TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bà Rịa - Vũng Tàu: Ham của rẻ nhiều khách hàng dính quy hoạch treo

11:40 26/09/2018

Loạt dự án bất động sản thậm chí đất nền tại Vũng Tàu đang được rao với giá hấp dẫn. Tuy nhiên nếu không tìm hiểu kỹ, khách hàng có thể sập bẫy giới 'cò mồi'.

Dự án như ‘nấm mọc sau mưa’

Theo giới 'cò' rỉ tai truyền miệng hoặc quảng bá trên mạng internet thì các phường 10, 11, 12 và Nguyễn Anh Ninh - TP Vũng Tàu đang là một trong những 'thiên đường' của nhà giá rẻ. Khu vực này có hàng ngàn hecta đất rừng ngập mặn, ao hồ, đất nông nghiệp, được người dân, giới đầu cơ nhà đất san lấp mặt bằng để phân lô, xây dựng và sang nhượng trái phép.

Điều đáng nói là phần lớn đất ở đây đều nằm trong vùng quy hoạch. Không chỉ có thế, ngay cả ở đồi cát phòng hộ dọc đường 3 Tháng 2 (thuộc địa phận phường 10, 11) hay rừng phòng hộ ở phường Nguyễn An Ninh, giới đầu cơ, đầu nậu và cả người dân cũng lén lút đổ về đây phân lô bán nền hoặc khai thác cát làm vật liệu xây dựng.



Theo chân một "cò" đất tại khu vực này, chúng tôi được dẫn đến những bãi đất trống vừa được san lấp nham nhở, trên đó có vài căn nhà lèo tèo và không hề có những hệ thống hạ tầng tối thiểu. Giá đất ở đây cũng khá "mềm" khi trung bình chỉ từ 2-4 triệu đồng/m2 (tùy tính pháp lý của mỗi khu đất như đất trồng cây lâu năm, ngắn ngày, giấy chủ quyền photocopy, giấy tay...). Do có những miếng đất khá nhỏ chỉ vài chục mét vuông nên có những căn nhà cấp 4 với giá chỉ trên dưới 150 triệu đồng và được quảng cáo là "chìa khóa trao tay, mua vào ở ngay" (!?).

Không chỉ những trường hợp hộ cá nhân thu gom đất nông nghiệp, đất ruộng muối với diện tích lớn, sau đó xin hiến đất làm đường không theo tuyến trong đô thị rồi chuyển mục đích sử dụng thành đất ở, phân lô bán nền. Mà ngay cả những dự án lớn cũng có rủi ro. Theo phản ánh của chị Thúy Kiều - một khách hàng đã xuống tiền đặt cọc mua đất nền dự án Marine City (Vũng Tàu) cho biết, sau vài lần tương tác trên mạng chị được nhân viên sàn môi giới Công ty cổ phần Địa ốc Hoàng Vinh (Hoàng Vinh Land) tiếp cận và mời gọi mua đất nền dự án.

Tin lời môi giới, chị đã đặt cọc 50 triệu đồng cho lô đất có diện tích 120m2, trị giá hơn 1 tỷ đồng. Lô đất nằm trong khu đô thị ven sông Cửa Lấp, xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Dự án Marine City).

Khi ký hợp đồng đặt cọc, chị Kiều có yêu cầu xem hợp đồng mẫu trước khi ký thì nhân viên bán hàng cho biết, tất cả những gì trao đổi trong tin nhắn sẽ được ghi

rõ trong hợp đồng và để giữ được giá ưu đãi thì cần ký trước hợp đồng đặt cọc và đóng tiền, còn hợp đồng mẫu sẽ gửi sau. Tuy nhiên, đến ngày hẹn thanh toán theo tiến độ, chị Kiều mới tá hỏa khi hợp đồng bên sàn phân phối yêu cầu chị ký là hợp đồng góp vốn với ngày bàn giao "sau khi hoàn tất cơ sở hạ tầng".

Nhận thấy nguy cơ phải đợi chờ trong vô vọng chị đã yêu cầu sửa lại hợp đồng có ghi rõ ngày bàn giao thì được phía Hoàng Vinh Land cho biết, đây là hợp đồng mẫu không sửa được, nếu không ký chị sẽ mất tiền cọc.

Sau đó chị Kiều tìm đến văn phòng chủ đầu tư là Công ty Nam Hải đóng tại khu vực dự án hỏi thì được biết, lô đất chị mua chủ đầu tư chưa hề mở bán và thậm chí chưa có kế hoạch mở bán. Lô đất này nhanh nhất cũng phải 2 năm nữa Công ty Nam Hải mới đưa ra thị trường….

Chờ hợp thức hóa?

Sở dĩ thị trường nhà đất "lụi" trở nên nhộn nhịp như trên là do việc Quốc lộ 51B mở rộng, tạo điều kiện giao thông đi lại thuận lợi. Kế đến là việc trung tâm hành chính mới của TP Vũng Tàu được quy hoạch dời về đây và hàng loạt dự án siêu thị, trường học… khác được xây dựng đã khiến giá đất tăng đến chóng mặt. Nếu trước tháng 11-2009, đất nông nghiệp mặt tiền đường nhựa ở khu vực Bàu Trũng chỉ khoảng 1 triệu đồng/m2 thì nay lên hơn 3 triệu đồng, thậm chí có nơi giá đất giao dịch lên đến 8 triệu đồng/m2.



Tuy vậy, nguyên nhân chính của tình trạng “bùng nổ” xây nhà không phép thời gian qua một phần bởi các đầu nậu trước đây đã đi mua gom đất nông nghiệp để kinh doanh, nay đất đã dính quy hoạch nên tung những tin về sốt đất, đẩy giá đất tăng cao nhằm bán đất… chạy lấy người. “Nhiều người từ nơi khác tới đây mua đất rồi san lấp, phân lô bán nền trái phép khiến hàng trăm ngôi nhà mọc lên chỉ sau một đêm. Điều này khiến cơ quan quản lý Nhà nước trở tay không kịp” - một cán bộ phường Nguyễn An Ninh cho biết.

Không chỉ khách hàng ham của rẻ xuống tiền khi chưa tìm hiểu kỹ, mà thực tế hiện nay tại Vũng Tàu có không ít trường hợp hộ cá nhân thu gom đất nông nghiệp, đất ruộng muối với diện tích lớn, sau đó xin hiến đất làm đường không theo tuyến trong đô thị rồi chuyển mục đích sử dụng thành đất ở, phân lô bán nền.

Những khu đất này về tay các công ty địa ốc dưới hình thức mua lại từ chủ đất hoặc hợp tác đầu tư. Đáng nói, các doanh nghiệp bất động sản sau đó đã bịa tên dự án, “vẽ” thêm nhiều tiện ích hoành tráng để lôi kéo khách hàng.

Một cán bộ Phòng Quản lý xây dựng đô thị TP Vũng Tàu cho rằng nguyên nhân khiến người dân đổ xô xây nhà trái phép bởi tại những khu vực này tồn tại quá nhiều và quá lâu các dự án quy hoạch treo. “Mặc dù luật đã quy định các dự án

quy hoạch sau 3 năm không triển khai thực hiện thì phải công bố hủy bỏ nhưng điều này ít được các địa phương thực hiện khiến quyền lợi của dân cũng bị treo theo” - vị này phân tích.

Chính vì vậy, mặc dù lệnh cấm xây nhà trái phép của các phường đã được ban hành nhưng người dân vẫn xây nhà rầm rộ và chủ yếu là vào ban đêm. Có lẽ chính vì vi phạm nhiều, xử lý ít mà nhiều người vẫn nhắm mắt tham gia mua bán loại nhà đất này với hy vọng chính quyền do quản lý không nổi nên một thời gian nữa sẽ hợp thức hóa cho những trường hợp này.

Hải Đăng