

TP.HCM: Xuống tiền mua căn hộ, khách hàng “khóc ròng” vì dự án chưa hẹn ngày về đích

12:42 09/04/2021

Dù chưa đầy đủ thủ tục pháp lý cũng như các điều kiện để hình thành bán nhà ở trong tương lai, thế nhưng dự án La Partenza tại TP.HCM do Khải Hoàn Land là đơn vị phân phối đã mở bán rầm rộ từ cuối năm 2019. Hậu quả hàng trăm khách hàng “méo mặt” khi dự án chưa hẹn ngày về đích.

“Cầm đèn chạy trước ô tô”

Thị trường bất động sản TP.HCM và khu vực phía Nam thành phố hơn 1 năm trở lại đây với sự xuất hiện của dự án La Partenza do Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh làm chủ đầu tư, với mức giá chào bán khoảng 30 triệu đồng/m² tương đương với những khu mới nổi như TP. Thủ Đức, quận 1 hay khu vực Thủ Thiêm.

Được biết, đơn vị phát triển dự án căn hộ La Partenza là Công ty CP Bất động sản Khải Minh Land, đơn vị phân phối là Khải Hoàn Land. Khải Minh Land được cấp phép từ tháng 7/2016, hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Cả Khải Minh Land và Giao Hưởng Xanh đều nằm trong “hệ sinh thái” của Khải Hoàn Land.

Theo những lời giới thiệu trên sàn bất động sản dự án La Partenza có tổng diện tích 18.412,6m², diện tích sàn xây dựng 50.493,52m², quy mô 3 block cao tầng gồm 1.218 căn hộ cùng 27 căn shophouse, quy mô dân số dự kiến 2.624 người. Mật độ xây dựng toàn khu 26%, tầng cao xây dựng tối đa 27 tầng. Bên trong dự án có các tiện ích như hồ bơi, sân bóng, vườn cảnh quan, nhà trẻ, khu vui chơi trẻ em, khu sinh hoạt cộng đồng, thư viện, nhà văn hóa, cửa hàng tiện dụng, spa, cafe, nhà hàng...



Dự án La Partenza do Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh làm chủ đầu tư chưa hẹn ngày bàn giao nhà cho khách hàng

Dự án LA Partenza tọa lạc ngay mặt tiền đường Lê Văn Lương, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, cách trục đường chính Nguyễn Hữu Thọ khoảng 3km và Nguyễn Văn Linh hơn 5km. Từ vị trí dự án LA Partenza cư dân có thể thuận tiện kết nối tới khu đô thị Phú Mỹ Hưng, trung tâm quận 7, cùng hệ thống tiện ích thương mại - dịch vụ đa dạng của khu Nam Sài Gòn.

Từ cuối năm 2019, dự án bắt đầu thu hút khách hàng thông qua việc cho "đặt cọc thiện chí". Thế nhưng thủ tục pháp lý của dự án này vẫn là một dấu hỏi lớn, đồng thời chưa đủ điều kiện để bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Trong vai người mua sản phẩm của dự án, nhân viên môi giới của công ty biết, giá bán căn hộ khoảng 30 triệu/m². Dự án được khởi công xây dựng vào quý 4/2019 và dự kiến bàn giao vào năm 2022. Đi kèm với đó là chính sách bán hàng với các tiến độ như: Đặt giữ chỗ là 30 triệu đồng, 7 ngày kể từ ngày giữ chỗ thiện chí là 10%, đến ngày 30/3/2021 là 10%, tiếp đến ngày 30/4/2021 là 10%, sau đó dự kiến tháng 5/2021 ký hợp đồng mua bán...

Trước đó, khu đất này được UBND TP.HCM ban hành Quyết định số 1530/QĐ-UBND về đầu tư dự án Cao ốc căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè do Công ty CP K95 làm chủ đầu tư, thời gian thực hiện là 8 năm. Sau nhiều lần đổi chủ, đến năm 2018, Công ty Giao Hưởng Xanh cam kết sẽ khởi công xây dựng và đưa dự án vào hoạt động giữa năm 2021.

Tuy nhiên, theo tìm hiểu của PV, thời điểm cuối năm 2019 hay thậm chí cuối năm 2020, dự án này chỉ đang trong giai đoạn nhồi cọc thử tải, chưa xây dựng móng, chưa được phép xây dựng và cũng chưa hẹn ngày hoàn thiện theo cam

kết của chủ đầu tư.

Mọi hoạt động bất động sản đều phải tuân thủ theo quy định của pháp luật và các cơ quan nhà nước. Tuy nhiên, hiện nay các chủ đầu tư dự án lại “cầm đèn chạy trước ô tô” khi rao bán, huy động vốn trái quy định pháp luật, trường hợp ở đây là dự án La Partenza tại huyện Nhà Bè, gây ảnh hưởng đến môi trường đầu tư, kinh doanh.

Chính vì vậy, khách hàng nên cân nhắc, lưu ý khi “xuống tiền” tại dự án không đầy đủ thủ tục pháp lý để tránh mọi rủi ro, và lựa chọn kênh đầu tư minh bạch.

Chính quyền “siết” quy định trong kinh trong bất động sản

Trước tình trạng một số chủ đầu tư “lách luật” trong mua bán, chuyển nhượng sản phẩm dự án bất động sản dẫn đến không ít khách hàng “đổ mắt” khi mua nhà trên giấy, UBND TP.HCM cũng đã có động thái về việc tiếp tục thực hiện các giải pháp giải quyết những bất cập trong giao dịch bất động sản.

Theo đó, UBND TP.HCM chỉ đạo Sở Công thương tiếp tục triển khai thông tin đến các chủ đầu tư dự án nhà ở, đảm bảo thực hiện theo quy định các mẫu hợp đồng đã được quy định. Tất cả chủ đầu tư có trách nhiệm phải ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo mẫu quy định, đảm bảo về hình thức, nội dung và thủ tục đăng ký hợp đồng.

Sở Tư pháp được giao phối hợp chặt chẽ với Sở Tài nguyên và Môi trường triển khai thực hiện tốt Thông tư 07 năm 2019 của bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất.

Đồng thời, phối hợp chặt chẽ, hiệu quả với các sở, ngành nghiên cứu góp ý có chất lượng đối với các dự thảo nghị định quy định về giao dịch bảo đảm; Luật sửa đổi, bổ sung Luật công chứng 2014; Luật sửa đổi, bổ sung Luật đất đai 2013; Luật sửa đổi, bổ sung Luật kinh doanh bất động sản 2014 và Luật nhà ở 2014...

Ngoài ra, UBND TP.HCM cũng chỉ đạo Sở Xây dựng phối hợp UBND quận, huyện tăng cường thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản.

Lợi dụng sơ hở về pháp luật bất động sản, nhiều doanh nghiệp đã huy động vốn trái quy định, bán căn hộ tại nhiều dự án khi chưa đủ điều kiện hình thành nhà ở trong tương lai.

Một phần do mức giá hấp dẫn và sinh lời nên khách hàng thường chủ quan, không yêu cầu chủ đầu tư cung cấp các thủ tục pháp lý như: quy hoạch chi tiết 1/500, giấy phép xây dựng, báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM)... Sau nhiều năm không triển khai thi công hoặc không hẹn ngày “về đích” thì khách hàng mới biết dự án chưa đủ pháp lý.

Thực tế cho thấy, phần lớn các dự án kiểu như vậy thường không thể triển khai xin phép xây dựng, thi công dự án do vướng các vấn đề pháp lý dự án, đất đai. Hệ quả là người dân, khách hàng có nguy cơ mất trắng số tiền đặt cọc, thanh toán bởi nhiều dự án hiện nay vẫn đang “đứng hình”.

Hay như để nhận biết pháp lý dự án thì Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 quy định rất rõ tại Điều 55 về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh. Trong đó, để dự án có thể mở bán bắt buộc phải đầy đủ những giấy tờ, thủ tục pháp lý như:

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; Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư 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;

Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.

Bài tiếp: Biến hơn 700m2 đất Nhà nước giao quản lý không qua đấu giá tại dự án La Partenza.

Song Vũ