

Cẩm nang Môi giới Bất động sản Đà Nẵng 2026

Pháp lý hành nghề, thẩm định sản phẩm, thị trường, tài chính, quy trình giao dịch, kỹ năng tư vấn và tuân thủ – cập nhật theo Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Nghị định 339/2026/NĐ-CP.

Lời mở đầu

Hai năm qua, nghề môi giới bất động sản tại Việt Nam thay đổi nhiều hơn cả thập kỷ trước đó. Luật Kinh doanh bất động sản 2023 chấm dứt thời kỳ môi giới tự do, Nghị định 339/2026/NĐ-CP nâng mức phạt đến 60 triệu đồng với cá nhân hành nghề không đúng điều kiện, còn thị trường Đà Nẵng bước vào chu kỳ mới với địa giới mở rộng, Trung tâm tài chính quốc tế và Khu thương mại tự do.

Cẩm nang này được biên soạn cho đội ngũ tư vấn của Bất Động Sản Đà Nẵng DTP và đối tác, với mục tiêu: **mỗi lời tư vấn đều có căn cứ pháp lý, có số liệu và có nguồn**. Tài liệu đi từ nền tảng pháp lý (Chương 1 – 2), hiểu thị trường và tài chính (Chương 3 – 4), đến quy trình, kỹ năng và tuân thủ (Chương 5 – 7).

40 – 60 tr Mức phạt cá nhân hành nghề không chứng chỉ (NĐ 339/2026)	5% · 30% · 95% Ba mốc tiền với nhà ở hình thành trong tương lai	400 triệu Ngưỡng giao dịch tiền mặt phải báo cáo (QĐ 11/2023)
---	---	---

Mục lục

01	Khung pháp lý hành nghề môi giới bất động sản 2024 – 2026	3
02	Thẩm định pháp lý sản phẩm trước khi chào bán	6
03	Hiểu thị trường Đà Nẵng 2026	8
04	Tài chính, thuế và bài toán dòng tiền	10
05	Quy trình giao dịch chuẩn 7 bước	12
06	Kỹ năng tư vấn và xử lý từ chối	14
07	Tuân thủ, phòng chống rửa tiền và đạo đức nghề nghiệp	16
PL	Phụ lục: Văn bản pháp luật và nguồn tham khảo	18

CHƯƠNG 01

Khung pháp lý hành nghề môi giới bất động sản 2024 – 2026

Từ ngày 01/8/2024, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 có hiệu lực và chấm dứt thời kỳ “môi giới tự do”. Chương này tổng hợp những điều kiện bắt buộc, quyền, nghĩa vụ và chế tài mà mọi người làm nghề cần nắm trước khi nhận khách hàng đầu tiên.

1.1. Hai điều kiện bắt buộc với cá nhân môi giới

Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đặt ra hai điều kiện đồng thời đối với cá nhân hành nghề môi giới:

ĐIỀU KIỆN 1

Có chứng chỉ hành nghề

Chứng chỉ do Sở Xây dựng cấp sau khi thi sát hạch đạt yêu cầu, có giá trị trên toàn quốc trong 5 năm.

ĐIỀU KIỆN 2

Hành nghề trong doanh nghiệp

Phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản. Cá nhân không còn được hành nghề độc lập.

Hệ quả thực tế: một người đã có chứng chỉ nhưng tự nhận khách, tự thu phí mà không thuộc doanh nghiệp nào vẫn là vi phạm. Ngược lại, hoàn thành khóa đào tạo hay đã thi đạt nhưng chưa được cấp chứng chỉ cũng chưa đủ điều kiện hành nghề – chỉ tấm chứng chỉ mới là căn cứ pháp lý.

1.2. Điều kiện với doanh nghiệp môi giới

Theo Điều 61 Luật Kinh doanh bất động sản 2023, tổ chức kinh doanh dịch vụ môi giới phải:

- Thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định;
- Có quy chế hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản;
- Có cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động;
- Có ít nhất 01 người có chứng chỉ hành nghề môi giới (luật cũ yêu cầu 02 người);
- Gửi thông tin về doanh nghiệp đến Sở Xây dựng nơi thành lập để công khai trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản **trước khi** kinh doanh dịch vụ.

1.3. Chứng chỉ hành nghề theo Nghị định 96/2024/NĐ-CP

Nội dung	Quy định
Điều kiện dự thi	Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; không trong thời gian bị truy cứu trách nhiệm hình sự, chấp hành án; tốt nghiệp THPT hoặc tương đương; đã qua khóa đào tạo về môi giới bất động sản.

Nội dung	Quy định
Cấu trúc bài thi	Hai phần: kiến thức cơ sở (pháp luật kinh doanh bất động sản, đất đai, nhà ở, đầu tư, dân sự, thuế, phòng chống rửa tiền...) và kiến thức chuyên môn (tổng quan dịch vụ môi giới, quy trình, tình huống thực tế).
Thời gian, điểm đạt	Mỗi phần 120 phút; đạt khi mỗi phần từ 70/100 điểm trở lên.
Tổ chức thi	Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố tổ chức tối thiểu 01 kỳ/năm (khi có từ 10 thí sinh đăng ký).
Thời hạn cấp	Tối đa 10 ngày kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ.
Hiệu lực	05 năm, phạm vi toàn quốc. Khi hết hạn, chỉ cần thi lại phần kiến thức cơ sở.

Kinh nghiệm thực tế: thời gian chờ lịch thi và chờ cấp chứng chỉ có thể kéo dài vài tháng. Người mới vào nghề nên đăng ký đào tạo sớm và làm hồ sơ ngay sau kỳ thi, tránh rơi vào khoảng “trống pháp lý” khi đã có khách nhưng chưa có chứng chỉ.

1.4. Quyền và nghĩa vụ của cá nhân môi giới

Quyền (Điều 64)

- Hưởng thù lao, hoa hồng theo thỏa thuận với doanh nghiệp nơi hành nghề;
- Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản;
- Từ chối cung cấp dịch vụ khi phát hiện thông tin sai lệch, giao dịch trái pháp luật.

Nghĩa vụ (Điều 65)

- Cung cấp trung thực, đầy đủ thông tin, hồ sơ về bất động sản mình môi giới;
- Thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định;
- Tuân thủ quy chế của doanh nghiệp nơi hành nghề;
- Tham gia đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hằng năm.

1.5. Thù lao, hoa hồng: nhận qua đâu, nhận thế nào

Điều 63 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định mức thù lao, hoa hồng do các bên thỏa thuận, luật không đặt mức trần. Tuy nhiên, cá nhân môi giới chỉ được nhận thù lao, hoa hồng thông qua doanh nghiệp nơi mình hành nghề – không nhận trực tiếp từ khách hàng. Các khoản thanh toán trong kinh doanh bất động sản phải đi qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước; nhận tiền mặt ngoài hệ thống ngân hàng là hành vi bị xử phạt nặng (xem mục 1.6).

1.6. Chế tài mới: Nghị định 339/2026/NĐ-CP

Nghị định 339/2026/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản có hiệu lực từ ngày **26/8/2026**, thay thế Nghị định 16/2022/NĐ-CP. Các mức phạt đáng chú ý với nghề môi giới:

Hành vi vi phạm	Đối tượng	Mức phạt
Hành nghề không có chứng chỉ; không hành nghề trong doanh nghiệp; không tuân thủ quy chế	Cá nhân môi giới	40 – 60 triệu đồng
Thiếu người có chứng chỉ; không có quy chế; không đảm bảo cơ sở vật chất, chế độ báo cáo	Doanh nghiệp môi giới	60 – 80 triệu đồng
Kinh doanh dịch vụ môi giới mà không thành lập doanh nghiệp	Tổ chức, cá nhân	120 – 160 triệu đồng
Cung cấp thông tin về bất động sản không trung thực	Cá nhân, doanh nghiệp	120 – 160 triệu đồng
Không ban hành quy định nội bộ về phòng chống rửa tiền	Doanh nghiệp	20 – 40 triệu đồng
Không báo cáo giao dịch đáng ngờ	Doanh nghiệp	40 – 80 triệu đồng
Nhận tiền thanh toán hợp đồng không qua tài khoản ngân hàng	Doanh nghiệp kinh doanh BĐS	240 – 300 triệu đồng

Nguồn: Luật Kinh doanh bất động sản 2023; Nghị định 96/2024/NĐ-CP; Nghị định 339/2026/NĐ-CP theo tổng hợp của Dân trí, CafeF, Thư viện Pháp luật (9/2026).

Thẩm định pháp lý sản phẩm trước khi chào bán

Một môi giới giỏi không bán “sản phẩm đẹp” mà bán “sản phẩm an toàn”. Chương này đưa ra quy trình thẩm định 4 tầng cho dự án hình thành trong tương lai và checklist 10 điểm cho nhà đất thứ cấp.

2.1. Mô hình thẩm định 4 tầng cho dự án hình thành trong tương lai

1

Quyền sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính

Kiểm tra văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định giao đất/cho thuê đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án và chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất. *Dấu hiệu an toàn:* chủ đầu tư xuất trình được giấy chứng nhận và chứng từ nộp tiền sử dụng đất cho phần diện tích đưa vào kinh doanh.

2

Quy hoạch chi tiết 1/500 và giấy phép xây dựng

Đối chiếu mật độ, tầng cao, chức năng từng lô với quy hoạch được duyệt; kiểm tra giấy phép xây dựng (hoặc văn bản thay thế). *Dấu hiệu an toàn:* tên thương mại, tên pháp lý và vị trí trên giấy phép trùng khớp.

3

Nghiệm thu phần móng

Với nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở hình thành trong tương lai, dự án phải có biên bản nghiệm thu hoàn thành phần móng theo quy định trước khi đưa vào kinh doanh. *Dấu hiệu rủi ro:* nhận “giữ chỗ”, “đặt chỗ” khi công trường chưa xong móng.

4

Văn bản đủ điều kiện bán và bảo lãnh ngân hàng

Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; hợp đồng mua bán kèm chứng thư bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của ngân hàng. *Dấu hiệu an toàn:* dự án có tên trong danh sách công khai của Sở Xây dựng TP. Đà Nẵng và thông tin đã đăng trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

2.2. Các mốc tiền mà môi giới phải nói rõ với khách

Mốc	Quy định theo Luật KDBĐS 2023	Ý nghĩa với người mua
Đặt cọc	Chỉ được thu khi nhà ở đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; không quá 5% giá bán.	Mọi khoản “giữ chỗ” lớn trước thời điểm này đều rủi ro.

Mốc	Quy định theo Luật KDBĐS 2023	Ý nghĩa với người mua
Thanh toán lần đầu	Không quá 30% giá trị hợp đồng, bao gồm cả tiền đặt cọc.	Kiểm tra lịch thanh toán trong hợp đồng.
Trước khi nhận giấy chứng nhận	Chủ đầu tư không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; 5% còn lại thanh toán khi bên mua được cấp giấy chứng nhận.	Công cụ “giữ tiền” để thúc đẩy ra sổ.
Kênh thanh toán	Thanh toán qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước.	Không chuyển tiền vào tài khoản cá nhân môi giới.

2.3. Checklist 10 điểm cho nhà đất thứ cấp

- ☐ **Giấy chứng nhận bản gốc:** đúng tên người bán, thửa đất, diện tích, mục đích sử dụng; không tẩy xóa.
- ☐ **Chủ sở hữu thực:** tài sản chung vợ chồng, đồng sở hữu, thừa kế chưa chia – cần đủ người ký.
- ☐ **Tình trạng thế chấp:** tra cứu đăng ký biện pháp bảo đảm; nếu đang thế chấp phải có phương án giải chấp.
- ☐ **Quy hoạch:** thông tin quy hoạch sử dụng đất, lộ giới, hành lang an toàn; đặc biệt các khu vừa điều chỉnh sau sáp nhập.
- ☐ **Tranh chấp, kê biên:** hỏi tổ dân phố, UBND phường; kiểm tra thông báo ngăn chặn tại văn phòng công chứng.
- ☐ **Hiện trạng so với sổ:** phần xây lấn, diện tích chênh, công trình chưa hoàn công.
- ☐ **Lối đi, kiệt, hẻm:** bề rộng thực tế, lối đi chung có được ghi nhận pháp lý không.
- ☐ **Phân lô, tách thửa:** điều kiện tách thửa theo quy định của thành phố; lưu ý Luật KDBĐS 2023 cấm phân lô bán nền tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, II, III.
- ☐ **Loại hình:** căn hộ ở lâu dài hay căn hộ du lịch/condotel trên đất thương mại dịch vụ có thời hạn.
- ☐ **Nghĩa vụ tài chính còn tồn:** nợ tiền sử dụng đất, thuế phi nông nghiệp, phí quản lý chung cư.

2.4. Công chứng: khi nào bắt buộc?

Theo Luật Đất đai 2024 và Luật Nhà ở 2023 (cùng hiệu lực từ 01/8/2024), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở giữa cá nhân với nhau phải được công chứng hoặc chứng thực. Trường hợp một bên là tổ chức kinh doanh bất động sản thì việc công chứng theo nhu cầu của các bên. Hợp đồng thuê nhà ở không bắt buộc công chứng. Môi giới nên chủ động giải thích để khách không nhầm lẫn giữa “giấy tay đặt cọc” và hợp đồng có giá trị chuyển quyền.

Nguồn: Luật KDBĐS 2023; Luật Đất đai 2024; Luật Nhà ở 2023; tổng hợp của LuậtVietnam, Thư viện Pháp luật.

CHƯƠNG 03

Hiểu thị trường Đà Nẵng 2026

Đà Nẵng năm 2026 là một thành phố khác hẳn năm năm trước: địa giới mở rộng, chính quyền hai cấp, có Trung tâm tài chính quốc tế và Khu thương mại tự do. Người môi giới cần hiểu các động lực này để tư vấn có căn cứ, không “thối” kỳ vọng.

3.1. Bốn thay đổi cấu trúc

01 · ĐỊA GIỚI

Sáp nhập với Quảng Nam

Từ 01/7/2025, thành phố Đà Nẵng mới hình thành trên cơ sở hợp nhất Đà Nẵng và Quảng Nam; chính quyền địa phương vận hành hai cấp (thành phố – phường/xã), không còn cấp quận, huyện.

02 · TÀI CHÍNH

Trung tâm tài chính quốc tế

Nghị quyết 222/2025/QH15 của Quốc hội về Trung tâm tài chính quốc tế tại Việt Nam, đặt tại TP. Hồ Chí Minh và Đà Nẵng. Trung tâm tại Đà Nẵng chính thức ra mắt ngày 09/01/2026.

03 · THƯƠNG MẠI

Khu thương mại tự do

Quyết định 1142/QĐ-TTg ngày 13/6/2025 thành lập Khu thương mại tự do Đà Nẵng, khoảng 1.881 ha gồm 7 vị trí, tập trung ở khu vực Hòa Hiệp Bắc, Hòa Liên, Hòa Ninh, Hòa Nhơn, Hòa Phú (tên cũ).

04 · HẠ TẦNG

Cảng Liên Chiểu và trục phía Nam

Cảng Liên Chiểu và các trục đường ven biển, ven sông Cổ Cò mở rộng không gian phát triển về hai hướng Tây Bắc và Nam.

3.2. Số liệu thị trường cần thuộc

Chỉ số	Giá trị	Nguồn
Giao dịch đất nền, nhà phố – biệt thự quý 1/2026 so với quý 4/2025	228 giao dịch, +61%	DKRA Consulting
Giá sơ cấp đất nền quý 1/2026	+2% so với quý trước; +7% so với cùng kỳ	DKRA Consulting
Giá thứ cấp đất nền quý 1/2026	+22% so với quý 1/2025	DKRA Consulting
Doanh thu dịch vụ kinh doanh BĐS tháng 2/2026	1.469 tỷ đồng, +29,2%	Thống kê TP. Đà Nẵng qua báo Người Lao Động
Giá căn hộ phổ biến (mặt bằng chung)	79 – 85 triệu đồng/m ²	Báo Người Lao Động (3/2026)

Cách dùng số liệu: luôn nói rõ nguồn và thời điểm. Số liệu thị trường thay đổi theo quý; câu “giá tăng 22%” không có nghĩa căn của khách sẽ tăng 22%.

3.3. Bản đồ phân khúc theo khu vực

Khu vực (tên quen gọi)	Đặc trưng	Giá tham khảo	Khách hàng chính
Hải Châu	Lõi trung tâm, mặt sông Bạch Đằng, quỹ đất cận; M Landmark, The Filmore, The Meridian, The Estuary	Từ 3,7 tỷ; mặt sông 179 – 279 tr/m ² (M Landmark)	Giữ tài sản, chuyên gia, khách thuê cao cấp
Sơn Trà	Bờ đông sông Hàn và dải biển Mỹ Khê; nhiều dự án đã bàn giao	Căn hộ từ 1,98 tỷ; mặt biển 145 – 155 tr/m ²	Ở thực, nghỉ dưỡng, cho thuê
Ngũ Hành Sơn	FPT City, ven sông Cổ Cò, trục Trường Sa; nguồn cung mới lớn	Căn hộ từ 1,7 tỷ	Gia đình trẻ, người làm công nghệ
Cẩm Lệ (Hòa Xuân)	Cụm Sun NeO City: Spana, Cora, S-Light	Từ 2,2 tỷ	Mua lần đầu, đầu tư căn nhỏ
Liên Chiểu	Khu công nghiệp, đại học, cảng Liên Chiểu, FTZ; nhà ở xã hội	NOXH từ 850 triệu; đô thị nghỉ dưỡng từ 5,84 tỷ	Công nhân, kỹ sư, nhà đầu tư dài hạn

Giá tham khảo theo dữ liệu dự án cập nhật trên batdongsandanang.land tháng 9/2026.

3.4. Ba nhận định dẫn dắt tư vấn

- 1. Thị trường nghiêng về nhu cầu ở thực.** Dòng tiền ưu tiên dự án pháp lý rõ, chủ đầu tư uy tín, giá hợp lý và có khả năng khai thác cho thuê.
- 2. Phân hóa mạnh trong phân khúc căn hộ.** Căn ven sông, ven biển cao cấp hướng tới khách đầu tư cho thuê; các dự án 1,7 – 3 tỷ đồng khu Hòa Xuân, Ngũ Hành Sơn phục vụ người dân địa phương.
- 3. Động lực vĩ mô là dài hạn.** Trung tâm tài chính, khu thương mại tự do cần nhiều năm để tạo nhu cầu nhà ở thực. Môi giới chuyên nghiệp không dùng các chính sách này để hứa hẹn tăng giá ngắn hạn.

Nguồn: Quyết định 1142/QĐ-TTg (13/6/2025); Nghị quyết 222/2025/QH15; DKRA qua Thị trường Tài chính Tiền tệ; VietnamFinance (14/01/2026); Người Lao Động (13/3/2026).

Tài chính, thuế và bài toán dòng tiền

Khách hàng ngày càng hỏi những câu của nhà đầu tư: “Tổng chi phí là bao nhiêu?”, “Mỗi tháng tôi phải bù bao nhiêu tiền?”. Chương này trang bị cho môi giới cách trả lời bằng con số minh bạch.

4.1. Thuế, phí trong giao dịch chuyển nhượng

Khoản	Mức	Thuộc do	Ghi chú
Thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng BĐS	2% giá chuyển nhượng	Bên bán	Luật Thuế TNCN 109/2025/QH15 (hiệu lực 01/7/2026) giữ nguyên mức 2%; miễn thuế với nhà ở, đất ở duy nhất theo điều kiện luật định.
Lệ phí trước bạ nhà, đất	0,5%	Bên mua	Tính trên giá theo bảng giá hoặc giá hợp đồng theo quy định.
Phí công chứng	Theo biểu phí	Thỏa thuận	Tính lũy tiến theo giá trị tài sản; hợp đồng 1 – 3 tỷ đồng thường khoảng 1 – 2,2 triệu đồng.
Phí thẩm định hồ sơ, cấp giấy chứng nhận	Theo nghị quyết HĐND TP	Bên mua	Mức cụ thể do HĐND TP. Đà Nẵng quy định.
Kinh phí bảo trì chung cư	2% giá trị căn	Bên mua (nhà mới)	Nộp khi mua căn hộ từ chủ đầu tư.

Thỏa thuận ai chịu thuế phí phải ghi vào hợp đồng. Tranh chấp “bao sang tên” hay “không bao” là nguyên nhân mất cọc phổ biến.

4.2. Thuế đối với thu nhập của môi giới

Hoa hồng môi giới là thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân. Theo quy định hiện hành, doanh nghiệp trả hoa hồng cho cá nhân không ký hợp đồng lao động từ 3 tháng trở lên với mức từ 2 triệu đồng/lần trở lên sẽ khấu trừ 10% trước khi chi trả; người có hợp đồng lao động được tính thuế theo biểu lũy tiến. Luật Thuế TNCN 2025 có hiệu lực từ 01/7/2026 điều chỉnh biểu thuế còn 5 bậc (5%, 15%, 25%, 30%, 35%) và nâng giảm trừ gia cảnh lên 15,5 triệu đồng/tháng cho bản thân, 6,2 triệu đồng/tháng cho mỗi người phụ thuộc. Môi giới nên theo dõi văn bản hướng dẫn mới về khấu trừ tại nguồn.

4.3. Bài toán dòng tiền căn hộ cho thuê: hai ví dụ thực tế

Giả định chung: cho thuê 11 tháng/năm (1 tháng trống), chi phí bảo trì, thay thế 5% doanh thu thuê, vay 70% trong 20 năm, trả góp đều. Chưa tính thuế cho thuê và chi phí nội thất ban đầu.

Chỉ tiêu	A. Căn 2PN ven sông Hàn	B. Căn 2PN FPT City
Giá mua	5,5 tỷ	2,6 tỷ
Giá thuê giả định	32 triệu/tháng	13 triệu/tháng
Phí quản lý giả định	1,12 triệu/tháng	0,7 triệu/tháng
Lợi suất gộp	6,98%	6,00%
Lợi suất ròng (sau trống phòng, phí, bảo trì)	5,84%	4,90%
Thu ròng bình quân/tháng	≈ 26,7 triệu	≈ 10,6 triệu
Khoản vay 70%	3,85 tỷ	1,82 tỷ
Trả góp/tháng – lãi suất 8%/năm	≈ 32,2 triệu	≈ 15,2 triệu
Trả góp/tháng – lãi suất 10%/năm	≈ 37,2 triệu	≈ 17,6 triệu
Chênh lệch mỗi tháng (ở mức 10%)	– 10,5 triệu	– 7,0 triệu

Giá thuê tham khảo theo khoảng giá DTP ghi nhận: dự án ven sông 13 – 50 triệu/tháng, FPT Plaza 8 – 20 triệu/tháng. Các con số là mô phỏng, không phải cam kết lợi nhuận.

Thông điệp tư vấn rút ra

- Lợi suất cho thuê căn hộ Đà Nẵng thường thấp hơn lãi suất vay thả nổi. Khi dùng đòn bẩy 70%, người mua gần như luôn phải bù tiền hằng tháng sau giai đoạn ưu đãi.
- Gói “hỗ trợ lãi suất 0% 24 tháng” chỉ dời thời điểm bù tiền, không xóa bỏ nó. Hãy tính cho khách kịch bản tháng thứ 25.
- Lợi nhuận thực của nhà đầu tư chủ yếu đến từ tăng giá dài hạn; môi giới cần nói rõ đây là kỳ vọng, không phải cam kết.
- Nguyên tắc an toàn: tổng nghĩa vụ trả nợ không vượt 40 – 50% thu nhập ròng ổn định của hộ gia đình, tính theo lãi suất sau ưu đãi.

Nguồn: Luật Thuế TNCN 109/2025/QH15 qua Thư viện Pháp luật, FastCA; tính toán của DTP.

Quy trình giao dịch chuẩn 7 bước

Quy trình thống nhất giúp đội ngũ phục vụ khách hàng nhất quán, hạn chế sai sót pháp lý và bảo vệ chính người môi giới khi có tranh chấp.

01 Tiếp nhận nguồn hàng và ký hợp đồng dịch vụ

Doanh nghiệp ký hợp đồng dịch vụ môi giới với chủ nhà/chủ đầu tư, ghi rõ phạm vi, thời hạn, độc quyền hay không, mức phí và điều kiện thanh toán. Không nhận “ký gửi miệng”.

02 Thẩm định pháp lý và hiện trạng

Áp dụng mô hình 4 tầng (dự án) hoặc checklist 10 điểm (thứ cấp) tại Chương 2. Lưu bản sao hồ sơ trong hệ thống của doanh nghiệp.

03 Định giá và tư vấn giá chào

Dùng phương pháp so sánh với ít nhất 3 giao dịch/tin rao tương đồng về vị trí, diện tích, pháp lý; điều chỉnh theo hướng, tầng, hiện trạng. Giải thích cho chủ nhà khoảng giá có thể chốt, tránh “ngáo giá”.

04 Truyền thông trung thực

Tin đăng phải đúng diện tích, pháp lý, giá, hình ảnh thực. Không dùng ảnh phối cảnh cho căn đã bàn giao, không đăng “giá ảo” để câu khách. Thông tin sai lệch có thể bị phạt 120 – 160 triệu đồng.

05 Dẫn khách và tư vấn

Chuẩn bị hồ sơ so sánh, bảng tính chi phí và dòng tiền (Chương 4). Ghi nhận nhu cầu, ngân sách, khả năng vay của khách trước khi dẫn xem.

06 Đặt cọc, hợp đồng, công chứng

Hợp đồng đặt cọc ghi rõ tài sản, giá, tiến độ, bên chịu thuế phí, điều kiện hoàn/phạt cọc, thời hạn công chứng. Tiền cọc chuyển khoản trực tiếp cho bên bán hoặc qua tài khoản doanh nghiệp theo quy chế, không qua tài khoản cá nhân môi giới.

07 Sang tên, bàn giao, hậu mãi

Hỗ trợ hồ sơ đăng ký biến động, nộp thuế phí, bàn giao nhà kèm biên bản hiện trạng. Chăm sóc sau giao dịch là nguồn khách giới thiệu bền vững nhất.

5.1. Hồ sơ tối thiểu doanh nghiệp cần lưu cho mỗi giao dịch

Hồ sơ	Mục đích
Hợp đồng dịch vụ môi giới	Căn cứ phí, phạm vi trách nhiệm
Bản sao giấy tờ pháp lý BĐS đã thẩm định	Chứng minh đã kiểm tra thông tin
Thông tin nhận biết khách hàng	Nghĩa vụ phòng chống rửa tiền (Chương 7)

Hồ sơ	Mục đích
Chứng từ chuyển khoản cọc, thanh toán, phí	Tuân thủ thanh toán qua ngân hàng
Biên bản dẫn xem, biên bản bàn giao	Chứng cứ khi phát sinh tranh chấp

Kỹ năng tư vấn và xử lý từ chối

Xử lý từ chối không phải là “đánh bại” khách hàng. Mục tiêu là giúp khách nhìn thấy đầy đủ dữ kiện để tự quyết định – và chấp nhận rằng đôi khi câu trả lời đúng là “chưa nên mua”.

6.1. Mô hình LẮNG NGHE – LÀM RÕ – DỮ KIỆN – LỰA CHỌN

1. Lắng nghe

Để khách nói hết lo ngại, không ngắt lời.

2. Làm rõ

Hỏi lại: lo về giá, pháp lý, dòng tiền hay thời điểm?

3. Dữ kiện

Đưa số liệu có nguồn, hồ sơ, so sánh.

4. Lựa chọn

Đề xuất 2 – 3 phương án, kể cả phương án chờ.

6.2. Năm tình huống thường gặp tại Đà Nẵng

Tình huống 1 · “Giá cao quá”

Sai lầm thường gặp: khẳng định “quỹ đất ven sông không còn, sẽ không có dự án mới” – điều này không đúng, thực tế vẫn có dự án mới như M Landmark (58 Bạch Đằng).

Cách xử lý: so sánh đơn giá/m² với 3 – 5 dự án cùng khu vực, tách phần giá trả cho vị trí, tầm nhìn, tiện ích; đưa thêm lựa chọn giá mềm hơn ở khu vực lân cận (ví dụ Hòa Xuân, FPT City) để khách tự so sánh.

Tình huống 2 · “Gần biển có xuống cấp nhanh không?”

Cách xử lý: thừa nhận hơi muối và mưa bão (tháng 9 – 12) làm tăng chi phí bảo trì; cung cấp thông tin vật liệu hoàn thiện theo hồ sơ bàn giao của chủ đầu tư, mức quỹ bảo trì, kế hoạch bảo dưỡng của ban quản lý; mời khách tham quan dự án cùng khu đã vận hành lâu năm.

Tình huống 3 · “Tôi ở xa, ai quản lý cho thuê?”

Cách xử lý: trình bày các mô hình: tự quản lý qua ban quản lý tòa nhà, thuê đơn vị quản lý vận hành (phí thường tính theo % doanh thu), hoặc ủy thác cho thuê dài hạn. Nêu rõ chi phí và rủi ro của từng mô hình; không cam kết công suất thuê.

Tình huống 4 · “Dự án có an toàn pháp lý không?”

Cách xử lý: mở bộ hồ sơ 4 tầng (Chương 2), chỉ rõ văn bản đủ điều kiện bán của Sở Xây dựng, bảo lãnh ngân hàng, mốc thanh toán 5% – 30% – 95%. Nếu dự án chưa đủ điều kiện, nói thẳng và đề xuất chờ.

Tình huống 5 · “Nghe nói Đà Nẵng sắp sốt giá, có nên mua gấp?”

Cách xử lý: tách thông tin chính sách (Trung tâm tài chính, Khu thương mại tự do) khỏi dự báo giá; đưa số liệu có nguồn (Chương 3) và bảng dòng tiền (Chương 4). Khuyến nghị khách không dùng đòn bẩy vượt khả năng trả nợ chỉ vì kỳ vọng tăng giá ngắn hạn.

6.3. Những câu môi giới chuyên nghiệp không nói

Không nói	Thay bằng
“Cam kết lời 30% sau 1 năm.”	“Giá thứ cấp khu này tăng khoảng X% trong 12 tháng qua theo nguồn Y; tương lai phụ thuộc nhiều yếu tố.”
“Số sắp có rồi, anh chị cứ yên tâm.”	“Tiến độ cấp sổ hiện tại là...; hợp đồng giữ lại 5% đến khi có sổ.”
“Căn cuối cùng, chiều nay hết.”	“Hiện còn N căn thuộc loại này theo bảng hàng ngày...”
“Chuyển cọc cho em giữ chỗ.”	“Tiền cọc chuyển vào tài khoản của chủ nhà/doanh nghiệp theo hợp đồng.”

Tuân thủ, phòng chống rửa tiền và đạo đức nghề nghiệp

Tuân thủ không chỉ để tránh bị phạt. Đó là tài sản uy tín giúp môi giới và doanh nghiệp tồn tại lâu dài trong một thị trường ngày càng minh bạch.

7.1. Phòng chống rửa tiền: kinh doanh bất động sản là đối tượng báo cáo

Theo Luật Phòng, chống rửa tiền 2022, tổ chức kinh doanh bất động sản (trừ hoạt động cho thuê) thuộc nhóm ngành nghề phi tài chính có liên quan, phải thực hiện nghĩa vụ phòng chống rửa tiền. Quyết định 11/2023/QĐ-TTg quy định từ 01/12/2023, giao dịch bằng tiền mặt có giá trị từ **400 triệu đồng** trở lên phải báo cáo Ngân hàng Nhà nước.

Doanh nghiệp phải

- Ban hành quy định nội bộ về phòng chống rửa tiền;
- Nhận biết, cập nhật thông tin khách hàng;
- Báo cáo giao dịch tiền mặt giá trị lớn, giao dịch đáng ngờ;
- Lưu giữ hồ sơ, tài liệu theo thời hạn luật định.

Dấu hiệu đáng ngờ cần báo cáo nội bộ

- Khách muốn thanh toán tiền mặt lớn, chia nhỏ giao dịch;
- Giá ghi hợp đồng chênh bất thường so với giá thực;
- Người đứng tên khác người trả tiền, không giải thích được;
- Mua bán lại liên tục trong thời gian ngắn không rõ mục đích.

7.2. Bảo vệ dữ liệu cá nhân khách hàng

Danh sách khách hàng, số điện thoại, thông tin tài chính là dữ liệu cá nhân được pháp luật bảo vệ (Nghị định 13/2023/NĐ-CP và Luật Bảo vệ dữ liệu cá nhân 2025). Môi giới không được mua bán, chia sẻ danh sách khách hàng, không gọi điện tiếp thị khi khách chưa đồng ý, và phải xóa dữ liệu khi khách yêu cầu theo quy định.

7.3. Bộ quy tắc hành nghề 10 điều của DTP

1. Chỉ hành nghề khi có chứng chỉ còn hiệu lực và thuộc doanh nghiệp hợp pháp.
2. Cung cấp thông tin trung thực, đầy đủ, có nguồn; nói rõ điều chưa xác minh.
3. Không cam kết lợi nhuận, không cam kết tiến độ thay chủ đầu tư.
4. Không nhận tiền cọc, tiền thanh toán vào tài khoản cá nhân.
5. Không đồng thời đại diện hai bên có lợi ích đối lập khi chưa được cả hai đồng ý bằng văn bản.
6. Không đăng tin sai diện tích, sai giá, dùng ảnh không đúng thực tế.
7. Bảo mật thông tin khách hàng và giao dịch.

- 8. Từ chối giao dịch có dấu hiệu trái pháp luật, rửa tiền.
- 9. Tôn trọng đồng nghiệp; không “cướp khách”, không nói xấu đối thủ.
- 10. Học tập, cập nhật pháp luật và thị trường hằng năm.

7.4. Checklist tuân thủ hằng tháng cho trưởng nhóm

- ☐ 100% nhân sự hành nghề có chứng chỉ còn hạn; theo dõi ngày hết hạn.
- ☐ Tất cả tin đăng tháng qua đã được đối chiếu hồ sơ pháp lý và giá.
- ☐ Không có khoản cọc, hoa hồng nào đi qua tài khoản cá nhân.
- ☐ Hồ sơ nhận biết khách hàng đầy đủ cho mọi giao dịch đã chốt.
- ☐ Đã rà soát giao dịch tiền mặt lớn, giao dịch đáng ngờ.
- ☐ Đã cập nhật văn bản pháp luật mới cho toàn đội.

Nguồn: Luật Phòng, chống rửa tiền 2022; Quyết định 11/2023/QĐ-TTg; Nghị định 339/2026/NĐ-CP; Nghị định 13/2023/NĐ-CP.

Văn bản pháp luật và nguồn tham khảo

Văn bản	Hiệu lực	Nội dung liên quan
Luật Kinh doanh bất động sản 29/2023/QH15	01/8/2024	Điều kiện môi giới, sàn giao dịch, đặt cọc, thanh toán
Luật Đất đai 2024	01/8/2024	Chuyển nhượng, công chứng, tách thửa
Luật Nhà ở 2023	01/8/2024	Mua bán, thuê nhà ở; sở hữu của người nước ngoài
Nghị định 96/2024/NĐ-CP	01/8/2024	Hướng dẫn Luật KDBĐS; chứng chỉ hành nghề môi giới
Nghị định 339/2026/NĐ-CP	26/8/2026	Xử phạt vi phạm hành chính; thay thế ND 16/2022
Luật Phòng, chống rửa tiền 2022	01/3/2023	Nghĩa vụ của tổ chức kinh doanh BĐS
Quyết định 11/2023/QĐ-TTg	01/12/2023	Giao dịch tiền mặt từ 400 triệu phải báo cáo
Luật Thuế TNCN 109/2025/QH15	01/7/2026	Thuế chuyển nhượng 2%; biểu thuế mới
Nghị quyết 222/2025/QH15	2025	Trung tâm tài chính quốc tế tại TP.HCM và Đà Nẵng
Quyết định 1142/QĐ-TTg	13/6/2025	Thành lập Khu thương mại tự do Đà Nẵng

Nguồn báo chí, dữ liệu

- Dân trí, CafeF (06/9/2026): Cá nhân môi giới bất động sản không có chứng chỉ bị phạt đến 60 triệu đồng.
- Thư viện Pháp luật: Nghị định 339/2026/NĐ-CP; Quy định thuế TNCN chuyển nhượng BĐS từ 01/7/2026; Quyết định 1142/QĐ-TTg.
- Thanh Niên (15/9/2026): Môi giới bất động sản – khi chứng chỉ trở thành điều kiện hành nghề.
- LegalZone: Chứng chỉ môi giới bất động sản năm 2026.
- LuatVietnam: Điều kiện hành nghề môi giới từ 01/8/2024; 12 điểm mới của Luật KDBĐS 2023.
- Thị trường Tài chính Tiền tệ (DKRA): Bức tranh bất động sản Đà Nẵng đầu năm 2026.
- VietnamFinance (14/01/2026): Bất động sản Đà Nẵng 2026 – dòng tiền chảy về đâu.
- Người Lao Động (13/3/2026): Bất động sản Đà Nẵng nhờ cú hích kép từ Trung tâm tài chính quốc tế và Khu thương mại tự do.

Tài liệu mang tính tham khảo, được tổng hợp đến tháng 9/2026. Nội dung không thay thế ý kiến tư vấn pháp lý, thuế cho từng giao dịch cụ thể. Người đọc cần đối chiếu văn bản pháp luật hiện hành tại thời điểm áp dụng.