TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Ngân hàng Nhà nước siết cho vay đặt cọc bất động sản qua văn bản thỏa thuận

09:52 23/10/2025

Ngân hàng Nhà nước chi nhánh Khu vực 2 (phụ trách TP.HCM và Đồng Nai) vừa có văn bản gửi đến các ngân hàng thương mại trên địa bàn, yêu cầu tạm dừng cho vay thanh toán tiền đặt cọc bất động sản thông qua văn bản thỏa thuận với các đơn vị môi giới.

Chỉ được cho vay khi có quy trình kiểm soát rủi ro

Theo hướng dẫn, trong trường hợp các "văn bản thỏa thuận" được xác nhận là hợp pháp, ngân hàng chỉ được phép cấp tín dụng sau khi đã xây dựng đầy đủ quy trình thẩm định và kiểm soát rủi ro cụ thể. Động thái này được xem là bước siết chặt quan trọng của cơ quan quản lý nhằm hạn chế rủi ro tín dụng và bảo vệ người mua nhà trước những giao dịch chưa minh bạch.

Theo một nhà đầu tư bất động sản tại TP.HCM, nếu các ngân hàng hạn chế cho vay đặt cọc bất động sản thông qua thỏa thuận giữa khách hàng và đơn vị môi giới, thị trường sẽ "bước sang trang mới". Hiện nhiều chủ đầu tư ủy quyền cho công ty môi giới thu tiền giữ chỗ của khách hàng. Việc ngân hàng dừng cho vay theo hình thức này có thể khiến các doanh nghiệp thiếu dòng tiền, buộc họ phải cơ cấu lại hoạt động tài chính.

Đại diện một doanh nghiệp bất động sản tại TP.HCM nhận định, việc ngân hàng "siết" cho vay đặt cọc mua bất động sản qua văn bản thỏa thuận là động thái cần thiết, giúp bảo vệ nhà đầu tư và người mua khỏi các dự án ảo. Thực tế, nhiều dự án chưa đủ điều kiện pháp lý vẫn ủy quyền cho bên thứ ba – thường là công ty môi giới thu tiền đặt cọc của khách hàng. Không ít chủ đầu tư thậm chí huy động vốn trái phép khi chưa được phép mở bán.

Theo vị này, các công ty môi giới thường "lách luật" bằng cách ký các văn bản thỏa thuận hoặc giấy tờ tương đương, dù dự án chưa có quy hoạch 1/500 hay giấy phép xây dựng. Ngược lại, ở những dự án pháp lý minh bạch, khách hàng chỉ ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán, ngân hàng sẽ giải ngân dựa trên hợp đồng mua bán hợp pháp.

“Dự án đủ điều kiện huy động vốn sẽ không có khái niệm ‘văn bản thỏa thuận’. Các chủ đầu tư uy tín luôn làm việc trực tiếp với khách hàng, không qua trung gian nhận cọc”, vị này nhấn mạnh.



Ảnh minh hoạ

Cảnh báo rủi ro pháp lý và tín dụng

Theo chuyên gia bất động sản Trần Thăng Long, động thái của Ngân hàng Nhà nước là “cảnh báo kịp thời” đối với hệ thống ngân hàng thương mại, giúp ngăn ngừa rủi ro tín dụng và bảo vệ quyền lợi người mua nhà. Ông Long cho rằng, rủi ro pháp lý và tài chính tại nhiều dự án hiện nay rất lớn, đặc biệt là những dự án chưa hoàn tất thủ tục quy hoạch, chưa có giấy phép xây dựng hoặc chưa nộp tiền sử dụng đất.

Để nhận biết dự án có pháp lý chuẩn chỉnh, người dân cần lưu ý: Dự án phải có quy hoạch 1/500, giấy phép xây dựng và chứng từ hoàn tất nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Chỉ khi hội đủ các điều kiện này, dự án mới được phép huy động vốn và được ngân hàng giải ngân. “Chủ đầu tư uy tín sẽ không bao giờ để bên thứ ba nhận cọc thay mình”, ông Long nói.

Cơ quan quản lý cảnh báo nhiều rủi ro

Trước đó, Ngân hàng Nhà nước Khu vực 2 đã cảnh báo các tổ chức tín dụng về rủi ro pháp lý và tín dụng khi cấp khoản vay để khách hàng thanh toán tiền đặt cọc bất động sản dựa trên văn bản thỏa thuận với môi giới. Theo cơ quan quản lý, nếu văn bản bị tuyên vô hiệu, ngân hàng sẽ đối mặt với tranh chấp, khiếu

kiện kéo dài và khó thu hồi nợ, đặc biệt trong trường hợp tài sản bảo đảm gắn với dự án chưa hoàn thiện pháp lý.

Bên cạnh rủi ro pháp lý, việc giải ngân khoản vay đặt cọc còn tiềm ẩn nguy cơ phát sinh nợ xấu và thiệt hại tài chính. Khoản vay này phụ thuộc trực tiếp vào tiến độ và tính hợp pháp của dự án. Nếu dự án bị đình trệ, tạm dừng hoặc không đủ điều kiện triển khai, ngân hàng có thể đối mặt với nguy cơ mất vốn.

Ngoài ra, nếu ngân hàng không đánh giá đầy đủ năng lực của đơn vị môi giới hoặc không kiểm soát được dòng tiền giải ngân, nguy cơ tín dụng càng lớn. Khi xảy ra tranh chấp giữa người mua và môi giới, khách hàng thường cho rằng ngân hàng đã “tiếp tay” cho hành vi vi phạm, ảnh hưởng nghiêm trọng đến uy tín và an toàn hệ thống tài chính.

Phương Thảo *(t/h)*