

Đất Long Thành có bị làm giá?

12:12 27/07/2017

Dự án sân bay Long Thành, dù mới chỉ "nằm trên giấy", nhưng việc rao bán đất nền quanh đây đang diễn ra rất tấp nập. Những lời "đường mật" của giới "cò" đất như đất khu vực chắc chắn còn tăng giá, đầu tư đón đầu những dự án lớn "ăn" theo dự án sân bay quốc tế Long Thành... Tuy nhiên, để mua được đất tại đây, người mua phải thận trọng với các loại giá... trên trời.

Một ngày đi mua đất

Những cơn mưa rào bất chợt tại Long Thành (Đồng Nai) không thể làm dịu đi cái "nóng" của cơn sốt giá đất nền tại khu vực được cho là sẽ đầu tư sân bay quốc tế Long Thành. Chỉ cần chạy xe dọc Quốc lộ 51, qua địa phận huyện Long Thành, bất cứ ai cũng sẽ phải choáng ngợp bởi hàng loạt biển quảng cáo rao bán đất nền lớn, nhỏ nội dung sơ sài, treo kín mít trên các cột ven đường.

Trong vai người đi mua đất, phóng viên tìm hiểu tình hình việc mua bán đất nền tại Long Thành, có thực sự sốt như lời đồn?



Quảng cáo BĐS tràn lan

Hiện tại, huyện Long Thành có rất nhiều dự án đất nền đang thực hiện san lấp mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng và được rao bán hết sức rầm rộ.

Đơn cử, dự án Khu đô thị Long Thành Center, tại trung tâm thị trấn Long Thành. Theo tư vấn của nhân viên thì dự án có vị trí đẹp, thuận tiện giao thông, vô số tiện ích khác, mới mở bán từ đầu tháng 6, nhưng hiện đã bán gần hết, khách hàng nhanh tay thì mới mua được. Một thời gian ngắn nữa là chủ đầu tư sẽ mở bán đợt 2 và giá dĩ nhiên sẽ không còn ưu đãi.

Nhưng theo người dân địa phương thì dự án trên đã được mở bán hơn 1 năm nay với giá quá "chất" chỉ 90 m² bán lên đến 1 tỷ 3, ngang bằng một số khu vực tại TP. HCM. Trao đổi với khách hàng, nhân viên tư vấn hết sức ngọt ngào chỉ cần 5 triệu là có thể đặt cọc giữ đất, nhưng cuối cùng khoản đặt cọc đó chỉ còn 1 triệu.

Đó là dự án của một công ty được quy hoạch khá bài bản.

Vậy còn đối với những lô đất được quảng cáo trên các biển nhỏ dọc các tuyến đường, tình hình có khả quan hơn? Phóng viên liên hệ trực tiếp với số điện thoại trên một bảng rao bán thủ công "Đất Lộc An 365 triệu/600 m²" thì hẹn gặp cò đất, đề nghị xem mảnh đất đang được rao bán.

Men theo một con đường lổn nhổn đá lẫn đất, tôi theo xe cò đất, khách hàng được dẫn đến lô đất nằm trên một khoảng diện tích rộng chưa có người ở. Trái ngược với thực địa của nó, cò đất vẫn nhiệt tình tư vấn như "đây nằm cạnh các dự án lớn sắp hoàn thành, lượng người ở sẽ tăng chóng mặt".

Mảnh đất được phân lô không thể sơ sài hơn bằng những cành cây nhỏ cắm siêu vẹo mỗi đầu mà tinh mắt mới có thể nhận ra. Nắm bắt được tâm lý người mua lo ngại trước tình trạng pháp lý của đất đai tại Đồng Nai, hầu hết nhân viên tư vấn của dự án hoặc cò đất liên tục trấn an khách hàng bằng cam kết sổ đỏ từng nền hay chủ đầu tư có thể làm sổ chỉ từ 1 đến 2 tuần.



Tiệm sửa xe cũng được tận dụng làm cơ sở bán đất nền

Trong khi đó, tại Long Thành, thực trạng dự án đã được quy hoạch, đất nền đã bán sạch từ lâu nhưng hiện vẫn chưa có người ở, hạ tầng xuống cấp nghiêm trọng. Vậy những lời “đường mật” của “cò” là thật hay chỉ là cách nhằm thuyết phục của giới đầu tư, kinh doanh đất tại đây để “thổi” giá trực lợi?

Phải xem xét kỹ về pháp lý

Theo ông Nguyễn Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (Horea), người dân cần hết sức thận trọng khi mua đất ở Long Thành.

Ông Châu cảnh báo khách hàng cần phải tỉnh táo, thận trọng trước khi quyết định đầu tư đất để “ăn theo” dự án sân bay.

Bởi đây là sân bay trung chuyển quốc tế, mang tầm cỡ khu vực Đông Nam Á khi dự án đi vào hoạt động thì khách đến rồi lại đi chứ không phải để ở. Ông Châu đã đưa ra một số ví dụ về sân bay trung chuyển quốc tế, gần gũi hơn là sân bay Nội Bài, với khoảng cách 30 km đến Hà Nội, nhưng khách xuống máy bay thì lên xe đi thẳng về Hà Nội, chứ không nghỉ lại ở sân bay hay sử dụng dịch vụ gần sân bay.



Đâu đó những mảnh đất trống như thế này đã bị cò vật phân lô bán nền

Hơn nữa, sân bay không phải là nơi để ở đơn thuần, ngoài việc bị hạn chế về độ cao khi xây dựng thì bà con cũng nên để tâm tới việc tiếng ồn quanh khu vực hành lang đường băng do tàu bay cất, hạ cánh tạo ra như tình trạng ô nhiễm tiếng ồn cạnh sân bay Tân Sơn Nhất mà báo chí đã phản ánh rất nhiều.

Phân tích thêm về việc săn đất nền gần sân bay Long Thành vừa qua, ông Châu cho biết, trước khi quyết định, khách hàng cần phải tìm hiểu rõ 2 vấn đề. Thứ nhất là về giá; thứ 2 là về tính pháp lý của khu đất định mua. Phải tìm hiểu kỹ xem pháp lý có minh bạch không và với giá thành như vậy có hợp lý không..., chứ không nên chạy theo tin đồn để rồi tiền mất tật mang.

Hiện tượng cò đất mua đất rồi tự phân lô bán nền diễn ra phổ biến băm nát quy hoạch đã diễn ra trong một thời gian dài tại Đồng Nai. Chính vì thế, ngày 18/4, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 3534/UBND-CNN cho tạm ngừng giải quyết hồ sơ tách thửa nhằm chấm dứt tình trạng phân lô bán nền tràn lan.

Đến nay, tình trạng trên đã được khắc phục phần nào, người mua đất đã cảnh giác hơn, tìm đến những dự án đầu tư bài bản và đầy đủ pháp lý. Nhưng đâu đó, một số cò vật vẫn còn hoạt động, nhất là những nơi có những dự án lớn, cò thường dựa vào đó làm giá đẩy giá đất lên cao so với giá trị thực.

Ông Châu tỏ ra khá băn khoăn: “Việc cò đất nói là bảo đảm sẽ có sổ đỏ khu phân lô bán nền là không có căn cứ. Bởi lãnh đạo tỉnh Đồng Nai đã công bố ở đây chưa có quy hoạch. Trong khi đó, giá đất bị đẩy lên quá cao, sẽ thiệt hại đối

với những người đầu tư bằng nguồn vốn đi vay mượn...”.

Thanh Bút