

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



PHẠM HỒNG HIẾU NHI

**XỬ LÝ VI PHẠM TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH
MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

THỪA THIÊN HUẾ - năm 2023

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Lê Thị Hải Ngọc**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	4
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn	5
7. Kết cấu của luận văn	5
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ VI PHẠM TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN.....	6
1.1 Khái quát về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản	6
1.1.1 Khái niệm về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.....	6
1.1.2 Đặc điểm của xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.....	7
1.1.3 Phân loại các hình thức xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.....	8
1.1.4 Vai trò của xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.....	8
1.2 Pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam	9
1.2.1 Khái niệm pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.....	9
1.2.2 Đặc điểm của pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản	9
1.2.3 Nội dung pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.....	10
TIỂU KẾT CHƯƠNG 1	11
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ VI PHẠM TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM	12
2.1 Thực trạng pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam hiện nay	12
2.1.1 Quy định pháp luật hiện hành về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản	12
2.1.2 Một số hạn chế, bất cập của pháp luật xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản	14
2.2 Thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam.....	15
2.2.1 Kết quả đạt được	15

2.2.2 Một số hạn chế, bất cập trong thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam	15
TIÊU KẾT CHƯƠNG 2.....	17
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ VI PHẠM TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM.....	18
3.1 Định hướng hoàn thiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản từ thực tiễn thi hành tại Việt Nam	18
3.2 Một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản từ thực tiễn thi hành tại Việt Nam.....	18
3.3 Một số giải pháp góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản từ thực tiễn thi hành tại Việt Nam.....	18
TIÊU KẾT CHƯƠNG 3.....	20
KẾT LUẬN	21
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Hơn hai thập kỷ trở lại đây, sự “sôi động” của thị trường bất động sản kéo theo sự phát triển của hàng loạt các loại dịch vụ như một tất yếu khách quan, trong đó nổi bật nhất là hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản. Mặc dù, đây là một trong những dịch vụ cần thiết và là yếu tố tác động không nhỏ đến sự phát triển của thị trường bất động sản, nhưng thực tiễn thời gian qua cho thấy có không ít những nhà môi giới bất động sản hoạt động tự phát cũng như không đủ trình độ để kiểm tra tính pháp lý của các sản phẩm bất động sản trước khi đưa vào giao dịch. Một thực tế khác, việc phát triển quá nhanh dẫn đến sự cạnh tranh khá gay gắt và không lành mạnh giữa các nhà môi giới, dẫn đến chất lượng dịch vụ suy giảm, lừa đảo phát sinh, gây nên nhiều hệ quả xấu cho người giao dịch, nhà đầu tư và xã hội.

Xuất phát từ thực tế trên, hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản luôn nhận được sự quan tâm của Nhà nước thông qua việc ghi nhận cụ thể trong các văn bản pháp luật và đã bước đầu tạo ra một hành lang pháp lý góp phần cải thiện, nâng cao hiệu quả quản lý Nhà nước và thúc đẩy hoạt động môi giới bất động sản phát triển theo chiều hướng lành mạnh, bền vững. Tuy nhiên, thực tiễn triển khai và thực hiện các quy định này cho thấy bên cạnh một số thành tựu nhất định, quy định hiện hành về lĩnh vực xử lý vi phạm trong kinh doanh môi giới bất động sản còn chưa đầy đủ, cụ thể; hoạt động xử lý vi phạm chưa đủ tính răn đe; ý thức tuân thủ pháp luật của các tổ chức, cá nhân khi tham gia vào lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản còn chưa cao... Thực tiễn cũng cho thấy, tình trạng vi phạm trong lĩnh vực môi giới bất động sản ngày càng tinh vi, phức tạp, trong khi các quy định pháp luật chưa mang tính đặc thù, còn chồng chéo. Trong bối cảnh đó, tác giả chọn đề tài **“Xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản theo pháp luật Việt Nam”** làm đề tài Luận văn Thạc sĩ Luật kinh tế.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

- Trần Quang Huy, Nguyễn Quang Tuyền (chủ biên) (2009). *Pháp luật về kinh doanh bất động sản*, Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội.

- Nguyễn Quang Tuyền, Nguyễn Thị Nga (2011). *Pháp luật môi giới bất động sản ở Việt Nam và kiến nghị hoàn thiện*, Tạp chí Luật học, số 6.

- Bùi Mạnh Hùng (2013). *Môi giới và kinh doanh bất động sản*, Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.

- Phùng Thị Thu Hà (2013). *Pháp luật về môi giới bất động sản ở Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội.

- Nguyễn Tuấn An (2014). *Hoàn thiện pháp luật về xử lý vi phạm pháp luật trong thi hành án dân sự ở Việt Nam hiện nay*, Luận án Tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

- Nguyễn Thị Hiền (2015). *Hoàn thiện pháp luật về dịch vụ môi giới bất động sản trên sàn giao dịch kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội.

- Bùi Thị Thu (2017). *Pháp luật về thanh tra, xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội.

- Nguyễn Thùy Trang (2017). *Bình luận về các biện pháp xử lý vi phạm hợp đồng trong Bộ luật Dân sự năm 2015*, Tạp chí Khoa học pháp lý Việt Nam, số 03 (106).

- Ngô Vũ Chung Anh (2018). *Pháp luật về cấp chứng chỉ môi giới bất động sản từ thực tiễn tại thành phố Hà Nội*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

- Doãn Hồng Nhung (2019). *Pháp luật về môi giới bất động sản ở Việt Nam*, Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội.

- Trần Mỹ Lâm (2019). *Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật, Đại học Huế.

- Điều Quỳnh Anh (2020). *Pháp luật về giải quyết tranh chấp trong kinh doanh bất động sản và thực tiễn thi hành tại thành phố Hà Nội*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

- Hoàng Diệu Linh (2021). *Hợp đồng môi giới bất động sản theo quy định của pháp luật Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

Nhìn chung, các công trình nghiên cứu trên chỉ đề cập đến một vấn đề, một khía cạnh nào đó của hoạt động xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản dưới góc độ quản lý Nhà nước hoặc góc độ kinh tế mà chưa có

công trình nào nghiên cứu dưới góc độ pháp luật về xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản một cách có hệ thống, đầy đủ và toàn diện trên phương diện lý luận, thực tiễn đặt trong mối quan hệ tham chiếu với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Do vậy, việc tác giả tiếp tục nghiên cứu lý luận, đánh giá thực tiễn và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam là không trùng lặp với các công trình đã thực hiện trước đây.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài

3.1 Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của Luận văn là đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện các quy định về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam, trước vấn nạn các hành vi vi phạm của các cá nhân, tổ chức môi giới bất động sản ngày càng trở nên phức tạp, tinh vi và gây ra nhiều rủi ro cho khách hàng, nhà đầu tư.

3.2 Nhiệm vụ nghiên cứu

Một là, làm rõ những vấn đề lý luận pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

Hai là, phân tích, làm sáng tỏ nội dung các quy định của pháp luật hiện hành về xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản và đánh giá thực trạng pháp luật.

Ba là, phân tích và đánh giá việc thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam.

Bốn là, chỉ ra những hạn chế, bất cập và nguyên nhân dẫn đến hạn chế trong việc thực hiện các quy định của pháp luật về xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam.

Năm là, trên cơ sở những bất cập được xác định, đề xuất những định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam, nâng cao hiệu quả thực hiện các quy định của pháp luật để xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1 Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề tài là một số vấn đề lý luận pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản; Các quy định pháp luật hiện hành về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản và thực tiễn thực hiện những quy định này để xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam trong bối cảnh hiện nay.

4.2 Phạm vi nghiên cứu

Về nội dung: Trong phạm vi của đề tài này, tác giả đi sâu vào nghiên cứu, phân tích các quy định pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản thể hiện trong những đạo luật quan trọng cùng các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan. Về mặt thực tiễn, tác giả tập trung phân tích hình thức xử lý vi phạm hành chính. Dựa trên những nội dung phân tích, Luận văn đưa ra các nhận định về tính phù hợp của pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản với thực tiễn, từ đó đề xuất các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam hiện nay.

Về không gian: Tại Việt Nam.

Về thời gian: Từ năm 2018 đến năm 2022.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1 Phương pháp luận

Để hoàn thành Luận văn này, phương pháp luận dựa trên chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử của triết học Mác - Lênin về Nhà nước và pháp luật; Đường lối, chủ trương chính sách của Đảng và Nhà nước về xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

5.2 Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp phân tích, bình luận, tổng hợp, phương pháp so sánh đánh giá: Phương pháp này được sử dụng tại Chương 1 nhằm làm sáng tỏ những vấn đề lý luận pháp luật về xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

Phương pháp đánh giá, diễn giải, phân tích, đối chiếu, thống kê: Phương pháp này được sử dụng tại Chương 2 nhằm phân tích quy định pháp luật, đánh

giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam hiện nay.

Phương pháp tổng hợp, quy nạp: Phương pháp này được sử dụng tại Chương 3 khi nghiên cứu định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn

Về ý nghĩa khoa học: Kết quả nghiên cứu của đề tài luận văn góp phần hệ thống hóa cơ sở lý luận pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản. Các giải pháp của đề tài luận văn trực tiếp góp phần hoàn thiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam.

Về ý nghĩa thực tiễn: Các kết quả nghiên cứu của đề tài luận văn cũng có ý nghĩa tham khảo đối với các cơ quan quản lý Nhà nước về công tác quản lý trong lĩnh vực xử lý vi phạm kinh doanh môi giới bất động sản; các tỉnh, thành phố khác; là cơ sở nghiên cứu hỗ trợ các tổ chức, cá nhân thực hiện quy định về kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam.

7. Kết cấu của luận văn

Luận văn được thiết kế làm 03 phần lớn: phần mở đầu, phần nội dung và phần kết luận. Ngoài ra còn có một số nội dung khác như: Mục lục, danh mục tài liệu tham khảo...

Trong đó, phần nội dung được thiết kế làm 03 chương, cụ thể:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam.

Chương 3. Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam.

Chương 1
MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ
XỬ LÝ VI PHẠM TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH
MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

1.1 Khái quát về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản

1.1.1 Khái niệm về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản

Thứ nhất, về khái niệm về xử lý vi phạm pháp luật.

Khái niệm “vi phạm pháp luật” có thể được khái quát như sau: Là hành vi trái pháp luật thể hiện bằng hành động hoặc không hành động do lỗi của chủ thể có trách nhiệm pháp lý thực hiện, xâm phạm những mối quan hệ xã hội được pháp luật xác lập và bảo vệ. Đây là sự kiện pháp lý và là cơ sở để truy cứu trách nhiệm pháp lý.

Xử lý vi phạm pháp luật luôn gắn liền với các quy định của pháp luật, theo đó nội dung pháp luật cần quy định chặt chẽ về chủ thể có thẩm quyền xử lý vi phạm pháp luật; về trình tự, thủ tục tiến hành xác định và xử lý vi phạm pháp luật; về các biện pháp cưỡng chế được phép áp dụng đối với chủ thể vi phạm pháp luật... Do đó, có thể hiểu *xử lý vi phạm pháp luật là hoạt động của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong việc xem xét, quyết định áp dụng pháp luật để đưa ra chế tài pháp lý theo quy định nhằm trừng phạt các chủ thể có hành vi vi phạm pháp luật.*

Thứ hai, về khái niệm môi giới bất động sản.

Dưới góc độ ngôn ngữ pháp lý thì môi giới là một loại hành vi hành động, khác với định nghĩa về môi giới trong ngôn ngữ học. Có thể hiểu, *môi giới là hoạt động thương mại của bên thứ ba với mục đích kết nối các chủ thể tham gia quan hệ thương mại với nhau nhằm thỏa mãn nhu cầu của từng đối tượng.*

Theo đó, một trong những hình thức môi giới khá phổ biến và hoạt động cực kỳ sôi nổi trong giai đoạn hiện nay đó là môi giới bất động sản. Tại Việt Nam, dịch vụ môi giới bất động sản được hợp pháp hóa kể từ khi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 ra đời, tuy không đưa ra khái niệm về môi giới bất động sản nhưng đây là lần đầu tiên hoạt động này được ghi nhận chính thức trong một văn bản quy phạm pháp luật. Phải tới Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014, tại

khoản 2 Điều 3 các nhà làm luật mới đưa ra khái niệm về môi giới bất động sản như sau: “Môi giới bất động sản là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản” .

Tuy nhiên, theo tác giả, khái niệm này chưa bao hàm được một đặc điểm rất quan trọng của môi giới, đó là mục đích kiếm lợi. Do vậy, để có một góc nhìn đầy đủ hơn, tác giả đã đưa ra định nghĩa như sau: *Môi giới bất động sản là hoạt động của bên thứ ba riêng biệt, cung ứng dịch vụ trung gian, kết nối các bên nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình giao dịch bất động sản với mục đích nhận được thù lao và hoa hồng từ hoạt động này.*

Thứ ba, về khái niệm xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản. Từ những phân tích trên, có thể hiểu, *xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản là hoạt động xem xét, quyết định áp dụng pháp luật của cơ quan Nhà nước và cá nhân có thẩm quyền, mang tính chất cưỡng chế và thể hiện quyền lực Nhà nước, nhằm phát hiện, ngăn chặn, đưa ra các chế tài pháp lý theo quy định nhằm trừng phạt hành vi vi phạm pháp luật của các bên tham gia vào quan hệ môi giới bất động sản.*

1.1.2 Đặc điểm của xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản

Thứ nhất, xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản là hoạt động áp dụng pháp luật của cơ quan Nhà nước và cá nhân có thẩm quyền mà nội dung chủ yếu của nó là áp dụng các biện pháp chế tài mang tính cưỡng chế và thể hiện quyền lực Nhà nước theo quy định pháp luật đối với chủ thể vi phạm pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

Thứ hai, xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản là quá trình bao gồm toàn bộ các hoạt động phát hiện, ngăn chặn, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động môi giới bất động sản bằng những hình thức, biện pháp khác nhau theo quy định của pháp luật.

Thứ ba, xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản chỉ được tiến hành khi có hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động môi giới bất động sản.

Thứ tư, hoạt động xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản được bảo đảm thực hiện bằng quyền lực Nhà nước.

Thứ năm, hoạt động xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản mang tính đặc thù.

1.1.3 Phân loại các hình thức xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản

Tại khoản 1 Điều 79 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) về xử lý vi phạm quy định: “Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật”. Như vậy, các hành vi vi phạm trong hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản có thể bị xử lý dưới các hình thức xử lý vi phạm kỷ luật, xử lý vi phạm hành chính, xử lý vi phạm dân sự và xử lý vi phạm hình sự.

Tùy theo tính chất, mức độ nguy hiểm của hành vi vi phạm pháp luật xâm hại đến những quan hệ xã hội được pháp luật về lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản xác lập, bảo vệ mà các cơ quan Nhà nước, cá nhân có thẩm quyền sẽ xem xét, xác minh và quyết định hình thức xử lý vi phạm phù hợp đối với từng hành vi vi phạm cụ thể. Việc phân loại các hình thức xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản là cơ sở pháp lý nền tảng, có vai trò định hướng, giúp công tác xử lý vi phạm trong lĩnh vực này được thực hiện một cách nghiêm minh, công bằng và đúng pháp luật.

1.1.4 Vai trò của xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản

Thứ nhất, hoạt động xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản có vai trò quan trọng trong công tác phòng ngừa, đấu tranh chống vi phạm pháp luật.

Thứ hai, hoạt động xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản có vai trò thúc đẩy thị trường bất động sản, phát triển kinh tế đất nước và giữ gìn ổn định xã hội.

Thứ ba, xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản là hoạt động góp phần thúc đẩy, đổi mới chính sách pháp luật về quản lý bất động sản.

Thứ tư, hoạt động xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản đóng vai trò quan trọng trong việc giáo dục và nâng cao ý thức pháp luật của người hành nghề môi giới bất động sản.

Thứ năm, hoạt động xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản đóng vai trò quan trọng trong việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng thực hiện giao dịch trên thị trường bất động sản.

1.2 Pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam

1.2.1 Khái niệm pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản

Pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản là tổng thể các quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động xử lý đối với những hành vi vi phạm pháp luật xâm hại tới các quan hệ xã hội phát sinh trong hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản, bao gồm các quy định về đối tượng bị xử lý vi phạm; thẩm quyền xử lý vi phạm; hành vi vi phạm, hình thức xử lý vi phạm và trình tự, thủ tục xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

1.2.2 Đặc điểm của pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản

Thứ nhất, pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản là tổng thể các quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động xử lý đối với những hành vi trái pháp luật xâm hại tới các quan hệ xã hội phát sinh trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

Thứ hai, pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản thể hiện tính quyền lực Nhà nước trong hoạt động xử lý đối với chủ thể thực hiện hành vi vi phạm, xâm hại đến các quan hệ xã hội được pháp luật xác lập, bảo vệ bằng các hình thức và biện pháp tương ứng.

Thứ ba, nội dung và hình thức của pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản rất đa dạng, gồm nhiều văn bản quy phạm pháp luật ở các cấp độ khác nhau.

Thứ tư, pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản có mối quan hệ mật thiết với pháp luật kinh doanh môi giới bất động sản và pháp luật nội dung khác.

1.2.3 Nội dung pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản

Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản bao gồm:

Thứ nhất, các văn bản do Quốc hội ban hành như: Hiến pháp; Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020); Luật Cạnh tranh năm 2018; Luật Quảng cáo năm 2012 (sửa đổi, bổ sung năm 2018); Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017)...

Thứ hai, các văn bản dưới luật do Chính phủ và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành hướng dẫn thi hành các quy định có liên quan đến hoạt động xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

Các quy định của pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản bao gồm một số nội dung chính như sau:

Một là, quy định về đối tượng bị xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

Hai là, quy định về thẩm quyền xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

Ba là, quy định về hành vi vi phạm và hình thức xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

Bốn là, quy định về trình tự, thủ tục xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

TIÊU KẾT CHƯƠNG 1

Tại Chương 1 của Luận văn, tác giả đã nghiên cứu một số vấn đề lý luận pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản. Dựa trên việc phân tích, đánh giá các khái niệm có liên quan đến xử lý vi phạm pháp luật và kinh doanh môi giới bất động sản, tác giả đã xây dựng được khái niệm xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản và pháp luật xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản; nêu ra một số các đặc điểm, cũng như phân loại các hình thức xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam.

Dựa trên hệ thống cơ sở lý luận tại Chương 1, tác giả sẽ tiến hành phân tích thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam hiện nay trong Chương 2.

Chương 2
THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP
LUẬT VỀ XỬ LÝ VI PHẠM TRONG LĨNH VỰC
KINH DOANH MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN
TẠI VIỆT NAM

2.1 Thực trạng pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam hiện nay

2.1.1 Quy định pháp luật hiện hành về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản

2.1.1.1 Quy định về đối tượng bị xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản

Đối tượng bị xử lý vi phạm kỷ luật trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản là những cán bộ, công chức, viên chức làm việc tại các cơ quan quản lý Nhà nước có chức năng, nhiệm vụ liên quan đến lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản có hành vi vi phạm pháp luật.

Đối tượng bị xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản là tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài có hành vi vi phạm hành chính, xâm phạm các quy định của pháp luật về lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản trên lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Đối tượng bị xử lý vi phạm hình sự trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản là cá nhân, pháp nhân thương mại phạm một tội đã được quy định tại Bộ luật Hình sự.

Đối tượng bị xử lý vi phạm dân sự trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản là các cá nhân, pháp nhân tham gia giao dịch môi giới bất động sản có hành vi vi phạm.

2.1.1.2 Quy định về thẩm quyền xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản

a) Thẩm quyền xử lý vi phạm kỷ luật: Thẩm quyền ban hành quyết định xử lý kỷ luật đối với cán bộ, công chức, viên chức có hành vi vi phạm pháp luật trong lĩnh vực môi giới bất động sản thuộc về cấp có thẩm quyền phê chuẩn, quyết định phê duyệt kết quả bầu cử hoặc người đứng đầu cơ quan, tổ chức, đơn vị theo từng trường hợp cụ thể.

b) Thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính: Chủ thể có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản được quy định tương ứng với các mức xử lý vi phạm hành chính.

c) Thẩm quyền xử lý vi phạm hình sự: Chủ thể có thẩm quyền thực hiện hoạt động xử lý vi phạm hình sự là người có thẩm quyền trong Cơ quan điều tra, Viện kiểm sát và những người có thẩm quyền tiến hành một số hoạt động tố tụng hình sự theo quy định tại các Điều 153, 163, 164 Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2021).

d) Thẩm quyền xử lý vi phạm dân sự: Tòa án là cơ quan có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự và tranh chấp về bồi thường thiệt hại nói chung, trong đó có các tranh chấp do vi phạm nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng kinh doanh môi giới bất động sản và tranh chấp về bồi thường thiệt hại do vi phạm giao dịch, hợp đồng kinh doanh môi giới bất động sản gây ra.

2.1.1.3 Quy định về hành vi vi phạm và hình thức xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản

a) Hành vi vi phạm và hình thức xử lý vi phạm kỷ luật: Tùy theo tính chất, mức độ và chủ thể thực hiện hành vi vi phạm mà cán bộ, công chức, viên chức làm việc tại các cơ quan, tổ chức, đơn vị có nhiệm vụ, quyền hạn liên quan đến hoạt động môi giới bất động sản bị áp dụng hình thức xử lý trách nhiệm kỷ luật tương ứng từ Điều 8 đến Điều 19 Nghị định số 112/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Chính phủ về xử lý kỷ luật cán bộ, công chức, viên chức.

b) Hành vi vi phạm và hình thức xử lý vi phạm hành chính: Tùy theo tính chất, mức độ và chủ thể thực hiện hành vi vi phạm mà áp dụng mức phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 250.000.000 đồng. Bên cạnh đó còn có các hình thức xử phạt bổ sung như: Tước quyền sử dụng chứng chỉ hành nghề; đình chỉ hoạt động kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.

c) Hành vi vi phạm và hình thức xử lý vi phạm hình sự: Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) đã dành 44 điều quy định về các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế, trong đó có các hành vi liên quan đến hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản có thể bị xử lý vi phạm hình sự với mức phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 4.500.000.000 đồng; phạt tù lên đến 05 năm. Đối với

pháp nhân thương mại thực hiện một trong các hành vi nêu trên để trốn thuế với số tiền từ 200.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng.

d) Hành vi vi phạm và hình thức xử lý vi phạm dân sự: Trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản, hình thức xử lý vi phạm dân sự thường được áp dụng để khắc phục hậu quả, khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận hoặc bồi thường cho các bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản gây ra.

2.1.1.4 Quy định về trình tự, thủ tục xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản

a) Trình tự, thủ tục xử lý vi phạm kỷ luật: Thực hiện theo quy định của Nghị định số 112/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Chính phủ về xử lý kỷ luật cán bộ, công chức, viên chức.

b) Trình tự, thủ tục xử lý vi phạm hành chính: Chưa được quy định riêng, do đó thực hiện theo quy định tại Chương III từ Điều 55 đến Điều 88 Luật xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (sửa đổi, bổ sung năm 2020).

c) Trình tự, thủ tục xử lý vi phạm hình sự: Thực hiện theo trình tự, thủ tục chặt chẽ được pháp luật tố tụng hình sự quy định thành từng chương, điều cụ thể trong Bộ luật Tố tụng hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2021).

d) Trình tự, thủ tục xử lý vi phạm dân sự: Thực hiện theo trình tự, thủ tục do pháp luật tố tụng dân sự điều chỉnh, được quy định thành từng chương, điều cụ thể trong Bộ luật Tố tụng dân sự hiện hành.

2.1.2 Một số hạn chế, bất cập của pháp luật xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản

Thứ nhất, pháp luật xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản còn có những điểm chưa toàn diện.

Thứ hai, pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản còn có những quy định chưa thống nhất và đồng bộ.

Thứ ba, pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản còn có những điểm chưa phù hợp và đáp ứng được đầy đủ những yêu cầu của thực tiễn.

Thứ tư, các quy định về trình tự, thủ tục xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản còn có những điểm chưa phù hợp với thực tiễn.

2.2 Thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam

2.2.1 Kết quả đạt được

Thứ nhất, căn cứ vào các tiêu chí cơ bản để xác định mức độ hoàn thiện của pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản, có thể nhận thấy một số ưu điểm và thành tựu cơ bản, rõ nét về pháp luật xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản như sau:

Một là, pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản được ban hành tương đối đầy đủ và toàn diện.

Hai là, pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản cơ bản đã có sự đồng bộ và thống nhất nhất định.

Ba là, pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản cơ bản đã phù hợp với điều kiện chính trị, kinh tế, xã hội của nước ta.

Bốn là, pháp luật xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản đã phản ánh được nguyện vọng, nhu cầu của nhân dân về công tác xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

Năm là, pháp luật xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản đã cơ bản đáp ứng được yêu cầu của tính thực tiễn.

Thứ hai, công tác tổ chức thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản cũng đã đạt được một số thành tựu nhất định. Một số vụ việc xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản đã được kịp thời phát hiện và xử lý dứt điểm.

2.2.2 Một số hạn chế, bất cập trong thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam

2.2.2.1 Một số hạn chế, bất cập

Thứ nhất, một số quy định về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản còn mang tính tuyên ngôn, khó thực hiện.

Thứ hai, chưa có một văn bản cụ thể nào điều chỉnh chung, thống nhất các quan hệ phát sinh trong hoạt động xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

Thứ ba, chế tài xử lý vi phạm chưa đủ mức răn đe.

Thứ tư, ý thức pháp luật của các chủ thể tham gia hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản còn chưa cao.

Thứ năm, hoạt động xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản còn nhiều hạn chế xuất phát từ nguyên nhân chủ quan của những người trực tiếp thực hiện công tác xử lý vi phạm.

Thứ sáu, cơ chế phối hợp trong hoạt động xử lý vi phạm đối với lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản chưa được nhận thức và tổ chức thực hiện phù hợp nên đã tạo ra những bất cập làm giảm hiệu quả trong công tác xử lý vi phạm tại lĩnh vực này.

2.2.2.2 Nguyên nhân của những hạn chế, bất cập

Thứ nhất, vấn đề xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản chưa được quan tâm đúng mức.

Thứ hai, sự tác động của các yếu tố chính trị, kinh tế, lịch sử, tư tưởng, văn hóa, xã hội của đất nước đã có ảnh hưởng lớn đến quá trình xây dựng và hoàn thiện pháp luật pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

Thứ ba, hoạt động tổng kết, đánh giá hiệu quả quá trình thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản chưa được thực hiện thường xuyên, đầy đủ và toàn diện.

Thứ tư, công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản chưa được tổ chức thường xuyên, còn thiếu tính chủ động, chưa đáp ứng yêu cầu đòi hỏi của thực tiễn.

Thứ năm, hoạt động tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản chưa được chú trọng đúng mức.

TIÊU KẾT CHƯƠNG 2

Trong Chương 2 của Luận văn, tác giả tập trung phân tích những quy định pháp lý về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản. Trên cơ sở đánh giá thực trạng pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản về cả nội dung, hình thức và tổ chức thực hiện pháp luật cho thấy, pháp luật xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản đã đạt được những thành tựu rất quan trọng, là cơ sở pháp lý để xử lý đối với mọi hành vi vi phạm pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

Bên cạnh những ưu điểm và thành tựu đáng ghi nhận, pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản cũng bộc lộ những hạn chế và bất cập nhất định trên cả phương diện nội dung và hình thức. Nguyên nhân của hạn chế, bất cập trong thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản bao gồm cả nguyên nhân khách quan và chủ quan.

Từ những thực trạng đã phân tích, đánh giá ở Chương 2, Luận văn sẽ đề xuất định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản ở Việt Nam.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ XỬ LÝ VI PHẠM TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM

3.1 Định hướng hoàn thiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản từ thực tiễn thi hành tại Việt Nam

Thứ nhất, cần phải đề cao đạo đức kinh doanh để đảm bảo tính trung thực, minh bạch trong hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản.

Thứ hai, cần phải đảm bảo cơ chế thực hiện có hiệu quả.

Thứ ba, cần phải đặt trong tổng thể hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam, đảm bảo sự thống nhất và đồng bộ.

Thứ tư, phải gắn liền với vấn đề nâng cao hiệu quả hoạt động xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản nhằm bảo đảm tính nghiêm minh, hiệu quả của pháp luật.

Thứ năm, phải tạo được cơ chế tăng cường phối, kết hợp giữa các cơ quan hữu quan trong việc xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

3.2 Một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản từ thực tiễn thi hành tại Việt Nam

Thứ nhất, pháp điển hóa hệ thống quy phạm pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

Thứ hai, hoàn thiện các quy định về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

Thứ ba, hoàn thiện các quy định về trình tự, thủ tục xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

3.3 Một số giải pháp góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản từ thực tiễn thi hành tại Việt Nam

Thứ nhất, nâng cao nhận thức của các cấp, các ngành về tầm quan trọng của việc hoàn thiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất

động sản cần được nhìn nhận đúng đắn, đầy đủ và toàn diện về vị trí, vai trò và ý nghĩa của nó trong đời sống xã hội.

Thứ hai, tăng cường vai trò, năng lực của tổ chức, cá nhân có thẩm quyền trong công tác tổ chức thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

Thứ ba, tăng cường năng lực của đội ngũ cán bộ pháp lý trong tổ chức thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

Thứ tư, tăng cường hoạt động giám sát việc tổ chức thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản.

TIÊU KẾT CHƯƠNG 3

Trên cơ sở phân tích một số vấn đề lý luận pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản và đánh giá thực trạng pháp luật, thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam hiện nay, Chương 3 của Luận văn đã đưa ra các nội dung sau:

Thứ nhất, đề xuất các định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam. Trong đó, đặc biệt chú trọng các giải pháp sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Luật Kinh doanh bất động sản, Nghị định quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

Thứ hai, trên cơ sở nghiên cứu thực trạng pháp luật, thực tiễn thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản, tác giả đưa ra một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam hiện nay.

KẾT LUẬN

Trên cơ sở phân tích những vấn đề lý luận pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản, Luận văn đã phần nào làm rõ khái niệm và khẳng định vai trò của hoạt động xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản ở Việt Nam. Qua đó, Luận văn đã hệ thống hóa nội dung pháp luật hiện hành điều chỉnh các hoạt động liên quan đến xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản, nhất là trách nhiệm của các chủ thể tham gia hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản, cá nhân, cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản. Có thể thấy rằng, đây là trách nhiệm của tất cả mọi người, do đó rất cần tinh thần đoàn kết, nghiêm túc chấp hành của mọi thành viên trong cộng đồng.

Qua phân tích thực trạng xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản theo pháp luật Việt Nam, Luận văn đã chỉ rõ một số hạn chế, bất cập của pháp luật hiện hành về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản, nhất là qua thực tiễn thực hiện. Trên cơ sở đó, Luận văn đề xuất một số định hướng, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản tại Việt Nam. Đánh giá một cách tổng quan, các giải pháp này không chỉ có ý nghĩa trong lĩnh vực xử lý vi phạm đối với hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản, mà còn góp phần tạo ra sự cạnh tranh công bằng, lành mạnh giữa các chủ thể trên thị trường, tạo ra các giá trị bền vững để phát triển kinh tế đất nước, ổn định trật tự xã hội.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

A. CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT

1. Chính phủ (2019), Nghị định số 75/2019/NĐ-CP ngày 26 tháng 9 năm 2019 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực cạnh tranh;
2. Chính phủ (2020), Nghị định số 112/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Chính phủ về xử lý kỷ luật cán bộ, công chức, viên chức;
3. Chính phủ (2021), Nghị định số 38/2021/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực văn hóa và quảng cáo;
4. Chính phủ (2022), Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
5. Chính phủ (2022), Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng;
6. Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao (2022), Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật Dân sự về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng;
7. Quốc hội (2013), Hiến pháp;
8. Quốc hội (2015), Bộ luật Dân sự;
9. Quốc hội (2015; sửa đổi, bổ sung năm 2017), Bộ luật Hình sự;
10. Quốc Hội (2012; sửa đổi, bổ sung năm 2018), Luật Quảng cáo;
11. Quốc Hội (2018), Luật Cạnh tranh;
12. Quốc Hội (2005; sửa đổi, bổ sung năm 2019), Luật Thương mại;
13. Quốc hội (2012; sửa đổi, bổ sung năm 2020), Luật Xử lý vi phạm hành chính;
14. Quốc hội (2014; sửa đổi, bổ sung năm 2020), Luật Kinh doanh bất động sản;
15. Thủ tướng Chính phủ (2022), Chỉ thị số 13/CT-TTg ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ chỉ thị về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững;

B. CÁC TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. Các tài liệu tham khảo tiếng Việt

16. Bộ Xây dựng. Báo cáo Tổng kết hoạt động năm 2018, 2019, 2020, 2021, 2022;
17. Bùi Mạnh Hùng (2013). *Môi giới và kinh doanh bất động sản*, Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội;
18. Bùi Thị Thu (2017). *Pháp luật về thanh tra, xử lý vi phạm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội;
19. Doãn Hồng Nhung (chủ biên) (2019). *Pháp luật về môi giới bất động sản ở Việt Nam (Tái bản lần thứ nhất, có chỉnh sửa, bổ sung)*, Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội;
20. Điều Quỳnh Anh (2020). *Pháp luật về giải quyết tranh chấp trong kinh doanh bất động sản và thực tiễn thi hành tại thành phố Hà Nội*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội;
21. Hoàng Diệu Linh (2021). *Hợp đồng môi giới bất động sản theo quy định của pháp luật Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội;
22. Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (2023). *Chuyển động thị trường*, Bản tin tuần 4 tháng 2 năm 2023;
23. Ngô Vũ Chung Anh (2018). *Pháp luật về cấp chứng chỉ môi giới bất động sản từ thực tiễn tại thành phố Hà Nội*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội;
24. Nguyễn Quang Tuyền, Nguyễn Thị Nga (2011). *Pháp luật môi giới bất động sản ở Việt Nam và kiến nghị hoàn thiện*, Tạp chí Luật học số 6;
25. Nguyễn Thị Hiền (2015). *Hoàn thiện pháp luật về dịch vụ môi giới bất động sản trên sàn giao dịch kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội;
26. Phùng Thị Thu Hà (2013). *Pháp luật về môi giới bất động sản ở Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội;
27. Nguyễn Tuấn An (2014). *Hoàn thiện pháp luật về xử lý vi phạm pháp luật trong thi hành án dân sự ở Việt Nam hiện nay*, Luận án Tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội;

28. Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng. Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2022, phương hướng thực hiện nhiệm vụ năm 2023 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng;

29. Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận. Báo cáo công tác thi hành pháp luật về xử lý vi phạm hành chính năm 2020;

30. Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc. Báo cáo kết quả kiểm tra hoạt động của tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc năm 2022;

31. Trần Mỹ Lâm (2019). *Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật, Đại học Huế.

32. Trần Quang Huy, Nguyễn Quang Tuyến (chủ biên) (2009). *Pháp luật về kinh doanh bất động sản*, Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội;

33. Trường Đại học Kiểm sát Hà Nội (2019). *Giáo trình Lý luận chung về Nhà nước và pháp luật*, nhà xuất bản Chính trị Quốc gia sự thật, Hà Nội;

34. Viện Nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản Đất Xanh Services (2023). Báo cáo nghiên cứu thị trường bất động sản năm 2022 - Dự báo năm 2023;

35. Viện Ngôn ngữ học (2003). *Từ điển Tiếng Việt*, nhà xuất bản Đà Nẵng và nhà xuất bản Từ điển học, Hà Nội - Đà Nẵng;

36. Viện Khoa học Pháp lý, Bộ Tư pháp (2006). *Từ điển Luật học*, nhà xuất bản Từ điển Bách khoa và nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội;

II. Tài liệu tham khảo trên Website, thông tin điện tử

37. Báo điện tử Kinh tế & Đô thị. *Xử phạt nhiều tổ chức, cá nhân vi phạm về kinh doanh bất động sản*, Online, <https://kinhtedothi.vn/xu-phat-nhieu-to-chuc-ca-nhan-vi-pham-ve-kinh-doanh-bat-dong-san.html>;

38. Bộ Nhà ở và Phát triển đô thị - nông thôn Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa (2011). *Các biện pháp quản lý môi giới bất động sản*, Online, http://www.gov.cn/flfg/2011-01/26/content_1792619.htm;

39. Daniel Bortz (2023). *Real Estate Agent vs. Broker vs. Realtor: What's the Difference?*, Online, <https://www.realtor.com/advice/buy/whats-difference-real-estate-salesperson-broker/>;

40. Hội Môi giới bất động sản Việt Nam. *Sự kiện “Hội thảo và Đào tạo nghề môi giới Bất động sản chuyên nghiệp” Hải Phòng*, Online, <https://vars.com.vn/tin-tuc/su-kien-hoi-thao-va-dao-tao-nghe-moi-gioi-bat-dong-san-chuyen-nghiep-hai-phong-n555>;

41. Nguyễn Thùy Trang (2017). *Bình luận về các biện pháp xử lý vi phạm hợp đồng trong Bộ luật Dân sự năm 2015*, Tạp chí Khoa học pháp lý Việt Nam, số 03 (106), Online, <https://tapchikhplvn.hcmulaw.edu.vn/module/xemchitietbaibao?oid=a229ca04-e0b3-4b1d-81f9-c3f148c9e892>;

42. Thảo Lê (2022). *Hơn 32.000 cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản*, Tạp chí Xây dựng, Online, <https://tapchixaydung.vn/hon-32000-ca-nhan-duoc-cap-chung-chi-hanh-nghe-moi-gioi-bat-dong-san-20201224000011163.html>;

43. Tòa án Nhân dân tối cao, Trang thông tin điện tử công bố Bản án, Quyết định của Tòa án, Online, <https://congbobanan.toaan.gov.vn/>;

44. Xuân Thoại, Nguyễn Thành (2021). *Bất cập về chế tài xử phạt vi phạm trong kinh doanh bất động sản*, Tạp chí điện tử Luật sư Việt Nam, Online, <https://lsvn.vn/bat-cap-ve-che-tai-xu-phat-vi-pham-trong-kinh-doanh-bat-dong-san1619076129.html>;