

# MỤC LỤC

	Trang
LỜI CAM ĐOAN.....	1
MỤC LỤC.....	2
MỞ ĐẦU.....	4
1. Đặt vấn đề.....	4
1.1 Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu.....	4
1.2 Mục tiêu nghiên cứu.....	5
1.2.1 Mục tiêu tổng quát.....	5
1.2.2 Mục tiêu cụ thể.....	6
1.3 Tính mới và những đóng góp của đề tài.....	6
1.4 Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	6
CHƯƠNG 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ PHÁP LUẬT ĐIỀU CHỈNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN.....	9
1.1 Khái quát về sàn giao dịch bất động sản.....	9
1.1.1 Sàn giao dịch bất động sản là gì?.....	9
1.1.2 Mục đích của việc thành lập sàn giao dịch bất động sản.....	17
1.1.3 Chức năng, vai trò của sàn giao dịch bất động sản.....	19
1.2 Khái quát chung về pháp luật điều chỉnh sàn giao dịch bất động sản.....	28
1.2.1 Khái niệm pháp luật điều chỉnh sàn giao dịch bất động sản..	28
1.2.2 Cơ cấu pháp luật điều chỉnh sàn giao dịch bất động sản.....	30

CHƯƠNG 2. NHỮNG NỘI DUNG CỤ THỂ CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH VỀ SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN HIỆN HÀNH VỀ SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN .....	33
2.1 Điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản.....	33
2.2 Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản ..	40
2.3 Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.....	48
2.3.1 Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.	49
2.3.2 Môi giới bất động sản.....	51
2.3.3 Định giá bất động sản.....	55
2.3.4 Tư vấn bất động sản.....	57
2.3.5 Đấu giá bất động sản .....	59
2.3.6 Quảng cáo bất động sản.....	60
2.3.7 Quản lý bất động sản .....	62
2.4 Quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia hoạt động trên sàn giao dịch bất động sản.....	63
2.4.1 Quyền và nghĩa vụ của người quản lý sàn giao dịch bất động sản....	63
2.4.2 Quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch trên sàn giao dịch bất động sản.....	65
2.5 Xử phạt vi phạm đối với các sàn giao dịch bất động sản .....	66
CHƯƠNG 3. NHỮNG TỒN TẠI, VƯỚNG MẮC PHÁT SINH TRONG THỰC TIỄN HOẠT ĐỘNG CỦA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ MỘT SỐ ĐỀ XUẤT GÓP PHẦN NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG HOẠT ĐỘNG CỦA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN.....	70

3.1 Một số tồn tại, vướng mắc trong quá trình áp dụng pháp luật vào hoạt động thực tế của sàn giao dịch bất động sản trong thời gian qua .....	70
3.1.1 Những hạn chế, bất cập trong áp dụng pháp luật về sàn giao dịch bất động sản .....	70
3.1.2 Nguyên nhân của những tồn tại và bất cập trên.....	80
3.2 Một số đề xuất và kiến nghị nhằm góp phần nâng cao chất lượng, hiệu quả hoạt động của sàn giao dịch bất động sản Việt Nam trong thời gian tới.....	82
KẾT LUẬN .....	90
TÀI LIỆU THAM KHẢO	

## MỞ ĐẦU

### 1. Đặt vấn đề

#### 1.1 Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Bất động sản là một loại tài sản có giá trị và giá trị sử dụng lớn. Nó cũng là một loại hàng hoá đặc biệt trên một thị trường đặc biệt - Thị trường bất động sản. Thị trường bất động sản cùng với thị trường vốn, thị trường sức lao động là những yếu tố “đầu vào” quan trọng của quá trình sản xuất. Thực tế đã chứng minh, việc phát triển của thị trường bất động sản ảnh hưởng sâu sắc đến sự hưng thịnh hay suy vong của một nền kinh tế. Vì lẽ đó, thị trường bất động sản đã trở thành một trong những thị trường nhạy cảm và được quan tâm hàng đầu trên thế giới. Tại Việt Nam, theo xu thế hội nhập của nền kinh tế thị trường, thị trường quyền sử dụng đất đã được Nhà nước quan tâm và thể chế hóa thành pháp luật; quyền của người sử dụng đất được mở rộng, từ đó, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển nhanh chóng. Thị trường Bất động sản của nước ta được đánh giá là thị trường tiềm năng, là “mỏ vàng” để đầu tư và khai thác. Tuy nhiên, bên cạnh đó thị trường còn ẩn chứa nhiều thách thức lớn, đặc biệt là sự thiếu sự minh bạch của thị trường. Hàng loạt các giao dịch ngầm đã và đang vượt ra khỏi tầm kiểm soát của Nhà nước. Đây là nguyên nhân khiến cho thị trường Bất động sản ở nước ta chậm phát triển và có đôi khi lâm vào tình trạng bế tắc. Những “con sốt ảo” khiến cho thị trường trở nên quá “nóng” hoặc đôi khi thị trường quá “lạnh” dẫn tới sự “đóng băng”. Trước thực trạng đó, sản giao dịch bất động sản ra đời đã góp phần điều tiết các giao dịch bất động sản trên thị trường. Các nhà đầu tư đã có một kênh thông tin chính xác và hữu ích để tham khảo. Sản giao dịch bất động sản không chỉ thỏa

mãn con khát thông tin mà còn tạo thuận lợi cho việc thực hiện các giao dịch bất động sản một cách nhanh chóng, hiệu quả.

Pháp luật về sàn giao dịch bất động sản ra đời để đáp ứng việc điều chỉnh tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản. Đó là cơ sở pháp lý vững chắc cho hoạt động của sàn giao dịch bất động sản trong thực tế. Tuy nhiên, việc áp dụng các quy định pháp luật về sàn giao dịch bất động sản ở Việt Nam chưa thực sự chặt chẽ và dẫn tới nhiều sai phạm. Phải chăng pháp luật còn thiếu hay chỉ đơn giản là cách thức áp dụng pháp luật chưa phù hợp? Với hiện trạng đó, liệu các giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản có thực sự minh bạch? Sàn giao dịch bất động sản đã thể hiện đúng chức năng của mình? Sau đây, luận văn sẽ đi sâu nghiên cứu, phân tích bản chất của sàn giao dịch bất động sản. Từ đó, sẽ có lời giải đáp cụ thể cho những câu hỏi trên.

## **1.2 Mục tiêu nghiên cứu**

### ***1.2.1 Mục tiêu tổng quát***

Khóa luận đi sâu tìm hiểu pháp luật điều chỉnh sàn giao dịch bất động sản. Đồng thời, hướng tới việc hoàn thiện hơn các quy định của pháp luật về tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản nói chung và xét ở khía cạnh quản lý nhà nước đối với sàn giao dịch bất động sản nói riêng.

### ***1.2.2 Mục tiêu cụ thể***

Đề tài nghiên cứu sẽ chỉ ra sự ra đời tất yếu của sàn giao dịch bất động sản và thực trạng hoạt động của mô hình này ở Việt Nam. Đi sâu nghiên cứu các quy định của pháp luật về sàn giao dịch bất động sản, chỉ ra những điểm phù hợp, những điểm bất cập và phương hướng giải quyết.

### **1.3 Tính mới và những đóng góp của đề tài**

Đây là vấn đề đã có một số bài viết, đề tài khoa học và luận văn đề cập đến. Trong luận văn này tôi muốn đi sâu nghiên cứu một cách toàn diện các quy định pháp luật về sàn giao dịch bất động sản; đặc biệt là về quản lý Nhà nước đối với hoạt động của sàn xét ở cả khía cạnh pháp luật và thực tiễn áp dụng.

Đề tài nghiên cứu đưa ra những kiến nghị bổ sung đối với các quy định pháp luật về sàn giao dịch bất động sản ở Việt Nam, so sánh với một số nước trên thế giới để rút ra các bài học kinh nghiệm.

### **1.4 Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

Luận văn chú trọng tới vấn đề pháp luật về sàn giao dịch bất động sản ở Việt Nam. Những quy định cụ thể của pháp luật Việt Nam và thực trạng áp dụng pháp luật, những thành tựu và bất cập của việc áp dụng pháp luật. Nghiên cứu các sàn giao dịch bất động sản cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội để minh chứng cho vấn đề trên.

### **Tổng quan tài liệu nghiên cứu**

Phần này khái quát về các tài liệu tác giả sử dụng để nghiên cứu về vấn đề pháp luật điều chỉnh sàn giao dịch bất động sản. Đồng thời, có một số đánh giá nhất định về nguồn tài liệu này.

# CHƯƠNG 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ PHÁP LUẬT ĐIỀU CHỈNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

## 1.1 Khái quát về sàn giao dịch bất động sản

### 1.1.1 Sàn giao dịch bất động sản là gì?

Trong phần này tác giả sẽ đề cập đến hai vấn đề chủ yếu là: Định nghĩa sàn giao dịch bất động sản và những nét đặc thù của sàn giao dịch bất động sản.

- Định nghĩa sàn giao dịch bất động sản: căn cứ trên các quy định của pháp luật về sàn giao dịch bất động sản, phân tích các quy định của pháp luật, tình hình thực tế để có thể rút ra định nghĩa về sàn giao dịch bất động sản.

Như vậy, qua phân tích trên, có thể hiểu *sàn giao dịch bất động sản là một chủ thể trung gian trên thị trường bất động sản, là nơi diễn ra các giao dịch bất động sản, nơi cung cấp các dịch vụ bất động sản và là phương thức để Nhà nước quản lý thị trường bất động sản.*

- Những nét đặc thù của sàn giao dịch bất động sản: nêu và phân tích bốn đặc điểm của sàn giao dịch bất động sản để có cái nhìn toàn diện hơn về mô hình cung cấp dịch vụ kinh doanh bất động sản này. So sánh với một số mô hình cung cấp dịch vụ khác để nhận thấy điểm khác biệt.

+ Thứ nhất, để có thể chính thức hoạt động, sàn giao dịch bất động sản phải thỏa mãn những điều kiện nhất định.

+ Thứ hai, sàn giao dịch bất động sản là “cầu nối” trên thị trường bất động sản.

+ Thứ ba, hàng hóa trên sàn giao dịch bất động sản là hàng hóa đặc biệt- hàng hóa bất động sản và hàng hóa dịch vụ bất động sản (môi giới, định giá, tư vấn, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản).

+ Thứ tư, hoạt động của sàn giao dịch bất động sản không phải thực hiện với chức năng là cơ quan hành chính nhà nước.

Sàn giao dịch bất động sản là công cụ quản lý của Nhà nước đối với thị trường bất động sản. Thông qua sàn giao dịch bất động sản, Nhà nước sẽ gián tiếp thực hiện việc quản lý đối với thị trường bất động sản, tiến tới minh bạch hóa thị trường bất động sản trong điều kiện phát triển kinh tế thị trường, công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

### ***1.1.2 Mục đích của việc thành lập sàn giao dịch bất động sản***

Trong phần này tác giả phân tích sự cần thiết của việc phải thành lập sàn giao dịch bất động sản, sự biến động của thị trường bất động sản từ năm 1993 đến nay và chỉ ra các mục đích của việc thành lập sàn giao dịch bất động sản.

Ghi nhận sự ra đời và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản là một trong những cách thức và biện pháp để giải quyết tình trạng trên với mục đích:

- Là thể chế trung gian được pháp luật ghi nhận, hoạt động nhằm hỗ trợ các chủ thể tham gia thị trường được thuận lợi, dễ dàng trong việc xác lập và thực hiện các giao dịch.
- Cùng với các thể chế trung gian khác, sàn giao dịch bất động sản từng bước đưa thị trường vào hoạt động theo quỹ đạo chung dưới



sự kiểm soát của Nhà nước; hạn chế các giao dịch ngầm; tạo đà chi thị trường minh bạch, công khai hóa.

- Sự ra đời của sàn giao dịch bất động sản cũng hướng tới việc định hướng cho các nhà đầu tư kinh doanh bất động sản văn minh và chuyên nghiệp hơn; cạnh tranh bình đẳng, lành mạnh và an toàn hơn.

- Sự ra đời của sàn giao dịch bất động sản là một đòi hỏi tất yếu khách quan, phù hợp với xu hướng chung của các quốc gia trên thế giới.

### ***1.1.3 Chức năng, vai trò của sàn giao dịch bất động sản***

- Chức năng của sàn giao dịch bất động sản: nêu ba chức năng chính của sàn giao dịch bất động sản, nhận xét, đánh giá về các chức năng này.

+ Thứ nhất, sàn giao dịch bất động sản là nơi tổ chức kinh doanh bất động sản.

+ Thứ hai, sàn giao dịch bất động sản thực hiện chức năng kinh doanh dịch vụ bất động sản.

+ Thứ ba, sàn giao dịch bất động sản thực hiện chức năng hỗ trợ thị trường bất động sản.

- Vai trò của sàn giao dịch bất động sản: tác giả phân chia vai trò của sàn giao dịch bất động sản thành năm mục, phân tích và đánh giá các vai trò đó.

+ Trước hết, sàn giao dịch bất động sản có vai trò cung cấp thông tin.

+ Thứ hai, sàn giao dịch bất động sản có vai trò cung cấp dịch vụ hỗ trợ cho thị trường bất động sản.

+ Thứ ba, sàn giao dịch Bất động sản là nơi hiệu ứng các dự án Bất động sản để kết nối các nhà đầu tư.

+ Thứ tư, tạo ra sự cạnh tranh giữa các chủ thể cung cấp dịch vụ công với dịch vụ tư, góp phần hạn chế tình trạng sách nhiễu, cửa quyền của một bộ phận cán bộ Nhà nước trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ công [18, tr169].

+ Thứ năm, sàn giao dịch bất động sản giúp minh bạch, công khai hóa thị trường Bất động sản, thúc đẩy thị trường phát triển sôi động, có hiệu quả, chính quy và lành mạnh hơn.

## **1.2 Khái quát chung về pháp luật điều chỉnh sàn giao dịch bất động sản**

### ***1.2.1 Khái niệm pháp luật điều chỉnh sàn giao dịch bất động sản***

Nêu các văn bản pháp luật điều chỉnh sàn giao dịch bất động sản, trên cơ sở đó khái quát thành khái niệm của pháp luật về vấn đề này.

Thông qua đó, có thể hiểu: *Pháp luật điều chỉnh về sàn giao dịch bất động sản là tổng thể các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành nhằm điều chỉnh quá trình hình thành, tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản trên thị trường bất động sản.*

### ***1.2.2 Cơ cấu pháp luật điều chỉnh sàn giao dịch bất động sản***

Phân chia cơ cấu pháp luật điều chỉnh sàn giao dịch bất động sản thành bốn bộ phận, đánh giá tổng quát về các quy phạm pháp luật về vấn đề này.

- Nhóm quy phạm quy định về điều kiện của sàn giao dịch bất động sản hợp pháp.
- Nhóm quy phạm quy định về những vấn đề mang tính nguyên tắc trong quá trình tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

- Nhóm quy phạm quy định về phạm vi hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.
- Nhóm quy phạm quy định về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia sàn giao dịch bất động sản.
- Nhóm quy phạm quy định về xử lý vi phạm đối với các sàn giao dịch hoạt động trái pháp luật.

Có thể thấy, sàn giao dịch bất động sản là một chủ thể kinh doanh dịch vụ bất động sản được pháp luật nước ta ghi nhận. Hoạt động của sàn giao dịch bất động sản góp phần minh bạch hóa thị trường bất động sản, thúc đẩy sự phát triển của thị trường. Đây chính là công cụ để Nhà nước thông qua đó tiến hành việc quản lý thị trường bất động sản; đặc biệt, đối với thị trường bất động sản phát triển phức tạp và đầy biến động như ở Việt Nam. Vì vậy, pháp luật điều chỉnh về sàn giao dịch bất động sản là vấn đề cần được quan tâm thích đáng. Từ đó, để sàn giao dịch bất động sản có thể thể hiện được đúng vai trò, chức năng, nhiệm vụ của nó.

## **CHƯƠNG 2. NHỮNG NỘI DUNG CỤ THỂ CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH VỀ SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN HIỆN HÀNH VỀ SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN**

### **2.1 Điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản**

Nêu và phân tích bốn điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản. Có một số đánh giá nhất định đối với các điều kiện này, minh chứng bằng số liệu cụ thể.

Theo quy định tại Điều 57, Luật kinh doanh bất động sản năm 2006, để thành lập sàn giao dịch bất động sản, cần đảm bảo 4 điều kiện:

Thứ nhất, khoản 2, Điều 8 có quy định “tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, đăng ký kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định của pháp luật”.

Thứ hai, sàn giao dịch bất động sản phải có quy chế hoạt động. Quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản là những nội dung ràng buộc đối với sàn giao dịch bất động sản và các chủ thể tham gia trên sàn giao dịch bất động sản.

Thứ ba, sàn giao dịch bất động sản phải có cơ sở vật chất, kỹ thuật phù hợp với nội dung hoạt động.

Thứ tư, người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng các điều kiện do Chính phủ quy định.

## **2.2 Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản**

Nêu và phân tích năm nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, có minh chứng kèm theo. Trong đó, đặc biệt nhấn mạnh ba nguyên tắc đầu.

Thứ nhất, tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, tổ chức cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản được thành lập sàn giao dịch Bất động sản hoặc thuê sàn giao dịch bất động sản của tổ chức, cá nhân khác để phục vụ cho hoạt động kinh doanh bất động sản.

Thứ hai, sàn giao dịch bất động sản phải là pháp nhân.

Thứ ba, hoạt động của sàn giao dịch bất động sản phải công khai, minh bạch.

Thứ tư, sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản sẽ phải chịu trách nhiệm về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

Thứ năm, sàn giao dịch bất động sản phải có tên, địa chỉ, biển hiệu và phải thông báo về việc thành lập trên phương tiện thông tin đại chúng, trước khi hoạt động phải thông báo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương.

### **2.3 Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản**

#### **2.3.1 *Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản***

Phân tích pháp luật điều chỉnh vấn đề này, có một số đánh giá kèm theo.

Theo quy định của pháp luật, các tổ chức kinh doanh bất động sản khi thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản phải thông qua sàn giao dịch bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản sẽ là nơi để các giao dịch trên diễn ra. Như vậy, có thể hiểu, sàn giao dịch bất động sản không phải là chủ thể kinh doanh bất động sản mà chỉ là nơi để các chủ thể kinh doanh bất động sản gặp nhau và tiến hành giao dịch.

#### **2.3.2 *Môi giới bất động sản***

Phân tích pháp luật điều chỉnh vấn đề này, có một số đánh giá kèm theo.

Đây là một dịch vụ chủ yếu, cơ bản của bất cứ sàn giao dịch bất động sản nào. Môi giới bất động sản được quy định khá đầy đủ, chi tiết tại Mục 1, Chương IV Luật kinh doanh Bất động sản năm 2006. Môi giới bất động sản ở đây được hiểu là làm trung gian trong việc đàm phán, ký hợp đồng kinh doanh bất động sản và được hưởng thù lao, hoa hồng theo hợp đồng

môi giới bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản là nơi kết nối người mua, nhà đầu tư và người bán. Thông qua đó, họ sẽ dễ dàng tìm đến với nhau. Thời gian để thực hiện giao dịch bất động sản sẽ được tiến hành nhanh chóng, thuận tiện.

### **2.3.3 Định giá bất động sản**

Phân tích pháp luật điều chỉnh vấn đề này, có một số đánh giá kèm theo.

Thị trường bất động sản là thị trường không hoàn hảo. Trong thực tế, cùng với sự phát triển của mình, thị trường bất động sản đã thể hiện sự biến động thất thường với những cơn sốt giá cả, thị trường lúc “nóng” lúc “lạnh” khiến cho nhà đầu tư, người bán, người mua chạy theo “chóng mặt”. Trước thực trạng đó, việc xác định giá bất động sản một cách chính xác, quyết định giao dịch phù hợp thực sự là một vấn đề khó khăn. Đây là nhiệm vụ không chỉ đòi hỏi yêu cầu về chuyên môn mà còn cần khả năng nhạy bén với thị trường, nắm bắt được quy hoạch nhu cầu, xu thế của thị trường. Vì thế, các tổ chức, cá nhân khi thực hiện dịch vụ định giá bất động sản cũng cần đảm bảo những nguyên tắc nhất định.

Theo quy định tại Điều 51, Luật kinh doanh bất động sản năm 2006, tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản phải đảm bảo 3 nguyên tắc: thứ nhất, phải có các điều kiện quy định tại khoản 2, Điều 8, Luật kinh doanh bất động sản năm 2006; thứ hai, phải dựa trên các tiêu chuẩn kỹ thuật, tính chất, vị trí, quy mô, thực trạng của bất động sản và giá thị trường tại thời điểm định giá; thứ ba, phải độc lập, khách quan, trung thực và tuân thủ pháp luật.

### **2.3.4 Tư vấn bất động sản**

Phân tích pháp luật điều chỉnh vấn đề này, có một số đánh giá kèm theo.

Thị trường bất động sản ở nước ta không chỉ khan hiếm về thông tin mà còn thường xuyên có sự biến động phức tạp, khó có thể lường trước. Chính vì thế, vai trò của việc tư vấn bất động sản trở nên quan trọng hơn. Sàn giao dịch bất động sản cung cấp dịch vụ tư vấn bất động sản để giúp khách hàng có thể dễ dàng lựa chọn được sản phẩm như mong muốn. Thực chất của hoạt động này là việc đưa ra những ý kiến, lời khuyên bổ ích cho khách hàng để từ đó họ có những quyết định đúng đắn. Sàn giao dịch bất động sản căn cứ trên những thông tin sẵn có về các sản phẩm trên sàn hoặc các sản phẩm khác trên thị trường, dựa trên nhu cầu của khách hàng để đưa ra những tư vấn hợp lý.

Dịch vụ tư vấn bất động sản có nội dung đa dạng và được quy định cụ thể tại Khoản 2, Điều 63, Luật kinh doanh bất động sản năm 2006.

### **2.3.5 Đấu giá bất động sản**

Phân tích pháp luật điều chỉnh vấn đề này, có một số đánh giá kèm theo.

Đấu giá bất động sản là việc bán, chuyển nhượng bất động sản công khai để chọn người mua, người nhận chuyển nhượng bất động sản trả giá cao nhất theo thủ tục đấu giá tài sản (Khoản 6, Điều 4, Luật kinh doanh bất động sản năm 2006).

Đây là loại hình dịch vụ tư đầu tiên được pháp luật thừa nhận. Từ trước tới nay, hoạt động đấu giá bất động sản duy nhất được thực hiện bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; Hoạt động

mang tính chất bắt buộc là chỉ định của Nhà nước trong từng trường hợp cụ thể. Luật kinh doanh bất động sản ra đời với sự ghi nhận hoạt động này tại sàn giao dịch bất động sản cũng mở ra một kênh cạnh tranh công khai và minh bạch nhằm đảm bảo quyền được lựa chọn rộng hơn đối với hoạt động đầu giá. Tiếc là sự ghi nhận này mới chỉ tồn tại về hình thức mà chúng chưa được vận hành trên thực tế. Thế nên mục đích là vậy, ý nghĩa là vậy nhưng biết đến bao giờ hoạt động này mới phát huy được vai trò của nó trong thực tế. Các sàn giao dịch bất động sản thành lập trong thời gian qua mới chỉ tập trung phổ biến ở các dịch vụ: môi giới, trung gian thực hiện các dịch vụ mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, quảng cáo bất động sản... Các dịch vụ khác còn lại (trong đó có dịch vụ đầu giá bất động sản) thì hoặc là không đăng ký hoặc có đăng ký cũng chỉ để cho đủ “mặt hàng” kinh doanh chứ không hoạt động.

### ***2.3.6 Quảng cáo bất động sản***

Phân tích pháp luật điều chỉnh vấn đề này, có một số đánh giá kèm theo. Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 đã ghi nhận dịch vụ quảng cáo bất động sản tại Điều 65. Trong đó, xác định rõ “quảng cáo bất động sản được thực hiện thông qua sàn giao dịch bất động sản, trên phương tiện thông tin đại chúng hoặc các phương tiện khác”. Sàn giao dịch bất động sản chính là nơi để các chủ thể kinh doanh bất động sản quảng bá sản phẩm bất động sản của mình. Đây là địa điểm tin cậy, điểm đến của cả khách hàng cung và cầu trên thị trường bất động sản; là hình thức quảng bá riêng biệt các sản phẩm bất động sản, các dự án ở nhiều loại hình khác nhau mà không một hình thức giới thiệu sản phẩm nào có được. Loại hình



này nếu được các sàn giao dịch bất động sản kết hợp triển khai các hiệu ứng của các phương tiện kỹ thuật, nghệ thuật quảng cáo đặc sắc... Chúng không chỉ có tác dụng trong việc quảng cáo các sản phẩm bất động sản của các doanh nghiệp, các nhà đầu tư mà chúng còn thực hiện số mệnh lớn hơn là tạo nên thương hiệu, sự khác biệt, nét độc đáo của doanh nghiệp, của nhà đầu tư đó với khách hàng trong nước và quốc tế. Quảng cáo bất động sản là một hình thức hoạt động thoải mái và tiện lợi nhất cho sự giao lưu và tìm hiểu về đối tác của mình, về sản phẩm bất động sản mà mình quan tâm. Chúng vượt ra khỏi những ràng buộc, những khuôn mẫu của những thông tin cung cấp từ các cơ quan chức năng- vốn nghèo nàn và rất khó tiếp cận. Với chức năng quảng cáo, sàn giao dịch bất động sản sẽ tạo ra hiệu ứng để khuếch tán, tạo ra sự lan tỏa rộng rãi các thông tin về bất động sản trên thị trường. Đây là cơ sở để người mua, nhà đầu tư dễ dàng tiếp cận với các dự án bất động sản, các sản phẩm bất động sản.

### ***2.3.7 Quản lý bất động sản***

Phân tích pháp luật điều chỉnh vấn đề này, có một số đánh giá kèm theo.

Dịch vụ quản lý bất động sản được quy định tại Điều 66, Luật kinh doanh bất động sản năm 2006. Sàn giao dịch bất động sản khi cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản với nội dung khá đa dạng: bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu, chủ sử dụng bất động sản; Cung cấp các dịch vụ đảm bảo duy trì hoạt động bình thường của bất động sản; Thực hiện bảo trì, sửa chữa bất động sản; Quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng bất động sản của khách hàng theo đúng công năng, thiết kế và hợp đồng; Thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với khách hàng, với Nhà

nước theo ủy quyền của chủ sở hữu, chủ sử dụng bất động sản. Sử dụng dịch vụ trên của sàn giao dịch bất động sản, các nhà đầu tư sẽ có thể khai thác một cách tốt nhất những tiềm năng của bất động sản.

## **2.4 Quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia hoạt động trên sàn giao dịch bất động sản**

### ***2.4.1 Quyền và nghĩa vụ của người quản lý sàn giao dịch bất động sản***

Nêu và phân tích các quyền và nghĩa vụ của người quản lý sàn giao dịch bất động sản. Đánh giá về các quy định này.

Nhận thấy, Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 đã có những quy định khá đầy đủ và chi tiết về quyền và nghĩa vụ của người quản lý, điều hành bất động sản. Pháp luật trao cho họ những quyền năng nhất định để họ có thể thực hiện tốt nhất vai trò của mình. Đồng thời, pháp luật ràng buộc những trách nhiệm đối với họ để tạo ra sự cân bằng, để tạo tiền đề đảm trách vai trò và chức năng của họ.

### ***2.4.2 Quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch trên sàn giao dịch bất động sản***

Nêu và phân tích các quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch trên sàn giao dịch bất động sản. Đánh giá về các quy định này.

Các quy định trên hướng tới bảo vệ quyền lợi cho các tổ chức, cá nhân khi tham gia giao dịch trên sàn giao dịch bất động sản. Bên cạnh đó, quy định trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân nhằm đảm bảo cho việc cung cấp dịch vụ và tiến hành giao dịch trên sàn giao dịch bất động sản được thuận lợi.

## **2.5 Xử phạt vi phạm đối với các sàn giao dịch bất động sản**

Nêu các trường hợp bị xử phạt, hình thức phạt theo quy định pháp luật hiện nay. Đánh giá về tính khả thi của các quy định trong thực tế.

- Thứ nhất, vi phạm quy định về hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Thứ hai, vi phạm quy định về thành lập và hoạt động sàn giao dịch bất động sản.
- Thứ ba, vi phạm quy định về đào tạo kiến thức môi giới, định giá và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.
- Thứ tư, vi phạm quy định về môi giới, định giá và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản (Điều 34, Nghị định 23/2009/NĐ- CP).

Nghiên cứu những quy định pháp luật về cơ cấu, tổ chức, hoạt động của sàn giao dịch bất động sản để có được cái nhìn tổng quát và cụ thể về một chủ thể cung cấp dịch vụ còn khá mới trên thị trường bất động sản. Qua đó, giúp chúng ta hiểu sâu sắc hơn về cơ chế vận hành của sàn giao dịch bất động sản. Đồng thời, phân tích và đánh giá được thực tiễn pháp luật và việc áp dụng pháp luật, chỉ ra những hạn chế và nguyên nhân của những hạn chế đó. Đây là tiền đề để triển khai các giải pháp hoàn thiện về pháp luật trong thời gian tới, đóng góp vào sự phát triển của các sàn giao dịch bất động sản, vào một thị trường bất động sản minh bạch, công khai trong tương lai.

### **CHƯƠNG 3. NHỮNG TỒN TẠI, VƯỚNG MẮC PHÁT SINH TRONG THỰC TIỄN HOẠT ĐỘNG CỦA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ MỘT SỐ ĐỀ XUẤT GÓP PHẦN NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG HOẠT ĐỘNG CỦA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN**

#### **3.1 Một số tồn tại, vướng mắc trong quá trình áp dụng pháp luật vào hoạt động thực tế của sàn giao dịch bất động sản trong thời gian qua**

##### ***3.1.1 Những hạn chế, bất cập trong áp dụng pháp luật về sàn giao dịch bất động sản***

Nêu những hạn chế, vướng mắc trong việc áp dụng pháp luật về sàn giao dịch bất động sản trong thực tế. Minh chứng bằng các số liệu cụ thể về hoạt động của các sàn giao dịch hiện nay, việc quản lý Nhà nước đối với chủ thể này.

- Thứ nhất, hạn chế trong hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

+ Trước hết, chất lượng của các sàn giao dịch bất động sản còn thấp.

+ Hai là, thông tin trên sàn giao dịch bất động sản còn thiếu.

+ Ba là, hàng hóa bất động sản, dịch vụ giao dịch trên sàn giao dịch bất động sản chưa phong phú.

+ Bốn là, đội ngũ cán bộ trên sàn giao dịch bất động sản còn thiếu chuyên nghiệp.

+ Năm là, số lượng giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản còn ít.

- Thứ hai, hạn chế trong công tác quản lý nhà nước đối với sàn giao dịch bất động sản
  - + Trước hết, nhìn nhận một cách khách quan về hệ thống pháp luật điều chỉnh sàn giao dịch bất động sản.
  - + Hai là, vấn đề quản lý nhà nước đối với sàn giao dịch bất động sản.

### ***3.1.2 Nguyên nhân của những tồn tại và bất cập trên***

Phân tích và đánh giá các nguyên nhân của tồn tại và bất cập ở phần trên. Nêu và phân tích ba nguyên nhân chủ yếu của vấn đề, mở ra hướng cho việc kiến nghị, đề xuất giải pháp.

- Thứ nhất, sàn giao dịch bất động sản đối với thị trường Việt Nam vẫn còn khá mới mẻ.
- Thứ hai, hệ thống pháp luật chưa thực sự hợp lý.
- Thứ ba, nhiều chủ thể kinh doanh sàn giao dịch bất động sản chưa có tầm nhìn vĩ mô đối với hình thức kinh doanh này.

### **3.2 Một số đề xuất và kiến nghị nhằm góp phần nâng cao chất lượng, hiệu quả hoạt động của sàn giao dịch bất động sản Việt Nam trong thời gian tới**

Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả của sàn giao dịch bất động sản. Nêu và phân tích sáu giải pháp của vấn đề này. Đánh giá tính khả thi của giải pháp.

- Thứ nhất, xây dựng tiêu chí sàn giao dịch bất động sản chuẩn.
- Thứ hai, tăng cường tính pháp lý cho sàn giao dịch bất động sản.
- Thứ ba, thực hiện thống nhất trong công tác quản lý nhà nước đối với sàn giao dịch bất động sản.

- Thứ tư, điều chỉnh chế tài xử phạt vi phạm đối với sàn giao dịch bất động sản, thành lập cơ quan chuyên ngành để kiểm tra hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản.
- Thứ năm, ban hành cơ chế liên kết giữa các sàn giao dịch bất động sản.
- Thứ sáu, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản.

## KẾT LUẬN

Đề tài nghiên cứu về pháp luật về sàn giao dịch bất động sản là một đề tài khá rộng, bao quát toàn bộ những nội dung của pháp luật về vấn đề này. Trong đề tài, tác giả đi sâu nghiên cứu các quy định của pháp luật về sàn giao dịch bất động sản, thực tiễn hoạt động, những thành tựu và hạn chế của sàn giao dịch bất động sản; đặc biệt chú trọng tới vấn đề quản lý Nhà nước đối với sàn giao dịch bất động sản. Từ những phân tích trên, tác giả cũng đã đề xuất một số giải pháp để góp phần thúc đẩy sự hoàn thiện của pháp luật trong tương lai.

Qua việc nghiên cứu này, tác giả đã có những nhận thức sâu sắc hơn đối với sàn giao dịch bất động sản ở Việt Nam. Tuy nhiên, trong quá trình tìm tòi, nghiên cứu, tác giả vẫn còn nhiều thiếu sót, nhiều ý kiến chỉ là quan điểm cá nhân và chưa thực sự khách quan. Rất mong sẽ nhận được sự góp ý của các thầy cô để luận văn được hoàn thiện hơn. Tác giả xin chân thành cảm ơn!

Để có thể thực hiện được luận văn này, tác giả đã nhận được sự hỗ trợ rất nhiệt tình của các thầy cô hướng dẫn. Cuối cùng, tác giả xin được gửi lời cảm ơn chân thành tới các thầy cô: PGS.TS. Trần Đình Hảo và TS. Nguyễn Thị Nga đã giúp tác giả hoàn thành luận văn này.