

Dự án “ma” và những cú lừa của giới “siêu cò”- Bài 14

22:25 02/11/2019

‘Cò mồi’ rao bán dự án “ma” ngày càng rầm rộ, công khai. Những dự án “ảo” 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 lặn xả, thậm chí chống đối bằng vũ lực, điển hình như địa ốc Alibaba...

Bài 14: Phát Lợi Group “mặc sức tung hoành” với Dự án KDC Phước Long Thọ

Hạ tầng cơ bản chưa triển khai, giấy tờ pháp lý theo quy định của pháp luật chưa có, thế nhưng Phát Lợi Group lại thản nhiên tự phân lô, lập dự án với tên gọi KDC Phước Long Thọ và công khai rao bán, ngang nhiên thu tiền của khách hàng, bất chấp luật pháp.

KDC Phước Long Thọ - “bức tranh tuyệt đẹp không có thật”...

Như đã chia sẻ trong các bài viết trước, Bà Rịa – Vũng Tàu (BR-VT) đang là miền đất hứa để một số công ty môi giới lợi dụng chính sách, lách luật lập dự án ma phân lô bán nền. Sự quản lý lỏng lẻo của chính quyền địa phương và sự tha hóa biến chất của một số cán bộ đã bao che, tiếp tay cho sai phạm, khiến tình trạng phân lô bán nền diễn ra công khai, bất chấp luật pháp.

Một trong những dự án mà chúng tôi đề cập đó là KDC Phước Long Thọ. Được biết, dự án này đang được các công ty môi giới “rao bán chào mua” hết sức sôi động tại khu vực huyện Đất Đỏ, tỉnh BR-VT, do Công ty CP Địa ốc Phát Lợi (Phát Lợi Group, có trụ sở tại 72 Nguyễn Quý Đức, KP5, An Phú, quận 2, TP HCM) là đơn vị phát triển và phân phối.



Sơ đồ phân lô chào bán dự án KDC Phước Long Thọ (Ảnh: Lê Vũ)

Theo quảng cáo của Phát Lợi Group, KDC Phước Long Thọ là dự án đất nền với tổng diện tích giai đoạn 1 là 3,5ha, quy mô 174 lô đất liền kề, diện tích dao động từ 86m² đến 310m²/nền, sổ đỏ riêng từng nền và pháp lý công khai minh bạch.

Đặc biệt, dự án nằm liền kề tuyến Quốc Lộ 55 và đường Lộc An - Láng Dài, trong khu vực kết nối liên vùng tam giác vàng TP.HCM – Đồng Nai – BR-VT. Bao quanh Phước Long Thọ là các trục đường huyết mạch kết nối trực tiếp sân Bay Lộc An có giá trị kinh tế cực cao khi sân bay đi vào hoạt động.

Trong vòng bán kính 3km, cư dân được thừa hưởng các dịch vụ đa dạng từ thương mại giải trí, văn hóa – xã hội, y tế, giáo dục, ngân hàng... của địa phương. Cụ thể, Phước Long Thọ đến biển Long Hải mất 10 phút, đến Khu du lịch Hồ Tràm mất 5 phút, cách cụm cảng Cái Mép – Thị Vải mất 15 phút; cách thành phố Vũng Tàu mất 20 phút, đến suối nước nóng Bình Châu mất 30 phút. Đặc biệt: Trong tương lai, KDC Phước Long Thọ đến sân bay quốc tế Long Thành

[illegible]

ĐẠI LÝ PHÂN PHỐI



PHÁT LỢI GROUP

KHU DÂN CƯ PHƯỚC LONG THO

LIÊN KẾT VÙNG

Sân Bay Lộc An - 3km

VI. TRÍ VÀ LIÊN KẾT MÙNG

www.loancitygate.vn

Ngoài ra, theo quảng cáo, Dự án KDC Phước Long Thọ còn có hệ thống công viên giải trí và cây xanh được bố trí dọc các con đường chính, dự án mang đến môi trường sống trong lành, tràn đầy năng lượng sau những ngày lao động mệt nhọc...

Tuy nhiên, theo ghi nhận của chúng tôi, hiện trạng dự án này chỉ là khu rừng tràm vừa bị đốn hạ, đang được chủ đất san ủi mặt bằng. Hạ tầng cơ bản chưa có gì ngoài ít cọc gỗ, vài viên gạch được cắm dọc ngang để người mua dễ hình dung con đường đi trong tương lai (theo lời nhân viên môi giới của Phát Lợi Group).



Dự án đang là vạt rừng tràm vừa bị đốn bỏ và đang san lấp mặt bằng (Ảnh: Lê Bảo)



Hằng ngày đều chỉ có 1 chiếc máy xúc làm việc nhõn nhơ, hiện trạng chưa có bất cứ hạ tầng nào (Ảnh: Vũ Trần)

Pháp lý không có, vẫn mượn danh chính quyền phân lô bán đại

Theo tìm hiểu của chúng tôi, dự án KDC Phước Long Thọ là hoàn toàn không có thật. Trên thực tế, đây chỉ là khu đất cá nhân của ông Tăng Dũng Em (thường trú tại Cà Mau – là em trai ông Tăng Trung Dũng – Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc Phát Lợi), ủy quyền cho Công ty Phát Lợi trong vòng 20 năm toàn quyền sử dụng, mua bán...

Tuy nhiên, về mặt pháp lý, để đủ điều kiện lập dự án khu dân cư thì hiện Công ty Phát Lợi, cũng như cá nhân ông Tăng Dũng Em vẫn chưa có tờ giấy nào lận lưng, ngoại trừ 1 văn bản trả lời về tình trạng quy hoạch của khu đất theo yêu cầu của ông Tăng Dũng Em, do Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đất Đỏ ban hành ngày 2/10/2019. Trong đó, cho biết các khu đất của ông Dũng Em thuộc quy hoạch đất nông thôn mới, bao gồm đất ở, đất công viên cây xanh và giao thông.

Số: 15/QPKTHT

Đất Đỏ, ngày...02... tháng 10 năm 2019.

V/v Trả lời quy hoạch xây dựng.

Kính gửi: Ông Tăng Dũng Em.

Phòng Kinh tế và Hạ tầng nhận Đơn đề nghị cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng của ông Tăng Dũng Em, ngụ tại Tân Phú Thành, Tân Hưng Tây, Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Căn cứ vào các tài liệu Quy hoạch xây dựng đã được các cơ quan chức năng phê duyệt đến thời điểm hiện nay trên địa bàn huyện, Phòng Kinh tế và Hạ tầng thông tin về quy hoạch xây dựng đối với các thửa đất như sau:

Số TT	Họ và tên	Vị trí đất	Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích	Giấy CNQSD đất	Quy hoạch xây dựng
01	Tăng Dũng Em	Xã Phước Long Thọ	48	11	8.192 m ²	CQ940686	Quy hoạch Nông thôn mới xã Phước Long Thọ tỷ lệ 1/5000: Đất ở, đất công viên cây xanh và đất Giao thông - Đường quy hoạch cắt ngang khu đất theo hướng Đông - Tây có mặt cắt ngang 17m (5m+7m+5m). - Đường quy hoạch cắt ngang khu đất theo hướng Bắc - Nam có mặt cắt ngang 15m (4m+7m+4m)
			48	14	12.141 m ²	BE116496	Quy hoạch Nông thôn mới xã Phước Long Thọ tỷ lệ 1/5000: Đất ở và đất Giao thông - Đường quy hoạch cắt ngang khu đất theo hướng Đông - Tây có mặt cắt ngang 17m (5m+7m+5m). - Đường quy hoạch cắt ngang khu đất theo hướng Bắc - Nam có mặt cắt ngang 17m (5m+7m+5m)



Scanned with
CamScanner

"Pháp lý" duy nhất mà dự án này có được (Ảnh: Vũ Trần)

Nên biết đây là thủ tục hành chính hết sức bình thường mà bất cứ cá nhân nào sở hữu đất cũng có quyền yêu cầu chính quyền sở tại cung cấp về tình hình quy

hoạch. Ấy vậy mà Phát Lợi Group đã xem văn bản này như hồ sơ pháp lý chính thức của chính quyền và cho nhân viên môi giới của công ty chào bán đất nền cho khách hàng (?!).

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

VĂN BẢN THỎA THUẬN
Số: /VBTT-PLT/PLG2019

- Căn cứ bộ luật dân sự 2015

- Căn cứ vào sự thỏa thuận của hai bên

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm 2019, Chúng tôi gồm có:

BÊN NHẬN TIỀN: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC PHÁT LỢI (Bên A)

Địa chỉ : 72 Nguyễn Quý Đức, Kp 5, Phường An Phú, Quận 2, Tp.HCM

Mã số thuế : 0315045903

Đại diện : **TÀNG TRUNG DŨNG** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Là người phân phối các nền đất tại khu trung tâm xã Phước Long Thọ (sau đây gọi tắt là "khu dân cư") hình thành trên các thửa đất số 457, 11, 467, 14 tờ bản đồ số 48 thuộc xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

BÊN GIAO TIỀN: KHÁCH HÀNG (Bên B)

Ông/Bà: Sinh ngày:

Số CMND: cấp ngày:, nơi cấp:

Địa chỉ thường trú:

Địa chỉ liên lạc:

Số điện thoại:

Sau khi bàn bạc, thỏa thuận chúng tôi tự nguyện đồng ý ký kết một số điều khoản như sau:

ĐIỀU 1. NỘI DUNG VĂN BẢN THỎA THUẬN

1. Công ty cổ phần Địa Ốc Phát Lợi đang triển khai san lấp mặt bằng, chuyển mục đích sử dụng đất, làm hạ tầng theo đúng quy hoạch của Nhà Nước trên các thửa đất tại khu trung tâm xã Phước Long Thọ thuộc huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Bên B hiểu rõ, đồng ý và mong muốn được tham gia góp tiền với bên A để bên A thực hiện việc san lấp mặt bằng, làm đường giao thông và chuyển mục đích sử dụng đất lên đất ở cho các thửa đất tại khu trung tâm xã Phước Long Thọ thuộc huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Sau khi bên A hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và bên B góp đủ tiền được quy định tại Điều 2 thì bên B sẽ nhận được 01 (một) nền đất với vị trí nền được căn cứ theo bản vẽ được hai bên thống nhất (sau đây gọi tắt là "nền đất"), cụ thể như sau :
- Nền đất có diện tích là: m². Lô số:

1

Lách luật bằng cách dùng “văn bản thỏa thuận” thay cho “hợp đồng mua bán” đất (Ảnh: Lê Vũ)

Như để củng cố thêm lòng tin của khách hàng, các nhân viên của Phát Lợi Group còn cho biết: *“Dự án này an toàn 100%. Anh thấy không, cách trụ sở UBND xã Phước Long Thọ có 100m, nếu dự án ma thì sao không có ai cảnh báo, với lại anh cứ yên tâm, đất này có cả phần hùn của... mấy sếp.. (?)”*.

Trong vai khách hàng có nhu cầu mua đất, chúng tôi được nhân viên môi giới của Công ty Phát Lợi dẫn đi tham quan dự án, đồng thời không quên quảng cáo dự án... “khu rừng trà” và các tiện ích xung quanh. Qua những nhân viên môi giới này, chúng tôi cũng được biết đã có rất nhiều khách hàng xuống tiền giữ chỗ, thậm chí, chuyển cọc đến hơn 50% giá trị mua bán, dù chưa có gì chứng minh tính pháp lý của dự án.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC PHÁT LỢI
72 Nguyễn Quý Đức, Khu Phố 5, P. An Phú, Quận 2, Tp.HCM
MST: 0315 045 903 Điện thoại: 0705 813131

Số: 152/TB/PL/2019

THÔNG BÁO

V/v: Phương thức thanh toán KDC Phước Long Thọ

Kính gửi: Quý Khách Hàng

Công ty Cổ phần Địa ốc Phát Lợi gửi đến Quý khách hàng thông báo về phương thức thanh toán KDC Phước Long Thọ như sau:

1. Phương thức thanh toán theo tiến độ:

Tiến độ thanh toán dành cho Khách hàng như sau:

Dợt	Thời gian	Tỷ Lệ Thanh Toán	Tiến Độ
Đặt cọc		20,000,000 VNĐ	
Đợt 1	07 ngày kể từ ngày đặt cọc	30% Đã bao gồm cọc	Ký văn bản thỏa thuận
Đợt 2	1 tháng kể từ ngày thanh toán đợt 1	20%	Giải phóng mặt bằng để thi công hạ tầng.
Đợt 3	2 tháng kể từ ngày thanh toán đợt 2	20%	Hạ cốt đường.
Đợt 4	4-6 tháng kể từ ngày thanh toán đợt 3	25%	Ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng.
Đợt 5		5%	Bàn giao nền phân lô cấm mốc và nhận sổ

2. Chính sách chiết khấu thanh toán nhanh:

Nếu quý khách thanh toán trước thời hạn thì được hưởng chiết khấu 3% trên phần tiền trả trước.

Ví dụ: đến ngày thanh toán đợt 2 (30%) khách hàng quyết định thanh toán thêm 70% (đợt 3 + đợt 4) vậy khách hàng sẽ được hưởng chiết khấu 3% trên phần tiền trả trước 70% (không bao gồm đợt 5)

Điều kiện: Khách hàng thanh toán đúng tiến độ của đợt thanh toán trước đó.

Thông báo này có hiệu lực từ ngày ký cho đến khi có thông báo mới thay thế.

Trân trọng !



Đặng Phi Long



Scanned with
CamScanner

“Tận thu” của khách hàng sau 1 tháng đặt cọc lên đến 50% giá trị đất mà không biết đến khi nào “dự án” sẽ xong (Ảnh: Bảo Trần)

Theo người dân địa phương: Từ khi có thông tin về quy hoạch sân bay Lộc An và một số dự án lớn về du lịch nghỉ dưỡng tại đây, thì tình hình phân lô bán nền trở

nên rầm rộ. Các chủ đất ăn theo thông tin quy hoạch này, bắt đầu bung hàng dần sau thời gian thu gom...

Được biết, dù tình trạng san lấp mặt bằng, làm đường phân lô bán đất nền trái phép của dự án diễn ra công khai như vậy, nhưng phía chính quyền địa phương vẫn chưa có động thái gì đối với dự án ảo này? Phải chăng, chính quyền không biết đến sự tồn tại của dự án, mặc dù “KDC Phước Long Thọ” chỉ cách trụ sở UBND xã Phước Long Thọ chưa đầy 100m?...



Nằm cách UBND xã Phước Long Thọ chỉ hơn 100 m, đây không chỉ là dự án ma duy nhất trên địa bàn (Ảnh: Vũ Bảo)

Liệu rằng, KDC Phước Long Thọ của Phát Lợi Group có là bước mở đầu cho sự hoành hành của các “siêu cò” và dự án ma tại khu vực làng quê Đất Đỏ Anh hùng - vốn yên lành bao đời nay?

Hy vọng, đây chỉ là trường hợp cá biệt! Nhưng một khi, không có sự vào cuộc của chính quyền địa phương, thì có lẽ rất nhanh sau đó - sẽ có nhiều Phước Long Thọ khác mọc lên...

TH&CL sẽ tiếp tục thông tin!

Lê Vũ - Bảo Trần