

Dự án “ma” và những cú lừa của giới “siêu cò”- Bài 17 “Bánh vẽ” biệt thự sinh thái The Land Sông Hỏa

13:41 10/12/2019

Thời gian gần đây, hiện tượng rao bán dự án “ma” ngày càng lan rộng, tăng cả về số lượng và hoạt động công khai. Tại các tỉnh, thành phố như TP. HCM, Long An, Bà Rịa-Vũng Tàu, Đồng Nai, Bình Dương, Bình Thuận..., dự án “ma” xuất hiện nhan nhản. Thậm chí, lực lượng chức năng còn bị các đối tượng này chống đối bằng vũ lực.

Bài 17: “Bánh vẽ” biệt thự sinh thái The Land Sông Hỏa vì sao vẫn ngang nhiên tồn tại ở Xuyên Mộc (BR-VT)?

Toàn bộ diện tích là đất nông nghiệp, chủ dự án làm đường, xây cầu, xây dựng công trình không phép. Thực chất chỉ là phân lô bán nền, nhưng cá nhân ông Đào Minh Dương và công ty The Land đã vẽ nên một dự án du lịch sinh thái rất hoành tráng và đầy mê hoặc mang tên The Land Sông Hỏa để chiêu dụ khách hàng xuống tiền.

Chủ đầu tư Đào Minh Dương và chiếc bánh vẽ The Land Sông Hỏa

Theo quảng cáo của nhân viên kinh doanh tại một số sàn môi giới BĐS và đặc biệt là được in ấn rất công phu trên một số tờ rơi và cả ấn phẩm thì The Land Sông Hỏa là Sản phẩm Bất động sản nghỉ dưỡng sinh thái kết hợp cùng với phong cách hiện đại nhưng vẫn lưu giữ tài nguyên thiên nhiên và văn hóa bản địa – bảo đảm những giá trị nguyên sơ và trường tồn của thiên nhiên, với quy mô 14.000 m2 và chủ đầu tư là ông Đào Minh Dương.



Trang thông tin tổng quát trích từ nguyên cuốn Catalogue giới thiệu về “dự án The Land Sông Hỏa” (Ảnh: Vũ Trần)

Dự án nằm tại Huyện Xuân Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bao gồm 11 căn nhà vườn, 11 căn Homestay, có cả khách sạn nghỉ dưỡng và tổ hợp dịch vụ nghỉ dưỡng với nhiều tiện ích như sân vườn, hồ bơi, vườn cây ăn quả, sân chơi cho trẻ em, chòi nghỉ, câu cá, cầu đi bộ, nhà hàng... nếu khách hàng ưng ý có thể chọn vị trí và xuống tiền ngay vì các lô đất đã được tách sẵn, có sổ với giá 1 tỷ 250 triệu/1 lô diện tích tầm 500m². Sau khi mua xong, khách hàng có thể gửi lại cho chủ đầu tư để kinh doanh du lịch sinh thái và chia lợi nhuận.

Thực tế khi được các nhân viên môi giới dẫn đi tham quan, giới thiệu “dự án” chúng tôi khá bất ngờ vì nơi đây được xây dựng khá hoành tráng với đường đi nội bộ thành hình rõ nét, có cả nguyên chiếc cầu sắt bắc qua sông để phục vụ dự án, nguyên khu nhà mẫu để khách hàng tham quan với mô hình nhà vườn trồng rau, cây ăn quả... nhìn chung, nếu khách hàng không tìm hiểu kỹ chắc chắn sẽ rất hài lòng với những gì diễn ra trước mắt. Tuy nhiên, theo tìm hiểu của PV thì đây là một dự án “ma” chính hiệu và mọi người cần hết sức thận trọng.



Cầu bắt qua sông, đường đi cảnh quang đã được làm hoàn thiện “trên đất nông nghiệp” (Ảnh: Vũ Trần)



Ngôi nhà mẫu và sân vườn kiểu mẫu cho khách tham quan. (Ảnh: Nguyễn Vũ)

Trước hết về phần du lịch sinh thái, theo thông tin chính thức từ ông Trịnh Hàng – Giám đốc sở Du lịch tỉnh BR-VT cho biết: Hiện trên địa bàn tỉnh không có khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng nào tên The Land Sông Hỏa đăng ký hoạt động. Chi tiết hơn ông Trịnh Hàng cũng cho kiểm tra, rà soát khu vực “dự án” mà chúng tôi cung cấp, kết quả là cũng không có cá nhân hoặc tổ chức nào đăng ký hoạt động du lịch. Ông Trịnh Hàng nhận định: “Nhiều khả năng đây là hình thức mượn danh hoạt động du lịch sinh thái nghỉ dưỡng mà thực chất là phân lô bán nền trái phép. Gần đây trên địa bàn tỉnh cũng có một số trường hợp tương tự.”



Khu vực đất được phân lô rao bán. (Ảnh: Bảo Trần)

Để làm rõ thêm, chúng tôi đã liên hệ với UBND huyện Xuyên Mộc để tìm hiểu thì được biết: Trên địa bàn huyện cũng hoàn toàn không có “dự án” nào mang tên The Land Sông Hỏa. Còn về các công trình xây dựng trái phép tại khu vực này, đại diện phòng kinh tế - hạ tầng Huyện Xuyên Mộc cho biết : *“Chỗ này huyện đã kiểm tra, là do chủ cũ họ làm, chủ mới mua lại họ không làm dự án và họ đã có cam kết chỉ dùng làm nhà vườn...”*. Câu trả lời ở vế sau có khá nhiều mâu thuẫn với hồ sơ và thông tin mà phóng viên đã thu thập được, tuy nhiên trước hết chính quyền Huyện Xuyên Mộc đã khẳng định dự án BĐS sinh thái nghỉ dưỡng The Land Sông Hỏa mà ông Đào Minh Dương đang quảng cáo là chủ đầu tư và rao bán ầm ỹ là hoàn toàn không có thật, chỉ là một chiếc bánh vẽ hay nói cách khác là một dự án “ma”. Chúng tôi cũng không tìm được thông tin liên quan đến công ty cổ phần đầu tư The Land – công ty đang được quảng cáo là đang kinh doanh và điều hành dự án.



Một số cảnh trí khác của “dự án” đã được xây dựng. (Ảnh: Vũ Bảo)



Rao bán đất “dự án” công khai ngay phía trước lối vào trên quốc lộ 55 (Ảnh: Vũ

Bảo)

Những khuất tất cần được làm rõ!

Trở lại với câu trả lời của đại diện phòng kinh tế - hạ tầng Huyện Xuyên Mộc rằng các công trình xây dựng tại khu vực dự án là do chủ cũ làm, và chủ mới cam kết không làm dự án chỉ sử dụng làm nhà vườn, vì sao chúng tôi cho rằng câu trả lời này mâu thuẫn?

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại của các thửa đất tại “dự án” này đều đang đứng tên ông Đào Minh Dương là chủ sử dụng cuối cùng trước khi sang tên cho khách hàng nếu đồng ý mua đất. Vậy chủ cũ là ai? Giả sử ông Đào Minh Dương mua lại khu đất khi đã có các công trình và ông cam kết với chính quyền là không kinh doanh dự án mà chỉ giữ lại làm nhà vườn, thì việc ông quảng cáo là chủ đầu tư dự án The Land Sông Hỏa là như thế nào? Ông Đào Minh Dương đã qua mặt chính quyền, hay chính quyền đang bao che?

Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Thửa đất:

1) Thửa đất số: 2942, tờ bản đồ số: 10

2) Địa chỉ: Xã Xuyên Mộc, huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

3) Diện tích: 500m², (bằng chữ: Năm trăm mét vuông)

4) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

5) Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước

6) Thời hạn sử dụng: Đến năm 2065

7) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

Nhà ở: -/-

Công trình xây dựng khác: -/-

Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

Cây lâu năm: -/-

Ghi chú:

Thửa 2942 tách từ thửa 2783 (10), Thửa đất nông nghiệp không có đường đi.

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Số hiệu thửa đất: 1, 2, 3, 4, 5, 6

Chiều dài (m): 33.57, 15.39, 28.04, 4.02, 9.22, 4.84

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

21/6/2019 Chuyển nhượng QSDĐ đất hồi diện tích cho Ông Đào Minh Dương, SN 1985, CMND số: 273279642, Đúc: ấp 3, xã Bung Riêng, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Theo hồ sơ số 20.2019.4835/Đ

21/10/2019 Chuyển nhượng đất để chung cư và các công trình khác theo quy định của pháp luật về nhà ở và đất đai theo quyết định của UBND xã Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Phan Văn Mạnh

Phan Văn Bình

Số vào sổ cấp GCN: ...CL.04641

Giấy CNQSDĐ thể hiện ông Đào Minh Dương là người đang sở hữu, đồng thời đây là đất trồng cây lâu năm. (Ảnh: Vũ Bảo)

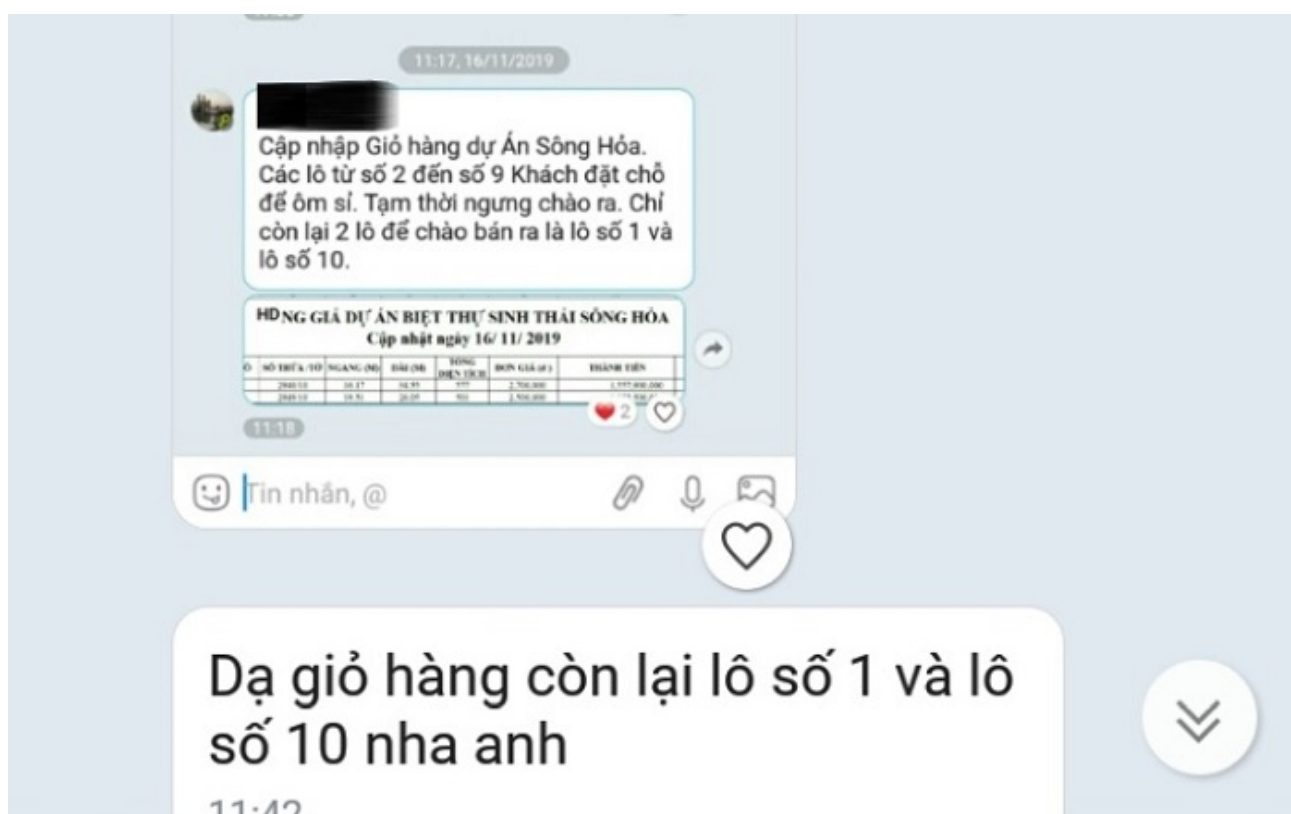
Trong một tình huống tương tự, với cây cầu bắc ngang sông Hỏa dẫn vào “dự án” vị đại diện phòng kinh tế - hạ tầng huyện Xuyên Mộc cũng cho biết cây cầu

được người dân tại khu vực xin làm để bắt qua sông phục vụ dân sinh. Tuy nhiên theo thông tin mà PV tìm hiểu được, cây cầu này do ông Đào Minh Dương tự ý xây dựng để bắt qua sông mục đích phục vụ kinh doanh, nhằm dễ dàng dẫn khách vào tham quan” dự án”. Không những thế ông còn làm hẳn 1 video clip công khai quảng cáo quá trình xây dựng cầu của mình”. Vậy rốt cuộc cầu do ai xây? Chính quyền có quản việc này không?



Ông Dương giới thiệu mình đang xây cầu dẫn vào “dự án” (Ảnh cắt ra từ clip)
(Ảnh: Vũ Bảo)

Ngoài ra các thửa đất đang được rao bán là đất “dự án biệt thự sinh thái”... thực chất có nguồn gốc là đất trồng lúa, được tách sẵn từng thửa với diện tích 500m², được ông Đào Minh Dương nhận chuyển nhượng vào tháng 6 năm 2019, và đến tháng 10/2019, ông xin chuyển mục đích sử dụng thành “đất trồng cây lâu năm”. Trên GCNQSDĐ cũng ghi rõ đây là những thửa đất nông nghiệp không có đường đi. Như vậy việc quảng cáo là đất nền biệt thự nghỉ dưỡng đã hoàn toàn sai luật kinh doanh bất động sản, luật quảng cáo, việc ông Dương tự ý làm đường đi, xây nhà và xây cầu, làm các công trình kiến trúc khác trên khu đất này là vi phạm pháp luật về đất đai, luật xây dựng. Ấy vậy mà đến nay The Land Sông Hỏa không hiểu vì sao vẫn ngang nhiên tồn tại như thách thức dư luận, thách thức pháp luật?



Ông Dương giới thiệu mình đang xây cầu dẫn vào “dự án” (Ảnh cắt ra từ clip) (Ảnh: Bảo Trần)

Quảng cáo trên trang cá nhân của mình ông Dương còn cho biết đầu năm 2020 sẽ đưa vào hoạt động tại xã Bung Riềng huyện Xuyên Mộc một mô hình tương tự với tên gọi The Sheep Land Resort, PV sẽ tiếp tục tìm hiểu và xác minh thông tin cụ thể hơn từ phía chính quyền các cấp tại huyện Xuyên Mộc và tỉnh BR-VT để thông tin đến bạn đọc.

Lê Vũ - Bảo Trần