

ĐẤT VÀNG bị phung phí

Hà Nội - dự án treo vì chủ đầu tư yếu

Trên địa bàn thành phố, tính từ 1/1/2003 đến ngày 31/12/2008 có hơn 3.400 dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất với tổng diện tích hơn 33.000ha.

Các dự án có quyết định thu hồi đất nhưng chậm triển khai trong công tác giải phóng mặt bằng cần phải kiểm tra, làm rõ nguyên nhân để có biện pháp đẩy nhanh tiến độ gồm 294 dự án, với gần 3.500ha.

Các dự án không sử dụng đất trong 12 tháng liền kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa, gồm 48 dự án với tổng diện tích 131ha.

Các dự án chậm 24 tháng so với tiến độ dự án được duyệt gồm: 39 dự án với tổng diện tích 425ha.

Các dự án sử dụng đất

Nếu thành ngữ “tắc đất tắc vàng” được sử dụng với nghĩa ảo, nhằm đề cao giá trị của đất đai thì ở các đô thị lớn như Hà Nội, TP Hồ Chí Minh quả thực đất đắt như vàng. Tuy nhiên, những khối vàng ròng này không phải lúc nào cũng được sử dụng đạt hiệu quả, cũng được chọn cho đúng mặt để gửi vàng.

chuyển nhượng trái pháp luật, chủ đầu tư để đất bị lấn chiếm, tranh chấp, sử dụng sai mục đích gồm: 26 dự án, tổng diện tích 7,3ha.

Trong 63 dự án chậm triển khai năm 2007 có 31 dự án được gia hạn và cho phép tiếp tục thực hiện, có 32 dự án đã làm thủ tục, lập hồ sơ để thu hồi và đã quyết định thu hồi đất 13 dự án với tổng diện tích gần 640.000m².

Năm 2008, thành phố đã thu hồi đất của 4 đơn vị. 6 tháng đầu năm 2009 đã quyết định thu hồi hơn 400m² đất của Công ty du lịch Hà Nội sử dụng đất để hoang hóa tại 15 - 17 Yên Phụ và lập hồ sơ thu hồi đất của 5 đơn vị có vi phạm luật Đất đai.

Theo ông Vũ Hồng Khanh - Phó Chủ tịch UBND TP Hà Nội, tình trạng dự án treo có nguyên nhân thuộc về tham mưu của các ngành đã lựa chọn chủ đầu tư, thẩm định năng lực chủ đầu tư chưa chuẩn. Ông Khanh cũng cho rằng: Quan điểm xử lý của thành phố đối với vấn đề đất đai nói chung, đặc biệt là với vấn đề vi phạm là phải xử lý trên cơ sở các quy định của luật. Tất cả những hiện tượng đó chúng tôi phát hiện, nhắc nhở và tiến tới thanh tra, kiểm tra và có kết luận.

Nói chung việc thu hồi đất, thái độ của TP là



*Một dự án treo nằm ở khu "đất vàng"
Lê Văn Lương - Hà Nội*

tập trung chỉ đạo quyết liệt, nhưng đảm bảo các yếu tố theo quy định của luật, khách quan, đảm bảo cho các doanh nghiệp nhận thấy sai sót của mình để rút kinh nghiệm, đồng thời giúp các doanh nghiệp khác coi đó là một bài học để thực hiện có hiệu quả hơn.

TP HCM - Giá thuê thấp, sử dụng đất lãng phí

Các tập đoàn, tổng công ty tại TP HCM đang trực tiếp quản lý 410 khu đất, diện tích 6,3 triệu m², nhưng sử dụng đúng mục đích chỉ có 2,5 triệu m². Nguyên nhân do giá thuê thấp và quy định chồng chéo.

Qua kiểm kê việc quản lý, sử dụng 10.875 khu đất công với tổng diện tích hơn 18.512 ha cho thấy có tới hơn 4.708 ha (47 triệu m²) sử dụng chưa hiệu quả. Có rất nhiều kiểu sử dụng đất công lãng phí: 348 khu - 1.170 ha bỏ hoang; 106 khu - 304 ha bị lấn chiếm; 285 khu - 78,78 ha cho thuê trái phép; 65 khu - 10,76 ha cho mượn, thậm chí còn để lấn chiếm 45 khu - 5,33 ha.

Có khoảng 3,8 triệu m² đất công trên tổng số 6,3 triệu m² được các tập đoàn và tổng công ty nắm giữ (chiếm 61%) rơi vào các trường hợp: bị sử dụng không đúng mục đích, cho thuê trái luật,

cho mượn, bị lấn chiếm, đang tranh chấp, để hoang, đầu tư chậm...

Hai năm 2006-2007, Sở Tài nguyên đã tổ chức nhiều đoàn kiểm tra tình hình sử dụng đất của các tổ chức và phát hiện nhiều trường hợp vi phạm, trình UBND TP HCM xử lý 157 khu đất với diện tích gần 708 nghìn m². Thanh tra Sở và Thanh tra thành phố cũng đã phát hiện nhiều trường hợp vi phạm và kiến nghị xử lý, nhưng việc thu hồi đất do vi phạm gặp nhiều vướng mắc.

Qua kiểm kê cũng cho thấy đối với 1.170 ha đất bỏ hoang, do giá đất được thuê thấp nên dù bỏ trống, các tổ chức sử dụng đất cũng không thấy áp lực về tài chính. Tỷ lệ phủ kín quy hoạch chưa cao hoặc có quy hoạch nhưng không khả thi, buộc nhiều doanh nghiệp muốn đầu tư phải "nằm" chờ duyệt quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch điều chỉnh. Từ đó dẫn đến bỏ trống hoặc có sử dụng nhưng không thể đầu tư, sửa chữa nên hiệu quả không cao. Đối với đất bị lấn chiếm, UBND cấp phường - xã để xảy ra cao nhất với 175 ha, kể đến là tổ chức sự nghiệp công - 86,66 ha, cơ quan Nhà nước - 36,67 ha.

Có 5 nhóm nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng sử dụng đất công chưa hiệu quả. Theo đó, việc phân bổ quỹ đất còn nặng tính bao cấp, cơ cấu sử dụng đất phân tán nhỏ lẻ, không hợp quy hoạch; chế độ sử dụng đất nặng hình thức giao không thu tiền, tiền thuê đất thấp; đất bộ, ngành quản lý nhiều nhưng chưa khai thác, sử dụng hiệu quả... Nghĩa vụ tài chính đối với thuê đất chưa bảo đảm thu đúng, thu đủ; đơn giá thuê đất thấp hơn thị trường; việc quản lý Nhà nước về nhà, đất còn chồng chéo, chưa rõ ràng; chính quyền các cấp chưa thực sự phát huy hết vai trò quản lý Nhà nước về đất đai... ■