TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Dự án KĐT Phú Lộc I (Lạng Sơn): Cần làm rõ việc CĐT "chây ì" cấp sổ đỏ cho người dân

10:49 05/06/2019

Bức xúc về việc, Công ty CP Đầu tư xây dựng Hoàng Dương (Công ty Hoàng Dương - CĐT DA) KĐT Phú Lộc I , khối 7, Hoàng Văn Thụ, TP. Lạng Sơn (Lạng Sơn) "chây ì" làm thủ tục cấp GCN QSD đất cho gia đình, nhiều năm nay, ông Nguyễn Văn Chính (trú tại đường Lương Văn Can, KĐT Phú Lộc I, khối 7, Hoàng Văn Thụ, TP. Lạng Sơn) đã làm đơn kêu cứu đến các cấp chính quyền của tỉnh Lạng Sơn.



Dự án KĐT Phú Lộc I (Lạng Sơn), cần làm rõ việc CĐT "chây ì" cấp sổ đỏ cho người dân

CĐT "án binh bất động"

Tòa soạn nhận được đơn thư của ông Nguyễn Văn Chính, Nội dung đơn nêu:

Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền (độc quyền bán) nền đất thuộc Dự án KĐT Phú Lộc I, phường Hoàng Văn Thụ, TP. Lạng Sơn, ngày 1/12/2009 giữa Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Hoàng Dương (nay là Công ty CP Đầu tư xây dựng Hoàng

Dương - bên ủy quyền) và Công ty TNHH Sản xuất Dịch vụ Thương mại Quốc tế Quân Thư (Công ty Quân Thư - bên nhận ủy quyền) thông qua sàn giao dịch BĐS quốc tế Quân Thư.

Ngày 26/2/2010, tại Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 02/HĐ-CNQSD và ngày 3/3/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 03/HĐ-CNQSD, Công ty Quân Thư, do ông Nguyễn Hữu Quân làm TGĐ có ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại KĐT Phú Lộc I với bà Phạm Thị Nhung (vợ ông Chính) và cá nhân ông Nguyễn Văn Chính.

Theo đó, gia đình ông Chính được nhận chuyển nhượng QSD 2 lô đất số: NLK 10 - 34, diện tích 112,6 m2 và NLK 10 - 35, diện tích 95 m2, trong bản đồ quy hoạch tỷ lệ 1/500, đã được lãnh đạo tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tháng 9/2008.

Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng nêu rõ:

Sau khi nhận đủ 90% giá trị hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, Bên A (Công ty Hoàng Dương) giao cho Bên B (Bên nhận chuyển nhượng) diện tích ô đất ghi trong hợp đồng và Bên A hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và sang tên GCN QSD đất (sổ đỏ) cho Bên B khi Bên B thanh toán 100% giá trị hợp đồng ô đất cho Bên A.

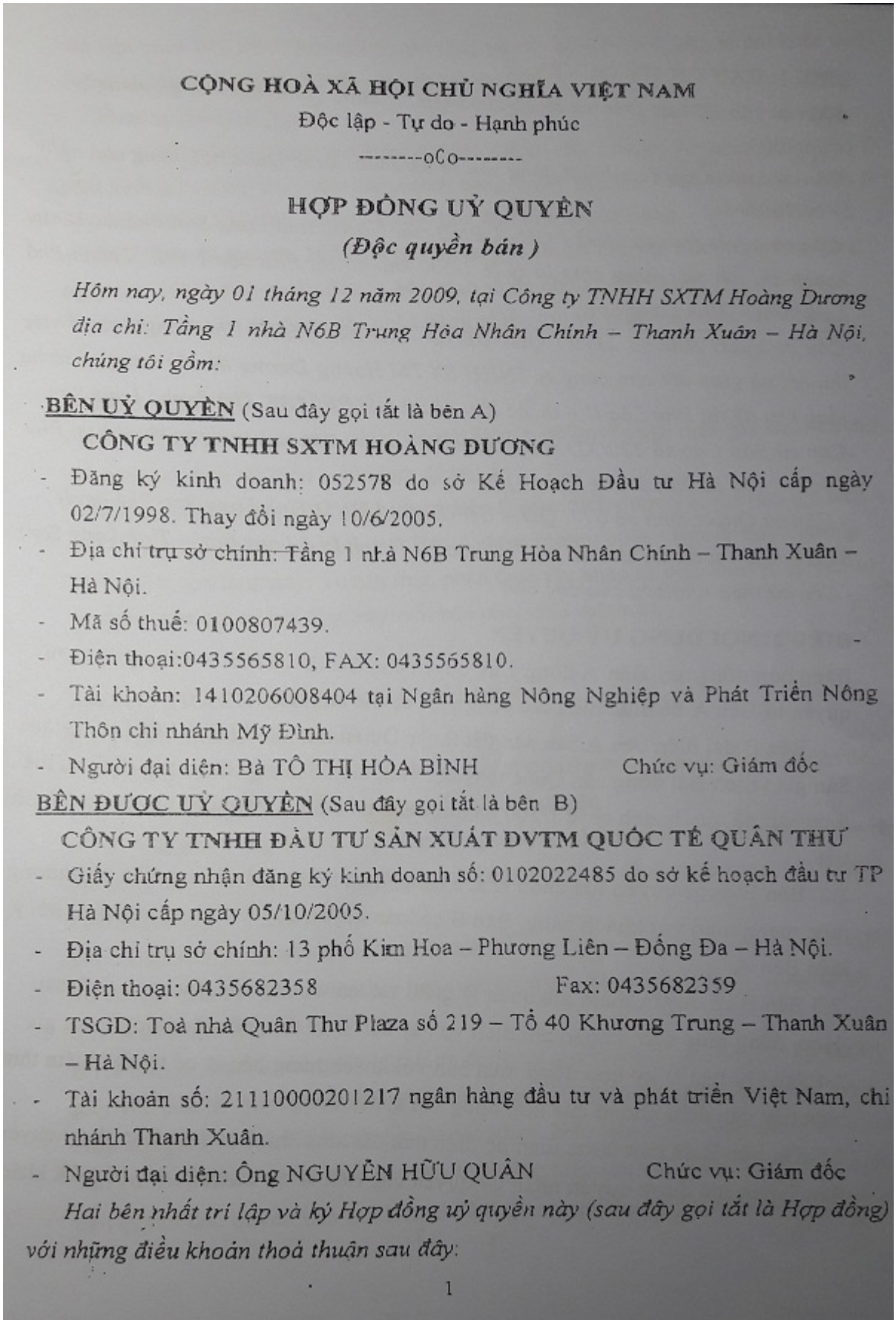
Bên A sẽ thanh toán toàn bộ chi phí khi làm thủ tục tách sổ cho Bên B.

Bên B có quyền xây dựng căn nhà, công trình kiến trúc ngay sau khi nhận được biên bản bàn giao đất do Bên A cung cấp.

Việc mua bán trên đã được gia đình ông Chính hoàn thành nghĩa vụ tài chính, có đầy đủ hợp đồng, phiếu thu tiền và các giấy tờ hợp pháp theo quy định.

Ngày 28/3/2010, Phòng giao dịch Công ty Quân Thư tại Lạng Sơn đã làm biên bản giao đất tại thực địa lô đất LNK 10 - 34 cho gia đình ông Chính.

Tuy vậy, từ năm 2011 đến nay, gia đình ông Chính đã nhiều lần làm đơn đề nghị Công ty Hoàng Dương và BQL Dự án Phú Lộc I, II giải quyết làm thủ tục cấp GCD QSD đất cho gia đình ông để bảo đảm quyền lợi của khách hàng, nhưng đến nay đơn vị này vẫn “án binh bất động” - gây bức xúc cho gia đình và dư luận (?!).



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

--------oCo--------

HỢP ĐỒNG UỶ QUYỀN

(Độc quyền bán)

Hôm nay, ngày 01 tháng 12 năm 2009, tại Công ty TNHH SXTM Hoàng Dương địa chỉ: Tầng 1 nhà N6B Trung Hòa Nhân Chính – Thanh Xuân – Hà Nội, chúng tôi gồm:

BÊN UỶ QUYỀN (Sau đây gọi tắt là bên A)

CÔNG TY TNHH SXTM HOÀNG DƯƠNG

- Đăng ký kinh doanh: 052578 do sở Kế Hoạch Đầu tư Hà Nội cấp ngày 02/7/1998. Thay đổi ngày 10/6/2005.
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1 nhà N6B Trung Hòa Nhân Chính – Thanh Xuân – Hà Nội.
- Mã số thuế: 0100807439.
- Điện thoại:0435565810, FAX: 0435565810.
- Tài khoản: 1410206008404 tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn chi nhánh Mỹ Đình.
- Người đại diện: Bà TÔ THỊ HÒA BÌNH Chức vụ: Giám đốc

BÊN ĐƯỢC UỶ QUYỀN (Sau đây gọi tắt là bên B)

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ SẢN XUẤT DVTM QUỐC TẾ QUÂN THƯ

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0102022485 do sở kế hoạch đầu tư TP Hà Nội cấp ngày 05/10/2005.
- Địa chỉ trụ sở chính: 13 phố Kim Hoa – Phương Liên – Đống Đa – Hà Nội.
- Điện thoại: 0435682358 Fax: 0435682359
- TSGD: Toà nhà Quân Thư Plaza số 219 – Tổ 40 Khương Trung – Thanh Xuân – Hà Nội.
- Tài khoản số: 21110000201217 ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam, chi nhánh Thanh Xuân.
- Người đại diện: Ông NGUYỄN HỮU QUÂN Chức vụ: Giám đốc

Hai bên nhất trí lập và ký Hợp đồng uỷ quyền này (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) với những điều khoản thoả thuận sau đây:

1

Đừng để "khiếu kiện" kéo dài...

Ngày 15/6/2010, Công ty Hoàng Dương có thông báo trên Đài PTTH tỉnh Lạng Sơn với nội dung: Sàn giao dịch BĐS quốc tế Quân Thư không còn là đại diện

bán hàng của Công ty Hoàng Dương nữa và công ty này không được phép thực hiện bất kỳ hoạt động giao dịch nào đối với DA Phú Lộc I.

Trong vòng 15 ngày, nếu khách hàng nào có vướng mắc liên quan đến sàn giao dịch BĐS Quân Thư thì liên hệ với Công ty Hoàng Dương để giải quyết, làm thủ tục cấp GCN QSD đất.

Ngay sau đó, gia đình ông Chính cùng một số hộ dân mua đất thuộc DA trên đã hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ liên quan gửi đến cho Công ty Hoàng Dương để được làm thủ tục cấp GCN QSD đất.

Tuy nhiên, nhiều năm nay, gia đình ông Chính và một số hộ dân đã nhiều lần đề nghị đơn vị này xem xét, thực hiện trách nhiệm - cấp GCN QSD đất cho các hộ dân, nhưng đến nay người dân vẫn "mỏi cổ" chờ sổ đỏ (?!).

Trao đổi với PV, Luật sư Đỗ Thị Hương Giang, Giám đốc Công ty luật TNHH Tường Minh (Đoàn luật sư Hà Nội) cho biết:

Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền độc quyền bán đất nền dự án KĐT Phú Lộc I, Hoàng Văn Thụ, TP. Lạng Sơn, ngày 1/12/2009 giữa Công ty Hoàng Dương và Công ty Quân Thư thì trách nhiệm của Công ty Hoàng Dương đối với quyền lợi của khách hàng phải được thực hiện theo đúng cam kết.

Cụ thể, đơn vị này là CĐT - được UBND tỉnh Lạng Sơn lựa chọn thực hiện DA KĐT Phú Lộc I, II, vì vậy công ty này có đầy đủ quyền và nghĩa vụ của một CĐT trong hoạt động đầu tư, kinh doanh BĐS theo quy định của pháp luật - đồng nghĩa với việc, công ty Hoàng Dương phải tuân thủ thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình - chịu trách nhiệm trực tiếp đối với các hoạt động liên quan đến quá trình thực hiện DA và cam kết trong các điều, khoản của hợp đồng đối với khách hàng.

Ngày 1/12/2009, Công ty Hoàng Dương ký hợp đồng ủy quyền độc quyền bán nền đất DA Phú Lộc I, II với Công ty Quân Thư thì tại thời điểm này, hoạt động kinh doanh BĐS được thực hiện bởi Luật kinh doanh BĐS năm 2006.

Theo đó, tại Điều 16 của Luật này quy định về "các hành vi bị cấm" đối với kinh doanh BĐS, trong đó, không cấm việc CĐT ủy quyền độc quyền cho bên thứ 3 thay mặt mình tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến DA trên.

Công ty Quân Thư là sàn giao dịch BĐS đủ điều kiện tham gia hoạt động dịch vụ liên quan đến BĐS theo quy định của pháp luật.

Công ty Quân Thư đã thay mặt CĐT ký kết nội dung hợp đồng với khách hàng, chứ đơn vị này không có đủ thẩm quyền thay CĐT thực hiện các cam kết đã ký trong hợp đồng đối với khách hàng. Vì vậy, cho dù hiện nay hợp đồng giữa Công ty Hoàng Dương và Công ty Quân Thư còn hay hết hiệu lực thì Công ty Hoàng Dương vẫn phải có trách nhiệm thực hiện mọi trách nhiệm đã cam kết trong hợp đồng đối với các khách hàng, Luật sư Đỗ Thị Hương Giang nhấn mạnh!

Được biết, theo Quyết định số 617/QĐ-UB-XD, ngày 15/4/2004 của UBND tỉnh Lạng Sơn, dự án KĐT Phú Lộc I được UBND tỉnh Lạng Sơn lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức chỉ định thầu để thực hiện đầu tư xây dựng mới theo phương thức thực hiện: sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, cơ chế tài chính được áp dụng là giao đất thực hiện dự án thu 12% quỹ đất ở sau khi thực hiện xong dự án.

Diện tích khu đất lập dự án 14,503 ha; Quy hoạch chi tiết phân lô tỷ lệ 1/500.

CĐT trực tiếp quản lý thực hiện dự án.

Kế hoạch triển khai là 5 năm, trong đó: Thẩm định, phê duyệt dự án (quý 1/2004), làm thủ tục giao đất và GPMB (quý 2/2004); khởi công (quý 3/2004) và hoàn thành (quý 4/2008).

Tổng mức đầu tư là 93.235.028.317,0 đồng.

Tuy nhiên, đến nay, sau nhiều lần cắt xén - điều chỉnh quy hoạch, dự án trên vẫn “dở dang” - phát sinh nhiều khiếu kiện kéo dài - gây hoài nghi, bức xúc cho người dân và dư luận.

Trước thực trạng trên, đề nghị lãnh đạo tỉnh Lạng Sơn và CĐT cùng các cơ quan chức năng cần sớm vào cuộc, làm rõ trách nhiệm của các bên liên quan, bảo đảm tiến độ thực hiện dự án và quyền lợi của khách hàng.

Nhóm PVĐT

(Còn nữa)...