

Công ty Kim Oanh: Về giao dịch liên quan 20 căn nhà khu H2, ấp 6, phường Chánh Phú Hòa

08:50 01/12/2020

Liên quan đến thông tin về giao dịch 20 căn nhà khu H2, ấp 6, phường Chánh Phú, Công ty Cổ phần Thương mại - dịch vụ và xây dựng địa ốc Kim Oanh thông báo để quý khách hàng và đối tác nắm bắt đầy đủ sự việc, Công ty thực hiện công bố thông tin về sự việc như sau.

1. Về tài sản mà các bên giao dịch:

Trước đây, khu đất đứng tên Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP, sau đó chuyển nhượng cho Công ty Liên Việt, rồi chuyển nhượng cho ông Lưu Tấn Tiến. Đến ngày 1/9/2008, ông Tiến được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho các thửa đất.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, khi khu vực này chưa có quy hoạch 1/2000 và 1/500, được miễn phép xây dựng, tại 16 thửa đất hai đầu khu H2, ông Tiến đã xây lên 20 căn nhà. Cùng thời điểm đó, người dân tại các khu dân cư và tái định cư, sau khi nhận sổ đỏ, đều được phép lựa chọn tách thửa, xoay hướng cho phù hợp.

Giữa 2017, ông Tiến chuyển nhượng số nhà đất trên cho bà Nguyễn Thị Nhung cùng toàn bộ hồ sơ, bản vẽ thiết kế của các căn nhà. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Nhung chỉ tiến hành sơn sửa lại các căn nhà dựa trên phần nhà thô ông Tiến đã xây từ trước và ký hợp đồng với Công ty Kim Oanh để môi giới, tìm kiếm khách mua.

Khi môi giới bán 20 căn nhà xây dựng trên 16 ô đất nêu trên theo hợp đồng môi giới bán nhà với bà Nhung, Công ty đã tìm hiểu và được biết theo khoản 4 Điều 4 Quyết định 49/2009/QĐ-UBND của UBND Bình Dương ngày 24/7/2009 (thời điểm các căn nhà được ông Tiến xây dựng), thì những lô đất này có thể được nhập tách thửa xoay hướng.

Ngày 8/12/2016, UBND TX Bến Cát có văn bản số 2689/UBND-KT, chỉ đạo cho tách hợp thửa xoay hướng với các lô đất người dân có nhu cầu, nếu đảm bảo

một số điều kiện. Đầu năm 2017, một số lô đất tại Khu dân cư Mỹ Phước III cũng đã được tỉnh Bình Dương chấp nhận cho tách nhập thửa, xoay hướng quay đầu.

Vì vậy, Công ty nhận thấy các lô đất này đảm bảo điều kiện nêu trên, có thể được cấp sổ đỏ mới.

Các nhân viên của Công ty đã giới thiệu cho khách mua đầy đủ thông tin về bất động sản, GCNQSDĐ và tình trạng thực tế của bất động sản được xây trên 16 thửa đất để khách hàng biết trước khi ký hợp đồng đặt cọc. Trường hợp khách hàng mua, Công ty sẽ cùng khách hàng và người có nhà bán làm thủ tục để chính quyền địa phương xem xét, điều chỉnh GCNQSDĐ phù hợp với thực trạng xây dựng nhà. Các khách hàng đã hoàn toàn hiểu rõ tình trạng bất động sản và giấy tờ, đồng ý đặt cọc chuyển nhượng theo tình trạng thực tế như nêu trên. Tại tất cả các hợp đồng đặt cọc, các bên đều khẳng định “đã biết rõ tình trạng pháp lý của bất động sản giao dịch”.

2. Về giải quyết hậu quả khi hợp đồng đặt cọc vô hiệu:

Trong tất cả các hợp đồng đặt cọc, tại Điều 7 đều nhắc đến tình huống bất khả kháng, trong đó có trường hợp nếu cơ quan Nhà nước thẩm quyền có quyết định không cho phép, thì các bên sẽ thanh lý hợp đồng.

Sau khi nhận đặt cọc, Kim Oanh đã lập tức bàn giao nhà và sổ đỏ cho khách hàng. Các bên cũng thống nhất cùng làm đơn đề nghị UBND TX Bến Cát cấp 20 sổ mới cho 20 căn nhà theo hiện trạng hiện tại và đồng ý ủy quyền công chứng cho một người đi làm các thủ tục này.

Tuy nhiên, ngày 26/5/2020, UBND TX Bến Cát có văn bản số 1645/UBND-KT, thông báo không chấp nhận đề nghị cho tách nhập thửa xoay hướng với 20 căn nhà nêu trên. Tình huống bất khả kháng như vậy đã xảy ra, hợp đồng đặt cọc giữa hai bên bị vô hiệu.



Các căn nhà ông Tiến xây lên sau khi được khách hàng vào ở đã trở thành dãy phố sầm uất

Lo ngại một số đối tượng lợi dụng tình huống này để có các động thái bất lợi cho Công ty, nên Công ty đã có đơn gửi Bộ Công an đề nghị có ý kiến. Ngày 26/8/2020, Cục Cảnh sát điều tra tội phạm về tham nhũng, kinh tế, buôn lậu (C03) có Văn bản 5805/C03-P15 gửi Giám đốc Công an Bình Dương, hướng dẫn nghiệp vụ, nêu ý kiến sự việc chỉ là quan hệ dân sự. “Các giao dịch này là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015”, C03 khẳng định

Để đảm bảo quyền lợi của khách hàng, thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng đặt cọc, Công ty đã thông báo, họp khách hàng, bàn phương án giải quyết sự việc trên tinh thần đặt quyền và lợi ích của khách hàng là trên hết.

Công ty đã tổ chức các cuộc họp, các buổi thương lượng thoả thuận, chấp nhận phần thiệt về mình. Hai bên xác định đây là tình huống bất khả kháng, Công ty hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc, hỗ trợ khách hàng thêm một khoản tiền, hai bên huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc đã ký. Đã có 14/19 khách hàng giải quyết xong, 5 khách hàng còn lại Công ty đã thương lượng nhưng khách đòi gấp 3-4 lần số tiền cọc và thiếu sự hợp tác; nên Công ty buộc phải đưa sự việc ra TAND TX Bến Cát để phân xử tranh chấp dân sự.

3. Không có hành vi “lừa đảo”, “chiếm đoạt” trong giao dịch dân sự này

Theo Điều 174 BLHS 2015, tội “lừa đảo chiếm đoạt tài sản” là “dùng thủ đoạn gian dối chiếm đoạt tài sản của người khác”. Trong sự việc nêu trên, hoàn toàn

không có bất cứ dấu hiệu nào của tội “lừa đảo chiếm đoạt tài sản”, vì:

- Thứ nhất, đây hoàn toàn là quan hệ dân sự. Hai bên mới chỉ ký hợp đồng đặt cọc. Khi sự kiện bất khả kháng xảy ra, hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu, hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

- Thứ hai, hoàn toàn không có hành vi chiếm đoạt trong quan hệ này. Sau khi đặt cọc, khách hàng đã nhận bất động sản cùng giấy tờ gốc, quản lý và sử dụng sinh lời hưởng lợi nhiều năm liền. Khi hợp đồng vô hiệu vì lý do bất khả kháng, khách nhận lại toàn bộ tiền cọc cùng một khoản hỗ trợ bằng cả giá trị bất động sản đã đặt cọc. Nói cách khác, không có thiệt hại hay hậu quả gì xảy ra cho xã hội hay bất cứ ai, nên không thể có vụ án “lừa đảo chiếm đoạt tài sản” ở đây.

- Thứ ba, đặc trưng của tội “lừa đảo chiếm đoạt tài sản” là “dùng thủ đoạn gian dối”. Ở đây, khi nhận đặt cọc để đảm bảo ký kết hợp đồng, Công ty đã công bố toàn bộ tình trạng pháp lý của tài sản; không hề che giấu bất cứ thông tin nào; không đưa ra bất cứ thông tin sai sự thật nào... Bên nhận đặt cọc cũng hiểu rõ tình trạng căn nhà, thống nhất cùng Công ty và bên bán cùng đi làm thủ tục xin tách nhập thửa xoay hướng để được cấp GCNQSDĐ mới. Vì vậy trong sự việc này hoàn toàn không có tình tiết hành vi nào là “gian dối”.

Ngoài ra, trong sự việc trên, Công ty xin nhắc lại một lần nữa chỉ là đơn vị môi giới và nhận ủy quyền của bên chuyển nhượng tài sản, chỉ ký hợp đồng đặt cọc. Khi sự kiện bất khả kháng xảy ra khiến hợp đồng vô hiệu, thì các bên thanh lý hợp đồng theo quy định BLDS.

Công ty sẽ hợp tác chặt chẽ, làm việc với các cơ quan chức năng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty theo quy định pháp luật.

Công ty xin công khai, minh bạch thông tin về sự việc như trên để Quý khách hàng, đối tác được biết!

Công ty trân trọng cảm ơn sự quan tâm, hợp tác, và mong muốn nhận được sự cảm thông của Quý khách hàng và đối tác!

C.T