu tư có thể rất lớn, nhưng việc xác định trách nhiệm của đơn vị tư vấn gặp nhiều khó khăn do chưa có cơ sở pháp lý để đánh giá liệu chủ thể tư vấn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ chuyên môn hay chưa.

Một hạn chế khác là cơ chế chứng minh hiện nay thiên về nghĩa vụ chứng minh lên bên bị thiệt hại. Nhà đầu tư không chỉ phải chứng minh thiệt hại thực tế mà còn phải chứng minh nội dung tư vấn là sai sót, chứng minh lỗi của bên tư vấn và chứng minh mối quan hệ nhân quả trực tiếp giữa nội dung tư vấn với thiệt hại phát sinh. Trong khi đó, thiệt hại trong đầu tư bất động sản thường chịu ảnh hưởng đồng thời bởi nhiều yếu tố như biến động thị trường, thay đổi chính sách, năng lực tài chính của chủ đầu tư hoặc các yếu tố khách quan khác. Điều này làm cho việc chứng minh trách nhiệm bồi thường trở nên đặc biệt phức tạp.

Từ góc độ lập pháp, vấn đề cốt lõi hiện nay không phải là thiếu quy định về bồi thường thiệt hại mà là thiếu cơ chế trách nhiệm nghề nghiệp đặc thù đối với hoạt động tư vấn bất động sản. Vì vậy, pháp luật cần được hoàn thiện theo hướng bổ sung các tiêu chuẩn về nghĩa vụ cần trọng nghề nghiệp, nghĩa vụ kiểm chứng thông tin, nghĩa vụ cảnh báo rủi ro và tiêu chí xác định lỗi chuyên môn của chủ thể tư vấn. Đồng thời, cần nghiên cứu cơ chế phân bổ hợp lý gánh nặng chứng minh và cơ chế bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp nhằm bảo đảm cân bằng lợi ích giữa nhà đầu tư và chủ thể tư vấn. Đây là điều kiện cần thiết để nâng cao hiệu quả bảo vệ nhà đầu tư, tăng cường trách nhiệm nghề nghiệp và góp phần xây dựng thị trường bất động sản minh bạch, an toàn và phát triển bền vững.

3.5. Quản lý dữ liệu và thông tin bất động sản

Một trong những hạn chế mang tính nền tảng của pháp luật về dịch vụ tư vấn bất động sản hiện nay là chưa hình thành được cơ chế pháp lý đầy đủ đối với việc quản lý,

khai thác và xác thực dữ liệu phục vụ hoạt động tư vấn. Mặc dù Luật Đất đai năm 2024 đã quy định về hệ thống thông tin quốc gia và cơ sở dữ liệu đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã đặt ra yêu cầu công khai thông tin bất động sản và xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản, nhưng các quy định này chủ yếu phục vụ mục tiêu quản lý nhà nước, chưa được thiết kế như một cơ sở dữ liệu chuyên biệt phục vụ hoạt động tư vấn đầu tư bất động sản.

Thực tiễn cho thấy, để đưa ra một khuyến nghị đầu tư, chủ thể tư vấn phải đồng thời khai thác thông tin từ nhiều nguồn khác nhau như cơ sở dữ liệu đất đai, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, thông tin đăng ký giao dịch bảo đảm, thông tin doanh nghiệp, thông tin dự án và dữ liệu thị trường. Tuy nhiên, các nguồn dữ liệu này hiện còn phân tán giữa nhiều cơ quan quản lý khác nhau, thiếu tính liên thông và chưa có cơ chế xác thực thống nhất. Do đó, cùng một bất động sản nhưng thông tin về quy hoạch, pháp lý hoặc tình trạng giao dịch có thể khác nhau giữa các nguồn dữ liệu, làm giảm đáng kể độ tin cậy của hoạt động tư vấn.

Một ví dụ điển hình là trường hợp nhà đầu tư nhận tư vấn mua đất nền hoặc căn hộ hình thành trong tương lai dựa trên thông tin quy hoạch được cung cấp tại thời điểm giao dịch, nhưng sau đó phát hiện bất động sản thuộc diện điều chỉnh quy hoạch hoặc chưa hoàn thành điều kiện pháp lý để triển khai dự án. Trong trường hợp này, rất khó xác định trách nhiệm thuộc về cơ quan cung cấp dữ liệu, chủ đầu tư hay đơn vị tư vấn bởi pháp luật hiện hành chưa thiết lập cơ chế xác thực thông tin và phân định trách nhiệm tương ứng.

Không chỉ ảnh hưởng đến chất lượng hoạt động tư vấn, sự thiếu minh bạch và thiếu đồng bộ của dữ liệu thị trường còn làm gia tăng tình trạng bất cân xứng thông tin giữa nhà đầu tư và các chủ thể kinh doanh bất động sản. Đây chính là môi trường thuận lợi cho các hành vi đầu cơ, thao túng giá, cung cấp thông tin sai lệch hoặc che giấu rủi ro pháp lý của bất động sản.

Từ góc độ pháp lý, khoảng trống lớn nhất hiện nay không phải là thiếu quy định về công khai thông tin mà là thiếu cơ chế bảo đảm tính chính xác, tính cập nhật và trách nhiệm pháp lý đối với dữ liệu được công bố. Vì vậy, pháp luật cần tiếp tục hoàn thiện theo hướng xây dựng cơ sở dữ liệu bất động sản quốc gia thống nhất, liên thông giữa dữ liệu đất đai, quy hoạch, xây dựng, giao dịch và thị trường; đồng thời bổ sung cơ chế xác thực dữ liệu, trách nhiệm của cơ quan cung cấp thông tin và quyền tiếp cận dữ liệu của tổ chức, cá nhân hành nghề tư vấn bất động sản. Đây là điều kiện tiên quyết để nâng cao chất lượng tư vấn, bảo vệ nhà đầu tư và bảo đảm sự phát triển minh bạch, bền vững của thị trường bất động sản trong bối cảnh chuyển đổi số hiện nay.

4. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về dịch vụ tư vấn bất động sản

Trên cơ sở phân tích những khoảng trống pháp lý hiện hành và tham chiếu kinh nghiệm lập pháp của Hoa Kỳ, Vương quốc Anh, Singapore và Australia, việc hoàn thiện pháp luật về dịch vụ tư vấn bất động sản ở Việt Nam không chỉ dừng lại ở việc bổ sung các quy định điều chỉnh chung mà cần xây dựng một khung pháp lý chuyên biệt, phản ánh đúng bản chất của hoạt động tư vấn là cung cấp thông tin, đánh giá rủi ro và hỗ trợ ra quyết định đầu tư.

Thứ nhất, cần bổ sung khái niệm “dịch vụ tư vấn bất động sản” vào khoản 12 Điều 2 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 theo hướng xác định đây là hoạt động cung cấp thông tin, phân tích pháp lý, đánh giá thị trường, nhận diện rủi ro và đưa ra khuyến nghị liên quan đến giao dịch, đầu tư, khai thác hoặc quản lý bất động sản. Việc ghi nhận khái niệm này có ý nghĩa đặc biệt quan trọng nhằm phân biệt dịch vụ tư vấn với môi giới bất động sản, định giá bất động sản và hoạt động quảng cáo bất động sản. Thực tiễn cho thấy nhiều tổ chức hiện nay vừa thực hiện môi giới vừa cung cấp tư vấn đầu tư nhưng không có cơ chế phân định trách nhiệm pháp lý, dẫn đến tình trạng nhà đầu tư khó xác định chủ thể phải chịu trách nhiệm khi thông tin tư vấn không chính xác hoặc thiếu khách quan.

Thứ hai, cần bổ sung một điều luật trong Luật Kinh doanh bất động sản quy định về chủ thể kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản. Theo đó, chủ thể cung cấp dịch vụ tư vấn phải là doanh nghiệp hoặc cá nhân hành nghề độc lập đáp ứng các điều kiện về năng lực chuyên môn, kinh nghiệm thực tiễn và đăng ký hoạt động theo quy định của pháp luật. Đồng thời, cần bổ sung Điều 69 theo hướng quy định điều kiện hành nghề đối với chuyên gia tư vấn bất động sản, bao gồm yêu cầu về trình độ chuyên môn trong các lĩnh vực pháp luật, tài chính, đầu tư hoặc quản lý bất động sản; có thời gian kinh nghiệm thực tế nhất định; được đào tạo và cấp chứng chỉ hành nghề; tuân thủ các nguyên tắc đạo đức nghề nghiệp như trung thực, độc lập, khách quan và kiểm soát xung đột lợi ích. Đây là yêu cầu cần thiết bởi hoạt động tư vấn bất động sản tác động trực tiếp đến các quyết định đầu tư có giá trị lớn, tương tự như hoạt động tư vấn tài chính hoặc kiểm toán độc lập.

Thứ ba, cần bổ sung Điều 68 Luật Kinh doanh bất động sản theo hướng quy định cụ thể về nội dung và hình thức cung cấp dịch vụ tư vấn bất động sản. Nội dung tư vấn phải bao gồm tối thiểu các thông tin về tình trạng pháp lý của bất động sản, quy hoạch, quyền sở hữu, các hạn chế giao dịch, nghĩa vụ tài chính, khả năng khai thác thương mại và các rủi ro tiềm ẩn. Kết quả tư vấn phải được thể hiện bằng văn bản hoặc dữ liệu

điện tử có thể lưu trữ, truy xuất và kiểm chứng. Việc luật hóa các yêu cầu này sẽ tạo cơ sở pháp lý để đánh giá chất lượng tư vấn và xác định trách nhiệm của chủ thể tư vấn trong trường hợp phát sinh tranh chấp.

Thứ tư, cần bổ sung cơ chế trách nhiệm nghề nghiệp trong hoạt động tư vấn bất động sản thông qua việc quy định rõ trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi chủ thể tư vấn cung cấp thông tin sai lệch, thiếu chính xác hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thẩm định chuyên môn. Đồng thời, pháp luật cần phân định rõ ranh giới giữa rủi ro khách quan của thị trường và lỗi nghề nghiệp của bên tư vấn. Chẳng hạn, nếu giá bất động sản giảm do biến động chung của thị trường thì đây là rủi ro đầu tư mà nhà đầu tư phải tự gánh chịu; ngược lại, nếu chuyên gia tư vấn không phát hiện hoặc không cảnh báo về việc bất động sản đang thuộc diện quy hoạch, tranh chấp hoặc bị hạn chế giao dịch thì phải chịu trách nhiệm bồi thường tương ứng với thiệt hại phát sinh. Để nâng cao khả năng bảo vệ khách hàng, cần nghiên cứu bổ sung cơ chế bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp đối với tổ chức và cá nhân hành nghề tư vấn bất động sản.

Thứ năm, cần xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về bất động sản theo hướng đồng bộ giữa dữ liệu đất đai, quy hoạch, xây dựng, đăng ký giao dịch bảo đảm và thông tin thị trường bất động sản. Đồng thời, cần quy định trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước trong việc công khai, cập nhật và xác thực thông tin. Thực tiễn cho thấy nhiều tranh chấp phát sinh không phải do lỗi của nhà đầu tư mà xuất phát từ tình trạng thiếu minh bạch hoặc bất cân xứng thông tin trên thị trường. Do đó, việc hoàn thiện hệ thống dữ liệu bất động sản không chỉ nâng cao chất lượng hoạt động tư vấn mà còn góp phần giảm thiểu rủi ro giao dịch và tăng cường niềm tin của nhà đầu tư.

Nhìn tổng thể, việc hoàn thiện pháp luật về dịch vụ tư vấn bất động sản cần được định hướng theo mô hình quản trị thông tin và kiểm soát rủi ro, trong đó trọng tâm là xác lập địa vị pháp lý độc lập của hoạt động tư vấn, chuẩn hóa điều kiện hành nghề, nâng cao trách nhiệm nghề nghiệp và bảo đảm tính minh bạch của thị trường. Đây cũng là xu hướng lập pháp phổ biến của các quốc gia có thị trường bất động sản phát triển, đồng thời là yêu cầu cấp thiết đối với Việt Nam trong bối cảnh thị trường bất động sản ngày càng chuyên nghiệp và hội nhập sâu rộng với kinh tế quốc tế.

Khác với môi giới bất động sản chỉ đóng vai trò trung gian kết nối giao dịch, dịch vụ tư vấn bất động sản thực chất là hoạt động cung cấp tri thức chuyên môn và quản trị rủi ro đầu tư. Vì vậy, việc thiếu một cơ chế pháp lý độc lập điều chỉnh hoạt động này không chỉ tạo ra khoảng trống trách nhiệm mà còn làm suy giảm hiệu quả bảo vệ nhà đầu tư và tính minh bạch của thị trường bất động sản. Đây chính là khoảng trống lập

pháp cần được ưu tiên hoàn thiện trong quá trình sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản thời gian tới.

5. Kết luận

Kết quả nghiên cứu cho thấy hạn chế của pháp luật hiện hành về dịch vụ tư vấn bất động sản không chỉ nằm ở sự phân tán của các quy định, mà còn ở việc chưa có cách tiếp cận phù hợp với bản chất của hoạt động tư vấn như một cơ chế quản trị thông tin và kiểm soát rủi ro trong thị trường bất động sản. Việc chưa nhận diện đầy đủ vai trò trung gian của hoạt động tư vấn dẫn đến thiếu định danh pháp lý rõ ràng, chưa thiết lập được tiêu chuẩn hành nghề, cơ chế trách nhiệm pháp lý và hệ thống kiểm soát chất lượng thông tin hiệu quả.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản ngày càng phức tạp và gắn liền với chuyển đổi số, việc tiếp cận tư vấn bất động sản như một dịch vụ thông thường không còn đáp ứng được yêu cầu kiểm soát rủi ro phát sinh từ bất cân xứng thông tin, xung đột lợi ích và thiếu chuẩn mực nghề nghiệp. Thực tiễn cho thấy các quyết định đầu tư ngày càng phụ thuộc vào thông tin và khuyến nghị từ chủ thể tư vấn, nên nếu thiếu cơ chế điều chỉnh phù hợp, rủi ro có thể ảnh hưởng đến tính minh bạch và ổn định của toàn bộ thị trường.

Do đó, cần chuyển sang mô hình điều chỉnh dựa trên “quản trị thông tin và trách nhiệm nghề nghiệp”, qua đó nhìn nhận hoạt động tư vấn như một thiết chế trung gian có chức năng xử lý bất cân xứng thông tin và phân bổ rủi ro. Trên cơ sở đó, việc xây dựng một chế định pháp lý chuyên biệt cho dịch vụ tư vấn bất động sản là cần thiết nhằm nâng cao tính minh bạch, bảo vệ nhà đầu tư và bảo đảm sự phát triển ổn định, bền vững của thị trường bất động sản.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chính phủ (2022), *Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản*.
2. Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự*, Luật số 91/2015/QH13, ngày 24/11/2015.
3. Quốc hội (2023), *Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng*, Luật số 19/2023/QH15, ngày 20/6/2023.
4. Quốc hội (2023), *Luật Giao dịch điện tử*, Luật số 20/2023/QH15, ngày 22/6/2023.
5. Quốc hội (2023), *Luật Kinh doanh bất động sản*, Luật số 29/2023/QH15, ngày 28/11/2023.

6. Đỗ Thị Hải Yến (2023), *Khung pháp lý điều chỉnh hoạt động môi giới và tư vấn bất động sản ở Việt Nam*, Tạp chí Pháp luật và Phát triển, Số 2/2023.
7. Lê Thị Hồng Nhung (2021), *Hoàn thiện pháp luật về kinh doanh bất động sản trong bối cảnh chuyển đổi số*, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, Số 9/2021.
8. Nguyễn Văn Cường (2022), *Pháp luật kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*, NXB Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.
9. Trần Thị Minh Châu (2022), *Một số vấn đề pháp lý về dịch vụ bất động sản tại Việt Nam*, Tạp chí Khoa học Pháp lý Việt Nam, Số 5/2022.
10. European Commission (2020), *Real Estate Services and Market Regulation in the EU*, Brussels, truy cập tại: <https://commission.europa.eu/>, truy cập ngày 20/5/2026.
11. Malloy, R. P. (2019), *Property Economics and Real Estate Law*, Routledge, London.
12. OECD (2021), *Regulatory Approaches to Real Estate Markets*, Paris, truy cập tại: <https://www.oecd.org/>, truy cập ngày 20/5/2026.