

STC Long Thành đã được chào bán rầm rộ trên các sàn môi giới

13:57 05/07/2021

STC Long Thành hay còn gọi là dự án Khu dân cư xã Bình Sơn- Lộc An của công ty CP đầu tư kinh doanh bất động sản STC Golden Land làm chủ đầu tư tọa lạc tại 2 xã Bình Sơn và Lộc An, Long Thành, Đồng Nai mà Công ty CP bất động sản STC Golden Land đã trúng đấu giá với số tiền hơn 1.626 tỷ đồng.

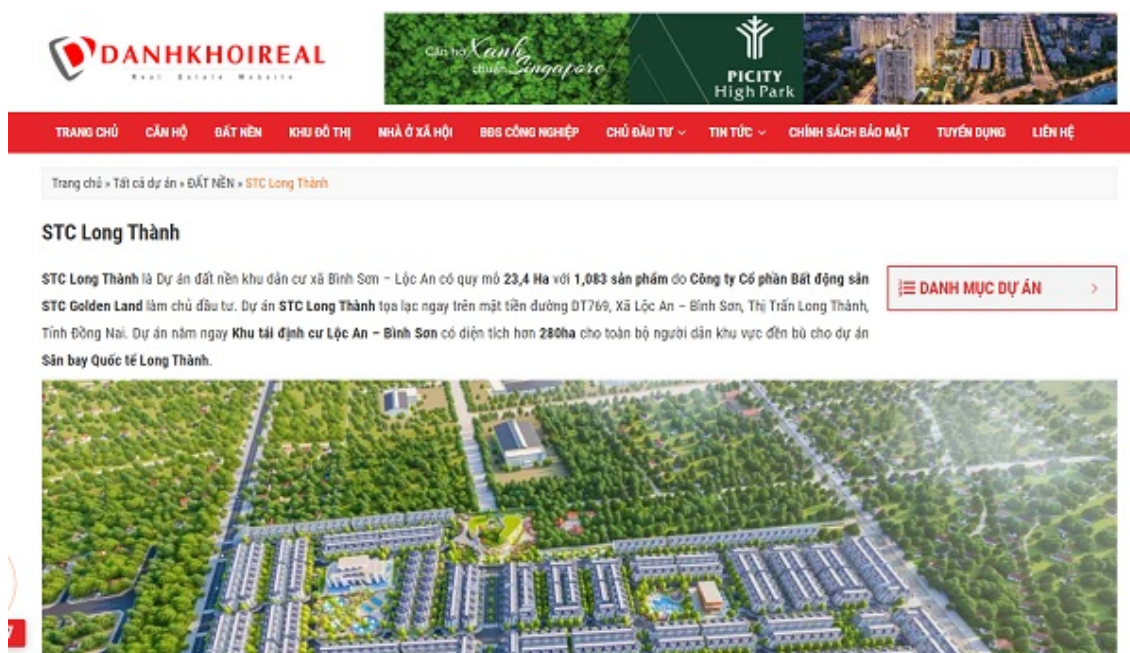
Vượt qua 6 doanh nghiệp tham gia đấu giá khu đất và Công ty CP bất động sản STC Golden Land đã trúng đấu giá đất khu đất 23,4ha tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với số tiền hơn 1.626 tỷ đồng. Đến nay đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng và đang hoàn thiện chỉnh lý hồ sơ xin phê duyệt 1/500. Có nghĩa dự án Khu dân cư xã Bình Sơn – Lộc An (hay còn gọi là dự án STC Long Thành) do công ty Cổ Phần Bất Động Sản STC Golden Land vẫn chưa có gì trong tay, chủ đầu tư mới chỉ tiến hành rào tôn quanh khu đất.

Sàn giao dịch nườm nượp chào bán



Phối cảnh dự án mà các sàn giao dịch đang chào bán. (Ảnh: IT)

Tuy nhiên trên khắp các sàn giao dịch bất động sản lớn như danhkhoireal.vn đang giới thiệu trên website của mình về dự án Khu dân cư xã Bình Sơn – Lộc An (tên thương mại STC Long Thành) với nhiều lời hoa mỹ như: *STC Long Thành là Dự án đất nền khu dân cư xã Bình Sơn – Lộc An có quy mô 23,4 Ha với 1,083 sản phẩm do Công ty Cổ phần Bất động sản STC Golden Land làm chủ đầu tư. Dự án STC Long Thành tọa lạc ngay trên mặt tiền đường DT769, Xã Lộc An – Bình Sơn, Thị Trấn Long Thành, Tỉnh Đồng Nai. Dự án nằm ngay Khu tái định cư Lộc An – Bình Sơn có diện tích hơn 280ha cho toàn bộ người dân khu vực đền bù cho dự án Sân bay Quốc tế Long Thành.*



STC Long Thành khu đô thị nằm ngay cửa ngõ thành phố sân bay Long Thành, đây là dự án được đầu tư với quy mô 23.4ha trải dài trên địa phận của hai xã Bình Sơn và Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai do STC Golden Land làm chủ đầu tư. Như cơn mưa giải nhiệt nguồn cung trên thị trường với số lượng 1.100 lô đất nền nhà phố, shophouse, biệt thự... ngoài diện tích đất ở, chủ đầu tư STC Long Thành còn rất chú trọng vào hệ thống tiện ích nội khu như trung tâm thương mại, trường học, trung tâm y tế, hồ bơi, công viên... sẵn sàng đáp ứng mọi nhu cầu của cộng đồng dân cư trong tương lai và cư dân địa phương. Theo thông tin cập nhật, STC Golden Land trúng thầu khu đất theo quyết định số 4621/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Đồng Nai ngày 03/12/2020 nên đất nền STC Long Thành có pháp lý vững vàng, sổ đỏ riêng từng nền sở hữu lâu dài. Hội tụ đầy đủ yếu tố “thiên thời, địa lợi, nhân hòa” từ vị trí, giao thông kết nối, tiện ích, quy hoạch, pháp lý dự án STC Long Thành xứng đáng là lựa chọn hoàn hảo phù hợp cả an cư lẫn đầu tư mà quý khách hàng không thể bỏ lỡ.

Mặt tiền đường DT769, xã Lộc An – Bình Sơn, Thị Trấn Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản STC Golden Land

Đơn vị phân phối độc quyền: Công ty TNHH Cát Linh

Đặt cọc thiện chí: 50 triệu/nền

Quy mô: 23,4ha

Loại hình: Đất nền: Nhà phố Liên kế - Nhà liên kế vườn - Biệt thự song lập.

Mật độ xây dựng: 50,26%

Số lượng sản phẩm: 1.083 nền

Diện tích phân lô: 95m² - 100m² - 114m² - 120m²

Hình thức xây dựng: Xây dựng tự do - tầng cao từ 2 - 4 tầng

Pháp lý: 1/500 - Sổ đỏ từng nền.

Kèm theo đó là phối cảnh dự án, sơ đồ phân lô cũng như hình ảnh thực tế của dự án. Tuy nhiên nếu tinh mắt có thể nhìn thấy trên web của danhkhoireal.vn còn có thêm 1 dự án có tên Vega City Long Thành Đồng Nai với vị trí, quy mô và thông tin giống y hệt STC Long Thành, hình ảnh sơ đồ minh họa cho 2 dự án cũng trùng khớp nhau. Có điều pháp lý của dự án: Hoàn chỉnh, đã có Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 do UBND Tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 3/12/2020. Số liệu này lại trùng khớp với quyết định trúng thầu khu đất. Không biết đây có phải 1 dự án hai tên gọi hay không?

Tương tự Danhkhoireal.vn, sàn vinalandgroup.vn cũng công khai chào bán dự án STC Long Thành. Theo web của vinalandgroup.vn quảng cáo: *STC Long Thành là dự án phát triển đô thị có diện tích 23,4 ha tại hai xã Bình Sơn và Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai do Golden Land Hà Nội làm chủ đầu tư.*

TỔNG QUAN STC LONG THÀNH

STC Long Thành là dự án phát triển đô thị có diện tích 23,4 ha tại hai xã Bình Sơn và Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai do Golden Land Hà Nội làm chủ đầu tư.

Với quy mô gần 24ha, STC Long Thành có hơn 1.100 sản phẩm đất nền xây dựng các loại nhà ở như: nhà phố, biệt thự, shophouse... Ngoài diện tích đất ở, chủ đầu tư còn dành phần lớn diện tích để xây dựng các tiện ích như trung tâm thương mại, hồ bơi, trường học, khu y tế...

Được biết, chủ đầu tư Golden Land vừa trúng thầu khu đất theo quyết định số 4621/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Đồng Nai ngày 3 tháng 12 năm 2021 nên dự án STC Long Thành Đồng Nai có pháp lý hoàn chỉnh, có sổ đỏ từng nền với thời gian sở hữu lâu dài.

Dự kiến việc bán đất nền dự án STC Long Thành sẽ được tiến hành vào tháng 5/2021 với 250 nền đầu tiên với mức giá khoảng 20 triệu/m² (thanh toán trong vòng 12 tháng). Tất cả các khách hàng STC Long Thành sẽ được công chứng ra sổ vào tháng 5/2021.

Tên thương mại	STC Long Thành https://longthanhstc.com.vn/
Chủ đầu tư	Công ty Cổ phần Bất động sản STC Golden Land
Phân phối dự án	Vinaland Group
Địa chỉ dự án	xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
Diện tích khuôn viên	24 ha
Mật độ xây dựng	39,8%
Loại hình	Đất nền
Diện tích	m ²

Với quy mô gần 24ha, STC Long Thành có hơn 1.100 sản phẩm đất nền xây dựng các loại nhà ở như: nhà phố, biệt thự, shophouse... Ngoài diện tích đất ở, chủ đầu tư còn dành phần lớn diện tích để xây dựng các tiện ích như trung tâm thương mại, hồ bơi, trường học, khu y tế...

Được biết, chủ đầu tư Golden Land vừa trúng thầu khu đất theo quyết định số 4621/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Đồng Nai ngày 3 tháng 12 năm 2020 nên dự án STC Long Thành Đồng Nai có pháp lý hoàn chỉnh, có sổ đỏ từng nền với thời gian sở hữu lâu dài.

Dự kiến việc bán đất nền dự án STC Long Thành sẽ được tiến hành vào tháng 5/2021 với 250 nền đầu tiên với mức giá khoảng 20 triệu/m² (thanh toán trong vòng 12 tháng). Tất cả các khách hàng STC Long Thành sẽ được công chứng ra sổ vào tháng 5/2021?

Chuyên nghiệp hơn, vinalandgroup.vn công khai luôn tiến trình thanh toán, theo đó, dự án được chia thành 5 đợt thanh toán. Ngay sau khi đặt cọc 50 triệu vào tháng 6/2021, Đợt 1: Kí HĐNT (trong vòng 7 ngày kể từ ngày đặt cọc) là 20% ngay tháng 6/2021, tiến độ: Thi công rào, trục đường giữa 25m và cảnh quan; Đợt 2: kí cam kết được chuyển nhượng (3 tháng sau TT đợt 1) là 30% vào tháng 9/2021, Thi công các trục đường chính trong dự án và hoàn thành nhà điều hành; Đợt 3: (3 tháng sau thanh toán đợt 2): 20% vào tháng 12/2021, Thi công vỉa hè và hoàn thành các trục đường; Đợt 4: (3 tháng sau TT Đợt 3) 20% vào tháng 3/2022 lúc này thi công điện nước, công viên, tiện ích; Đợt 5: (Ký công chứng quyền SD đất, bàn giao nền) là 10% +VAT vào tháng 8/2022, nghiệm thu

hạ tầng.

Giá bán đất nền STC Long Thành chỉ từ 19 – 25 triệu/m² (chưa bao gồm VAT) trong đó mức giá 25 triệu/m² áp dụng đối với những lô đất có vị trí cực đẹp. Thời gian booking đợt 1 là cuối tháng 6 năm 2021.

Kèm theo đó là chính sách chiết khấu từ 1-3% tùy vào tiến độ thanh toán...

Ngay trên web: longthanhstc.com.vn, cũng thông báo STC Long Thành là tên thương mại của dự án khu đất 23,4 ha tại xã Bình Sơn và Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (tên pháp lý: khu dân cư xã Bình Sơn – Lộc An).

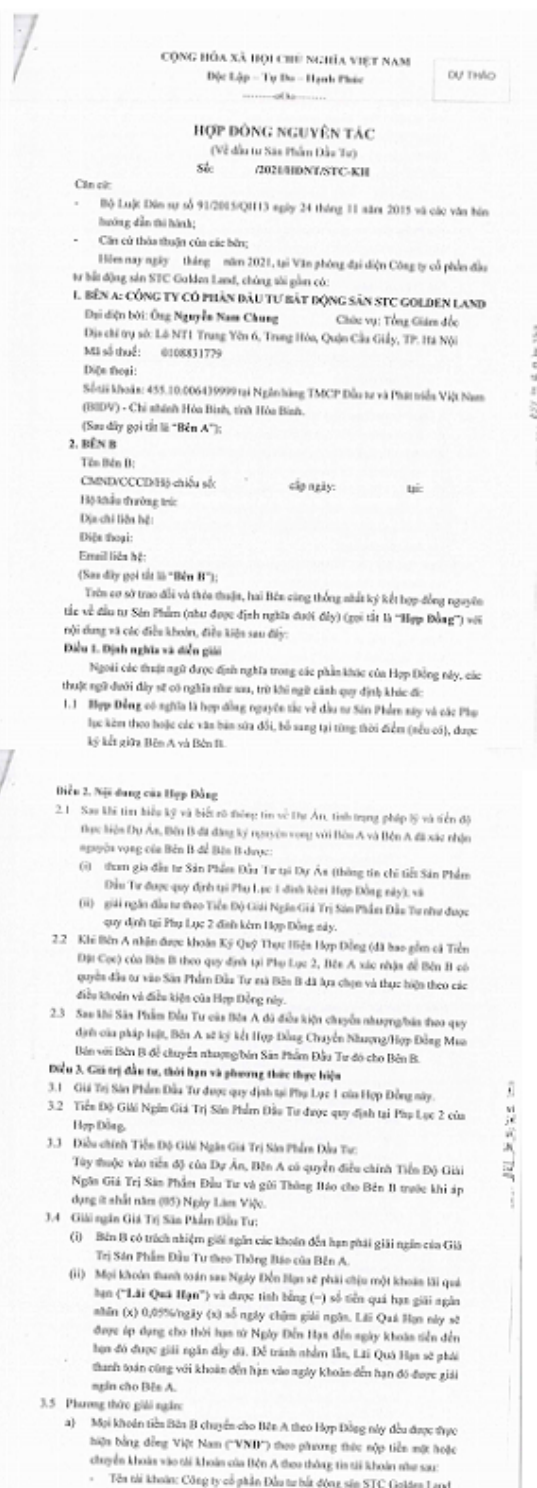
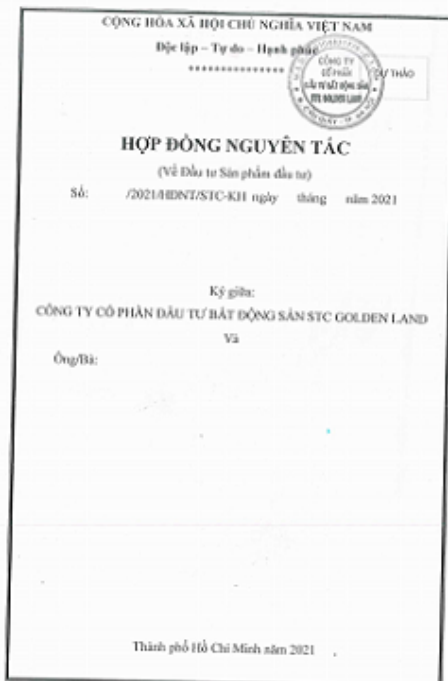
STC Long Thành đã có bản Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 do UBND Tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo quyết định số 4621/QĐ-UBND ngày 3/12/2020.

Với tổng diện tích gần 24 ha, khu dân cư STC Long Thành là dự án có quy mô tương đối lớn với khoảng 1.083 sản phẩm gồm các loại đất nhà liên kế phố, đất nhà liên kế vườn, đất nhà song lập...

Điểm nổi bật dễ nhận dạng nhất từ bên ngoài là dự án STC sở hữu cả 3 mặt tiền đường lớn nên rất thích hợp để kinh doanh, buôn bán khi xung quanh là khu dân cư sầm uất, hiện hữu. Đó là chưa nói đến yếu tố “gần sân bay” thật sự khi STC Long Thành và sân bay đình đám ấy ở ngay cùng ở một xã.

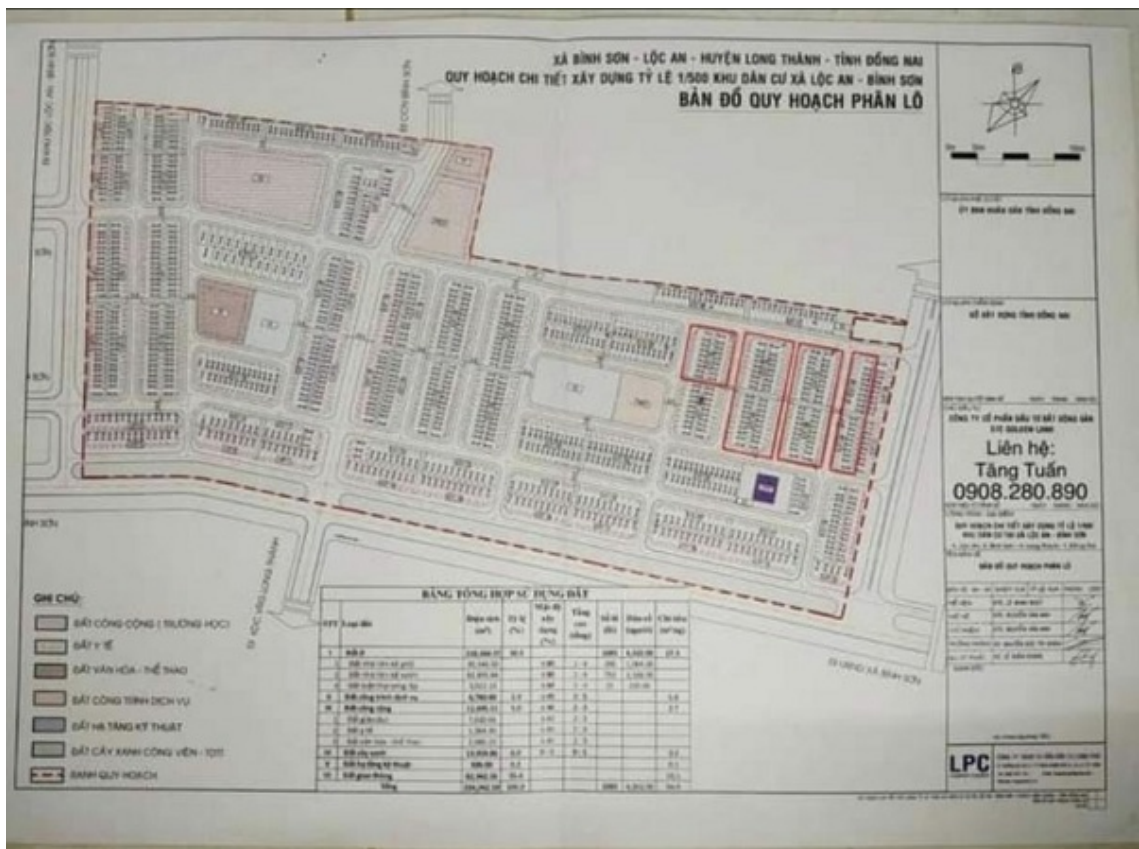
Nếu giá đất nông nghiệp xung quanh dự án sân bay chỉ khoảng 1 tỷ đồng (43.000 USD) mỗi ha trước khi Quốc hội phê duyệt, thì giá đã tăng 10-15 phần trăm sau khi phê duyệt. Giá đền bù của Nhà nước cho những người bị thu hồi đất để xây dựng sân bay là khoảng 400 triệu đồng (17.000 USD)/ha. Dự kiến, giá bán đất nền STC Long Thành cũng khoảng 19 – 24 triệu/m².

Ngoài những sàn giao dịch đình đám kể trên thì còn hàng loạt trang web khác cũng chào bán dự án STC Long Thành với những lời chào mời tương tự.



Một phần Hợp đồng nguyên tắc mà chủ đầu tư đưa ra. (Ảnh: HD)

Thủ tục pháp lý chưa đầy đủ



Sơ đồ phân lô khu đất đang được các cơ môi giới đưa ra 'lập lòe' khách hàng. (Ảnh: HD)

Trong khi trên thực tế, sau khi trúng đấu giá, chủ đầu tư dự án Khu dân cư xã Bình Sơn- Lộc An là công ty CP đầu tư kinh doanh bất động sản STC Golden Land (Công ty Golden Land) mới chỉ hoàn thành đóng tiền thuế đất, rào tôn quanh khu đất và đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ xin phê duyệt 1/500, ngoài ra các thủ tục khác vẫn chưa hoàn thành.

Ngày 15/1/2021, Công ty Golden Land có văn bản xin điều chỉnh Thông báo nộp tiền sử dụng đất tại khu đất 23,4ha tại xã Bình Sơn và xã Lộc An, Long Thành, Đồng Nai. Tại văn bản này Công ty Golden Land trình bày do có 2 hộ dân đang lấn chiếm và đang làm việc với UBND xã Bình Sơn để di dời hai hộ dân nêu trên, nên làm đơn xin xem xét điều chỉnh lại thông báo nộp thuế cho phù hợp.

Ngày 31/5/2021, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai có văn bản số 2043 về việc tham mưu xử lý kiến nghị của Công ty Golden Land tại văn bản số 13/CV.STC ngày 27/4/2021.

Theo văn bản này của Sở Xây dựng ngày 9/4/2021, UBND tỉnh có văn bản số 3693/UBND-KTN về việc thông qua Biên bản họp Hội đồng thẩm định hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, theo đó Chủ tịch hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh có ý kiến 'UBND tỉnh sẽ xem xét sau khi Công ty Golden Land đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính'.

Ngày 10/5/2021, Cục thuế tỉnh Đồng Nai có văn bản xác nhận Công ty Golden Land đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai. Giám đốc Sở TNMT tỉnh Đồng Nai đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số DA 391903 ngày 21/5/2021 cho Công ty Golden Land theo quy định.



Hình ảnh thực tế tại dự án. (Ảnh: HD)



Chủ đầu tư mới chỉ rào tôn quanh khu đất. (Ảnh: HD)

Theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 194 của Luật Đất đai 2013 và Điều 41, Nghị định 43/2014/NĐ thì một Dự án bất động sản đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền khi:

Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng theo tiến độ gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng

đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải.

Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) và Chủ đầu tư chỉ được phân lô bán nền tại các khu vực được phân lô bán nền theo công bố của UBND cấp tỉnh (không nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị).

Đặc biệt, Chủ đầu tư chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền sau khi đã được UBND cấp tỉnh đồng ý, cho phép được phân lô, bán nền.

Đối chiếu với dự án STC Long Thành thì đến thời điểm hiện tại dự án vẫn chưa được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng nên không thể hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng theo tiến độ gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt. Do đó dự án vẫn chưa đủ điều kiện mở bán.

Như vậy, trong trường hợp này chủ đầu tư sẽ bị xử phạt hành chính theo Nghị định 139/2017/NĐ-CP. Bên cạnh đó, chủ đầu tư có thể còn phải chấp hành hình phạt bổ sung là bị đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản đến 12 tháng.

Hải Dương