TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Cty Vĩnh Hưng chỉ mất hơn 2 triệu đồng để có 1m2 đất bằng hợp đồng làm 1,65km đường Hà Nội

15:09 22/06/2018

Làm 1,65 km đường với tổng mức đầu tư 1.373 tỷ đồng theo hợp đồng BT với UBND TP Hà Nội, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị Vĩnh Hưng được quyền khai thác 3 khu đất khác nhau tại địa bàn thành phố với tổng diện tích 60ha.



Hà Nội đổi 162ha đất lấy 4 tuyến đường 13km theo hình thức hợp đồng BT. Ảnh minh họa

Đổi 162ha đất lấy 4 tuyến đường 13km

UBND TP. Hà Nội vừa cấp giấy chứng nhận đầu tư cho 4 dự án đầu tư hạ tầng giao thông theo hợp đồng BT có tổng chiều dài 13,303 km với tổng vốn đầu tư 5.727 tỷ đồng. Đổi lại, các nhà đầu tư sẽ được nhận lại tổng diện tích đất ở vị trí

đắc địa là 162,71 ha.

Trong đó có nhiều khu đất là "đất vàng" nằm ở trung tâm các quận đang sốt nóng về giá đất tại Hà Nội vài năm trở lại đây. Nếu tính trung bình thì mỗi m2 đất Hà Nội mà các chủ đầu tư có được, họ chỉ phải bỏ ra khoảng 3,6 triệu đồng.

Cụ thể, các dự án này bao gồm:

Dự án Xây dựng các tuyến đường giao thông đấu nối hạ tầng các khu đô thị, dân cư quận Hà Đông do Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú Invest và Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát đầu tư. Tổng mức đầu tư dự án là 1.961 tỷ đồng, xây dựng 5 tuyến đường với tổng chiều dài khoảng 6,2 km, mặt cắt ngang từ 17 - 40 m, thuộc địa bàn các phường Văn Quán, Phúc La, Kiến Hưng, Phú Lãm, Phú Lương, Dương Nội (quận Hà Đông) và 2 xã Đông La, La Phù (huyện Hoài Đức).

Dự án Tuyến đường Minh Khai - Vĩnh Tuy - Yên Duyên đoạn nối từ đường Minh Khai đến đường vành đai 2,5 dài khoảng 1,65 km do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị Vĩnh Hưng đầu tư. Tổng mức đầu tư dự án là 1.373 tỷ đồng. Hà Nội đổi bằng 3 khu đất có diện tích 60ha.

Dự án Tuyến đường từ đê sông Hồng đến khu đô thị mới C2, Gamuda quận Hoàng Mai do Công ty TNHH TM và DV Khách sạn Tân Hoàng Minh đầu tư với kinh phí là 989 tỷ đồng. Tuyến đường này có chiều dài 2,6 km, mặt cắt ngang rộng 40 m. Đổi lại, Hà Nội cho phép Tân Hoàng Minh được khai thác quỹ đất khoảng 20ha tại khu đất ký hiệu C9-CN3 trên địa bàn quận Hoàng Mai.

Cuối tháng 4 vừa qua, Tân Hoàng Minh đã ký hợp đồng nguyên tắc với Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng Hòa Bình - tổng thầu thiết kế thi công dự án bất động sản tại khu đất 20 ha này để hình thành một tổ hợp chung cư cao cấp, biệt thự liền kề và shophouse kết hợp các dịch vụ thương mại.

Dự án Xây dựng tuyến đường Lê Trọng Tấn đến đường vành đai 3 có chiều dài 2,85km theo hợp đồng BT. Dự án này do Liên danh Công ty Cổ phần Phát triển Nhân lực LOD và Công ty TNHH Phát triển Bắc Việt đầu tư với kinh phí là 1.404 tỷ đồng. Dự kiến quỹ đất thanh toán cho dự án BT này khoảng khoảng 39,8ha thuộc Quy hoạch phân khu S4 nằm tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm.

1,65km đường trả... 60ha đất

Dự án Tuyến đường Minh Khai - Vĩnh Tuy - Yên Duyên đoạn nối từ đường Minh Khai đến đường vành đai 2,5 có chiều dài khoảng 1,65 km nằm trên hai quận Hai Bà Trưng và Hoàng Mai do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng và đô

thị Vĩnh Hưng đầu tư.

Để hoàn vốn đầu tư dự án BT này, nhà đầu tư được khai thác quỹ đất 60ha tại ba khu khác nhau trên địa bàn thành phố.



Cụ thể, khu đất thứ nhất là khu nhà ở Ao Mơ với diện tích khoảng 22,9 ha, bao gồm 3,85 ha diện tích tuyến đường mặt cắt 40m đi qua Dự án (thành phố đã giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị Vĩnh Hưng làm chủ đầu tư tổ chức nghiên cứu, lập dự án đầu tư).

Khu đất thứ hai là các ô đất thuộc Dự án Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu di dân tổ 24, 25 với diện tích khoảng 11,29 ha, bao gồm 1,24 ha diện tích tuyến đường mặt cắt 40m đi qua Dự án (UBND Thành phố đã đồng ý về chủ trương cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị Vĩnh Hưng làm nhà đầu tư thực hiện).

Khu đất thứ ba là 3 quỹ đất do nhà đầu tư đề nghị bổ sung để đảm bảo cân đối giá trị dự án BT và giá trị quỹ đất đối ứng, gồm: Dự án Ao Cây Dừa (diện tích đất khoảng 0,52 ha); Dự án Khu sinh thái Vĩnh Hưng (diện tích đất khoảng 11,9 ha); Dự án khu chức năng đô thị Vĩnh Hưng - Thanh Trì (diện tích khoảng 13 ha).

Khu nhà ở Ao Mơ nằm trên tuyến đường Minh Khai - Vĩnh Tuy - Yên Duyên. Theo phương án đề xuất tại thời điểm năm 2015, tiền sử dụng đất được nhà đầu tư tạm tính dự án này là 1.013 tỷ đồng. Các ô đất Tổ 24, 25 là 364 tỷ đồng, Dự án Ao Cây Dừa là 57 tỷ đồng, Dự án Khu sinh thái Vĩnh Hưng là 296 tỷ đồng, Khu chức năng đô thị Vĩnh Hưng là 1.072 tỷ đồng...

Làm 1,65 km đường với tổng mức đầu tư 1.373 tỷ đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị Vĩnh Hưng được quyền khai thác khu đất 60ha. Như vậy, Vĩnh Hưng chỉ mất hơn 2,2 triệu đồng để có 1m2 đất bằng hợp đồng làm 1,65km đường với UBND TP Hà Nội.

Theo bảng giá đất các địa bàn TP Hà Nội tại Quyết định số 96/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND TP Hà Nội có hiệu lực kể từ ngày 1/1/2015 đến ngày 31/12/2019, giá đất nhà ở trên khu vực đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng cao nhất hơn 37 triệu đồng/m2, thấp nhất cũng 13 triệu đồng/m2.

Năm 2016, Phó Chủ tịch UBND TP Hà Nội - Vũ Hồng Khanh đã ký ban hành Quyết định 368/QĐ-UBND phê duyệt hệ số điều chỉnh, giá đất cụ thể làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đường Vành đai II từ đoạn cầu Vĩnh Tuy đến cầu Mai Động (Km0 – Km0+840) thuộc quận Hai Bà Trưng. Theo Quyết định này, mức giá đất ở cao nhất là 84,36 triệu đồng/m2 thuộc vị trí 1 đường Minh Khai (đoạn từ Kim Ngưu đến cuối đường) có hệ số điều chỉnh là 2,14 lần so với giá đất ở quy định tại Quyết định số 96/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND TP Hà Nội.

Hệ số điều chỉnh giá đất ở ở vị trí 3, vị trí 4 đường Minh Khai (đoạn từ Kim Ngưu đến cuối đường) giá đất ở sẽ được điều chỉnh theo hệ số là 2,09 lần so với giá đất ở quy định, theo đó số tiền tương ứng với giá đất ở là 35,86 triệu đồng/m2.

Hiện, cổ đông lớn nhất và chi phối Vĩnh Hưng là Công ty Cổ phần Y Dược phẩm Vimedimex (mã chứng khoán: VMD) với việc nắm giữ 67,27% vốn điều lệ.

Vimedimex là doanh nghiệp thuộc Bộ Y tế đã được cổ phần hóa từ năm 2006. Hiện nay, bà Nguyễn Thị Loan là Chủ tịch HĐQT, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Vimedimex. Bà Loan cũng đang làm Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Hòa Bình (HBS).

Ngoài Vimedimex, một pháp nhân khác là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 7 Hà Nội (HANDICO 7) góp 2% vốn điều lệ của Vĩnh Hưng.

Ngoài Vimedimex và HANDICO 7, Vĩnh Hưng còn có 3 cá nhân khác giữ vai trò cổ đông sáng lập là ông Nguyễn Quốc Cường, bà Mai Thị Hằng, và ông Lê Xuân Tùng.

Ông Nguyễn Quốc Cường giữ vai trò Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Y dược phẩm Vimedimex và Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần chứng khoán Hòa Bình (HBS). Ông Cường không nắm giữ cổ phần tại Vĩnh Hưng.

Trong khi đó, bà Hằng nắm giữ 20% vốn điều lệ Vĩnh Hưng cũng đang làm Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần chứng khoán Hòa Bình (HBS). Ông Lê Xuân Tùng - con trai bà Nguyễn Thị Loan - góp 10,73% vốn điều lệ Vĩnh Hưng.

Theo Nhà đầu tư