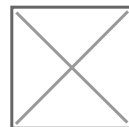


Dự án “bán lúa non” của Tổng Công ty Thành An: Quyền lợi của khách hàng bị ‘bỏ quên’

06:59 08/10/2015

Dù rất nhiều khách hàng đã bỏ ra cả tỷ đồng để đặt cọc mua căn hộ tại Dự án nhà ở Chung cư Nhân Chính (phư

THCL Dù rất nhiều khách hàng đã bỏ ra cả tỷ đồng để đặt cọc mua căn hộ tại Dự án nhà ở Chung cư Nhân Chính (phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội) của Tổng công ty Thành An làm chủ đầu tư. Thế nhưng, hơn 6 năm triển khai và đã thu tiền của khách hàng, Dự án Chung cư Nhân Chính vẫn chỉ là khu đất bỏ hoang, khách hàng ngậm ngùi, cay đắng...



Dự án sau 6 năm triển khai vẫn là khu đất bỏ không

Trách nhiệm thuộc về ai?

Vừa qua, Báo Thương hiệu và Công luận nhận được rất nhiều phản ánh của bạn đọc liên quan tới dự án nhà ở chung cư Nhân Chính, do Tổng công ty Thành An làm chủ đầu tư. Theo phản ánh của ông Nguyễn Việt Đức, người dân đã bỏ tiền ra mua chung cư Nhân Chính cho biết: “ Từ năm 2009, sau khi tích cóp được một số tiền, ông cùng gia đình quyết định lựa chọn mua một căn hộ diện tích gần 70 m2, giá 1,5 tỷ đồng tại Chung cư Nhân Chính. Để sở hữu căn hộ tại dự án này, ông đã nộp cho chủ đầu tư cấp của dự án là CTy CP Tài Nguyên gần 400 triệu đồng, tương đương với 30% giá trị căn hộ. Theo cam kết, Dự án sẽ hoàn thiện và dự kiến bàn giao nhà cho người mua trong năm 2010. Tuy nhiên, đến thời hạn, nhà không được bàn giao, Dự án thậm chí còn chưa được triển khai”.

Trước sự việc trên, ông đã cùng nhiều người mua nhà khác đã liên tục gọi đến Công ty CP Tài Nguyên để yêu cầu giải thích về sự chậm trễ và đòi bồi thường cho khoản tiền đã nộp, nhưng câu trả lời mà những người mua nhà nhận được từ công ty này là “vì nền kinh tế suy thoái, thị trường bất động sản đóng băng, chưa có đủ nguồn vốn để triển khai dự án...”

Dù Công ty có sẵn vốn, nhưng cũng phải chờ sự đồng thuận từ phía 3 chủ đầu tư hợp tác còn lại”.

Không đồng tình với giải thích của Công ty CP Tài Nguyên, ông Đức và nhiều khách hàng này đã kêu cứu đến chủ đầu tư ban đầu là Tổng công ty Thành An thì đơn vị này cho rằng, họ không phải là đơn vị trực tiếp thu tiền của khách hàng, nên họ không chịu trách nhiệm. Sau 6 năm, ông Đức và các khách hàng khác gửi đơn đến chủ đầu tư và nhiều đơn vị khác, nhưng câu trả lời vẫn bặt vô âm tín.

Có dấu hiệu lừa đảo khách hàng?

Được biết, dự án Chung cư Nhân chính có diện tích 9.174,3 m², chủ đầu tư ban đầu là Tổng công ty Thành An, được chuyển đổi mục đích sử dụng sang xây dựng nhà ở cho các cán bộ, chiến sĩ quân đội và xây dựng chung cư gia đình kết hợp dịch vụ thương mại, trụ sở làm việc gồm 3 hạng mục: 12 tầng nhà văn phòng; 24 tầng chung cư và 9 biệt thự nhà vườn (mỗi căn cao 3,5 tầng). Năm 2009, dưới hình thức hợp tác kinh doanh, Tổng công ty Thành An đã chuyển nhượng dự án này cho 4 nhà đầu tư mới (đại diện là CTCP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 41).

Với hợp đồng này, Tổng công ty Thành An đã hoán đổi lấy 100 tỷ đồng lợi nhuận cố định trước thuế và quyền lợi đi kèm là được giới thiệu danh sách để mua 2 căn biệt thự, 20% sàn chung cư (4.322m² sàn, tương đương hơn 40 căn hộ) tại dự án. Ngay sau khi hợp đồng Hợp tác kinh doanh được ký xong, mặc dù dự án vẫn còn trên giấy, nhưng các căn hộ tương lai đã được những đơn vị nói trên (tạm gọi là các nhà đầu tư thứ cấp) nhanh tay chào bán tới hàng trăm khách hàng với mức giá từ 25 - 26 triệu đồng/m². Thế nhưng, sau hơn 6 năm triển khai, dự án này vẫn là một khu đất hoang như lúc mới khởi công xây dựng, cây cối mọc um tùm, xen lẫn là các mảnh bê tông, xung quanh những móng cọc hoen rỉ được thi công từ năm 2011.

Cũng theo phản ánh của khách hàng, họ đã nộp số tiền đặt cọc cho Công ty CP Tài Nguyên, một trong 4 nhà đầu tư thứ cấp của dự án. Nếu như vậy, khi dự án chưa thi công móng, việc bán hàng này đã vi phạm quy định tại Điểm d, Khoản 1 và Điểm đ, Khoản 3 Điều 9, Nghị định 71/2010/NĐ-CP. Bên cạnh đó, việc hạch toán “tiền thu” của khách hàng trong báo cáo tài chính của CTCP Tài Nguyên cũng cần được làm rõ hơn. Về nguyên tắc chung, theo Chuẩn mực kế toán 14, cũng như sự thay đổi đã được cụ thể hóa trong Thông tư 200/2014/TT-BTC, doanh thu bán hàng phải được ghi nhận sau khi DN đã thực hiện chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua. Đối với trường hợp bất động sản, theo quy định cũ, đa phần các chủ đầu tư bất động sản hạch toán theo phương pháp “POC - phần trăm tiến độ thực hiện”. Trong quy định mới, điều kiện hạch toán doanh thu còn chặt hơn. Khoản tiền khách hàng trả trước sẽ được ghi vào “tài khoản người mua trả tiền trước”, hoặc thu tiền đặt cọc hợp đồng.

Tuy nhiên, theo báo cáo tài chính của Công ty CP Tài Nguyên, nơi đã tiến hành thu số tiền của ông Đức và một số người khác, không thấy mục này được hạch toán, cả trong báo cáo tài chính soát xét giữa năm và báo cáo tài chính kiểm toán cuối năm kể từ năm 2010 trở lại đây.

Liệu có hay không việc thu tiền chưa đúng quy định của khách hàng và “quên” hạch toán vào báo cáo tài chính của một số chủ đầu tư mới của Dự án Chung cư Nhân Chính? Bao giờ dự án này mới được tái khởi công để đảm bảo quyền lợi của những người mua nhà?

Luật sư Vũ Lợi (Đoàn Luật sư Hà Nội) cho rằng, vì đây là hợp đồng “Hợp tác kinh doanh” nên cần phải làm rõ trách nhiệm của các bên. Tổng công ty Thành An tuy đã “bán lúa non” 2 dự án này cho các thứ cấp bên ngoài nhưng xét về luật, TCT Thành An vẫn phải chịu trách nhiệm vì vẫn là đại diện pháp nhân, là chủ đầu tư trên danh nghĩa. Trong trường hợp các Công ty thứ cấp vi phạm hợp đồng “Hợp tác kinh doanh”, kéo dài thời gian triển khai dự án, không đủ năng lực triển khai thì TCT Thành An có quyền thanh lý hợp đồng, thu lại dự án và phải có trách nhiệm tiếp tục khởi động lại dự án, đảm bảo quyền lợi của các khách hàng đã đầu tư mua nhà ở các dự án này.

Cao Huyền (Thương hiệu & Công luận)