TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Dự án Rose Town: Nợ thuế hơn 513 tỷ đồng

14:57 22/10/2018

Thanh tra Chính phủ vừa ra kết luận, dự án Rose Town có địa chỉ tại Km9, đường Ngọc Hồi, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, do Công ty cổ phần Sản xuất bao bì và hàng xuất khẩu làm chủ đầu tư đang nợ hơn 513 tỷ đồng tiền thuế sử dụng đất và tiền phạt chậm nộp.

Vừa qua, Thanh tra Chính phủ đã ban hành kết luận thanh tra về quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại vị trí đắc địa của các cơ quan nhà nước, doanh nghiệp nhà nước tại Hà Nội giai đoạn 2003-2016.

Theo kết luận, Thanh tra Chính phủ chỉ ra hàng loạt sai phạm trong quá trình xây dựng Dự án Khu văn phòng giao dịch, nhà ở, chung cư cao tầng, biệt thự, nhà vườn để bán và cho thuê (Rose Town) có tại Km9, đường Ngọc Hồi, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, do Công ty cổ phần Sản xuất bao bì và hàng xuất khẩu làm chủ đầu tư.

Dự án Rose Tower có diện tích sử dụng đất 40.124 m2; tổng mức đầu tư là 928 tỷ đồng; tiến độ thực hiện điều chỉnh từ quý III/2017 đến hết quý IV/2020. Tại thời điểm thanh tra, dự án chưa khởi công xây dựng.

Theo kết luận của Thanh tra Chính phủ, nguồn gốc đất, trước khi chuyển mục đích do Công ty cổ phần Sản xuất bao bì và hàng xuất khẩu thuê để làm cơ sở sản xuất, kinh doanh. Năm 2010, UBND TP. Hà Nội cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.

Đối với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, Thanh tra Chính phủ cho biết, dự án có mức tiền sử dụng đất phải nộp là hơn 352 tỷ đồng. Đến thời điểm thanh tra, chủ đầu tư còn nợ hơn 513 tỷ đồng (trong đó tiền sử dụng đất hơn 316 tỷ đồng, tiền chậm nộp gần 197 tỷ đồng), vi phạm Khoản 3 Điều 6, Khoản 7 Điều 12, Khoản 3 Điều ỉ 70 Luật Đất đai năm 2013.

Mặc dù sau khi kết thúc thanh tra, chủ đầu tư đã nộp tiếp hơn 112 tỷ đồng. Tuy nhiên, số tiền sử dụng đất còn nợ hơn 204 tỷ đồng và tiền chậm nộp hơn 196 tỷ đồng.

Ngoài ra, đối với việc xác định tiền sử dụng đất phải nộp của dự án, kết luận thanh tra chỉ rõ, việc liên ngành Sở Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng và Cục thuế trình UBND TP.Hà Nội phê duyệt tiền sử dụng đất tại Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 09/02/2012, đã đưa một số khoản chi phí vào tổng chi phí phát triển để giảm trừ khi xác định giá thu tiền sử dụng đất không đúng quy định tại Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính,

với sổ tiền gần 38 tỷ đồng.

“Trách nhiệm đổi với những sai phạm nêu trên thuộc UBND TP.Hà Nội; các Sở, ngành: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Cục Thuế và chủ đầu tư dự án”, kết luận thanh tra chỉ rõ.

Theo tìm hiểu của phóng viên, dự án Rose Town 79 Ngọc Hồi là tổ hợp nhà liền kề, biệt thự và chung cư văn phòng cho thuê, được thiết kế hiện đại, sang trọng và thoáng đãng. Vị trí được cho là thuận tiện nhất tại cửa ngõ phía Nam Thủ đô. Dự án động thổ vào quý IV/2017, dự kiến bàn giao vào quý I/2019.

Dự án được quảng cáo bao gồm các phân khu Nhà vườn 1, Nhà vườn 2, nhà vườn 3, biệt thự và căn hộ cao cấp. Các căn nhà vườn có giá từ gần 6 tỉ đồng đến gần 11 tỉ đồng/căn. Tuy chưa khởi công nhưng chủ đầu tư đã tiến hành quảng bá rầm rộ với những ngôn từ hết sức hoa mỹ về dự án “nhà ở Hoa hồng” này trên các trang web. Thậm chí, nhiều trang web còn thông báo nhận đặt cọc của khách hàng mua nhà tại dự án này với số tiền là 50.000.000 đồng/1 căn. Cụ thể như các trang web: chungcurosetown.com, rosetownngochoi.com, chungcurosetown.net…

Thế nhưng, theo Luật Kinh doanh bất động sản, một dự án chung cư chỉ được mở bán khi đã làm xong móng và phải có văn bản chấp thuận đủ điều kiện bán hàng của Sở Xây dựng địa phương. Và, bất động sản đưa lên sàn giao dịch phải đủ điều kiện giao dịch. Dự án này chưa đủ điều kiện giao dịch nhưng đã tiến hành nhận tiền đặt cọc trái quy định, tiềm ẩn nhiều rủi ro cho khách hàng.

Liên quan đến vấn đề chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất, các chuyên gia, nhà quản lý trong lĩnh vực đất đai cho biết, việc chậm nộp tiền sử dụng đất về cơ bản được hiểu là vi phạm nghĩa vụ tài chính, không phụ thuộc vào việc có bán hay không bán hàng.

Thế nhưng, với các khách hàng mua tại dự án có thể gặp rủi ro trong trường hợp, doanh nghiệp đang bán hàng, thu tiền về mà không nộp thuế. Có nghĩa là, dùng chính tiền đó trang trải cho nhiều việc khác dẫn đến mất khả năng tài chính để xây dựng công trình theo tiến độ. Tiếp đó, đến khi bàn giao nhà vẫn không nộp thuế thì rất khó làm sổ hồng. Khi đó, việc làm sổ của người dân sẽ gặp khó khăn, vì chủ đầu tư chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước tại dự án đó.

Trúc Mai