TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Mua căn hộ thuộc dự án đã thế chấp, khách hàng có được bảo đảm quyền lợi?

20:48 28/08/2018

Mới đây, Sở Xây dựng TP.HCM đã công bố hàng loạt dự án bất động sản trên địa bàn đang bị chủ đầu tư thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngân hàng. Liệu các khách hàng đã ký hợp đồng mua căn hộ thuộc dự án đã thế chấp có được bảo đảm quyền lợi?

Trong công bố tình hình các dự án trên địa bàn mới đây của Sở Xây dựng TP.HCM, đơn vị này xác nhận cho gần 30 dự án bất động sản đủ điều kiện bán nhà hình thành trong tương lai. Trong đó, nhiều dự án đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất cho ngân hàng.

Trong danh sách dự án đang được cầm cố ngân hàng do Sở Xây dựng TP.HCM công bố có các dự án Greenfield 686 Apartment (686 - Xô Viết Nghệ Tĩnh, quận Bình Thạnh) do Công ty cổ phần Xây lắp thương mại 2 (ACSC) làm chủ đầu tư; Khu chung cư cao tầng Nam An - Kingsway Tower (quận Tân Bình) do Công ty TNHH Siêu Thành làm chủ đầu tư; Khu dân cư Lô M7 Khu A - Đô thị mới Nam TP.HCM do Công ty cổ phần Phát triển Phú Hưng Thái làm chủ đầu tư; Khu chung cư Nhà Sài Gòn (quận Bình Tân) do Công ty TNHH Nhà Sài Gòn làm chủ đầu tư...



Các doanh nghiệp bất động sản thường cầm cố dự án theo nhiều dạng, như cầm cố quỹ đất dự án, cầm cố từng phần dự án... Ảnh minh hoạ

Theo ông Trần Đức Vinh, Tổng giám đốc Trần Anh Group cho rằng, việc doanh nghiệp cầm cố dự án để lấy tiền phát triển dự án là điều hết sức bình thường. “Chủ đầu tư không thể có khoản tiền cả ngàn tỷ đồng để phát triển dự án. Chính vì vậy, doanh nghiệp phải cầm cố dự án cho ngân hàng để lấy tiền phát triển dự án, sau khi bàn giao nhà cho khách hàng, khoản tiền thu về sẽ được chủ đầu tư trả ngân hàng”, ông Vinh nói.

Ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP.HCM, cũng cho rằng việc thế chấp dự án bất động sản cho ngân hàng là hoạt động bình thường trong kinh doanh. Luật Nhà ở cho phép chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thế chấp dự án tại tổ chức tín dụng để vay vốn đầu tư dự án đó.

Theo luật sư Đoàn Quang Xuân (Đoàn Luật sư TPHCM): Nhà cửa, đất đai là tài sản có giá trị lớn, thường có cơ sở pháp lý phức tạp, nên hay xảy ra tranh chấp. Nóng nhất là tranh chấp giữa chủ đầu tư với khách hàng. Thường xảy ra việc chủ đầu tư đã nhận tiền nhưng đến hạn lại không giao căn hộ. Để ngăn ngừa việc này, pháp luật quy định chủ đầu tư muốn bán nhà hình thành trong tương lai phải đáp ứng đủ điều kiện theo luật định.

Cụ thể, Điều 55 và 56 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 19 Nghị định 99/2015 đã quy định: Nhà ở hình thành trong tương lai phải đáp ứng đủ các điều kiện: có giấy phép xây dựng; có đủ hồ sơ dự án; bản vẽ thiết kế thi công đã được phê duyệt bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đối với nhà chung cư, nhà hỗn hợp phải có biên bản nghiệm thu hoàn thành phần móng của tòa nhà; chủ đầu tư phải được một ngân hàng thương mại có năng lực, thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính; có công văn của Sở Xây dựng xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai được phép bán. Với một dự án đáp ứng đủ các điều kiện đó, thì người dân có thể an tâm ký hợp đồng, trả tiền mua căn hộ.

Cùng với đó, luật sư Xuân cũng cho rằng việc khách hàng mua phải nhà đã mang thế chấp ngân hàng sẽ xảy ra theo 2 hướng, nếu chủ đầu tư thế chấp dự án để vay tiền, đầu tư cho dự án nhằm đẩy nhanh tiến độ, sớm bàn giao căn hộ. Trong trường hợp chủ đầu tư thế chấp dự án để mang tiền đầu tư vào mục đích khác, dễ dẫn đến chậm tiến độ, dễ vỡ nợ, sẽ dẫn đến rủi ro cho khách hàng.

Theo Nghị quyết 42/2017/QH 2014 về thí điểm giải quyết nợ xấu của các tổ chức tín dụng - ngân hàng, thì quyền ưu tiên thuộc về ngân hàng, khi phát mãi bán dự án để thu hồi vốn vay. Trong những trường hợp này, dù những dự án đã được Sở Xây dựng chấp thuận cho phép bán nhà hình thành trong tương lai, nhưng rủi ro rất cao và thiệt thòi đổ về phía khách hàng mua căn hộ.

Việc Sở Xây dựng TP.HCM ra công văn cho phép chủ đầu tư bán căn hộ hình thành trong tương lai là cơ sở pháp lý cao nhất để khách hàng tin tưởng ký hợp đồng mua căn hộ vì đã nối kết, cột chặt trách nhiệm 3 nhà giữa chủ đầu tư, ngân hàng và khách hàng. Tuy nhiên, trong các quy định về cấp phép cho chủ đầu tư bán nhà hình thành trong tương lai, chưa xét tình huống chủ đầu tư cầm cố dự án vay tiền ngân hàng.

Để khắc phục những lỗ hổng nhằm đảm bảo quyền lợi cho khách hàng, Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên - Môi trường sẽ thường xuyên cập nhật, thông báo những dự án đã thế chấp cũng như những ngân hàng đủ điều kiện bảo lãnh vay vốn. Tuy nhiên, đây chỉ là những thông tin cảnh báo chứ chưa trám được lỗ hổng pháp lý. Vì thế, luật cần điều chỉnh bổ sung điều khoản “dự án không được thế chấp ngân hàng hoặc đã được giải chấp”. Vì vậy, khách hàng vẫn là những người tỉnh táo, tìm nhiều nhiều kênh thông tin trước khi quyết định đầu tư vào một dự án nào đó.

Hải Đăng