

Dự án “ma” và những cú lừa của giới “siêu cò” - Bài 12

22:08 17/10/2019

‘Cò mồi’ rao bán dự án “ma” ngày càng rầm rộ, công khai. Những dự án “ảo” này xuất hiện nhan nhản tại các tỉnh, thành phố như TP. HCM, Long An, Bà Rịa-Vũng Tàu, Đồng Nai, Bình Dương, Bình Thuận... Cùng với việc tìm mọi cách móc túi khách hàng, các đối tượng cũng sẵn sàng lẫn xả, thậm chí chống đối bằng vũ lực, điển hình như địa ốc Alibaba...

Bài 12: Dự án Khu dân cư Kim Dinh 4 BR - VT chỉ là bãi đất trống?

Dự án Khu dân cư (KDC) Kim Dinh 4 (phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa, tỉnh **Bà Rịa -Vũng Tàu**) được xác định chưa được cơ quan chức năng phê duyệt đủ điều kiện giao dịch, chưa có pháp lý... Tuy nhiên, có một công ty lai lịch “thoắt ẩn thoát hiện” lại quảng cáo mình là chủ đầu tư và bắt tay với các công ty môi giới như **Bắc Nam Land, Đất Xanh Premium, Cashland, Thịnh Tiến Land** rầm rộ rao bán đất nền (?!).

Mới có báo cáo đề xuất đã ra sức... tận thu

Thực trạng phân lô bán nền trái quy định tại Bà Rịa – Vũng Tàu, đang ở mức đáng báo động. Việc làm này, không chỉ gây tổn hại về kinh tế, mất an ninh trật tự, mà còn khiến cuộc sống của người dân bị đảo lộn.

Đặc điểm của những dự án ảo này đó là cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện, chưa được cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu cho phép mở bán, thậm chí có dự án chỉ mới có chủ trương... miện, nhưng đã được mời chào rầm rộ.

Không chỉ vậy, các chủ đầu tư những dự án này còn “tận thu” đến 95% giá trị thông qua các hợp đồng góp vốn, thỏa thuận đầu tư, hợp đồng nguyên tắc, hợp đồng hứa... cam kết sẽ hoàn thành cơ sở hạ tầng, ra sổ riêng từng nền cho khách hàng. Trong số đó, nổi bật và có nhiều hoạt động tinh vi nhất có thể kể đến một công ty có trụ sở đăng ký mà theo giấy phép kinh doanh là tại 89/3



Phối

cảnh dự án KDC Kim Dinh 4 đang được chào bán (Ảnh: Lê Trần)

Theo quảng cáo từ nhiều đơn vị phân phối và trên các giấy tờ liên quan, công ty này là chủ đầu tư của dự án KDC Kim Dinh 4, tại Quốc lộ 51 (thuộc phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa , tỉnh BR-VT). Dự án có tổng diện tích khoảng 39.000m², dự kiến cung ứng khoảng 231 lô đất, trong đó có 38 căn nhà phố thương mại.

Giai đoạn 1 của dự án được giới thiệu bán ra thị trường khoảng 130 nền với giá thành khoảng 13 - 15 triệu đồng/m² cho diện tích trung bình từ 80 đến 100m². Hiện dự án đang cho giữ chỗ với số tiền 100 triệu/nền, đến khi mở bán sẽ chuyển sang cọc, nếu khách hàng không đồng ý mua thì có thể lấy lại tiền...

Phương thức thanh toán cũng được đưa ra rất cụ thể và sát sao, với tiến độ được chia ra làm 7 đợt đóng tiền nếu khách hàng chọn phương án 1 và cũng có thể đóng luôn 80% giá trị theo phương án 3 ngay lúc ký hợp đồng để hưởng 5% chiết khấu.



ảnh thực tế của “dự án KDC Kim Dinh 4” (Ảnh: Lê Trần)

Quả thực, với dự án được quảng cáo như KDC Kim Dinh 4 - có mặt tiền rộng thoáng tiếp giáp với quốc lộ và đường lớn của địa phương, nằm gần UBND phường..., thì nhiều khách hàng sẽ không ngần ngại xuống tiền giữ chỗ, thậm chí thanh toán đến 80% số tiền trước những lời đường mật đầy mê hoặc của các sale bất động sản.

Tuy nhiên, sự thật về pháp lý và về chủ đầu tư của dự án sẽ khiến cho nhiều người không khỏi giật mình...

Dự án “ma” của công ty “ma” (!)

Theo tìm hiểu của phóng viên, dự án có tên gọi KDC Kim Dinh 4, thực chất là “dự án khu nhà ở thương mại tại phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa” - do Công ty Thiên Kiên Quốc đang lập hồ sơ xin phép với chính quyền.

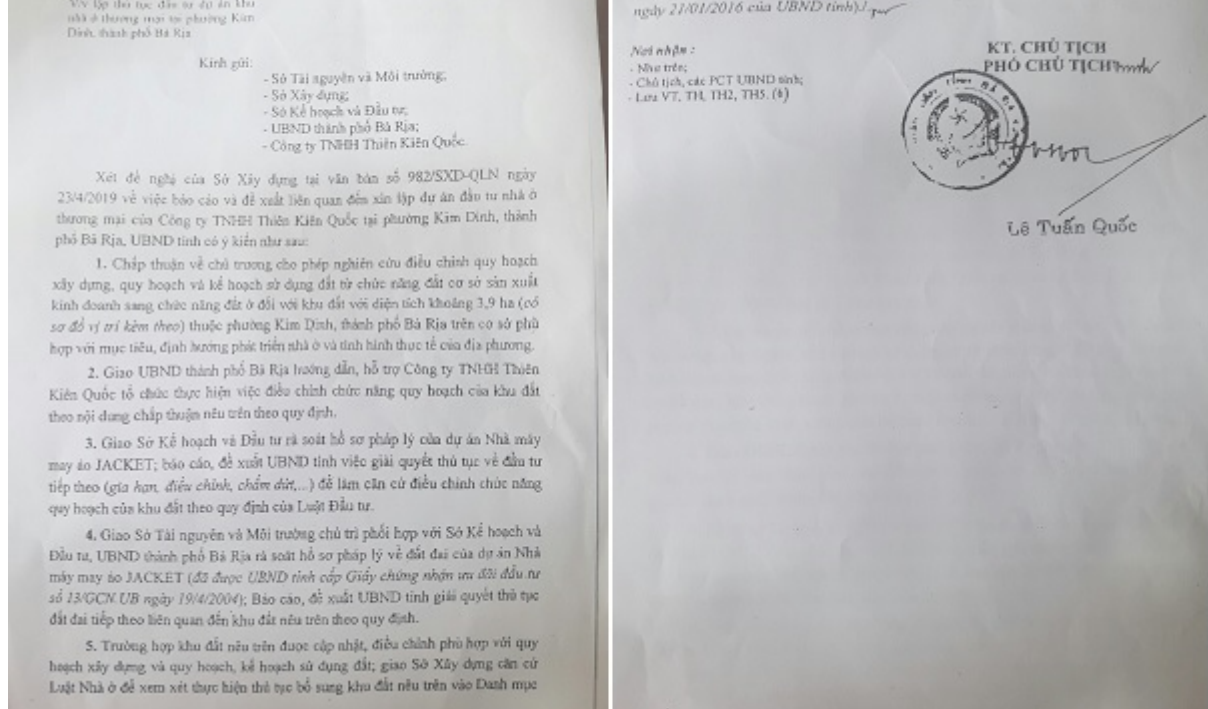
Nguyên do, năm 2004, khu đất này được UBND tỉnh BR-VT cấp giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư cho Doanh nghiệp tư nhân Thiên Kiên Quốc để xây dựng nhà máy may áo Jacket xuất khẩu. Song, không hiểu vì sao dự án này đã bị bỏ hoang suốt 14 năm không triển khai mà tỉnh BR-VT cũng không đả động thu hồi.

Đến cuối năm 2018, Công ty Thiên Kiên Quốc bắt đầu nộp đơn xin điều chỉnh chức năng quy hoạch khu đất từ đất công nghiệp thành xây dựng nhà ở. Tháng 01/2019, Sở Xây dựng tỉnh BR-VT đã có công văn lấy ý kiến các sở, ngành liên quan về vấn đề này.

Ngày 4/5/2019, UBND tỉnh BR-VT có Văn bản số 4119/UBND-VP, trong đó ghi rõ:

“1. UBND tỉnh chấp thuận về chủ trương cho phép nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất từ chức năng đất cơ sở sản xuất kinh doanh sang chức năng đất ở đối với khu đất diện tích khoảng 3,9ha thuộc phường Kim Dinh, thành phố Bà Rịa trên cơ sở phù hợp với mục tiêu, định hướng phát triển nhà ở và tình hình thực tế của địa phương.

2. Giao UBND thành phố Bà Rịa hướng dẫn, hỗ trợ Công ty TNHH Thiên Kiên Quốc tổ chức thực hiện việc điều chỉnh chức năng quy hoạch của khu đất theo nội dung chấp thuận nêu trên theo quy định...”



Văn

bản 4119/UBND-VP của UBND tỉnh BR-VT (Ảnh: Lê Trần)

Như vậy, tính tới thời điểm này, UBND tỉnh BR-VT chỉ mới chấp thuận về chủ trương cho phép nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch. Các sở, ngành còn đang rà soát về pháp lý, báo cáo đề xuất phương án xử lý... Tuy nhiên, không hiểu căn cứ vào đâu mà Công ty Thiên Kiên Quốc lại ngang nhiên tiến hành san lấp mặt bằng, xây dựng hạ tầng và phân lô bán nền cho khách thông qua các công ty môi giới?

Để tìm hiểu rõ hơn về sự việc, chúng tôi đã tìm đến trụ sở của Công ty Thiên Kiên Quốc theo như trong giấy phép kinh doanh và trong hồ sơ làm việc với chính quyền tỉnh BR-VT. Tuy nhiên, tại đây chỉ là một căn nhà dân bình thường đang đóng cửa, phía trước có gắn tấm bảng tên Công ty TNHH Thiên Kiên Quốc kèm mã số thuế.

Hỏi nhiều người xung quanh thì được biết, tại đây không hề có Công ty Thiên Kiên Quốc nào hoạt động cả. Liên hệ với chủ nhà thì có một phụ nữ trung niên tiếp chúng tôi và cho biết đây chỉ là cái bảng tên công ty cho người quen đặt nhờ, chứ cũng chẳng biết gì về công ty này (!?).



Bảng

tên Công ty Thiên Kiên Quốc thực tế không hoạt động (Ảnh: Lê Trần)

Vậy là đã rõ về sự “ma mị” của dự án KDC Kim Dinh 4 và cả chủ đầu tư là Công ty Thiên Kiên Quốc “chỉ có bảng hiệu mà không hoạt động”. Cùng với sự “ma

mị” của Thiên Kiên Quốc, các công ty môi giới như **Bắc Nam Land, Đất Xanh Premium, Cashland, Thịnh Tiến Land** đang từng ngày, từng giờ tổ chức giới thiệu, thu tiền cọc của khách hàng, thậm chí nhiều khách hàng đã đóng đến 80% giá trị lô đất.



phân lô KDC Kim Dinh 4 (Ảnh: Lê Trần)

TẠI SAO DỰ ÁN KHU DÂN CƯ KIM DINH 4 SAGO CITY LẠI DỄ DÀNG ĐỂ ĐẦU TƯ

THANH TOÁN TRẢ CHẬM LINH HOẠT

TIẾN ĐỘ	THỜI ĐIỂM	CÁCH 1	CÁCH 2	CÁCH 3
Đợt 1	Ngày khi kí HĐ mua chuyển nhượng quyền sử dụng đất	30%	60%	80%
Đợt 2	30 ngày sau khi kí HĐ mua chuyển nhượng quyền sử dụng đất	15%	15%	
Đợt 3	60 ngày sau khi kí HĐ mua chuyển nhượng quyền sử dụng đất	15%	10%	
Đợt 4	90 ngày sau khi kí HĐ mua chuyển nhượng quyền sử dụng đất	10%	10%	
Đợt 5	120 ngày sau khi kí HĐ mua chuyển nhượng quyền sử dụng đất	10%		15%
Đợt 6	150 ngày sau khi kí HĐ mua chuyển nhượng quyền sử dụng đất	15%		5%
Đợt 7	Nhận giấy chứng nhận QSDĐ	5%	5%	5%
	Chiết khấu khách hàng	0	2% trước thuế	5% trước thuế

NGÂN HÀNG HỖ TRỢ ĐẾN 70%

- BOOKING GIỮ CHỖ CHỈ 100TR/NỀN - NẾU KHÁCH HÀNG ĐÃ GIỮ CHỖ NHƯNG KHÔNG MUA SẼ HOÀN LẠI TIỀN - NẾU MUA TIỀN BOOKING SẼ LÀ TIỀN CỌC
- NGÂN HÀNG HỖ TRỢ VAY 70%



Ngọc bryn

Phương thức thanh toán “khủng” để khách hàng đổi lại “lời hứa” (Ảnh: LT)

Để hiểu rõ hơn về dự án, chúng tôi đã gửi công văn đến UBND phường Kim Dinh và UBND thành phố Bà Rịa nhằm cảnh báo và nêu lên những thắc mắc về tính pháp lý của dự án này, nhưng đến nay đã hơn 1 tháng vẫn chưa có phản hồi...

Chúng tôi sẽ làm sáng tỏ vấn đề này trong kỳ tiếp theo của loạt bài viết.

Lê Trần