

Lotte bất ngờ xin chấm dứt dự án Thủ Thiêm Eco Smart City, hé lộ nỗi lo chung của doanh nghiệp bất động sản

17:26 21/09/2025

Chỉ hơn một tháng sau khi nhận thông báo nghĩa vụ tài chính về đất đai, Công ty TNHH Lotte Properties HCMC – chủ đầu tư dự án Thủ Thiêm Eco Smart City – đã gửi văn bản đề nghị chấm dứt hợp đồng với TP.HCM, khiến giới đầu tư không khỏi bất ngờ.

Dự án khu phức hợp thông minh Thủ Thiêm Eco Smart City từng được xem là điểm nhấn mới của khu đô thị Thủ Thiêm, với tổng vốn đầu tư lên đến 20.100 tỷ đồng. Năm 2017, UBND TP.HCM và Tập đoàn Lotte ký hợp đồng thực hiện dự án trên khu đất hơn 74.000 m², trong đó diện tích phát triển khoảng 50.000 m².

Công ty TNHH Lotte Properties HCMC được thành lập cùng năm với vốn điều lệ 4.020 tỷ đồng, do bốn công ty con của Tập đoàn Lotte góp vốn. Dự án khởi công năm 2022 và dự kiến hoàn thành năm 2028, nhưng đến nay vẫn chỉ là khu đất trống quây tôn, do vướng mắc pháp lý và nghĩa vụ tài chính.

Theo văn bản do Tổng giám đốc Jun Sung Ho ký, Lotte Properties HCMC khẳng định không thể tiếp tục triển khai dự án, bao gồm việc nộp tiền sử dụng đất. Doanh nghiệp đề nghị chấm dứt hợp đồng số 4647/HĐ-UBND đã ký với TP.HCM và hoàn trả quyết định giao đất số 2862/QĐ-UBND. Lý do được nêu là quá trình thanh tra kéo dài làm chậm trễ tiến độ, khiến chi phí sử dụng đất, tiền thuê đất và tổng vốn đầu tư đội lên đáng kể, ảnh hưởng nghiêm trọng đến tính hiệu quả của dự án.

Trong nhiều cuộc làm việc trước đó, Lotte đã kiến nghị điều chỉnh cơ cấu góp vốn, cho phép thu hút nhà đầu tư bên ngoài, đồng thời đề xuất làm rõ tính pháp lý đối với khoản thu bổ sung 5,4%/năm theo Nghị định 103/2024/NĐ-CP về tiền sử dụng đất. UBND TP.HCM khẳng định, nhà đầu tư phải chấp hành đầy đủ nghĩa vụ tài chính. Đến ngày 8/7/2025, thành phố công bố giá đất dự án là 16.190 tỷ đồng. Chỉ hơn một tháng sau, Lotte chính thức gửi văn bản xin chấm dứt dự án.

Các chuyên gia nhận định, động thái “quay xe” này phản ánh thực tế khó khăn mà nhiều doanh nghiệp bất động sản đang đối mặt. Không chỉ Lotte, hàng trăm dự án tại TP.HCM cũng đang bị đình trệ do vướng mắc trong khâu xác định tiền sử dụng đất. UBND TP.HCM báo cáo hiện có khoảng 100 dự án bị “đóng băng” vì chưa được phê duyệt giá đất, trong khi nhiều dự án đã xây xong nhưng không thể bán hàng do chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính.



Dự án Thủ Thiêm Eco Smart City từng được kỳ vọng sẽ tạo ra một diện mạo mới nổi bật cho khu vực Thủ Thiêm.

Một số doanh nghiệp cho biết, việc chậm xác định giá đất kéo dài nhiều năm làm tăng thêm chi phí lãi vay và cơ hội, đẩy rủi ro tài chính lên cao. Đặc biệt, quy định bổ sung khoản 5,4%/năm đối với tiền sử dụng đất chưa nộp đang khiến nhiều chủ đầu tư lo ngại “gánh nặng kép”. Ông Trần Đức Vinh, Chủ tịch HĐQT Trần Anh Group, cho rằng, việc áp dụng mức thu này có thể khiến doanh nghiệp “chết oan” khi chậm nộp không phải do lỗi của họ. Novaland cũng cho biết, 13 dự án được giao đất từ năm 2015 đến nay vẫn chưa được thông báo nghĩa vụ tài chính, nếu tính thêm khoản bổ sung, có thể đội chi phí hàng trăm tỷ đồng. Hưng Thịnh Land ước tính, khoảng 20 dự án của mình cũng sẽ bị ảnh hưởng nặng nề.

Theo giới phân tích, câu chuyện Lotte rút khỏi Thủ Thiêm Eco Smart City không chỉ dừng lại ở một dự án cụ thể, mà còn phản ánh thách thức chung của thị trường bất động sản Việt Nam. Nếu những vướng mắc pháp lý và cơ chế tài chính liên quan đến đất đai không sớm được tháo gỡ, nhiều dự án lớn khác cũng có nguy cơ rơi vào bế tắc, làm giảm niềm tin của nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Phương Thảo (t/h)