

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

ĐƠN TỐ CÁO TẬP THỂ

(V/v: Tố cáo các hành vi có dấu hiệu Lừa đảo chiếm đoạt tài sản, Huy động vốn trái phép, Trốn thuế và các vi phạm pháp luật nghiêm trọng khác trong hoạt động kinh doanh bất động sản tại dự án The Global City, gây thiệt hại tài chính đặc biệt lớn)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 06 năm 2025

Kính gửi:

- Tổng Thanh tra Chính phủ
- Ông Nguyễn Thanh Nghị – Trưởng Ban Chỉ đạo 902, Phó Bí thư Thường trực Thành ủy TP. Hồ Chí Minh
- Bộ Công an – Cơ quan Cảnh sát Điều tra (C03 – Phòng Cảnh sát Kinh tế)
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Cơ quan Thanh tra, Giám sát Ngân hàng
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM
- Bộ Xây dựng – Thanh tra Bộ Xây dựng
- Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh – Thanh tra TP. Hồ Chí Minh
- Ủy ban Nhân dân Tp. Thủ Đức
- Tổng cục Thuế – Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh

I. THÔNG TIN NGƯỜI TỐ CÁO

Chúng tôi, tập thể 19 công dân Việt Nam, đồng làm đơn tố cáo tập thể.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Họ và tên: **Lê Minh Học**
- Sinh năm: 28/07/1980
- Địa chỉ: 122 Trần Tấn, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh
- Số CCCD: 036080007233, cấp ngày 20/12/2021, nơi cấp: Cục CS-TTXH
- Số điện thoại: 0909.725.549

(Danh sách chi tiết 19 người tố cáo được đính kèm tại Phụ lục 1)

Chúng tôi là nạn nhân của các hành vi vi phạm pháp luật có hệ thống tại dự án The Global City. Ngoài chúng tôi, hàng ngàn khách hàng khác cũng có thể bị lừa đảo theo cùng một phương thức

giao dịch đối với **8.530 căn hộ chung cư, 915 căn nhà phố liền kề, và 1.850 căn nhà thấp tầng**, gây ra một vụ lừa đảo tài chính có quy mô đặc biệt lớn và hệ lụy xã hội khôn lường.

II. NGƯỜI/TỔ CHỨC BỊ TỔ CÁO

1. Công ty TNHH Môi giới Masterise Agents (Masterise Agents)

- Địa chỉ: TMDV số 19, Tòa nhà Masteri An Phú, 179 Xa Lộ Hà Nội, P. Thảo Điền, TP. Thủ Đức, TP. HCM.
- MST: 0316127323

2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn (SDI)

- Địa chỉ: Số nhà A3, đường số 5, KDC 10ha, Khu phố 3, P. An Phú, TP. Thủ Đức, TP. HCM.
- MST: 0301707699

3. Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank)

- Địa chỉ: 1 phần tầng trệt (tầng 1), 1 phần tầng 2, Tòa nhà Lim, 9-11 Tôn Đức Thắng, P. Bến Nghé, Q.1, TP. HCM.
- Mã số DN: 0100230800

4. Thanh tra Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh

- Vai trò: Cơ quan quản lý nhà nước có trách nhiệm giải quyết đơn thư tố cáo liên quan đến dự án nhưng đã có hành vi thiếu trách nhiệm, bao che, bỏ lọt vi phạm.

III. NỘI DUNG TỔ CÁO

1. Tóm tắt sự việc và phương thức lừa đảo:

Dự án The Global City (tên pháp lý: Khu đô thị Sài Gòn Bình An) tại P. An Phú, TP. Thủ Đức do SDI làm chủ đầu tư. Từ tháng 03/2022, Masterise Agents đã mạo danh chủ đầu tư, quảng cáo gian dối và tổ chức huy động vốn trái phép từ hàng ngàn khách hàng khi dự án chưa đủ điều kiện pháp lý.

Chúng tôi, 19 người làm đơn, đã bị lừa đóng tổng cộng hơn **900 tỷ đồng** thông qua một quy trình được thiết kế tinh vi, có sự phối hợp giữa Masterise Agents, SDI và Techcombank. Đến nay, chúng tôi không nhận được nhà, tiền bị chiếm đoạt, và phải gánh những khoản nợ khổng lồ.

Trường hợp điển hình (ông Lê Minh Học):

- **Tháng 03/2022:** Ký 2 Văn bản thỏa thuận (VBTT) LK6-75 và LK6-87 với Masterise Agents, tổng giá trị hơn **76 tỷ đồng**.
- **Tháng 04/2022:** Techcombank giải ngân hơn **60,6 tỷ đồng** vào tài khoản của Masterise Agents để thanh toán 70% giá trị VBTT, dù dự án chưa đủ điều kiện mở bán.

- **Tháng 09/2022:**
 - Bị ép ký Hợp đồng mua bán (HĐMB) với SDI, dù tài sản vẫn đang thế chấp tại Techcombank.
 - Bị ép ký **Hợp đồng vay giả tạo (HĐV)** với SDI để hợp thức hóa việc thu tiền vượt quy định.
 - Ký Phụ lục 01 VBTT, quy định Masterise Agents phải dùng tiền cọc của khách hàng để trả nợ vay cho Techcombank.
- **Kết quả:** Masterise Agents đã chiếm dụng toàn bộ số tiền này, không chuyển cho SDI để tất toán HĐMB. SDI sau đó vin vào có khách hàng "chậm thanh toán" để đơn phương chấm dứt HĐMB, phạt khách hàng 30% giá trị hợp đồng (hơn 11 tỷ đồng/căn). Masterise Agents tiếp tục chiếm giữ 10% giá trị hợp đồng. Techcombank thì đòi nợ khách hàng.

Đây là một kịch bản lừa đảo được dàn dựng bài bản để chiếm đoạt tài sản của khách hàng.

2. Các hành vi vi phạm có dấu hiệu tội phạm:

2.1. Công ty TNHH Môi giới Masterise Agents (Masterise Agents):

- **a. Hành vi Lừa đảo chiếm đoạt tài sản (Có dấu hiệu của Điều 174, Bộ luật Hình sự 2015):**
 - **Thủ đoạn gian dối:** Cố ý quảng cáo sai sự thật, mạo danh là "chủ đầu tư" để tạo lòng tin, che giấu thông tin pháp lý của dự án, dụ dỗ khách hàng ký VBTT và nộp tiền.
 - **Vi phạm:** Khoản 9 Điều 8 Luật Quảng cáo 2012; Khoản 4 Điều 8 Luật Kinh doanh Bất động sản (LKDBĐS) 2014.
- **b. Hành vi Huy động vốn trái phép:**
 - **Hành vi:** Thu tiền của khách hàng từ tháng 03/2022, trước 4 tháng so với thời điểm dự án được phép mở bán (28/06/2022), vi phạm quy định về thời điểm huy động vốn.
 - **Vi phạm:** Khoản 2 Điều 55 LKDBĐS 2014.
- **c. Hành vi Chiếm dụng vốn, có dấu hiệu Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản (Điều 175, BLHS 2015):**
 - **Hành vi:** Sau khi khách hàng ký HĐMB với SDI, Masterise Agents đã không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả 70% tiền cọc vào tài khoản thu nợ của Techcombank (theo Phụ lục 01 VBTT) mà cố ý chiếm giữ số tiền này trong gần 2 năm. Sau khi HĐMB bị SDI chấm dứt, Masterise Agents tiếp tục chiếm giữ 10% giá trị hợp đồng của khách hàng một cách phi pháp.
 - **Vi phạm:** Khoản 5 Điều 8 LKDBĐS 2014; Điều 5.1 Thỏa thuận thế chấp 3 bên (MB142_01).

2.2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn (SDI):

- **a. Hành vi Lừa dối khách hàng:**
 - **Hành vi:** Bán 915 căn nhà đang bị thế chấp tại Techcombank mà không giải chấp trước khi ký HĐMB, cố ý che giấu thông tin này với khách hàng. Đây là hành vi lừa dối nghiêm trọng, khiến HĐMB có nguy cơ vô hiệu.
 - **Vi phạm:** Khoản 1 Điều 55 LKDBĐS 2014; Điều 147 Luật Nhà ở 2014.
- **b. Hành vi Huy động vốn trái phép và tạo Giao dịch dân sự giả tạo:**
 - **Hành vi:** Ép khách hàng ký "Hợp đồng vay" (HĐV) giả tạo nhằm che giấu mục đích thực là thu tiền vượt mức 70% giá trị hợp đồng trước khi bàn giao nhà.
 - **Vi phạm:** Điều 57 LKDBĐS 2014; **Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 (Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo).**
- **c. Hành vi vi phạm quy định xây dựng và hợp đồng:**
 - **Hành vi:** Mở bán khi hạ tầng kỹ thuật chưa hoàn thiện đầy đủ theo quy định. Cho đến nay, không hoàn thành các công trình hạ tầng xã hội, tiện ích như trường học, bệnh viện... như đã quảng cáo và cam kết trong HĐMB.
 - **Vi phạm:** Khoản 1 Điều 55 LKDBĐS 2014; Điều 5.1c.(c) và Phụ lục 3 của HĐMB.

2.3. Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank):

- **a. Hành vi Thiếu trách nhiệm, có dấu hiệu đồng phạm, tiếp tay cho lừa đảo:**
 - **Hành vi:**
 1. **Giải ngân vốn vay vào tài khoản của bên môi giới (Masterise Agents) thay vì tài khoản của chủ đầu tư (SDI)**, không giám sát mục đích sử dụng vốn vay, tạo điều kiện cho Masterise Agents chiếm dụng tiền.
 2. Nhận thế chấp quyền tài sản từ VBTT khi dự án chưa đủ điều kiện kinh doanh và tài sản này **đã được chính SDI thế chấp tại Techcombank trước đó (thế chấp chồng).**
 3. Biết rõ nghĩa vụ luân chuyển dòng tiền (theo Phụ lục 01 VBTT) nhưng đã không có hành động nào khi Masterise Agents chiếm dụng vốn, sau đó lại quay sang thu hồi nợ của khách hàng.
 - **Vi phạm:** Điều 24, Điều 17 Thông tư 39/2016/TT-NHNN; Các quy định về an toàn trong hoạt động tín dụng.

2.4. Thanh tra Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh:

- **a. Hành vi Thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng (Có dấu hiệu của Điều 360, BLHS 2015):**
 - **Hành vi:**
 1. **Chậm trễ giải quyết đơn tố cáo:** Nhận đơn từ 06/01/2024 nhưng gần 2 tháng sau mới mới làm việc, vi phạm thời hạn thụ lý đơn.

2. **Bỏ lọt, bao che cho vi phạm:** Chỉ xử phạt hành chính Masterise Agents về lỗi "không cung cấp đầy đủ thông tin" (theo Công văn 4011/SXD-TT) mà cố tình bỏ qua hàng loạt vi phạm nghiêm trọng khác có dấu hiệu hình sự của cả Masterise Agents và SDI như: huy động vốn trái phép, bán tài sản đang thế chấp, giao dịch giả tạo, chiếm dụng vốn...
3. Tiếp tục không xử lý các đơn tố cáo sau đó, tạo điều kiện cho các đối tượng tiếp tục gây thiệt hại.
 - **Vi phạm:** Điều 24, Điều 29 Luật Tố cáo 2018.

3. Hậu quả và thiệt hại:

- **Đối với 19 người tố cáo:** Thiệt hại trực tiếp hơn **900 tỷ đồng** (vốn gốc) và hơn **14 tỷ đồng** (tiền lãi ngân hàng tính đến nay), không nhận được nhà, lâm vào cảnh nợ nần, khủng hoảng tinh thần.
- **Đối với hàng ngàn khách hàng khác:** Nguy cơ mất trắng hàng chục ngàn tỷ đồng.
- **Đối với Nhà nước và xã hội:**
 - **Thất thoát thuế GTGT:** Ước tính hơn **90 tỷ đồng** do không xuất hóa đơn dù đã thu tiền.
 - Gây bất ổn nghiêm trọng cho thị trường tài chính, bất động sản, làm xói mòn niềm tin của người dân và nhà đầu tư.

IV. YÊU CẦU, KIẾN NGHỊ

Từ những căn cứ nêu trên, chúng tôi khẩn thiết đề nghị Quý Cơ quan:

1. Đối với Bộ Công an (C03):

- **Khởi tố vụ án hình sự** để điều tra các hành vi có dấu hiệu "**Lừa đảo chiếm đoạt tài sản**" (Điều 174 BLHS), "**Trốn thuế**" (Điều 200 BLHS) và các tội danh khác liên quan đối với các cá nhân, lãnh đạo của **Masterise Agents** và **SDI**.
- Điều tra vai trò đồng phạm, tiếp tay của các cá nhân liên quan tại **Techcombank**.
- Áp dụng các biện pháp ngăn chặn, phong tỏa tài sản của các tổ chức, cá nhân vi phạm để đảm bảo thu hồi tài sản cho các nạn nhân.

2. Đối với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:

- Thanh tra toàn diện hoạt động cấp tín dụng của **Techcombank** trong dự án The Global City, làm rõ các vi phạm trong quy trình thẩm định, giải ngân, giám sát và xử lý trách nhiệm của các cá nhân, tập thể liên quan.

3. Đối với Bộ Xây dựng và UBND TP. Hồ Chí Minh:

- Thanh tra toàn diện dự án The Global City, đặc biệt là việc tuân thủ pháp luật về kinh doanh bất động sản của SDI và Masterise Agents.
- Ra quyết định **tạm dừng mọi giao dịch** mua bán, chuyển nhượng đối với tất cả các sản phẩm còn lại tại dự án The Global City để ngăn chặn thêm thiệt hại.
- Yêu cầu Tòa án có thẩm quyền **tuyên bố các Hợp đồng mua bán, Hợp đồng vay giả tạo là vô hiệu** do vi phạm điều cấm của pháp luật.

4. Đối với Tổng Thanh tra Chính phủ:

- Thanh tra công vụ, làm rõ và xử lý nghiêm trách nhiệm của các cá nhân, lãnh đạo tại **Thanh tra Sở Xây dựng TP. HCM** về hành vi thiếu trách nhiệm, bao che, bỏ lọt tội phạm.

5. Đối với Tổng cục Thuế:

- Tiến hành thanh tra, truy thu số tiền thuế GTGT bị thất thoát (ước tính hơn 90 tỷ đồng) và xử lý hành vi trốn thuế của SDI và Masterise Agents.

V. CAM KẾT

Chúng tôi cam đoan toàn bộ nội dung trình bày trong đơn này là hoàn toàn đúng sự thật và xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính xác thực của các thông tin, tài liệu cung cấp.

Kính mong Quý Cơ quan khẩn trương xem xét, giải quyết để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi, xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm pháp luật, góp phần làm trong sạch thị trường bất động sản.

Xin trân trọng cảm ơn.

ĐẠI DIỆN TẬP THỂ NGƯỜI TỔ CÁO

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lê Minh Học

(Và 18 người khác cùng ký tên trên bản gốc)

TÀI LIỆU, CHỨNG CỨ KÈM THEO:

1. Phụ lục 1: Danh sách chi tiết 19 người tổ cáo (kèm thông tin cá nhân và chữ ký).
2. Đơn tổ cáo gửi Sở Xây dựng TP.HCM ngày 06/01/2024.
3. Công văn 7742/SXD-PTN&TTBĐS của Sở Xây dựng.
4. Công văn 4011/SXD-TT của Sở Xây dựng (có nêu Quyết định xử phạt số 956/QĐ-XPHC).

5. Các Văn bản thỏa thuận (VBTT) đã ký với Masterise Agents.
6. Các Hợp đồng mua bán (HĐMB) và Hợp đồng vay giả tạo (HĐV) đã ký với SDI.
7. Các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng ủy quyền đã ký với Techcombank.
8. Phụ lục 01 VBTT quy định việc luân chuyển dòng tiền.
9. Thông báo chấm dứt VBTT của Masterise Agents; Thông báo chấm dứt HĐMB của SDI.
10. Thông báo thu hồi nợ của Techcombank.
11. Bảng chứng thanh toán: Sao kê ngân hàng, ủy nhiệm chi...
12. Các tài liệu quảng cáo, huấn luyện của Masterise Agents mạo danh chủ đầu tư.
13. Các vi bằng về tình trạng hạ tầng chưa hoàn thiện tại dự án.

DANH SÁCH ĐỊA CHỈ & THÔNG TIN CƠ QUAN XỬ LÝ ĐƠN KIẾN NGHỊ

1. Tổng Thanh tra Chính phủ

- **Địa chỉ:** Số 20 đường Hoàng Quán Chi, phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội.
- **Người đứng đầu:** Ông Lê Minh Khái – Tổng Thanh tra Chính phủ.
- **Vai trò:** Tổng Thanh tra Chính phủ chịu trách nhiệm giám sát việc giải quyết đơn kiến nghị, đặc biệt trong các vụ việc phức tạp liên quan đến nhiều cơ quan, tổ chức, và có thể trực tiếp thụ lý nếu cần thiết. Trong trường hợp này, Tổng Thanh tra Chính phủ sẽ giám sát việc giải quyết các vi phạm liên quan đến Thanh tra Sở Xây dựng TP. HCM và các hành vi vi phạm pháp luật tại dự án The Global City.

2. Ban Chỉ đạo 902, TP. Hồ Chí Minh

- **Địa chỉ:** Trụ sở Thành ủy TP. Hồ Chí Minh, số 127 Trương Định, phường Võ Thị Sáu, quận 3, TP. Hồ Chí Minh.
- **Người đứng đầu:** Ông Nguyễn Thanh Nghị – Trưởng Ban Chỉ đạo 902, Phó Bí thư Thường trực Thành ủy TP. Hồ Chí Minh
- **Vai trò:** Ban Chỉ đạo 902 có nhiệm vụ chỉ đạo điều tra các sai phạm tại dự án The Global City, đặc biệt trong bối cảnh dự án có quy mô lớn và ảnh hưởng đến hàng ngàn khách hàng, gây hệ lụy tài chính nghiêm trọng.

3. Bộ Công an – Cơ quan Cảnh sát Điều tra (C03 – Phòng Cảnh sát Kinh tế)

- **Địa chỉ:** Trụ sở Bộ Công an, số 47 Phạm Văn Đồng, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội.
 - Tại TP. Hồ Chí Minh: PC03 trực thuộc Công an TP. Hồ Chí Minh, số 268 Trần Hưng Đạo, phường Nguyễn Cư Trinh, quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
- **Người đứng đầu:** Trung tướng Nguyễn Ngọc Lâm – Cục trưởng Cục Cảnh sát Điều tra tội phạm về tham nhũng, kinh tế, buôn lậu.
- **Vai trò:** C03 chịu trách nhiệm điều tra các dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản (Điều 174, Bộ luật Hình sự 2015) và trốn thuế (Điều 200, Bộ luật Hình sự 2015) của Masterise Agents và SDI, đặc biệt khi các hành vi vi phạm có dấu hiệu cấu thành tội phạm hình sự.

4. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Cơ quan Thanh tra, Giám sát Ngân hàng

- **Địa chỉ:** Số 25 Lý Thường Kiệt, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.
- **Người đứng đầu:** Ông Lại Hữu Phước – Chánh thanh tra Ngân hàng Nhà nước Việt Nam .
- **Vai trò:** Cơ quan Thanh tra, Giám sát Ngân hàng thuộc Ngân hàng Nhà nước sẽ kiểm tra và xử lý các vi phạm của Techcombank liên quan đến việc giải ngân không giám sát, nhận thế chấp không hợp pháp, và thu hồi nợ trước hạn không minh bạch, vi phạm các quy định tại Thông tư 39/2016/TT-NHNN.

5. Bộ Xây dựng – Thanh tra Bộ Xây dựng

- **Địa chỉ:** Số 37 Lê Đại Hành, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
- **Người đứng đầu:** Ông Chu Hồng Uy – Chánh Thanh tra Bộ Xây dựng.
- **Vai trò:** Thanh tra Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm thanh tra các hành vi vi phạm pháp luật bất động sản của Masterise Agents và SDI, bao gồm việc bán nhà chưa đủ điều kiện pháp lý, huy động vốn trái phép, và không hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật trước khi bán.

6. Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh – Thanh tra TP. Hồ Chí Minh

- **Địa chỉ:** Trụ sở UBND TP. Hồ Chí Minh, số 86 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
 - Thành tra TP. Hồ Chí Minh: Số 13 Trần Quốc Thảo, phường 6, quận 3, TP. Hồ Chí Minh.
- **Người đứng đầu:** Ông Nguyễn Văn Được – Chủ tịch UBND TP. Hồ Chí Minh .
 - Thanh tra TP. Hồ Chí Minh: Ông Trần Văn Bảy – Chánh Thanh tra TP. Hồ Chí Minh.
- **Vai trò:** UBND TP. Hồ Chí Minh và Thanh tra TP. Hồ Chí Minh có trách nhiệm giám sát và xử lý trách nhiệm của Thanh tra Sở Xây dựng TP. HCM trong việc chậm trễ và thiếu sót khi giải quyết đơn thư tố cáo, đồng thời điều phối xử lý các vi phạm tại dự án The Global City trên địa bàn thành phố.

7. Tổng cục Thuế – Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh

- **Địa chỉ:** Tổng cục Thuế: Số 123 Lò Đúc, phường Đồng Mác, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.
 - Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh: Số 145 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
- **Người đứng đầu:** Ông Mai Xuân Thành – Tổng cục trưởng Tổng cục Thuế.
 - Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Nam Bình – Cục trưởng Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh.
- **Vai trò:** Tổng cục Thuế và Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh chịu trách nhiệm làm rõ việc Masterise Agents và SDI không xuất hóa đơn VAT dù đã thu 100% giá trị hợp đồng từ tháng 07/2022, gây thất thoát thuế ước tính hơn 90 tỷ đồng.