

Hà Nội: Dự án BT đường Minh Khai-Vĩnh Tuy-Yên Duyên nghìn tỷ chưa thực hiện đã thế chấp ngân hàng

07:58 25/04/2019

“Dự án Xây dựng tuyến đường Minh Khai-Vĩnh Tuy-Yên Duyên, đoạn nối từ đường Minh Khai đến đường Vành đai 2,5 theo hình thức hợp đồng BT”, triển khai với kỳ vọng sẽ tạo cú hích cho phía Đông Nam thủ đô, góp phần phát triển kinh tế xã hội mạnh mẽ. Tuy nhiên, thời hạn hoàn thành đã cận kề nhưng hiện tại vẫn chưa thể thực hiện.

Đằng sau dự án BT nghìn tỷ này là hàng loạt “lùm xùm” khó hiểu đến từ chính quyền sở tại và nhà đầu tư là Công ty CP Phát triển đầu tư hạ tầng và đô thị Vĩnh Hưng. Điều đặc biệt khó hiểu, dự án khi chưa triển khai, khởi công gì nhưng nhà đầu tư đã thế chấp ngân hàng để có thêm nguồn tài chính để đầu tư, nhưng thực sự điều này có đúng quy định của pháp luật về tín dụng?

Dự án ưu đãi nhiều khu đất “vàng” giá “khủng” vẫn chậm triển khai

Được biết, ngày 13/2/2017 Chủ tịch UBND TP Hà Nội Nguyễn Đức Chung đã ban hành quyết định số 1082/QĐ-UBND, về việc phê duyệt đề xuất Dự án Xây dựng tuyến đường Minh Khai-Vĩnh Tuy-Yên Duyên, đoạn nối từ đường Minh Khai đến đường Vành đai 2,5 theo hình thức hợp đồng BT. Theo nội dung tại quyết định này, UBND TP Hà Nội là cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền ký hợp đồng với nhà đầu tư. Đơn vị chuẩn bị dự án là Công ty Vĩnh Hưng. Quy mô dự án có tổng chiều dài khoảng 1.650m mặt cắt gang 40m:-47,5m theo chỉ giới đường đỏ được cấp có thẩm quyền phê duyệt.



Vị trí chung cư Sunshine Garden

Điểm đầu tuyến giao với đường Minh Khai, điểm cuối tuyến giao với đường vành đai 2,5. Các hạng mục đầu tư gồm nền mặt đường, hè vĩa, thoát nước, cấp nước, hệ thống hào cáp kỹ thuật, chiếu sáng, cây xanh, hệ thống biển báo an toàn giao thông. Dự kiến tổng vốn đầu tư cho dự án BT này khoảng 1.574,2 tỷ đồng. Nguồn vốn chủ sở hữu nhà đầu tư và nguồn vốn huy động khác.

Về phương án thu hồi vốn, nhà đầu tư Công ty Vĩnh Hưng được tạo điều kiện khai thác quỹ đất “khủng” với tổng các khu đất ở gộp lại cũng gần 60ha. Cụ thể, UBND TP.Hà Nội có phương án như sau: Thứ nhất khu nhà ở Ao Mơ: Dự án đã được giao cho Công ty Vĩnh Hưng nghiên cứu, lập dự án đầu tư xây dựng, với quy mô diện tích khoảng 22,9ha, bao gồm 3,85ha diện tích tuyến đường mặt cắt 40m đi qua dự án.

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Số: 401/LQĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

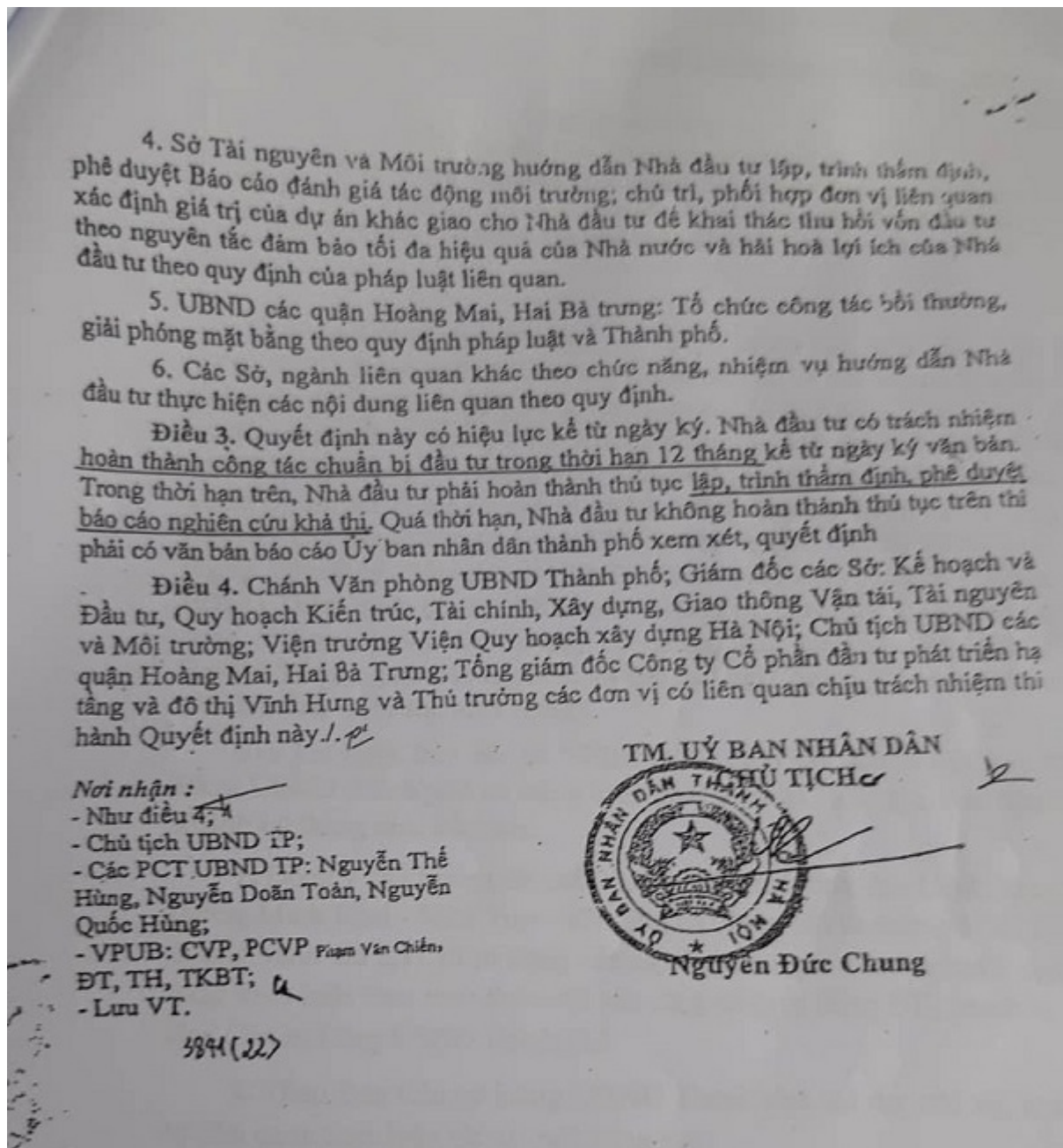
Về việc phê duyệt đề xuất Dự án Xây dựng tuyến đường Minh Khai
- Vĩnh Tuy - Yên Duyên, đoạn nối từ đường Minh Khai đến đường
Vành đai 2,5 theo hình thức hợp đồng BT

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
Căn cứ Luật Đầu tư 2014; Luật Xây dựng 2014;
Căn cứ Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về đầu
tư theo hình thức đối tác công tư;
Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản
lý dự án đầu tư xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản
lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản
lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
Căn cứ Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/6/2015 của Thủ tướng Chính
phủ quy định cơ chế Nhà nước thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư khi thực
hiện dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng-chuyển giao;
Căn cứ Thông tư số 183/2015/TT-BTC ngày 17/11/2015 của Bộ Tài chính
hướng dẫn thực hiện thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư
xây dựng-chuyển giao quy định tại Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/6/2015
của Thủ tướng Chính phủ;
Căn cứ Thông tư số 55/2016/TT-BTC ngày 23/3/2016 của Bộ Tài chính quy
định một số nội dung về quản lý tài chính đối với dự án đầu tư theo hình thức đối tác
công tư và chi phí lựa chọn nhà đầu tư;
Căn cứ Quyết định số 30/2015/QĐ-UBND ngày 16/10/2015 của UBND
Thành phố Hà Nội Ban hành quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của
UBND thành phố Hà Nội thực hiện Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015
của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư;
Căn cứ Văn bản số 1092/TTg-KTN ngày 24/6/2016 của Thủ tướng Chính phủ
về chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng tuyến đường Minh Khai - Vĩnh Tuy - Yên
Duyên đoạn nối từ đường Minh Khai đến đường vành đai 2,5 theo hình thức BT;
Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng và Đô thị Vĩnh
Hung tại Tờ trình số 28/TT-VH/2016 ngày 28/12/2016 về việc phê duyệt đề xuất dự
án Xây dựng tuyến đường Minh Khai - Vĩnh Tuy - Yên Duyên đoạn nối từ đường
Minh Khai đến đường vành đai 2,5 theo hình thức BT;



TH
[Signature]



Quyết định UBND TP. HN cho cty Vĩnh Hưng triển khai dự án BT

Thứ 2: Công ty Vĩnh Hưng sử dụng các ô đất thuộc Dự án xây dựng đồng bộ kỹ thuật khu di dân tổ 24, 25 được UBND TP Hà Nội đồng ý chủ trương cho phép Công ty Vĩnh Hưng đầu tư, tổ chức thực hiện với quy mô diện tích 11,29ha đất bao gồm 1,2ha diện tích tuyến đường mặt cắt 40m đi qua dự án.

Thứ 3: Ba quỹ đất nhà đầu tư đề nghị “bổ sung” để đảm bảo cân đối giá trị dự án BT và giá trị quỹ đất đối ứng gồm: Dự án Ao cây dừa, (DT 0,52ha), dự án Khu sinh thái Vĩnh Hưng (11,9ha), Dự án khu chức năng đô thị Vĩnh Hưng-Thanh Trì (DT khoảng 13ha).

Theo đó, Chủ đầu tư làm 1,65 km đường với tổng mức đầu tư 1.373 tỷ đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị Vĩnh Hưng được quyền khai

thác khu đất 60ha. Nhắm tính chỉ mất hơn 2,2 triệu đồng để có 1m² đất với UBND TP Hà Nội.

Theo hướng dẫn, phạm vi quy mô, ranh giới quỹ đất trên thanh toán cho nhà đầu tư sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở tuân thủ quy hoạch chi tiết về xây dựng, đảm bảo đồng bộ, không trùng lấn theo quy định của Chính phủ. Dự án sẽ thực hiện từ quý 1 năm 2016 đến tháng 6 năm 2019, Công ty Vĩnh Hưng với tư cách nhà đầu tư chính sẽ có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan để tổ chức thực hiện dự án một cách nhanh chóng.

Tuy nhiên, theo quyết định và lộ trình kế hoạch đã được công bố đến nay thời gian như công bố hoàn thành có lẽ vẫn chỉ là hoàn thành trên “giấy vẽ”. Bởi lẽ hiện nay đã chuẩn bị chuyển sang giai đoạn cuối kết thúc dự án tuyến đường BT này nhưng hiện tại phía quận Hai Bà Trưng, quận Hoàng Mai và nhà đầu tư Công ty Vĩnh Hưng vẫn chưa thể đi đến kết quả như đã đề ra?

Lưu ý rằng, các khu đất dự kiến đối ứng cho nhà đầu tư để thực hiện các hoạt động khai thác được xem là đất “vàng” giá “khủng” nằm tại các quận nội đô trung tâm Thành phố. Theo người dân, một số khu đất đã được “cò” trung gian rao bán trong khi dự án vẫn chưa triển khai.

Trước sự chậm trễ triển khai dự án trên, người dân sống trong khu vực “dự án treo” hàng ngày sống thấp thỏm lo âu. Hạ tầng không được đầu tư do dính dự án treo, khiến đời sống và môi trường khu vực này thuộc hai phường Vĩnh Tuy và phường Minh Khai hết sức ngột ngạt.

Ông Trần Nam Sơn, Phó Chủ tịch phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng (Hà Nội) cho biết: “Phường là cơ quan phối hợp trong việc triển khai dự án. Công tác giải phóng mặt bằng vẫn chưa xong. Quận Hai Bà Trưng vẫn đang phối hợp với nhà đầu tư để đưa ra phương án, giá cả đền bù với các hộ dân. Phường đang khảo sát lấy ý kiến 130 hồ sơ tái định cư, xác nhận nguồn gốc đất gửi Ban quản lý dự án quận để thẩm định.

Dự án chưa triển khai nhưng đã thế chấp ngân hàng

Được biết, dự án tuyến đường Minh Khai - Vĩnh Tuy - Yên Duyên đã được UBND Thành phố Hà Nội chỉ đạo triển khai đầu tư từ năm 2004, gắn với dự án xây dựng nhà ở Ao Mơ (bao gồm khu đô thị và một phần đoạn tuyến đường qua dự án khoảng 954,9m) và dự án xây dựng phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật dân cư tổ 24, 25 phường Vĩnh Tuy (đoạn đường qua dự án khoảng 292,2m).

Thời điểm năm 2004, dự án đầu tư xây dựng khu Ao Mơ được thành phố giao cho Công ty đầu tư Xây dựng Phát triển nhà số 7 Hà Nội (Handico 7), thuộc

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (Handico) làm chủ đầu tư.

Còn dự án xây dựng phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật dân cư tổ 24, 25 phường Vĩnh Tuy, năm 2005, thành phố Hà Nội giao Ban quản lý dự án quận Hai Bà Trưng là chủ đầu tư.

Năm 2014, UBND Thành phố Hà Nội đã có văn bản chấp thuận về nguyên tắc việc Handico 7 và Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Y tế Việt Nam (Vimedimex) liên doanh thành lập Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị Vĩnh Hưng, để triển khai dự án xây dựng khu nhà ở Ao Mơ.



Dự án Xây dựng tuyến đường Minh Khai-Vĩnh Tuy-Yên Duyên, đoạn nối từ đường Minh Khai đến đường Vành đai 2,5 theo hình thức hợp đồng BT, Công ty Vĩnh Hưng vẫn chưa được triển khai

Được biết, trước đó tại văn bản báo cáo số 3132/KH&ĐT-ĐT ngày 24/9/2015 của Sở KH&ĐT TP Hà Nội báo cáo UBND TP Hà Nội về việc sở này nhận được văn bản 10/TT-VH/2015 ngày 28/7/2015 của Công ty Vĩnh Hưng đề nghị thực hiện dự án này. Tại mục 4 của văn bản này nêu pháp nhân Nhà đầu tư: nêu rõ ngày 1/6/2015 Sở KH&ĐT TP Hà Nội thông báo cho Công ty Vĩnh Hưng về những tồn tại của hồ sơ chấp thuận Chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng tuyến đường Minh Khai-Vĩnh Tuy-Yên Duyên, đoạn nối từ đường Minh Khai đến đường Vành đai 2,5

trong đó trích dẫn nêu rõ: ...”tại các văn bản số 4786/UBND-XDGT ngày 1/7/2014 và 6329/UBND-XDGT ngày 25/8/2014 UBND TP đã cho phép công ty Vĩnh Hưng đại diện liên danh Công ty CP đầu tư Xây dựng phát triển nhà số 7 Hà Nội và công ty CP Y dược phẩm Vimedimex kế thừa và tiếp tục thực hiện nhiệm vụ chủ đầu tư dự án Khu nhà ở Ao Mơ (Đồng bộ hạ tầng kỹ thuật , hạ tầng nhà ở xã hội, nhà ở trên tuyến đường Minh Khai-Vĩnh Tuy-Yên Duyên đoạn qua Phường Vĩnh Tuy và Phường Mai Động).

Theo đó, mục 2 - Các nội dung còn tồn tại của dự án - văn bản này trích dẫn thông báo số 497/TB-KH&ĐT ngày 1/6/2015 của Sở KH&ĐT, nêu: Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty CP số 0106599143 do Sở KH&ĐT cấp lần đầu ngày 14/7/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 16/3/2015 cho Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng và Đô thị Vĩnh Hưng: Ngoài Công ty CP Y dược phẩm Vimedimex (chiếm 67,27% vốn điều lệ), Công ty CP Đầu tư xây dựng phát triển Nhà số 7 (chiếm 2% vốn điều lệ), còn có 03 cổ đông sáng lập khác là các cá nhân chiếm tổng số 30,73% vốn điều lệ là chưa phù hợp với chấp thuận của UBND Thành phố tại các văn bản nêu trên...

(Các “văn bản nêu trên” ở đây là số 4786/UBND-XDGT ngày 1/7/2014 và 6329/UBND-XDGT ngày 25/08/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc cho phép Công ty Vĩnh Hưng kế thừa và tiếp tục thực hiện nhiệm vụ chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở Ao Mơ).

Từ đây, Sở KH&ĐT đề nghị: Nhà đầu tư phối hợp với Handico 7 và Vimedimex làm rõ pháp nhân của Công ty Vĩnh Hưng và trách nhiệm, quyền lợi giữa các bên để tránh phát sinh khiếu nại trước và sau quá trình thành lập.

Như vậy, từ những văn bản của các cơ quan chức năng cho thấy, trước khi UBND TP Hà Nội ra quyết định giao cho Công ty Vĩnh Hưng thực hiện dự án BT như đã nêu thì việc thẩm định lựa chọn nhà đầu tư dự án cũng tiến hành khá “sơ sài” nên khi triển khai dự án còn nhiều vấn đề cần làm rõ.

Trước sự việc trên, dư luận đang đặt ra hoài nghi về năng lực tài chính thực sự có vấn đề gì hay không? Sự chậm trễ này, nguyên nhân do UBND 2 quận Hai Bà Trưng, quận Hoàng Mai chậm trễ trong GPMB hay nhà đầu tư Công ty Vĩnh Hưng đang có vấn đề?

Được biết, trước và sau khi chính thức nhận quyết định Số 1082/QĐ-UBND về việc phê duyệt đề xuất Dự án Xây dựng tuyến đường Minh Khai-Vĩnh Tuy-Yên Duyên, đoạn nối từ đường Minh Khai đến đường Vành đai 2,5 theo hình thức hợp đồng BT, Công ty Vĩnh Hưng đã dùng toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án Đầu tư xây dựng đồng bộ kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở trên tuyến Minh

Khai-Vĩnh Tuy-Yên Duyên (Khu dự án Ao Mơ) để đổi lại được khoản vay lớn từ ngân hàng TMCP Việt Á Chi nhánh Hà Nội. Đồng thời, Công ty Vĩnh Hưng cũng “cầm” toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án: “Đầu tư xây dựng phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu dân cư 24, 25 Phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, HN cho ngân hàng Việt Á...

Việc công ty Vĩnh Hưng sử dụng tài sản đảm bảo này để thế chấp vay vốn, có đúng quy định về luật các tổ chức tín dụng? Việc chưa triển khai chậm nhưng ngân hàng đã giải ngân cho vay, vậy việc sử dụng nguồn vốn có đúng quy định...? Đó là hàng loạt dấu hỏi để nghị cơ quan chức năng (UBND TP Hà Nội, ngân hàng Nhà nước, cơ quan Thanh tra Chính phủ...) vào cuộc làm rõ sự việc, sớm đưa dự án thực hiện đúng những gì Chính phủ kỳ vọng.

Thiên Trường