

**PHÁP LUẬT VỀ CHỦ THỂ TƯ VẤN BẤT ĐỘNG SẢN:
THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP**

HUỲNH QUANG HUY*

Ngày nhận bài: 16/6/2026

Ngày phản biện: 05/7/2026

Ngày đăng bài: 25/8/2026

Tóm tắt:

Chủ thể tư vấn bất động sản (BDS) ngày càng khẳng định vai trò then chốt trong việc định hướng quyết định đầu tư, phân tích rủi ro pháp lý và tài chính cho khách hàng trên thị trường. Tuy nhiên, hệ thống pháp luật Việt Nam hiện hành chưa thiết lập một khuôn khổ pháp lý chuyên biệt quy định về điều kiện, hoạt động, tiêu chuẩn đạo đức và trách nhiệm của chủ thể này. Sự thiếu vắng các chuẩn mực nghề nghiệp, đặc biệt là nghĩa vụ cẩn trọng và trách nhiệm kiểm chứng thông tin, đã tạo ra khoảng trống pháp lý lớn, gây khó khăn cho việc xử lý bồi thường thiệt hại và đẩy rủi ro về phía nhà đầu tư.

Bài viết này tập trung phân tích thực trạng pháp luật và những vướng mắc thực tiễn liên quan đến chủ thể tư vấn BDS. Từ đó, tác giả đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật nhằm chuyên nghiệp hóa chủ thể hành nghề, thiết lập nghĩa vụ kiểm chứng dữ liệu và xây dựng cơ chế trách nhiệm pháp lý đặc thù, góp phần bảo vệ quyền lợi nhà đầu tư và phát triển thị trường minh bạch, bền vững.

Từ khóa:

Chủ thể tư vấn bất động sản, điều kiện hành nghề, đạo đức nghề nghiệp, trách nhiệm pháp lý, thị trường bất động sản.

Abstract:

Real estate consulting entities are increasingly affirming their crucial role in guiding investment decisions and analyzing legal and financial risks for clients in the market. However, the current Vietnamese legal system has not yet established a specialized legal framework governing the conditions, operations, ethical standards, and liabilities of these entities. The absence of professional standards, particularly the duty of care and the obligation to verify information, has created significant legal gaps, causing difficulties in determining liability for damages and shifting risks to investors.

This article focuses on analyzing the current legal framework and practical challenges relating to real estate consulting entities in Vietnam. On that basis, the author proposes several legal solutions aimed at professionalizing consulting practitioners, establishing obligations for data verification, and developing a specific legal liability mechanism. These recommendations are expected to contribute to protecting investors' rights and promoting a transparent and sustainable real estate market.

Keywords:

Real estate consulting entities, professional practice conditions, professional ethics, legal liability, real estate market.

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

1. Đặt vấn đề

Trong bối cảnh thị trường BĐS Việt Nam ngày càng phát triển theo hướng số hóa và vận hành dựa trên dữ liệu, vấn đề bất cân xứng thông tin và rủi ro pháp lý đang trở thành một trong những thách thức lớn của thị trường. Điều này làm cho vai trò của chủ thể tư vấn BĐS ngày càng thay đổi, từ một bên trung gian giao dịch sang chủ thể trực tiếp tham gia phân tích pháp lý, đánh giá rủi ro và định hướng quyết định đầu tư cho khách hàng.

Tuy nhiên, pháp luật Việt Nam hiện nay vẫn chủ yếu tiếp cận hoạt động tư vấn BĐS theo mô hình dịch vụ trung gian thông thường, trong khi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 vẫn chưa thiết lập được khung pháp lý chuyên biệt về địa vị pháp lý, tiêu chuẩn nghề nghiệp và trách nhiệm của chủ thể tư vấn BĐS. Khoảng trống này làm gia tăng nguy cơ bất cân xứng thông tin và tình trạng “phi trách nhiệm hóa” khi xảy ra thiệt hại cho nhà đầu tư.

Vì vậy, việc nghiên cứu và hoàn thiện pháp luật về chủ thể tư vấn BĐS không chỉ có ý nghĩa trong bảo vệ nhà đầu tư mà còn góp phần nâng cao tính minh bạch, chuyên nghiệp và hiệu quả quản trị của thị trường BĐS Việt Nam trong bối cảnh kinh tế số hiện nay.

2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về chủ thể tư vấn bất động sản

2.1. Điều kiện của chủ thể tư vấn bất động sản

2.1.1. Về quy định pháp luật

Trong bối cảnh thị trường BĐS ngày càng vận hành dựa trên thông tin và quản trị rủi ro, hoạt động tư vấn BĐS không chỉ đóng vai trò hỗ trợ giao dịch mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến quyết định đầu tư thông qua việc đánh giá tính pháp lý, khả năng sinh lợi và các rủi ro của dự án. Việc Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 chính thức ghi nhận tư vấn BĐS là một loại hình dịch vụ kinh doanh BĐS cho thấy nhà làm luật đã bước đầu thừa nhận vị trí độc lập của hoạt động này trong cơ cấu các dịch vụ hỗ trợ thị trường BĐS¹.

Tuy nhiên, sự ghi nhận về mặt pháp lý chưa đi kèm với cơ chế quản lý nghề nghiệp tương xứng. Mặc dù Điều 68 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 xác định phạm vi hoạt động tư vấn khá rộng, bao gồm tư vấn đầu tư, tài chính, giá BĐS và tư vấn giao dịch, nhưng pháp luật vẫn chưa quy định các điều kiện hành nghề, tiêu chuẩn chuyên môn, chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp hay trách nhiệm pháp lý đặc thù đối với chủ thể cung cấp dịch vụ tư vấn. Điều này cho thấy pháp luật hiện nay mới dừng lại ở việc xác định phạm vi hoạt động của dịch vụ tư vấn BĐS mà chưa xây dựng được cơ chế bảo đảm chất lượng và trách nhiệm nghề nghiệp của người tư vấn².

Sự thiếu hụt này tạo ra khoảng trống đáng kể trong quản lý thị trường. Trong khi hoạt động môi giới BĐS được kiểm soát thông qua cơ chế đào tạo, sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề, thì hoạt động tư vấn - lĩnh vực có khả năng tác động trực tiếp đến quyết định đầu tư và mức độ an toàn pháp lý của khách hàng lại chưa được đặt dưới cơ chế kiểm soát tương ứng.

¹ Quốc hội (2023), Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, khoản 12 Điều 2 và Điều 67.

² Quốc hội (2023), Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 68.

Nói cách khác, pháp luật hiện đang kiểm soát chặt chủ thể kết nối giao dịch hơn là chủ thể cung cấp và định hướng thông tin cho giao dịch.

Đáng chú ý, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 chưa thiết lập các nghĩa vụ nghề nghiệp cốt lõi của người tư vấn như nghĩa vụ kiểm chứng thông tin, nghĩa vụ cảnh báo rủi ro, nghĩa vụ bảo đảm tính khách quan hoặc trách nhiệm đối với tư vấn sai lệch. Do đó, trách nhiệm của chủ thể tư vấn hiện vẫn chủ yếu được xác định theo các quy định chung về hợp đồng dịch vụ trong Bộ luật Dân sự năm 2015, chưa phản ánh đầy đủ tính chất của một hoạt động chuyên môn có khả năng ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích kinh tế của khách hàng³. Trong khi đó, pháp luật của nhiều quốc gia phát triển thường đặt người tư vấn dưới chuẩn mực “nghĩa vụ cẩn trọng của chuyên gia” (professional duty of care), yêu cầu xác minh thông tin, đánh giá khách quan và cảnh báo đầy đủ rủi ro trước khi đưa ra khuyến nghị cho khách hàng⁴.

Vì vậy, mặc dù Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã tạo cơ sở pháp lý ban đầu cho dịch vụ tư vấn BĐS, nhưng vẫn chưa xây dựng được một cơ chế pháp lý hoàn chỉnh nhằm kiểm soát chất lượng tư vấn và trách nhiệm nghề nghiệp của chủ thể cung cấp dịch vụ. Đây là khoảng trống pháp lý cần tiếp tục được hoàn thiện nhằm nâng cao hiệu quả bảo vệ khách hàng và bảo đảm tính minh bạch, an toàn của thị trường BĐS.

2.1.2. Về thực tiễn thực hiện pháp luật

Thực tiễn vận hành thị trường BĐS trong những năm gần đây cho thấy hoạt động tư vấn ngày càng có ảnh hưởng trực tiếp đến quyết định giao kết, đầu tư và phân bổ nguồn lực của khách hàng. Tư vấn BĐS không còn giới hạn ở việc giới thiệu thông tin về tài sản mà đã mở rộng sang đánh giá tình trạng pháp lý của dự án, quy hoạch, khả năng huy động vốn, dự báo hiệu quả tài chính, mức độ an toàn của giao dịch và triển vọng sinh lợi. Tuy nhiên, sự mở rộng về vai trò thực tế này chưa đi kèm với một cơ chế kiểm soát nghề nghiệp tương xứng. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã ghi nhận tư vấn BĐS là một loại hình dịch vụ kinh doanh BĐS và đặt ra một số điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ, nhưng chưa xây dựng đầy đủ chuẩn mực cẩn trọng, quy trình kiểm chứng thông tin, nghĩa vụ cảnh báo rủi ro và tiêu chí xác định trách nhiệm nghề nghiệp của người trực tiếp tư vấn⁵.

Khoảng cách giữa vai trò thực tế và mức độ điều chỉnh của pháp luật càng trở nên rõ nét khi đặt trong bối cảnh thị trường còn tồn tại nhiều dự án vướng mắc về đất đai, quy hoạch, thủ tục đầu tư, điều kiện huy động vốn và cấp giấy chứng nhận. Báo cáo của Bộ Xây dựng về nhà ở và thị trường BĐS năm 2024 tiếp tục ghi nhận tình trạng nguồn cung dự án còn hạn chế, nhiều dự án phải tiếp tục tháo gỡ khó khăn, vướng mắc pháp lý và thị trường vẫn cần tăng

³ Quốc hội (2015), Bộ luật Dân sự năm 2015, Chương XVI về hợp đồng dịch vụ.

⁴ Ví dụ xem: European Group on Valuers' Associations (TEGoVA) (2020), *European Valuation Standards*; Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) (2024), *Rules of Conduct and Professional Standards for Members*, London.

⁵ Quốc hội, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024.

cường tính công khai, minh bạch của thông tin⁶. Các báo cáo và kiến nghị của Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh cũng cho thấy vướng mắc pháp lý của các dự án nhà ở thương mại không phải là hiện tượng cá biệt mà có tính phổ biến, liên quan đồng thời đến pháp luật đất đai, đầu tư, quy hoạch, nhà ở và kinh doanh BĐS⁷. Trong bối cảnh đó, một khuyến nghị đầu tư chỉ dựa trên tài liệu quảng bá của chủ đầu tư mà không kiểm tra tình trạng pháp lý của dự án có thể làm sai lệch đáng kể khả năng nhận diện rủi ro của khách hàng.

Biểu hiện đáng chú ý nhất trong thực tiễn là ranh giới giữa tư vấn, môi giới và quảng bá BĐS chưa được nhận diện rõ ràng. Không ít chủ thể sử dụng danh nghĩa “chuyên viên tư vấn đầu tư”, “cố vấn tài chính bất động sản” hoặc “tư vấn pháp lý dự án”, nhưng thu nhập thực tế lại phụ thuộc vào hoa hồng bán hàng hoặc tỷ lệ giao dịch thành công. Trong mô hình này, người được gọi là “tư vấn” đồng thời có lợi ích kinh tế trong việc thúc đẩy khách hàng giao kết hợp đồng. Vì vậy, thông tin được cung cấp thường tập trung vào khả năng tăng giá, chính sách chiết khấu, cam kết lợi nhuận và tiến độ dự kiến, trong khi các vấn đề về quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng, điều kiện bán bất động sản hình thành trong tương lai, bảo lãnh ngân hàng hoặc hạn chế trong quy hoạch không được phân tích tương xứng.

Thực trạng trên có thể được giải thích từ lý thuyết bất cân xứng thông tin. George A. Akerlof cho rằng khi một bên nắm giữ nhiều thông tin hơn và chất lượng thông tin không thể được bên còn lại kiểm chứng với chi phí hợp lý, thị trường có nguy cơ lựa chọn bất lợi và suy giảm niềm tin⁸. Joseph E. Stiglitz tiếp tục chỉ ra rằng thông tin không đơn thuần là dữ liệu trung tính mà là một nguồn lực kinh tế có khả năng chi phối hành vi lựa chọn và phân bổ rủi ro của các chủ thể⁹. Trong lĩnh vực bất động sản, Nguyễn Quang Tuyền và một số tác giả Việt Nam tiếp cận yêu cầu minh bạch thông tin chủ yếu dưới góc độ quản lý thị trường, điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh và trách nhiệm công khai của chủ đầu tư. Đỗ Văn Đại, từ góc độ pháp luật nghĩa vụ, nhấn mạnh yêu cầu xác định trách nhiệm dựa trên nội dung cam kết, mức độ cần trọng mà chủ thể phải thực hiện và mối quan hệ nhân quả giữa hành vi vi phạm với thiệt hại¹⁰. Các hướng tiếp cận này đều có giá trị nhưng chưa giải quyết đầy đủ trường hợp người tư vấn không trực tiếp sở hữu hoặc bán bất động sản, song lại có khả năng quyết định cách thức khách hàng tiếp nhận, hiểu và đánh giá thông tin. Theo tác giả, vấn đề trung tâm vì thế không chỉ là nghĩa vụ công khai thông tin của chủ đầu tư, mà còn là nghĩa vụ

⁶ Bộ Xây dựng, Thông cáo số 25/TC-BXD ngày 24/01/2025 về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quý IV năm 2024 và cả năm 2024.

⁷ Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh, Công văn số 12a/2025/CV-HoREA ngày 08/02/2025, Báo cáo chi tiết, thuyết minh các đề xuất giải pháp phục vụ Hội nghị thúc đẩy nhà ở xã hội và thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

⁸ George A. Akerlof, ‘The Market for “Lemons”: Quality Uncertainty and the Market Mechanism’ (1970) 84(3) *The Quarterly Journal of Economics* 488-500.

⁹ Joseph E. Stiglitz, *The Contributions of the Economics of Information to Twentieth Century Economics* (2000) 115(4) *The Quarterly Journal of Economics* 1441-1478.

¹⁰ Đỗ Văn Đại, *Luật Nghĩa vụ và bảo đảm thực hiện nghĩa vụ Việt Nam - Bản án và Bình luận bản án*, NXB Hồng Đức, Hà Nội, 2023.

ngành nghiệp độc lập của chủ thể tiếp nhận, xử lý và chuyển hóa thông tin thành khuyến nghị đầu tư cho khách hàng.

Thực tiễn xét xử cho thấy tranh chấp liên quan đến dịch vụ tư vấn, môi giới và đặt mua bất động sản đã xuất hiện với nhiều dạng thức khác nhau. Trong Bản án số 64/2023/DS-PT ngày 28/9/2023, Tòa án phải xem xét quan hệ hợp đồng trong đó một đơn vị tham gia cung cấp dịch vụ liên quan đến dự án nghỉ dưỡng và phân phối sản phẩm BĐS¹¹. Bản án số 268/2025/DS-PT ngày 15/4/2025 và Bản án số 862/2025/DS-PT tiếp tục phản ánh tranh chấp phát sinh từ các thỏa thuận cung cấp thông tin, tư vấn, đặt mua hoặc phân phối sản phẩm tại các dự án bất động sản. Trong Bản án số 69/2026/DS-PT ngày 23/01/2026, quan hệ dịch vụ tư vấn và môi giới BĐS giữa chủ sở hữu tài sản với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ cũng trở thành một trong những vấn đề cần được Tòa án đánh giá. Những vụ việc này cho thấy trên thực tế, hoạt động “tư vấn” thường được tích hợp trong một chuỗi quan hệ phức hợp gồm môi giới, phân phối, đặt mua, giữ chỗ và hỗ trợ ký kết hợp đồng. Khi tranh chấp phát sinh, việc phân định chủ thể nào cung cấp thông tin, chủ thể nào kiểm chứng thông tin và chủ thể nào phải chịu trách nhiệm đối với nội dung khuyến nghị thường không dễ dàng.

Một nhóm vụ việc khác liên quan đến việc khách hàng giao tiền để đặt chỗ hoặc đặt mua BĐS khi điều kiện pháp lý của sản phẩm chưa được xác lập đầy đủ. Bản án về tranh chấp hợp đồng đặt mua BĐS giữa khách hàng và doanh nghiệp cung cấp dịch vụ cho thấy tài sản hoặc dự án khác có thể được giới thiệu như biện pháp bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán, làm cho cấu trúc giao dịch trở nên phức tạp và vượt quá khả năng tự kiểm chứng của nhà đầu tư cá nhân. Các tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự tham gia của người môi giới cũng cho thấy thông tin về chủ thể có quyền chuyển nhượng, tình trạng pháp lý của thửa đất và phạm vi đại diện là những yếu tố có thể quyết định hiệu lực và mức độ an toàn của giao dịch. Các vụ việc này tuy không phải lúc nào cũng xác định trách nhiệm độc lập của người tư vấn, nhưng lại minh chứng cho rủi ro phát sinh khi người cung cấp dịch vụ tham gia định hướng giao dịch mà không có chuẩn mực pháp lý rõ ràng về xác minh và cảnh báo.

Ở mức độ nghiêm trọng hơn, vụ án Công ty cổ phần Địa ốc Alibaba cho thấy hậu quả đặc biệt lớn của việc sử dụng thông tin sai lệch về dự án, quyền sử dụng đất và triển vọng đầu tư để thu hút khách hàng. Mặc dù đây là vụ án hình sự về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản, không thể đồng nhất với hoạt động tư vấn BĐS hợp pháp, vụ việc vẫn cho thấy sức ảnh hưởng của những chủ thể được khách hàng nhìn nhận như người am hiểu thị trường và tin cậy trong quá trình ra quyết định. Bài học pháp lý rút ra không phải là hình sự hóa sai sót nghề nghiệp, mà là cần xây dựng cơ chế phòng ngừa sớm, trong đó người tư vấn phải phân biệt rõ thông tin đã được kiểm chứng, thông tin do chủ đầu tư cung cấp và các nhận định mang tính dự báo hoặc quảng bá.

¹¹ Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, Bản án số 64/2023/DS-PT ngày 28/9/2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tương tự, các vụ việc liên quan đến trái phiếu doanh nghiệp được phát hành để huy động vốn cho hoạt động bất động sản, trong đó có vụ Tân Hoàng Minh và vụ Vạn Thịnh Phát, cho thấy sản phẩm đầu tư có liên hệ với BĐS thường được giới thiệu bằng những thông tin về tài sản bảo đảm, tiềm lực dự án, khả năng sinh lợi và mức độ an toàn. Dù chủ thể tư vấn trong những vụ việc này có thể là tổ chức phát hành, đơn vị phân phối hoặc nhân viên tư vấn tài chính chứ không thuần túy là doanh nghiệp tư vấn BĐS, các vụ việc vẫn làm nổi bật yêu cầu phải nhận diện xung đột lợi ích và xác định trách nhiệm đối với thông tin được sử dụng để thuyết phục nhà đầu tư. Vì vậy, hoạt động tư vấn bất động sản không thể được điều chỉnh tách biệt hoàn toàn khỏi pháp luật bảo vệ người tiêu dùng, pháp luật quảng cáo, pháp luật về dữ liệu, pháp luật chứng khoán và các quy định về phòng chống hành vi gian dối trong cung cấp thông tin.

Về chuẩn mực nghề nghiệp, cách tiếp cận quốc tế thể hiện sự khác biệt đáng kể so với pháp luật Việt Nam. Bộ Quy tắc ứng xử của Royal Institution of Chartered Surveyors yêu cầu thành viên phải hành động chính trực, duy trì năng lực chuyên môn, cung cấp dịch vụ có chất lượng, tôn trọng khách hàng và chịu trách nhiệm về hành vi nghề nghiệp¹². *European Valuation Standards* của TEGoVA nhấn mạnh tính độc lập, khách quan, năng lực chuyên môn, việc nhận diện xung đột lợi ích và yêu cầu xây dựng hồ sơ làm căn cứ cho kết luận chuyên môn¹³. *International Valuation Standards* tiếp cận chất lượng dịch vụ thông qua yêu cầu xác định rõ phạm vi công việc, cơ sở dữ liệu, giả định, phương pháp và giới hạn của kết luận. Trong khi RICS thiên về đạo đức và trách nhiệm hành nghề, TEGoVA tập trung vào tính độc lập và chuẩn mực chuyên môn, còn IVS nhấn mạnh khả năng kiểm chứng quy trình hình thành kết luận. Theo tác giả, ba cách tiếp cận này có thể được tích hợp để xây dựng mô hình trách nhiệm đối với chủ thể tư vấn BĐS ở Việt Nam, gồm ba tầng: nghĩa vụ về tư cách và xung đột lợi ích; nghĩa vụ về quy trình kiểm tra, phân tích thông tin; và nghĩa vụ giải trình đối với kết luận hoặc khuyến nghị được cung cấp.

Pháp luật án lệ của Anh cũng cung cấp một cơ sở tham khảo quan trọng. Trong vụ *Hedley Byrne & Co Ltd v Heller & Partners Ltd*, Tòa án thừa nhận rằng thiệt hại kinh tế thuần túy có thể phát sinh trách nhiệm khi một chủ thể có chuyên môn đưa ra thông tin hoặc nhận định trong hoàn cảnh mà người tiếp nhận có cơ sở hợp lý để tin cậy vào nhận định đó¹⁴. Tương tự, § 552 *Restatement (Second) of Torts* của Hoa Kỳ xác lập trách nhiệm đối với thông tin sai lệch do bất cẩn khi thông tin được cung cấp trong hoạt động kinh doanh hoặc nghề nghiệp nhằm hướng dẫn người khác thực hiện giao dịch kinh tế¹⁵. Hai hướng tiếp cận này không mặc nhiên buộc người tư vấn phải bảo đảm kết quả đầu tư, nhưng yêu cầu họ phải chịu

¹² Royal Institution of Chartered Surveyors, *Rules of Conduct* (RICS, October 2021, effective 2 February 2022); Royal Institution of Chartered Surveyors, *Professional Standards and Guidance*.

¹³ The European Group of Valuers' Associations, *European Valuation Standards 2020* (9th edn, TEGoVA 2020).

¹⁴ *Hedley Byrne & Co Ltd v Heller & Partners Ltd* [1964] AC 465 (HL).

¹⁵ American Law Institute, *Restatement (Second) of Torts* § 552 (1977).

trách nhiệm khi cung cấp thông tin mà không thực hiện mức độ cẩn trọng hợp lý trong việc thu thập và truyền đạt. Đây là điểm tham khảo phù hợp để phân biệt giữa rủi ro thị trường thông thường mà khách hàng phải chấp nhận với thiệt hại phát sinh từ việc người tư vấn không thực hiện đúng nghĩa vụ chuyên môn.

2.2. Phạm vi hoạt động của chủ thể tư vấn bất động sản và những vấn đề pháp lý đặt ra

2.2.1. Về quy định pháp luật

Phạm vi hoạt động của chủ thể tư vấn BĐS được Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 xác định tương đối rộng, bao quát nhiều giai đoạn của quá trình đầu tư và kinh doanh BĐS, từ tư vấn tạo lập dự án, tư vấn tài chính, tư vấn giá đến tư vấn giao dịch và thực hiện hợp đồng¹⁶. Điều này cho thấy nhà làm luật đã nhìn nhận tư vấn BĐS không đơn thuần là hoạt động hỗ trợ giao dịch mà là một dịch vụ chuyên môn có khả năng tác động trực tiếp đến việc hình thành, đánh giá và thực hiện các quyết định đầu tư trên thị trường BĐS.

Tuy nhiên, nếu xem xét sâu hơn có thể nhận thấy pháp luật hiện hành mới tập trung xác định “phạm vi công việc được tư vấn” mà chưa làm rõ “cách thức tư vấn phải được thực hiện như thế nào”. Nói cách khác, Điều 66 chủ yếu trả lời câu hỏi chủ thể tư vấn được thực hiện những hoạt động gì, nhưng chưa thiết lập các tiêu chuẩn pháp lý tương ứng nhằm bảo đảm chất lượng của từng hoạt động tư vấn đó.

Chẳng hạn, đối với hoạt động tư vấn đầu tư và tư vấn kinh doanh BĐS, pháp luật chưa quy định nghĩa vụ thẩm định tính pháp lý của dự án, kiểm chứng nguồn thông tin hoặc đánh giá khách quan các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư. Đối với tư vấn tài chính và tư vấn giá BĐS, pháp luật cũng chưa xác định các tiêu chí chuyên môn, phương pháp đánh giá hoặc trách nhiệm của người tư vấn khi đưa ra các khuyến nghị thiếu cơ sở hoặc gây thiệt hại cho khách hàng. Tương tự, trong hoạt động tư vấn hợp đồng và giao dịch BĐS, pháp luật chưa đặt ra nghĩa vụ cảnh báo các rủi ro pháp lý hoặc trách nhiệm giải trình đối với các ý kiến tư vấn chuyên môn.

Khoảng trống này phản ánh một hạn chế đáng chú ý trong tư duy điều chỉnh pháp luật hiện nay. Mặc dù hoạt động tư vấn BĐS về bản chất là hoạt động cung cấp thông tin, phân tích chuyên môn và dự báo rủi ro cho khách hàng, nhưng pháp luật lại chưa xây dựng được hệ thống nghĩa vụ nghề nghiệp tương ứng như nghĩa vụ cẩn trọng, nghĩa vụ trung thực, nghĩa vụ độc lập, nghĩa vụ bảo mật thông tin hay nghĩa vụ cảnh báo rủi ro. Do đó, phạm vi hoạt động của chủ thể tư vấn ngày càng được mở rộng nhưng trách nhiệm nghề nghiệp lại chưa được xác định một cách tương xứng.

Từ góc độ quản lý nhà nước, có thể nhận định rằng Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã bước đầu xác lập cơ sở pháp lý cho hoạt động tư vấn BĐS thông qua việc ghi nhận các lĩnh vực tư vấn được phép thực hiện. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành vẫn thiếu một khung pháp lý hoàn chỉnh về quy trình cung cấp dịch vụ, tiêu chuẩn chuyên môn, nghĩa vụ

¹⁶ Điều 66 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

nghe nghiệp và trách nhiệm pháp lý của chủ thể tư vấn. Đây chính là nguyên nhân làm cho chất lượng dịch vụ tư vấn phụ thuộc chủ yếu vào năng lực và đạo đức nghề nghiệp của từng chủ thể, thay vì được bảo đảm bởi các chuẩn mực pháp lý thống nhất.

2.2.2. Về thực tiễn thực hiện pháp luật

Thực tiễn cho thấy hoạt động tư vấn BDS ngày càng có ảnh hưởng trực tiếp đến quyết định đầu tư của khách hàng, nhưng pháp luật hiện hành mới dừng lại ở việc xác định phạm vi dịch vụ được phép thực hiện mà chưa thiết lập đầy đủ các nghĩa vụ nghề nghiệp và cơ chế trách nhiệm tương ứng¹⁷. Khoảng trống này làm cho chất lượng tư vấn phụ thuộc chủ yếu vào năng lực và đạo đức nghề nghiệp của từng chủ thể, thay vì được bảo đảm bằng các chuẩn mực pháp lý thống nhất.

Đáng chú ý, pháp luật chưa quy định nghĩa vụ kiểm chứng thông tin và nghĩa vụ cảnh báo rủi ro trước khi đưa ra khuyến nghị đầu tư. Trên thực tế, nhiều nội dung tư vấn vẫn dựa chủ yếu vào thông tin do chủ đầu tư hoặc đơn vị phân phối cung cấp, trong khi khách hàng, đặc biệt là nhà đầu tư cá nhân, thường không có khả năng tự thẩm định tính pháp lý, quy hoạch hoặc mức độ khả thi của dự án. Bên cạnh đó, pháp luật cũng chưa có cơ chế kiểm soát xung đột lợi ích giữa chủ thể tư vấn với chủ đầu tư hoặc đơn vị môi giới, làm suy giảm tính độc lập và khách quan của hoạt động tư vấn.

Một hạn chế khác là chưa có tiêu chuẩn pháp lý để xác định hành vi tư vấn thiếu trách nhiệm hoặc tư vấn sai lệch, đồng thời cũng chưa thiết lập cơ chế bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp nhằm bảo đảm khả năng bồi thường thiệt hại cho khách hàng. Vì vậy, ngay cả khi thiệt hại phát sinh từ thông tin tư vấn không chính xác, việc xác định trách nhiệm và bảo vệ quyền lợi của khách hàng trên thực tế vẫn gặp nhiều khó khăn.

Có thể nhận định rằng, khoảng trống lớn nhất của pháp luật hiện nay không nằm ở việc thiếu quy định về phạm vi hoạt động tư vấn mà nằm ở việc thiếu cơ chế bảo đảm chất lượng thông tin và trách nhiệm nghề nghiệp của chủ thể tư vấn BDS. Điều này không chỉ làm gia tăng bất cân xứng thông tin trên thị trường mà còn làm suy giảm vai trò của hoạt động tư vấn như một công cụ quản trị rủi ro và bảo vệ nhà đầu tư.

2.3. Tiêu chuẩn về đạo đức của chủ thể tư vấn bất động sản

Đạo đức nghề nghiệp là nền tảng bảo đảm tính trung thực, khách quan, độc lập và trách nhiệm của chủ thể tư vấn bất động sản, đồng thời là điều kiện quan trọng để bảo vệ quyền lợi của khách hàng và duy trì tính minh bạch của thị trường. Dưới góc độ pháp luật, Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, trong đó nhấn mạnh yêu cầu các chủ thể phải thiện chí, trung thực, không được xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người khác và phải tự chịu trách nhiệm về việc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ dân sự. Đây là những nguyên tắc có giá trị định hướng chung đối với mọi quan hệ dân sự, trong đó có hoạt động tư vấn bất động sản. Tuy nhiên, các nguyên tắc

¹⁷ Điều 66 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

này chưa chuyển hóa thành những nghĩa vụ nghề nghiệp cụ thể đối với chủ thể tư vấn như nghĩa vụ kiểm chứng thông tin, nghĩa vụ cảnh báo rủi ro, nghĩa vụ độc lập khi đưa ra ý kiến tư vấn hoặc nghĩa vụ ưu tiên bảo vệ lợi ích hợp pháp của khách hàng¹⁸.

Bên cạnh đó, điểm a khoản 1 Điều 66 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định người trực tiếp tư vấn phải có bằng cấp hoặc chứng chỉ phù hợp với lĩnh vực tư vấn. Quy định này thể hiện yêu cầu về năng lực chuyên môn của người hành nghề nhưng không đồng nghĩa với việc thiết lập chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp. Luật cũng chưa quy định nghĩa vụ công khai xung đột lợi ích, nghĩa vụ độc lập trong hoạt động tư vấn hoặc trách nhiệm pháp lý khi chủ thể tư vấn đưa ra khuyến nghị chịu ảnh hưởng bởi lợi ích của chủ đầu tư hoặc đơn vị phân phối. Như vậy, pháp luật hiện hành mới tập trung vào điều kiện gia nhập hoạt động tư vấn mà chưa điều chỉnh đầy đủ cách thức thực hiện hoạt động tư vấn theo các chuẩn mực nghề nghiệp. Khoảng trống này làm gia tăng nguy cơ bất cân xứng thông tin và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền tự quyết của khách hàng trong quá trình đầu tư bất động sản¹⁹.

Trong bối cảnh chuyển đổi số, nội hàm của đạo đức nghề nghiệp tiếp tục được mở rộng sang trách nhiệm quản trị dữ liệu. Hoạt động tư vấn bất động sản hiện nay gắn liền với việc thu thập, xử lý và khai thác dữ liệu cá nhân, thông tin tài chính và nhu cầu đầu tư của khách hàng. Mặc dù Luật Bảo vệ dữ liệu cá nhân năm 2025 đã thiết lập các nguyên tắc về tính hợp pháp, minh bạch, đúng mục đích và bảo đảm an toàn trong xử lý dữ liệu cá nhân, nhưng pháp luật chuyên ngành về kinh doanh bất động sản vẫn chưa quy định nghĩa vụ nghề nghiệp của chủ thể tư vấn đối với việc sử dụng dữ liệu khách hàng trong quá trình tư vấn, chưa xác lập trách nhiệm giải trình cũng như giới hạn sử dụng dữ liệu phục vụ mục đích thương mại. Điều này làm gia tăng nguy cơ lạm dụng thông tin khách hàng, đồng thời ảnh hưởng đến niềm tin của nhà đầu tư và tính minh bạch của thị trường²⁰.

Dưới góc độ thực tiễn, yêu cầu về đạo đức nghề nghiệp hiện mới được đề cập tương đối rõ đối với hoạt động môi giới bất động sản, trong khi hoạt động tư vấn và quản lý bất động sản vốn đòi hỏi trình độ chuyên môn và khả năng đánh giá pháp lý cao hơn lại chưa có hệ thống chuẩn mực nghề nghiệp tương ứng. Chủ thể tư vấn không chỉ cung cấp thông tin mà

¹⁸ Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự*, Điều 3. Điều luật quy định các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, bao gồm nguyên tắc thiện chí, trung thực, bình đẳng, tự chịu trách nhiệm và tôn trọng quyền, lợi ích hợp pháp của chủ thể khác. Tuy nhiên, các nguyên tắc này mang tính định hướng chung đối với mọi quan hệ dân sự và chưa được cụ thể hóa thành các nghĩa vụ đạo đức nghề nghiệp áp dụng riêng đối với hoạt động tư vấn bất động sản.

¹⁹ Quốc hội (2023), *Luật Kinh doanh bất động sản*, khoản 1 Điều 66. Điều luật chỉ quy định điều kiện về trình độ chuyên môn của người trực tiếp tư vấn thông qua yêu cầu có bằng cấp hoặc chứng chỉ phù hợp với lĩnh vực tư vấn, nhưng chưa quy định các nghĩa vụ nghề nghiệp như độc lập trong tư vấn, công khai xung đột lợi ích, kiểm chứng thông tin, cảnh báo rủi ro hoặc trách nhiệm ưu tiên bảo vệ lợi ích hợp pháp của khách hàng. So sánh với: Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) (2024), *Rules of Conduct and Professional Standards for Members*, London.

²⁰ Quốc hội (2025), *Luật Bảo vệ dữ liệu cá nhân*, các quy định về nguyên tắc xử lý dữ liệu cá nhân và trách nhiệm của bên kiểm soát, bên xử lý dữ liệu. Các quy định này tạo khuôn khổ chung về bảo vệ dữ liệu nhưng chưa thiết lập chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp chuyên biệt đối với chủ thể tư vấn bất động sản trong việc thu thập, khai thác và sử dụng dữ liệu khách hàng; xem thêm Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) (2023), *OECD Privacy Framework*, Paris.

còn thực hiện việc phân tích tính pháp lý của dự án, nhận diện rủi ro, đánh giá tính khả thi của giao dịch và đưa ra khuyến nghị đầu tư đối với những tài sản có giá trị lớn. Vì vậy, tiêu chuẩn cân trọng nghề nghiệp của chủ thể tư vấn phải cao hơn nghĩa vụ trung thực thông thường trong các quan hệ dân sự. Tuy nhiên, khi phát sinh tranh chấp, việc xác định trách nhiệm của chủ thể tư vấn vẫn gặp nhiều khó khăn do pháp luật chưa thiết lập tiêu chí cụ thể để đánh giá hành vi tư vấn thiếu khách quan, thiếu cân trọng hoặc vi phạm nghĩa vụ nghề nghiệp.

Có thể khẳng định rằng, khoảng trống lớn nhất của pháp luật hiện hành không nằm ở việc thiếu quy định về phạm vi hoạt động tư vấn bất động sản mà ở việc chưa xây dựng được hệ thống chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp và cơ chế bảo đảm thực thi trách nhiệm của chủ thể tư vấn. Theo đó, việc hoàn thiện pháp luật cần được định hướng theo hướng bổ sung các nghĩa vụ nghề nghiệp bắt buộc như nghĩa vụ độc lập trong tư vấn, nghĩa vụ kiểm chứng và cảnh báo rủi ro, nghĩa vụ công khai xung đột lợi ích, nghĩa vụ bảo mật và sử dụng đúng mục đích dữ liệu khách hàng, đồng thời thiết lập cơ chế giám sát và chế tài xử lý vi phạm. Đây sẽ là cơ sở quan trọng để nâng cao chất lượng dịch vụ tư vấn, giảm bất cân xứng thông tin, tăng cường bảo vệ khách hàng và thúc đẩy sự phát triển minh bạch, bền vững của thị trường bất động sản.

2.4. Trách nhiệm của chủ thể tư vấn bất động sản

Thứ nhất, về trách nhiệm đối với khách hàng.

Trong thị trường BĐS hiện đại, chủ thể tư vấn không chỉ thực hiện chức năng cung cấp thông tin mà còn trực tiếp tham gia vào quá trình phân tích, đánh giá và định hướng quyết định đầu tư của khách hàng. Vì vậy, trách nhiệm của chủ thể tư vấn cần được tiếp cận như một dạng trách nhiệm nghề nghiệp, gắn với yêu cầu về tính trung thực, cân trọng và chất lượng của thông tin, ý kiến chuyên môn được cung cấp.

Theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, hoạt động tư vấn bất động sản được pháp luật ghi nhận là một loại hình dịch vụ kinh doanh bất động sản. Phạm vi tư vấn bao gồm nhiều nội dung liên quan đến quá trình đầu tư và giao dịch bất động sản, như tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản; tư vấn về tài chính bất động sản; tư vấn về giá bất động sản; và tư vấn về hợp đồng kinh doanh bất động sản²¹. Phạm vi hoạt động tương đối rộng này cho thấy chủ thể tư vấn có khả năng tác động đáng kể đến quá trình đánh giá và ra quyết định của khách hàng.

Tuy nhiên, pháp luật hiện hành chủ yếu xác định phạm vi hoạt động, điều kiện và quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản mà chưa thiết lập đầy đủ một hệ thống chuẩn mực trách nhiệm nghề nghiệp tương xứng với mức độ ảnh hưởng của hoạt động tư vấn. Đặc biệt, các nghĩa vụ như kiểm chứng thông tin trước khi đưa ra khuyến nghị, cảnh báo đầy đủ rủi ro pháp lý và tài chính, công khai xung đột lợi ích và chịu

²¹ Quốc hội (2023), Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023, các quy định về kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản.

trách nhiệm đối với ý kiến tư vấn thiếu căn cứ vẫn cần tiếp tục được cụ thể hóa. Vì vậy, vấn đề đặt ra không chỉ là xác định quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng dịch vụ, mà còn cần xây dựng chuẩn mực cản trọng nghề nghiệp làm căn cứ đánh giá trách nhiệm của chủ thể tư vấn khi thông tin hoặc khuyến nghị chuyên môn gây thiệt hại cho khách hàng.

Tuy nhiên, “trách nhiệm” theo nghĩa rộng có thể xảy ra trong quá trình trước, trong và sau tư vấn và được điều chỉnh bởi nhiều quy định khác nhau như trách nhiệm bảo mật thông tin khách hàng, trách nhiệm minh bạch và công khai thông tin bất động sản tư vấn... song pháp luật Việt Nam hiện nay vẫn chưa thiết lập cơ chế trách nhiệm tương xứng đối với chủ thể tư vấn BĐS. Mặc dù pháp luật đã tăng cường yêu cầu minh bạch thông tin đối với dự án và chủ đầu tư, nhưng chưa quy định rõ nghĩa vụ kiểm chứng thông tin, nghĩa vụ cảnh báo rủi ro và trách nhiệm pháp lý của người tư vấn khi các khuyến nghị đầu tư gây thiệt hại cho khách hàng. Điều này dẫn đến thực trạng nhiều chủ thể tư vấn chỉ dừng lại ở việc truyền đạt thông tin mà không phải chịu trách nhiệm tương ứng về tính chính xác, đầy đủ hoặc khách quan của thông tin đó.

Khoảng trống pháp lý này làm gia tăng rủi ro cho nhà đầu tư, đặc biệt trong bối cảnh khách hàng thường ở vị thế yếu hơn về khả năng tiếp cận và đánh giá thông tin pháp lý của dự án. Khi tranh chấp phát sinh, việc xác định trách nhiệm của chủ thể tư vấn gặp nhiều khó khăn do chưa có chuẩn mực pháp lý rõ ràng để đánh giá hành vi tư vấn thiếu trách nhiệm hoặc tư vấn sai lệch.

Bên cạnh đó, cùng với quá trình chuyển đổi số, trách nhiệm của chủ thể tư vấn không chỉ giới hạn ở việc cung cấp thông tin mà còn mở rộng sang trách nhiệm quản lý, bảo mật và sử dụng dữ liệu khách hàng. Tuy nhiên, pháp luật chuyên ngành về kinh doanh BĐS hiện vẫn chưa quy định đầy đủ các nghĩa vụ này, làm gia tăng nguy cơ lạm dụng hoặc khai thác trái phép thông tin khách hàng trong hoạt động tư vấn.

Có thể nhận định rằng, khoảng trống lớn nhất của pháp luật hiện hành không phải là thiếu quy định về hoạt động tư vấn mà là thiếu cơ chế xác lập trách nhiệm nghề nghiệp của chủ thể tư vấn đối với khách hàng. Điều này làm suy giảm hiệu quả bảo vệ nhà đầu tư và chưa đáp ứng yêu cầu quản trị rủi ro của thị trường BĐS hiện đại.

Thứ hai, về trách nhiệm pháp lý.

Hiện nay, trách nhiệm pháp lý của chủ thể kinh doanh dịch vụ tư vấn BĐS trước hết được xác định trên cơ sở hợp đồng, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các quy định có liên quan của Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 1 Điều 68 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 xác định quyền, nghĩa vụ của các bên trong kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản, các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản, phí dịch vụ tư vấn và giá dịch vụ quản lý bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng nhưng không được trái quy định của Luật này. Đặc biệt, khoản 2 Điều 68 quy định: “Các bên trong kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra”.

Quy định này đã xác lập cơ sở pháp lý cho trách nhiệm thực hiện đúng cam kết và bồi thường thiệt hại của chủ thể kinh doanh dịch vụ tư vấn BĐS. Tuy nhiên, quy định vẫn mang tính khái quát, chưa thiết lập đầy đủ các chuẩn mực nghề nghiệp chuyên biệt làm căn cứ xác định khi nào hành vi tư vấn được xem là thiếu cẩn trọng, thiếu khách quan hoặc không đáp ứng yêu cầu chuyên môn.

Trong thực tiễn, khó khăn đối với khách hàng không chỉ nằm ở việc chứng minh thiệt hại mà còn ở việc xác định chính xác nội dung nghĩa vụ nghề nghiệp mà chủ thể tư vấn phải thực hiện. Pháp luật hiện hành chưa cụ thể hóa đầy đủ các nghĩa vụ như kiểm chứng thông tin trước khi đưa ra khuyến nghị, cảnh báo những rủi ro trọng yếu, công khai xung đột lợi ích và thực hiện mức độ cẩn trọng tương ứng với tính chất chuyên môn của dịch vụ tư vấn. Khi chưa có chuẩn mực pháp lý cụ thể, việc đánh giá lỗi và xác định hành vi vi phạm nghĩa vụ của chủ thể tư vấn trong từng trường hợp có thể gặp khó khăn.

Hệ quả là khách hàng có thể phải chịu gánh nặng đáng kể trong việc chứng minh rằng thông tin hoặc khuyến nghị tư vấn không đáp ứng nghĩa vụ đã cam kết, chủ thể tư vấn có lỗi và hành vi đó có quan hệ nhân quả với thiệt hại phát sinh. Vì vậy, vấn đề cần tiếp tục hoàn thiện không phải là thiếu hoàn toàn cơ chế bồi thường thiệt hại, bởi khoản 2 Điều 68 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã ghi nhận nguyên tắc bồi thường thiệt hại do lỗi, mà là pháp luật chưa xây dựng đầy đủ hệ thống chuẩn mực trách nhiệm nghề nghiệp chuyên biệt đối với hoạt động tư vấn BĐS.

Có thể nhận định rằng, khoảng trống đáng chú ý của pháp luật hiện hành nằm ở sự thiếu hụt các tiêu chí cụ thể để xác định nghĩa vụ cẩn trọng nghề nghiệp, tiêu chuẩn kiểm chứng thông tin, nghĩa vụ cảnh báo rủi ro và căn cứ đánh giá lỗi của chủ thể tư vấn. Việc hoàn thiện các chuẩn mực này sẽ tạo cơ sở rõ ràng hơn cho việc xác định trách nhiệm pháp lý, nâng cao khả năng bảo vệ khách hàng và hạn chế nguy cơ “phi trách nhiệm hóa” đối với những sai sót nghề nghiệp trong hoạt động tư vấn BĐS.

2.5. Đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về chủ thể tư vấn bất động sản

Qua phân tích có thể thấy pháp luật Việt Nam chưa theo kịp sự thay đổi vai trò của chủ thể tư vấn BĐS trong bối cảnh thị trường ngày càng vận hành dựa trên thông tin, dữ liệu và quản trị rủi ro. Mặc dù Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã ghi nhận hoạt động tư vấn BĐS như một dịch vụ kinh doanh BĐS hợp pháp, nhưng vẫn chưa xây dựng được cơ chế pháp lý tương xứng để kiểm soát năng lực hành nghề, chuẩn mực đạo đức và trách nhiệm nghề nghiệp của chủ thể tư vấn²².

Khoảng trống lớn nhất của pháp luật hiện nay không nằm ở việc thiếu quy định về phạm vi hoạt động tư vấn, mà ở việc chưa thiết lập các nghĩa vụ nghề nghiệp cốt lõi như kiểm chứng thông tin, cảnh báo rủi ro, bảo đảm tính độc lập trong tư vấn và trách nhiệm đối với

²² Quốc hội (2023), Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 67, Điều 68.

thông tin được cung cấp. Hệ quả là phần lớn rủi ro thông tin vẫn được chuyển sang phía khách hàng, trong khi cơ chế trách nhiệm dân sự hiện hành chưa đủ khả năng xử lý hiệu quả các sai sót mang tính nghề nghiệp của hoạt động tư vấn BĐS²³.

Từ đó có thể nhận định rằng, việc hoàn thiện pháp luật về chủ thể tư vấn BĐS không chỉ nhằm bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư mà còn là yêu cầu cần thiết để nâng cao tính minh bạch, giảm bất cân xứng thông tin và tăng cường niềm tin của thị trường. Theo đó, cần xây dựng một khung pháp lý chuyên biệt theo hướng gắn trách nhiệm nghề nghiệp với quyền lực thông tin mà chủ thể tư vấn đang nắm giữ, qua đó bảo đảm sự phát triển an toàn và bền vững của thị trường BĐS.

3. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về chủ thể tư vấn bất động sản

Việc hoàn thiện pháp luật về chủ thể tư vấn bất động sản cần được thực hiện theo hướng chuyển từ tư duy quản lý điều kiện kinh doanh sang xây dựng cơ chế quản trị trách nhiệm nghề nghiệp. Trong bối cảnh hoạt động tư vấn bất động sản ngày càng mang tính chuyên môn cao, chủ thể tư vấn không chỉ đóng vai trò cung cấp thông tin mà còn thực hiện chức năng phân tích pháp lý, đánh giá rủi ro và hỗ trợ ra quyết định đầu tư. Vì vậy, pháp luật cần tiếp cận hoạt động tư vấn bất động sản như một nghề nghiệp chuyên môn độc lập với hệ thống tiêu chuẩn hành nghề, trách nhiệm nghề nghiệp và cơ chế kiểm soát tương ứng.

Thứ nhất, hoàn thiện khung pháp lý về hành nghề tư vấn bất động sản.

Khoản 1 Điều 66 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 mới quy định người trực tiếp tư vấn phải có bằng cấp hoặc chứng chỉ phù hợp với lĩnh vực tư vấn. Quy định này chỉ xác lập điều kiện về năng lực chuyên môn nhưng chưa điều chỉnh trách nhiệm nghề nghiệp của người hành nghề. Vì vậy, cần sửa đổi Điều 66 theo hướng bổ sung các nghĩa vụ nghề nghiệp bắt buộc của chủ thể tư vấn, bao gồm: (i) Nghĩa vụ kiểm chứng tính chính xác và tính pháp lý của thông tin trước khi tư vấn; (ii) Nghĩa vụ cảnh báo đầy đủ các rủi ro pháp lý, tài chính và quy hoạch có thể ảnh hưởng đến quyết định đầu tư; (iii) Nghĩa vụ độc lập, khách quan trong quá trình tư vấn; (iv) Nghĩa vụ bảo mật thông tin của khách hàng; và (v) Nghĩa vụ công khai các quan hệ lợi ích có thể làm ảnh hưởng đến tính khách quan của hoạt động tư vấn. Quy định này sẽ chuyển trọng tâm quản lý từ điều kiện hành nghề sang trách nhiệm trong quá trình hành nghề, phù hợp với bản chất của dịch vụ tư vấn chuyên nghiệp²⁴.

Thứ hai, xây dựng hệ thống chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp đối với chủ thể tư vấn bất động sản.

Luật Kinh doanh bất động sản hiện chưa quy định quy tắc đạo đức nghề nghiệp riêng đối với chủ thể tư vấn. Vì vậy, cần giao Chính phủ hoặc Bộ Xây dựng ban hành Bộ quy tắc

²³ Quốc hội (2015), Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 584.

²⁴ Quốc hội (2023), Luật Kinh doanh bất động sản, khoản 1 Điều 66. Điều luật hiện chỉ quy định điều kiện về bằng cấp hoặc chứng chỉ của người trực tiếp tư vấn mà chưa quy định các nghĩa vụ nghề nghiệp trong quá trình hành nghề như kiểm chứng thông tin, cảnh báo rủi ro, độc lập nghề nghiệp hoặc công khai xung đột lợi ích.

đạo đức nghề nghiệp của người hành nghề tư vấn bất động sản theo hướng tương tự quy tắc đạo đức của luật sư, kiểm toán viên hoặc công chứng viên. Bộ quy tắc cần quy định các nguyên tắc trung thực, độc lập, cẩn trọng nghề nghiệp, bảo mật thông tin, phòng ngừa xung đột lợi ích và trách nhiệm giải trình. Đồng thời, việc tuân thủ quy tắc đạo đức cần được xem là điều kiện bắt buộc để duy trì tư cách hành nghề và là căn cứ xem xét xử lý kỷ luật hoặc thu hồi chứng chỉ hành nghề khi có vi phạm.

Thứ ba, hoàn thiện quy định về trách nhiệm pháp lý của chủ thể tư vấn bất động sản.

Điều 68 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 mới quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản nhưng chưa xác định rõ trách nhiệm pháp lý khi chủ thể tư vấn vi phạm nghĩa vụ nghề nghiệp hoặc cung cấp thông tin thiếu chính xác gây thiệt hại cho khách hàng. Do đó, cần sửa đổi Điều 68 theo hướng bổ sung quy định về trách nhiệm của chủ thể tư vấn trong trường hợp không thực hiện đúng nghĩa vụ kiểm chứng thông tin, không cảnh báo rủi ro, vi phạm nghĩa vụ bảo mật hoặc cố ý che giấu xung đột lợi ích. Đây sẽ là cơ sở pháp lý để xác định trách nhiệm dân sự, trách nhiệm hành chính và các chế tài nghề nghiệp tương ứng, thay vì chỉ áp dụng các quy định chung của Bộ luật Dân sự năm 2015²⁵.

Thứ tư, hoàn thiện cơ chế bồi thường thiệt hại và bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp.

Hiện nay, việc bồi thường thiệt hại do hoạt động tư vấn bất động sản chủ yếu được giải quyết theo các quy định chung về trách nhiệm bồi thường thiệt hại của Bộ luật Dân sự năm 2015, trong đó bên bị thiệt hại phải chứng minh đầy đủ hành vi trái pháp luật, thiệt hại thực tế, mối quan hệ nhân quả và lỗi của bên gây thiệt hại. Cơ chế này chưa phản ánh đặc thù của hoạt động tư vấn bất động sản khi khách hàng thường ở vị trí bất lợi về khả năng tiếp cận thông tin và chứng minh lỗi chuyên môn của chủ thể tư vấn. Vì vậy, cần bổ sung vào Điều 68 Luật Kinh doanh bất động sản quy định về trách nhiệm bồi thường thiệt hại phát sinh từ vi phạm nghĩa vụ nghề nghiệp; đồng thời nghiên cứu áp dụng cơ chế suy đoán lỗi trong trường hợp chủ thể tư vấn không thực hiện nghĩa vụ kiểm chứng thông tin hoặc không cảnh báo đầy đủ các rủi ro mà theo tiêu chuẩn nghề nghiệp buộc phải biết. Bên cạnh đó, cần quy định bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp bắt buộc đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản nhằm bảo đảm khả năng bồi thường cho khách hàng và nâng cao chất lượng dịch vụ.

Thứ năm, hoàn thiện cơ chế quản lý dữ liệu và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật.

Trong bối cảnh chuyển đổi số, cần bổ sung nghĩa vụ cập nhật, kiểm chứng và công khai nguồn dữ liệu sử dụng trong hoạt động tư vấn; quy định trách nhiệm lưu trữ hồ sơ tư vấn điện tử và trách nhiệm giải trình khi sử dụng dữ liệu để đưa ra khuyến nghị đầu tư. Đồng thời, cần đẩy mạnh xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về bất động sản theo hướng tập trung, liên thông

²⁵ Quốc hội (2023), Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 68; Quốc hội (2015), Bộ luật Dân sự, các điều về trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng (đặc biệt Điều 360 và Điều 584). Việc áp dụng các quy định chung của Bộ luật Dân sự chưa phản ánh đầy đủ đặc thù của trách nhiệm nghề nghiệp trong hoạt động tư vấn bất động sản, do đó cần bổ sung quy định chuyên ngành.

và cho phép chủ thể tư vấn khai thác thông tin chính thống phục vụ hoạt động nghề nghiệp. Cùng với đó, cần phát triển cơ chế giải quyết tranh chấp chuyên môn hóa thông qua trọng tài thương mại và hòa giải thương mại đối với các tranh chấp phát sinh từ hoạt động tư vấn bất động sản nhằm rút ngắn thời gian giải quyết tranh chấp và nâng cao hiệu quả bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư²⁶.

Tóm lại, hoàn thiện pháp luật về chủ thể tư vấn bất động sản không chỉ dừng lại ở việc bổ sung điều kiện hành nghề mà cần xây dựng một chế định pháp lý hoàn chỉnh về trách nhiệm nghề nghiệp. Việc sửa đổi Điều 66 và Điều 68 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 theo hướng quy định rõ nghĩa vụ nghề nghiệp, trách nhiệm pháp lý, cơ chế bồi thường thiệt hại, bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp và quản trị dữ liệu sẽ tạo cơ sở pháp lý đồng bộ để nâng cao chất lượng dịch vụ tư vấn, bảo vệ nhà đầu tư và thúc đẩy sự phát triển minh bạch, bền vững của thị trường bất động sản.

4. Kết luận

Trong bối cảnh thị trường BĐS ngày càng vận hành dựa trên dữ liệu, chủ thể tư vấn BĐS không còn chỉ thực hiện chức năng trung gian giao dịch mà đã trực tiếp tham gia vào quá trình phân tích pháp lý, quản trị thông tin và định hướng quyết định đầu tư cho khách hàng. Tuy nhiên, pháp luật Việt Nam hiện vẫn chưa thiết lập được khung pháp lý chuyên biệt tương xứng với vai trò và mức độ ảnh hưởng của chủ thể này.

Khoảng trống pháp lý hiện nay thể hiện ở việc chưa luật hóa “nghĩa vụ cẩn trọng ở mức độ chuyên gia”, chưa quy định đầy đủ trách nhiệm kiểm chứng thông tin, cảnh báo rủi ro, bảo mật dữ liệu và kiểm soát xung đột lợi ích đối với chủ thể tư vấn BĐS. Điều này làm gia tăng bất cân xứng thông tin và đẩy phần lớn rủi ro sang phía nhà đầu tư.

Vì vậy, pháp luật Việt Nam cần chuyển từ tư duy “điều chỉnh giao dịch” sang “quản trị rủi ro và trách nhiệm nghề nghiệp”, thông qua việc xây dựng hành lang pháp lý chuyên biệt đối với chủ thể tư vấn BĐS; tăng cường trách nhiệm kiểm chứng, minh bạch dữ liệu và hoàn thiện cơ chế bảo vệ nhà đầu tư.

Việc hoàn thiện pháp luật theo hướng này sẽ góp phần nâng cao tính minh bạch, an toàn pháp lý và thúc đẩy sự phát triển chuyên nghiệp, bền vững của thị trường BĐS Việt Nam trong bối cảnh kinh tế số và hội nhập quốc tế.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội (2015). Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015. Hà Nội.
2. Quốc hội (2023). Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023. Hà Nội.

²⁶ Quốc hội (2023), Luật Kinh doanh bất động sản, Chương II về hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; Quốc hội (2025), Luật Bảo vệ dữ liệu cá nhân. Hai đạo luật tạo nền tảng cho việc xây dựng cơ chế quản trị dữ liệu trong hoạt động tư vấn, nhưng chưa quy định trách nhiệm nghề nghiệp chuyên biệt của chủ thể tư vấn bất động sản trong việc kiểm chứng, sử dụng và giải trình về dữ liệu.

3. Quốc hội (2024). Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng. Hà Nội.
4. Quốc hội (2025). Luật Bảo vệ dữ liệu cá nhân số 91/2025/QH15 ngày 26/6/2025. Hà Nội.
5. Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình (2023). Bản án số 64/2023/DS-PT ngày 28/9/2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.
6. Bộ Xây dựng (2025). *Thông cáo số 25/TC-BXD ngày 24/01/2025 về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quý IV năm 2024 và cả năm 2024.*
7. Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh (2025). *Công văn số 12a/2025/CV-HoREA ngày 08/02/2025, Báo cáo chi tiết, thuyết minh các đề xuất giải pháp phục vụ Hội nghị thúc đẩy nhà ở xã hội và thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.*
8. Đỗ Văn Đại (2023). *Luật nghĩa vụ và bảo đảm thực hiện nghĩa vụ Việt Nam - Bản án và Bình luận bản án.* NXB Hồng Đức, Hà Nội.
9. Akerlof, G. A. (1970). The market for “lemons”: Quality uncertainty and the market mechanism. *The Quarterly Journal of Economics*, 84(3), 488-500.
10. Stiglitz, J. E. (2000). The contributions of the economics of information to twentieth century economics. *The Quarterly Journal of Economics*, 115(4), 1441-1478.
11. Royal Institution of Chartered Surveyors. (2021). *Rules of Conduct*. RICS, October 2021, effective 2 February 2022.
12. Royal Institution of Chartered Surveyors. *Professional Standards and Guidance*.
13. The European Group of Valuers’ Associations. (2020). *European Valuation Standards 2020*. 9th ed. TEGoVA, Brussels.
14. International Valuation Standards Council. *International Valuation Standards*. IVSC.
15. Hedley Byrne & Co Ltd v Heller & Partners Ltd [1964] AC 465 (HL).
16. American Law Institute. (1977). *Restatement (Second) of Torts*, § 552.
17. Organisation for Economic Co-operation and Development. (2023). *OECD Privacy Framework*. Paris.