

Những dự án BĐS không hiệu quả, gây lãng phí đất công, thất thoát ngân sách

06:40 09/10/2019

Nguồn tài nguyên đất đai của cả nước nói chung đang đối mặt với nguy cơ suy giảm về diện tích và chất lượng, do việc sử dụng đất không tuân thủ quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến diện tích quy hoạch tổng thể, không đảm bảo tính hiệu quả lâu dài... Nhiều địa phương tự ý điều chỉnh quy hoạch, chậm ban hành các quyết định thu hồi đất khi dự án chậm triển khai, sử dụng đất chưa đúng mục đích được giao, chuyển nhượng, cho thuê, định giá đất không sát giá thị trường, thực hiện sai thẩm quyền... gây thất thoát cho NSNN, tạo ra những khó khăn lớn trong công tác quản lý, để lại nhiều bức xúc cho dư luận xã hội. Vậy, vai trò và trách nhiệm của cơ quan chức năng từng địa phương có liên quan thế nào trong việc làm thất thoát ngân sách, lãng phí tài nguyên? Giải pháp nào để ngăn chặn tình trạng trục lợi bằng cách “hô biến” đất công thành đất tư?

Thành phố Hồ Chí Minh, nơi được xem là “tắc đất tắc vàng”, trung tâm kinh tế của cả nước, tập trung nhiều hoạt động thương mại, sản xuất, kinh doanh... là nơi có nhu cầu sử dụng đất rất lớn. Song nguồn lực đất đai vẫn chưa được quản lý chặt chẽ, nhiều thửa đất sử dụng không hiệu quả, để xảy ra tình trạng thất thoát đất công đến báo động, làm ảnh hưởng ngân sách nhà nước kéo dài nhiều năm.

Bài 1 - TP.HCM: Nhiều ưu ái “bất thường” đẩy dự án 156 hecta đất công vào tay tư nhân

Như TH&CL đã thực hiện bài viết “*Vì sao một doanh nghiệp tư nhân lại dễ dàng “ôm trọn” 156ha đất công tại Nông trường Dừa?*”, cho đến nay gần một năm trôi qua từ khi nội dung bài báo đăng và được sự quan tâm nhiều của dư luận, nhưng dự án Nông trường Dừa 156ha vẫn “án binh bất động”. Hiện tại, chưa có thông tin cụ thể nào về vai trò và trách nhiệm của cơ quan quản lý hay phương án triển khai hoặc thu hồi dự án đúng quy định pháp luật, nhằm đảm bảo quỹ đất công của Nhà nước không bị thất thoát, và tiền ngân sách không bị thất thu...



Dự án 156ha thuộc nông trường vườn Dừa (Q9, TP.HCM) bốn mặt sông nước, gần 15 năm triển khai nhưng hiện dự án vẫn còn trên giấy, có dấu hiệu làm thất thoát hàng ngàn tỉ đồng tiền ngân sách nhà nước

Theo đó, diện tích 156ha đất thuộc Nông trường Dừa ở Thủ Đức (nay thuộc phường Long Trường, quận 9, TP.HCM) đã được chính quyền TP.HCM xác lập sở hữu Nhà nước từ năm 1985 nhằm tạo quỹ đất sạch phục vụ các dự án, công trình của thành phố.

Nhưng qua nhiều “chiêu” chuyển đổi mục đích sử dụng, thay đổi công năng, thoái hóa vốn... cuối cùng diện tích đất công này đã thuộc quyền sở hữu của công ty CP địa ốc Thành Nhơn (thuộc tập đoàn Novaland), đem lại khoản lãi gần 600 tỉ đồng cho Tổng Công ty du lịch Sài Gòn (Saigontourist) và hàng chục tỉ đồng cho công ty thành viên...

Quan trọng hơn, việc làm này có dấu hiệu làm thất thoát hàng ngàn tỉ đồng tiền ngân sách nhà nước, gây bức xúc dư luận trong thời gian dài, bởi sự việc trên diễn ra đến nay gần 15 năm. Điều bất cập được quan tâm nhất hiện nay, dự án Nông trường Dừa 156ha đất công với 4 mặt là sông nước hiện vẫn là bãi đất trống, hoang vắng... dự án vẫn còn trên giấy (!?).

Dự án Du lịch “biến” thành Khu đô thị

Quá trình chuyển đổi dự án được thực hiện dưới nhiều hình thức, từ việc thay đổi mục đích sử dụng đất, thay đổi công năng đến việc biến dự án Du lịch thành dự án Khu đô thị thông qua hàng loạt các văn bản, thủ tục pháp lý một cách dễ dàng, liên tục.

Ngày 17/8/1996, UBND TP.HCM cho phép nhập Nông trường Dừa vào Công ty Lâm Viên, trực thuộc UBND huyện Thủ Đức. Để khai thác hiệu quả khu đất này, tháng 10/2000, UBND TP.HCM đã có chủ trương xây dựng Khu du lịch thể dục thể thao ven sông Đồng Nai, nằm trên toàn bộ diện tích đất của Nông trường Dừa.



Phía bên trong dự án 156ha khu nông trường dừa, đã gần 15 năm triển khai, hiện dự án vẫn chỉ là bãi đất trống

Hai năm sau, tháng 11/2002, Công ty Lâm Viên được UBND TP cho phép chuyển về làm thành viên (hạch toán độc lập) của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn (Saigontourist).

Từ chủ trương trên, ngày 19/12/2003, Saigontourist đã có văn bản xin thành phố cho phép doanh nghiệp được tự đứng ra quy hoạch Khu du lịch Sân golf Sài Gòn ở khu vực này và được chấp thuận.

Ngày 21/2/2005, ông Nguyễn Hữu Tín, Phó Chủ tịch UBND TP.HCM ký văn bản số 1064/UB-TM cho phép Saigontourist, Công ty Du lịch Thủ Đức và Công ty Thành Nhơn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dự án sân golf Sài Gòn, tại khu vực Nông trường Dừa, khi đó đang được Saigontourist giao cho Công ty dịch vụ du lịch Thủ Đức quản lý.

Từ đó, tháng 9/2007 UBND TP ký cấp Giấy chứng nhận đầu tư (lần đầu) cho Công ty cổ phần Sài Gòn Gòn với 4 (bốn) Cổ đông sáng lập tương ứng theo vốn điều lệ: Saigontourist chiếm 35% (70 tỷ đồng) bằng giá trị một phần chi phí bồi thường đất tại phường Long Trường, Công ty dịch vụ du lịch Thủ Đức chiếm 15% (30 tỷ đồng) vốn góp bằng giá trị một phần chi phí bồi thường đất tại phường Long Trường, Công ty Thành Nhơn chiếm 30% (60 tỷ đồng) vốn góp bằng tiền

mặt và Công ty Vietnam Venture Limited chiếm 20% (40 tỷ đồng) vốn góp bằng tiền mặt. Nhưng đến tháng 10/2015 sau khi cổ đông thoái vốn đã đổi tên thành Công ty TNHH Sài Gòn Gòn (Cty Sài Gòn Gòn).

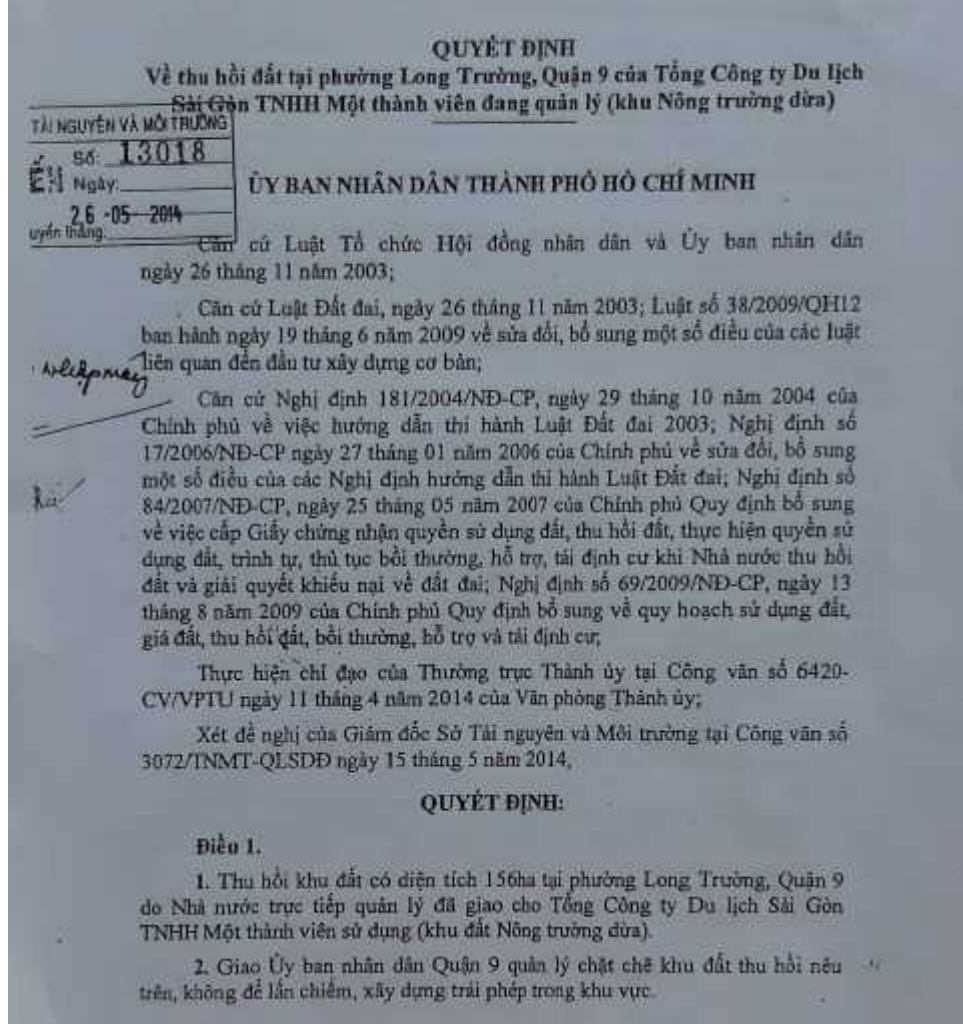
Năm 2008, UBND TP.HCM phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu dân cư và sân golf vườn Dừa với quy mô khoảng 300ha. Trong đó, dự án sân golf khoảng 156ha. Tuy nhiên, ngày 26/11/2009, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 1946/QĐ-TTg phê duyệt quy hoạch sân golf Việt Nam đến năm 2020, thì dự án sân golf vườn Dừa không nằm trong danh mục dự kiến phát triển.

Chính vì vậy, từ tháng 11/2010, UBND.TP đã cho phép điều chỉnh chức năng quy hoạch sử dụng khu đất này, chuyển sang phát triển đô thị (nhà ở) và du lịch, từ dự án Khu du lịch sân golf Sài Gòn thành dự án Khu đô thị và du lịch sinh thái Eastern Sense.

Tuy nhiên, đến tháng 6/2011, cho rằng việc đầu tư du lịch này không hiệu quả, chi phí xây dựng cao, thời gian hoàn vốn dài, giảm tính khả thi của dự án, nên Công ty Sài Gòn Gòn lại xin được điều chỉnh dự án thành Khu đô thị Eastern Sense (bỏ chức năng du lịch), giảm chỉ tiêu dân số từ 30.000 dân xuống 20.000 dân. Lúc này, chủ đầu tư cho rằng, việc điều chỉnh này sẽ giúp đóng góp vào ngân sách Nhà nước, xây dựng quận 9 ngày một thịnh vượng và phát triển hơn.

Nhiều “ưu ái” bất thường khi giao dự án?

Trước tình trạng “giữ đất” nhiều năm nhưng Công ty Sài Gòn Gòn không thể triển khai dự án, không đáp ứng được yêu cầu phát triển quỹ đất công hiệu quả, năng lực kém... Căn cứ vào các quy định của Luật Đất đai và chỉ đạo của Thường trực Thành ủy TP.HCM, ngày 23/5/2014, Phó Chủ tịch UBND thành phố Nguyễn Hữu Tín đã ra quyết định số 2541/QĐ-UBND thu hồi khu đất 156ha thuộc Nông trường Dừa để giao cho UBND quận 9 quản lý, mục đích tránh việc lấn chiếm, xây dựng trái phép, do đây là đất Nhà nước trực tiếp quản lý đã được giao cho Saigon tourist sử dụng.



QĐ 2541/QĐ-UBND TP

về việc thu hồi đất khu nông trường dừa, nhưng sau đó UBND TP lại nhanh chóng có quyết định giao dự án cho đơn vị này làm chủ đầu tư

Điều đáng nói, Saigontourist đã không nghiêm túc thực hiện việc giao trả đất công. Nhưng sau nhiều tháng không nhận được đất, UBND quận 9 có thông báo vụ việc đến lãnh đạo thành phố.

Khi đó, lẽ ra UBND thành phố phải đứng ra chỉ đạo quyết liệt để buộc Saigontourist phải bàn giao khu đất này cho quận 9, và giao cho các Chủ đầu tư khác có năng lực tốt hơn. Song song đó, cuối tháng 10/2014 văn phòng UBND thành phố lại làm phiếu chuyển báo cáo của quận 9 cho Sở TN&MT để cơ quan này hướng dẫn các bên thực hiện...

Bên cạnh đó, tháng 12/2014, ông Bùi Cao Nhật Quân - Tổng giám đốc Cty Sài Gòn Gòn có công văn số 08/2014-CV-SGG gửi UBND TP.HCM xin không thu hồi đất và tiếp tục thực hiện dự án Khu đô thị dân cư Vườn Dừa (tên gọi khác của Khu đô thị Eastern Sense).



Công ty Sài Gòn Gòn tìm mọi cách giữ đất công về phần mình, song lại không thể thực hiện dự án, hiện 156ha đất công khu nông trường dừa "nằm trọn" trong tay tư nhân

Tiếp theo đó, ngày 28/8/2015, Phó Chủ tịch UBND TP Nguyễn Hữu Tín tiếp tục giao Sở KH&ĐT hướng dẫn Công ty cổ phần Sài Gòn Gòn thực hiện thủ tục đầu tư dự án tại khu đất 156ha thuộc Nông trường Dừa; giao Sở TN&MT hướng dẫn doanh nghiệp này thực hiện thủ tục giao, thuê đất theo quy hoạch được duyệt; đồng thời yêu cầu Công ty cổ phần Sài Gòn Gòn làm chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật chính toàn khu dân cư đô thị có diện tích hơn 296ha.

Đặc biệt, ngày 10/12/2015, ông Tín tiếp tục có văn bản công nhận doanh nghiệp này làm chủ đầu tư dự án giai đoạn 1- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính khu dân cư đô thị tại khu vực Nông trường Dừa. Nếu trong 12 tháng không thực hiện dự án, thành phố sẽ thu hồi lại dự án. Tuy nhiên, sau khi được cho phép tiếp tục triển khai, chủ đầu tư không đẩy nhanh tiến độ phát triển dự án.

Như vậy, thật khó hiểu khi Cty Sài Gòn Gòn không triển khai đúng chức năng quy hoạch ban đầu, kế hoạch thực hiện dự án không theo chủ trương của lãnh đạo thành phố, nhiều biến tướng trong điều chỉnh chức năng quy hoạch, chủ đầu tư yếu kém, không những nhiều lần trì hoãn việc thực hiện dự án mà còn không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước tại khu đất Nông trường Dừa 156ha. ... nhưng nhận được quá nhiều “biệt đãi” từ UBND TP.HCM.

Dư luận đặt câu hỏi, trước nhiều ưu ái “bất thường” như vậy, có hay không sự tiếp tay này đã đẩy dự án đất công vào tay tư nhân?

TH&CL sẽ tiếp tục thông tin!

