

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 33745 /SXD-QLN&TTBĐS Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 9 năm 2026

V/v phổ biến pháp luật về
Phòng, chống rửa tiền/Tài trợ khủng bố/
Tài trợ phổ biến vũ khí hủy diệt hàng loạt
(PCRT/TTKB/TTPBVKHDHL)

Kính gửi:

- Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản,
- Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản trên địa bàn Thành phố.

Căn cứ Bộ luật Hình sự số 100/2015/QH13; Luật số 86/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Hình sự số 100/2015/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 12/2017/QH14 và Luật số 59/2024/QH15;

Căn cứ Luật Phòng, chống khủng bố số 28/2013/QH13;

Căn cứ Luật Phòng, chống rửa tiền số 14/2022/QH15;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26 tháng 08 năm 2026 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý, phát triển nhà, kinh doanh bất động sản;

Thực hiện Công văn số 13497/BXD-QLN ngày 25/8/2026 của Bộ Xây dựng về việc phổ biến pháp luật về PCRT/TTKB/TTPBVKHDHL và cung cấp danh sách các tổ chức hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng gửi đến các Tổ chức kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản, sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn thành phố tài liệu tuyên truyền về phòng, chống rửa tiền, tài trợ khủng bố đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản “Kinh doanh đúng pháp luật - Không tiếp tay cho rửa tiền và tài trợ khủng bố” và Kết quả đánh giá rủi ro quốc gia, đánh giá rủi ro lĩnh vực kinh doanh bất động sản và các nghĩa vụ về PCRT/TTKB/TTPBVKHDHL theo hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, như đính kèm.

Nhằm quán triệt thực hiện các quy định về phòng, chống rửa tiền; chống tài trợ khủng bố đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên địa bàn Thành phố, Sở Xây dựng đề nghị toàn thể Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản,

Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản trên địa bàn Thành phố nghiên cứu, phổ biến đến các bộ phận, cá nhân có liên quan và tổ chức thực hiện nghiêm, đầy đủ các quy định, nghĩa vụ về phòng, chống rửa tiền; chống tài trợ khủng bố và các nội dung có liên quan theo quy định pháp luật hiện hành và hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

Về thực hiện việc nhận biết khách hàng, báo cáo giao dịch có giá trị lớn phải báo cáo và báo cáo giao dịch đáng ngờ theo quy định và gửi về Cục Phòng, chống rửa tiền – Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (tại địa chỉ: 504 Xã Đàn, phường Văn Miếu Quốc Tử Giám, Hà Nội; email: trungtampercrt@sbv.gov.vn; điện thoại: 024.32668821). Khi có nghi ngờ về khách hàng có hành vi phạm tội rửa tiền, tài trợ khủng bố cần thông báo ngay cho cơ quan công an (đề nghị ghi rõ địa chỉ gửi).

Sở Xây dựng thông báo để các Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản trên địa bàn Thành phố biết, tổ chức thực hiện./.

Đính kèm Tài liệu tuyên truyền.

Nơi nhận:

- Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (để thực hiện);
- Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản (để thực hiện);
- Hội Môi giới BĐS Việt Nam - Khu vực Miền Nam; Hiệp hội Bất động sản Thành phố, BQL các KCX&KCN Thành phố, BQL khu Công nghệ cao (để phối hợp tuyên truyền);
- Cục QLN&TTBDS (để báo cáo);
- UBND Thành phố (để báo cáo);
- Trung tâm Báo chí TPHCM (để thông tin báo chí);
- Ban Giám đốc Sở: GD, PGD Bình (để báo cáo);
- Văn phòng Sở (để đăng tải thông tin);
- Phòng PTĐT, KTCN, PC (để phối hợp, thực hiện);
- Lưu: VT, QLN&TTBDS, KTTT

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Khải Quốc Bình



TÀI LIỆU TUYÊN TRUYỀN
VỀ PHÒNG, CHỐNG RỬA TIỀN, CHỐNG TÀI TRỢ KHỦNG BỐ
ĐỐI VỚI LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

“Kinh doanh đang pháp luật - Không tiếp tay cho rửa tiền và tài trợ khủng bố”

(Căn cứ tài liệu đính kèm Công văn số 13497/BXD-QLN ngày 25/8/2026 của Bộ Xây dựng)

(Đính kèm công văn số 33745 /SXD-QLN&TTBĐS ngày 21 tháng 9 năm 2026
của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh)

I. TỔNG QUAN VÀ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT

1. Khái niệm

- *Rửa tiền* là hành vi của tổ chức, cá nhân nhằm hợp pháp hóa nguồn gốc của tài sản do phạm tội mà có.

- *Tài sản do phạm tội mà có* là tài sản có được trực tiếp hoặc gián tiếp từ hành vi phạm tội; phần thu nhập, hoa lợi, lợi tức, lợi nhuận sinh ra từ tài sản có được từ hành vi phạm tội.

- *Tài trợ khủng bố* là hành vi huy động, hỗ trợ tiền, tài sản dưới bất kỳ hình thức nào cho tổ chức, cá nhân khủng bố.

- *Tội phạm nguồn* là tội phạm được quy định trong Bộ luật Hình sự và tài sản có được từ tội phạm đó trở thành đối tượng của tội rửa tiền (ví dụ: Tội giết người; Tội cố ý gây thương tích hoặc gây tổn hại cho sức khỏe của người khác; Tội mua bán người; Tội mua bán người dưới 16 tuổi; Tội cướp tài sản; Tội bắt cóc nhằm chiếm đoạt tài sản; Tội trộm cắp tài sản; Tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản; Tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản; Tội buôn lậu; Tội vận chuyển trái phép hàng hóa, tiền tệ qua biên giới; Tội sản xuất, buôn bán hàng cấm; Tội tàng trữ, vận chuyển hàng cấm; Tội sản xuất, buôn bán hàng giả; Tội trốn thuế; Tội làm, tàng trữ, vận chuyển, lưu hành tiền giả; Tội thao túng thị trường chứng khoán; Tội xâm phạm quyền tác giả, quyền liên quan; Tội vi phạm quy định về bảo vệ động vật hoang dã; Tội gây ô nhiễm môi trường; Tội vi phạm quy định về bảo vệ động vật nguy cấp, quý, hiếm; Tội tàng trữ trái phép chất ma túy; Tội vận chuyển trái phép chất ma túy; Tội mua bán trái phép chất ma túy; Tội chiếm đoạt chất ma túy; Tội khủng bố; Tội tài trợ khủng bố; Tội bắt cóc con tin; Tội chế tạo, tàng trữ, vận chuyển, sử dụng, mua bán trái phép hoặc chiếm đoạt vũ khí quân dụng, phương tiện kỹ thuật quân sự; Tội đánh bạc; Tội tổ chức đánh bạc hoặc gá bạc; Tội tham ô tài sản; Tội nhận hối lộ; Tội lạm dụng chức vụ, quyền hạn chiếm đoạt tài sản...). Hành vi phạm tội nguồn có thể do công dân Việt Nam, pháp nhân thương mại Việt Nam, người không quốc tịch thường trú tại Việt Nam thực hiện trong hoặc ngoài lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Việc truy cứu trách nhiệm hình sự về tội rửa tiền: Có thể được tiến hành đồng thời với việc truy cứu trách nhiệm hình sự về tội phạm nguồn và không loại trừ việc truy cứu trách nhiệm hình sự tội phạm nguồn.

2. Các quy định pháp luật về phòng, chống rửa tiền, chống tài trợ khủng bố

a) Các văn bản pháp luật

- Bộ luật Hình sự số 100/2015/QH13 (Điều 324 – Tội rửa tiền; Điều 300 – Tội tài trợ khủng bố);

- Luật số 86/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Hình sự số 100/2015/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 12/2017/QH14 và Luật số 59/2024/QH15;

- Luật Phòng, chống khủng bố số 28/2013/QH13;

- Luật Phòng, chống rửa tiền số 14/2022/QH15;

- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

- về mức giao dịch có giá trị lớn phải báo cáo

- Nghị định số 19/2023/NĐ-CP quy định chi tiết Luật Phòng, chống rửa tiền;

- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

- Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26 tháng 08 năm 2026 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý, phát triển nhà, kinh doanh bất động sản;

- Quyết định số 11/2023/QĐ-TTg ngày 27 tháng 04 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ quy định mức giao dịch có giá trị lớn phải báo cáo;

- Thông tư số 27/2025/TT-NHNN ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn thực hiện một số điều của Luật Phòng, chống rửa tiền.

b) Chế tài xử phạt

*** Xử lý hình sự**

- Điều 324 Bộ luật Hình sự 2015 quy định về Tội rửa tiền như sau:

“1. Người nào thực hiện một trong các hành vi sau đây, thì bị phạt tù từ 01 năm đến 05 năm:

a) Tham gia trực tiếp hoặc gián tiếp vào giao dịch tài chính, ngân hàng hoặc giao dịch khác nhằm che giấu nguồn gốc bất hợp pháp của tiền, tài sản do mình phạm tội mà có hoặc biết hay có cơ sở để biết là do người khác phạm tội mà có;

b) Sử dụng tiền, tài sản do mình phạm tội mà có hoặc biết hay có cơ sở để biết là do người khác thực hiện hành vi phạm tội mà có vào việc tiến hành các hoạt động kinh doanh hoặc hoạt động khác;

c) Che giấu thông tin về nguồn gốc, bản chất thực sự, vị trí, quá trình di chuyển hoặc quyền sở hữu đối với tiền, tài sản do mình phạm tội mà có hoặc biết hay có cơ sở để biết là do người khác phạm tội mà có hoặc cản trở việc xác minh các thông tin đó;

d) Thực hiện một trong các hành vi quy định tại các điểm a, b và c khoản này đối với tiền, tài sản biết là có được từ việc chuyển dịch, chuyển nhượng, chuyển đổi tiền, tài sản do người khác thực hiện hành vi phạm tội mà có.

2. Phạm tội thuộc một trong các trường hợp sau đây, thì bị phạt tù từ 05 năm đến 10 năm:

- a) Có tổ chức;
- b) Lợi dụng chức vụ, quyền hạn;
- c) Phạm tội 02 lần trở lên;
- d) Có tính chất chuyên nghiệp;
- đ) Dùng thủ đoạn tinh vi, xảo quyệt;
- e) Tiền, tài sản phạm tội trị giá từ 200.000.000 đồng đến dưới 500.000.000 đồng;
- g) Thu lợi bất chính từ 50.000.000 đồng đến dưới 100.000.000 đồng;
- h) Tái phạm nguy hiểm.

3. Phạm tội thuộc một trong các trường hợp sau đây, thì bị phạt tù từ 10 năm đến 15 năm:

- a) Tiền, tài sản phạm tội trị giá 500.000.000 đồng trở lên;
- b) Thu lợi bất chính 100.000.000 đồng trở lên;
- c) Gây ảnh hưởng xấu đến an toàn hệ thống tài chính, tiền tệ quốc gia.

4. Người chuẩn bị phạm tội này, thì bị phạt tù từ 01 năm đến 05 năm.

5. Người phạm tội còn có thể bị phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng, cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định từ 01 năm đến 05 năm hoặc tịch thu một phần hoặc toàn bộ tài sản.”

- Điều 300 Bộ luật Hình sự 2015 quy định về tội tài trợ khủng bố như sau:

“1. Người nào huy động, hỗ trợ tiền, tài sản dưới bất kỳ hình thức nào cho tổ chức, cá nhân khủng bố, thì bị phạt tù từ 05 năm đến 10 năm.

2. Người chuẩn bị phạm tội này, thì bị phạt tù từ 01 năm đến 05 năm.

3. Người phạm tội còn có thể bị phạt quản chế, cấm cư trú từ 01 năm đến 05 năm hoặc tịch thu một phần hoặc toàn bộ tài sản”.

*** Xử lý vi phạm hành chính**

- Điều 77 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP quy định về vi phạm quy định về phòng, chống rửa tiền trong hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản như sau:

1. Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản có một trong các hành vi sau đây vi phạm quy định của Luật Phòng, chống rửa tiền:

- a) Không ban hành quy định nội bộ về phòng, chống rửa tiền theo quy định;

b) Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc thu thập, lưu trữ, bảo mật thông tin, hồ sơ giao dịch theo quy định.

2. Phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với hành vi không thực hiện báo cáo giao dịch đáng ngờ, giao dịch có giá trị lớn hoặc cung cấp thông tin, tài liệu không trung thực theo quy định.

3. Hình thức xử phạt bổ sung:

Đình chỉ hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản từ 01 tháng đến 03 tháng đối với hành vi quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc ban hành quy định nội bộ về phòng, chống rửa tiền theo quy định đối với hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Buộc thực hiện đầy đủ việc thu thập, lưu trữ, bảo mật thông tin, hồ sơ giao dịch theo quy định đối với hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Buộc thực hiện chế độ báo cáo theo quy định hoặc buộc cải chính thông tin, hồ sơ giao dịch đã cung cấp không chính xác đối với hành vi quy định tại khoản 2 Điều này.

*** Các hành vi bị nghiêm cấm trong phòng, chống rửa tiền**

Điều 8 Luật Phòng, chống rửa tiền quy định các hành vi bị nghiêm cấm trong phòng, chống rửa tiền như sau:

- Tổ chức, tham gia hoặc tạo điều kiện, trợ giúp thực hiện hành vi rửa tiền.
- Thiết lập, duy trì tài khoản vô danh hoặc tài khoản sử dụng tên giả.
- Thiết lập, duy trì quan hệ kinh doanh với ngân hàng vỏ bọc.
- Cung cấp trái phép dịch vụ nhận tiền mặt, séc, công cụ tiền tệ khác hoặc công cụ lưu trữ giá trị và thực hiện thanh toán cho người thụ hưởng.
- Lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong phòng, chống rửa tiền xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.
- Cản trở việc cung cấp thông tin phục vụ công tác phòng, chống rửa tiền.
- Đe dọa, trả thù người phát hiện, cung cấp thông tin, báo cáo, tố cáo về hành vi rửa tiền.

*** Các hành vi bị nghiêm cấm theo Luật Phòng, chống khủng bố**

- Che giấu, chứa chấp, không tố giác hành vi khủng bố, tài trợ khủng bố.
- Cố ý lan truyền thông tin giả về khủng bố, tài trợ khủng bố; cản trở, gây khó khăn cho hoạt động phòng, chống khủng bố.

3. Nghĩa vụ, trách nhiệm phòng, chống rửa tiền của cá nhân, tổ chức kinh doanh bất động sản (các đối tượng báo cáo) theo quy định của Luật Phòng chống rửa tiền 2022

a) Đối tượng báo cáo: Luật Phòng chống rửa tiền năm 2022 (Luật PCRT) quy định các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, trừ hoạt động cho thuê, cho thuê lại bất động sản và dịch vụ tư vấn bất động sản là một trong các đối tượng báo cáo theo quy định của Luật Phòng, chống rửa tiền (**điểm b khoản 2 Điều 4 Luật PCRT**).

b) Các biện pháp phòng, chống rửa tiền: Luật Phòng, chống rửa tiền quy định các biện pháp phòng, chống rửa tiền áp dụng đối với đối tượng báo cáo như sau:

- Quy định về việc nhận biết khách hàng như sau:

+ Nhận biết khách hàng bao gồm thu thập, cập nhật, xác minh thông tin quy định tại các Điều 10, 11, 12, 13 và 14 của Luật PCRT (**Khoản 1 Điều 9 Luật PCRT**).

+ Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, trừ hoạt động cho thuê, cho thuê lại bất động sản và dịch vụ tư vấn bất động sản phải nhận biết khách hàng khi cung cấp dịch vụ kinh doanh bất động sản

- Quy định về đánh giá rủi ro về rửa tiền (**Điều 15 Luật PCRT**).

- Quy định về phân loại khách hàng theo mức độ rủi ro về rửa tiền (**Điều 16 Luật PCRT**): Căn cứ kết quả đánh giá, cập nhật rủi ro về rửa tiền quy định tại Điều 15 của Luật Phòng, chống rửa tiền, đối tượng báo cáo xây dựng quy trình quản lý rủi ro về rửa tiền, bao gồm cả việc phân loại khách hàng theo mức độ rủi ro thấp, trung bình, cao và các biện pháp áp dụng tương ứng với các mức độ rủi ro về rửa tiền của khách hàng. Đối tượng báo cáo áp dụng các biện pháp tương ứng với các mức độ rủi ro về rửa tiền của khách hàng theo quy định.

- Quy định về trách nhiệm của đối tượng báo cáo liên quan đến cá nhân nước ngoài có ảnh hưởng chính trị (**Điều 17 Luật PCRT**).

- Quy định về trách nhiệm của đối tượng báo cáo đối với sản phẩm, dịch vụ mới; sản phẩm, dịch vụ hiện có áp dụng công nghệ đổi mới theo quy định (**Điều 19 Luật PCRT**). Cụ thể, đối tượng báo cáo phải ban hành chính sách, quy trình để nhận diện và đánh giá mức độ rủi ro về rửa tiền trước khi cung cấp sản phẩm, dịch vụ mới; sản phẩm, dịch vụ hiện có áp dụng công nghệ đổi mới nhằm mục đích sau đây: (i) *Phát hiện, ngăn chặn việc sử dụng sản phẩm, dịch vụ mới; sản phẩm, dịch vụ hiện có áp dụng công nghệ đổi mới để rửa tiền;* (ii) *Quản lý rủi ro về rửa tiền khi thiết lập giao dịch với khách hàng sử dụng sản phẩm, dịch vụ mới; sản phẩm, dịch vụ hiện có áp dụng công nghệ đổi mới.* Đối tượng báo cáo phải áp dụng các biện pháp khi cung cấp sản phẩm, dịch vụ mới; sản phẩm, dịch vụ hiện có áp dụng công nghệ đổi mới để giảm thiểu rủi ro về rửa tiền.

- Quy định về giám sát một số giao dịch đặc biệt (**Điều 20 Luật PCRT**), cụ thể: Đối tượng báo cáo phải giám sát đối với giao dịch đặc biệt sau đây: (i) Giao dịch có giá trị lớn bất thường hoặc phức tạp theo quy định của Chính phủ; (ii) Giao dịch với tổ chức, cá nhân tại quốc gia, vùng lãnh thổ nằm trong danh sách do Lực lượng đặc nhiệm tài chính công bố nhằm chống rửa tiền hoặc Danh sách cảnh báo; Để giám sát giao dịch đặc biệt, đối tượng báo cáo phải áp dụng các biện pháp tăng

cường quy định tại điểm c khoản 2 Điều 16 của Luật PCRT¹; kiểm tra thông tin và mục đích của giao dịch; trường hợp có nghi ngờ, đối tượng báo cáo phải xem xét, phân tích, báo cáo giao dịch đáng ngờ và có thể từ chối giao dịch đó.

- Quy định về trách nhiệm xây dựng quy định nội bộ và báo cáo, cung cấp, lưu trữ thông tin, hồ sơ về PCRT, cụ thể:

+ Quy định về trách nhiệm xây dựng quy định nội bộ về PCRT (**Điều 24 Luật PCRT**).

+ Quy định về trách nhiệm Báo cáo Ngân hàng Nhà nước Việt Nam khi thực hiện các giao dịch có giá trị lớn phải báo cáo (**Điều 25 Luật PCRT**).

+ Quy định về trách nhiệm báo cáo giao dịch đáng ngờ cho Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo quy định (**Điều 26 Luật PCRT**).

- Quy định các dấu hiệu đáng ngờ cơ bản (**Điều 27 Luật PCRT**), gồm có:

+ Khách hàng từ chối cung cấp thông tin hoặc cung cấp thông tin nhận biết khách hàng không chính xác, không đầy đủ, không nhất quán.

+ Khách hàng thuyết phục đối tượng báo cáo không báo cáo giao dịch cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Không thể xác định được khách hàng theo thông tin khách hàng cung cấp hoặc giao dịch liên quan đến một bên không xác định được danh tính.

+ Số điện thoại do khách hàng cung cấp không thể liên lạc được hoặc không tồn tại số điện thoại này sau khi mở tài khoản hoặc thực hiện giao dịch.

+ Giao dịch được thực hiện theo lệnh hoặc theo ủy quyền của tổ chức, cá nhân có trong Danh sách cảnh báo.

+ Giao dịch mà qua thông tin nhận biết khách hàng hoặc qua xem xét về cơ sở kinh tế và pháp lý của giao dịch có thể xác định được mối liên hệ giữa các bên tham gia giao dịch với các hoạt động phạm tội hoặc có liên quan đến tổ chức, cá nhân có trong Danh sách cảnh báo.

+ Tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch với số tiền lớn không phù hợp với hoạt động kinh doanh, thu nhập của tổ chức, cá nhân này.

+ Khách hàng yêu cầu đối tượng báo cáo thực hiện giao dịch không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Quy định các dấu hiệu đáng ngờ trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản (**Điều 33 Luật PCRT**), gồm có:

+ Các giao dịch bất động sản là giao dịch ủy quyền nhưng không có cơ sở pháp lý.

¹ Điểm c khoản 2 Điều 16: “c) Đối với khách hàng có mức độ rủi ro về rửa tiền cao, ngoài các biện pháp quy định tại điểm b khoản này, đối tượng báo cáo phải áp dụng biện pháp tăng cường bao gồm thu thập, cập nhật, xác minh thông tin nhận biết khách hàng tăng cường và giám sát chặt chẽ các giao dịch của khách hàng.”

Điểm b khoản 2 Điều 16 quy định: “b) Đối với khách hàng có mức độ rủi ro về rửa tiền trung bình, đối tượng báo cáo phải nhận biết khách hàng quy định tại Điều 9 của Luật này;”

- + Khách hàng không quan tâm đến giá bất động sản, phí giao dịch phải trả.
- + Khách hàng không cung cấp được các thông tin liên quan đến bất động sản hoặc không muốn cung cấp bổ sung thông tin về nhân thân.
- + Giá giao dịch giữa các bên không phù hợp giá thị trường.
- Bên cạnh đó, Luật PCRT còn quy định về hình thức báo cáo (**Điều 36 Luật PCRT**); Thời hạn báo cáo (**Điều 37 Luật PCRT**); Lưu trữ thông tin, hồ sơ, tài liệu, báo cáo (**Điều 38 Luật PCRT**); Trách nhiệm báo cáo, cung cấp thông tin, hồ sơ, tài liệu, báo cáo (**Điều 39 Luật PCRT**) và Bảo đảm bí mật thông tin, hồ sơ, tài liệu, báo cáo (**Điều 40 Luật PCRT**).
- Về trách nhiệm báo cáo, cung cấp thông tin, hồ sơ, tài liệu, báo cáo, **Điều 39 Luật PCRT** quy định: (1) Đối tượng báo cáo phải cung cấp kịp thời thông tin, hồ sơ, tài liệu, báo cáo quy định tại khoản 1 Điều 38 của Luật PCRT cho Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Chính phủ; (2) Đối tượng báo cáo, cơ quan, tổ chức, cá nhân thực hiện nghĩa vụ báo cáo hoặc cung cấp thông tin cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Luật này không bị coi là vi phạm quy định của pháp luật về bảo đảm bí mật thông tin.
- Về bảo đảm bí mật thông tin, hồ sơ, tài liệu, báo cáo, **Điều 40 Luật PCRT** quy định: (1) Đối tượng báo cáo và tổ chức, cá nhân có liên quan phải tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước và bảo mật thông tin nhận biết khách hàng đối với thông tin, hồ sơ, tài liệu, báo cáo liên quan đến các giao dịch phải báo cáo theo quy định của Luật này; (2) Đối tượng báo cáo, người quản lý, người lao động thuộc đối tượng báo cáo không được tiết lộ thông tin về việc đã báo cáo giao dịch đáng ngờ hoặc các thông tin có liên quan đến giao dịch đáng ngờ cho Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

II. KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ RỦI RO ĐỐI VỚI LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định: “Kinh doanh bất động sản là hoạt động nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận thông qua việc bỏ vốn để tạo lập nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; chuyển nhượng dự án bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản.”

Trong thực tế, lĩnh vực bất động sản có tầm quan trọng đặc biệt đối với nền kinh tế nói chung và hệ thống tài chính nói riêng, có khả năng lan tỏa đến hàng chục ngành kinh tế quan trọng khác như xây dựng, công nghiệp chế biến chế tạo... Giao dịch bất động sản thường có giá trị lớn, phức tạp. Tội phạm rửa tiền có thể sử dụng lĩnh vực này để che giấu, chuyển đổi, hợp pháp hóa nguồn gốc tiền, tài sản bất hợp pháp, che dấu danh tính của chủ sở hữu hưởng lợi cuối cùng của tài sản, đây là các yếu tố chính của quá trình rửa tiền.

Nguy cơ rửa tiền đối với lĩnh vực kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản đến từ một số thách thức chủ yếu sau: (i) Còn có các giao dịch bất động sản sử dụng tiền mặt và tự phát không qua sàn giao dịch; (ii) Số lượng giao dịch lớn và giá trị giao dịch cao; (iii) Hệ thống cập nhật thông tin khách hàng, kiểm tra thông tin nhận biết khách hàng đặc biệt là giao dịch bất động sản ngoài sàn giao dịch còn nhiều bất cập.

Luật kinh doanh bất động sản 2023 quy định bắt buộc thanh toán qua tài khoản ngân hàng (không dùng tiền mặt) chỉ áp dụng đối với các chủ thể là chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản từ khách hàng thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam (**Điều 48 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023**). Các giao dịch mua bán, chuyển nhượng bất động sản **giữa cá nhân với cá nhân** (không thuộc trường hợp kinh doanh bất động sản có quy mô nhỏ phải kê khai hoặc doanh nghiệp), Luật kinh doanh bất động sản 2023 **không quy định** phải thanh toán qua ngân hàng, các bên tự thỏa thuận trong hợp đồng.

Bất động sản là lĩnh vực thu hút được nhiều nguồn tiền đầu tư có giá trị lớn, nhưng còn có các giao dịch không bắt buộc thực hiện bằng tiền mặt; nhiều giao dịch không thực hiện thông qua các sàn giao dịch bất động sản được cấp phép và có sự quản lý chặt chẽ của cơ quan quản lý nhà nước. Điều này gây ra nhiều khó khăn cho các cơ quan chức năng trong kiểm tra, xác định nguồn gốc của nguồn tiền, trong khi thủ đoạn rửa tiền phổ biến của các đối tượng phạm tội thường là nhờ người thân trong gia đình mua, chuyển nhượng, cho tặng bất động sản. Thời gian qua, đã có nhiều vụ việc rửa tiền liên quan đến lĩnh vực bất động sản được điều tra, truy tố, xét xử.

Bên cạnh đó, mặc dù pháp luật phòng, chống rửa tiền đã quy định việc các đối tượng báo cáo (cá nhân, tổ chức kinh doanh bất động sản) có nghĩa vụ báo cáo giao dịch đáng ngờ (STR), nhưng số lượng báo cáo giao dịch đáng ngờ của lĩnh vực bất động sản còn rất thấp so với số lượng STR mà Cục Phòng, chống rửa tiền nhận được. Một số STR trong lĩnh vực bất động sản đến từ các tổ chức tín dụng, chỉ có một số ít báo cáo nhận được từ đối tượng báo cáo là các đơn vị, đại lý kinh doanh bất động sản, và không có STR nào đến từ công chứng viên và luật sư, mặc dù những nghề này tham gia thường xuyên và chặt chẽ vào các giao dịch bất động sản.

Nguy cơ rửa tiền trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản là **CAO**.

Mức độ dễ bị tổn thương về rửa tiền của lĩnh vực kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản được đánh giá là: **TRUNG BÌNH CAO**.

(Báo cáo đánh giá rủi ro quốc gia về rửa tiền giai đoạn 2018 -2022 được đăng tải trong đường link sau:
<https://sbv.gov.vn/vi/w/sbv615213?redirect=%2Fvi%2Fph%25C3%25B2ng-ch%25E1%25BB%2591ng-r%25E1%25BB%25ADa-ti%25E1%25BB%2581n>

III. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁ NHÂN, TỔ CHỨC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có trách nhiệm:

- Tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền, tài trợ khủng bố.
- Không thực hiện các hành vi bị cấm.
- Thực hiện việc nhận biết khách hàng, báo cáo giao dịch có giá trị lớn phải báo cáo và báo cáo giao dịch đáng ngờ theo quy định và gửi về Cục Phòng, chống rửa tiền, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (địa chỉ 504 Xã Đàn, phường Văn Miếu Quốc Tử Giám, Hà Nội; email: trungtampercrt@sbv.gov.vn; điện thoại: 024 32668821).
- Lưu giữ hồ sơ, giấy tờ của khách hàng theo quy định
- Khi có nghi ngờ về khách hàng có hành vi phạm tội rửa tiền, tài trợ khủng bố cần **thông báo ngay cho cơ quan công an** (đề nghị ghi rõ địa chỉ gửi)/.

SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

