

47 hộ dân bị lừa mua nhà đất đã bị thế chấp Ngân hàng ở Hà Nội.

CÓ HAY KHÔNG SỰ "HIẾP TAY" của Bảo Sơn và GPBank?

Gần đây, giới kinh doanh bất động sản trong cả nước xôn xao về việc 47 hộ dân bỏ ra nhiều tỷ đồng mua biệt thự đã bị thế chấp tại Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp An Khánh (Hoài Đức). Khi sự việc được phanh phui, Giám đốc công ty D&T bị bắt giam về tội: "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản", các hộ dân có đơn gửi các cơ quan chức năng đề nghị làm rõ trách nhiệm của các bên liên quan cũng như bảo vệ quyền lợi của

mình. Xung quanh vụ việc này có nhiều ý kiến trái chiều nhau. Để rộng đường dư luận cũng như giúp cơ quan chức năng và bạn đọc có cái nhìn toàn diện về sự việc, trong bài viết này chúng tôi đăng

tải một số ý kiến về tính chất pháp lý liên quan tới những hợp đồng mà các bên đã thực hiện trong vụ việc.

Hợp đồng hợp tác bị vi phạm?

Ngày 11/5/2007,



Hãy cẩn thận với những hợp đồng chuyển nhượng tài sản hình thành trong tương lai (Ảnh minh họa)

UBND tỉnh Hà Tây (cũ) ký quyết định số 789/QĐ-UBND cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng và du lịch Bảo Sơn (trụ sở tại số 50 đường Nguyễn Chí Thanh, Láng Thượng, Đống Đa, Hà

TÚ ANH

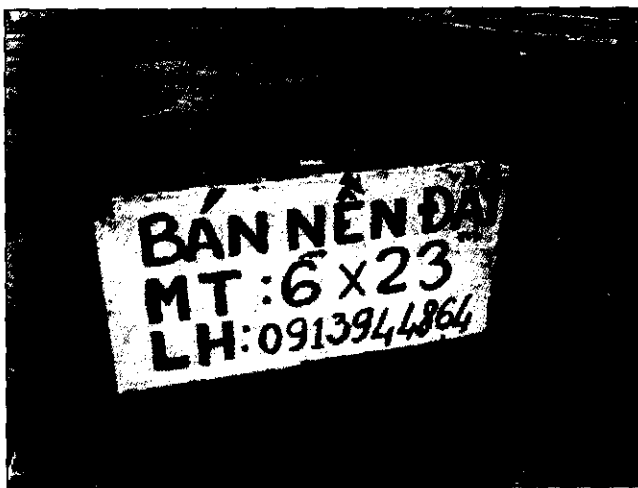
Nội) thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu biệt thự kinh doanh tại xã An Khánh, với 357 căn hộ trên tổng diện tích đất sử dụng hơn 144,3 nghìn m².

Sau đó, ngày 5/12/2007, Bảo Sơn ký Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 01/2007/HĐNT-BS-D&T với Công ty Cổ phần Thương mại tổng hợp Quốc tế D&T (gọi tắt là D&T)

có địa chỉ tại số 29 Hạ Hối, phường Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội. Số tài sản góp vốn đầu tư, cam kết chuyển giao quyền đầu tư kinh doanh là 47 căn biệt thự trên diện tích trên 6,1 nghìn m².

Theo đó, Bảo Sơn góp vốn bằng quyền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng rồi chuyển giao cho D&T quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh để D&T tiếp tục đầu tư xây dựng nhà ở để chuyển nhượng theo đúng nội dung và tiến độ chung của dự án theo quyết định của tỉnh Hà Tây xong trước ngày 18/12/2008. Đổi lại, D&T phải chuyển ngay cho Bảo Sơn hơn 96,6 tỷ đồng trước ngày 18/1/2008. Còn lại 01 tỷ đồng sẽ thanh toán tại thời điểm Bảo Sơn bàn giao mặt bằng được tính chậm nhất là ngày 05/02/2008.

Điều 6 của Hợp đồng này ghi rõ: nếu bên nào vi phạm nghĩa vụ đã cam kết thì lập tức sẽ mất ngay quyền hợp tác kinh doanh, phải chịu phạt gấp đôi phần giá trị vốn góp của bên kia tính đến thời



Pháp luật về BĐS vẫn còn nhiều bất cập

điểm vi phạm. Để thực hiện hợp đồng hợp tác, ngày 10/12/2007, D&T đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là quyền sử dụng đất và 47 căn biệt thự trong đó có cam kết đồng ý của Bảo Sơn để vay tiền Ngân hàng TMCP dầu khí Toàn Cầu – GPBank. Số tiền vay là 66,5 tỷ đồng được chuyển thẳng vào tài khoản của Bảo Sơn để đảm bảo giao kết giữa Bảo Sơn và D&T. Số còn lại D&T chuyển cho Bảo

Sơn bằng phiếu chuyển tiền mặt.

Sau đó, D&T bắt đầu chuyển nhượng những căn biệt thự này theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng hợp tác và Cam kết ba bên. Song Giám đốc D&T đã “vượt luật” khi không minh bạch bất động sản và có biểu hiện bán cùng một căn biệt thự cho nhiều người.

Rõ ràng D&T phải vay Ngân hàng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của mình trong hợp đồng

Luật Kinh doanh bất động sản

Điều 5. Nguyên tắc hoạt động kinh doanh bất động sản

3. Hoạt động kinh doanh bất động sản phải công khai, minh bạch.

Điều 11. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh

2. Thông tin về bất động sản được công khai tại sàn giao dịch bất động sản và trên các phương tiện thông tin đại chúng.

Điều 16. Các hành vi bị cấm

2. Cung cấp thông tin về bất động sản không trung thực.

hợp tác, còn Bảo Sơn thì hình như không giữ đúng những cam kết đã ký.

Tài liệu của chúng tôi có trong tay thể hiện, mãi đến ngày 14/10/2008 Bảo Sơn mới có công văn đề nghị D&T đến nhận mặt bằng. Khi đến nhận mặt bằng D&T phát hiện các hạng mục không được hoàn thiện theo đúng điều 2 của Hợp đồng nên đã có yêu cầu phải thực hiện đúng cam kết và giải thích về trách nhiệm trong việc để chậm trễ giao mặt bằng so với cam kết.

Đến nay, theo quan sát thực tế của chúng tôi mặt bằng phần dự án này vẫn chưa hoàn thiện, đâu đó còn những mô đất, lờ gạch chưa được san ủi.

Luật sư Trần Đình Triển - Trưởng Văn phòng Luật sư Vì Dân - Hà Nội cho biết: Nếu không có những thoả thuận khác thì chỉ cần đối chiếu vào chính điều 6 của Hợp đồng hợp tác đã thấy rõ là Bảo Sơn cũng vi phạm hợp đồng. Do đó, Bảo Sơn cũng phải có trách nhiệm trong việc đảm bảo quyền lợi cho người thứ ba khi một bên vi phạm hợp đồng.

Hợp đồng thế chấp vô hiệu, người thứ ba có

Nghị định số 163/2006 về giao dịch bảo đảm

Điều 10. Hiệu lực của giao dịch bảo đảm

c) Việc thế chấp quyền sử dụng đất... có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký thế chấp;

Điều 11. Thời điểm giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với người thứ ba

1. Giao dịch bảo đảm có giá trị pháp lý đối với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký. Thời điểm đăng ký được xác định theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

được pháp luật bảo vệ?

Còn Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai giữa D&T và Gp Bank có địa chỉ tại 273 Kim Mã, Ba Đình, Hà Nội được ký kết căn cứ vào quy định của Bộ luật Dân sự, Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về Giao dịch đảm bảo.

Có thể thấy, theo điều 3 Hợp đồng hợp tác giữa Bảo Sơn và D&T thì quyền sử dụng đất, quyền sở hữu cơ sở hạ tầng, quyền đầu tư kinh doanh nhà ở trên cơ sở hạ tầng gắn liền với quyền sử dụng đất của phần Dự án hợp tác được xác lập cho D&T ngay sau khi các bên ký kết hợp đồng.

Căn cứ vào điều 8 Nghị định 163 quy định về đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai thì việc thế chấp này là hoàn toàn được phép.

Tuy nhiên, cũng theo Luật sư Triển người đã có nhiều năm công tác pháp luật trong ngành Ngân hàng và là Tiến sỹ Luật học về lĩnh vực Ngân hàng thì hợp đồng này có vấn đề. Vì đối chiếu với điều 63 Luật Đất đai 2003, điều 10, 11, 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP khi dùng quyền sử dụng đất để thế chấp thì phải đăng ký giao dịch đảm bảo. Việc thế chấp này chỉ có hiệu lực tại thời điểm đăng ký thế chấp. Thông tin về tài sản thế chấp được cung cấp cho mọi tổ chức cá nhân có yêu cầu, như vậy mới đảm bảo tính công khai, minh bạch của tài sản thế chấp và nó mới có giá trị pháp lý đối với người thứ ba. Hợp đồng thế chấp này không có hiệu lực, Ngân hàng xiết nợ bằng tài sản thế chấp là không đúng. Nếu không có tình tiết

Luật Đất đai năm 2003

Điều 64. Đăng ký các giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất

1. Đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất gồm các trường hợp sau:

a) Đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất;

3. Cơ quan thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

4. Nguyên tắc đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Các đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được đăng ký theo nội dung trong đơn và hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng bảo lãnh.

d) Thông tin về đăng ký giao dịch bảo đảm về quyền sử dụng đất được cung cấp cho mọi tổ chức, cá nhân có yêu cầu;

mới thì tài sản này cũng có thể là nguồn đảm bảo thứ hai cho những người dân đã bị lừa.

Đại diện các hộ dân bức xúc cho biết, chúng tôi có đọc trên một số báo Thời báo Ngân hàng có phỏng vấn ông Phạm Ngọc Liên- Giám đốc Trung tâm thông tin và đăng ký nhà đất thuộc Sở Tài nguyên TP Hồ Chí Minh về giao dịch đảm bảo. Ông Liên trả lời trên báo là "Đối với các trường hợp bắt buộc phải đăng ký, nhưng không đăng ký thì giao dịch đảm bảo có thể bị vô hiệu và không có giá trị đối với người thứ ba. Có nghĩa là, nếu người thứ ba mua tài sản đang dùng để thế chấp (bảo lãnh) ngân hàng thì quyền sở hữu của người này vẫn được pháp luật bảo vệ, vì khi họ mua bán

có thể do không biết tài sản này đang được cầm cố". ở TP Hồ Chí Minh người ta như vậy thì không có lý do gì tại Hà Nội GP Bank được xiết nợ tài sản này mà những người mua nhà chúng tôi mới là người được xử lý khối tài sản đó.

Ngoài ra, việc ký Cam kết ba bên giữa Bảo Sơn, D&T và GP Bank với điều khoản thoả thuận không được tiết lộ thông tin về việc tài sản hình thành trong tương lai đã được mang đi thế chấp cũng có vấn đề đáng bàn.

Bởi theo quy định tại điều 5, điều 11 và điều 16 của Luật Kinh doanh bất động sản thì cam kết này đã vi phạm nguyên tắc trong việc kinh doanh bất động sản phải công khai, minh bạch. Phải chăng chính vì cam kết này mà

phía D&T khi bán những căn biệt thự bằng hình thức trả tiền trước đã không thể công khai thông tin về bất động sản tại các sàn giao dịch cũng như trên các phương tiện thông tin đại chúng? Do đó đã dẫn tới vi phạm hành vi bị cấm trong hoạt động kinh doanh bất động sản là cung cấp thông tin về bất động sản không trung thực dẫn tới hệ quả là nhiều hộ dân bị lừa.

Dư luận cho rằng trong việc xảy ra những hậu quả đáng tiếc cho người dân có sự "tiếp tay" của chính Bảo Sơn và GP Bank?

Vậy ý kiến phản hồi của Công ty Bảo Sơn và Ngân hàng GP Bank ra sao trong vụ việc này? Các cơ quan chức năng có ý kiến ra sao? Chúng tôi sẽ tìm hiểu và thông tin tới bạn đọc trong những số báo tới. ■