

## Khách hàng trắng tay khi chủ đầu tư phá sản

Cập nhật: 27-02-2012 10:02:37

**(VnMedia) - Trong trường hợp chủ đầu tư dự án phá sản, thì các khách hàng, người mua nhà sẽ khó thu hồi phần vốn góp bởi miếng bánh đã bị chia hết cho các chủ nợ đảm bảo đó là các ngân hàng.**

[Bài 1: Khách hàng và chủ đầu tư: Hết thời cơm lành, canh ngọt](#)

[Bài 2: Chủ đầu tư liên xiêu trước khó khăn](#)

[Bài 3: Bất động sản khó khăn: Ông lớn cũng rước họa](#)

[Bài 4: Mâu thuẫn giữa chủ đầu tư và khách hàng: Gian nan](#)

Trong bối cảnh thị trường bất động sản sôi động, trước khi ký kết hợp đồng hầu hết các khách hàng đều dễ dàng chấp nhận mọi điều khoản chủ đầu tư đưa ra. Tuy nhiên, khi khó khăn họ có thể "bơi lông tìm vết", thậm chí quyết kiện đến cũng miễn sao đòi lại được tiền.

Ông Ngô Hồng Tuấn - Văn phòng công chứng Đông Đô cho biết, do sự chênh lệch giá thị trường quá thấp vì vậy những khách hàng đều mong muốn quay lại để đòi lại tiền đã nộp. Thậm chí, họ chấp nhận mất tiền chênh. Với những khoản tiền chênh lệch quá lớn họ có thể vẫn theo đuổi cam kết đúng hợp đồng với hi vọng có thể cứu vãn một phần thua lỗ.

"Đa số những khách hàng khi mua đều đọc hợp đồng nhưng họ chấp nhận rủi ro vì hi vọng vào lợi nhuận mang lại từ dự án mà mình đã đầu tư. Do không lường trước được biến động nền kinh tế nên họ tìm cách quay lại để đòi và xảy ra tranh chấp dân sự giữa chủ đầu tư và khách hàng" ông Tuấn nói.

Họ thường tự thỏa thuận với chủ đầu tư, người nào có lý lẽ sắc bén và đủ chứng cứ họ có thể thỏa thuận được nhưng trường hợp này là rất ít. Cũng có những chủ đầu tư làm hợp đồng rất chắc chắn nên khách hàng chịu thiệt thòi bởi nếu có thắng kiện cũng khó.

Theo luật sư Phạm Thanh Bình – Công ty Luật Hồng Hà, trong khoảng 3 tháng gần đây hiện tượng người mua nhà khiếu nại và khởi kiện chủ đầu tư ra tòa án bắt đầu xuất hiện ngày càng nhiều.

Nguyên nhân khiến khách hàng muốn kiện để hủy hợp đồng vì hiện nay giá bất động sản đang xuống trong khi trước đó nhiều người đã phải mua với giá cao, thêm vào đó nhu cầu căn hộ, đất nền để đầu cơ giảm sút nên nhiều khách hàng muốn tận dụng các khiếm khuyết trong hợp đồng để kiện chủ đầu tư để đòi bồi thường.

"Hầu hết, chủ đầu tư muốn khách hàng chuyển hợp đồng góp vốn sang hợp đồng mua bán và họ vẫn giữ mức giá như đã cam kết nhưng hiện nay các mức giá trên hợp đồng không còn phù hợp nữa. Rất nhiều người mua nhà và chủ đầu tư không thống nhất được mức giá. Vì vậy, dẫn đến tranh chấp" ông Bình cho biết

Thế nhưng, điều gì sẽ xảy ra nếu như doanh nghiệp không may bị phá sản, luật sư Bình cho rằng, khi phá sản thì toàn bộ tài sản sẽ bị phát mại để trả cho các chủ nợ có bảo đảm trong trường hợp sổ đỏ đã được thế chấp cho ngân hàng thì ngân hàng sẽ là chủ nợ có bảo đảm. Còn đối với khách hàng đã ký hợp đồng góp vốn, mua bán nhà là những chủ nợ không có bảo đảm cho nên về nguyên tắc những tài sản mà doanh nghiệp khi phá sản thì tài sản sẽ được trả nợ cho chủ nợ có bảo đảm sau khi ký thủ tục phá sản sẽ trả lương, trả nợ bảo hiểm cho doanh nghiệp sẽ ưu tiên trả chủ nợ có bảo đảm, nếu còn mới đến lượt các chủ nợ không có bảo đảm.

Nguy cơ mất mát với khách hàng là rất lớn bởi tài sản mà doanh nghiệp còn khó có thể đủ để trả hết được cho khách hàng. Miếng bánh dành cho chủ nợ không có bảo đảm sẽ còn rất nhỏ thậm chí là bằng 0 cho nên rủi ro, thiệt hại sẽ rất lớn.

*Anh Đào*

*Nguồn: VNMedia*