

Ai để Sabeco 'bán' rẻ đất vàng ngàn tỉ?

15:47 02/07/2018

Thật lạ lùng khi Sabeco dễ dàng từ bỏ "món ngon" trị giá hàng ngàn tỉ đồng ở khu đất vàng số 2-4-6 Hai Bà Trưng khi quyết định bán 26% cổ phần của mình.



Khu đất 2-4-6 Hai Bà Trưng, quận 1, TP.HCM với 4 mặt tiền đã được Sabeco "bán" rẻ cho ba công ty tư nhân - Ảnh: HOÀI LINH

Trước khi mất quyền điều hành về công ty của tỉ phú Thái Lan, Tổng công ty cổ phần Bia rượu nước giải khát Sài Gòn (Sabeco) đã từng trực tiếp sử dụng khu đất 2-4-6 Hai Bà Trưng (Q.1, TP.HCM) trong hơn hai thập niên.

Nhưng thật lạ lùng, Sabeco lại dễ dàng từ bỏ "món ngon" trị giá hàng ngàn tỉ đồng ở khu đất vàng, khi quyết định bán 26% cổ phần của mình cho ba công ty tư nhân chỉ sau một năm góp vốn.

Góp vốn theo kiểu "tay không bắt giặc"

Giữ vị trí "đắc địa" tại bốn mặt tiền đường, gồm Hai Bai Trưng - Đông Du - Thi Sách và Công trường Mê Linh, nhưng đến cuối tháng 6-2018, khu đất này vẫn đang được "quây" kín bằng các panô vẽ siêu dự án đã bạc màu, sau gần ba năm đất hoang bỏ không một cách đầy bí ẩn.

Nơi đây từng được chào bán dự án khu phức hợp căn hộ thương mại, văn phòng, khách sạn 6 sao quy mô hai tòa tháp đôi cao 36-48 tầng, trong đó có 9 tầng khối đế, còn lại chủ yếu là căn hộ với diện tích đa dạng từ 68-105m² trở lên, quy mô diện tích lên đến hơn 6.000m².

Theo điều tra của Tuổi Trẻ, vào tháng 6-2014, từ một văn bản của Bộ Công thương đồng ý chủ trương lựa chọn nhà đầu tư mới thay thế nhóm nhà đầu tư cũ (xin rút), bộ phận quản lý vốn nhà nước tại Sabeco ở thời điểm đó là ông Phan Đăng Tuất - Chủ tịch HĐQT - đã ký báo cáo ngày 8-7-2014, đề xuất nhóm nhà đầu tư thành lập CTCP Sabeco Pearl.

Đề xuất đã được bộ trưởng Bộ Công thương lúc bấy giờ là ông Vũ Huy Hoàng chấp thuận.

Công ty CP đầu tư Sabeco Pearl được thành lập vào ngày 14-2-2015 với vốn điều lệ khoảng 567 tỉ đồng.

Ngoài Sabeco, bộ ba nhà đầu tư mới gồm Công ty CP Attland, Công ty CP đầu tư thương mại và dịch vụ Hà An và Công ty CP đầu tư Mê Linh.

Bộ phận quản lý vốn nhà nước của Sabeco đề xuất phương án hợp tác đầu tư với nhóm các nhà đầu tư nói trên bằng cách góp 18% vốn điều lệ bằng tiền mặt, cộng với 8% giá trị được hưởng lợi thế từ khu đất 2-4-6 Hai Bà Trưng.

Theo phương án, Sabeco sẽ được nhận kết quả kinh doanh tương ứng với số vốn góp bằng 26% vốn điều lệ. Các cổ đông còn lại sẽ góp vốn bằng tiền mặt, và nộp tiền sử dụng khu đất khoảng 1.236 tỉ đồng.

Sabeco cũng nói rõ về nguồn vốn của chính mình trong dự án này là "không phải góp vốn đầu tư (dự kiến 3.000 tỉ đồng)".

Các cổ đông còn lại cam kết thu xếp nguồn tiền cho việc triển khai dự án. Đặc biệt, Sabeco báo cáo với Bộ Công thương "Sabeco sẽ chuyển giao quyền sử dụng khu đất cho CTCP (tức Sabeco Pearl - PV) khi được thành lập để khai thác dự án 2-4-6 Hai Bà Trưng".

Ngày 11-2-2015, hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Sabeco và nhóm các nhà đầu tư chính thức được ký kết.



Khu đất 2-4-6 Hai Bà Trưng, Q.1, TP.HCM có hướng nhìn ra sông, với 4 mặt tiền hiện để không - Ảnh: Hoàng Đông

Tổng vốn đầu tư dự án dự kiến xấp xỉ 2.423 tỉ đồng. Căn cứ để Sabeco tham gia thành lập Sabeco Pearl được đơn vị này khẳng định "tuân thủ theo chỉ đạo của Bộ Công thương, không vi phạm Luật đất đai 2013, không vi phạm nghị định 94/NĐ-CP về đầu tư ngoài ngành".

Đặc biệt, căn cứ hợp đồng cũng được thực hiện dựa trên một loạt nghị định, nghị quyết, công văn của Bộ Công thương và Sabeco phát hành liên tục từ năm 2013-2015.

Dâng không đất công?

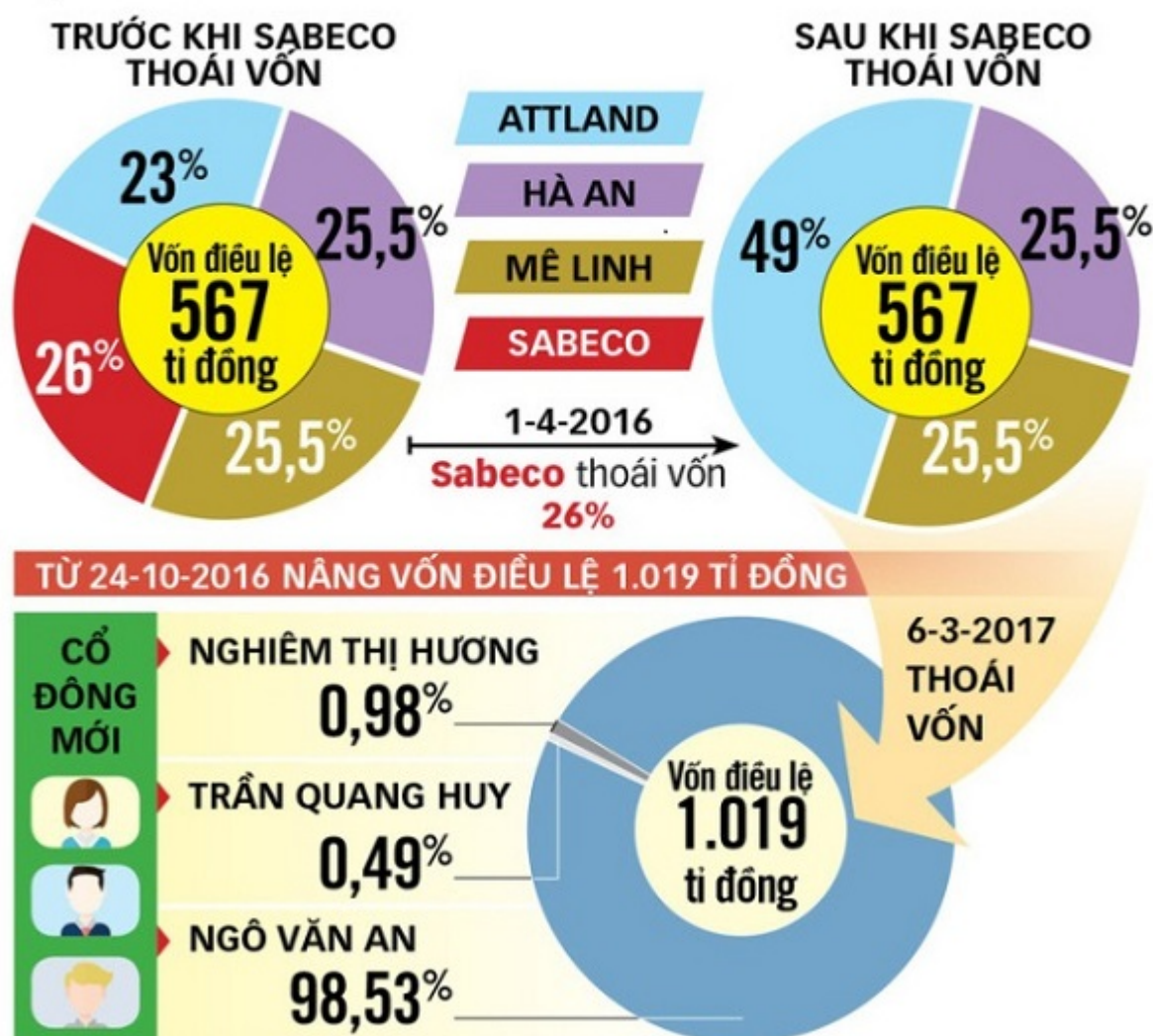
Theo tài liệu hợp đồng mà Tuổi Trẻ có được, Sabeco không góp vốn thành lập CTCP Sabeco Pearl để thực hiện dự án tại khu đất nói trên bằng quyền sử dụng đất, mà bằng tiền do bên B (là các doanh nghiệp đối tác, đồng sáng lập) sẽ trả cho Sabeco dựa trên "giá trị lợi thế" (của khu đất - PV) không thấp hơn 50 tỉ đồng, do chính bên B quy đổi.

Một chuyên gia lâu năm trong lĩnh vực quản lý dự án từ nguồn đất công của TP.HCM cho rằng điều này có nghĩa Sabeco đã không được Nhà nước giao đất, cũng như không thuê đất, đóng tiền thuê đất một lần nên không được quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, vốn được quy định rất rõ, chặt chẽ tại điều 174 và 175 Luật đất đai 2013.

"Vì nếu Sabeco đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng khu đất 2-4-6 Hai Bà Trưng theo hình thức giao đất, hoặc thuê đất, trả thuê đất một lần thì công ty đã góp vốn bằng quyền sử dụng khu đất này", vị chuyên gia này khẳng định.

Cơ sở để củng cố Sabeco không phải là chủ sở hữu của khu đất càng rõ hơn khi chính trong công văn số 6427/BCT-CNN ký ngày 10-7-2014 do thứ trưởng Bộ Công thương thời điểm này là bà Hồ Thị Kim Thoa thực hiện, yêu cầu Sabeco "phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương để tiến hành các thủ tục xác định giá trị quyền sử dụng đất của khu đất làm căn cứ xác định vốn góp trong CTCP (sẽ thành lập)".

Quá trình thay đổi quyền sở hữu tại Sabeco Pearl



Dữ liệu T.V.N - Đồ họa: N.KH.

Còn theo quy định hiện hành, để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án tại khu đất nói trên, các chuyên gia trong lĩnh vực bất động sản cho rằng "nhất thiết phải đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, hoặc đấu thầu/chỉ định thầu để lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của Luật đấu thầu, hoặc xin chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư".

Nói một đằng, làm một nẻo

Với lợi thế đang được sử dụng trực tiếp khu "đất vàng" hiếm hoi có tới 4 mặt tiền đường, nhưng thật ngạc nhiên, giá trị góp vốn của Sabeco trong Sabeco Pearl chỉ chiếm 26% trong vốn điều lệ của CTCP.

"Nếu Sabeco góp vốn trên 30%, mọi quy trình, thủ tục đầu tư bắt buộc phải được thực hiện đúng như áp dụng cho DN 100% vốn nhà nước.

Việc lựa chọn tỉ lệ góp vốn dưới 30% này là có chủ đích, nhằm tránh xin chủ trương đầu tư theo quy định do lúc đó Nhà nước vẫn nắm cổ phần chi phối tại Sabeco gần 90%", một cán bộ đang hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, quản lý dự án nhận định.

Chưa hết, sau khi "nặng nề" xin Bộ Công thương để được thành lập Sabeco Pearl và khẳng định chắc như đinh đóng cột "không vi phạm đầu tư ngoài ngành", nhưng chỉ sau đúng một năm thành lập, Sabeco lập tức xin thoái vốn với lý do "tuân theo chỉ đạo không được đầu tư ngoài ngành" một cách đầy mâu thuẫn.

Với giá khởi điểm 13.247 đồng/cổ phần, Sabeco đã bán đấu giá 14.733.342 cổ phần cho chính các cổ đông sáng lập, thu về khoảng 196,64 tỉ đồng vào tháng 6-2016, bất chấp nhóm cổ đông đã giới thiệu dự án khu phức hợp nói trên ra thị trường hồi đầu năm 2016.

Không dưới 1 tỉ đồng/m² đất



Mặt tiền khu đất 2-4-6 Hai Bà Trưng, Q.1, TP.HCM - Ảnh: Hoàng Đông

196,64 tỉ đồng là số tiền Sabeco thu về sau khi bán 14.733.342 cổ phần tại CTCP Sabeco Pearl (nằm khu đất 2-4-6 Hai Bà Trưng) cho chính các cổ đông sáng lập.

Trong khi đó, theo giới kinh doanh bất động sản, đã từng có giao dịch lên hơn 3 tỉ đồng/m² cho vị trí hai mặt tiền đường Đồng Khởi - Nguyễn Huệ. Nếu so khu đất 2-4-6 Hai Bà Trưng (có vị trí đặc địa bốn mặt tiền đường), giới kinh doanh ước tính mỗi mét vuông đất nơi đây sẽ có giá không dưới 1 tỉ đồng.

Tuổi Trẻ đã có văn bản gửi Bộ Công thương với các câu hỏi liên quan "dự án" kể trên và vai trò của Bộ Công thương với Sabeco, trong đó nổi cộm là việc nguồn tiền thoái vốn trên 196 tỉ đồng đã được Sabeco hạch toán vào đâu, giai đoạn nào trước khi Sabeco về tay tỉ phú Thái?

Liệu có lợi ích nhóm giữa các cổ đông tư nhân - Sabeco - Bộ Công thương tại thời điểm đó trong chủ trương thành lập dự án rồi đột ngột thoái vốn hay không?...

Dư luận đang chờ Bộ Công thương hồi đáp.

Theo Tuổi trẻ