

Lãng phí mặt bằng “nhà xưởng” tại Thành phố Hồ Chí Minh: “Bệnh” đã nặng nhưng “thuốc” đã lờn!

Hoàng Quân

Các đơn vị Nhà nước trên địa bàn thành phố đã kê khai 10.535 địa chỉ nhà đất, với tổng diện tích hơn 235 triệu m². Tuy nhiên chỉ có 50% số diện tích này được quản lý và sử dụng đúng quy định về quản lý tài sản công. Chỉ tính riêng các tập đoàn, tổng công ty Nhà nước, đã được giao 410 khu đất với hơn 6,3 triệu m², nhưng qua kiểm tra đã phát hiện 3,7 triệu m² đất sử dụng sai mục đích.

Một lần nữa những con số nhức nhối về 3,7 triệu m² nhà xưởng bị sử dụng sai mục đích, lại được bà Phạm Phương Thảo, Chủ tịch HĐND TP.HCM, công bố trong chương trình “Nói và làm”, trên sóng Đài truyền hình thành phố, sáng 6/9/2009, về hiện trạng quản lý và sử dụng kho bãi nhà xưởng. Còn những bất cập về chính sách được các đại biểu tham gia chương trình phân tích càng làm cho bức tranh mặt bằng nhà xưởng thêm xám xịt.

Bùng nhùng giải pháp

Ngay sau phần công bố những số liệu làm giật mình dư luận về tình hình sử dụng lãng phí mặt bằng nhà xưởng thuộc sở hữu Nhà nước, bà Phạm Phương Thảo, nói thẳng: Dù xác định đây là nguồn lực lớn cho sự phát triển của địa phương nhưng đây cũng là vấn đề nhạy cảm vì đụng chạm đến quyền lợi của các cơ quan đơn vị được giao, thuê đất. Muốn thu hồi mặt bằng hay nhà xưởng của một đơn vị rất khó vì vướng những tồn tại do lịch sử, do pháp lý, và do các đơn vị vi phạm không chịu giao trả đất. Lỗi này là do cơ chế chính sách chưa sát hợp: giá thuê của Nhà nước rất thấp trong khi hiệu quả quản lý chưa tốt, trong khi quy hoạch sử dụng đất của địa phương mới đạt 38% diện tích. Vì vậy, đã xuất hiện những biến tướng như để nhà xưởng hoang hóa, xuống cấp, cho thuê lại, sử dụng nhà đất sai mục đích. Nhiều doanh nghiệp sau khi được thuê đất với giá thấp đã cho thuê lại với giá cao hơn, nhiều đơn vị Nhà nước để đất hoang hóa trong nhiều năm nhưng không bị xử lý. Nguyên nhân là những bất cập của các quy định về quản lý nhà đất công đang làm khó các cơ quan quản lý của địa phương.



Nhà xưởng rộng hơn 26.000m² của Công ty Cổ phần Sinco vẫn bỏ hoang cho cỏ mọc

Nhìn nhận một cách thẳng thắn về hiệu quản lý Nhà nước trong lĩnh vực nhà đất công, bà Nguyễn Thị Hồng, Phó Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh, khẳng định: Với khối lượng nhà đất công, kho bãi lớn, đây là nguồn lực lớn về kinh tế nếu được sử dụng hợp lý. Vì vậy, tháng 6/2001, Thủ tướng Chính phủ đã ký Quyết định 80/2001/QĐ-TTg, với nội dung quy định về xử lý, sắp xếp lại nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, trên cơ sở những kết quả đạt được, Thủ tướng tiếp tục ký quyết định 09/QĐ-TTg, ngày 19/1/2007, với phạm vi áp dụng các quy định về xử lý, sắp xếp lại nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước trên phạm vi toàn quốc. Kết quả đạt được lớn nhất là đã thay đổi nhận thức về quản lý và sử dụng nhà đất công của các đơn vị, doanh nghiệp. Tuy nhiên, do nguồn gốc phức tạp của hàng chục ngàn cơ sở nhà đất nên các cơ quan chức năng địa phương phải xác minh từng trường hợp để có hướng xử lý phù hợp. Chỉ tính riêng nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng 1.000 địa chỉ nhà đất, mặt bằng kho bãi, đã đem về cho ngân sách địa phương 15.000 tỷ đồng.

Phân tích về sự chồng chéo của các quy định, bà Đào Thị Hương Lan, Giám đốc Sở Tài chính, kêu khổ: Quyết định 09/QĐ-TTg, ngày 19/1/2007 của Thủ tướng Chính phủ, quy định đối với các doanh nghiệp Trung ương có sai phạm về quản lý sử dụng nhà đất công thì thẩm quyền thu hồi thuộc Bộ Tài chính, nhưng theo Luật Đất đai năm 2003, thẩm quyền thu hồi thuộc về Chủ tịch UBND tỉnh, thành. Điều này gây ra sự phân vân cho các cơ quan chức năng trong việc xử lý những sai phạm trong quản lý nhà đất công. Ngoài ra, có một thực tế là điều 132-Nghị định 181/2004/NĐ-CP, ngày 16/11/2004 của Chính phủ, nêu rõ: Muốn thu hồi đất phải dựa trên kết quả thanh tra của ngành tài nguyên và môi trường. Thực tế, các doanh nghiệp sai phạm trong quản lý và sử dụng nhà đất công, sẽ có thời gian “sửa sai” vì thanh tra 1 vụ việc phải mất ít nhất 1 tháng mới hoàn thành.

Mơ hồ cách làm

Đi thẳng vào trường hợp nhà xưởng rộng hơn 26.000m², với mặt tiền gần 800m dài đường Kinh Dương Vương, quận Bình Tân, đang được Công ty Cổ phần Sinco sử dụng có 600m², phần còn lại bỏ hoang cho cỏ mọc để nuôi bò, hoặc để cây mai dương xâm lấn, ông Nguyễn Minh Hoàng, nguyên Trưởng Ban Kinh tế-Ngân sách HĐND TP.HCM, hỏi thẳng: Tại sao không thu hồi mặt bằng này dù theo thông tin thì hợp đồng thuê đất của Công ty cổ phần Sinco đã hết hạn, còn vốn nhà nước còn lại trong doanh nghiệp này chỉ là 5%?

Giải thích về việc này, ông Nguyễn Văn Hồng, Trưởng phòng kinh tế đất đai, Sở Tài nguyên và môi trường, cho biết: Từ năm 2004 đến nay, Công ty cổ phần Sinco liên tục thay đổi về quy hoạch xây dựng dự án cao ốc văn phòng. Muốn thu hồi phải xin ý kiến UBND TP.HCM vì hợp đồng thuê đất của doanh nghiệp này đến năm 2046 mới hết hạn. Ngoài ra doanh nghiệp đã chi vài tỷ đồng để san lấp mặt bằng rồi.

Không đồng ý với cách lý giải này, ông Nguyễn Minh Hoàng, nói: Có thể Sở Tài nguyên và môi trường đã không đi kiểm tra thực tế mà chỉ căn cứ vào báo cáo. Cách trả lời này là chưa rõ, không đúng với bản chất vì hợp đồng thuê đất đã hết hạn thì Công ty cổ phần Sinco không có tư cách pháp lý để xin thay đổi chỉ tiêu quy hoạch.

Có lẽ thấy nội dung tranh cãi đang nóng dần lên nên bà Nguyễn Thị Hồng, Phó Chủ tịch UBND TP.HCM, chen ngang: Đề nghị Trưởng phòng kinh tế đất đai về báo cáo lại với Giám đốc Sở Tài nguyên và môi trường về vụ việc này vì đây là lỗi của sở là cơ quan quản lý đất đai. Sau đó cần kiến nghị với Phó Chủ tịch Thường trực UBND TP.HCM Nguyễn Thành Tài, để xử lý đúng quy định của pháp luật đối với trường hợp của Công ty cổ phần Sinco.



Nhà xưởng rộng hơn 20.000m² của PTEC
đã bị bỏ hoang và ngập nước “thấm thoát” đã 7 năm nay!

Lấy dẫn chứng về khu nhà xưởng rộng hơn 20.000m², của Công ty thương mại và kỹ thuật đầu tư (PTEC) thuộc Bộ Công thương, trên đường Hồ Học Lãm, quận 8, đã 7 năm bị bỏ hoang và ngập nước, ông Nguyễn Minh Hoàng, nói một cách chua xót: Tôi không hiểu tại sao UBND TP.HCM lại tiếp tục phê duyệt cho PTEC tiếp tục sử dụng mặt bằng này dù nhiều năm qua đã trở thành ao nuôi cá?. Trong khi ngay phía sau nhà xưởng này, chúng ta đã phải giải tỏa nhà cửa của dân để lấy

4,5ha đất xây dựng khu tái định cư phục vụ dự án cảng sông Phú Định. Đây có phải là cách làm phù hợp không?

Nhấn mạnh về việc tại sao không thẩm định kỹ các phương án xử lý, sắp xếp nhà đất công, ông Huỳnh Công Hùng, Phó Ban Kinh tế-Ngân sách HĐND TP.HCM, chất vấn về chuyện Công ty lương thực thành phố xin mở cửa hàng photocopy tại các mặt bằng rộng từ 20-30m² vốn là các cửa hàng lương thực thời bao cấp nhưng nay là những “mảnh đất vàng” vì có vị trí mặt tiền tại các quận trung tâm. Nhận định về “cách lách luật để giữ đất này”, ông Huỳnh Công Hùng, kiến nghị các cơ quan chức năng cần nâng cao hiệu quả thẩm định để tránh hiện tượng “binh mới rượu cũ” trong quản lý nhà đất công.

Đánh giá về sự gắn kết giữa nguồn lực của hơn 235 triệu m² nhà đất công đối với quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế-xã hội địa phương, nhiều đại biểu cho rằng: Tại sao cùng chung một quy định, quận 4 lại tận dụng được kho bãi nhà xưởng để xây dựng bệnh viện, trường học, công viên, các chung cư cho người thu nhập thấp, chỉnh trang đô thị?. Trong khi quận 8 có 159 kho bãi, với tổng diện tích 451.000m² lại chưa thực hiện được như quận 4?. Lý giải về hiện trạng này, Chủ tịch UBND quận 8 Nguyễn Thành Chung, cho rằng: Quận 8 có 11.000 nhà ven kênh rạch; 26.000 nhà ổ chuột. Nhiều doanh nghiệp hiện đang nắm giữ kho bãi trong tay muốn đầu tư xây dựng chung cư, bệnh viện, trường học nhưng cơ chế chưa rõ nên khó thực hiện.

Tuy nhiên ý kiến này không nhận được sự đồng thuận của bà Đào Thị Hương Lan, Giám đốc Sở tài chính. Bà Lan cho rằng cùng một cơ chế nhưng quận 8 đã đi chậm hơn so với quận 4. Hiệu quả quản lý kho bãi ở quận 8 rất yếu. Phương án tổng thể xử lý vẫn chưa được phê duyệt nên phải chờ. Đầu năm 2009, Sở Tài chính đã phải kiến nghị UBND TP.HCM “rót” bổ sung kinh phí lấy từ nguồn bán đấu giá nhà xưởng để quận 8 đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng giao thông./.