

Số: 34/TB-VPĐK-CS2-HC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2026

THÔNG BÁO

Về một số nội dung cần lưu ý khi thực hiện giao dịch bất động sản

Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh có nhận được Văn bản số 664/VPCQCSĐT ngày 10/01/2026 của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có nội dung: Qua quá trình điều tra, giải quyết các vụ án và vụ việc liên quan đến lĩnh vực bất động sản, Cơ quan Cảnh sát điều tra nhận thấy: Nhiều người dân đã tự nguyện giao dịch, cầm cố, nhận thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chỉ dựa trên Hợp đồng nguyên tắc, văn bản thỏa thuận nội bộ, phiếu thu, xác nhận của chủ đầu tư, thông tin truyền miệng, môi giới không chính thống. Người dân chưa nhận thức đầy đủ sự khác biệt giữa “quyền sử dụng đất hợp pháp” và “quyền chiếm hữu, sử dụng thực tế”, dẫn đến tin tưởng sai lệch vào giá trị pháp lý của đất dự án chưa hoàn tất thủ tục, giao tài sản, tiền bạc với giá trị lớn khi chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo luật định, làm phát sinh tranh chấp dân sự kéo dài, thậm chí bị lợi dụng để thực hiện hành vi lừa đảo, chiếm đoạt tài sản. Đặc biệt, tại một số dự án khu dân cư do doanh nghiệp phát triển hạ tầng triển khai, việc chậm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng người dân vẫn tự giao dịch ngầm đã tạo ra nhiều rủi ro pháp lý nghiêm trọng.

Trước tình hình trên, để phòng ngừa vi phạm pháp luật và hạn chế thiệt hại cho người dân, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh thông báo một số điều cần lưu ý khi thực hiện giao dịch bất động sản như sau:

1. Điều kiện pháp lý để thực hiện quyền của người sử dụng đất

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024, quy định người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận), trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật này;



b) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;

d) Trong thời hạn sử dụng đất;

đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản thì ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải đáp ứng điều kiện khác theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở.

2. Một số lưu ý khi giao dịch bất động sản: Khi thực hiện giao dịch bất động sản người dân phải xem xét kỹ các điều kiện nêu trên để tránh tối đa các rủi ro có thể phát sinh. Ngoài ra, cần lưu ý một số nội dung sau:

- Phải xem kỹ các nội dung như diện tích thửa đất cần mua có trùng khớp với diện tích thể hiện trên Giấy chứng nhận, có đúng vị trí đang có nhu cầu muốn mua không, hình thể thửa đất trên giấy chứng nhận và thực tế có giống nhau không, mục đích sử dụng, có còn thời hạn sử dụng đất không, các hạn chế về quyền sử dụng đất như có nợ nghĩa vụ tài chính không, phần diện tích thuộc hành lang an toàn công trình chiếm bao nhiêu diện tích,..., hình thức sử dụng đất, các nội dung đã được biến động trên giấy chứng nhận như thế nào, giấy chứng nhận có đang được thế chấp, cầm cố hay không... Đây là vấn đề hết sức quan trọng, quyết định đến tính pháp lý của thửa đất, hạn chế được những tranh chấp dân sự về sau trong quá trình thực hiện giao dịch bất động sản.

- Cần tìm hiểu kỹ các thông tin liên quan đến thửa đất như thông tin quy hoạch, kê biên, tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện, áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, thu hồi,...

- Cần tìm hiểu kỹ tình trạng pháp lý và tìm hiểu các giấy tờ có liên quan đến thửa (lô) đất có nhu cầu cần mua.

- Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần thửa đất thì phải tìm hiểu kỹ thửa đất đó có đủ điều kiện được phép tách thửa và diện tích thửa đất muốn tách đã đảm bảo diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định hay không.

- Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án phát triển nhà ở thì phải tìm hiểu kỹ các nội dung: Thông tin về chủ đầu tư (kinh nghiệm thực hiện các dự án trước đây, trách nhiệm và tinh thần phục vụ khách hàng, chủ đầu tư thực sự của dự án, trường hợp chủ đầu tư là môi giới thì phải có giấy ủy quyền môi giới,...); Giấy tờ pháp lý của dự án (chủ trương, Quyết

định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, Quyết định giao đất; giấy chứng nhận, các giấy tờ chứng minh chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với nhà nước, thiết kế xây dựng, thiết kế cơ sở, sơ đồ vị trí đất nhận chuyển nhượng,...); khả năng thực hiện dự án của chủ đầu tư; Mức độ đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quyết định quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt (như đường giao thông, các tuyến cáp điện, chiếu sáng, thông tin viễn thông, cấp thoát nước,...). Ngoài ra, phải yêu cầu chủ đầu tư cung cấp văn bản về việc 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 đối với trường hợp có nhận chuyển nhượng nhà ở, công trình xây dựng hoặc Văn bản về việc đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản hoặc thông báo của Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) kết luận dự án đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vì đây là những giấy tờ bắt buộc phải có để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điểm X Mục C Phần V Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 và khoản 3 Điều 65 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ. Người dân cũng có thể tra cứu Website của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng để tra cứu thông tin các dự án đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Đối với trường hợp mua nhà ở hình thành trong tương lai thì người dân phải yêu cầu chủ đầu tư dự án cung cấp Văn bản của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Khoản 4 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. 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 theo quy định tại Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

- Người dân phải sử dụng hợp đồng khi giao dịch bất động sản đúng mẫu quy định. Hợp đồng phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Khi ký Hợp đồng giao dịch bất động sản phải xem kỹ các nội dung nêu trong Hợp đồng, xem kỹ đã đủ chữ ký của những người có liên quan hay chưa, đặc biệt đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, xem kỹ người có trách nhiệm nộp thuế phát sinh nếu có,.. để tránh phát sinh các tranh chấp về sau.

- Thực hiện kịp thời, đúng thời hạn việc đăng ký biến động tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định.

3. Những rủi ro pháp lý khi giao dịch đất dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận cũng như giá trị pháp lý hạn chế của hợp đồng nguyên tắc, giấy tay, thỏa thuận dân sự không đăng ký và khuyến nghị

- Thực trạng về tình hình thực hiện dự án nhà ở trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian qua như sau: Một số chủ đầu tư dự án do năng lực tài chính yếu kém, nguồn vốn ít, không đủ khả năng tài chính để hoàn thiện dự án đã lách luật, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người mua dưới nhiều hình thức hợp đồng đặt cọc, đặt chỗ, hợp đồng góp vốn xây dựng cơ sở hạ tầng hoặc góp vốn xây dựng nhà ở,... khi chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định; thậm chí tại một số dự án nhà ở, chủ đầu tư còn chưa thực hiện thủ tục giao đất, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định để được cấp giấy chứng nhận nhưng vẫn rao bán, giao dịch ngầm, nhà đầu tư thứ cấp 1 sau khi nhận chuyển nhượng lại tiếp tục bán giấy tay cho nhà đầu tư thứ cấp 2, 3,.. Điều này đã tạo ra rất nhiều rủi ro pháp lý nghiêm trọng do các hợp đồng giữ chỗ, đặt cọc, hợp đồng nguyên tắc, giấy tay có giá trị pháp lý hạn chế, không được pháp luật bảo vệ. Hậu quả để lại là người dân không được cấp Giấy chứng nhận, phát sinh tranh chấp, sự việc kéo dài rất nhiều năm và rất khó khăn trong công tác xử lý, người dân cũng rất khó khăn trong việc thu hồi lại giá trị tài sản mà người dân đã chi trả.

- Trước tình hình trên, để hạn chế thiệt hại cho người dân, phòng ngừa hành vi vi phạm pháp luật, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh khuyến nghị người dân khi thực hiện giao dịch bất động sản cần phải lưu ý kỹ các nội dung nêu trên và chỉ thực hiện giao dịch bất động sản khi đã kiểm tra đầy đủ hồ sơ pháp lý có liên quan theo quy định. Trong trường hợp có nhu cầu, người dân có thể chủ động liên hệ Ủy ban nhân dân xã, phường nơi có đất hoặc hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai để được hướng dẫn cũng như để được cung cấp thông tin cần thiết theo quy định trước khi xác lập giao dịch./.

Nơi nhận:

- Ban Giám đốc Sở;
- Cơ quan Cảnh sát điều tra Hồ Chí Minh;
- TTHCC tại 168 xã, phường (để niêm yết);
- BGĐ VPĐKĐĐ;
- 38 Chi nhánh VPĐKĐĐ (để niêm yết);
- Website Sở (để đăng tin);
- Lưu: VT, Công.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Phạm Thanh Tùng