

SỞ XÂY DỰNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
PHÒNG QUẢN LÝ NHÀ &
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 999/QLN&TTBĐS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 9 năm 2026

V/v hướng dẫn doanh nghiệp kinh doanh
bất động sản thực hiện công khai thông tin
về bất động sản, dự án bất động sản
trước khi đưa vào kinh doanh

Kính gửi:

- Phòng Phát triển đô thị;
- Phòng Kiểm tra chuyên ngành;
- Phòng Kinh tế và Vật liệu xây dựng;
- Phòng Quản lý chất lượng công trình xây dựng;
- Phòng Quản lý xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.

Về trách nhiệm công khai thông tin bất động sản, dự án bất động sản của Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, trong đó có Chủ đầu tư dự án bất động sản (*Chủ đầu tư dự án nhà ở; du lịch, nghỉ dưỡng; văn phòng - thương mại - dịch vụ; bất động sản công nghiệp; đất nền; dự án phức hợp có bố trí nhà ở*) theo quy định về Kinh doanh bất động sản; liên quan đến chức năng, nhiệm vụ của Phòng Phát triển đô thị, Phòng Kiểm tra chuyên ngành, Phòng Kinh tế và Vật liệu xây dựng, Phòng Quản lý chất lượng công trình xây dựng và Phòng Quản lý xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp trong thực hiện nhiệm vụ có liên quan đến các Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nêu trên (*theo Quyết định số 2508/QĐ-SXD-TCCB ngày 14 tháng 08 năm 2026 của Giám đốc Sở Xây dựng về thành lập Tổ công tác chuyên đề về nhà ở và thị trường bất động sản trực thuộc Sở Xây dựng*); Phòng Quản lý nhà và thị trường bất động sản có ý kiến như sau:

1. Quy định pháp luật liên quan:

Theo phụ lục đính kèm.

2. Về việc lưu ý Chủ đầu tư liên hệ cấp tài khoản định danh điện tử khi thực hiện thủ tục hành chính

Đề nghị Phòng Phát triển đô thị, Phòng Kiểm tra chuyên ngành, Phòng Kinh tế và Vật liệu xây dựng, Phòng Quản lý chất lượng công trình xây dựng và Phòng Quản lý xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, trong quá trình tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính và các công tác khác liên quan đến dự án bất động sản của Chủ đầu tư tại đơn vị mình, lưu ý đề nghị Chủ đầu tư thực hiện **Công văn số 33437/SXD-QLN&TTBĐS ngày 17 tháng 9 năm 2026** của Sở Xây dựng, liên hệ Phòng Quản lý nhà và thị trường bất động

sản để được cấp tài khoản định danh điện tử cho chủ đầu tư trên Hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản (tên miền: <https://thongtinbds.moc.gov.vn>), nếu chưa có tài khoản; đồng thời, thực hiện công khai thông tin, báo cáo dữ liệu về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định.

Đặc biệt, đối với các thủ tục của các phòng chuyên môn sau:

S T T	NỘI DUNG, NHIỆM VỤ	PHÒNG CHUYÊN MÔN	THỜI ĐIỂM CHỦ ĐẦU TƯ BÁO CÁO	CĂN CỨ PHÁP LÝ
1	Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi (FS)	Phòng Quản lý xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp	CĐT phải thực hiện báo cáo trước (hoặc song song)	Căn cứ Điều 13 Nghị định số 357/2025/NĐ-CP, <u>ngay sau khi</u> dự án bất động sản được ban hành Quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư dự án bất động sản, Chủ đầu tư dự án bất động sản đã có thể được gắn thông tin tài khoản định danh điện tử trên Hệ thống.
2	Cấp giấy phép xây dựng			
3	Kiểm tra công trình xây dựng	Phòng Kiểm tra chuyên ngành	CĐT phải thực hiện báo cáo trước (hoặc song song)	Căn cứ Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Chủ đầu tư dự án bất động sản phải báo cáo thông tin bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.
4	Thông báo dự án được phép chuyển nhượng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để xây dựng nhà ở (đất nền)	Phòng Phát triển đô thị	CĐT phải thực hiện báo cáo trước	Căn cứ khoản 8 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, 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 “ <u>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.</u> ”.
5	Thông báo nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh		CĐT phải thực hiện báo cáo trước (<i>Biểu N3 được giao tại Hệ thống</i>)	Căn cứ khoản 7 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, nhà ở, công trình xây dựng đủ điều kiện xác nhận nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh phải “ <u>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.</u> ”.
6	Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản		CĐT phải thực hiện báo cáo trước	Căn cứ khoản 2 Điều 15 Nghị định số 357/2025/NĐ-CP, trường hợp dự án nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, Chủ đầu tư phải báo cáo thông tin, dữ liệu báo cáo theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và các thông tin bổ sung liên quan.
7	Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ		Ngay sau khi CĐT được ban hành Quyết định Chấp thuận chủ	Căn cứ Điều 13 Nghị định số 357/2025/NĐ-CP, <u>ngay sau khi</u> dự án bất động sản được ban hành Quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư dự án bất động sản, Chủ đầu tư

S T T	NỘI DUNG, NHIỆM VỤ	PHÒNG CHUYÊN MÔN	THỜI ĐIỂM CHỦ ĐẦU TƯ BÁO CÁO	CĂN CỨ PHÁP LÝ
	đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản lập theo quy định tại khoản 1 Điều 69 của Luật Nhà ở		trường đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư	dự án bất động sản đã có thể được gắn thông tin tài khoản định danh điện tử trên Hệ thống.
8	Thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội	Phòng Phát triển đô thị	<u>Ngay sau khi</u> CĐT được ban hành Quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo pháp luật về nhà ở	Căn cứ Điều 13 Nghị định số 357/2025/NĐ-CP, <u>ngay sau khi</u> dự án bất động sản được ban hành Quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư dự án bất động sản, Chủ đầu tư dự án bất động sản đã có thể được gắn thông tin tài khoản định danh điện tử trên Hệ thống.
9	Thông báo kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành thi công công trình	Quản lý chất lượng công trình xây dựng	CĐT phải thực hiện báo cáo trước	Căn cứ Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Chủ đầu tư dự án bất động sản phải báo cáo thông tin bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (đối với nhà ở, công trình xây dựng có sẵn).
10	Thẩm định, phê duyệt giá bán và cho thuê các dự án nhà ở xã hội	Phòng Kinh tế và Vật liệu xây dựng	CĐT phải thực hiện báo cáo trước	Căn cứ Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Chủ đầu tư dự án bất động sản phải báo cáo thông tin bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (đối với nhà ở, công trình xây dựng có sẵn).

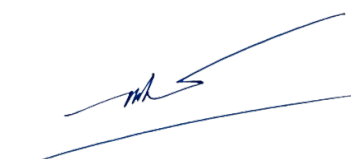
Đề nghị Quý Phòng phối hợp thực hiện; trường hợp có khó khăn, vướng mắc, đề nghị liên hệ Phòng Quản lý nhà và thị trường bất động sản (*Chuyên viên Khúc Thị Thanh Thảo - SĐT: 0942.050.986*) để phối hợp, thực hiện./.

Đính kèm Công văn số 33437/SXD-QLN&TTBĐS ngày 17 tháng 9 năm 2026 của Sở Xây dựng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban GD Sở: GD; PGD: A. Bình, A. Khiết, A. Linh (*để b/cáo*);
- Lưu: QLN&TTBĐS. *KTThảo. th*

TRƯỞNG PHÒNG


Nguyễn Tiến Hưởng