TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Novaland phù phép đất tái định cư thành đất thương mại đến mua rẻ đất công như thế nào?

20:31 25/11/2018

Novaland được giới thiệu là tập đoàn uy tín trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản với tổng số vốn điều lệ 9.143 tỷ đồng. Chiến lược kinh doanh của Novaland rất rõ ràng khi liên tục mở rộng quỹ đất thông qua các hoạt động mua bán và sáp nhập (M&A) từ công ty con. Thế nhưng, thực tế liệu tập đoàn này có uy tín như vậy?

Biến đất tái định cư thành đất thương mại …

Dự án khu đô thị Thủ Thiêm đang khiến nhiều người dân không thể có chỗ ở ổn định, phải sống tạm bợ trong những căn nhà nhếch nhác thì khu tái định cư 30,2ha phường Bình Khánh, quận 2 cho dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm lại được phép chuyển sang nhà ở thương mại nhưng không thông qua đấu giá.

Điều khiến dư luận phải giật mình trước vụ việc này là diện tích đất TĐC lên đến 30,2ha ở phường Bình Khánh, Bình Trưng Tây, quận 2 chỉ mới được thành phố giao cho Công ty CP Phát triển quốc tế Thế kỷ 21 (trước đây là Công ty TNHH Phát triển quốc tế Thế kỷ 21) làm dự án BĐS bằng quyết định đầu tư vào ngày 26-7-2017 - thời điểm bức xúc của người dân Thủ Thiêm đang rất... “nóng”.



Dự án Khu dân cư hơn 30 ha đang bị tạm đắp chiếu, cỏ mọc um tùm

Báo cáo về tính pháp lý khu đất TĐC này với UBND thành phố vào ngày 30-12-2016, ông Nguyễn Toàn Thắng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (TN&MT) cho biết, khu đất TĐC trên đã được thành phố giao cho Công ty TNHH Phát triển quốc tế Thế kỷ 21 tiến hành bồi thường, giải tỏa để làm dự án Khu du lịch - văn hóa - giải trí từ năm 2004.

Tuy nhiên, quá trình thành phố thực hiện thu hồi đất để triển khai dự án KĐTM Thủ Thiêm, nhiều hộ dân có nhu cầu và đề nghị thành phố bố trí TĐC tại phường Bình Khánh, Bình Trưng Tây.

Để đáp ứng yêu cầu của người dân, trong các năm 2007, 2008 và 2009, UBND thành phố đã có một loạt văn bản liên quan đến việc cắt 30,2ha đất TĐC tại khu TĐC tập trung 90,3ha Nam Rạch Chiếc (phường An Phú, quận 2) để hoán đổi cho DN này nhằm đổi lấy khu đất 30,2ha ở phường Bình Khánh, Bình Trưng Tây. Mục đích của việc hoán đổi trên là làm nơi xây dựng quỹ nhà TĐC cho người dân

KĐTM Thủ Thiêm có nhu cầu TĐC tại đây.

Hiện tại, khu tái định cư Bình Khánh (phường Bình Khánh, quận 2, TP.HCM) có diện tích 38,4 ha đã được xây dựng. Dự án thuộc chương trình 12.500 căn hộ phục vụ tái định cư cho các hộ dân thuộc 5 phường trung tâm của khu đô thị Thủ Thiêm, gồm 3 khu: Khu 30,2 ha Bình Khánh có 4.216 căn hộ, khu 38,4 ha Bình Khánh có 6.220 căn hộ, khu 17,3 ha An Phú - Bình Khánh có 1.844 căn.

Theo kết luận của Thanh tra Chính phủ, UBND TP đã vi phạm các quy định của pháp luật trong việc lập, trình, phê duyệt quy hoạch và thu hồi đất trong phạm vi khu tái định cư 160 ha thuộc 5 phường đã được Thủ tướng phê duyệt. Theo đó, UBND TP đã phê duyệt quy hoạch, chấp thuận chủ trương tạm giao, thu hồi và giao đất cho 51 dự án với tổng diện tích 144,6 ha để đầu tư kinh doanh nhà ở, văn phòng, khu vui chơi, giải trí, công trình công cộng... sau khi Thủ tướng đã phê duyệt quy hoạch khu tái định cư.

Theo tìm hiểu vào tháng 7/2008, ông Nguyễn Hữu Tín, Phó Chủ tịch UBND TP.HCM (thời điểm đó) ký cấp giấy chứng nhận đầu tư số 41104000589 cho Công ty cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 thực hiện dự án khu dân cư và thương mại quốc tế Thế kỷ 21 tại phường Bình Khánh và Bình Trưng Tây, quận 2 với diện tích 44,66 ha, tổng vốn đầu tư 1.529 tỷ đồng (tương đương 95,6 triệu USD).

Về quy mô dự án gồm 2 khu; trong đó, có khu tái định cư 32,14 ha tại phường Bình Khánh và An Phú, sau khi xây xong bán lại cho thành phố với giá thành không tính lợi nhuận. Công ty cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 được ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 25% lợi nhuận thu được, miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hoá nhập khẩu.

Đến tháng 2/2009, Nguyễn Thành Tài, Phó Chủ tịch UBND TP.HCM ký Quyết định số 684/QĐ-UBND ngày 21/2/2009 với nội dung: Khu dân cư Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú do Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc, Công ty cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 và UBND quận 2 làm chủ đầu tư với quy mô hơn 90 ha và được chia thành 3 dự án; trong đó, dự án 1 quy mô 30,1 ha tại phường An Phú giao cho Công ty cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 để đầu tư xây dựng khu dân cư cao tầng, du lịch, văn hoá, giải trí. Đổi lại, Công ty cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 sẽ đầu tư xây dựng khu tái định cư 30,2 ha với quy mô 4.200 căn hộ tại phường Bình Khánh.

Về chủ trương hoán đổi khu đất 30,2 ha phường Bình Khánh với 30,1 ha phường An Phú, quận 2, tại văn bản số 14179/STNMT-QLĐ ngày 30/12/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM xác định: Để đáp ứng nhu cầu tái định cư dự án

Khu đô thị mới Thủ Thiêm, từ năm 2007, ông Lê Hoàng Quân, Chủ tịch UBND thành phố chủ trương cho Công ty cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 hoán đổi và chuyển mục đích sử dụng 30,1 ha tại Nam Rạch Chiếc để đầu tư chung cư tái định cư tại phường Bình Khánh.

Đến tháng 11/2016, ông Lê Văn Khoa, Phó Chủ tịch UBND TP.HCM ký công văn số 6821/UBND-ĐT gửi Bộ Xây dựng đề nghị chấp thuận đầu tư dự án khu dân cư và du lịch, văn hoá giải trí diện tích 30,1 ha thuộc dự án khu dân cư Nam Rạch Chiếc 90 ha phường An Phú, quận 2 cho Công ty cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 với tổng mức đầu tư 5.547 tỷ đồng.

Bản báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 của Tập đoàn Novaland cho thấy, Tập đoàn này đã mua 99,91% lợi ích vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng là cổ đông của Công ty cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21, qua đó sở hữu 50% vốn chủ sở hữu của Công ty cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 với giá phí lần 1 là 1.306 tỷ đồng.

Tháng 4/2016, Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng mua thêm 32,46% lợi ích vốn chủ sở hữu của Công ty cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 với giá 2.648 tỷ đồng, qua đó Tập đoàn Novaland nắm giữ quyền kiểm soát.

Tiếp đến, Tập đoàn Novaland mua thêm 16,51% lợi ích vốn chủ sở hữu để nắm giữ 98,97% vốn chủ sở hữu của Công ty cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21, “biến” công ty này trở thành công ty con của mình.

Điều này đồng nghĩa với việc Tập đoàn Novaland là chủ đầu tư dự án khu dân cư 30,2 ha phường Bình Khánh được chấp thuận chuyển đổi sang nhà ở thương mại mà không thông qua đấu giá như Thông báo số 1483 của Thanh tra Chính phủ đã nêu.

Trong diễn biến liên quan, vừa qua tại hội nghị gặp gỡ với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, lãnh đạo UBND TP.HCM xác nhận, trong một số dự án mà Tập đoàn Novaland đang triển khai có dự án 30,2 ha phường Bình Khánh đang bị Thanh tra Chính phủ tiến hành thanh tra.

…Đến mua rẻ đất công?

Không chỉ có vậy, mới đây, Cơ quan Cảnh sát Điều tra, Bộ Công an ra quyết định khởi tố một số cán bộ TP HCM trong đó, có ông Nguyễn Hữu Tín, Phó Chủ tịch UBND thành phố liên quan đến khu đất vàng 2-4-6 Hai Bà Trưng, Quận 1 đang là tâm điểm dư luận những ngày qua.



Khu đất vàng 2-4-6 Hai Bà Trưng có nguồn gốc đất công nhưng đã được "hô biến" thành đất thuộc sở hữu tư nhân.

Trước đây, khu đất 2-4-6 Hai Bà Trưng, phường Bến Nghé, quận 1 được Bộ Tài chính giao cho Tổng Công ty cổ phần Bia Rượu Nước giải khát Sài Gòn (Sabeco) xây dựng trụ sở văn phòng và trung tâm thương mại dịch vụ văn phòng theo phương án sắp xếp và xử lý nhà đất công. Sau đó Sabeco lại xin chủ trương đầu tư xây dựng nhà cao tầng tại khu đất vàng này.

Để thực hiện dự án này, tháng 4/2007 Sabeco thành lập Công ty cổ phần Bất động sản Sabeco (Sabeco Land) nhưng việc triển khai dự án không thực hiện được, đến năm 2014 Công ty Sabeco Land giải thể. Năm 2015, Sabeco tái khởi động dự án thông qua việc thành lập Công ty cổ phần đầu tư Sabeco Pearl với vốn điều lệ khoảng 567 tỷ đồng, gồm các cổ đông Sabeco, Công ty cổ phần Attland, Công ty cổ phần Đầu tư thương mại và Dịch vụ Hà An và Công ty cổ phần Đầu tư Mê Linh.

Lúc này, ông Bùi Cao Nhật Quân làm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl (thời điểm này ông Bùi Cao Nhật Quân đồng thời cũng đang là Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Novaland). Đến tháng 10/2016, ông Nguyễn Như Pho thay ông Bùi Cao Nhật Quân làm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư

Sabeco Pearl.

Đến tháng 10/2016 đổi tên thành Công ty cổ phần Đầu tư Quảng trường Mê Linh do ông Nguyễn Như Pho làm Chủ tịch Hội đồng quản trị, vốn điều lệ 566,5 tỷ đồng; trong đó, vốn ngân sách Nhà nước (Sabeco) chiếm 26% (tương đương 147,3 tỷ đồng) còn lại là vốn tư nhân. Sau đó, Công ty cổ phần Đầu tư Sabeco Pearl tăng vốn điều lệ lên gần 1.020 tỷ đồng.

Cho đến tháng 11/2016, ông Ngô Văn An thay ông Nguyễn Như Pho làm Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Quảng trường Mê Linh. Đến năm 2017, Công ty cổ phần Đầu tư Quảng trường Mê Linh đăng ký thay đổi nội dung kinh doanh, do các cổ đông sáng lập gồm: Công ty cổ phần Attland (sở hữu 49% cổ phần) còn lại là Sabeco, Công ty cổ phần Đầu tư Quảng trường Mê Linh và Công ty cổ phần Đầu tư thương mại và Dịch vụ Hà An. Về sau, các cổ đông rút vốn, chỉ còn lại Công ty cổ phần Attland. Từ đây, khu đất 2-4-6 Hai Bà Trưng thuộc về sở hữu cá nhân .

Như vậy có thể thấy, bằng cách nào đó mà Novaland có thể dễ dàng phù phép để có thể biến quỹ đất công thành đất tư, thậm chí hoán đổi công năng biến đất tái định cư thành nhà ở thương mại mà không cần thông qua đấu giá. Câu hỏi này xin dành cho các cấp có thẩm quyền.

Hải Đăng