

Tin vui thị trường: Bất động sản thương mại dịch vụ thấp tầng được công nhận sổ đỏ

18:30 19/04/2025

Sự kiện Vinhomes trao sổ đỏ cho chủ sở hữu sản phẩm thương mại dịch vụ (TMDV) thấp tầng, sáng 16/4, được đánh giá là điểm sáng thị trường bất động sản (BDS). Sự kiện không chỉ cho thấy tín hiệu lạc quan khi các điều kiện pháp lý đang dần được khơi thông mà còn khẳng định uy tín vững chắc của chủ đầu tư dự án.

Đặt niềm tin đúng chỗ

“Tôi rất vui dù biết sớm muộn ngày hôm nay cũng sẽ đến. Không chỉ riêng tôi, tất cả những người đầu tư TMDV cũng rất vui. Cảm ơn chủ đầu tư vì đã nhiệt tình hỗ trợ chúng tôi các thủ tục để được cấp sổ”, ông Nguyễn Đình Thái (Hà Nội) xúc động chia sẻ khi là khách hàng đầu tiên nhận sổ đỏ cho sản phẩm TMDV thấp tầng, sáng 16/4.



Lễ bàn giao sổ đỏ thương mại dịch vụ Vinhomes Ocean Park với sự tham dự của khách hàng và ngân hàng cho vay vốn

Ông Thái cho biết, ông đầu tư 3 căn TMDV tại Vinhomes Ocean Park (Gia Lâm, Hà Nội) để khai thác kinh doanh. Việc BĐS được cơ quan chức năng công nhận sổ đỏ là bảo chứng cho một dự án “sạch” pháp lý, được triển khai theo đúng quy hoạch, chủ đầu tư đã hoàn thành mọi nghĩa vụ về thuế và tiền sử dụng đất cho Nhà nước. Việc được cấp sổ đỏ cũng đồng nghĩa BĐS đó hoàn toàn không có vướng mắc pháp lý.

“Với tâm lý ăn chắc mặc bền của người Việt mình thì sổ đỏ được xem là tối quan trọng với tài sản nhà đất. Dự án được cấp sổ đỏ thì khách hàng yên tâm hơn rất nhiều. Đây cũng là lợi thế của dự án Vinhomes trên thị trường”, ông Thái nhận định.

Anh Lê Thế Hùng (Gia Lâm, Hà Nội) cũng không giấu được niềm vui khi đến làm thủ tục cấp sổ đỏ cho căn TMDV đang sở hữu. Ông chủ của một chuỗi cửa hàng kinh doanh thiết bị vệ sinh nhớ lại, anh mua căn TMDV tại Vinhomes Ocean Park năm 2021 khi đây vẫn còn là sản phẩm mới trên thị trường.

“Tôi đã xuống tiền không một chút lặn tẩn vì có niềm tin với chủ đầu tư. Ngày hôm nay chứng minh tôi đã đặt niềm tin đúng chỗ”, anh Hùng nhấn mạnh.



Khách hàng mua shop TMDV Vinhomes Ocean Park được hướng dẫn làm thủ tục cấp sổ đỏ, sáng 16/4

Anh Hùng ví sổ đỏ giống như “giấy khai sinh”, khẳng định tính pháp lý và chính danh của các sản phẩm TMDV - loại hình BĐS nhiều tiềm năng và đang được thị trường đặc biệt quan tâm. Sản phẩm được pháp luật công nhận thì mọi quyền lợi của chủ sở hữu đều sẽ được đảm bảo.

“Thứ nhất là yên tâm tuyệt đối về pháp lý. Thứ hai là dễ dàng giao dịch hơn. Thứ ba là có thể tiếp cận được với nhiều gói tín dụng hơn khi có nhu cầu. Và thứ tư là mức tín dụng có thể được vay cũng sẽ lớn hơn do ngân hàng sẽ định giá tài sản theo thị trường”, anh Hùng phân tích.

Ngân hàng định giá TMDV có sổ đỏ theo thị trường

Theo nhiều chuyên gia, việc cấp sổ đỏ cho BĐS TMDV về cơ bản đã được quy định trong các văn bản pháp luật được ban hành trước thời điểm Luật Kinh doanh BĐS 2023 và Luật Đất đai 2024 có hiệu lực (tháng 8/2024). Tuy nhiên, do tính chất đặc thù của loại hình sản phẩm này và do khung pháp lý trước đây chưa được hoàn chỉnh, nên phải đến sau khi hai luật mới cùng các văn bản hướng dẫn thi hành có hiệu lực, cơ quan đăng ký đất đai mới có đầy đủ cơ sở pháp lý và trình tự thủ tục để triển khai việc cấp sổ đỏ trên diện rộng. Trong đó, Vinhomes là chủ đầu tư đầu tiên hoàn thành các thủ tục pháp lý để khách hàng chính thức được nhận sổ.



Các chủ sở hữu đã bắt đầu đến sàn giao dịch của Vinhomes để làm thủ tục cấp sổ đỏ và chứng kiến cột mốc quan trọng của dòng sản phẩm TMDV thấp tầng

Trước những băn khoăn của một số chủ sở hữu về quyền lợi liên quan, đặc biệt là trong giao dịch tín dụng, nhiều ngân hàng đã lên tiếng làm rõ. Theo đó, khi đã được cấp sổ đỏ, quyền lợi của các chủ sở hữu TMDV bình đẳng như các BĐS khác. Khách hàng có thể thế chấp, vay vốn tại tất cả các ngân hàng với mức định giá theo thị trường. Hoàn toàn không có chuyện TMDV bị ngân hàng từ chối hay chỉ được vay vốn với mức thấp hơn so với shophouse hay nhà ở.

Cụ thể, VP Bank khẳng định TMDV có sổ đỏ của Vinhomes “đủ điều kiện nhận làm tài sản đảm bảo của ngân hàng”.

“Ngân hàng sẽ định giá gian (lô) thương mại trên cơ sở tham khảo giá thị trường phù hợp với quy định của pháp luật và quy định của Ngân hàng tại từng thời kỳ”, văn bản của VP Bank nêu rõ.

Tương tự, Techcombank cũng khẳng định các sản phẩm TMDV được cấp sổ đỏ “phù hợp với điều kiện nhận tài sản đảm bảo hiện nay của Techcombank”. Việc định giá tài sản đảm bảo sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Việc TMDV thấp tầng của Vinhomes được công nhận sổ đỏ được xem là một tin vui của thị trường trong bối cảnh BĐS đang bước vào chu kỳ tăng trưởng mới và trở thành “hầm trú ẩn” an toàn của dòng tiền trước nguy cơ lạm phát và biến động kinh tế, tài chính toàn cầu. Dù vậy, chuyên gia khuyến cáo, nhà đầu tư nên “chọn mặt gửi vàng” vào những dự án, sản phẩm có pháp lý hoàn chỉnh của chủ đầu tư uy tín.

Đức Anh