

Chuyển nhượng hợp đồng nhà ở trái quy định, phạt tối đa 1 tỷ đồng

07:49 08/09/2026

Nghị định 339/2026/NĐ-CP quy định mức phạt từ 800 triệu đồng đến 1 tỷ đồng đối với một số vi phạm liên quan đến hợp đồng kinh doanh bất động sản, trong đó có việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng không đủ điều kiện.

Chính phủ vừa ban hành Nghị định 339/2026/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý, phát triển nhà và kinh doanh bất động sản. Đáng chú ý, nghị định tăng mạnh mức phạt đối với một số vi phạm liên quan đến hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Theo đó, hành vi chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng không bảo đảm các điều kiện theo quy định có thể bị phạt từ 800 triệu đồng đến 1 tỷ đồng.



Ảnh minh họa

Ngoài phạt tiền, bên chuyển nhượng còn bị buộc hoàn trả cho bên nhận chuyển nhượng toàn bộ số tiền đã thu không đúng quy định, kèm theo khoản lợi tức phát sinh từ số tiền đã thu.

Chủ đầu tư cũng phải lập lại hợp đồng trong kinh doanh bất động sản theo mẫu quy định; trường hợp hợp đồng đang được thực hiện thì phải sửa đổi, bổ sung các nội dung theo quy định.

Mức phạt từ 800 triệu đồng đến 1 tỷ đồng cũng được áp dụng đối với chủ đầu tư dự án bất động sản đưa nhà ở, công trình xây dựng hoặc phần diện tích sàn xây dựng hình thành trong tương lai vào kinh doanh nhưng không đủ điều kiện.

Bên cạnh đó, Nghị định 339 quy định mức phạt từ 300-500 triệu đồng đối với chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có hành vi không tuân thủ các quy định về giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, dự án bất động sản trong trường hợp Nhà nước có quy định về giá.

Đối với hành vi ký hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng hoặc phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không gắn với quyền sử dụng đất theo quy định, mức phạt được quy định từ 260-300 triệu đồng.

Mức phạt từ 180-260 triệu đồng được áp dụng đối với một số hành vi liên quan đến việc sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản.

Cụ thể, chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không sử dụng hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản hoặc sử dụng hợp đồng không đầy đủ các nội dung chính theo quy định sẽ bị xử phạt.

Ngoài ra, chủ đầu tư dự án ký hợp đồng bán, cho thuê mua căn hộ chung cư, công trình xây dựng hoặc phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng nhưng không xác định rõ các nội dung theo quy định cũng thuộc nhóm hành vi bị phạt từ 180-260 triệu đồng.

Như vậy, các quy định mới tập trung xử lý nhiều hành vi vi phạm trong quá trình ký kết, chuyển nhượng và thực hiện hợp đồng kinh doanh bất động sản, với mức phạt cao nhất trong các trường hợp nêu trên lên tới 1 tỷ đồng.

Hung Phúc (t/h)