TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Mua nhà khi chưa có GPXD của BIM group: Khách hàng đối mặt nhiều rủi ro

10:28 26/10/2017

“Đối với những công trình, nếu có sai phạm của CĐT như rao bán dự án khi chưa có giấy phép, chất lượng công trình không được đảm bảo… thì quyền lợi của người mua nhà sẽ bị ảnh hưởng nghiêm trọng”, luật sư Nguyễn Thanh Hà, Chủ tịch Công ty Luật SB Law khuyến cáo.

Phớt lờ quy định của pháp luật?

Thương hiệu & Công luận đã phản ánh bài viết “Dự án “lộng lẫy” trên giấy: Mở bán nhà khi chưa có móng” (số 170 + 171, ngày 11/10/2017), phản ánh Dự án chung cư Citadines Marina Hạ Long, dù mới được phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500, đang trình Bộ Xây dựng hồ sơ thiết kế cơ sở, do đó chưa được cấp giấy phép xây dựng và không đủ điều kiện mở bán.

Tuy nhiên, dư luận phản ảnh, Tập đoàn BIM đã có dấu hiệu lừa dối “thượng đế” - lần lượt tổ chức mở bán rầm rộ, khi dự án còn đang nằm trên… thiết kế?



Dự án Chung cư Citadines Marina Hạ Long vẫn chỉ là bãi đất trống

Liên quan đến vấn đề này, đại diện truyền thông của Tập đoàn BIM group thừa nhận, hồ sơ thủ tục dự án vẫn đang trình Bộ Xây dựng và các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Song mặc dù công trình vẫn đang trong quá trình khoan cọc thử nghiệm, nhưng CĐT đã liên tiếp giới thiệu, mở bán, dự án 3 lần tại Khách sạn Melia Hà Nội.

Theo quy định việc mở bán nhà hình thành trong tương lai phải qua 2 cửa.

Thứ nhất, theo điều luật quy định, trước khi bán, các đơn vị phải có giấy phép của sở xây dựng. Quy định này, áp dụng cả cho trường hợp nhà đã hình thành rồi. Bên cạnh đó, CĐT còn phải trình ra quyền sử dụng, các văn bản pháp lý đã được phê duyệt như văn bản xác nhận hình thành móng, tiêu chuẩn an ninh, cứu hỏa, độ cao...

Thứ hai, các đơn vị cung cấp sản phẩm phải có giấy bảo lãnh của ngân hàng. Trong trường hợp CĐT gặp rủi ro như mất khả năng chi trả, không đủ khả năng hoàn thành, hoàn thiện đúng tiến độ..., ngân hàng sẽ là đơn vị trả tiền cho người mua.

Về tính pháp lý của BĐS hình thành trong tương lai, cần phải có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp 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 phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

Trước khi bán, cho thuê - mua nhà ở hình thành trong tương lai, CĐT phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua... theo quy định tại Điều 55 - Luật Kinh doanh BĐS năm 2014.

Tuy nhiên, bất chấp việc chưa có móng, chưa được các cấp có thẩm quyền phê duyệt, CĐT BIM group vẫn ngang nhiên tổ chức mở bán và truyền thông rầm rộ về 3 đợt mở bán rất thành công của dự án này.

Mua nhà có thể hứng nhiều rủi ro

Thực tế cho thấy, việc mua nhà ở hình thành trong tương lai có rất nhiều rủi ro, đòi hỏi người mua phải thực sự tỉnh táo và tìm hiểu, nắm bắt những quy định của pháp luật.

Điển hình của vấn đề này đó là vụ án "lừa đảo chiếm đoạt tài sản" - xảy ra tại Dự án B5, Cầu Diễn (Hà Nội), đã và đang gây xôn xao trong dư luận. Mặc dù, dự án chưa được cấp phép xây dựng, nhưng năm 2009, Châu Thị Thu Nga đã bắt đầu thu tiền huy động vốn của khách hàng. Tại tòa, bà Châu Thị Thu Nga thừa nhận, từ tháng 1/2009 đến tháng 7/2013, Housing Group đã ký 726 hợp đồng, thu hơn 377 tỷ đồng.

Trước đó, trong phiên xử chiều 2/10, đại diện Viện Kiểm sát đã đọc cáo trạng truy tố. Theo đó, từ năm 2009 đến năm 2013, đã có 752 hợp đồng góp vốn được ký kết, thu hơn 377 tỷ đồng của khách hàng với cam kết sẽ bàn giao 752 căn hộ tại Dự án B5 Cầu Diễn.

Khi không có nhà bàn giao, bà Nga đã trả lại gần 29 tỷ đồng cho 43 khách hàng và chiếm đoạt, sử dụng hơn 348 tỷ đồng, trong đó có 157,6 tỷ chi không có hóa đơn chứng từ. Trong vụ án, 475 bị hại có đơn thư tố cáo gửi đến cơ quan điều tra và đề nghị lấy lại số tiền đã nộp vào Housing Group.

Liên quan tới việc yêu cầu được nhận nhà của các nạn nhân, được cho rằng không khả thi vì dự án chưa được cấp phép. Bà Nga dùng thủ đoạn lừa đảo khiến họ nộp tiền, do đó phải hoàn trả tiền.

Cùng chung số phận với khách hàng B5 Cầu Diễn là hàng nghìn khách hàng đầu tư tại Dự án KĐT Văn Khê mở rộng (Usilk City) từ khi được cấp phép, triển khai tới khi "bất động" thời gian dài - là hệ quả của việc đầu tư dàn trải đến từ CĐT Sông Đà Thăng Long yếu kém.

Để tìm nguồn tiền "rót" vào Dự án Usilk City, CĐT - Công ty CP Sông Đà Thăng Long đã huy động từ nhiều nguồn như thu từ khách hàng ký hợp đồng vay vốn, hợp đồng bán nhà, vay tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu DN... Hàng trăm, khách hàng mong mỏi đợi nhà từ năm 2008 đến nay vẫn chỉ dài cổ... chờ đợi!

Trả lời báo chí về vấn đề này, luật sư Nguyễn Thanh Hà, Chủ tịch Công ty Luật SB Law cho biết, đối với những dự án nếu có sai phạm của CĐT (rao bán dự án khi chưa có giấy phép; chất lượng công trình không được đảm bảo...) thì quyền lợi của người mua nhà sẽ bị ảnh hưởng nghiêm trọng.

Cụ thể: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có thể bị chậm do các cơ quan chức năng phải xử lý các sai phạm của CĐT theo những quy định pháp luật, hay như cư dân cũng chưa được hưởng những giá trị dịch vụ xứng đáng với số tiền họ bỏ ra và hàng loạt rủi ro có thể xảy ra.

"Theo tôi, trước khi đặt bút ký hợp đồng góp vốn, vay vốn và giao tiền cho CĐT, người mua nhà cần tìm hiểu kỹ về năng lực tài chính của CĐT, yêu cầu được cung cấp đầy đủ về hồ sơ pháp lý của dự án cũng như tiến độ. Đối với những người đã lỡ mua nhà, nếu sau này Nhà nước không cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, thì có quyền khởi kiện CĐT.

Nếu Nhà nước không cho CĐT hợp thức hóa, không cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, lúc đó có thể coi CĐT có dấu hiệu của hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản", luật sư Hà khuyến cáo.

Tuy nhiên, đối chiếu những quy định của luật với Dự án chung cư Citadines Marina Hạ Long, do Tập đoàn BIM group làm CĐT, thì dự án chưa có móng - là một trong những điều kiện bắt buộc để mở bán, nhưng BIM group chưa làm được.

Dự án của BIM group cũng chưa được các cấp có thẩm quyền phê duyệt, cấp giấy phép xây dựng... Điều này đồng nghĩa với việc, nếu không thể được cấp phép thì rất nhiều khách hàng đặt cọc, mua tại Dự án chung cư Citadines Marina Hạ Long sẽ không khác gì những khách hàng đặt cọc mua nhà tại Dự án B5 Cầu Diễn, vì chưa có giấy phép xây dựng, chưa được cấp phép nhưng lại đặt niềm tin "nhầm chỗ" - "giao trứng cho ác" (!).

Phóng viên Thương hiệu & Công luận đã liên hệ với Sở Xây dựng Quảng Ninh, cũng như các cơ quan có liên quan nhằm làm rõ việc ngang nhiên mở bán - "phớt lờ" những quy định của pháp luật của Tập đoàn BIM group, tại Dự án chung cư Citadines Marina Hạ Long.

Kiều Tuyết