

Phụ lục
QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN BẤT ĐỘNG SẢN
ĐƯA VÀO KINH DOANH (KHÔNG PHẢI NHÀ Ở THUỘC
TÀI SẢN CÔNG) VÀ XỬ LÝ VI PHẠM HÀNH CHÍNH
TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
(Đính kèm Thông báo số /TB-SXD ngày /10/2025 của Sở Xây dựng)

I. CÁC LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN ĐƯA VÀO KINH DOANH THEO
QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản:

“Điều 5. Các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Nhà ở có sẵn và nhà ở hình thành trong tương lai.

2. Công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

3. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

...”

Trong đó:

- Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn là nhà ở, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

II. QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN BẤT ĐỘNG SẢN
ĐƯA VÀO KINH DOANH

1. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn (trừ các loại nhà ở thuộc tài sản công, nhà ở xã hội) đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản

“Điều 14. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh

1. Nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, trừ nhà ở, công

trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng trong dự án bất động sản quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này;

b) Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết; trường hợp có tranh chấp thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;

c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch;

đ) Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;

e) Đã được công khai thông tin theo quy định tại Điều 6 của Luật này.

2. Nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 1 Điều này thì còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật này¹;

b) Có giấy tờ xác định nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh;

d) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng.

3. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được chủ đầu tư bán, cho thuê mua ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Công trình xây dựng được tạo lập theo dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng; có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đăng ký tài sản để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đăng ký quyền sở hữu tài sản cho người mua, thuê mua;

b) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được bán, cho thuê mua phải có chức năng sử dụng cụ thể và được phân định riêng với các phần diện tích khác trong công trình xây dựng theo dự án được cơ quan có thẩm

¹ “Điều 11. Yêu cầu đối với dự án bất động sản

1. Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị.

3. Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về: quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật có liên quan.

4. Tuân thủ giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng.

5. Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

6. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, ngoài việc đáp ứng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này thì còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở.”

quyền chấp thuận, phê duyệt và được thể hiện rõ trong hồ sơ thiết kế của dự án, công trình xây dựng để chủ sở hữu có thể quản lý, sử dụng độc lập đối với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đó;

c) Công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng trong dự án phải được thiết kế đúng, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành áp dụng đối với loại công trình xây dựng và công năng của công trình xây dựng đó;

d) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được bán, cho thuê mua phải xác định được quyền sử dụng đất gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng đó về hình thức, thời hạn sử dụng đất, diện tích đất sử dụng chung hoặc riêng với các chủ sở hữu công trình xây dựng khác, người sử dụng đất khác theo quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải được xác định rõ nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước mà người bán, cho thuê mua hoặc người mua, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có nghĩa vụ phải nộp và được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua;

e) Công trình xây dựng phải được xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.”

2. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai (trừ các loại nhà ở thuộc tài sản công, nhà ở xã hội) được vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản

“Điều 24. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

1. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất sau đây:

a) Quyết định giao đất;

b) Quyết định cho thuê đất và hợp đồng về cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

đ) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;

e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

g) Giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Có các loại giấy tờ sau đây:

a) Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.

Chính phủ quy định chi tiết khoản này.

5. Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua.

6. Đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật này.

7. Đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật này.

8. Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4², 5, 6 và 7 Điều này thì còn phải bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 14 của Luật này.”

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

3. 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

“Điều 88. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội

4. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội có sẵn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

a) Khu vực nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; nếu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thể chấp nhà ở thì phải

² Theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ: “Không thực hiện thủ tục thông báo đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh quy định tại khoản 4, khoản 8 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.”

giải chấp trước khi bán, cho thuê mua nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp;

b) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, cho thuê, trừ nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công;

c) Nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 160 của Luật này.”

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>).

4. 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 2023

“Điều 88. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội

3. Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có giấy phép xây dựng nếu thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng;

b) Đã hoàn thành việc xây dựng phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cấp nước, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán, cho thuê mua theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; đã giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thế chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp;

c) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, trừ nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công.”

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>).

5. Điều kiện đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản

“Điều 31. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều 29 của Luật này.

2. Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất và trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Quyền sử dụng của phần đất được

chuyển nhượng nằm trong phần diện tích đất thuộc dự án đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp đang có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết hoặc có tranh chấp nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;

4. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

5. Quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật.

6. Đất không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

7. Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc quyền sử dụng đất đủ điều kiện được chuyển nhượng.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của chủ đầu tư dự án, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra điều kiện của quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; trường hợp quyền sử dụng đất không đủ điều kiện được chuyển nhượng phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do.

Chính phủ quy định chi tiết khoản này.

8. Đã được công khai thông tin về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật này.”

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>).

6. Điều kiện đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức theo quy định tại Điều 35 Luật Kinh doanh bất động sản

“Điều 35. Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức

Đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức phải đáp ứng các điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 8 Điều 31 của Luật này.”

7. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo Điều 183 Luật Nhà ở

“Điều 183. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc thế chấp nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho việc đầu tư dự án đó hoặc xây dựng nhà ở đó; việc thế chấp dự án hoặc nhà ở phải bao gồm cả thế chấp quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 88 của Luật này.

Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản này được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Trường hợp huy động vốn góp, chủ đầu tư phải cung cấp cho bên góp vốn văn bản giải chấp của tổ chức tín dụng khi ký hợp đồng góp vốn.

3. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình, tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua, cải tạo, sửa chữa nhà ở đó.”

III. QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Xử lý vi phạm hành chính về kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ

“Điều 58. Vi phạm quy định về kinh doanh bất động sản

1. Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Kinh doanh bất động sản thuộc trường hợp phải thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã mà không thành lập theo quy định;

b) Không công khai, công khai không đầy đủ hoặc không đúng các nội dung về dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định;

c) Hợp đồng kinh doanh bất động sản không được lập thành văn bản hoặc lập hợp đồng kinh doanh bất động sản không đầy đủ các nội dung chính theo quy định hoặc trái quy định của pháp luật;

d) Không cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng hoặc việc sử dụng tiền ứng trước khi có yêu cầu; không cho phép bên mua, bên thuê mua được kiểm tra thực tế tiến độ thi công, chất lượng công trình theo quy định;

đ) Thu các loại phí liên quan đến chuyển nhượng bất động sản không đúng quy định.

2. Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 160.000.000 đồng đối với chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng có một trong các hành vi sau đây:

a) Ký kết hợp đồng mua bán hoặc thuê mua nhà, công trình xây dựng mà không gắn quyền sử dụng đất với nhà, công trình xây dựng đó;

b) Không thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).

3. Phạt tiền từ 400.000.000 đồng đến 600.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Kinh doanh bất động sản mà bất động sản đó không đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định hoặc không được phép đưa vào kinh doanh theo quy định;

b) Kinh doanh bất động sản không đúng phạm vi được kinh doanh theo quy định;

c) Triển khai xây dựng dự án kinh doanh bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở chậm tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Bán hoặc cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai mà không có hợp đồng với ngân hàng thương mại đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng hoặc nội dung hợp đồng bảo lãnh không đúng, không đầy đủ theo quy định của pháp luật;

đ) Thu tiền của bên mua, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng tiến độ thực hiện dự án theo thỏa thuận của các bên hoặc thu vượt quá tỷ lệ phân trăm giá trị hợp đồng theo quy định;

e) Ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê mua bất động sản;

g) Từ chối xác nhận mà không có lý do chính đáng hoặc xác nhận không đúng vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định;

h) Chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn hoặc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai không đúng quy định;

i) Không tuân thủ quy định về giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản trong trường hợp có quy định;

k) Trường hợp không làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua hoặc không cung cấp hồ sơ, giấy tờ pháp lý liên quan cho người mua, thuê mua nhà ở theo quy định thì xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

4. Phạt tiền từ 800.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng đối với chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản có một trong các hành vi sau đây:

- a) Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án không đúng thủ tục quy định;
- b) 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;
- c) Trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất hoặc bị kê biên để đảm bảo thi hành án, bên nhận chuyển nhượng không phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hoặc không đủ năng lực tài chính theo quy định thì xử phạt theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- d) Bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi chưa hoàn thành đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, chưa bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, chưa hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài (đối với trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô) hoặc chưa hoàn thành nghiệm thu hoặc chưa có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của cơ quan có thẩm quyền đưa công trình nhà ở, công trình hạ tầng xã hội vào sử dụng theo quy định;
- đ) Huy động vốn không đúng quy định;
- e) 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.

5. Hình thức xử phạt bổ sung: Đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản từ 03 tháng đến 06 tháng đối với dự án có vi phạm quy định tại điểm a, điểm b và điểm e khoản 3 Điều này.

6. Biện pháp khắc phục hậu quả:

- a) Buộc công khai đầy đủ, chính xác nội dung thông tin theo quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;
- b) Buộc lập hợp đồng theo đúng quy định với hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;
- c) Buộc cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng hoặc việc sử dụng tiền ứng trước khi có yêu cầu; buộc cho phép bên mua, bên thuê mua được kiểm tra thực tế tiến độ thi công tại công trình theo quy định với hành vi quy định tại điểm d khoản 1 Điều này;
- d) Buộc trả lại cho bên mua phần phí liên quan đến chuyển nhượng bất động sản không đúng quy định với hành vi quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này;
- đ) Buộc lập lại hợp đồng gắn với quyền sử dụng đất với nhà, công trình xây dựng với hành vi quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;
- e) Buộc thông báo cho các bên về các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có) với hành vi quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;
- g) Buộc kinh doanh bất động sản đúng phạm vi được kinh doanh theo quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 3 Điều này;
- h) Buộc có hợp đồng bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư theo quy định với hành vi quy định tại điểm d khoản 3 Điều này;

i) Buộc thu tiền bên mua, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo đúng tiến độ dự án hoặc buộc hoàn trả lại bên mua phần giá trị hợp đồng thu vượt với hành vi quy định tại điểm đ khoản 3 Điều này;

k) Buộc xác nhận theo quy định đối với hành vi quy định tại điểm g khoản 3 Điều này;

l) Buộc chuyển nhượng hợp đồng đúng quy định với hành vi quy định tại điểm h khoản 3 Điều này;

m) Buộc tuân thủ quy định về giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản và hoàn trả phần giá trị thu vượt (nếu có) với hành vi quy định tại điểm i khoản 3 Điều này;

n) Buộc chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án theo quy định với hành vi quy định tại điểm a và điểm b khoản 4 Điều này;

o) Buộc dừng bàn giao nhà, công trình xây dựng, hoàn thành việc xây dựng hoặc buộc hoàn thành nghiệm thu hoặc có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định với hành vi quy định tại điểm d khoản 4 Điều này;

p) Buộc hoàn trả phần vốn đã huy động không đúng quy định với hành vi quy định tại điểm đ khoản 4 Điều này;

q) Buộc sử dụng vốn huy động đúng mục đích đã cam kết với hành vi quy định tại điểm e khoản 4 Điều này.”

2. Xử lý vi phạm hành chính về kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định tại Điều 59 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ

“Điều 59. Vi phạm quy định về kinh doanh dịch vụ bất động sản

1. Phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập mà không có chứng chỉ hành nghề hoặc chứng chỉ hành nghề hết thời hạn sử dụng theo quy định;

b) Tẩy xóa, sửa chữa chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản làm sai lệch nội dung chứng chỉ;

c) Cho mượn, cho thuê hoặc thuê, mượn chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản để thực hiện các hoạt động liên quan đến môi giới bất động sản;

d) Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch kinh doanh bất động sản.

2. Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 160.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Kinh doanh dịch vụ bất động sản mà không thành lập doanh nghiệp theo quy định hoặc không đủ số người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định hoặc chứng chỉ hành nghề hết thời hạn sử dụng theo quy định;

b) Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản không được lập thành văn bản hoặc không đầy đủ các nội dung chính theo quy định;

c) Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập không thực hiện chế độ báo cáo theo quy định;

d) Sàn giao dịch bất động sản không có quy chế hoạt động hoặc hoạt động sai quy chế được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc hoạt động không có tên, địa chỉ theo quy định hoặc thay đổi tên, địa chỉ hoạt động nhưng không thông báo đến cơ quan có thẩm quyền theo quy định;

đ) Thu các loại phí kinh doanh dịch vụ bất động sản mà pháp luật không quy định.

3. Phạt tiền từ 200.000.000 đồng đến 250.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản nhưng không đủ điều kiện theo quy định;

b) Không cung cấp, cung cấp không đầy đủ hoặc cung cấp không trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản mà mình môi giới.

4. Hình thức xử phạt bổ sung:

a) Tước quyền sử dụng chứng chỉ hành nghề từ 03 tháng đến 06 tháng đối với hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

b) Đình chỉ hoạt động kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản từ 06 tháng đến 09 tháng đối với hành vi quy định tại điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều này.

5. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc có chứng chỉ hành nghề theo quy định khi kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập với hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Buộc nộp lại chứng chỉ hành nghề bị tẩy xóa, sửa chữa cho cơ quan có thẩm quyền đã cấp chứng chỉ hành nghề với hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Buộc thành lập doanh nghiệp theo quy định khi kinh doanh dịch vụ bất động sản hoặc buộc có đủ số người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định với hành vi quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;

d) Buộc lập hợp đồng hoặc hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản đầy đủ các nội dung chính theo quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

đ) Buộc thực hiện chế độ báo cáo theo quy định với hành vi quy định tại điểm c khoản 2 Điều này;

e) Buộc trả lại cho bên nộp tiền các loại phí kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định với hành vi quy định tại điểm đ khoản 2 Điều này;

g) Buộc cung cấp thông tin về bất động sản theo quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 3 Điều này.”