

NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC
VIỆT NAM
CHI NHÁNH KHU VỰC 2

Số: 5553 /KV2-TTRA
V/v cảnh báo rủi ro
trong hoạt động cho vay

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Kính gửi: Các ngân hàng thương mại trên địa bàn
Thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Đồng Nai

Trong thời gian qua Ngân hàng Nhà nước chi nhánh Khu vực 2 (NHNN KV2) thường xuyên nhận được đơn thư của công dân phản ánh việc các ngân hàng thương mại cho vay để thanh toán tiền đặt cọc theo thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận cho các đơn vị tư vấn, môi giới bất động sản. Theo nội dung trình bày tại đơn, các công dân bức xúc và cho rằng các ngân hàng thương mại có nhiều sai phạm trong quá trình cấp tín dụng cho công dân với mục đích nêu trên. Từ thực tế công tác tiếp công dân, xử lý đơn của NHNN KV2 và thông tin xử lý vụ việc có nội dung tương tự của các cơ quan chức năng, NHNN KV2 có một số ý kiến liên quan đến việc cho vay để thanh toán tiền đặt cọc chứng minh năng lực tài chính theo thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận như sau:

1. Một số rủi ro và hệ lụy khi ngân hàng thương mại thực hiện cho vay với mục đích thanh toán tiền đặt cọc theo thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận:

- Rủi ro pháp lý, tranh chấp, khiếu kiện:

Tòa án nhân dân Khu vực 7 Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử và có bản án (chưa có hiệu lực pháp luật do có kháng nghị, kháng cáo) trong đó nhận định nội dung thỏa thuận về tiền đặt cọc, tiến độ, thời hạn đặt cọc, phương thức nộp tiền đặt cọc, xử lý tiền cọc tại Văn bản thỏa thuận là trái quy định pháp luật, do đó Văn bản thỏa thuận bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của Luật theo quy định tại Điều 117, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngày 07/10/2025, Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định xử lý vi phạm hành chính đối với một công ty tư vấn, môi giới về hành vi kinh doanh bất động sản mà bất động sản đó không đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định hoặc không được phép đưa vào kinh doanh theo quy định liên quan đến việc công ty tư vấn, môi giới ký kết Văn bản thỏa thuận với khách hàng.

Đồng thời, Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cũng có Văn bản số 11410/TB-SXD-QLN&TTBDS ngày 10/10/2025 thông báo về việc chấp hành quy định pháp luật về công khai thông tin bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh trên địa bàn Thành phố (đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, dự án bất động sản). Trong đó có nội dung đề nghị các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, dự án bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng,...

Trước đó, Sở xây dựng tỉnh Bình Thuận cũng đã có Văn bản số 962/SXD-QLN&PTĐT ngày 14/4/2023 về việc chấn chỉnh việc giao dịch, mua bán và chuyển nhượng bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Thuận, trong đó đề nghị các chủ đầu tư



kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Thuận không thực hiện hoặc ký kết hợp đồng với đơn vị môi giới bất động sản để thực hiện các hoạt động giao dịch mua bán, chuyển nhượng hoặc vận dụng các hình thức giữ chỗ, đặt chỗ, đăng ký vị trí,...khi các bất động sản chưa đủ điều kiện giao dịch.

Như vậy, trong trường hợp các Văn bản thỏa thuận trái với quy định pháp luật và bị tuyên vô hiệu, ngân hàng thương mại có khả năng phải đối mặt với rủi ro pháp lý, rủi ro tranh chấp, khiếu kiện rất lớn và sẽ gặp khó khăn trong việc thu hồi nợ, xử lý tài sản bảo đảm.

- Rủi ro nợ xấu, rủi ro tín dụng và rủi ro thiệt hại tài chính: Ngân hàng giải ngân để khách hàng thanh toán tiền đặt cọc theo thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận cho các đơn vị tư vấn, môi giới để được mua các bất động sản khi chủ đầu tư có đủ điều kiện bán bất động sản theo quy định của pháp luật. Như vậy, mục đích sau cùng của Văn bản thỏa thuận hoàn toàn phụ thuộc vào kết quả triển khai dự án của chủ đầu tư. Do đó, trường hợp dự án bị chậm tiến độ, tạm dừng hoặc không đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện và nếu trước đó, khi thực hiện cho vay ngân hàng chưa đánh giá đầy đủ năng lực tài chính của đơn vị tư vấn, môi giới, chưa kiểm soát toàn diện dòng tiền giải ngân (để đảm bảo đơn vị tư vấn, môi giới có khả năng hoàn trả tiền cọc, tiền phạt theo đúng thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận, Cam kết ba bên khi vi phạm thỏa thuận, cam kết) thì ngân hàng có thể đối mặt với việc gia tăng phát sinh chi phí, phát sinh nợ xấu, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và khả năng thu hồi nợ của ngân hàng, gây ra nguy cơ thiệt hại tài chính, nguy cơ mất vốn cho các ngân hàng thương mại.

- Rủi ro hoạt động và uy tín: Khi ngân hàng cấp tín dụng để thanh toán tiền đặt cọc theo thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận, trong trường hợp đơn vị môi giới, tư vấn không thể thực hiện đúng theo các cam kết, thỏa thuận và xảy ra tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện giữa các bên có liên quan, công dân thường sẽ cho rằng ngân hàng và các đơn vị tư vấn, môi giới phối hợp để thực hiện các hành vi vi phạm quy định pháp luật, phối hợp để lừa dối công dân. Trên thực tế, có nhiều dự án đã không hoàn thành đúng thời hạn, công dân căn cứ vào Văn bản thỏa thuận, cam kết ba bên yêu cầu đơn vị tư vấn, môi giới trả tiền cọc, yêu cầu ngân hàng thương mại đòi tiền vay từ đơn vị tư vấn, môi giới. Trong khi đó các ngân hàng thương mại căn cứ vào hợp đồng tín dụng đòi nợ công dân dẫn đến mâu thuẫn, khiếu nại, tập trung đông người tại trụ sở các ngân hàng. Điều này gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hình ảnh, uy tín cũng như hoạt động của ngân hàng thương mại.

2. Từ những nhận định nêu trên, NHNN KV2 đề nghị các ngân hàng thương mại thực hiện một số nội dung như sau:

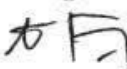
- Theo dõi chặt chẽ việc xử lý, kết luận của cơ quan chức năng (Tòa án, Sở ban ngành,...) đối với Văn bản thỏa thuận (hoặc hình thức tương tự) ký kết giữa khách hàng và đơn vị tư vấn, môi giới để đưa ra các giải pháp giải quyết tranh chấp với khách hàng kịp thời, đúng quy định pháp luật.

- Yêu cầu các ngân hàng đang phát sinh khoản cho vay để thanh toán tiền đặt cọc theo thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận (hoặc hình thức tương tự) chủ động làm việc với khách hàng, phối hợp với các đơn vị tư vấn, môi giới, chủ đầu tư dự án để

thỏa thuận, giải quyết trên cơ sở bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng; tránh để xảy ra trường hợp khiếu kiện, khiếu nại đông người, vượt cấp.

- Tạm dừng việc cho vay để thanh toán tiền đặt cọc theo Văn bản thỏa thuận như nêu trên (hoặc hình thức tương tự) cho đến khi có kết luận chính thức từ cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền kết luận Văn bản thỏa thuận (hoặc hình thức tương tự) không trái pháp luật, trong trường hợp tiếp tục cho vay, đề nghị các ngân hàng thương mại xây dựng quy trình cụ thể đối với mục đích vay trên để hạn chế rủi ro. Trong đó, quy trình cho vay cần quy định biện pháp quản lý rủi ro, đảm bảo quyền lợi của khách hàng như: (i) cung cấp thông tin, khuyến nghị rõ ràng cho khách hàng về các rủi ro khi vay vốn để đặt cọc theo thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận (hoặc hình thức tương tự) khi bắt động sản chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, khuyến cáo khách hàng tìm hiểu kỹ tính trạng pháp lý của dự án trước khi thực hiện các giao dịch; (ii) giải thích, đề nghị khách hàng đưa nội dung thỏa thuận phong tỏa số tiền đặt cọc cho đơn vị tư vấn, môi giới vào nội dung Văn bản thỏa thuận (hoặc hình thức tương tự), Hợp đồng cấp tín dụng để đảm bảo số tiền đặt cọc được sử dụng đúng mục đích và có thể thu hồi khi đơn vị tư vấn, môi giới vi phạm thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận (hoặc hình thức tương tự), tránh tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện như tình trạng đang diễn ra hiện nay.

- Báo cáo khó khăn, vướng mắc (nếu có) trong quá trình triển khai thực hiện đến NHNN KV2 để được giải quyết theo thẩm quyền và quy định pháp luật.

Ngân hàng Nhà nước chi nhánh Khu vực 2 gửi các ngân hàng thương mại trên địa bàn TP.Hồ Chí Minh, tỉnh Đồng Nai để biết và thực hiện./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thống đốc
- PTD Phạm Tiến Dũng (để b/c);
- Thanh tra NHNN
- PGĐ Trần Đình Cường (để biết);
- Lưu: HCNS, TTRA, Tổ 3, TTQUYNH. ✓



GIÁM ĐỐC

Võ Minh Tuấn