

Địa ốc Alibaba và lỗ hổng pháp lý - HoREA kiến nghị sửa luật

15:52 20/11/2018

Trước hiện tượng Công ty CP địa ốc Alibaba (Địa ốc Alibaba) đã bị chính quyền địa phương “tuýt còi” vì “mạo nhận” chủ đầu tư dự án, thản nhiên rao bán đất nền mặc dù chưa được phép, huy động vốn hợp tác đầu tư trái luật, hiệp hội Bất động sản TP.HCM đã đưa ra ý kiến để sửa đổi, bổ sung các quy định pháp lý.

Thời gian gần đây, rất nhiều dự án đất nền của công ty cổ phần địa ốc Alibaba trên địa bàn huyện Long Thành (tỉnh Đồng Nai) và huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) đang bị cơ quan chức năng “đưa vào tầm ngắm” vì chưa được cấp phép nhưng vẫn ngang nhiên quảng cáo, giao dịch mua bán rầm rộ.

Trong đó, UBND huyện Long Thành đã có công văn số 697 về kết quả rà soát tình hình giao dịch mua bán đất nền của Alibaba trên địa bàn huyện. Theo kết quả, hiện Alibaba chưa được đơn vị chức năng nào cấp phép bất kỳ dự án khu dân cư nào trên địa bàn huyện này nhưng công ty này vẫn quảng cáo rầm rộ, bán “khống” hàng trăm lô đất tại hơn 20 dự án khác nhau trên địa bàn huyện Long Thành.



Các dự án của Alibaba chưa được cơ quan chức năng phê duyệt đã rao bán rầm rộ. (Ảnh: Nguyễn Nhâm).

Văn bản cũng nêu rõ đến tháng 11/2018, các "chân rết" của Alibaba vẫn ngang nhiên nhận đặt cọc, bán "khống" đất nền hàng loạt dự án tại tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, những vị trí mà công ty cổ phần địa ốc Alibaba rao bán phần lớn đều là đất quy hoạch sản xuất nông nghiệp, quy hoạch làm giao thông và đang thuộc quyền sở hữu của các cá nhân.

Còn UBND thị xã Phú Mỹ (tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) cũng cho biết trên địa bàn thị xã đến thời điểm này chưa có dự án nào của Alibaba được cấp phép.

Trao đổi với báo chí, ông Nguyễn Tấn Hưng, Phó Chủ tịch UBND huyện Long Thành cho biết: “Để xử lý vi phạm của Alibaba và công ty Cổ phần địa ốc Tia Chớp rất khó. Do việc quảng cáo, giới thiệu mua bán đất nền, ký hợp đồng,... đều không diễn ra tại địa phương. Do đó UBND huyện Long Thành đã kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo Công an tỉnh điều tra, xác minh giao dịch, mua bán đất nền của hai công ty trên để có biện pháp xử lý theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời kiến nghị sở Thông tin - truyền thông kiểm tra, có biện pháp xử lý các thông tin quảng cáo rao bán đất nền khi chưa đủ điều kiện”.

Trong khi đó theo tìm hiểu của chúng tôi, các dự án của Alibaba ở thị xã Phú Mỹ cũng chung “số phận” như những dự án ở Long Thành. Và không biết người mua đất của Alibaba, người đặt cọc đất tại Alibaba rồi sẽ tìm đất ở đâu?

Trả lời báo chí, ông Nguyễn Văn Thắm, Chủ tịch UBND thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho biết trên địa bàn thị xã đến thời điểm này chưa có dự án nào của Alibaba được cấp phép. Việc buôn bán đất nền của Alibaba tại địa phương không có đảm bảo về tính pháp lý nên người dân cần cẩn trọng.

Trước hiện tượng các doanh nghiệp ngang nhiên rao bán đất nền dù chưa được phép, huy động vốn hợp tác đầu tư trái luật, hiệp hội Bất động sản TP.HCM đã đưa ra ý kiến để sửa đổi, bổ sung các quy định pháp lý.

Theo hiệp hội Bất động sản TP.HCM, trong luật Kinh doanh Bất động sản 2014 chưa có quy định để kiểm soát các hành vi tự ý phân lô đất nông nghiệp trái phép.

Đồng thời, các quy định hiện hành cũng chưa quy định quản lý đối với hành vi huy động vốn kiểu kinh doanh đa cấp (mô hình Ponzi) khi chưa có dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Văn bản đề xuất của Hiệp hội cho rằng, chưa có điều khoản quy định về loại hình sản phẩm “nền nhà hình thành trong tương lai” và cũng chưa có quy định để kiểm soát các hành vi thỏa thuận “đặt cọc giữ chỗ”, “góp vốn đầu tư”, “hợp tác đầu tư”.

Từ đó, khoảng trống pháp lý này đã bị một số doanh nghiệp môi giới, đầu nậu, cò đất lợi dụng để lừa đảo khách hàng với hình thức bán bất động sản hình thành trong tương lai.

Cùng với đó là các hành vi sử dụng hình thức “vi bằng thừa phát lại” trong các giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai cũng chưa được kiểm soát chặt chẽ.

Ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch hiệp hội Bất động sản TP.HCM còn nhận định, các điều kiện kinh doanh môi giới bất động sản chưa chặt chẽ, còn nhiều bất cập.

“Tại Khoản 1 Điều 62, quy định doanh nghiệp môi giới “phải có ít nhất 2 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản” là không phù hợp. Lẽ ra phải quy định tất cả người làm công việc môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản”, ông Châu nêu quan điểm.

Cũng theo ông Châu, quy định “phải có ít nhất 2 người có chứng chỉ hành nghề môi giới” chỉ nên cho phép áp dụng đối với doanh nghiệp môi giới mới thành lập trong năm đầu tiên. Sau thời hạn đó, luật phải siết chặt bằng quy định 100% nhân viên môi giới trong doanh nghiệp môi giới đều phải có chứng chỉ hành nghề để đảm bảo chất lượng khi hành nghề.

Hải Nam