TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Lấy ý kiến về bộ tiêu chuẩn hành nghề môi giới bất động sản tại Việt Nam

13:30 28/03/2026

Sáng 28/3, tại Hà Nội, dưới sự bảo trợ của Bộ Xây dựng, trên cơ sở nghiên cứu thực hiện của Viện Nghiên cứu và đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam (VARS IRE), Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARS) tổ chức hội thảo lấy ý kiến về bộ tiêu chuẩn hành nghề môi giới bất động sản tại Việt Nam, thu hút sự tham gia của đông đảo đại biểu đến từ các cơ quan quản lý, các chuyên gia, các sàn giao dịch và môi giới viên bất động sản.

Trải qua 2 thập kỷ, từ năm 2025 đến nay, thị trường bất động sản Việt Nam đã phát triển nhanh chóng, đóng góp quan trọng vào nền kinh tế. Cùng với sự mở rộng quy mô thị trường, lực lượng môi giới bất động sản ngày càng gia tăng, trở thành lực lượng trung gian quan trọng trong kết nối cung - cầu, thúc đẩy giao dịch bất động sản.

Phát biểu khai mạc hội thảo, ông Trần Đức Diễn, Phó Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam kiêm Trưởng ban kiểm tra Hội nhận định, thị trường bất động sản Việt Nam đã và đang phát triển mạnh mẽ, với sự tham gia ngày càng lớn của lực lượng môi giới bất động sản. Môi giới bất động sản không chỉ là cầu nối giao dịch, mà còn là lực lượng góp phần thúc đẩy thanh khoản, nâng cao tính minh bạch và hỗ trợ vận hành thị trường.

Tuy nhiên, ông Diễn cũng chỉ ra một yêu cầu từ thực tiễn rất rõ ràng đó là một thị trường không thể phát triển bền vững nếu thiếu chuẩn mực nghề nghiệp.

Theo ước tính của các tổ chức nghề nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, hiện nay thị trường có khoảng 300.000 người tham gia hoạt động môi giới bất động sản dưới nhiều hình thức khác nhau, bao gồm môi giới làm việc trong các doanh nghiệp môi giới, sàn giao dịch bất động sản hoặc hoạt động theo hình thức cộng tác viên.

“Hiện nay, chúng ta đã có các quy định pháp luật về điều kiện hành nghề, nhưng vẫn thiếu một hệ thống tiêu chuẩn đủ rõ ràng để định nghĩa một môi giới chuyên nghiệp, đánh giá năng lực hành nghề một cách khách quan, tạo cơ sở

để thị trường nhận diện và tin tưởng. Do đó, việc xây dựng bộ tiêu chuẩn hành nghề môi giới bất động sản Việt Nam - VREB là một bước đi mang tính nền tảng", ông Trần Đức Diễn nhận định.

Thông tin khái quát về thực tế hoạt động môi giới bất động sản hiện nay, ông Nguyễn Mạnh Quỳnh, Phó Tổng thư ký kiêm Chánh văn phòng Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam thẳng thắn thừa nhận vẫn tồn tại một số hạn chế đáng chú ý, bao gồm: chất lượng môi giới chưa đồng đều; thiếu hệ thống chuẩn nghề nghiệp thống nhất; tính chuyên nghiệp của hoạt động môi giới còn hạn chế; khách hàng khó nhận diện doanh nghiệp và môi giới uy tín. "Những hạn chế này không chỉ ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ môi giới mà còn tác động đến mức độ minh bạch và niềm tin của khách hàng đối với thị trường bất động sản', ông Nguyễn Mạnh Quỳnh nói.



Ông Nguyễn Mạnh Quỳnh, Phó Tổng thư ký kiêm Chánh văn phòng Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam chia sẻ tại Hội thảo

Cũng theo ông Quỳnh, trong bối cảnh thị trường bất động sản ngày càng phát triển và yêu cầu minh bạch hóa ngày càng cao, việc xây dựng bộ tiêu chuẩn hành nghề môi giới bất động sản Việt Nam (Vietnam National Standards for Real Estate Brokerage – VREB) là cần thiết nhằm thiết lập các chuẩn mực nghề nghiệp cho hoạt động môi giới.

Theo đó, bộ tiêu chuẩn VREB được xây dựng với các mục tiêu chuẩn: chuẩn hóa hoạt động môi giới bất động sản; nâng cao chất lượng dịch vụ môi giới; tăng cường tính minh bạch của thị trường; giúp khách hàng nhận diện doanh nghiệp

và môi giới uy tín; thúc đẩy sự phát triển chuyên nghiệp và bền vững của nghề môi giới bất động sản.

Việc xây dựng và triển khai bộ tiêu chuẩn hành nghề môi giới bất động sản Việt Nam (VREB) là bước đi quan trọng nhằm chuẩn hóa hoạt động môi giới bất động sản, nâng cao chất lượng dịch vụ và tăng cường tính minh bạch của thị trường. Trong dài hạn, hệ thống tiêu chuẩn VREB có thể trở thành nền tảng cho việc hình thành một hệ thống quản lý nghề môi giới bất động sản theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại và phù hợp với thông lệ quốc tế. Bộ tiêu chuẩn này nhằm hướng tới xây dựng, củng cố một lực lượng môi giới bất động sản Việt Nam không chỉ là người bán hàng mà còn là chuyên gia tư vấn, người đồng hành cùng khách hàng.

Trong khuôn khổ hội thảo, Tiến sĩ Nguyễn Minh Phong, Chuyên gia kinh tế nhận định về sự chuyên nghiệp về việc triển khai xây dựng bộ tiêu chuẩn hành nghề môi giới bất động sản. Tuy nhiên, cần thảo luận sâu sắc để làm rõ hơn, thực tế hơn, chuyên nghiệp hơn và tính khả thi cùng đồng thuận cao hơn khi triển khai bộ tiêu chuẩn trong thực tế.

Phản biện nhóm ý kiến nhằm bảo đảm tiêu chuẩn hành nghề hợp lý, hiệu quả, Tiến sĩ Trần Xuân Lượng, Chuyên gia bất động sản chỉ ra, cần phân biệt rõ nhóm đối tượng (doanh nghiệp-cá nhân), nhóm điều kiện đáp ứng yêu cầu minh bạch với khách hàng, minh bạch thông tin, tuân thủ quy định pháp lý… trong bộ tiêu chuẩn hành nghề này. "Lưu ý cần ưu tiên các nhóm tiêu chí có tính chất đổi mới sáng tạo, yêu cầu đạo đức nghề nghiệp với nhóm cá nhân và tính pháp lý với nhóm tập thể để dễ dàng thực thi hơn trong thực tế", Tiến sĩ Trần Xuân Lượng đề xuất.

Tiến sĩ Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch Hội môi giới bất động sản Việt Nam chia sẻ: “Chúng tôi đang tư duy theo hướng không phải để “quản lý người làm nghề”, mà để chuẩn hóa và nâng tầm nghề môi giới bất động sản. Không chỉ là bộ tiêu chí đánh giá mà là hệ quy chiếu chung của toàn thị trường và quan trọng hơn, là nền tảng tạo dựng niềm tin cho khách hàng và xã hội, xóa bỏ những định kiến về nghề môi giới bất động sản”.

Bên cạnh đó, ông Đính bày tỏ tin tưởng với sự tham gia trách nhiệm và tâm huyết của đại diện Bộ Xây dựng, các chuyên gia, nhà quản lý và cộng đồng doanh nghiệp, quá trình lấy ý kiến xây dựng, hoàn thiện bộ tiêu chuẩn lần này sẽ triển khai theo hướng khoa học hơn, thực tiễn hơn, có giá trị định hướng lâu dài cho nghề môi giới bất động sản Việt Nam.

Hội thảo nhất trí cao rằng, lực lượng môi giới đóng vai trò quan trọng trong việc: kết nối người bán và người mua bất động sản; cung cấp thông tin và tư vấn cho khách hàng; hỗ trợ quá trình thương lượng và hoàn tất giao dịch; thúc đẩy thanh khoản của thị trường bất động sản. Nhưng, như cảnh báo của Phó Giáo sư, Tiến sĩ Nguyễn Quang Tuyến, Phó Chủ tịch Hội đồng Trường đại học Luật Hà Nội, đã đến lúc phải nâng cao chuẩn mực của môi giới bất động sản theo hướng chuyên nghiệp hơn, thật sự thay đổi tư duy, tâm lý coi nghề này chỉ là "cò đất" mà xã hội lâu nay vẫn quan niệm. Đồng thời, việc thực hiện cũng cần đi từng bước, có tính đến yếu tố vùng miền và nêu bật vai trò xếp hạng, tạo sự cạnh tranh nghề nghiệp theo chuẩn thị trường ngày càng phát triển.

"Tôi cho rằng, nhà môi giới chuyên nghiệp phân biệt với "cò đất" là tính tuân thủ pháp luật và đạo đức nghề nghiệp", Phó Giáo sư, Tiến sĩ Nguyễn Quang Tuyến nêu quan điểm cá nhân.

Đánh giá cao tính học thuật và sự chuyên nghiệp của dự thảo bộ tiêu chí, ông Nguyễn Hồng Phú, Phó trưởng phòng Phòng Quản lý thị trường bất động sản, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng cho rằng, bộ tiêu chuẩn là hoàn toàn cần thiết trong bối cảnh hiện nay, về cơ bản các nội dung phù hợp nhưng thiên về định tính. Do đó, ông Phú yêu cầu cần xây dựng thêm hệ thống tiêu chuẩn, dữ liệu hoàn toàn số hóa để có thể đánh giá, phân biệt nghề môi giới bất động sản chuyên nghiệp. Đồng thời, cần có hệ thống định lượng, đo đếm được hiệu quả, hiệu suất và gia tăng tỷ lệ phần trăm yêu cầu đạo đức với nghề môi giới bất động sản.

"Tôi cơ bản đồng tình với một số đề xuất trước đó về việc cần thí điểm trước khi triển khai rộng khắp, khuyến khích tinh thần tự nguyện rồi dần dần trở thành yêu cầu bắt buộc với nghề nghiệp, thành tiêu chí đánh giá cao với nghề môi giới bất động sản", ông Phú cho hay.

Thu Trang