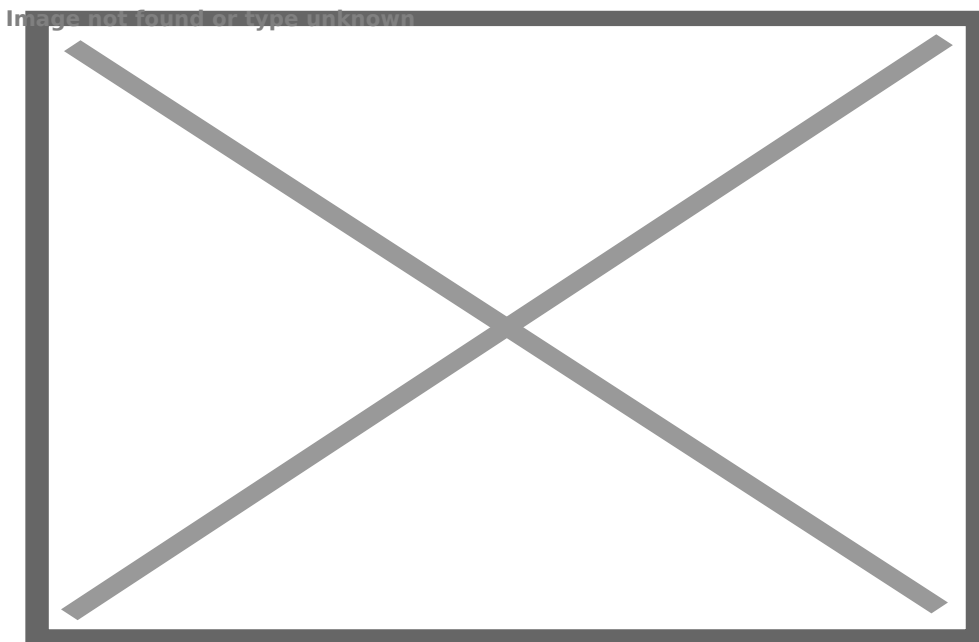


Công khai dự án BĐS đang thế chấp: Đừng lập lờ!

15:17 23/09/2016

Tác giả: Ngọc Bích

Doanh nghiệp vừa đem dự án thế chấp để vay tiền ngân hàng vừa huy động khách hàng khiến việc mua bán nhà ở nước ta như hiện nay đang đẩy người mua vào tình thế của một nhà đầu tư bất đắc dĩ vì họ chịu quá nhiều rủi ro



TS. Nguyễn Trí Hiếu

Tại tọa đàm Dự án BĐS thế chấp ngân hàng - Hiểu sao cho đúng tổ chức ngày 22/9 tại TP.HCM, các chuyên gia cho rằng nên đề ra những tiêu chí, thông tin cơ bản khi công bố các dự án đang thế chấp ngân hàng.

Nhiều địa phương sẽ công khai dự án thế chấp

Sau khi Sở TNMT TP.HCM đi đầu công bố 77 dự án BĐS đang thế chấp tại ngân hàng thì Hà Nội cũng đã công khai thông tin 34 dự án thế chấp. Việc công bố này theo đánh giá của nhiều DN là chưa đầy đủ, gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh. Về phía người mua nhà, thông tin này cũng gây hoang mang, ít nhiều ảnh hưởng đến tâm lý.

Ông Phạm Ngọc Liên, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai, Sở TNMT TP.HCM cho biết, thời điểm cư dân tại chung cư The Harmona (Q.Tân Bình) hoang mang về việc dự án bị thế chấp, ông có tiếp xúc thì được biết rất ít cư dân được tiếp cận thông tin mà chủ yếu thông tin do chủ đầu tư cung

cấp. Nhiều người dù rất muốn nhưng không biết kênh nào để tiếp cận nên việc minh bạch thông tin dự án là điều cần thiết.

Ông Liên đánh giá nếu việc công bố thông tin được triển khai cùng thời điểm với Luật Kinh doanh BĐS và Luật Nhà ở thì sẽ đáp ứng được yêu cầu cho các bên. Ông đề xuất việc công bố thông tin trong đợt tới cần có sự phối hợp của Sở TNMT, Sở Xây dựng và Ngân hàng Nhà nước, nhất là các dự án đã bàn giao nhà nhưng chưa cấp giấy chủ quyền cho người mua.

TS. Nguyễn Xuân Bắc – Trưởng Phòng tín dụng ngành Công nghiệp và xây dựng – Vụ tín dụng Ngân hàng Nhà nước lại cho rằng sau TP.HCM và Hà Nội thời gian tới các địa phương khác cũng sẽ thực hiện quy định công bố thông tin trên website của Sở TNMT như nội dung Thông tư 09 liên tịch giữa Bộ TNMT và Bộ Tư Pháp đã ban hành. Việc công bố là bình thường và nó hướng đến mục tiêu bảo quyền lợi cho người mua nhà.

Nội dung box con

Nội dung box con

Dưới góc độ quản lý tài chính, TS. Nguyễn Trí Hiếu (chuyên gia kinh tế) cho hay hệ thống tài chính nước ta hiện nay đang cho phép chủ đầu tư được huy động vốn từ khách hàng để thực hiện dự án BĐS. Điều này tạo ra lỗ hổng, trái ngược với cách các nước phát triển đang làm.

“Ở Mỹ, anh muốn mua nhà thì đóng một khoản tiền cọc. Tiền này nộp vào tài khoản bị phong tỏa. Khi dự án xây xong thì tiền đó được giao cho chủ đầu tư chứ không có chuyện doanh nghiệp vừa thế chấp dự án để vay tiền ngân hàng vừa huy động khách hàng. Việc mua bán nhà ở nước ta như hiện nay đang đẩy người mua vào tình thế của một nhà đầu tư bất đắc dĩ vì họ chịu nhiều rủi ro”, TS. Hiếu chia sẻ.

Ngân hàng phải chủ động công bố thông tin

Theo ông Lê Hoàng Châu, - Chủ tịch Hiệp hội BĐS TP.HCM (HoREA), 77 dự án thế chấp được “bêu tên” vừa qua là thật sự đầy đủ, như có chuyện chủ đầu tư vừa thế chấp tài sản hình thành trong tương lai lại vừa thế chấp quyền tài sản đó. Khách hàng thế chấp tài sản của họ chứ doanh nghiệp không thế chấp, hay như hôm nay công bố thì ngày mai chủ đầu tư đã giải chấp. Thậm chí cơ quan công bố cũng nên đề cập mục đích của việc thế chấp, cập nhật theo thời gian thực.

Ông Châu cho hay, hiện có tình trạng dự án đã thế chấp nhưng chưa được duyệt cơ sở, chưa có giấy phép xây dựng mà vẫn huy động vốn và thậm chí còn nhiều dự án thế chấp nhưng không bị bêu tên. Chủ đầu tư thế chấp dự án hình thành trong tương lai là chuyện bình thường nhưng khi bán cần phải giải chấp hoặc phải có sự chấp thuận của ngân hàng nhận thế chấp.

Chủ tịch HoREA cho rằng việc công bố thông tin dự án đã được quy định trong Luật Kinh doanh BĐS nhưng cần có sự nhập cuộc của cơ quan Nhà nước. Bởi hiện nay việc cung cấp thông tin còn mang tính thụ động.

Dưới góc độ doanh nghiệp, ông Nguyễn Khánh Hưng – giám đốc điều hành Địa ốc Đất Xanh đề xuất nên để bên nhận thế chấp và bên đi thế chấp công bố thông tin dự án thế chấp. Nếu làm như hiện nay thì sẽ không công bằng cho các doanh nghiệp đã niêm yết trên sàn bởi họ phải minh bạch mọi thông tin, còn các doanh nghiệp chưa lên sàn thì không.

Theo ông Hưng, ngân hàng phải có trách nhiệm công bố dự án thế chấp, trước hết là bảo vệ hệ thống của chính ngân hàng tránh tình trạng một dự án mang thế chấp nhiều nơi. Ngoài ra, các tiêu chí tối quan trọng cần phải công bố là dự án thế chấp cho ai? Thế chấp để làm gì? Thế chấp bao nhiêu và thời gian bao lâu? Còn những thông tin khác thì không cần thiết để ngân hàng bảo mật cho khách hàng của mình.

Đồng ý với quan điểm trên, nhưng TS. Nguyễn Trí Hiếu lại cho biết ngân hàng có những quy định ngặt nghèo về thông tin dự án thế chấp như không được cung cấp thông tin ai thế chấp? thế chấp để vay hay bảo lãnh? Ngân hàng phải bảo mật một số thông tin cho khách hàng.

Trước câu hỏi có thể nắm thông tin về thế chấp nhà đất ở đâu, ông Liên cho hay người dân muốn tiếp cận nên đến trực tiếp văn phòng đăng ký đất đai quận, huyện, với hồ sơ về tổ chức thì người dân đến cấp Thành phố để tìm hiểu.

Nguồn: Infonet

Link bài viết: <https://nguoilambao.vn/public/cong-khai-du-an-bds-dang-the-chap-dung-lap-lo>