

Số: /SXD-QLN Thanh Hoá, ngày tháng năm 2026

V/v thực hiện nghiêm quy định pháp luật về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh.

Kính gửi:

- Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh khu vực 7;
- Ban QL Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu CN;
- Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hoá;
- UBND các xã, phường;
- Chủ đầu tư các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh.

Trong thời gian qua, các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh đã được các chủ đầu tư dự án triển khai đầu tư, xây dựng và kinh doanh sản phẩm nhà ở của dự án góp phần đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên, qua công tác kiểm tra vừa qua, Sở Xây dựng đã phát hiện có chủ đầu tư dự án không tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, đã thực hiện hành vi vi phạm hành chính không thực hiện bảo lãnh trong bán ở hình thành trong tương lai; Giám đốc Sở Xây dựng đã xử phạt vi phạm hành chính tại Quyết định số 381/QĐ-XPHC ngày 22/3/2026¹, trong đó: Đã áp dụng hình thức xử phạt hành chính là **phạt tiền với mức phạt 400,0 triệu đồng (bốn trăm triệu đồng) và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định pháp luật** (buộc phải thực hiện bảo lãnh theo quy định pháp luật).

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2024) đã quy định cụ thể việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều 26 của Luật này; trong đó quy định các nội dung cần lưu ý sau:

(1) Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam **chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính** của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà

¹ Quyết định số 381/QĐ-XPHC ngày 22/3/2026 của Giám đốc Sở Xây dựng Xử phạt vi phạm hành chính về kinh doanh bất động sản.

ở hình thành trong tương lai (sau đây gọi chung là ngân hàng bảo lãnh).

(2) Trường hợp ngân hàng bảo lãnh chấp thuận cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư thì ngân hàng bảo lãnh và chủ đầu tư **sẽ ký thỏa thuận cấp bảo lãnh** về các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 26 của Luật này. Căn cứ vào thỏa thuận cấp bảo lãnh đã ký, **ngân hàng bảo lãnh gửi chủ đầu tư dự án bất động sản văn bản cam kết khăng định sẽ phát hành thư bảo lãnh** cho tất cả bên mua, thuê mua nhà ở thuộc dự án được chấp thuận cấp bảo lãnh của chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm **gửi bản sao văn bản cam kết này cho bên mua, thuê mua** khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

(3) Quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều 26 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 không áp dụng đối với bán, cho thuê mua nhà ở xã hội (*quy định tại khoản 8 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*). Riêng đối với dự án cũ, đang triển khai mà đủ điều kiện và đang bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án trước ngày 01/8/2024 thì được quy định chuyển tiếp tại khoản 5, khoản 6 Điều 83² Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

(4) Các nội dung quy định chi tiết, cụ thể tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Từ kết quả công tác kiểm tra, căn cứ các quy định như đã nêu trên, Sở Xây dựng đề nghị nội dung sau:

1. Đối với các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh

Trong trường hợp thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án:

a) Yêu cầu chủ đầu tư các dự án chấp hành nghiêm quy định về việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại:

- Điều 56³ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (đối với dự án đang

² Các quy định chuyển tiếp tại Điều 83² Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

“5. Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 mà đến thời điểm Luật này có hiệu lực thì hành chưa ký hợp đồng mua bán, thuê mua thì tiếp tục thực hiện các thủ tục bán, thuê mua theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 nhưng phải thực hiện 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 trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua.

6. Chủ đầu tư dự án bất động sản đã được ngân hàng bảo lãnh chấp thuận cấp bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì không phải làm lại thủ tục cấp bảo lãnh theo quy định của Luật này.”

³ Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014:

“Điều 56. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.

triển khai mà đủ điều kiện và đang bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án trước ngày 01/8/2024⁴ theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014).

- Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (đối với dự án đang triển khai mà đủ điều kiện và đang bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án sau ngày 01/8/2024 theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023).

b) Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở nếu không chấp hành quy định nêu trên sẽ thuộc trường hợp đã thực hiện hành vi vi phạm hành chính, thì sẽ bị xử phạt **với mức phạt tiền từ 400 triệu đồng đến 600 triệu đồng** và bị áp dụng hình thức **biện pháp khắc phục hậu quả buộc phải thực hiện việc bảo lãnh** theo quy định tại điểm d khoản 3, điểm h khoản 6 Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP⁵ của Chính Phủ, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xử lý vi phạm hành chính hiện hành.

Vì vậy, Sở Xây dựng yêu cầu các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở **mà chưa thực hiện hoặc đã thực hiện nhưng nội dung bảo lãnh không đúng, không đầy đủ** theo quy định của pháp luật về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai như đã nêu trên, thì **buộc phải thực hiện** đúng, đầy đủ, đảm bảo tuân thủ theo quy định; thực hiện hoàn thành **trước ngày 30/4/2026**.

Sau ngày 30/4/2026, Sở Xây dựng sẽ kiểm tra và xử lý vi phạm nêu trên đối với các chủ đầu tư dự án không thực hiện nghiêm túc quy định pháp luật về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

2. Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh khu vực 7

Có văn bản hướng dẫn việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng, được quy định tại khoản 8, khoản 9 Điều 26⁶ Luật Kinh doanh bất động sản

2. Phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh quy định tại khoản 3 Điều này và phải được lập thành hợp đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua, thuê mua. Hợp đồng bảo lãnh có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua.

3. Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.

4. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều này và quy định của pháp luật về bảo lãnh.”

⁴ Ngày 1/8/2024 là ngày Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có hiệu lực thi hành.

⁵ Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính Phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

⁶ khoản 8, khoản 9 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

“Điều 26. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

năm 2023; gửi các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh, các ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh và đồng thời gửi Sở Xây dựng để được biết, phối hợp.

3. Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các KCN; Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa; UBND các xã, phường

Theo chức năng, nhiệm vụ, phổ biến Công văn này của Sở Xây dựng đến các chủ đầu tư dự án để thực hiện, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, gồm:

- Các chủ đầu tư dự án (dự án đầu tư xây dựng nhà ở) mà do đơn vị là bên tổ chức thực hiện (hoặc tham mưu) việc lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đất đai, đấu thầu, đầu tư;

- Các chủ đầu tư dự án do đơn vị được giao theo dõi tiến độ, quản lý việc thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh sau khi kết thúc đơn vị hành chính cấp huyện, thành lập đơn vị hành chính cấp xã (theo Công văn số 9787/UBND-CNVDKH ngày 24/6/2025 của UBND tỉnh).

Sở Xây dựng đề nghị các cơ quan, đơn vị nêu trên, chủ đầu tư các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh tổ chức triển khai thực hiện đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị phản ánh kịp thời (bằng văn bản) gửi về Sở Xây dựng để được hướng dẫn theo thẩm quyền; tổng hợp, báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, hướng dẫn theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban biên tập Cổng TT điện tử SXD (để đăng tải);
- Lưu: VT, QLN_T.

GIÁM ĐỐC

Hoàng Văn Đồng

8. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng...

9. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có trách nhiệm hướng dẫn việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.”