TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thị trường bất động sản Thanh Hóa đang có dấu hiệu "tái sốt"

14:58 23/03/2022

Sau một thời gian chững lại vì ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, thị trường bất động sản tại Thanh Hóa đang có dấu hiệu sôi động trở lại.

Theo các chuyên gia bất động sản, bên cạnh tín hiệu lạc quan khi thị trường đất nền tại Thanh Hóa đang có dấu hiệu hồi phục của nền kinh tế giữa mùa dịch, thì trong cơn "sốt", người dân và các nhà đầu tư lại càng cần tỉnh táo và cẩn trọng hơn để lựa chọn các dự án phù hợp.

Từ việc rầm rộ rao bán các dự án bất động sản chưa đủ pháp lý…

Theo quan sát và đánh giá của các chuyên gia trong lĩnh vực bất động sản, ở thời điểm hiện tại do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, nên thị trường bất động sản đang là bài toán đầu cơ chứ không phải đầu tư, vì có thể do lo ngại thông tin lạm phát nên người dân và nhiều nhà đầu tư đã lựa chọn tìm chỗ để dòng tiền sinh lợi nhiều hơn.

Nắm bắt tâm lý này, một số nhân viên môi giới, dù biết rất rõ về tính pháp lý chưa đủ của các dự án nhưng vẫn cố tình rao bán, thuyết phục người dân vào tiền giao dịch như đặt cọc, góp vốn bằng hình thức Hợp đồng góp vốn, Đăng ký nguyện vọng, mua bán, chuyển nhượng…



Thị trường bất động sản Thanh Hóa đang có dấu hiệu "tái sốt".

Tuy nhiên, hiện nay trên địa bàn TP. Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đang có một số dự án đất nền chưa đủ điều kiện pháp lý để thực hiện các giao dịch dân sự như các mặt bằng: 1130 phường Hàm Rồng, 09 Nam Ngạn, 1820 Quảng Thành và các mặt bằng trúng đấu giá nhưng chủ đầu tư chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước tình trạng này, nhằm đảm bảo quyền lợi của người mua đất, UBND TP. Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa đã khuyến cáo các tổ chức, cá nhân không thực hiện các giao dịch đối với các dự án chưa đủ một trong các điều kiện sau:

Có giấy tờ về chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kĩ thuật tương ứng theo tiến độ dự án.

Chủ đầu tư phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kĩ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải.

Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuế đất, thuế, phí, lệ phí có liên quan đến đất đai (nếu có).

Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Đồng thời, phải phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.

UBND TP. Thanh Hóa cũng yêu cầu Chủ tịch UBND các phường, xã, Giám đốc Trung tâm Văn hóa, Thông tin, Thể thao và Du lịch thông báo trên hệ thống truyền thanh và bằng các hình thức phù hợp khác để các tổ chức, cá nhân biết để tránh rủi ro, thiệt hại kinh tế phát sinh khi người dân thực hiện các giao dịch.

Cho đến dự án được thổi giá cao chót vót

Với Dự án khu dân cư dọc hai bên đường CSEDP (dự án Hồ Sen) thuộc khu đô thị Đông Sơn, vào ngày 24/12/2021, UBND tỉnh Thanh Hóa đã ban hành quyết định số 5354/QĐ-UBND công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư dọc hai bên đường dự án CSEDP (dự án Hồ Sen) thuộc khu đô thị Đông Sơn, TP. Thanh Hóa.

Công ty TNHH Đầu tư SIGMA (Công ty SIGMA) có địa chỉ tại phường Đông Hương, TP. Thanh Hóa (giấy phép đăng ký kinh doanh cấp lần đầu ngày 28/01/2021) là đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án trên, với số tiền trúng đấu giá 435 tỷ đồng, chênh hơn khoảng 20 tỷ đồng so với giá khởi điểm.



Hiện trạng mặt bằng dự án Hồ Sen.

Được biết, tổng diện tích khu đất đấu giá là 130.752,3m2. Trong đó, diện tích đất ở đấu giá quyền sử dụng đất (đất biệt thự, đất chia lô) là 55.395m2, bao gồm 28 lô đất ở biệt thự, diện tích 9.707,9m2 và 508 lô đất ở chia lô, diện tích 45.687,1m2.

Còn lại là diện tích đất xây dựng nhà văn hóa, cây xanh, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, chung cư nhà ở xã hội là 75.357,3m2. Ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 363/TLBĐ và số 364/TLBĐ tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đất đai Thanh Hoá thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thanh Hoá lập ngày 23/6/2021.

BẢNG HÀNG MẶT BẰNG HỒ SEN

STT	Mã lô	Hướng	Diện tích (m2)	Dài -rộng	Hệ số	Đơn giá (đ/m2)	Thành tiền (đ)	Mặt đường	Ghi chú
CL4									
103	CL4-01	Đông Bắc	90	5*18	1.2	24,000,000	2,592,000,000	Đường nội bộ	Ve nội bộ, view công viên cây xanh
104	CL4-02	Đông Bắc	90	5*18	1	24,000,000	2,160,000,000	Đường nội bộ	View công viên cây xanh
105	CL4-03	Đông Bắc	90	5*18	1	24,000,000	2,160,000,000	Đường nội bộ	View công viên cây xanh
106	CL4-04	Đông Bắc	90	5*18	1	24,000,000	2,160,000,000	Đường nội bộ	View công viên cây xanh
107	CL4-05	Đông Bắc	90	5*18	1	24,000,000	2,160,000,000	Đường nội bộ	
134	CL4-32	Tây Nam	90	5*18	1	38,000,000	3,420,000,000	Mặt đường Csedp	
135	CL4-33	Tây Nam	90	5*18	1	38,000,000	3,420,000,000	Mặt đường Csedp	
136	CL4-34	Tây Nam	90	5*18	1	38,000,000	3,420,000,000	Mặt đường Csedp	
137	CL4-35	Tây Nam	90	5*18	1	38,000,000	3,420,000,000	Mặt đường Csedp	
138	CL4-36	Tây Nam	90	5*18	1	38,000,000	3,420,000,000	Mặt đường Csedp	
139	CL4-37	Tây Nam	90	5*18	1.2	38,000,000	4,104,000,000	Mặt đường Csedp	Mặt thoáng nội bộ
CL9							-		
223	CL9-28	Đông Nam	75	5*15		26,500,000	-	Đường nội bộ	
224	CL9-29	Đông Nam	75	5*15	1	26,500,000	1,987,500,000	Đường nội bộ	
CL13							-		
398	CL13-06	ĐB-TB	107.71	6*18	1.2	29,000,000	3,748,308,000	Đường nội bộ	Vát, view công viên, bãi đỗ xe và biệt thự
399	CL13-07	Tây Bắc	90	5*18	1	29,000,000	2,610,000,000	Đường nội bộ	Đâm hông, view BT
400	CL13-08	Tây Bắc	90	5*18	1	29,000,000	2,610,000,000	Đường nội bộ	View biệt thự
401	CL13-09	Tây Bắc	90	5*18	1	29,000,000	2,610,000,000	Đường nội bộ	View biệt thự
402	CL13-10	Tây Bắc	90	5*18	1	29,000,000	2,610,000,000	Đường nội bộ	View biệt thự
416	CL13-24	Đông Nam	90	5*18	1	42,000,000	3,780,000,000	Đường Csedp	View 584
417	CL13-25	Đông Nam	90	5*18	1	42,000,000	3,780,000,000	Đường Csedp	View 584
418	CL13-26	Đông Nam	90	5*18	1	42,000,000	3,780,000,000	Đường Csedp	View 584
CL14							-		
447	CL14-21	Đông Bắc	90	5*18	1	29,000,000	2,610,000,000	Đường nội bộ	View biệt thự
448	CL14-22	Đông Bắc	90	5*18	1	29,000,000	2,610,000,000	Đường nội bộ	View biệt thự
449	CL14-23	Đông Bắc	90	5*18	1	29,000,000	2,610,000,000	Đường nội bộ	View biệt thự
450	CL14-24	Đông Bắc	90	5*18	1	29,000,000	2,610,000,000	Đường nội bộ	View biệt thự
451	CL14-25	Đông Bắc	90	5*18	1	29,000,000	2,610,000,000	Đường nội bộ	View biệt thự
452	CL14-26	Đông Bắc	90	5*18	1	29,000,000	2,610,000,000	Đường nội bộ	View biệt thự
453	CL14-27	Đông Bắc	90	5*18	1	29,000,000	2,610,000,000	Đường nội bộ	View biệt thự
454	CL14-28	Đông Bắc	90	5*18	1	29,000,000	2,610,000,000	Đường nội bộ	View biệt thự
455	CL14-29	Đông Bắc	90	5*18	1	29,000,000	2,610,000,000	Đường nội bộ	View biệt thự
456	CL14-30	Đông Bắc	90	5*18	1	29,000,000	2,610,000,000	Đường nội bộ	View biệt thự
457	CL14-31	Đông Bắc	90	5*18	1	29,000,000	2,610,000,000	Đường nội bộ	View biệt thự
458	CL14-32	Đông Bắc	90	5*18	1	29,000,000	2,610,000,000	Đường nội bộ	View biệt thự
497	CL14-71	Tây Nam	90	5*18	1	48,000,000	4,320,000,000	Đường Âu Cơ	View 2125
498	CL14-72	Tây Nam	90	5*18	1	48,000,000	4,320,000,000	Đường Âu Cơ	View 2125
499	CL14-73	Tây Nam	90	5*18	1	48,000,000	4,320,000,000	Đường Âu Cơ	View 2125
500	CL14-74	Tây Nam	90	5*18	1	48,000,000	4,320,000,000	Đường Âu Cơ	View 2125

Bảng giá đất dự kiến được một "cò đất" giới thiệu là của dự án Hồ Sen để gửi cho nhà đầu tư.

Như vậy, nếu chỉ tính riêng số tiền trúng đấu giá là 435 tỷ đồng, nếu chia cho diện tích đất ở là 55.359m2 thì có thể thấy số tiền doanh nghiệp bỏ ra để có được dự án trên vào khoảng 8 triệu đồng/m2, chưa kể một số chi phí khác như hạ tầng kỹ thuật...

Trong khi đó, chỉ sau khoảng 03-04 tháng theo thông tin từ một số "cò đất" cho biết, dự kiến giá đất tại dự án sẽ dao động lên đến vài chục triệu mỗi/m2 khi bán ra. Chỉ trong thời gian rất ngắn, giá đất đã được “thổi” cao vùn vụt. Sở dĩ mặt bằng này có độ “hot” và mức giá cao như thế là bởi tại các mặt bằng ngay trên đại lộ CSEDP, liền sát đối diện dự án, giá đất cũng đang giao dịch trong khoảng tương tự như đã nêu trên.

Trước vấn đề này, nhiều chuyên gia bất động sản cho rằng, với vị trí “đất vàng” mà giá trúng đấu giá chỉ cao hơn giá khởi điểm khoảng 20 tỷ, và chỉ trong vòng thời gian ngắn vài tháng đã có thể tăng gấp 4-5 lần giá bán ra thì doanh nghiệp này đã thu được lợi nhuận không nhỏ.



Các sale đất hoạt động tích cực, liên tục chào mời các nhà đầu tư đặt cọc trên mạng xã hội.

Trong vai người có nhu cầu mua đất, PV **Thương hiệu & Công luận** đã đến ghi nhận thực tế tại mặt bằng dự án này.

Trao đổi với PV, một người giới thiệu là chuyên viên kinh doanh của dự án đã tiếp cận và cung cấp một số thông tin để thuyết phục người mua "xuống tiền" đặt cọc: "Dự án này của Công ty SIGMA, đứng đằng sau là bốn ông "lớn" có tiếng tại Thanh Hóa trúng đấu giá. Nếu giờ các anh muốn mua đất, thì bên em sẽ làm hợp đồng theo hình thức góp vốn, trong vòng 1 tháng anh vào đủ 100% giá trị tiền của lô đất. Giá các lô ở rẻ nhất vào khoảng 24 triệu đồng/m2, cao

nhất là khoảng 48 triệu đồng/ m2.”

Khi PV tỏ ý băn khoăn về hạ tầng dự án chưa hề được đầu tư gì, vẫn đang nguyên hiện trạng nhưng bảng giá các lô đất lại được rao bán với mức giá khá cao. Thì người này khẳng định: Trong 1 tháng nữa, doanh nghiệp sẽ san lấp hạ tầng vì bên này có sẵn cả dàn xe, còn hình thức hợp đồng góp vốn thì giờ phải “lách luật” vậy cả. Bên em mới bán dự án dưới TP Sầm Sơn cũng theo hình thức này…(!)

Hợp đồng mua bán đất nền là giao dịch phổ biến trên thị trường bất động sản. Do sự hạn chế trong hệ thống các quy định pháp luật về đất đai và kinh doanh bất động sản dẫn tới việc có nhiều rủi ro khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng bất động sản theo hình thức hợp đồng góp vốn.

Tuy nhiên, do chưa có quy định pháp lý cụ thể chi tiết về loại hợp đồng này, nên người mua dễ bị rủi ro thậm chí bị rơi vào chiêu trò của các đối tượng dùng các dự án ảo để lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Bởi quy định về kinh doanh bất động sản dưới hình thức này chưa được hoàn thiện về pháp lý. Do đó, quyền và nghĩa vụ giữa hai bên rất dễ xảy ra tranh chấp do không được ràng buộc chặt chẽ. Đồng thời, rủi ro khi xảy ra hợp đồng vô hiệu nếu có các nội dung và mục đích không tuân thủ quy định của pháp luật.

Tiến Minh- Khánh Dương