

Dự án “ma” và những cú lừa của giới “siêu cò”- Bài 15

21:07 11/11/2019

Thời gian gần đây, hiện tượng rao bán dự án “ma” ngày càng lan rộng, tăng cả về số lượng và hoạt động công khai. Tại các tỉnh, thành phố như TP. HCM, Long An, Bà Rịa-Vũng Tàu, Đồng Nai, Bình Dương, Bình Thuận..., dự án “ma” xuất hiện nhan nhản. Thậm chí, lực lượng chức năng còn bị các đối tượng này chống đối bằng vũ lực.

Bài 15: RedStar Investment - “Trùm dự án ma tại Bà Rịa - Vũng Tàu”

Dự án còn nằm trên giấy đã bán. Dự án đang là đất trống sinh lầy cũng bán. Dự án chưa có pháp lý, chủ đầu tư bị cơ quan chức năng ra văn bản ngăn chặn cũng bán. Dự án bị chính quyền tỉnh “tuýt còi” càng bán. Bao nhiêu đó đã phần nào cho thấy sự bất chấp, thách thức của đơn vị này (Công ty CP Đầu tư và Phát triển Ngôi Sao Đỏ - RedStar Investment) với dư luận và cả pháp luật, không khác gì “truyền nhân của địa ốc Alibaba”.

RedStar Investment bất chấp luật pháp lập nên dự án “ma” RedStar New City bằng hợp đồng ủy quyền?

Chúng tôi xin khẳng định “RedStar New City” của RedStar Investment là dự án ma chính hiệu, bởi lẽ hiện tại trên địa bàn huyện Châu Đức (Bà Rịa Vũng Tàu) không hề có dự án nào mang tên gọi này tồn tại và được sự cấp phép của chính quyền địa phương. Mặc dù RedStar Investment đã ra sức quảng cáo dưới rất nhiều hình thức với các mỹ từ có cánh rằng: Đây là dự án đã được cấp chứng nhận đầu tư tại Châu Đức, BR-VT do công ty TNHH Cali Green Park làm chủ đầu tư và được phát triển bởi công ty CP đầu tư và Phát triển Ngôi Sao Đỏ (*Địa chỉ tại 211 Trần Nãi, KP2, phường Bình An, Q2, TP HCM*). Tọa lạc tại tuyến đường Bình Ba – Đá Bạc, với quy mô 5,9 ha. Dự án Redstar New City được chia thành nhiều giai đoạn, phù hợp với tốc độ phát triển đô thị tại địa phương và khu vực lân cận.



Sơ đồ phân lô chào bán dự án Redstar New City với nhiều “giai đoạn” (Ảnh: Lê Trần)

Ngoài ra công ty này còn liệt kê rất nhiều những tiện ích trong tương lai và lợi thế vị trí để nhằm tăng niềm tin nơi khách hàng như: Dự án nằm tại trung tâm 4 khu công nghiệp – đô thị quy mô lớn, thu hút mạnh mẽ các doanh nghiệp trong và ngoài nước, các nguồn nhân lực đông đảo: kỹ sư, chuyên gia, công nhân viên...hứa hẹn trở thành trung tâm của hoạt động tri thức, dịch vụ giải trí cao cấp và tạo cơ hội việc làm đa dạng cho lao động địa phương.



Hàng loạt tiện ích được đưa ra để thu hút khách hàng (Ảnh: Lê Trần)

Tuy nhiên viễn cảnh đẹp đẽ mà Redstar Investment vẽ ra có lẽ chỉ tồn tại trên giấy và hình ảnh 3D bởi... dự án RedStar New City là dự án ảo. Khu vực được quảng cáo dự án chỉ đơn thuần là bãi đất trống đang được đào bới, san lấp không hơn không kém, với vài ba hoạt động nhằm che mắt khách hàng nhẹ dạ, dễ dàng xuống tiền là “**đang xây dựng hạ tầng**”, chứ thực tế dự án vẫn chưa có giấy phép thì làm sao có thể xây dựng?



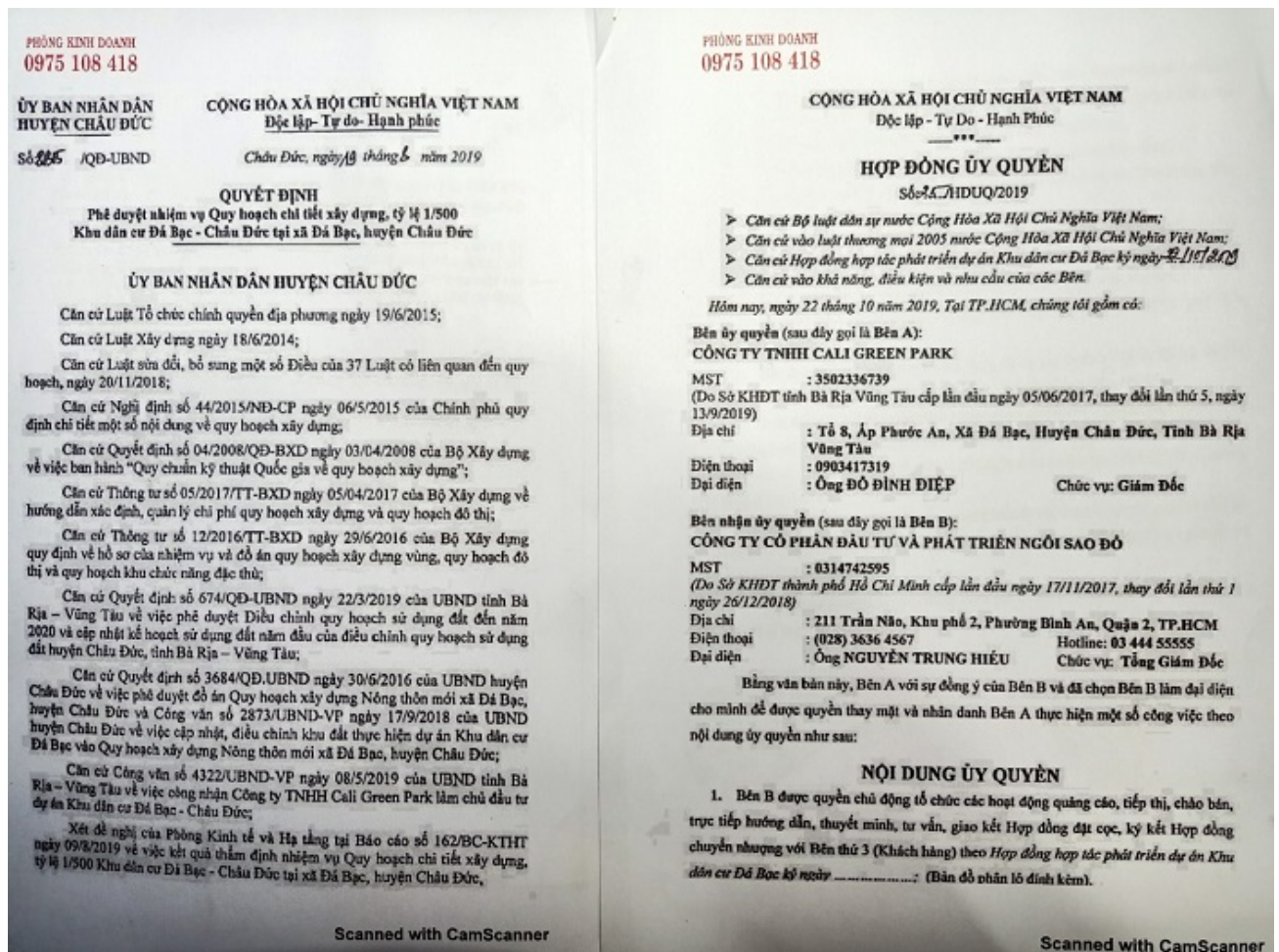
Khu đất hiện đang san lấp mặt bằng, nhưng không biết là dự án KDC Đá Bạc hay Redstar New City – cá nào có thật ? (Ảnh: Vũ Bảo)



“Không gian sống lý tưởng” đang được Redstar Investment quảng cáo. (Ảnh: Vũ Bảo)

Lá bùa hộ mệnh duy nhất mà Redstar Investment phân phát cho nhân viên kinh doanh để qua mặt khách hàng đó là: “Quyết định phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đá Bạc – Châu Đức tại xã Đá Bạc, huyện Châu Đức, tỉnh BR-VT” được UBND Huyện Châu Đức Ban hành ngày 19/8/2019” cho chủ đầu tư là công ty TNHH Cali Green Park.

Bên cạnh đó là Hợp đồng Ủy quyền của Công ty Cali Green Park với Công ty CP đầu tư và Phát triển Ngôi Sao Đỏ liên quan đến “Dự án Khu dân cư Đá Bạc”.



Hai lá “bùa hộ mệnh” được cho là “Pháp lý đầy đủ” để lừa khách hàng (Ảnh: Trần Lê)

Như vậy, nếu khách hàng không tinh ý hoặc nhẹ dạ, sẽ rất dễ dàng rơi vào ma trận và xuống tiền vì cho rằng dự án đang có pháp lý rõ ràng. Tuy nhiên trên thực tế, Quyết định của UBND Huyện Châu Đức chỉ mới là **“*phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch...*”** mà thôi, tức là để hoàn tất pháp lý cho dự án, chủ đầu tư còn rất nhiều bước để thực hiện, đơn cử như phải được phê duyệt bản vẽ quy hoạch, đồ án quy hoạch, lấy ý kiến cộng đồng dân cư, đánh giá tác động môi trường ... và quan trọng nhất là phải có giấy phép xây dựng. Đó là chưa kể đến luật kinh doanh Bất động sản quy định rõ, phải hoàn thiện hạ tầng cơ bản và được nghiệm thu thì mới được mở bán và nhận cọc của khách hàng.

PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN DỰ ÁN DỰ ÁN REDSTAR NEW CITY

(Áp dụng từ ngày 22/10/2019 đến khi có thông báo mới)

LỊCH THANH TOÁN CHUẨN			
ĐỢT	THỜI ĐIỂM THANH TOÁN	TỈ LỆ THANH TOÁN	THỜI GIAN THANH TOÁN
Ký Đề nghị xác lập	Ký phiếu Đề nghị xác lập thoả thuận (ĐNXLTT)	30 triệu đồng	Ngay khi ký phiếu ĐNXLTT
Đợt 1	Ký Hợp đồng đặt cọc	35%	Trong vòng 07 ngày sau khi ký ĐNXLTT. Bao gồm số tiền đặt cọc
Đợt 2	Thanh toán bổ sung	15%	01 tháng sau đợt 1
Đợt 3	Thanh toán bổ sung	15%	02 tháng sau đợt 1
Đợt 4	Thanh toán bổ sung	10%	03 tháng sau đợt 1
Đợt 5	Thanh toán bổ sung	10%	04 tháng sau đợt 1
Đợt 6	Ký Hợp đồng chuyển nhượng & tiến hành bàn giao nền	12%	Trong vòng 08 tháng sau khi ký Hợp đồng đặt cọc hoặc ngay khi có thông báo ký HĐ chuyển nhượng.
Đợt 7	Thông báo bàn giao GCNQSDĐ	3%	Dự kiến trong vòng 45 ngày sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

II. LỊCH THANH TOÁN NHANH 80% - CHIẾT KHẤU 2%			
ĐỢT	THỜI ĐIỂM THANH TOÁN	TỈ LỆ THANH TOÁN	THỜI GIAN THANH TOÁN
Ký Đề nghị xác lập	Ký phiếu Đề nghị xác lập thoả thuận (ĐNXLTT)	30 triệu đồng	Ngay khi ký phiếu ĐNXLTT
Đợt 1	Ký Hợp đồng đặt cọc	80%	Trong vòng 07 ngày sau khi ký ĐNXLTT. Bao gồm số tiền đặt cọc.
Đợt 2	Ký Hợp đồng chuyển nhượng & tiến hành bàn giao nền	17%	Trong vòng 08 tháng sau khi ký Hợp đồng đặt cọc sẽ tiến hành ký HĐ chuyển nhượng hoặc ngay khi có thông báo ký HĐ chuyển nhượng.
Đợt 3	Thông báo bàn giao GCNQSDĐ	3%	Dự kiến trong vòng 45 ngày sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

III. LỊCH THANH TOÁN NHANH 97% - CHIẾT KHẤU 4%			
ĐỢT	THỜI ĐIỂM THANH TOÁN	TỈ LỆ THANH TOÁN	THỜI GIAN THANH TOÁN
Ký Đề nghị xác lập	Ký phiếu Đề nghị xác lập thoả thuận (ĐNXLTT)	30 triệu đồng	Ngay khi ký phiếu ĐNXLTT
Đợt 1	Ký Hợp đồng đặt cọc	97%	Trong vòng 07 ngày sau khi ký ĐNXLTT. Bao gồm số tiền đặt cọc.
Đợt 2	Thông báo bàn giao GCNQSDĐ	3%	Dự kiến trong vòng 45 ngày sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP

Hợp đồng Ủy quyền ký ngày 22/10 thì cũng ngày 22/10 bắt đầu cho nhân viên thu tiền khách hàng đến con số khủng khiếp. (Ảnh: Lê Vũ)

Nhưng cái mà chúng tôi đang nói đến đó là dự án “Khu dân cư Đá Bạc”, còn hiện tại Công ty CP đầu tư và Phát triển Ngôi Sao Đỏ đã lợi dụng hợp đồng ủy quyền của Công ty Cali Green Park để tự ý lập nên dự án ma “Redstar New City” và bán cho khách hàng “dự án trên giấy” khi mà đất không có, giấy tờ pháp lý cũng không, tuy nhiên tiến độ thanh toán giữa công ty Redstar Investment với khách hàng đặt cọc đã lên đến 97% giá trị lô đất.

Thách thức dự luận

Ngoài dự án kể trên Redstar Investment còn đang phân phối một dự án khủng khác tại khu vực huyện Long Điền, BR-VT với tên gọi Long Hải Riverside City. Theo tìm hiểu của PV thì dự án này do công ty CP Tập đoàn đầu tư phát triển địa ốc B.I.G làm chủ đầu tư, còn Redstar Investment là đơn vị hợp tác phát triển và phân phối dự án. Tuy nhiên, hiện nay dự án này vẫn đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý và chủ đầu tư vẫn chưa chính thức cho nhận giữ chỗ hoặc mở bán, nhưng Redstar Investment đã tự ý tổ chức lễ mở bán, cho nhận tiền giữ chỗ và tiền đặt cọc của khách hàng, bỏ qua sự khuyến cáo, nhắc nhở của chủ đầu tư và sự phản ánh của truyền thông báo chí về sai phạm của mình.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC B.I.G**

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

Số: 74/CV-B.I.G

V/v Đơn vị Chủ đầu tư Công ty cổ phần đầu tư phát triển Địa ốc B.I.G yêu cầu Đơn vị phát triển dự án Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Ngôi Sao Đỏ thực hiện một số yêu cầu.

TP.Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2019

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Ngôi Sao Đỏ
(Redstar Investment - RSI)

Hiện nay, một số dự án có sự hợp tác giữa Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Địa Ốc B.I.G (gọi tắt là Địa Ốc B.I.G) Và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Ngôi Sao Đỏ (gọi tắt là RSI) đang trong quá trình hoàn thiện về thủ tục pháp lý, nhưng gặp một số vướng mắc trong vấn đề truyền thông báo chí, gây ảnh hưởng không tốt đến hình ảnh của hai công ty và ảnh hưởng tới các dự án. Nên Địa Ốc B.I.G cũng là bên Chủ đầu tư dự án yêu cầu sự hợp tác từ phía Đơn vị phát triển dự án RSI một số vấn đề sau:

- Thứ 1: Đơn vị phát triển dự án RSI trước khi thực hiện các hoạt động quảng cáo, truyền thông trên mạng xã hội, website,... phải gửi nội dung Chủ đầu tư dự án – Công ty cổ phần đầu tư phát triển địa ốc B.I.G xem xét và phê duyệt.
- Thứ 2: Nếu có kế hoạch giữ chỗ phải gửi kế hoạch qua nhà đầu tư xem xét và phê duyệt.

Nếu Bên đơn vị phát triển dự án RSI tự ý thực hiện các hoạt động trên mà không có thông qua, thống nhất và phê duyệt từ Phía Chủ đầu tư và có gây ảnh hưởng đến hình ảnh cũng như quá trình hoàn thiện dự án, thì bên RSI phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước Cơ quan có thẩm quyền và đơn vị báo chí truyền thông. Bên Chủ đầu tư không chịu trách nhiệm với bất kỳ lỗi nào do bên RSI gây ra.

Trân trọng gửi tới Đơn vị phát triển dự án – RSI và mong nhận được sự hợp tác từ RSI để cùng phát triển các dự án.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Công ty RSI;
- Lưu VT.



Công văn của chủ đầu tư gửi Redstar Investment yêu cầu không được tự ý nhận cọc và rao bán dự án. (Ảnh: Bảo Trần)

Khi PV liên hệ xác minh thông tin về dự án và những phản ánh của khách hàng xung quanh việc công ty này bán dự án khi chưa có pháp lý thì đại diện lãnh đạo công ty (ông Nguyễn Trung Hiếu) qua điện thoại đã lớn tiếng thách thức “không tiếp báo chí, báo muốn viết gì thì viết”.

Trước thái độ coi thường dư luận, coi thường pháp luật của vị doanh nhân này, chúng tôi đã tìm đến đơn vị chủ đầu tư là công ty B.I.G và được Ban lãnh đạo nơi đây thông tin rất cụ thể thông qua văn bản:

“Long Hải Riverside City là một trong những dự án hợp tác giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu Tư- Phát Triển Địa Ốc B.I.G (B.I.G) và Công ty Cổ phần Đầu Tư - Phát triển Ngôi Sao Đỏ (RSI) đang trong quá trình hoàn thiện về thủ tục pháp lý, nhưng, trên thực tế RSI đã không tuân thủ các quy định của Tập đoàn B.I.G, để báo chí vào cuộc phản ánh, gây ảnh hưởng không tốt đến quá trình triển khai dự án của B.I.G.

Ban lãnh đạo Tập đoàn B.I.G có quan điểm rõ ràng như sau: Dự án hiện đang triển khai các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật; đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý theo đúng quy trình. Việc Công ty Cổ phần tập đoàn Sao Đỏ (Red Star) tự ý booking với khách hàng, để lại những dư luận không tốt về tập đoàn trong thời gian gần đây, là trái với chủ trương của tập đoàn B.I.G.

Tập đoàn B.I.G đã có công văn yêu cầu đơn vị phát triển dự án RSI phải chấn chỉnh, nghiêm túc thực hiện các yêu cầu sau:

Thứ 1: Đơn vị phát triển dự án RSI không được phép nhận đặt cọc của khách hàng đối với dự án Long Hải Riverside City, trong thời điểm đang chờ thuận chủ trương của tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Thứ 2: Nếu đơn vị phát triển dự án RSI đã nhận đặt cọc của khách hàng đối với dự án Long Hải Riverside City thì yêu cầu RSI trả lại tiền cho khách hàng.

Trong trường hợp đơn vị phát triển dự án RSI tự ý thực hiện các hoạt động trên mà không có sự thông qua, thống nhất và chấp thuận của chủ đầu tư là Tập đoàn B.I.G. Gây ảnh hưởng đến tiến độ hoàn thiện dự án; thì bên RSI phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước cơ quan pháp luật. Bên chủ đầu tư không chịu bất kỳ trách nhiệm nào với những gì mà RSI gây ra.

Cũng cần đính chính thêm thông tin: RSI là đối tác của B.I.G , chứ không phải là công ty con của Tập đoàn B.I.G như một số tờ báo gần đây đã đưa tin.”

Như vậy thông tin từ chủ đầu tư đưa ra đã rất rõ ràng, chẳng những cầm đèn chạy trước ô tô, Công ty Ngôi Sao Đỏ còn đang có dấu hiệu vi phạm nghiêm trọng nhiều quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, như quảng cáo sai sự thật, lừa đảo khách hàng, huy động vốn trái phép...

Một dự án nữa đó là **Thịnh Hưng Diamond Xuyên Mộc** hiện cũng do RedStar Investment quảng cáo là đang phát triển và phân phối cũng bị nhiều người dân phản ánh tình trạng tương tự - chúng tôi sẽ sớm xác minh và cập nhật trong các bài viết sau.

Tuy nhiên, trước những sai phạm của Công ty Ngôi Sao Đỏ trong thời qua, chúng tôi hi vọng người dân phải hết sức tỉnh táo, cơ quan chức năng tại BR-VT và TP. HCM cần sớm vào cuộc điều tra làm rõ trách nhiệm của Công ty Ngôi Sao Đỏ. Điều này sẽ góp phần làm trong sạch môi trường kinh doanh bất động sản, tránh hình thành một Alibaba thứ hai trong tương lai gần.

Lê Vũ - Bảo Trần