TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Cần tìm hiểu rõ khi đầu tư mua nhà ở dự án Thanh Long Bay

16:20 13/08/2019

Ngày 13/7/2019 vừa qua, Tập đoàn Nam Group đã tổ chức lễ giới thiệu dự án Thanh Long Bay một cách hoành tráng cho hàng trăm khách hàng tại TP HCM. Thế nhưng, việc tập đoàn này huy động vốn trong khi dự án chỉ là một bãi đất trống thì liệu có trái phép?

Dự án Thanh Long Bay được giới thiệu là một tổ hợp nghỉ dưỡng và trung tâm thể thao biển quốc tế. Dự án toạ lạc tại vùng biển Kê Gà (Hàm Thuận Nam, Bình Thuận), với giá một căn hộ (1 phòng ngủ) từ 1,1 tỷ đồng; nhà phố từ 2,8 tỷ đồng. Chủ đầu tư Nam Group còn thiết kế một chính sách thanh toán nhẹ nhàng trong 48 tháng. Còn mỗi căn biệt thự biển có giá từ 4.5 tỷ/căn trở lên.

Theo tìm hiểu của PV, nếu khách hàng đồng ý mua dự án Thanh Long Bay, sẽ phải đặt cọc số tiền 50 triệu đồng/căn hộ, biệt thự là 100 triệu đồng/căn. Theo hợp đồng đặt cọc ký kết thì khách hàng phải đóng 20% giá trị căn hộ, biệt thự mình đã mua trong thời gian 7 ngày sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Như vậy, có thể thấy chủ đầu tư dự án Thanh Long Bay đã thu một số lượng tiền lớn của khách hàng.

Đáng nói là ghi nhận thực tế của PV, hiện nay tại dự án Thanh Long Bay vẫn chỉ là bãi đất trống, nhiều khu vực bên trong dự án còn để cỏ mọc um tùm. Điều này khiến dư luận không khỏi ngỡ ngàng và đặt nhiều câu hỏi: Việc Nam Group đã nhận tiền cọc của khách hàng phải chăng là hình thức huy động vốn trái quy định pháp luật để tiếp tục triển khai dự án này?. Hay là để cạnh tranh với doanh nghiệp khác, Nam Group sẵn sàng bất chấp rủi ro của khách hàng để giới thiệu dự án.



Hiện dự án vẫn chỉ là bãi đất trống

Dưới góc độ pháp lý xoay quanh vấn đề này, luật sư Diệp Năng Bình - Trưởng văn phòng luật sư Tinh thông Luật (Đoàn luật sư TP HCM) nhấn mạnh: Nếu đúng là chủ đầu tư Nam Group đang huy động vốn khách hàng khi mà dự án Thanh Long Bay vẫn chỉ là bãi đất trống đang tạo ra những rủi ro lớn cho khách hàng.

Ngoài ra, việc chủ đầu tư tung dự án Thanh Long Bay ra thị trường bất động sản khi mà dự án chưa đào móng có thể là chiêu "lách luật" của chủ đầu tư để cạnh tranh với doanh nghiệp khác. Trong khi mọi thông tin về tình trạng pháp lý, đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng, các hạn chế của dự án đó... lại bị "ém" đi nhằm che mắt "thượng đế".

Ông Bình tiếp tục viện dẫn: Tại Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật nhà ở đã quy định rất rõ ràng: Chủ đầu tư thực hiện dự án không được áp dụng hình thức huy động vốn 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.

Tại Nghị định 76/2015/NĐ-CP và Nghị định 99/2011/NĐ-CP về hợp đồng mẫu bảo vệ người tiêu dùng cũng quy định: Trong lĩnh vực mua bán căn hộ hình thành trong tương lai, chủ đầu tư chỉ được bán khi nào hình thành xong phần móng và phải có quyết định đồng ý cho bán của Sở Xây dựng.

"Trước thời điểm hình thành xong phần móng, chủ đầu tư không được thu bất kỳ khoản tiền nào ngoài tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi với cả dự án", - ông Bình nhấn mạnh.

Vị luật sư nói thêm: Tổ chức, cá nhân huy động vốn quy định trong trường hợp ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai mà thu tiền trả trước của người mua, thuê, thuê mua nhà ở phải sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án đó; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở được ứng trước của khách

hàng theo quy định của pháp luật.

Trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở ứng trước của khách hàng thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Vị luật sư cũng kiến nghị các cơ quan chức năng cần vào cuộc xác minh, làm rõ các thông tin liên quan đến việc huy động vốn của dự án Thanh Long Bay. Trường hợp, nếu phát hiện chủ đầu tư sai phạm thì cần phải xử lý nghiêm minh để khách quan, răn đe và tạo được tính thượng tôn pháp luật.

“Để tránh gặp rủi ro, ngậm đắng nuốt cay khi chọn mua nhà, khách hàng nên thận trọng, cân nhắc kỹ khi có ý định xuống tiền chọn mua căn hộ tại dự án Thanh Long Bay của Nam Group”, vị luật sư khuyến cáo.

Trúc Mai