

Hàng loạt nhà phố, biệt thự bỏ hoang gây lãng phí nguồn lực xã hội

14:45 30/10/2024

Nhiều năm trở lại đây, khái niệm "nhà hoang", "biệt thự hoang", "khu đô thị hoang" ngày càng trở nên quen thuộc và phổ biến. Ngay tại các thành phố lớn, nơi được cho là "đất chật, người đông" thì tình trạng này vẫn "đầy nhan nhản". Từ đó cho thấy một nghịch cảnh trớ trêu, giữa một bên "đất, nhà hoang hóa" và một bên là cảnh người dân chật vật, khó khăn về nhà ở.



Các căn biệt thự trong khu đô thị Dương Nội đang trong tình trạng hoang vắng. Ảnh: Ngọc Linh

Biệt thự triệu USD, cỏ mọc um tùm

Theo ghi nhận của phóng viên cho thấy, hiện nay hàng trăm căn biệt thự, nhà liền kề tại nhiều dự án ở Hà Nội trị giá hàng triệu USD đang bị bỏ hoang, gây lãng phí. Mặc dù dự án đã xây dựng xong hàng chục năm nay nhưng chỉ rất ít

căn biệt thự, nhà liền kề có người sinh sống, số còn lại không có cư dân về ở. Đáng nói dù rơi vào tình trạng hoang vắng nhưng các biệt này vẫn ghi nhận sự tăng về giá.

Tại dự án khu đô thị mới Dương Nội, phường Dương Nội, quận Hà Đông, Hà Nội do Tập Đoàn Nam Cường làm chủ đầu tư cũng rơi vào tình trạng hàng trăm căn biệt thự, liền kề bị bỏ hoang, các hạng mục hỏng hóc, xuống cấp theo thời gian, gây lãng phí nghiêm trọng.

Dự án được khởi công từ năm 2008 với tổng mức đầu tư ban đầu 7.642 tỷ đồng, được xây dựng trên khu đất có diện tích 197,3ha, với quy mô 4 phân khu: Khu đô thị Dương Nội 1, 2, 3, 4 (phân khu A, B, C, D). Dù hạ tầng, cảnh quan, đường xá, hệ thống đèn chiếu sáng và các hạng mục đã đầy đủ nhưng lượng cư dân chuyển về ở rất ít.

Con đường dẫn vào các khu biệt thự này cỏ dại mọc cao quá đầu người, sân phủ đầy rêu phong, rác thải, đường xá xung quanh vắng vẻ, không bóng người qua lại... Các vòi nước, bể nước lộ thiên gãy vỡ, xuống cấp, nứt nẻ. Bên trong khu đô thị, nhiều căn được rao bán hoặc cho thuê làm văn phòng, nhưng cả năm vẫn không có người đến hỏi.

Mặc dù bị bỏ hoang nhưng giá biệt thự, liền kề, shophouse vẫn được rao bán ở mức rất cao. Trên các trang thông tin mua bán nhà đất, giá được rao bán từ 23-31 tỷ đồng/căn, cao gấp 2-3 lần thời điểm mua vào năm 2010, nhưng hầu như không có giao dịch.



Cỏ dại bao vây những căn biệt thự ở khu An Vượng Villa thuộc Dự án KĐT Dương Nội do Tập Đoàn Nam Cường làm chủ đầu tư. Ảnh: Ngọc Linh

Giá bất động sản có dấu hiệu "nóng" trở lại, nhu cầu về nhà ở tại Hà Nội tăng cao nhưng nhiều dãy biệt thự vẫn bị bỏ hoang lạnh lẽo khiến nhiều người dân cảm thấy nuối tiếc vì lãng phí.

Thêm một dự án cũng gây tình trạng lãng phí tương tự, đó là dự án Điểm dịch vụ sinh thái Song Phương do Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ Phương Viên là chủ đầu tư. Dự án có tổng diện tích hơn 9,5ha, tọa lạc tại khu đồng Sâu (thôn Phương Viên, xã Song Phương, huyện Hoài Đức, Hà Nội).

Theo phê duyệt ban đầu, dự án nhằm phục vụ du lịch, nghỉ dưỡng. Tuy nhiên, chủ đầu tư đã điều chỉnh mục tiêu thành xây dựng khu nhà ở cao cấp ở để bán.

Năm 2018, Thanh tra Chính phủ đã thanh tra toàn diện dự án này và phát hiện hàng loạt vi phạm, bất cập trong việc phê duyệt, điều chỉnh dự án cũng như thu hồi đất để triển khai dự án này. Thanh tra Chính phủ kết luận, dự án rơi vào tình trạng chậm tiến độ nhiều năm, chủ đầu tư nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền thuế lên đến 152 tỉ đồng.

Nằm trên đường Quốc lộ 32, khu đô thị Lideco tại thị trấn Tràm Trôi (Hoài Đức, Hà Nội) do Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm bắt đầu khởi công xây

dựng vào năm 2007, hoàn thành năm 2013, tổng diện tích 38,23 ha với chi phí đầu tư gần 800 tỷ đồng.

Dù dự án hoàn thành từ nhiều năm trước, nhưng hiện nay, chỉ một số ít căn biệt thự, nhà liền kề có người sinh sống, số còn lại vẫn bị bỏ hoang, không có người ở.

Kiến nghị sớm đánh thuế để nhà đất bỏ hoang

TS Đào Ngọc Nghiêm, Phó Chủ tịch Hội Quy hoạch và phát triển đô thị Việt Nam - nhận định, tình trạng biệt thự bỏ hoang khá phổ biến, đặc biệt ở Hà Nội. Đây là sự lãng phí về sử dụng đất, công trình và mất mỹ quan đô thị.

KTS Đào Ngọc Nghiêm nhấn mạnh, ở một số quốc gia thường quy định mỗi một gia đình chỉ được đăng ký một chỗ ở, còn những nơi khác muốn có nhà phải chịu sự quản lý của Chính phủ. Nhưng ở Việt Nam thì không quy định, do đó ai muốn mua bao nhiêu bất động sản nhà ở cũng được.

Vì vậy, nếu không khắc phục những "lỗ hổng" về cơ chế quản lý, quy hoạch thì không chỉ Hà Nội mà nhiều đô thị, tỉnh thành khác như TP. HCM, Bình Dương, Đồng Nai... sẽ xuất hiện thêm nhiều khu đô thị, biệt thự, nhà ở bỏ hoang.



Do bị bỏ hoang lâu ngày, khung cảnh của những căn biệt thự tiền tỷ trở nên hoang tàn, cỏ dại mọc um tùm bên trong khuôn viên. thậm chí kính cửa bị vỡ nhiều mảnh. Ảnh: Ngọc Linh

Đồng quan điểm, chuyên gia bất động sản Phan Công Chánh cho rằng, biệt thự bỏ hoang là sự lãng phí cả về sử dụng đất, công trình và mất mỹ quan đô thị.

"Nó sẽ gây ra rất nhiều hệ lụy. Thứ nhất, việc bỏ hoang những biệt thự như vậy, rõ ràng là nó lãng phí một nguồn lực lớn của những người đã mua hay cả với những người đang có sự lãng phí lớn. Thứ 2, việc lãng phí, bỏ hoang biệt thự, đô

thị cũng khiến cho bộ mặt đô thị ở một số nơi một số chỗ không đạt được mục đích từ ban đầu khi triển khai dự án của những người chủ đầu tư. Thứ 3 nữa là nó phát sinh những tệ nạn về an ninh trật tự trở nên phức tạp hơn cho những dự án như vậy".

Việc các dự án nhà ở để hoang hóa không chỉ gây lãng phí tài nguyên đất đai mà còn tạo ra bất công xã hội, khi mà phần lớn nguồn cung nhà đất - đang ngày một khan hiếm, vẫn tiếp tục "rơi" vào tay những người dư dả tài chính. Họ sở hữu một vài thậm chí là hàng chục, hàng trăm bất động sản nhưng để hoang, "ôm đất chờ thời", dẫn đến tăng giá nhà đất, khiến cho khả năng tiếp cận nhà ở của người dân ngày một hạn chế.

Để giải quyết vấn đề này, tại các nước phát triển, ngoài chính sách phát triển nhà xã hội, họ đánh thuế cao lên bất động sản thứ 2 trở đi và bất động sản không đưa vào sử dụng, khiến người dân hạn chế hoặc không còn nhiều động lực đầu cơ bất động sản. Thông qua đó giúp tăng khả năng tiếp cận nhà ở cho người có nhu cầu thực.

Nhiều khu đô thị bỏ hoang, gây lãng phí rất lớn mới đây cũng được đưa vào nghị trường Quốc hội. Sáng 28/10, Quốc hội nghe báo cáo của đoàn giám sát của Quốc hội về việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023, thảo luận tại hội trường về báo cáo này.

Báo cáo trước Quốc hội, Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế, Phó Trưởng Đoàn giám sát của Quốc hội Vũ Hồng Thanh cho biết, bên cạnh những kết quả đáng ghi nhận trong việc ban hành và tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản (TTBĐS) và phát triển nhà ở xã hội (NOXH), vẫn còn những tồn tại, hạn chế. Một số dự án gặp vướng mắc về mặt pháp lý, đặc biệt là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Nhiều doanh nghiệp kinh doanh BĐS chưa đủ năng lực tài chính, thiếu kinh nghiệm triển khai, dẫn đến dự án kém hiệu quả, chất lượng sản phẩm BĐS không cao.

Một số dự án gặp vướng mắc về mặt pháp lý, đặc biệt là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Nhiều doanh nghiệp kinh doanh BĐS chưa đủ năng lực tài chính, thiếu kinh nghiệm triển khai, dẫn đến dự án kém hiệu quả, chất lượng sản phẩm BĐS không cao.

Do đó, Đoàn giám sát của Quốc hội kiến nghị sớm hoàn thiện công tác nghiên cứu, đề xuất sửa đổi, bổ sung, ban hành mới các luật về thuế, có quy định về mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang.

Thiên Trường