TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Dự án Cầu Đò, Công ty Thuận Lợi đem nhà đã bán đi "cắm" ngân hàng

14:59 23/04/2020

Nhà và đất đã bán nhưng chủ đầu tư vẫn vô tư mang đi thế chấp ngân hàng khiến khách hàng không thể làm được giấy chủ quyền và còn nguy cơ bị phát mãi để trả nợ thay.

Thất hứa sổ đỏ... Chủ đầu tư đổ lỗi cho cơ quan chức năng?

Khách hàng mua nhà tại dự án Cầu Đò, xã An Điền, TX. Bến Cát tỉnh Bình Dương của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi (Công ty Thuận Lợi). Mặc dù, người dân đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính từ nhiều năm qua nhưng chủ đầu tư vẫn chưa trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau nhiều năm tin lời hứa của doanh nghiệp, bất ngờ khách hàng phát hiện ngân hàng đang nắm trong tay sổ đỏ của dự án... khiến nhiều cư dân đứng ngồi không yên, lo sợ mất nhà.

Theo cơ quan chức năng của tỉnh Bình Dương, không ít dự án giao dịch với khách hàng khi chưa thực hiện đầy đủ hồ sơ pháp lý, Công ty Thuận Lợi đã thực hiện bán đất theo dạng phân lô cho khách hàng. Do vậy, nhiều người mua đất của công ty này sau thời gian dài vẫn chưa thể nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đó là chưa kể không ít người đã bỏ tiền mua đất nền trên phần diện tích đất công mà không hề hay biết. Hậu quả, là khách hàng mua đất tại diện tích đất công rơi vào tình trạng "tiến thoái lưỡng nan".

Thời gian gần đây, nhiều người dân vô cùng bức xúc khi mua dự án khu dân cư Cầu Đò xã An Điền, TX. Bến Cát (Bình Dương) chỉ nhận được cái hẹn của chủ đầu tư về việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi tiền mua dự án đã trao cho chủ đầu tư từ rất lâu.



Dự án Cầu Đò - Công ty Thuận Lợi mang đi cầm cố vay tiền

Theo đó, khu dân cư Cầu Đò do Công ty Thuận Lợi - một thành viên của Kim Oanh Group làm chủ đầu tư hiện đang bị cơ quan chức năng tạm dừng để buộc công ty này thực hiện việc lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 và thực hiện thoả thuận với địa phương để thống nhất đối với phần diện tích chồng lấn ranh quy hoạch giữa khu dân cư Cầu Đò và dự án nạo vét sông Thị Tính. Mặc dù, dự án chưa đầy đủ tính pháp lý, nhưng trước đó Công ty Thuận Lợi đã rầm

rộ mời chào bán đất nền để thu tiền từ khách hàng. Đây có thể coi là một hình thức "bán nhà không móng" huy động vốn khi dự án chưa đủ các điều kiện pháp lý.

Ngày 25/2/2020, Công ty Thuận Lợi đã có văn bản gia hạn thời gian cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng đã mua đất tại dự án khu dân cư Cầu Đò. Theo đó, công ty xin gia hạn với hai từ "dự kiến" cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến quý I/2021 đối với khách hàng đã ký hợp đồng mua bán với công ty. Điều này cho thấy, dù chưa đủ điều kiện tính pháp lý trong quá trình thực hiện dự án khu dân cư Cầu Đò nhưng Công ty Thuận Lợi đã bán đất nền cho khách hàng.

Trong văn bản số 27/2020/CV-TL, Công ty Thuận Lợi đổ lỗi cho rằng việc chồng lấn ranh giới dự án khu dân cư Cầu Đò với ranh giới dự án sông Thị Tính, mặc dù ranh mốc của dự án này công ty đã nhận bàn giao từ cơ quan chức năng, nguyên nhân sai khác cũng đã được xác định là do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh (Bình Dương) khi đo đạc đã không cập nhật số liệu mới, việc này đã được khẳng định tại cuộc họp giữa công ty và Chi cục quản lý đất đai vào tháng 3/2019.

Viện cớ lý do này, Công ty Thuận Lợi cho rằng bị ảnh hưởng rất lớn đến tiện độ thực hiện dự án Cầu Đò về mặt pháp lý của dự án nói chung và tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng nói riêng.

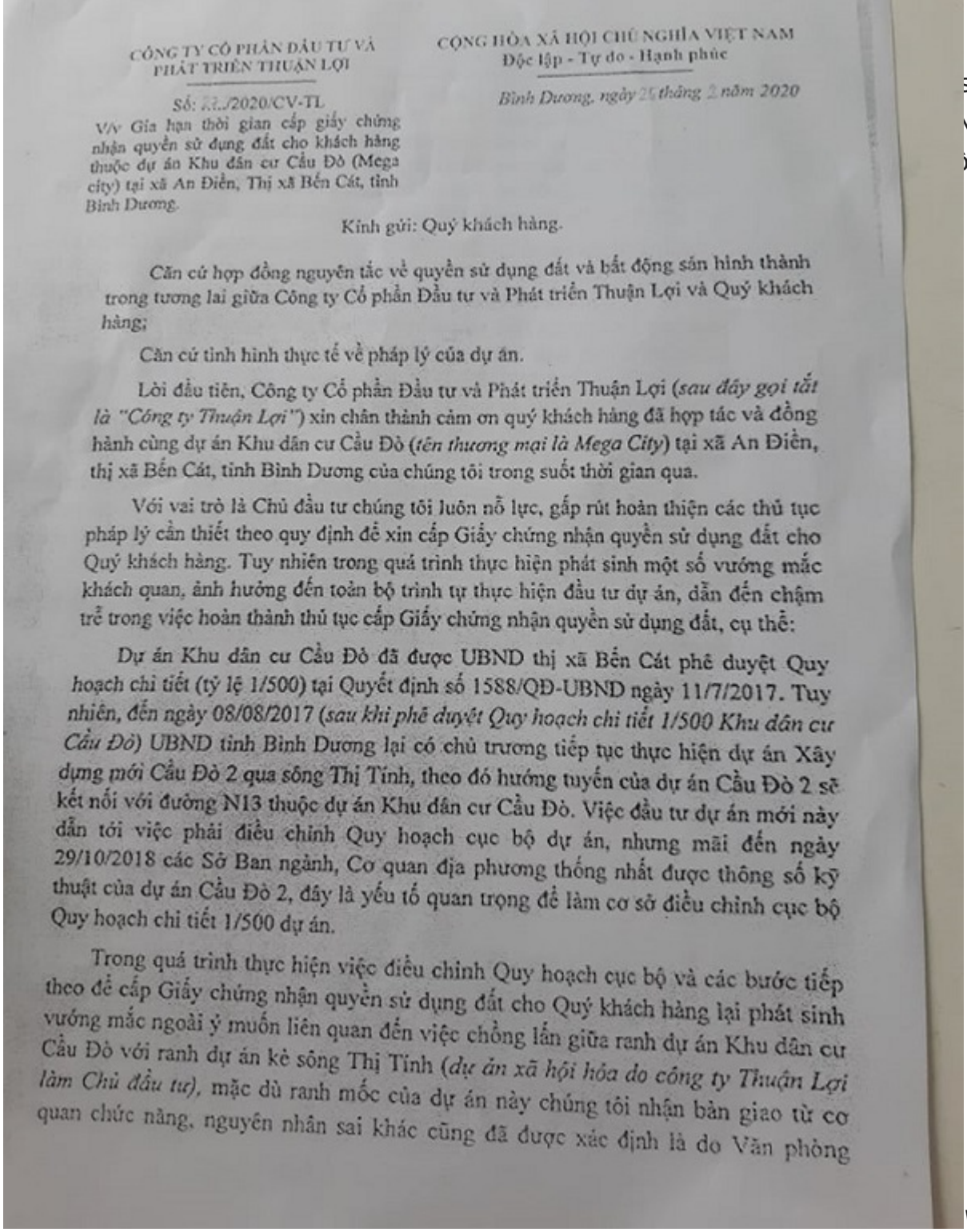
Đem nhà đã bán đi "cắm" ngân hàng

Phía Công ty Thuận Lợi cho rằng, việc chậm cấp sổ đỏ cho khách hàng là do điều chỉnh quy nhưng thực tế là sổ đỏ của khách hàng bị chủ đầu tư mang đi cầm cố cho một số cá nhân và ngân hàng để vay tiền.

Như được biết, Công ty Thuận Lợi có hợp đồng vay đối với bà T.A (ngụ Đồng Nai) được ký ngày 12/6/2019 tại Văn phòng công chứng TP. Mới Bình Dương 6 lô đất với tổng diện tích hơn 26.000m2.

Điển hình như: Quyền sử dụng đất số CH 413642 vào sổ cấp giấy chứng nhận CT17855 thửa đất số 551 thuộc tờ bản đồ số 17, nơi cấp Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/03/2017 với diện tích 3.997m2 địa chỉ tại xã An Điền, TX. Bến Cát, Bình Dương. Quyền sử dụng đất số CH 413635 số cấp giấy chứng nhận CT17848 thửa đất số 554 thuộc tờ bản đồ số 17, nơi cấp Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/03/2017 với diện tích 5.526,6m2 tại xã An Điền, TX. Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

sử
Nam
ốt).



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN THUẬN LỢI

Số: 22../2020/CV-TL

V/v Gia hạn thời gian cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng thuộc dự án Khu dân cư Cầu Đò (Mega city) tại xã An Điền, Thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bình Dương, ngày 25 tháng 2 năm 2020

Kính gửi: Quý khách hàng.

Căn cứ hợp đồng nguyên tắc về quyền sử dụng đất và bất động sản hình thành trong tương lai giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi và Quý khách hàng;

Căn cứ tình hình thực tế về pháp lý của dự án.

Lời đầu tiên, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thuận Lợi (*sau đây gọi tắt là "Công ty Thuận Lợi"*) xin chân thành cảm ơn quý khách hàng đã hợp tác và đồng hành cùng dự án Khu dân cư Cầu Đò (*tên thương mại là Mega City*) tại xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương của chúng tôi trong suốt thời gian qua.

Với vai trò là Chủ đầu tư chúng tôi luôn nỗ lực, gấp rút hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Quý khách hàng. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện phát sinh một số vướng mắc khách quan, ảnh hưởng đến toàn bộ trình tự thực hiện đầu tư dự án, dẫn đến chậm trễ trong việc hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

Dự án Khu dân cư Cầu Đò đã được UBND thị xã Bến Cát phê duyệt Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) tại Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 11/7/2017. Tuy nhiên, đến ngày 08/08/2017 (*sau khi phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Cầu Đò*) UBND tỉnh Bình Dương lại có chủ trương tiếp tục thực hiện dự án Xây dựng mới Cầu Đò 2 qua sông Thị Tính, theo đó hướng tuyến của dự án Cầu Đò 2 sẽ kết nối với đường N13 thuộc dự án Khu dân cư Cầu Đò. Việc đầu tư dự án mới này dẫn tới việc phải điều chỉnh Quy hoạch cục bộ dự án, nhưng mãi đến ngày 29/10/2018 các Sở Ban ngành, Cơ quan địa phương thống nhất được thông số kỹ thuật của dự án Cầu Đò 2, đây là yếu tố quan trọng để làm cơ sở điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án.

Trong quá trình thực hiện việc điều chỉnh Quy hoạch cục bộ và các bước tiếp theo để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Quý khách hàng lại phát sinh vướng mắc ngoài ý muốn liên quan đến việc chồng lấn giữa ranh dự án Khu dân cư Cầu Đò với ranh dự án kè sông Thị Tính (*dự án xã hội hóa do công ty Thuận Lợi làm Chủ đầu tư*), mặc dù ranh mốc của dự án này chúng tôi nhận bàn giao từ cơ quan chức năng, nguyên nhân sai khác cũng đã được xác định là do Văn phòng

Văn

bản Công ty Thuận Lợi "khất" khách hàng về việc trao sổ đỏ

Trước những lùm xùm về việc sai phạm đấu giá tại khu dân cư Cầu Đò và Mỹ Phước 4, Thanh tra Bộ Tư pháp vào cuộc kết luận thanh tra số 07/KT-TTr ngày

08/04/2020 của Chánh Thanh tra Bộ Tư Pháp, dự án khu dân cư Cầu Đò trước kia là của Công ty Thiên Phú thế chấp dự án này cho Agribank chi nhánh Chợ Lớn để vay tiền. Sau đó, Agribank Chợ Lớn và công ty đấu giá Nam Sài Gòn đấu giá 465.620,4m2 đất ở khu dân cư Cầu Đò với giá gần 163 tỷ đồng bao gồm cả đất Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất là 178.359,5m2, vi phạm khoản 2 điều 173 Luật đất đai 2013. Kết luận Thanh tra còn chỉ ra 5 sai phạm nghiêm trọng tại dự án Cầu Đò và Mỹ Phước 4.

Là một trong những khách hàng mua đất xây dựng tại dự án Cầu Đò của Công ty Thuận Lợi, anh T. lo lắng: “Gia đình tôi có mua đất tại KDC này và đã thanh toán 95% số tiền lô đất cho Công ty Thuận Lợi hơn 2 năm với mục đích đầu tư. Tuy nhiên, do dự án đến nay vẫn chưa được cấp sổ, khiến anh T. không thể bán cho người khác để thu hồi vốn. Vừa qua, khi nghe dự án có lùm xùm về khu đất công của Nhà nước và cơ quan công an đang điều tra, anh cũng rất lo lắng: “Chúng tôi nghe thông tin việc Công ty Thuận Lợi không chịu giao sổ cho khách hàng mà lại mang sổ của người dân đi cầm cố vay tiền.

Quá bức xúc, khách hàng liên tục gặp chủ đầu tư cũng như cơ quan chức năng để yêu cầu Công ty Thuận lợi giao sổ, quyền sử dụng đất cho khách hàng nhưng tất cả vẫn chưa có hồi kết. Có hay không việc Công ty Thuận Lợi lừa dối khách hàng và cả ngân hàng, đẩy người dân và ngân hàng vào tình huống nguy hiểm nếu tranh chấp xảy ra? Liệu cả hai đều có phải là nạn nhân của Công ty Thuận Lợi. Câu hỏi đặt ra, đây có phải là điều đáng lo ngại và liệu rằng người mua nhà thuộc dự án đang bị thế chấp ngân hàng có gặp phải những rủi ro, hệ luỵ? Ai sẽ phải chịu trách nhiệm trong chuyện này?

Trước sự việc này, Luật sư Nguyễn Ngọc Phú, Công ty Luật hợp danh Quốc Việt, Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai cho rằng, người đang chịu thiệt hại nhiều nhất là khách hàng. Bởi mua nhà đã trả đủ số tiền nhưng vẫn không được cấp sổ đỏ dẫn đến tài sản vốn thuộc quyền sở hữu của mình nhưng không thể thực hiện các giao dịch thế chấp, vay tiền hay mua bán, tặng cho... Tâm lý khách hàng hoang mang, lo sợ trước nguy cơ bị mất nhà là điều dễ hiểu.

Từ những nhận định trên, Luật sư Phú kiến nghị, cơ quan chức năng cần phải có những đề xuất có những hướng dẫn, quy định giải quyết những trường hợp đó cho người dân. Khi người dân đã làm đúng pháp luật, đúng quy trình, nộp tiền đầy đủ thì nhà nước phải bảo vệ quyền lợi người dân, phải cấp sổ cho họ chứ không vì lý do tranh chấp hay chủ đầu tư muốn trục lợi mà để người dân chịu thiệt.

Những trường hợp vướng mắc như thế này xảy ra thì cần phải có cơ quan chức năng vào cuộc xử lý kịp thời, cần thiết thì người dân có thể kiện ra toàn. Toà án

cũng cần phải có những bản án tuyên bố rõ ràng, gần như là thành những tình huống điển hình, giống như án mẫu, án lệ, làm cho những chủ đầu tư khác, ngân hành, người dân thấy rõ vấn đề và yên tâm.

Đồng thời, Luật sư Phú chỉ rõ, để hạn chế tối đa những rủi ro mà khách hàng phải gánh chịu, chủ đầu tư cần minh bạch, công khai thông tin những dự án đang bị thế chấp. Việc công khai phải rõ ràng, chi tiết và cập nhật thường xuyên để người dân nắm rõ chứ không phải công khai một cách chung chung, chỉ nêu mỗi tên dự án.

H.T