

Số: /SXD-QLN

Đà Nẵng, ngày tháng 6 năm 2026

V/v tăng cường thực hiện quy định pháp luật về điều kiện bất động sản đưa vào kinh doanh và xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản

Kính gửi:

- Chủ đầu tư dự án bất động sản;
- Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;
- Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- Các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Từ ngày 01/8/2024, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và văn bản quy định chi tiết có hiệu lực thi hành. Sở Xây dựng đã tổ chức Lớp tập huấn, phổ biến Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản quy định chi tiết; đồng thời thường xuyên theo dõi, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân tuân thủ các quy định pháp luật về điều kiện bất động sản đưa vào kinh doanh trên địa bàn thành phố. Sở Xây dựng đã ban hành Thông báo số 6488/TB-SXD ngày 13/10/2025 đề nghị các tổ chức, cá nhân thực hiện quy định pháp luật về điều kiện bất động sản đưa vào kinh doanh và xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản (*đính kèm thông báo*).

Nhằm chấp hành pháp luật, bảo đảm hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố được thực hiện đúng quy định, Sở Xây dựng đề nghị các tổ chức, cá nhân có liên quan:

1. Thực hiện các quy định của pháp luật về điều kiện bất động sản đưa vào kinh doanh (không phải nhà ở thuộc tài sản công)

a) Chủ đầu tư dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở

- Rà soát nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh (trừ các loại nhà ở thuộc tài sản công, nhà ở xã hội) đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản.

- Rà soát nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh (trừ các loại nhà ở thuộc tài sản công, nhà ở xã hội) đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản.

Lưu ý: Trước khi thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải gửi hồ sơ đề nghị cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh kiểm tra điều kiện của nhà ở được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 4 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản; chỉ được ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua sau khi có văn bản thông báo của cơ quan có thẩm quyền về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

- Rà soát điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai theo quy định tại Khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở và điều kiện bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội có sẵn theo quy định tại khoản 4 Điều 88 Luật Nhà ở.

Lưu ý: Danh sách các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng đã có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê, cho thuê mua được đăng tải công khai tại Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng (<https://sxd.danang.gov.vn>).

- Rà soát đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở phải bảo đảm đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản và việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho tổ chức phải bảo đảm đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 35 Luật Kinh doanh bất động sản.

Lưu ý: Danh sách các dự án bất động sản trên địa bàn thành phố Đà Nẵng đã có văn bản thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở được đăng tải công khai tại Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng (<https://sxd.danang.gov.vn>).

- Thực hiện công khai đầy đủ, trung thực và chính xác các thông tin về dự án bất động sản, nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản.

- Thực hiện rà soát, bảo đảm thực hiện theo đúng quy định tại Điều 183 Luật Nhà ở đối với trường hợp thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai.

b) Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

- Chỉ thực hiện giao dịch, ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản đối với các bất động sản đáp ứng đầy đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Thực hiện đúng các quy định về huy động vốn, thu tiền ứng trước của khách hàng, kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật.

- Cung cấp đầy đủ, trung thực thông tin, hồ sơ pháp lý liên quan đến bất động sản cho khách hàng trước khi thực hiện giao dịch.

- Không thực hiện các hành vi huy động vốn, nhận đặt cọc, nhận giữ chỗ, ký kết văn bản thỏa thuận hoặc thực hiện các giao dịch khác đối với bất động sản chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định.

c) Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản

- Kiểm tra hồ sơ pháp lý của bất động sản trước khi thực hiện hoạt động môi giới, quảng cáo, tư vấn, giao dịch hoặc đưa bất động sản lên sàn giao dịch bất động sản.

- Chỉ thực hiện môi giới, quảng cáo, giới thiệu hoặc đưa lên sàn giao dịch đối với các bất động sản đáp ứng đầy đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.

- Cung cấp đầy đủ, chính xác, trung thực hồ sơ và thông tin về bất động sản cho khách hàng; chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin cung cấp.

- Thực hiện đúng các quy định của pháp luật về kinh doanh dịch vụ bất động sản, chế độ báo cáo và các nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

d) Các tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản cần tìm hiểu kỹ thông tin, hồ sơ pháp lý dự án và quy định pháp luật liên quan trước khi tham gia giao dịch bất động sản.

2. Quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản

Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản vi phạm quy định về kinh doanh bất động sản thì bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Điều 58 và Điều 59 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

Ngoài ra, các hành vi “*Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án không đúng thủ tục quy định; Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án mà không đảm bảo đầy đủ các yêu cầu hoặc các điều kiện theo quy định; Sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân hoặc tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích cam kết*” sẽ bị đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

Sở Xây dựng thông báo và đề nghị các tổ chức, cá nhân thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp có khó khăn, vướng mắc, đề nghị liên hệ Sở Xây dựng - Phòng Quản lý nhà và thị trường bất động sản (số điện thoại: 0236.3565539) để được hướng dẫn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố (báo cáo);
- Công an thành phố;
- Thanh tra thành phố;
- Các sở: TC, NNMT, VHTTDL;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- Cổng Thông tin điện tử thành phố (đăng tải)
- Trang Thông tin điện tử Sở Xây dựng (đăng tải);
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Lưu: VT, QLN (My).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Văn Tuấn