

Cổ phần hóa DN: Nóng vấn đề đất vàng

22:34 21/03/2017

Nhiều ý kiến e ngại, sau làn sóng CPH DNNN, có thể xảy ra hiện trạng một phần không nhỏ tài sản nhà nước chảy vào tay một số ít nhà đầu tư. Họ có cơ hội giàu lên nhanh chóng nếu các tài sản công, đặc biệt là các khoản đất đai và nhà cửa, tăng mạnh lên trong tương lai.

THCL - Nhiều ý kiến e ngại, sau làn sóng CPH DNNN, có thể xảy ra hiện trạng một phần không nhỏ tài sản nhà nước chảy vào tay một số ít nhà đầu tư. Họ có cơ hội giàu lên nhanh chóng nếu các tài sản công, đặc biệt là các khoản đất đai và nhà cửa, tăng mạnh lên trong tương lai.

Trục lợi từ CPH

Trong thương vụ CPH Tổng công ty Rau quả - Nông sản Việt Nam (Vegetexco), Tập đoàn T&T và Bảo hiểm Sài Gòn - Hà Nội (BSH) của Bầu Hiển đã thầu tóm tổng cộng 50% cổ phần. Điều đáng nói là giá trị trung bình cho mỗi cổ phiếu trong thương vụ chỉ có 10.052 đồng/cổ phiếu, tức là các DN có liên quan đến Bầu Hiển có thể chỉ tốn hơn 400 tỷ đồng để sở hữu một DN đang thuê và sở hữu hơn 171.000 m2 đất ở TP. HCM, Hà Nội, Nam Định và Bình Phước.

Thương vụ MobiFone mua 95% cổ phần của Truyền hình An Viên (AVG) cũng là một minh chứng cho thấy mức độ quan trọng của công tác định giá. Đã có tới 3 công ty định giá vào cuộc trong thương vụ này, kết quả cực kỳ khác biệt, chênh lệch hàng chục nghìn tỷ đồng (thấp nhất 16.565 tỷ đồng, cao nhất 33.299 tỷ đồng). Thương vụ này đang được thanh tra toàn diện, sẽ sáng rõ những vấn đề mà dư luận quan tâm: MobiFone mua AVG với mục đích gì và với mức giá nào?

Thương vụ Kem Tràng Tiên, DN có quyền sử dụng 1.500 m2 đất vàng trên phố Tràng Tiên (Hà Nội) chỉ được định giá 3,2 tỷ đồng khi CPH; Công ty Bánh tôm Hồ Tây với hàng trăm m2 đất bên hồ Trúc Bạch, sát Hồ Tây với giá 850 triệu đồng hay Khách sạn Phú Gia ngay bên bờ Hồ Gươm, chỉ được định giá 3,5 tỷ đồng, hơn 1,4 ha đất do hãng Phim truyện Việt Nam sử dụng không được tính vào giá trị DN khi CPH...

Câu chuyện một số quan chức, người đang đương chức, người đã nghỉ hưu sở hữu khối tài sản “khủng” không còn là điều lạ. Và những lùm xùm về khối tài sản “khủng” của bà Hồ Thị Kim Thoa, chắc chưa là đoạn kết của danh sách cán bộ lãnh đạo có liên quan đến vấn đề tài sản.

Tại phiên họp báo chuyên đề mới đây, theo đại diện Bộ Tài chính, kể từ năm 2015, để đảm bảo tính minh bạch khi thoái vốn nhà nước khỏi DN, đã có quy định không được bán thỏa thuận trước mà phải đấu giá công khai trước, sau đó chào cạnh tranh (đấu giá theo điều kiện). Đã đấu giá công khai thì người mua cũng công khai, cạnh tranh, sòng phẳng với nhau. Điều này tránh việc thỏa thuận giữa hai bên. Việc thỏa thuận chỉ là phương án cuối cùng được áp dụng khi những phương án khác không thành công.

Tuy nhiên, câu hỏi đặt ra: Trước 2015, sẽ có không ít tình trạng tương tự như gia đình Thứ trưởng Hồ Thị Kim Thoa? Có bao nhiêu người đã lợi dụng CPH để thâm tóm cổ phần, ôm đất vàng giá rẻ?



DN có quyền sử dụng 1.500 m² đất vàng trên phố Tràng Tiền, chỉ được định giá 3,2 tỷ đồng khi CPH

Hết thời ôm đất vàng giá rẻ

Vừa qua, Bộ Tài chính hợp báo thông báo một số nội dung của Dự thảo Nghị định về CPH DNNN. Dự thảo nghị định có nhiều điểm mới đáng chú ý, đặc biệt là việc xử lý đất đai và xác định giá trị quyền sử dụng đất trong giá trị DN CPH.

Để ngăn chặn tình trạng này, Dự thảo Nghị định về CPH DNNN đã đưa giá trị đất (cả thuê và giao) tính vào giá trị DN, bao gồm cả lợi thế vị trí địa lý của khu đất.

Theo đó, yêu cầu DN CPH có trách nhiệm xây dựng phương án sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Phương án sử dụng đất của DN phải bảo đảm phù hợp với quy định về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ; phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng tại địa phương và phải được gửi đến UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trên địa bàn trước khi thực hiện xác định giá trị DN.

“Điều này sẽ đảm bảo ngăn ngừa tình trạng DN lợi dụng tiếp tục nắm giữ, “ôm” lại toàn bộ diện tích đất đang quản lý mặc dù chưa phù hợp ngành nghề kinh doanh, mục đích sử dụng đất, cũng như quy hoạch của địa phương”, Bộ Tài chính cho hay.

Khi thực hiện phê duyệt phương án sử dụng đất của DN CPH, Nhà nước phải rà soát và quyết định thu hồi những diện tích đất DN sử dụng chưa phù hợp và không đúng quy hoạch; những diện tích đất mà DN CPH được tiếp tục sử dụng đã được tính toán, hướng dẫn đảm bảo phù hợp với pháp luật đất đai hiện hành.

Trao đổi với báo chí, ông Đặng Quyết Tiến, Phó cục trưởng Cục Tài chính DN (Bộ Tài chính) cho biết, để tăng cường quản lý và nâng cao hiệu quả sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm, Dự thảo Nghị định đã quy định rõ công ty cổ phần được chuyển đổi từ DNNN phải thực hiện quản lý và sử dụng đất của DN theo đúng mục đích, đúng phương án sử dụng của toàn bộ diện tích đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Dự thảo Nghị định cũng đã bổ sung quy định về xử lý đất đai đối với các DN quản lý nhiều đất đai ở những vị trí có lợi thế thương mại cao.

Theo đó, đối với đất ở tại đô thị, đất thương mại, dịch vụ tại đô thị... có khả năng sinh lời cao, có lợi thế trong việc làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì giá đất trong bảng giá đất của từng địa phương quy định phải bao gồm yếu tố có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế vị trí đất.

Cụ thể địa phương phải quy định mức giá đất trong bảng giá đất đối với trường hợp này cao hơn nhưng không quá 30% so với mức giá tối đa của cùng loại đất

trong khung giá đất do Chính phủ quy định.

Bùi Quyền