TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Luật sư nói gì về CĐT dự án Smile Building Trung Yên?

07:36 06/01/2020

Tại dự án Smile Building địa chỉ số 2 Nguyễn Cảnh Dị, Đại Kim, Hoàng Mai, Hà Nội, hợp đồng mua bán được ký kết vào cuối năm 2017, bàn giao căn hộ được thực hiện vào tháng 5/2019, nhưng đến tháng 12/2019, Công ty Trung Yên mới thực hiện xong thủ tục giải chấp với phía Ngân hàng.

Cụ thể, tháng 12/2019, đại diện chủ đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Trung Yên (Công ty Trung Yên) đã ra thông báo, đơn vị này đã hoàn thành xong thủ tục giải chấp dự án Smile Building (số 2 Nguyễn Cảnh Dị, Hoàng Mai, Hà Nội) với ngân hàng và đang tiến hành hỗ trợ khách hàng làm sổ đỏ. Như vậy, khách hàng hoàn toàn có thể yên tâm về tính pháp lý của dự án cũng như quyền sở hữu căn hộ của mình.

Thế nhưng, cần phải nói là dự án Smile Building đã bàn giao và đi vào hoạt động 1 năm nay. Cụ thể, khách hàng đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán 95% giá trị tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán và được bàn giao căn hộ theo thông báo: Bàn giao căn hộ của công ty số 06/CV-TY-BQLDA ngày 22/4/2019; Quy trình bàn giao căn hộ số 07/TY-2019 ngày 25/4/2019; Bàn giao căn hộ của công ty số 07/CV-TY-BQLDA ngày 15/5/2019.

Về vấn đề tại chung cư này, chúng tôi đã có cuộc trao đổi với Luật sư Hồ Diên Trung, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.



Luật sư Hồ Diên Trung, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội

PV: Theo Luật sư, Công ty Trung Yên bán nhà 2 năm mới giải chấp, Công ty Trung Yên có vi phạm pháp luật? Cụ thể là luật nào?

Luật sư Hồ Diên Trung: Theo điều 317, điều 320 Bộ luật dân sự 2015, thế chấp tài sản là việc một bên dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên nhận thế chấp; bên thế chấp không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật.

Điều 147 Luật nhà ở 2014 cũng quy định: *"Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó; trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn góp để phân chia nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán,*

cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp nhà ở này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp được bên góp vốn, bên mua, thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp đồng ý” .

Trường hợp Công ty Trung Yên đang thế chấp tài sản cho Ngân hàng (chưa giải chấp) mà tự ý mang tài sản đó bán cho người mua là vi phạm quy định của Bộ luật dân sự, Luật nhà ở, chưa nói đến việc vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng mua bán với người mua, hợp đồng thế chấp với ngân hàng. Ngoài ra, trường hợp Công ty Trung Yên cố tình giấu thông in hoặc đưa thông tin sai sự thật về tình trạng pháp lý của tài sản dẫn đến người mua bị hiểu nhầm, Công ty Trung Yên còn có thể vi phạm quy định của Luật quảng cáo, Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng,...

Trường hợp Công ty Trung Yên được Ngân hàng và người mua nhà đồng ý về việc bán tài sản đang thế chấp, Công ty Trung Yên phải làm thủ tục giải chấp tài sản trước khi bán hoặc người mua kế thừa nghĩa vụ thế chấp với ngân hàng. Tuy nhiên, chủ đầu tư khi đã cố tình bán tài sản đang thế chấp thường sẽ giấu thông tin, không để người mua biết về tình trạng tài sản đang bị thế chấp.

PV: Với hành vi vi phạm như thế, Công ty Trung Yên có thể bị xử phạt không?

Luật sư Hồ Diên Trung: Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 63 Nghị định 139/2017/NĐ-CP, trường hợp Công ty Trung Yên bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp hoặc góp vốn bằng nhà ở mà nhà ở đó không đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định sẽ bị phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng.

PV: Theo Luật sư, hành vi của Công ty Trung Yên có thể bị khởi tố về tội lừa dối khách hàng?

Luật sư Hồ Diên Trung: Công ty Trung Yên là một pháp nhân thương mại. Điều 76 Bộ luật hình sự 2015, được sửa đổi, bổ sung bởi Bộ luật hình sự 2017 quy định về phạm vi chịu trách nhiệm hình sự của pháp nhân thương mại như sau: *“Pháp nhân thương mại phải chịu trách nhiệm hình sự về tội phạm quy định tại một trong các điều 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 200, 203, 209, 210, 211, 213, 216, 217, 225, 226, 227, 232, 234, 235, 237, 238, 239, 242, 243, 244, 245, 246, 300 và 324 của Bộ luật này”*.

Tội lừa dối khách hàng được quy định tại Điều 198 Bộ luật hình sự, tuy nhiên tội này không áp dụng đối với pháp nhân thương mại nên theo tôi thì Công ty

Trung Yên không bị khởi tố vì tội này.

Trường hợp này, nếu cơ quan tiến hành tố tụng chứng minh được các cá nhân là người đại diện theo pháp luật, lãnh đạo của Công ty Trung Yên dùng thủ đoạn gian dối để đưa thông tin sai lệch về tài sản, thu lợi bất chính từ khách hàng thì hoàn toàn có thể khởi tố các cá nhân này về tội lừa dối khách hàng theo điều 198 Bộ luật hình sự.

PV: Không chỉ dự án trên mà tại rất nhiều dự án hiện nay đều thực hiện việc giải chấp sau khi ký hợp đồng mua bán, thậm chí nhiều dự án không thực hiện việc giải chấp khiến khách hàng mua nhà không làm được sổ đỏ. Theo Luật sư, hiện nay có phương pháp nào loại bỏ tình trạng trên?

Luật sư Hồ Diên Trung: Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Luật nhà ở 2014: *"Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản này được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở"*.

Tuy nhiên, các cơ quan quản lý nhà nước có thể không sát sao trong việc kiểm tra tình trạng thế chấp/giải chấp tài sản trước khi cấp văn bản thông báo nhà đủ điều kiện được bán. Hơn nữa, pháp luật hiện nay không bắt buộc phải công chứng hợp đồng mua bán nhà giữa doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và khách hàng nên khách hàng khó có thể biết được tài sản mình mua có đang thế chấp hay không.

Do đó, để loại bỏ tình trạng chủ đầu tư bán nhà cho người dân khi còn đang thế chấp, tôi cho rằng nhà nước cần điều chỉnh pháp luật theo hướng: yêu cầu phải công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đối với hợp đồng mua bán nhà giữa doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và khách hàng để người dân đảm bảo an toàn hơn khi mua nhà.

Về giải pháp tình thế, khách hàng phải tìm hiểu xem chủ đầu tư có uy tín không cũng như tính pháp lý của dự án để đảm bảo an toàn; trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở tại dự án đã thế chấp ngân hàng, khách mua phải yêu cầu chủ đầu tư cung cấp văn bản đã giải chấp căn hộ mình dự định mua. Đồng thời, khách hàng phải kiểm tra chứng thư bảo lãnh và giấy xác nhận dự án đủ điều kiện huy động vốn đối với việc bán nhà hình thành trong tương lai. Thậm chí, dù đã có đủ tiền để mua nhà nhưng khách hàng nên vay ngân hàng một phần và thế chấp tài sản cho ngân hàng để tài sản mình mua được an toàn hơn.

Thanh Trang