TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Cần Thơ: Các đơn vị phân phối rao bán dự án EcoCity

16:30 15/11/2022

Dù dự án Đầu tư xây dựng nhà ở phường Thường Thạnh - An Phú EcoCity (có địa chỉ tại đường Trương Vĩnh Nguyên, phường Thường Thạch, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ) hiện đã được chủ đầu tư liên kết với các đơn vị phân phối, rao bán các sản phẩm và thu tiền từ khách hàng dưới hình thức "thỏa thuận đặt cọc"...

LTS: Thng hiu và Công lun ng ti bài vit này vi mc ích tuyên truyn kp thi v chính sách, pháp lut v t ai, xây dng, bt ng sn; Công tác qun lý ca c quan chc nng TP. Cn Th ti cng ng doanh nghip và ngi dân; Bo v thng hiu cho các doanh nghip kinh doanh trong lnh vc xây dng, bt ng sn, quyn và li ích ca khách hàng, nhà u t...



Phối cảnh dự án An Phú EcoCity mà chủ đầu tư và các đơn vị phân phối đang quảng cáo, rao bán. Ảnh: https://apland.vn.

Thời gian qua, thị trường bất động sản đang rơi vào tình cảnh khó khăn, nhiều doanh nghiệp gặp tình trạng "tắc" vốn tín dụng. Các chuyên gia về bất động

sản cũng cảnh báo tới khách hàng về tình trạng một số dự án đang cố gắng giảm giá sâu sản phẩm để tạo cơ hội mua hàng giá rẻ cho khách hàng, tuy nhiên rủi ro rất lớn vì đa phần là sản phẩm hình thành trong tương lai.

Theo đó trên địa bàn TP. Cần Thơ đang xuất hiện nhiều dự án dù chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng, san lấp mặt bằng, hoặc pháp lý vẫn còn chưa đầy đủ, nhưng chủ đầu tư đã liên kết với nhiều đơn vị phân phối để rao bán các sản phẩm tại dự án, thu tiền của khách hàng thông qua các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng giữ chỗ,...

ỦY BAN NHÂN DÂN **QUẬN CÁI RĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 141/QĐ-UBND	*Cái Răng, ngày 17 tháng 01 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng nhà ở phường Thường Thạnh – An Phú EcoCity tại phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng10 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2021/BXD, ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng;

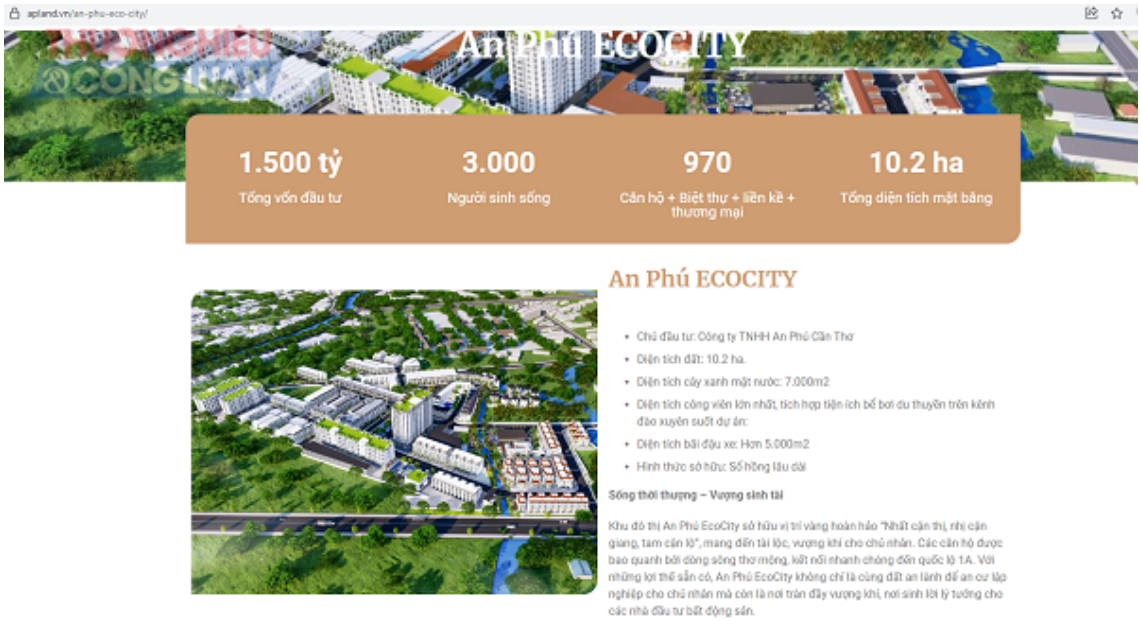
Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Ảnh: Chụp màn hình.

Đơn cử như dự án Đầu tư xây dựng nhà ở phường Thường Thạnh - An Phú EcoCity (gọi tắt là dự án An Phú EcoCity - PV) có địa chỉ tại đường Trương Vĩnh Nguyên, phường Thường Thạch, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ. Theo tìm hiểu,

Cần Thơ: Các đơn vị phân phối rao bán dự án EcoCity
https://thuonghieucongluan.com.vn/can-tho-cac-don-vi-phan-phoi-rao-ban-ecocity-a183322.html

ngày 17/01/2022, dự án được bà Nguyễn Thị Trúc Linh, Phó Chủ tịch UBND quận Cái Răng ký quyết định phê duyệt 1/500. Chủ đầu tư dự án là Công ty TNHH An Phú Cần Thơ, người đại diện pháp luật là ông Vương Xuân Vũ, mã số thuế doanh nghiệp là: 1801624611.

Theo thông tin từ website https://apland.vn, được cho là của Công ty TNHH An Phú Cần Thơ (chủ đầu tư dự án), thì dự án An Phú EcoCity được triển khai trên diện tích 10.2 ha. Đây là dự án sở hữu vị trí vàng hoàn hảo "Nhất cận thị, nhị cận giang, tam cận lộ", mang đến tài lộc, vượng khí cho chủ nhân. Các căn hộ được bao quanh bởi dòng sông thơ mộng, kết nối nhanh chóng đến quốc lộ 1A. Với những lợi thế sẵn có, An Phú EcoCity không chỉ là cùng đất an lành để an cư lập nghiệp cho chủ nhân mà còn là nơi tràn đầy vượng khí, nơi sinh lời lý tưởng cho các nhà đầu tư bất động sản...



website https://apland.vn, được cho là của Công ty TNHH An Phú Cần Thơ giới thiệu về dự án. Ảnh: Chụp màn hình.

Tuy nhiên, theo ghi nhận thực tế của phóng viên, tại khu đất thự hiện dự án An Phú EcoCity (đường Trương Vĩnh Nguyên, phường Thường Thạch, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ) vẫn đang là bãi đất với ngổn ngang vật liệu xây dựng, một số vị trí dự án còn chưa hoàn thành việc giải phóng mặt bằng. Nhưng, trên các website, mạng xã hội, thông tin quảng cáo, rao bán các sản phẩm.

Chỉ với cú pháp đơn giản là gõ tên dự án "An Phú EcoCity" trên trang tìm kiếm Google thì khoảng 0,42s cho ra tới hơn 200 nghìn kết quả. Hầu hết các sàn bất động sản quảng cáo về dự án này với những lời quảng cáo hết sức hấp dẫn như: "Dự án đã đầy đủ pháp lý, không gian sống xanh, thoáng mát với nhiều công viên và sông nước, tiện ích hiện đại, quản lý và vận hành thông minh, thiết kế

theo tiêu chuẩn Châu Âu đẹp, hiện đại và sang trọng...".







Theo ghi nhận thực tế, tại khu đất thự hiện dự án An Phú EcoCity (đường Trương Vĩnh Nguyên, phường Thường Thạch, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ) vẫn đang là bãi đất với ngổn ngang vật liệu xây dựng, một số vị trí dự án còn chưa hoàn thành việc giải phóng mặt bằng... Ảnh: Nguyễn Trung.

Trong vai một nhà đầu tư có nhu cầu mua căn nhà phố tại dự án, chúng tôi được nhân viên tên H.Đ của sàn môi giới bất động sản TP. Cần Thơ cho biết: “Mức giá bán hiện tại của loại hình nhà phố đang giao động từ khoảng 3 tỷ đồng cho đến gần 4 tỷ đồng tùy từng vị trí”.

Nhân viên này cũng tư vấn thêm: “Dự án hiện tại đang cho đặt cọc giữ chỗ 50 triệu đồng, sau đó từ 5-7 ngày khách hàng phải chuyển đủ 25% tổng giá trị sản phẩm mà khách hàng mua, sang đầu năm 2023, sau khi đã có đầy đủ giấy phép xây dựng thì sẽ ký hợp đồng mua bán với khách hàng theo thỏa thuận trong

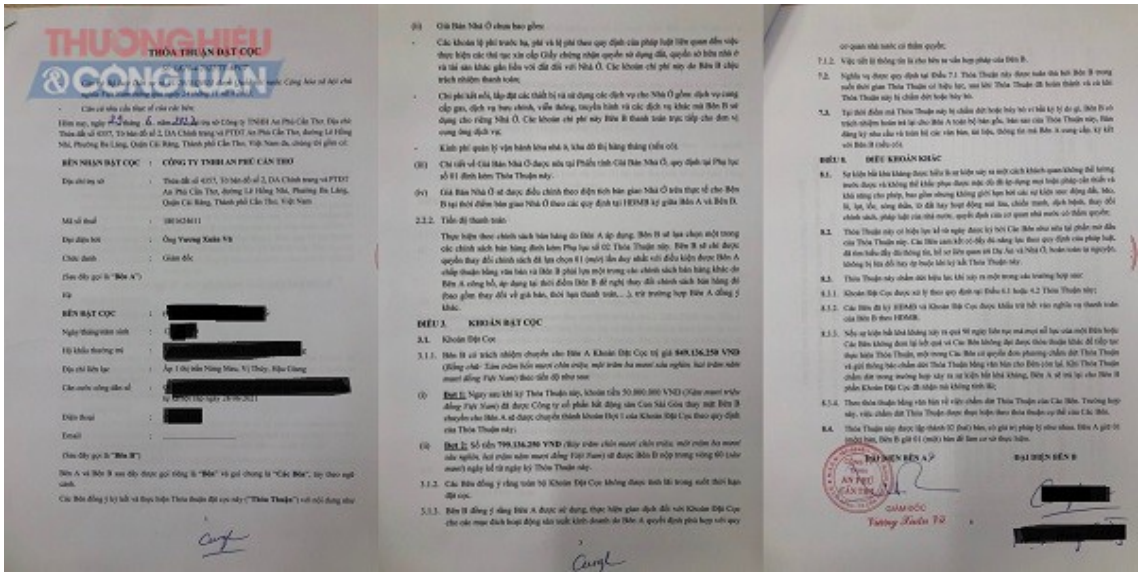
hợp đồng mua bán".

Nhận định dưới góc độ pháp lý, Luật sư Phạm Kỳ Dương, Công ty luật TNHH Hà Trọng Đại và công sự, cho biết: "Các văn bản giao tiền để giữ chỗ, văn bản đặt cọc để giữ chỗ, văn bản đặt cọc mua, thuê bất động sản chỉ có hiệu lực khi thoả mãn các điều kiện quy định tại Khoản 1, Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014".

Khoản 1, Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 cũng quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh: "Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó".

Ngoài ra Luật sư Phạm Kỳ Dương cũng cho biết, để được mở bán chủ đầu tư phải nộp hồ sơ đề nghị Sở Xây dựng chấp thuận được phép bán và nhận được thông báo dự án đó đủ điều kiện bán của Sở Xây dựng, thì mới được phép bán.

Bên cạnh đó, pháp luật không cho phép ký thỏa thuận đặt tiền để giữ chỗ mua bất động sản với khách hàng. Cụ thể, Điểm a, khoản 2, Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ cũng có quy định về việc cấm chủ đầu tư áp dụng hình thức huy động vốn để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án.



Một trong những "Thỏa thuận đặt cọc" mua sản phẩm tại dự án An Phú EcoCity, có số tiền cọc lên tới hơn 800 triệu đồng. Ảnh: Nguyễn Trung.

Như vậy, chiếu theo quy định của pháp luật, thì dự án An Phú EcoCity, do Công ty TNHH An Phú Cần Thơ làm chủ đầu tư chưa đủ điều kiện để đưa ra kinh doanh. Việc các đơn vị chào bán và thu tiền của khách hàng thông qua “phiếu yêu cầu tư vấn”; “phiếu đặt cọc giữ chỗ”... là có dấu hiệu vi phạm những quy định của pháp luật.

Cũng theo các chuyên gia pháp lý cho rằng, để hạn chế rủi ro, thiệt hại, phát sinh tranh chấp trong quá trình mua bán căn hộ, các cơ quan chức năng TP. Cần Thơ cần khuyến cáo người dân nên tìm hiểu kỹ pháp lý của các dự án, điều kiện mua bán căn hộ hình thành trong tương lai, trước khi ký hợp đồng mua bán.

Trước thực trạng nêu trên, để đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật, tránh những hệ lụy đáng tiếc xảy ra cho khách hàng, nhà đầu tư, đề nghị UBND TP. Cần Thơ và các cơ quan chức năng có liên quan kiểm tra, xác minh, xử lý nghiêm hành vi rao bán các sản phẩm tại dự án An Phú EcoCity khi chưa đủ điều kiện mở bán theo quy định.

Phong Vân – Hải Trung