



VINACOMPASS

ハノイ郊外での土地区画分離による詐欺に注意！

2021年11月27日



住宅地を集めたり、区画を細分化したりするなど、郊外の多くの地域が販売用として準備しています。一方、地方自治体は混乱しており管理が不十分な所も多く、専門家は詐欺の可能性を恐れています。

11月初旬、ティエンマ村(ハノイ、ソントイ町、コドン集落)では、多くの買い手が土地の視察に訪れていました。長さ約300mの路地の奥深くに、2区画の土地が整備されて分割されています。両方の土地区画は、新しく舗装された道路によって2つに分割されています。道路の両側にある残りの土地は、区画で仕切られ、数十の大小の区画に分割されています。

投資家の立場で、記者は仲介者(WonHomes Real Estate Exchangeのメンバーとして自己紹介)から、Co Dong-Hoa Lac(Co Dong集落)の34区画の土地区画について説明を受けました。このプロジェクトは、180㎡~200㎡を超える34の土地が含まれており、販売価格は900万~1,590万VND/㎡の範囲です。「現在、194㎡の区画は1つだけで、価格は1,290万VND/㎡です。」と述べた。同時に、この仲介者は、価格は顧客によって購入された土地区画代金だと強調し、価格表を提示し証拠として提供しました。





VINACOMPASS

Phuc Tien 村(ハノイ、Thach That 地区、Binh Yen 集落)でのプロジェクトも売りに出されています。「路地の全面にあるフェーズ 1 の土地区画は分離され、すべて売却されました。投資家(売り手)はフェーズ 2 に取り組んでおり、面積は 77~110 m² の 16 区画で、すべて土地権利証明書が付与されています。今すぐ購入する意思がある場合は、契約書に署名後、会社は RedBook(土地権利証明書)名義の変更を行います。」と、Vinland Company の仲介者は言いました。一方、Thach That 県天然資源環境省の代表は、この地域に不動産プロジェクトの許可がないことを確認しています。

詐欺を止めるには?

これらのプロジェクトは、魅力的な価格や内容で印刷された広告チラシです。しかし、Tien Phong 氏の問い合わせに対して Son Tay cho biet 人民委員会の Nguyen Viet Dat 人民委員会委員長は、34 Co Dong Land の集落には許可したプロジェクトがないと述べた。したがって、これは売り手グループが所有し、その後、顧客に売却した土地区画です。

Dat 氏は、現在、土地区画の細分化が広範な範囲で行われ地方自治体の「頭痛の種」になっていると述べた。「本件は、個人間で売買であり、法律はそれを禁止していません。一方、土地取引は土地登記所(ハノイ天然資源環境局)で行われているため、この売却は地方自治体を介したものではありません。よって私たちは管理が非常に難しく、買い手と売り手が誰であるかを明確に知りません。私の意見では、それを管理するために、当局は地方に権限を与える必要があります。さもなければ、この区画の自己分割は増加するでしょう」と同氏は言いました。

不動産仲介者協会の Nguyen Van Dinh 会長によると、これらの物件は「仮想土地熱」を生み出し、事業経営に多くの影響を及ぼしています。したがって、当局はこの活動を強化する必要があります。

ホーチミン市不動産協会の Le Hoang Chau 会長は、土地区画の分割と土地売却を厳密に管理する方向での新しい規制の追加は実情と完全に一致しており、カタログだけで販売する「幽霊」企業を制限すると述べた。ベトナム建築家協会の事務局長である建築家 Pham Thanh Tung 氏によると、販売用区画の分割には特定の規制があります。正しく行われていないプロジェクトの場合、検査官はすぐにそれらに対処する必要があります。

参照元: CAFE.VN





VINACOMPASS

本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOMÉ CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所:028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

