

BẤT ĐỘNG SẢN

Thất bại của cuộc đấu giá đất Thủ Thiêm

Lan Anh • 07:00 9/7/2022

Cả 4 doanh nghiệp trúng đấu giá đều bỏ cọc, các lô đất chưa có chủ mới nhưng giá đất, giá nhà xung quanh đã bị đẩy lên cao. TP.HCM đang tìm giải pháp cho một cuộc đấu giá mới.

Đến hạn chót nộp tiền sử dụng đất 6/7, Công ty CP Sheen Mega và Công ty CP Dream Republic vẫn không thể hoàn thành nghĩa vụ. Các cơ quan chức năng của TP.HCM đang tiến hành thủ tục hủy kết quả cuộc đấu giá đất Thủ Thiêm. Như vậy, cả 4 doanh nghiệp trúng đấu giá đất Thủ Thiêm đều phải bỏ cọc.

Trao đổi với *Zing*, Tiến sĩ Đinh Thế Hiển, chuyên gia kinh tế, cho rằng đây là sự kết thúc cho những tranh luận xoay quanh việc liệu cuộc đấu giá vừa qua là chiêu trò đẩy giá ảo hay đã phản ánh đúng nền kinh tế thị trường. Giờ đây, bất động sản Thủ Thiêm được trả về giá trị hợp lý.

Đấu giá kỷ lục rồi mất hơn 1.000 tỷ đồng tiền cọc

gày 10/12/2021, 4 doanh nghiệp trúng đấu giá các lô đất mang ký hiệu 3-5, 3-8, 3-9, 3-12 tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm trong sự ngỡ ngàng của thị trường bởi những mức giá kỷ lục. Trong đó, Công ty TNHH đầu tư bất động sản Ngôi Sao Việt thuộc Tập đoàn Tân Hoàng Minh trả đến 2,45 tỷ đồng/m² cho lô đất 3-12, gấp hơn 8 lần giá khởi điểm.

Theo tính toán của lãnh đạo một tập đoàn đang phát triển nhiều dự án căn hộ cao cấp tại khu vực trung tâm TP.HCM khi đó, doanh nghiệp sẽ phải bán sản phẩm hoàn thiện tối thiểu ở mức 500 triệu đồng/m² mới có lợi nhuận. Lúc này, giá các dự án ngay tại Thủ Thiêm chỉ dao động khoảng 100 triệu đồng/m².

Nhưng thực tế, kết quả đấu giá đã tác động không nhỏ đến mặt bằng giá khu vực này. Dữ liệu của Chợ Tốt Nhà cho thấy mức giá rao bán các bất động sản ở TP Thủ Đức tăng mạnh 6,8-8,4% chỉ trong 3 tháng cuối năm 2021.

Còn đến nay, giá căn hộ tại một số khu vực ở Thủ Đức đã vượt mức 200 triệu đồng/m² với dòng sản phẩm hạng sang, trong khi có những căn biệt thự cũng được chào bán với giá lên đến 700 tỷ đồng. Riêng tại Thủ Thiêm, chỉ tính trên thị trường sơ cấp, một số dự án như Empire City, The Metropole, The River đã dao động quanh mức 163-210 triệu đồng/m². Trong khi đó, giá đất khu vực này hiện cũng trên dưới 300 triệu đồng/m².



Bất động sản Thủ Thiêm và khu vực lân cận liên tục lập đỉnh giá mới sau phiên đấu giá cuối năm 2021. Ảnh: Quỳnh Danh.

Giữa lúc thị trường liên tục lập đỉnh giá mới, đầu tháng 2 năm nay, Công ty Ngôi Sao Việt và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển thương mại Bình Minh lần

đủ vốn. Công ty con của Tân Hoàng Minh mất hơn 588 tỷ đồng tiền cọc, còn Bình Minh mất hơn 140 tỷ đồng.

Đến ngày 7/4, hai doanh nghiệp còn lại là Sheen Mega và Dream Republic cũng có văn bản xin kéo dài thời gian thanh toán tiền sử dụng đất thành 6 đợt, từ tháng 4 đến tháng 9, nhưng không được chấp thuận. Sau đó, 2 đơn vị xin nộp 100 tỷ đồng trước ngày 30/4 và cam kết hoàn thành thanh toán phần còn lại trong vòng 180 ngày kể từ ngày thông báo nộp tiền sử dụng đất, tức trễ nhất ngày 6/7.

Tuy nhiên, suốt thời gian này cả hai doanh nghiệp đều không nộp thêm bất cứ khoản tiền nào. Cơ quan thuế đã ra quyết định phong tỏa, cưỡng chế trích tiền từ tài khoản 2 công ty này hôm 6/5, nhưng chỉ thu về được lần lượt gần 40,5 triệu đồng và chưa đầy 821.000 đồng từ Sheen Mega và Dream Republic.

Ngày 7/7, Cục Thuế TP.HCM chính thức có công văn báo cáo việc 2 doanh nghiệp này chưa nộp tiền sử dụng đất dù đã quá hạn 180 ngày. Bà Võ Thanh Thủy - Trưởng phòng Quản lý đất thuộc Cục - cho biết theo hợp đồng đã ký với UBND TP, 2 doanh nghiệp này chỉ mất tổng số tiền cọc khoảng 320 tỷ đồng, còn hơn 40 triệu đồng cưỡng chế trích từ tài khoản sẽ được nhận lại.

Số phận của các lô đất vàng Thủ Thiêm

Như vậy, cả 4 lô đất vàng thuộc khu chức năng số 3 ở Thủ Thiêm vẫn chưa tìm được chủ mới. Câu chuyện được quan tâm nhất hiện nay là sau thất bại lần này, liệu TP.HCM sẽ tiếp tục đấu giá các lô đất vàng Thủ Thiêm như thế nào.

Theo ông Nguyễn Toàn Thắng, Giám đốc Sở Tài Nguyên và Môi trường TP.HCM, thời gian tới TP vẫn tiếp tục đấu giá đất, song sẽ có đánh giá kỹ, phân tích quy luật của thị trường để điều chỉnh các nội dung đấu giá đất, nhất là đối với các đô thị đang trong quá trình phát triển.

4 lô đất vàng thuộc khu chức năng số 3 ở Khu đô thị Thủ Thiêm tiếp tục chờ chủ mới. Ảnh: *Chí Hùng*.

Nhìn lại cuộc đấu giá đã qua, các chuyên gia chỉ ra nguyên nhân lớn nhất là năng lực của doanh nghiệp tham gia chưa được chú trọng đánh giá. Thực tế, cả 4 doanh nghiệp trúng đấu giá đất Thủ Thiêm đều vừa mới thành lập, chưa có tài sản, đang lỗ lủi kế hàng trăm triệu đồng, thậm chí phát hành trái phiếu vay nợ hàng nghìn tỷ đồng.

Điển hình nhất là Ngôi Sao Việt từ tháng 7/2021 đến tháng 3/2022 đã cùng các công ty khác trong Tập đoàn Tân Hoàng Minh phát hành 9 lô trái phiếu tổng cộng 10.030 tỷ đồng.

Tuy nhiên, Bộ Công an bước đầu xác định 9 đợt trái phiếu này trái quy định pháp luật, không sử dụng vào các hoạt động kinh doanh theo hồ sơ phát hành trái phiếu. Ông Đỗ Anh Dũng, chủ tịch Tân Hoàng Minh và một số cá nhân tại đây bị khởi tố về tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Đến nay, Tân Hoàng Minh chỉ mới chuyển được 2.100 tỷ đồng vào tài khoản của cơ quan điều tra.

Theo ông Nguyễn Văn Đính - Chủ tịch Hội môi giới bất động sản Việt Nam, đây là "hồi chuông cảnh tỉnh" để TP.HCM và các địa phương nghiêm túc xem xét lại quá trình thẩm định hồ sơ năng lực của doanh nghiệp tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

"Trong bối cảnh tốc độ phê duyệt các dự án còn chậm ảnh hưởng đến nguồn cung cho thị trường, đấu giá quyền sử dụng đất là lựa chọn tối ưu để Thủ Thiêm đẩy nhanh các hoạt động đầu tư, nhưng phải lựa chọn đúng và trúng, quan trọng nhất là chứng minh bằng tiền", ông Nguyễn Văn Đính nhấn mạnh.

Nhắc lại quy định pháp luật đã bắt buộc các chủ đầu tư phải tự mua đất chứ không được dùng vốn vay ngân hàng, TS Đinh Thế Hiển cũng cho rằng năng lực tài chính của các doanh nghiệp tham gia đấu giá cần được ưu tiên đánh giá đầu tiên.

Mặt khác, để hạn chế tình trạng bỏ cọc, ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội bất động sản TP.HCM nhìn nhận mức tiền cọc cần cao hơn. Vừa qua, TP.HCM đã áp dụng mức cọc tối đa 20% giá khởi điểm, nhưng do giá khởi điểm quá thấp so với giá trị thị trường của khu đất nên số tiền cọc còn thấp.

Từ cuộc đấu giá này cũng cho thấy hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói không phù hợp với đấu giá quyền sử dụng đất, ít nhất là trường hợp của Thủ Thiêm nơi còn nhiều quỹ đất cần đấu giá. Ông Châu cho rằng TP.HCM có thể xem xét đến hình thức bỏ phiếu trực tiếp hoặc gián tiếp. Các bên tham gia đấu giá sẽ ghi mức giá muốn mua, niêm phong thùng phiếu, bên nào trả giá cao sẽ thắng, nếu mức giá đưa ra bằng nhau có thể rút thăm để chọn nhà đầu tư.

Mặt khác, một phương thức khác là đấu thầu cũng có thể được tính đến, như vậy sẽ có điều kiện đánh giá năng lực nhà đầu tư và phương án đầu tư theo quy định đấu thầu.

Thị trường có bớt "loạn"?

Theo TS Đinh Thế Hiển, việc cả 4 doanh nghiệp bỏ cọc hiện nay là điều kiện để TP.HCM đánh giá lại toàn bộ bức tranh thị trường để phát triển bất động sản Thủ Thiêm một cách bền vững hơn.

Thực tế, với mặt bằng giá cao ngất ngưỡng sau cuộc đấu giá, đã có dấu hiệu một số chủ đầu tư "té nước theo mưa", dừng bán hàng hoặc chấp nhận chịu phạt hợp đồng để "găm" hàng. Nhiều doanh nghiệp đã tính toán lại chiến lược sản phẩm và đưa ra những mức giá cao hơn kế hoạch ban đầu.

Nhưng cũng chính vì vậy, thanh khoản thị trường dần chậm lại. CBRE thống kê tỷ lệ hấp thụ các dự án mới trong 6 tháng đầu năm qua không thay đổi so với cùng kỳ, trung bình ở mức 72%.

Tồn kho tăng, doanh số bán hàng không theo kịp đà tăng của giá bán dẫn đến xu hướng một số chủ đầu tư lớn ở TP.HCM bắt đầu "Bắc tiến", hoặc tìm kiếm quỹ đất ở các địa phương lân cận phía Nam như Đồng Nai, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu, Long An...

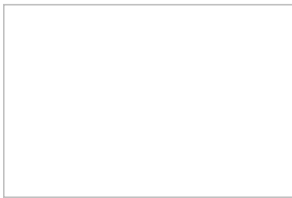
Giờ đây, theo TS Hiến, doanh nghiệp lẫn nhà đầu tư được xác nhận mức giá trúng đấu giá vừa qua không phản ánh thực chất nền giá của thị trường, do đó việc định giá cho những tài sản sau này trở nên có cơ sở hơn.

"Chúng ta có thể nhìn về quận 1 nơi bất động sản đã phát triển ổn định nhiều năm qua để hình dung về diễn biến phù hợp ở Thủ Thiêm trong thời gian tới", ông nói.

Còn với ông Nguyễn Văn Đính, nếu phát triển đúng hướng, Thủ Thiêm hay TP Thủ Đức có thể trở thành một trung tâm tài chính, công nghệ cao trong lòng thành phố như Pudong của Thượng Hải hay Manhattan của New York.

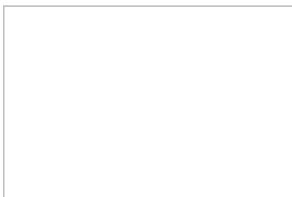
Tuy nhiên, để thu hút những chủ đầu tư thực sự nghiêm túc để làm nên những dự án tên tuổi, chính quyền cần đẩy mạnh hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng kết nối nhằm tạo nên giá trị thực tế, thay vì chỉ là tiềm năng, cho vùng đất này. Khi đó, thị trường bất động sản sẽ sôi động với những mức giá cao mà không hề "ảo".

Bài liên quan



Hai doanh nghiệp trúng đấu giá đất Thủ Thiêm còn nợ gần 7.700 tỷ đồng

Ngày 7/7, Cục Thuế TP.HCM có công văn báo cáo việc 2 doanh nghiệp trúng đấu giá đất Thủ Thiêm chưa nộp tiền sử dụng đất đủ đã quá hạn 180 ngày.



Đấu giá đất thế nào cho hiệu quả?

Thất bại từ vụ đấu giá đất Thủ Thiêm vừa qua đặt ra hàng loạt vấn đề pháp lý cần tháo gỡ, đòi hỏi sửa đổi, bổ sung một số quy định hiện hành.



Thất bại của cuộc đấu giá đất Thủ Thiêm Tp. Hồ Chí Minh đấu giá đất thủ thiêm +

BẠN CÓ THỂ QUAN TÂM

Loạt công ty chứng khoán bị xử phạt do vi phạm tư vấn trái phiếu

12:30 2/10/2022 TÀI CHÍNH - CHỨNG KHOÁN

VinFast huy động gần 9.000 tỷ đồng trái phiếu từ đầu năm

14:56 2/10/2022 TÀI CHÍNH - CHỨNG KHOÁN

Giá thuê văn phòng hạng A tại TP.HCM sẽ chạm đỉnh vào cuối năm

11:05 2/10/2022 BẤT ĐỘNG SẢN

Mua tương, tăng cường quản lý thuế với hoạt động thương mại điện tử

15:10 2/10/2022 TÀI CHÍNH - CHỨNG KHOÁN

Tương lai u tối bủa vây Facebook

06:00 2/10/2022 KINH DOANH

Lý do lãi suất tiền gửi ngân hàng tăng mạnh

20:40 1/10/2022 KINH DOANH

XEM NHIỀU

Tạm đình chỉ công tác cán bộ ném tiền tung tóe ở Đà Nẵng

13:34 3/10/2022 XÃ HỘI

Việc tạm đình chỉ công tác để cơ quan chức năng xác minh, làm rõ các hành vi vi phạm và chuẩn mực đạo đức của ông P.

Giá xăng giảm về hơn 20.000 đồng/lít

14:24 3/10/2022 KINH DOANH

Từ 15h ngày 3/10, xăng E5 RON 92 giảm 1.050 đồng/lít, xăng RON 95 giảm 1.140 đồng/lít. Hiện tại, giá mặt hàng này đã có lần giảm thứ tư liên tiếp.

Cảnh báo bị phớt lờ trước thảm kịch của bóng đá Indonesia

09:47 3/10/2022 THỂ THAO

Thảm họa chết người tối 1/10 có thể thay đổi thái độ của Chính phủ, lực lượng an ninh và cả người hâm mộ ở môn thể thao được yêu mến bậc nhất xứ sở vạn đảo.

Bán cháo má heo vỉa hè, cặp vợ chồng mua vài mảnh đất ở TP.HCM

11:16 3/10/2022 ĐỜI SỐNG

Vợ chồng anh Tuấn, chị Thuận đã lập nghiệp trên mảnh đất phương Nam ngót nghét 20 năm nay. Hàng cháo vỉa hè sơ sài nhưng đã giúp anh chị nuôi đủ 3 con ăn học, mua nhà đất để an cư.

Ông trùm Tăng Chí Vỹ lên tiếng về ồn ào cưỡng hôn người mẫu Malaysia

08:36 3/10/2022 GIẢI TRÍ

Tăng Chí Vỹ cho biết không có mối quan hệ tình cảm sai trái với Lebara. Hành động hôn môi của ông với nữ người mẫu Malaysia chỉ mang tính xã giao.

Haaland là cơn ác mộng của mọi hàng thủ

11:00 3/10/2022 THỂ THAO

MU không thể ngăn cản Erling Haaland. Tiền đạo người Na Uy ngày càng hay và bản thân cầu thủ này có bí quyết riêng để duy trì phong độ ghi bàn đỉnh cao.

Những người rỗng túi vì cuộc chơi nào cũng có mặt

10:00 3/10/2022 LIFESTYLE

Khánh Uyên đối mặt với sao kê tin dụng từ tháng trước vẫn chưa kịp chi trả. Còn Ánh Ngọc hốt hoảng với hóa đơn hơn 51 triệu đồng sau một cuộc vui cuối tuần với bạn bè.

Cây xăng ở miền Tây lại đóng cửa trước giờ điều chỉnh giá

13:43 3/10/2022 KINH DOANH

Lãnh đạo ngành công thương ở miền Tây cho rằng một số doanh nghiệp xăng dầu xin tạm ngưng kinh doanh trong bối cảnh giá nhiên liệu có chiều hướng giảm.

Cửa ngõ TP.HCM ùn ứ kéo dài sáng đầu tuần do cấm cầu Nguyễn Hữu Cánh

09:50 3/10/2022 XÃ HỘI

Ngày thứ 4 đóng cầu vượt Nguyễn Hữu Cánh vì đứt cáp dự ứng lực, giao thông khu vực và quanh cầu Sài Gòn tiếp tục ùn tắc kéo dài.

Sự bất thường của bão lan

12:30 3/10/2022 PHÂN TÍCH

lan là một trong 5 cơn bão tồi tệ nhất trong lịch sử được ghi nhận tại Mỹ. Điều đáng buồn là nó không phải

2 tỷ phú Ấn Độ sẽ đến Đà Nẵng tổ chức đám cưới

13:50 3/10/2022 KINH DOANH

Sau hơn 2 năm gián đoạn vì Covid-19, xu hướng du lịch cưới của giới nhà giàu Ấn Độ đã được hâm nóng trở lại.

TP.HCM phát hiện ca đậu mùa khỉ đầu tiên

12:33 3/10/2022 SỨC KHỎE

Giám đốc Sở Y tế TP.HCM cho biết thành phố đã phát hiện ca bệnh đậu mùa khỉ đầu tiên và sẽ sớm có thông báo chính thức về trường hợp này.

Chồng đánh vợ ở Quảng Ninh chỉ vì không được đưa tiền ăn cưới

12:17 3/10/2022 PHÁP LUẬT

Cảnh sát xác định mâu thuẫn xảy ra từ việc không được cho tiền đi ăn cưới, anh H. dùng tay chân, đánh chị Y. rồi quay clip đăng lên mạng xã hội.

Tỷ giá USD/VNĐ nối dài đà tăng

13:04 3/10/2022 TÀI CHÍNH - CHỨNG KHOÁN

Giá bán USD tại các ngân hàng vẫn tiếp tục tăng nhanh qua từng phiên, hiện phổ biến bán ra trên mức 24.040 đồng/USD, trong khi thị trường tự do vẫn cố định ở 24.200 đồng/USD.

Động thái từ Anh khiến thị trường lo lắng

10:00 3/10/2022 PHÂN TÍCH

Khi nhậm chức, Thủ tướng Liz Truss hứa hẹn về một "thời đại mới" cho nước Anh, nhưng chưa đầy một tháng sau, những gì diễn ra là một cuộc khủng hoảng niềm tin trầm trọng.

Sản phẩm công thái học quá đắt để mua

11:20 3/10/2022 GADGET

Mai Ngô kêu gọi khán giả ngừng tấn công giám khảo Kiều Loan trên mạng

13:44 3/10/2022 GIẢI TRÍ

Á hậu 4 Mai Ngô bày tỏ mong muốn khán giả có cái nhìn tích cực hơn về sự việc và ngừng tấn công giám khảo Kiều Loan trên mạng xã hội.

Vợ chồng tàng trữ 3,5 tỷ đồng tiền giả

13:29 3/10/2022 PHÁP LUẬT

Hai nghi phạm vào cửa hàng mua giò và thanh toán tờ tiền mệnh giá 500.000 đồng, thì bị người dân giữ lại vì dùng tiền giả.

📺 Cô gái nuôi lợn làm thú cưng

10:43 3/10/2022 ĐỜI SỐNG

Là người yêu động vật, Heather Darling (Oregon, Mỹ) đã nhận nuôi một con lợn từ cửa hàng thú cưng. Cô đã mất nhiều thời gian để làm quen và tìm hiểu thói quen của con lợn này.

▶ 02:10

Khát vốn, chủ đầu tư đua nhau 'chiều' khách

10:11 3/10/2022 BẤT ĐỘNG SẢN

Việc huy động vốn từ các kênh ngân hàng, trái phiếu đều gặp khó buộc chủ đầu tư bất động sản phải liên tục đưa ra nhiều chương trình kích cầu hấp dẫn.

📷 Bên trong căn biệt thự đảo giữa hồ giá 9 triệu USD

14:00 3/10/2022 BẤT ĐỘNG SẢN

Một căn biệt thự đảo giữa hồ Minnetonka, tiểu bang Minnesota (Mỹ) mới đây đã được rao bán với giá gần 9 triệu USD.

Khóa bị công an phát hiện và bắt giữ khi đang trên đường mang 6 bánh heroin cùng khoảng 12.000 viên ma túy đi tiêu thụ.

Phát hiện bộ xương người trong rừng ở Quảng Bình

10:43 3/10/2022 PHÁP LUẬT

Đang khai thác gỗ keo, nhóm người bất ngờ phát hiện sợi dây thừng treo trên cây, nhìn xuống thì tá hỏa khi thấy bộ xương người đã khô.

Mạng xã hội giết chết một cô gái 14 tuổi như thế nào

10:14 3/10/2022 ĐỜI SỐNG

Cái chết của Molly gây rung động năm 2017 được kết luận một phần do mạng xã hội. Các nền tảng đã để cô gái tiếp xúc với nội dung độc hại mà đáng ra một thiếu niên không thể xem.

Lamborghini Aventador SVJ và loạt siêu xe chìm trong lũ tại Hàn Quốc

11:30 3/10/2022 Ô TÔ

Dưới sức mạnh của siêu bão Hinnamnor, hàng loạt mẫu siêu xe và xe sang tại Seoul đã bị hư hại nặng nề.

Lũ quét cuộn cuộn, người Nghệ An buộc ô tô bằng dây thừng

12:35 3/10/2022 XÃ HỘI

Trận lũ lớn quét qua huyện miền núi của Nghệ An để lại cảnh tượng tan hoang chưa từng có. Nước lũ cuốn trôi nhiều đồ đạc, bùn đất ngập sâu cả mét, bịt kín lối đi.

Đạo nhái lẫn nhau, ăn cắp quốc tế - vấn nạn của local brand Việt

12:13 3/10/2022 GIẢI TRÍ

Từ những mẫu áo phong đơn giản đến các thiết kế có giá hàng triệu đồng của loạt thương hiệu thời trang trong nước, chúng đang được nhái lại tràn lan.

Indonesia lo mất quyền đăng cai U20 World Cup sau thảm họa Kanjuruhan

13:38 3/10/2022 THỂ THAO

Liên đoàn Bóng đá Indonesia (PSSI) báo cáo sự cố bạo loạn ở sân Kanjuruhan lên Liên đoàn Bóng đá thế giới (FIFA) và mong không phải nhận án phạt nặng.

Người Mỹ không còn mặn mà với trận tái đấu Trump - Biden

14:00 3/10/2022 PHÂN TÍCH

Ông Biden và ông Trump dường như đang ngăm khiêu khích nhau trước một cuộc đối đầu mới, song người Mỹ dường như đã không còn mong chờ trận đấu này.

Quan chức Mỹ, Thổ Nhĩ Kỳ họp đột xuất về Ukraine và NATO

11:36 3/10/2022 THẾ GIỚI

Cố vấn an ninh quốc gia Mỹ Jake Sullivan đã gặp cố vấn trưởng Ibrahim Kalin của tổng thống Thổ Nhĩ Kỳ tại Istanbul vào hôm 2/10.



Tạp chí điện tử Tri thức trực tuyến

Cơ quan chủ quản: Hội Xuất bản Việt Nam

Giấy phép báo chí: số 75/GP-BTTTT do Bộ Thông tin và Truyền thông cấp ngày 26/02/2020

Phó tổng biên tập phụ trách: Lâm Quang Hiếu

© Toàn bộ bản quyền thuộc Tri thức trực tuyến

Tòa soạn: Tầng 7, D29 Phạm Văn Bạch, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

Hotline: 0931.222.666 - Email: toasoan@zing.vn

Liên hệ | Tuyển dụng | Quảng cáo