TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Khách hàng cần cẩn trọng khi được mời mua đất nền của dự án Dragon Pearl Long An

10:25 24/11/2021

Huy động vốn bằng "Giấy xác nhận tiền thành ý" hay "Phiếu đăng ký tìm hiểu thông tin", dự án Dragon Pearl thu mỗi nền là 50 triệu đồng. Đây được coi là hình thức “lách luật”, có dấu hiệu huy động vốn trái phép của chủ đầu tư và đơn vị phân phối tại dự án Dragon Pearl.

Mới có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư...

Dự án Dragon Pearl có địa chỉ tại xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Dự án được quảng bá như "siêu phẩm" bất động sản tại phía Tây Sài Gòn. Quy mô gần 49 ha với hơn 1.700 sản phẩm đất nền, được giới thiệu là khu đô thị mới thông minh với vị trí chiến lược, được bao bọc bởi các con sông, kênh, rạch tự nhiên và liền kề với các khu đô thị sinh thái như: Tân Đô, Tân Tạo, Tân Đức, Làng Sen Việt Nam, An Hạ Lotus...

Theo hồ sơ, ngày 29/01/2019, UBND tỉnh Long An ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư cho Công ty Cổ phần BĐS Đức Hòa Đông (mã số doanh nghiệp: 0309350088, địa chỉ: Ấp 4, xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An); người đại diện pháp luật: Nguyễn Văn Thành; Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc thực hiện dự án Khu dân cư Đức Hòa Đông (tên thương mại: Dragon Pearl).

Ngày 15/11 vừa qua, chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần BĐS Đức Hòa Đông đã tổ chức buổi lễ ký kết hợp tác phát triển và phân phối độc quyền dự án với Công ty CP & Đầu tư Bến Thành Invest và Công ty Cổ phần BĐS Phúc Thịnh.



Công ty BĐS Đức Hòa Đông ký kết hợp tác phát triển và phân phối độc quyền dự án KĐT Dragon Pearl với Bến Thành Invest và Công ty Phúc Thịnh. Ảnh: KT.

Thực tế, theo tìm hiểu của phóng viên, thì 02 công ty trên đã quảng cáo và rao bán rầm rộ dự án Dragon Pearl từ trước đó rất lâu.

...**Đã bán đất nền**

Trong vai người có nhu cầu mua đất tại dự án Dragon Pearl, chúng tôi liên hệ với 02 nhân viên bán hàng được cho là của Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Thịnh và Công ty CP & Đầu tư Bến Thành Invest.

Theo giới thiệu của nhân viên tư vấn của Công ty Cổ phần BĐS Phúc Thịnh: “Dự án Dragon Pearl là “siêu phẩm” bất động sản khu Tây của chủ đầu tư Công ty BĐS Đức Hòa Đông tung ra thị trường vào cuối tháng 11/2021, dự án đang có giá dự kiến khoảng 16 triệu đồng/m2, với diện tích đa dạng từ 70-75-80-90-100 (chưa tính đất biệt thự). Hiện, dự án đang cho khách hàng thân thiết và khách hàng quan tâm đặt giữ chỗ là 50 triệu đồng/nền thông qua phiếu đăng ký tìm hiểu thông tin dự án, phương thức thanh toán là 12 tháng và trả nhanh”.

Khách hàng cần cẩn trọng khi được mời mua đất nền của dự án Dragon Pearl Long An
https://thuonghieucongluan.com.vn/long-an-du-an-dragon-pearl-chua-hoan-thien-ha-tang-da-voi-vang-huy-dong-von-a155984.html



Phối cảnh dự án đang được rao bán tràn lan trên các diễn đàn, mạng xã hội. Ảnh: KT.

Tương tự, nhân viên tư vấn của Công ty CP & Đầu tư Bến Thành Invest cũng tư vấn: “Đợt này bên em dự kiến là bán 350 sản phẩm, giá vào khoảng 16,5 triệu đến 17 triệu đồng/m2 tùy vị trí, bên em là đơn vị phát triển dự án, nên cũng sẽ có một vài suất nội bộ nên giá sẽ tốt hơn”.

Khi phóng viên đặt vấn đề về việc muốn mua “lướt sóng” nhiều lô cùng một lúc, thì nhân viên này ngay lập tức muốn mang phiếu đặt chỗ qua ký kết. Nhân viên này cũng cho biết thêm: “Dự án bọn em mới cho nhận đặt chỗ từ ngày 21/11, vì bên em còn đang tìm khoảng 10 sàn F1 nữa, cộng với 02 bên phân phối chính là bên em và bên Phúc Thịnh”.

Thực tế là bãi đất trống, cây cối um tùm

Ghi nhận thực tế của phóng viên, tại dự án Dragon Pearl đang được rao bán rầm rộ, thì tại đây hoàn toàn đang là một bãi đất trống, cơ sở hạ tầng, các hạng mục của dự án vẫn ngổn ngang chưa được hoàn thiện. Nhiều vị trí tại dự án còn chưa được san lấp mặt bằng, cây cối um tùm.



Hiện trạng dự án Dragon Pearl vẫn chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng, nhưng chủ đầu tư đã ký kết với đơn vị phân phối tiến hành rao bán, giao dịch với khách hàng. Ảnh: Trung Nguyễn.

Mặc dù, còn ngổn ngang, nhếch nhác, hạ tầng chưa hoàn thiện, thậm chí chưa được cấp phép mở bán. Thế nhưng, chủ đầu tư và các đơn vị phân phối đã quảng bá rầm rộ và rao bán, thu tiền của khách hàng qua "Giấy xác nhận tiền thành ý" hay "Phiếu đăng ký tìm hiểu thông tin" dự án Dragon Pearl với mỗi nền là 50 triệu đồng.

Đây được coi là hình thức “lách luật”, có dấu hiệu huy động vốn trái phép của chủ đầu tư và đơn vị phân phối tại dự án Dragon Pearl, chưa đầy đủ điều kiện mở bán.

Chiếu theo quy định tại khoản 1, Điều 55: Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh (Luật Kinh doanh Bất động sản 2014), quy định: "Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó...".



Theo ghi nhận thực tế, dự án Dragon Pearl đang là khoảng đất trống, với những bãi bùn lầy, cây cối um tùm,... Ảnh: Trung Nguyễn.

Ngoài ra, để được mở bán chủ đầu tư phải nộp hồ sơ đề nghị Sở Xây dựng chấp thuận được phép bán và nhận được thông báo dự án đó đủ điều kiện bán của Sở Xây dựng, thì mới được phép bán.

Pháp luật không cho phép ký thỏa thuận đặt tiền để giữ chỗ mua bất động sản với khách hàng. Điểm a, khoản 2, Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ cũng có quy định về việc cấm chủ đầu tư áp dụng hình thức huy động vốn để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án.

Việc các doanh nghiệp bất động sản dùng các phương thức kể trên để lách luật, huy động vốn đang tạo ra một thị trường bất động sản thiếu minh bạch, đẩy khách hàng, nhà đầu tư đối mặt với những rủi ro; khiến nhiều doanh nghiệp làm ăn chân chính vô tình bị mất đi những khách hàng tiềm năng.



Cơ sở hạ tầng tại dự án còn ngổn ngang, chưa được hoàn thiện... Ảnh: Trung Nguyễn.

Cũng cần phải nhắc lại, thời gian gần đây trên địa bàn tỉnh Long An xuất hiện rất nhiều doanh nghiệp bất động sản đã ngang nhiên "vẽ" dự án ảo để phân lô, bán nền, vi phạm nghiêm trọng các quy định của pháp luật. Nhiều khách hàng, nhà đầu tư cả tin, xuống tiền đã vô tình "sập bẫy", mất tiền oan, phát sinh những tranh chấp, gây mất an ninh trật tự địa phương.

Có thể thấy, tình trạng huy động vốn trái phép tại các dự án bất động sản đã không còn là chuyện mới. Bên cạnh sự vào cuộc quyết liệt của các cơ quan chức năng, thì khách hàng, nhà đầu tư cần phải hết sức tỉnh táo, tìm hiểu kỹ, trước khi tham gia đầu tư tại các dự án chưa đủ điều kiện pháp lý theo quy định.

Chúng tôi sẽ tiếp tục thông tin về vụ việc khi có phản hồi từ phía các cơ quan chức năng của tỉnh Long An.

Trung Nguyễn - Thuận Yến