TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

'Bẫy' giăng khắp Nhơn Trạch

09:32 05/10/2018

Thông tin dự án cầu Cát Lái sẽ được đẩy nhanh thực hiện, cũng là lúc nhiều chiếc bẫy được giăng ra để chờ người mua trong cơn sốt đất đang quay lại Nhơn Trạch.



Chào mời mua đất nhộn nhịp trên đường Lý Thái Tổ, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Những ngày này, dọc theo các con đường quanh bến phà Cát Lái (nối quận 2, TP.HCM với Nhơn Trạch - Đồng Nai), các trung tâm giao dịch, môi giới bất động sản (BĐS) sau thời gian vắng bóng, bỗng mọc lên như nấm. Tờ rơi dán đầy hai bên đường, lực lượng môi giới xuất hiện dày đặc.

Mập mờ pháp lý

Hai bên đường Lý Thái Tổ (xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch), các trung tâm môi giới BĐS, giới thiệu nhà đất lớn nhỏ nằm san sát. Khắp các tuyến đường ở Nhơn Trạch cứ cách một quãng ngắn là có những nhóm nam nữ ăn mặc lịch sự đem cả bàn ghế, dù che mưa nắng ra ngồi để giới thiệu dự án, rao bán đất nền.

Tại khu vực chợ Đại Phước, khi thấy chúng tôi tấp vào, ít nhất 4 người lao ra mời chào: "Dự án của bọn em cách đây khoảng 10 km, ngay ngã ba gần đô thị mới, địa hình rất đẹp, chỉ còn một số nền thôi, anh mua xong 6 tháng là có sổ". Những nhân viên chào hàng còn nói khu vực dự án đã có đủ hạ tầng đường, điện, giá 950 triệu đồng/nền diện tích 5 m x 20 m. Khi chúng tôi hỏi giấy tờ thì các nhân viên khẳng định: "Cứ mua đi, bảo đảm 6 tháng sau có sổ liền!". Đang nói chuyện với chúng tôi, thấy một ôtô 7 chỗ biển số TP.HCM trờ tới thì lập tức một nhân viên quay sang hô lớn cho những người trong nhóm đang ngồi trong quán cà phê bên đường: Tiếp cận ngay!

Cách một quãng, ngay trung tâm xã Đại Phước, 2-3 nhóm cùng giới thiệu nhà đất khi biết chúng tôi có nhu cầu mua vài ba nền để "lướt sóng". Khu dự án họ giới thiệu ở ngay tại chỗ, đây là khu đất hình bàn cờ hoàn thiện hạ tầng cơ bản. "Anh mua "lướt sóng" ở đây là ăn chắc. Mua ngay kẻo vài bữa giá lên cao khó mua. Nếu chưa mua thì anh cứ để thông tin lại, khi các anh có nhu cầu bọn em sẽ chủ động liên hệ và tư vấn cho anh" - 2 nhóm cùng tư vấn "một bài". Các nhân viên môi giới cho biết giá đất ở mặt tiền đường Lý Thái Tổ, chạy dọc từ phà Cát Lái về trung tâm Nhơn Trạch, sau khi có thông tin cầu sắp được xây, đã lên tới xấp xỉ 40 triệu đồng/m2.

Đi sâu vào ngõ ngách thuộc các xã Vĩnh Thanh, Long Tân, Phú Hội (huyện Nhơn Trạch), chúng tôi vẫn thấy cảnh người người môi giới với đủ loại đất cùng những lời hứa đất nông nghiệp tách thửa cũng có sổ đỏ, với giá đất được thổi lên một cách chóng mặt.

Tuy nhiên, theo quan sát, dù trung tâm môi giới mọc lên như nấm, môi giới đất dự án hoạt động mạnh nhưng giao dịch diễn ra khá đìu hiu. Bằng chứng là các trung tâm môi giới khách vào nhiều nhưng chủ yếu đều sớm ra về khi yêu cầu xem hồ sơ pháp lý thì các nhân viên ở đây chỉ đưa ra lời hứa với tấm bản đồ hiện trạng còn các loại giấy tờ gốc vẫn được khẳng định "cứ mua đi, 6 tháng sau sẽ có sổ" nên khách... nản! "Thấy tấp nập như cái chợ nhưng cả tháng nay, tôi nghe các nhân viên môi giới than trời suốt vì rất ít giao dịch thành công" - chị Thanh, chủ quán cà phê trên đường Lý Thái Tổ, tiết lộ.

Chuyên gia và chính quyền khuyến cáo

Mới đây, phóng viên nhận được phản ánh của ông Q. - ngụ quận Thủ Đức, TP.HCM - cho hay ông mua một lô đất ở một dự án thuộc huyện Nhơn Trạch với giá gần 900 triệu đồng, đã giao trước 700 triệu đồng và đã bị lừa.

Theo ông Q., chủ đầu tư hứa sẽ giao chứng nhận quyền sử dụng đất sau 6 tháng nhưng đến nay đã hơn 1 năm ông vẫn không nhận được. Mỗi lần ông Q.

tìm đến khu dự án, ông chỉ được nhân viên chỉ cho một lô đất và cho biết "đó là tài sản của mình". Quá bức xúc, ông Q. cùng một số khách hàng khác tố cáo lên công an và báo chí. Lúc này, chủ đầu tư chỉ thỏa thuận trả lại tiền gốc cho ông Q. và một số người. "Họ làm như vậy là lừa đảo chúng tôi rõ ràng" - ông Q. bức xúc. Khi nghe chúng tôi nói sao không khởi kiện ra tòa để đòi tiền lãi mà chủ đầu tư đã chiếm dụng vốn của ông hơn 1 năm thì ông Q. cho hay kiện ra tòa rất mất thời gian nên ông và những người khác đành chịu thiệt thòi.

Luật sư Trần Cao Đại Kỳ Quân (Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai) cho rằng ông không khẳng định các vụ việc tương tự ông Q. có dấu hiệu hình sự nhưng với các dự án chưa đủ điều kiện về pháp lý thì việc chuyển nhượng đã trở nên vô hiệu hóa. Do đó, người mua phải hết sức cẩn trọng.

Theo nhận định của các chuyên gia BĐS, không phải một sớm một chiều giá đất có thể tăng vọt như những gì đang diễn ra ở Nhơn Trạch. "Người mua cần phải nghiên cứu kỹ đến tính hợp pháp của từng dự án, cũng như quy hoạch ở các khu đất riêng lẻ, bởi có không ít dự án đã sang tên đổi chủ, pháp lý rất mập mờ" - các chuyên gia khuyến cáo. Trong khi đó, Phó Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai Trần Văn Vĩnh đã yêu cầu các đơn vị rà soát, tiếp tục loại bỏ những quy hoạch trước đây chưa thực hiện không còn phù hợp ở huyện Nhơn Trạch.

Theo thông tin chúng tôi nắm được, hiện có ít nhất 2 phân khu đang được thực hiện quy hoạch chi tiết ở Nhơn Trạch. Đó là các vùng thuộc các xã Long Tân, Phú Hội, Phú Thanh, Vĩnh Thanh và Phước Khánh, Phước An, Vĩnh Thanh; mỗi phân khu rộng từ 2.500 ha đến gần 5.000 ha. Chính quyền địa phương cho rằng quy hoạch chi tiết sẽ giải quyết các vấn đề về xây dựng hạ tầng giao thông, y tế, văn hóa, giáo dục, an sinh; cũng như hoạch định các khu cảng, phát triển nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản hay du lịch sinh thái... Do đó, việc đầu tư đất đai vào đây nếu không nắm chắc về mặt pháp lý là rất dễ vướng quy hoạch.

Dọc theo tuyến đường Đồng Văn Cống, Nguyễn Thị Định (quận 2, TP.HCM) hướng ra phà Cát Lái, nhiều tờ rơi, bảng quảng cáo mời gọi mua đất nền được dán, treo phất phơ trên cột đèn, hàng rào nhà dân. Tuy nhiên, những tờ rơi này không phải để rao bán đất phía bờ TP.HCM mà là bán đất phía bờ Nhơn Trạch.

Lý giải đất phía bờ quận 2 không sôi động mua bán như Nhơn Trạch, một người môi giới bất động sản nói dự án hay đất nền, nhà phố xung quanh khu vực cảng Cát Lái vẫn chựng lại là điều dễ hiểu. Bởi từ lâu, giá đất ở các khu vực này đã ở một mức khá cao, vì vậy, thông tin sẽ xây cầu Cát Lái không thể đẩy giá đất lên.

N.Hân - S.Nhung

Theo Người Lao Động