TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Khánh Hòa: Napoleon Castle 1, sai phạm nghiêm trọng, thất thoát lớn tài sản nhà nước

21:57 21/11/2019

Dự án chung cư Napoleon Castle 1 do Công ty TNHH Cat Tiger Khareal làm chủ đầu tư, tại 25- 26 Nguyễn Đình Chiểu, P. Vĩnh Phước, Tp. Nha Trang. Dự án có di[illegible] căn h[illegible] và d[illegible]



Dự án chung cư Napoleon Castle 1 (bên phải) tại 25- 26 Nguyễn Đình Chiểu, P. Vĩnh Phước, Nha Trang (Ảnh TMN)

Chuyển giao đất công cho tư nhân trái luật gây thiệt hại cho nhà nước trên 100 tỷ đồng?

Khu đất 25- 26 Nguyễn Đình Chiểu, nguyên là trụ sở của Công ty liên doanh (LD) 18/4, diện tích 2912,7 m2, chạy dài theo mặt đường 77 m. Khi Công ty LD 18/4 sáp nhập vào Tổng công ty Khánh Việt (Khatoco), toàn bộ khu này được

chuyển giao cho Khatoco.

Ngày 05/11/2003, UBND tỉnh Khánh Hòa cho phép Khatoco lập dự án đầu tư (DAĐT) theo thông báo số 475/TB-UB; Ngày 02/2/2005, Khatoco được cấp thỏa thuận đầu tư số 398/UB, xây dựng Khu chung cư- siêu thị và văn phòng làm việc.

Sau thời gian hơn chục năm để treo, ngày 18/12/2014, UBND tỉnh Khánh Hòa có Quyết định số 3494/QĐ- UBND giao đất cho Khatoco để thực hiện dự án; Thời hạn 50 năm; Có thu tiền sử dụng đất.



Hình ảnh Chung cư 25- 26 Nguyễn Đình Chiểu do Khatoco công bố 2015 (Ảnh TMN)

Theo phiếu chuyển thông tin địa chính ngày 08/01/2015 của VP đăng ký QSD đất Tỉnh; Ngày 13/1/2015, Khatoco được thông báo nộp tiền sử dụng đất số 55/TB/TSDĐ của Cục thuế Khánh Hòa: Diện tích 2.912,7 m2; Đất ở đô thị; Thời hạn giao đất: Lâu dài; Giá tính tiền SDĐ: 13.200.000 đồng/m2; Tổng số tiền phải nộp: 38.447.640.000 đồng. Theo văn bản số 2441/CT- QLĐ ngày 15/5/2015 của Cục thuế gửi Khatoco: Ngày 06/5/2015, UBND tỉnh có văn bản số 2721/UBND-XDNĐ cho phép Cục Thuế khấu trừ 2.202.873.008 đồng tiền bồi thường hỗ trợ mà Khatoco đã chi trả vào tiền sử dụng đất tại dự án chung cư 25- 26 Nguyễn Đình Chiểu. Số tiền Khatoco còn phải nộp là 36.244.766.992 đồng. Ngày

11/2/2015, Khatoco đã nộp 19.223.820.000 đồng. Ngày 17/4/2015, Khatoco nộp tiếp số tiền sử dụng đất còn lại là 17.020.946.992 đồng. Như vậy, khu đất 25-26 Nguyễn Đình Chiểu đã trở thành đất ở đô thị, sử dụng lâu dài, thuộc quyền sử dụng của Khatoco. Được biết, ngày 26/4/2016, UBND tỉnh đã ký cấp Giấy CNQSD Đất QSH nhà ở số CD 084457 (số vào sổ cấp GCN CT- 10660) cho Khatoco.

Điều đáng lưu ý: Khu đất 2.912,7 m2, giá đất được vận dụng Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ tài chính, áp dụng với khu đất trị giá dưới 20 tỷ đồng, nhưng lại lấy giá đất theo quy định Bảng giá đất 2014- Quyết định số 29/2013/QĐ- UBND ngày 20/12/2013 với 6.000.000 đồng/m2; và hệ số điều chỉnh giá đất theo Quyết định số 45/2012/QĐ- UBND ngày 21/12/2012 (6.000.000 đồng x 1,1 x 2 = 13.200.000 đồng/m2). Theo một số chuyên gia, giá đất thị trường đường Nguyễn Đình Chiểu thời điểm này phải 40.000.000 đồng/m2; Trị giá lô đất phải trên 110 tỷ đồng. Việc áp dụng như trên, với giá đất thấp hơn nhiều so với thị trường, để Khatoco chỉ phải nộp 38.447.640.000 đồng, là gây thất thoát lớn cho ngân sách nhà nước hàng chục tỷ đồng?

Ngày 14/12/2016, Công ty TNHH Cat Tiger Khareal (Cat Tiger Khareal) đăng ký kinh doanh lần đầu, với mã số doanh nghiệp: 421720037; Vốn điều lệ 48 tỷ đồng; Gồm 2 thành viên: Công ty TNHH Thương Mại- Du lịch Cat Tiger vốn góp 36 tỷ đồng, Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khatoco (Khatoco) vốn góp 12 tỷ đồng; Do ông Lê Văn Dũng, trú 130 đường 2/4, P. Vạn Thắng, Tp. Nha Trang làm giám đốc. Có chuyên gia cho rằng: 12 tỷ góp vốn của Khatoco thực chất là "giá trị quyền sử dụng đất 2.912,7 m2 tại 25- 26 Nguyễn Đình Chiểu". Trong khi để có quyền sử dụng đất, Khatoco phải nộp theo thông báo 55/TB/TSDĐ của Cục thuế, tổng số tiền lên đến: 38.447.640.000 đồng. Như vậy, có dấu hiệu cố tình gây thiệt hại tài sản cho Khatoco, thực chất là gây thiệt hại cho tài sản nhà nước, vì Khatoco là doanh nghiệp nhà nước hạng đặc biệt?

Ngày 11/8/2017, đăng ký kinh doanh của Cat Tiger Khareal thay đổi lần 1, vốn điều lệ lên 180 tỷ; Vốn góp của Công ty TNHH TM- DL Cat Tiger tăng lên 168 tỷ đồng; Vốn góp của Khatoco vẫn chỉ 12 tỷ.

Ngày 11/9/2017, Cat Tiger Khareal được UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 2672/QĐ- UBND, cho DA Napoleon Castle 1: Mục tiêu: xây dựng chung cư để bán; Quy mô: 40 tầng (không kể 3 tầng hầm); Chiều cao công trình 142,1 m, gồm 824 căn (kể cả shop huose); Diện tích đất sử dụng: 2.912,7 m2; Tổng vốn đầu tư: 695 tỷ đồng; Thời hạn hoạt động: 50 năm; Tiến độ hoàn thành: Tầng 40 tháng 10/2019; Đưa vào sử dụng: Tháng 12/2019

Ngày 28/9/2017, Cat Tiger Khareal được Sở Xây dựng cấp Giấy phép XD số 135/GPXD- SXD, để xây dựng chung cư Napoleon Castle 1 tại 25- 26 Nguyễn Đình Chiểu, P. Vĩnh Phước, Tp. Nha Trang, với 40 tầng nổi + 3 tầng hầm; Giấy tờ về đất đai: Giấy CNQSD Đất QSH nhà ở số CD 084457 (số vào sổ cấp GCN CT-10660) do UBND Tỉnh cấp 26/4/2016 (thuộc Khatoco, chứng tỏ Khatoco góp vốn bằng quyền sử dụng đất với giá trị 12 tỷ đồng), thay đổi ngày 23/01/2017.

Từ ngày 19 đến 20/10/2017 (21 ngày sau khi được cấp giấy phép xây dựng), Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (GĐNNCLCTXD) kiểm tra công trình, ra văn bản số 963/GĐ- GĐ3 ngày 24/10/2017 nêu rõ: Công trình đã thi công phần móng, 03 tầng hầm, đang thi công phần thân; Được thẩm định kỹ thuật tại văn bản 778/HĐXD-QLTK ngày 14/9/2017 nhưng chủ đầu tư chưa cung cấp được thiết kế bản vẽ thi công được duyệt, thuyết minh dự án đầu tư... theo quy định...Hồ sơ quản lý chất lượng chỉ có kết quả nén bê tông 28 ngày... Như vậy, công trình đã thi công trái phép trước khi có giấy phép. Thiếu nhiều giấy tờ pháp lý.

Ngày 24/10/2017 (26 ngày sau khi cấp GPXD), Sở XD có văn bản số 4094/SXD-QLN thông báo chủ đầu tư đủ điều kiện đưa bất động sản hình thành trong tương lai vào kinh doanh (đủ điều kiện bán) đối với 824 căn (814 căn hộ ở và 10 căn shop house). Tuy nhiên cũng nhắc nhở "...các căn hộ của dự án... đang thế chấp ngân hàng...phải được ngân hàng thương mại đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng..."



Ngày 3/12/2017, trên đường Phạm Văn Đồng, Tp. Nha Trang đã có bảng quảng cáo bán căn hộ Napoleon Castle 1, giá từ 1,4 tỷ đồng/căn. (Ảnh TMN)

Theo khảo sát thực tế ngày 3/12/2017, trên đường Phạm Văn Đồng, Tp. Nha Trang đã có bảng quảng cáo bán căn hộ Napoleon Castle 1, giá từ 1,4 tỷ đồng/căn.

Ngày 30/12/2017 (sau 1 năm thành lập doanh nghiệp, 3 tháng xây dựng công trình), Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh BĐS Khatoco (Khatoco) chuyển nhượng toàn bộ vốn góp 12 tỷ đồng, theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2017/HĐCNV- BĐS cho Công ty TNHH Thương Mại- Du lịch Cat Tiger của ông Lê Văn Dũng. Hội đồng thành viên Công ty TNHH Cat Tiger Khareal đã ra Quyết định số 01/QĐ/2018- TP ngày 30/12/2017 chuyển đổi Công ty TNHH (hai thành viên trở lên) thành Công ty TNHH (một thành viên), Cat Tiger Khareal được kế thừa toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH (hai thành viên) Cat Tiger Khareal trước đây.

Vào thời điểm 2017, theo các chuyên gia, giá đất đường Nguyễn Đình Chiểu trên thị trường lên đến 60 triệu đồng/m2. Khu đất gần 3.000 m2 của Khatoco trị giá khoảng 180 tỷ đồng. Trong khi đó, Khatoco chuyển nhượng bằng nguyên giá trị vốn góp ban đầu 12 tỷ đồng. Như vậy, trong vòng 1 năm từ ngày thành lập Cat Tiger Khareal 14/12/2016 đến 30/12/2017, khu đất công 2.912,7 m2 trị giá

thị trường khoảng 150 đến 180 tỷ đồng, được chuyển thành đất ở, chuyển nhượng cho tư nhân là ông Lê Văn Dũng với giá rẻ mạt 12 tỷ đồng, gây thất thoát tài sản nhà nước lên đến trên 100 tỷ đồng.

Điều nghiêm trọng ở chỗ: Khatoco là một doanh nghiệp nhà nước, được giao quản lý sử dụng đất công nguồn gốc do sát nhập công ty LD 18/4, đã mang góp vốn vào Công ty TNHH Cat Tiger Khareal. Nhưng năm 2017, khi muốn chuyển giao cho ông Lê Văn Dũng, phải báo cáo UBND tỉnh thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, quy định trong Thông tư liên tịch Bộ Tài nguyên và Môi trường- Bộ Tư pháp số 14/2015/TTLT- BTNMT- BTP ngày 04/4/2015, Điều 4, khoản "2. Đất nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước". Nếu ông Lê Văn Dũng muốn lấy phần góp vốn bằng quyền sử dụng đất của Khatoco phải qua đấu giá, không thể thực hiện thương lượng dẫn tới chuyển giao "nguyên giá gốc", gây thiệt hại cho nhà nước trên 100 tỷ đồng ?

Nhiều sai phạm nghiêm trọng trong thực hiện dự án

Ngày 03/01/2018, Công ty TNHH (một thành viên) Cat Tiger Khareal đăng ký thay đổi GCN đăng ký doanh nghiệp lần 2 . Thay đổi nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của ông Lê Văn Dũng về 72 Hoàng Văn Thụ, P. Vạn Thắng, Tp. Nha Trang. Ngày 29/01/2018, thay đổi lần 3: Địa điểm trụ sở chính từ 3 C đường B4 khu đô thị Vĩnh Điềm Trung, chuyển về 25- 26 Nguyễn Đình Chiểu, P. Vĩnh Phước, Nha trang.

Ngày 01 đến 2/11/2018, Cục GĐNNCLCTXD- Bộ Xây Dựng tiến hành kiểm tra công trình Chung cư Napoleon Castle 1; Ngày 08/11/2019, Cục có thông báo số 1325/GĐ- GĐ3, trong đó nêu lên rất nhiều sai phạm. Đặc biệt, "chủ đầu tư không cung cấp được quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công" giống như lần kiểm tra một năm trước của Cục ngày 24/10/2017. Bên cạnh đó: " điều chỉnh chiều cao tầng 1, tầng 2 và tầng kỹ thuật mái….chưa cung cấp hồ sơ thiết kế điều chỉnh theo đúng quy định của pháp luật"; Chưa có Giấy chứng nhận đủ điều kiện về phòng cháy chữa cháy….



“Bảng thông kê căn hộ tầng điển hình (tầng 4 đến tầng 38): Mỗi tầng có 22 căn hộ, diện tích từ 53,3 m2 đến 75,8 m2. (Ảnh: TMN)

Theo công bố của chủ đầu tư: “Bảng thông kê căn hộ tầng điển hình (tầng 4 đến tầng 38): Mỗi tầng có 22 căn hộ, diện tích từ 53,3 m2 đến 75,8 m2. Chưa kể từ tầng 1 đến tầng 3 và tầng 39, 40, đã có 770 căn hộ. Nếu tính sơ bộ tầng 1 gồm 10 căn shophouse, còn tầng 2,3,39,40, nếu theo cấu trúc 22 căn/ 1 tầng, thì 4 tầng còn lại sẽ vào khoảng 88 căn. Tòa chung cư này có thể có 858 căn hộ (88 căn + 770 căn từ tầng 4- 38), và 10 căn shophouse ? Trong khi Quyết định chủ trương đầu tư số 2672/QĐ- UBND ngày 11/9/2017 của UBND tỉnh, thông báo 4094/SXD- QLN ngày 24/10/2017, chung cư này chỉ có 824 căn (814 căn hộ và 10 căn shop huose). Theo trao đổi với một thành viên đoàn kiểm tra liên ngành tại dự án, thang máy chung cư có nút lên tầng 44 ? Những thông tin trên cho thấy dấu hiệu chủ đầu tư xây dựng sai phép, tăng căn hộ, thậm trí vượt tầng là khá rõ ?



Chung cư Napoleon Castle 1 còn ngổn ngang, chưa hoàn thành, chưa nghiệm thu, đã giao 200 hộ cho người mua . Ảnh chụp 10/11/2019 (Ảnh: TMN)

Ngày 16/10/2019, Thanh tra Sở Xây dựng ra Quyết định số 451/QĐ- XPVPHC, xử lý vi phạm hành chính với Cat Tiger Khareal, chủ đầu tư chung cư 25-26 Nguyễn Đình Chiểu, P. Vĩnh Phúc, Tp. Nha Trang, về hành vi: "Đưa từng phần công trình vào sử dụng khi chưa tổ chức nghiệm thu", hình thức phạt tiền 55 triệu đồng.

Ngày 18/10/2019, Sở Xây dựng có văn bản số 3782/SXD- Ttra gửi Cat Tiger Khareal thông báo: "Qua kiểm tra, chủ đầu tư cho biết đã lập biên bản bàn giao cho 200 khách hàng để thi công hoàn thiện nội thất"…"việc các hộ dân sinh sống tại căn hộ nêu trên là không phù hợp theo quy định của pháp luật. Do vậy, Sở Xây dựng yêu cầu chủ đầu tư không được bàn giao và cho người vào ở khi chưa được Bộ Xây dựng chấp thuận nghiệm thu".

Cũng trong ngày 18/10/2019, Sở Xây dựng có văn bản số 3783/SXD- Ttra gửi Công an Tỉnh, Công an Tp. Nha Trang, Công an phường Vĩnh Phước, thông báo việc chủ đầu tư đã lập biên bản giao cho 200 khách hàng để thi công hoàn thiện nội thất…để công an kiểm tra, ngăn chặn đảm bảo an ninh trật tự, an toàn phòng cháy chữa cháy… Do chưa được cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu, cho phép đưa công trình vào sử dụng.

Ngày 22/10/2019, Tỉnh ủy Khánh Hòa đã có văn bản số 3172- CV/TU gửi Ban nội chính Tỉnh ủy, Ban cán sự Đảng UBND tỉnh, Công an tỉnh, Thành ủy Nha Trang chỉ đạo sát sao việc xử lý, giải quyết các vấn đề tại Dự án chung cư Napoleon

Castle 1.

Thay lời kết

Một lô đất công 2912,7 m2, được giao cho doanh nghiệp nhà nước hạng đặc biệt Khatoco, cho chuyển đổi thành đất ở lâu dài, áp dụng tính giá đất không đúng gây thiệt hại cho ngân sách hàng chục tỷ đồng, sau khi nộp tiền sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Khu đất Khatoco nộp tiền sử dụng đất 38.447.640.000 đồng, đưa vào Công ty TNHH Cat Tiger Khareal chỉ với mức góp vốn 12 tỷ đồng? Sau 1 năm, Khatoco bán phần góp vốn này cho đối tác còn lại trong công ty vẫn với giá 12 tỷ, không qua đấu giá ? Trong khi giá thị trường của khu đất lên đến 160- 180 tỷ đồng? Trong khi đó, khu đất muốn chuyển giao theo quy định phải đấu giá QSD Đất? Dấu hiệu cố ý làm trái gây thiệt hại nghiêm trọng tài sản nhà nước khá rõ, đề nghị các cơ quan chức năng kiểm tra, xác minh, xử lý thu hồi tài sản cho nhà nước.

Một dự án từ khi xây dựng tháng 9/2017 đến nay, chủ đầu tư không cung cấp được quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công? Có dấu hiệu thay đổi chiều cao, xây vượt tầng, vượt số lượng căn hộ, sai giấy phép, chưa có giấy chứng nhận đủ điều kiện phòng cháy, chưa được nghiệm thu đã cho 200 hộ vào nhận căn hộ… là những dấu hiệu sai phạm nghiêm trọng trong quá trình thực hiện dự án, Đề nghị các cơ quan chức năng thanh tra toàn diện, xử lý nghêm minh, tránh hậu quả xấu xảy ra sau này.

Nhóm PV