

Chi phí “lót tay” dự án bất động sản, bài học từ các vụ án

Mất bao lâu về thủ tục hành chính để một dự án bất động sản, từ khi còn là ý tưởng đầu tư, cho đến lúc trở thành tòa nhà trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, chung cư cao tầng?



Câu trả lời mà giám đốc một doanh nghiệp bất động sản đưa ra với Đầu tư Bất động sản là vài năm, có thể 5 - 6 năm và đây không phải là thời gian dài bất thường. “Dự án nào cơ bản cũng vậy” - vị giám đốc này cho biết.

Lý do là bởi hàng loạt thủ tục hành chính chờ đợi một dự án bất động sản. Với thủ tục liên quan đến đất, nếu chủ đầu tư mua quyền sử dụng đất từ các cá nhân, tổ chức khác thì phải làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, chủ đầu tư cũng phải qua hàng loạt thủ tục. Tất cả thủ tục này đều đòi hỏi thời gian chờ đợi không nhỏ.

Ngoài thủ tục liên quan đến đất, các thủ tục về xin giấy phép đầu tư, giấy phép xây dựng cũng ngốn của doanh nghiệp quỹ thời gian tính bằng năm.

Lấy ví dụ trường hợp của CTCP Phát triển nguồn nhân lực (LOD). Từ 2010 - 2011, Công ty bắt đầu theo đuổi Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cho cán bộ công chức quận Hoàng Mai và các đối tượng khác. Tuy nhiên, phải đến năm 2015, LOD mới được UBND TP. Hà Nội cấp phép đầu tư. Thế nhưng, điều đó cũng không có nghĩa, doanh nghiệp có thể động thổ khởi công xây dựng ngay, mà còn nhiều việc phải làm, như phải quy hoạch chi tiết và phải được phê duyệt, rồi xin cấp phép xây dựng, phải có thiết kế phòng cháy, chữa cháy...

Chờ đợi vài năm, khi dự án có thể khởi công, thì rất có thể, cơ hội thị trường đã qua. Do đó, để làm nhanh, nhiều chủ đầu tư thường tìm cách quan hệ thông qua các khoản lót tay. Tất nhiên, các chi phí này là “bất hợp pháp” và theo luật sư Hồ Anh Khoa, **Công ty Luật BASICO**, tất cả hành vi lách luật đều để lại dấu vết, khi thiệt hại xảy ra, người ta sẽ truy vết để tìm kiếm cá nhân phải chịu trách nhiệm.

Thực tế, các vụ án trên thị trường bất động sản đã cho thấy điều này. Đơn cử như vụ án lừa đảo ở Dự án giãn dân phố cổ, bị cáo chính Trần Ứng Thanh (SN 1947), Giám đốc CTCP Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà - đơn vị được UBND quận Hoàn Kiếm giao cho thu xếp vốn, chuẩn bị xây dựng Dự án giãn dân phố cổ - cùng với các bị cáo khác bị cáo buộc đã thu hơn 160 tỷ đồng của hàng trăm khách hàng khi dự án chưa được phép thu tiền.

Hơn một nửa số tiền trên, khoảng 86 tỷ đồng được ghi nhận trên chứng từ theo dõi thu chi của Phòng Kế toán tài chính Công ty Hồng Hà, thể hiện chi “phục vụ dự án giãn dân phố cổ”.

Bị cáo Trần Ứng Thanh khai, toàn bộ số tiền này chi phục vụ cho dự án, được lấy từ số tiền huy động vốn của khách hàng để sử dụng vào việc quan hệ (làm quà biếu) nhằm đạt mục đích là được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500, tăng tổng số căn hộ của dự án lên 1.800 căn; chuyển tên nhà đầu

tư; được mua 50 căn hộ, sử dụng 15% số căn hộ để kinh doanh; được kinh doanh khu nhà hỗn hợp 15 tầng, được kinh doanh nhà để xe, nâng mức ưu đãi lên 100 căn hộ, được sử dụng 25% số căn hộ để kinh doanh...

Tuy nhiên, do thời gian quá lâu, chi nhiều nơi, nên Trần Ứng Thanh không nhớ chính xác chi quan hệ cho ai, ở đâu, số tiền bao nhiêu?

Bên cạnh hành vi thu tiền góp vốn của khách hàng khi dự án chưa đạt đủ điều kiện quy định, bị cáo còn phải chịu trách nhiệm bởi việc đã chi tiền “quan hệ” ngoài luồng, không thể thu hồi.

Một trường hợp khác, tháng 7/2012, bị can Đào Thành Long, khi đó là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc CTCP Phát triển nguồn lực và dịch vụ dầu khí Việt Nam (Petromanin) bị khởi tố và bắt tạm giam.

Trước đó, khi còn giữ cương vị Phó tổng giám đốc, bị cáo Long đã đứng tên cá nhân ký hợp đồng mua 2 thửa đất ở phố Trung Hòa, quận Cầu Giấy, với tổng diện tích gần 800 m². Khi đó, HĐQT Công ty chưa có chủ trương xây dựng Chung cư Petromanning, nhưng Long vẫn thực hiện việc mua bán đất nêu trên. Sau khi ký hợp đồng và trả trước 4 tỷ đồng, Long mới báo cáo HĐQT và Giám đốc lúc đó là ông Bùi Hải Hòa về phương án mua đất để kinh doanh.

Được sự chấp thuận của HĐQT, Long đã ký ủy nhiệm chi, trả tiền cho người bán đất và chỉ đạo Ngô Trung Thành (SN 1981, trú tại xã Vân Lý, huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam), Phó trưởng phòng phụ trách đầu tư xây dựng, lấy tiền Công ty trả cho bên bán. Sau đó, Long nhờ 2 chủ đất viết giấy chuyển nhượng, nâng số tiền lên thành 85 tỷ đồng và viết 3 giấy biên nhận Long trả tiền mua đất cho vợ chồng bà Tâm với số tiền 64 tỷ đồng, nhằm rút phần chênh lệch hơn 26 tỷ đồng.

Phần lớn số tiền này được sử dụng vào việc thuê thiết kế dự án, chạy giấy phép, chạy sổ đỏ... Cụ thể, để làm sổ đỏ diện tích 800 m² và xin cấp phép xây dựng cho dự án, bị cáo Long khai, đã chi gần 15 tỷ đồng cho một “cò” để lo thủ tục. Khi “cò” không làm được, bị cáo Long chuyển sang thuê người khác để xin cấp phép xây dựng Chung cư Petromanning gồm 1 tầng hầm, 15 tầng nổi, 1 tầng kỹ thuật, với giá 12 tỷ đồng. Sau đó, cá nhân này lại ký hợp đồng thuê với 3 công ty khác để thiết kế quy hoạch tổng mặt bằng, thiết kế hồ sơ bản vẽ kỹ thuật, quy hoạch kiến trúc, cấp điện, cấp thoát nước...

Tổng số tiền chi phí “mua, chạy” sổ đỏ, thiết kế xây dựng tòa nhà chung cư mini xin cấp giấy phép xây dựng trên diện tích trên là 80,5 tỷ đồng (vượt quá số tiền 58,8 tỷ đồng mua bán đất). Chính vì vậy, bị cáo Long đã tính cách kê khống hợp đồng để chi phí các khoản này. Bản cáo trạng cũng không cáo buộc bị cáo Long có tư lợi cá nhân trong khoản tiền chênh lệch.

Tại phiên xử ngày 28/4/2016, TAND Hà Nội cho rằng, có đủ căn cứ quy kết Long phạm tội Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng nên tuyên phạt 9 năm tù. Ngoài ra, HĐXX cũng buộc bị cáo Nguyễn Thị Bích Huấn, người nhận lo “chạy” sổ đỏ cho Long có hành vi đưa hối lộ, còn bị cáo Nguyễn Khánh Tuấn, nguyên cán bộ địa chính UBND phường Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội phạm tội nhận hối lộ, lần lượt nhận án tù 10 năm tháng và 15 năm...

Để dự án có thể sớm được triển khai, không ít doanh nghiệp tìm cách chi lót tay, nhưng các chi phí này không hợp pháp, nên không được hạch toán, không được cơ quan thuế chấp nhận. Làm sao để có tiền chi? Đương nhiên, khoản chi không hợp pháp thì dòng chảy đồng tiền cũng không hợp pháp và nguy cơ gánh vác rủi ro pháp lý đối với chủ doanh nghiệp tăng cao.

