

Số: /TB-UBND

Từ Kỳ, ngày tháng 01 năm 2026

THÔNG BÁO

Về việc phổ biến một số quy định của pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản

Căn cứ Luật đất đai 2024; Luật Kinh doanh bất động sản số ngày 28 tháng 11 năm 2023; Công điện số 03/CĐ-TTg ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về tập trung chấn chỉnh, xử lý việc thao túng giá, đầu cơ bất động sản và thanh tra, kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng bất động sản; Văn bản số 7450/BNNMT-QLĐĐ ngày 03/10/2025 củ Bộ Nông nghiệp và Môi trường; Văn bản số 9837/VP-NNMT của UBND thành phố Hải Phòng V/v kiểm tra, rà soát, chấn chỉnh, xử lý việc thao túng giá, đầu tư bất động sản; công tác quản lý, sử dụng đất; Văn bản số 9139/SXD-QLN ngày 04 tháng 11 năm 2025 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng V/v quy định pháp luật về công khai thông tin bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh trên địa bàn thành phố.

Để kịp thời ngăn chặn, chấn chỉnh và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật theo thẩm quyền, đặc biệt là hành vi lợi dụng đấu giá quyền sử dụng đất để thao túng giá, lừa đảo, gây nhiễu loạn thị trường bất động sản; hạn chế rủi ro pháp lý trong kinh doanh bất động sản; tạo điều kiện, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, bền vững, minh bạch, tránh hiện tượng bong bóng, sốt ảo, đầu cơ đẩy giá để trục lợi. Đồng thời phổ biến, tuyên truyền một số nội quy định của pháp luật trong hoạt động kinh doanh bất động sản, UBND xã Tứ Kỳ thông báo đến toàn thể nhân dân trên địa bàn xã một số quy định của pháp luật trong hoạt động kinh doanh bất động sản như sau:

1. Điều kiện bất động sản được đưa vào kinh doanh theo quy định cụ thể bao gồm:

- Khu vực thực hiện giao dịch bất động sản đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các khu vực dự án không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố;

- Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, được Sở Xây dựng thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; Trường hợp giao dịch là nhà ở hình thành trong tương lai cần có thông báo đủ điều kiện được bán của Sở Xây dựng.

2. Yêu cầu trong kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản

Dự án bất động sản khi có quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật được đưa vào kinh doanh phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

- Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tiến độ dự án được chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, pháp luật về đầu tư;

- Bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;

- Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật phải phù hợp với mục tiêu đầu tư, nội dung của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

3. Quy định về đặt cọc bất động sản của chủ đầu tư dự án bất động sản đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản 2023

- Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ bên đặt cọc để mua, thuê mua khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này. Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng;

- Không ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

4. Đối với Chủ đầu tư các dự án bất động sản

Công khai thông tin bất động sản, dự án bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh theo Luật Kinh doanh bất động sản.

Công khai thông tin tình hình giao dịch bất động sản của dự án ngay sau khi phát sinh giao dịch theo Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

5. Quy định về xử phạt hành chính liên quan đến kinh doanh bất động sản

- Trường hợp Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vi phạm quy định về kinh doanh bất động sản thì bị xử phạt theo Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ, trong đó lưu ý một số hành vi “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; Ủy quyền hoặc giao cho 3 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” phạt tiền từ 400.000.000 đồng đến 600.000.000 đồng; hành vi “Huy động vốn không đúng quy định” phạt tiền từ 800.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng.

- Ngoài ra, các hành vi quy định tại điểm a, điểm b và điểm e khoản 3 Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ “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; 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;” sẽ bị đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản từ 03 tháng đến 06 tháng.

- Các hành vi phạm, vi lừa đảo, tiếp tay cho vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản sẽ xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật.

6. Tiếp nhận thông tin

Khi phát hiện hiện tượng tung tin đồn thổi, đầu tư theo tâm lý đám đông, ... gây bất ổn cho thị trường, ảnh hưởng xấu đến an ninh trật tự xã hội địa phương và đời sống của người dân; đề nghị nhân dân kịp thời thông tin về Ủy ban nhân dân xã, hoặc Công an xã Tứ Kỳ để kịp thời ngăn chặn, xử lý theo quy định.

Vậy, UBND xã Tứ Kỳ thông báo để toàn thể nhân dân nắm bắt được một số quy định của pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản và cảnh giác trước các thủ đoạn lừa đảo./.

Nơi nhận:

- Lãnh đạo UBND xã;
- Phòng Kinh tế xã;
- Công an xã Tứ Kỳ;
- Trung tâm dịch vụ sự nghiệp công xã;
- Bí thư, Trưởng các thôn;
- Trang thông tin điện tử xã;
- Cơ quan, đơn vị có liên quan;
- Lưu: VT, KT./.

CHỦ TỊCH

Trương Ngọc Thành