

'Biến hóa' ảo diệu tại Dự án Iris Garden (Vimefulland)-Kỳ IV: Chủ đầu tư “tay không bắt giặc”?

06:48 08/05/2018

Vẫn đang trong quá trình hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Sở xây dựng yêu cầu phải hoàn thành đúng quy định mới được ký hợp đồng mua bán với khách hàng... Tuy nhiên dường như do không có vốn, nên CĐT đã bất chấp mọi quy định khi tiến hành mở bán dự án.

Ở bài viết thứ nhất **“'Biến hóa' ảo diệu tại Dự án Iris Garden-Kỳ I: Lùng nhùng từ quá trình khởi công”** Thương hiệu & Công luận đã phản ánh thông tin về Dự án Iris Garden chủ đầu tư (CĐT) đã cho thi công công trình khi chưa đủ điều kiện và đã bị UBND quận Nam Từ Liêm ra Quyết định xử phạt hành chính 40 triệu đồng, đồng thời yêu cầu CĐT ngừng thi công, phải có biện pháp khắc phục hành vi vi phạm theo quy định. Tuy nhiên CĐT vẫn “lén lút” thực hiện thi công công trình.

Ở bài viết thứ hai **“Dự án Iris Garden-Kỳ II: Pháp lý thiếu minh bạch, thi công 'chui' trong suốt thời gian dài”** TH&CL cũng chỉ ra những điểm chưa hợp lý về mặt thủ tục pháp lý tại dự án Iris Garden do Cty CP Đầu tư Xây dựng Nhuệ Giang làm CĐT. Đồng thời, cũng đưa tới công luận việc Sở Xây dựng cho phép CĐT đưa dự án vào kinh doanh, nhưng lại chưa dừng không ít điều bất thường trong đó.

Tiếp theo, tại bài **“Dự án Iris Garden (Vimefulland)-Kỳ III: Sở Xây dựng Hà Nội đã bị lừa ngoạn mục?”**. TH&CL đã làm rõ việc CĐT một mặt trình bộ hồ sơ cũ (chủ trương đầu tư năm 2010, hướng dẫn của Bộ xây dựng về giấy phép dự án – PV) lên phòng QLNB&ĐS. Sau đó lại trình một bộ hồ sơ mới lên phòng cấp giấy phép trong đó có văn bản chấp thuận cho thực hiện dự án năm 2018 của UBND TP Hà Nội, để xin cấp giấy phép xây dựng cho công trình?

Trong khuôn khổ bài viết này TH&CL sẽ tiếp tục đưa đến bạn đọc những thông tin nhằm lý giải vì sao CĐT đã bất chấp mọi quy định của pháp luật khi tiến hành mở bán dự án. Tiềm lực tài chính của đơn vị này có thực sự mạnh như những gì quảng cáo, hay cũng chỉ là đơn vị “tay không bắt giặc”, bằng mọi cách

mở bán dự án để lấy tiền đó để đi nộp thuế và tiếp tục thi công công trình?.

CĐT chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính đã mở bán dự án

Ngoài vấn đề miễn phép, cấp phép tại dự án này ra thì còn một vấn đề nữa cũng không kém phần nổi cộm. Đó là việc dù CĐT vẫn đang trong quá trình hoàn thiện nghĩa vụ tài chính, nhưng Sở xây dựng đã ban văn bản số 1759/SXD-QLN ngày 6/3/2018 cho phép CĐT được phép mở bán dự án. CĐT cũng đã tiến hành mở bán chính thức dự án đợt 1 và đợt 2 của dự án này.



Lễ mở bán dự án Iris Garden ngày 25/3 tại khách sạn Deawoo (Kim Mã, Hà Nội)

Trả lời vấn đề trên của PV đưa ra ông Vũ Ngọc Thanh – phó phòng QLN&BDS cho biết: “Trong Luật kinh doanh BĐS không yêu cầu CĐT phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính mới được phép mở bán. Mà trong đó chỉ nêu có nghĩa vụ tài chính theo quy định, có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Nhưng vì cẩn thận trong văn bản số 1759/SXD-QLN tại mục 2 có nêu rõ trước khi CĐT ký hợp đồng bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án, CĐT chịu trách nhiệm thực hiện công khai thông tin về BĐS được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật; Liên hệ với Sở TN&MT để được hướng dẫn các thủ tục về đất đai theo quy định.... Như vậy chỉ khi nào CĐT hoàn thành mọi nghĩa vụ tài chính mới được phép ký hợp đồng với khách hàng”.

Ông Thành cũng cho biết: “Về việc ban hành văn bản chấp thuận cho dự án được đưa vào kinh doanh thì phòng QLN&BDS căn cứ vào giấy tờ hồ sơ mà CĐT cung cấp để xem xét và ban hành văn bản chấp thuận. Còn việc CĐT vẫn đang

trong quá trình hoàn thiện nghĩa vụ tài chính là đúng. Trong Quyết định giao đất có nêu trong 12 tháng CĐT phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất, sau 12 tháng nếu không hoàn thành Quyết định sẽ bị hủy bỏ. Giờ CĐT vẫn còn trong thời hạn, bởi Quyết định vừa ban hành tháng 2/2018. Trong văn bản chấp thuận Sở Xây dựng cũng yêu cầu CĐT phải hoàn thành xong về mặt tài chính mới được ký hợp đồng mua bán với khách hàng.”.

PV cũng đưa ra câu hỏi là việc CĐT chưa hoàn thành xong nghĩa vụ tài chính mà Sở đã ban hành văn bản cho phép dự án đưa vào kinh doanh thì có vi phạm và khoản 1 điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP không?

“Đó là căn cứ vào Luật đất đai, chính vì vậy bên anh mới có khoản 2 yêu cầu trước khi CĐT ký hợp đồng bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án thì CĐT phải liên hệ Sở TN&MT hoàn thành các nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định”.

Bên cạnh đó, ông Thành cũng chia sẻ với chúng tôi về việc chỉ khi được Sở Xây dựng chấp thuận CĐT mới được phép mang dự án ra kinh doanh, mới được quảng bá giới thiệu về sản phẩm nhà ở.

Khi ông Thành trả lời như vậy PV cũng không quên cung cấp cho ông Thành biết việc CĐT đã tiến hành quảng bá, giới thiệu sản phẩm, nhận tiền đặt cọc, thỏa thuận góp vốn của khách hàng từ tháng cuối tháng 11 đầu tháng 12/2017 và lúc đó dự án vẫn chưa xong phần móng. Không những vậy dự án còn bị UBND quận Nam Từ Liêm ban hành Quyết định xử phạt và yêu cầu ngừng thi công công trình.

Trước thông tin trên ông Thành chia sẻ: “Thực ra theo anh biết CĐT họ không có vốn đâu, khi thực hiện xong phần móng họ tiến hành mở bán, lấy tiền đó để đi nộp thuế và tiếp tục thi công. Còn việc CĐT họ quảng bá thông tin trước chỉ là mang tính thăm dò thị trường thôi. Cả một công trình lớn như vậy nếu không tiến hành thăm dò thì trường thì biết nhu cầu của khách hàng thế nào”.

PV đã cho ông Thành biết về việc thay vì ký hợp đồng mua bán thì CĐT đã tiến hành nhận tiền đặt cọc, ký hợp đồng thỏa thuận góp vốn với khách hàng từ cuối năm 2017.

Ông Thành cho rằng: “Trong luật CĐT có quyền huy động vốn với các hình thức huy động từ chính CĐT, huy động nguồn vốn bên ngoài theo hình thức góp vốn cổ đông, hình thức huy động vốn từ khách hàng và hình thức thế chấp ngân hàng. CĐT sẽ căn cứ vào tình hình thực tế để áp dụng”.

PV cũng thông tin và hỏi vị phó phòng này theo luật thì CĐT được huy động vốn nhưng không được dùng để ưu tiên mua nhà. Nhưng thực chất CĐT lại dùng phương thức huy động này để ưu tiên cho khách hàng mua căn hộ. Như vậy liệu có vi phạm luật?

Ông Thành cho biết: “Việc CĐT ký kết với khách hàng, nhận tiền đặt cọc chỉ để ràng buộc nhau thôi, buộc khách hàng mua căn hộ đó khi dự án đủ điều kiện. Đây cũng là một cách để CĐT thăm dò khách hàng. Nhưng cũng phải nói rằng nếu CĐT làm đúng quy định thì khi đã đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán, CĐT hoàn trả tiền gốc và lãi cho khách hàng đã góp vốn, thực hiện một thủ tục mới thì sẽ không vi phạm. Nhưng đằng này các CĐT toàn áp dụng để mua nhà”.

Theo điểm a khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở, trường hợp ký hợp đồng huy động vốn theo hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì phải đáp ứng các hình thức, điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở. “Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng. Chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở”.

Như vậy, việc CĐT là Cty Nhuệ Giang tiến hành huy động vốn của khách hàng thông qua phiếu đặt cọc, thỏa thuận góp vốn để ưu tiên mua sản phẩm có dấu hiệu vi phạm vào quy định của pháp luật.

Sau buổi làm việc PV có đề nghị phòng QLN&BĐS cung cấp các hồ sơ liên quan tới dự án Iris Garden. Ông Thành đã cung cấp cho chúng tôi khá đầy đủ. Tuy nhiên báo cáo giải trình của CĐT về vấn đề khiến vị phó phòng “băn khoăn” nhất (đã được TH&CL thông tin tại kỳ trước liên quan đến giấy phép xây dựng có sau văn bản chấp thuận mở bán) thì lại không có.

Chúng tôi có hỏi thì được ông Thành giải đáp: “Ngay khi bên báo có đặt lịch làm việc và đề nghị cung cấp các thông tin về dự án, anh đã yêu cầu CĐT phải có báo cáo giải trình. Nhưng mấy tuần rồi CĐT vẫn chưa gửi, anh đã giục nhiều lần rồi. Bên báo cũng đã đặt lịch với bên Sở lâu rồi nên anh tiếp và trả lời trước. Còn về báo cáo giải trình của CĐT anh sẽ thúc dục họ khẩn trương hoàn thành và gửi bên báo”.

Công văn trên cả “hỏa tốc”?!

Dự án này còn có một điều khiến cho PV vô cùng bất ngờ khi được tiếp nhận các văn bản liên quan đến dự án. Theo đó, ngày 28/12/2017 khi Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng kiểm tra dự án thì CĐT đã tổ chức thi công xong hạng mục cọc khoan nhồi; hạng mục móng và tầng hầm đến cao độ ± 0.00 của các khối nhà CT1B, CT2, CT3, CT4; đang thi công phần tầng hầm B3 và bê tông lót móng khối nhà CT1A.

Như vậy việc CĐT cố tình cho thi công công trình sau khi UBND quận ban hành Quyết định xử phạt và yêu cầu ngừng thi công là hoàn toàn đúng. Ngoài ra, dự án được CĐT thi công quá là “thần tốc”.

Việc dự án chưa có GPXD, nhưng CĐT vẫn luôn “vin” vào hướng dẫn của Bộ Xây dựng để tiếp tục thi công công trình, bất chấp các Quyết định, các biên bản của cơ quan chức năng cấp quận là hoàn toàn có cơ sở.

Theo dư luận, việc Bộ Xây dựng chỉ ban hành văn bản hướng dẫn thủ tục giấy phép chứ chưa có một văn bản nào cho thấy dự án được miễn phép. Vào tháng 4/2018 dự án đã được Sở xây dựng Hà Nội cấp giấy phép số 34/GPXD ngày 13/4/2018 và đây mới thực sự là căn cứ pháp lý của dự án.

Như vậy có làm sao CĐT lại cứ “vin” vào văn bản chỉ mang tính hướng dẫn như vậy để tiến hành thi công, bất chấp tất cả mọi Quyết định xử phạt cấp quận. Việc CĐT cố tình “vin” vào hướng dẫn trước đó để thi công liệu có đang vi phạm pháp luật?

Số: ~~441~~ /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày ~~12~~ tháng 02 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi 24.932,8 m² đất tại số 119 đường K2, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm; giao Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Nhuệ Giang để chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện dự án xây dựng "Tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở để bán" – (đợt 1)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai năm 2013; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường: số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ địa chính; số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 Quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Ngày 12/2/2018 UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định thu hồi đất

Số: **1759** /SXD-QLN

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2018

V/v: Nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại nhà CT2, CT3, CT4 thuộc Dự án Tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở để bán tại số 119 đường K2, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Nhuệ Giang

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 08/CV-NG ngày 12/02/2018 của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Nhuệ Giang về việc thông báo xác nhận đủ điều kiện để bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại nhà CT2, CT3, CT4 thuộc Dự án Tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở để bán tại số 119 đường K2, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Trên cơ sở các hồ sơ tài liệu do chủ đầu tư cung cấp, sau khi kiểm tra hồ sơ theo quy định, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Cũng trong ngày 12/2/2018, CĐT gửi công văn tới Sở Xây dựng yêu cầu xác nhận đủ điều kiện mở bán

Ngoài ra, còn một điều cũng hết sức khó hiểu đó là vào ngày 12/2/2018 UBND Thành phố Hà Nội mới ban hành Quyết định số 771/QĐ-UBND “về việc thu hồi 24.932,8 m² đất tại số 199 đường K2, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm; giao cho Cty CP Đầu tư Xây dựng Nhuệ Giang để chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện dự án xây dựng “Tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở để bán” – đợt 1”. Thế nhưng cũng ngay trong ngày 12/2/2018, Cty CP Đầu tư Xây dựng Nhuệ Giang đã có văn bản số 08/CV-NG thông báo xác nhận đủ điều kiện để bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai tại nhà CT2, CT3, CT4 tại dự án Tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở để bán tại số 199 đường K2, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm.

Hai văn bản được ban hành cùng ngày như vậy khiến dư luận không khỏi ngạc nhiên và đặt ra nghi vấn không lẽ Quyết định của UBND Thành phố hỏa tốc “khẩn cấp” tới CĐT luôn trong ngày. CĐT cũng thực hiện công việc “hỏa tốc” làm văn bản thông báo ngay trong ngày hôm đó để gửi Sở Xây dựng? Hay chẳng CĐT đã biết trước ngày 12/2/2018 UBND Thành phố sẽ ban hành Quyết định để làm văn bản thông báo trước?.

Nếu quả thực là UBND Thành phố đã ký và chuyển hỏa tốc Quyết định cho CĐT và CĐT cũng hỏa tốc làm thông báo thì đúng là năng xuất làm việc trên của 2 đơn vị này còn trên cả “hỏa tốc”!.

Nhóm PVĐT