

Biên Hòa (Đồng Nai): "Vấn nạn" vi phạm TTXD bao giờ mới hết?- Bài 3

21:28 09/01/2020

Vi phạm trật tự xây dựng thì ở địa phương nào cũng có, nhưng phải dùng cụm từ "vấn nạn" thì có lẽ chỉ có ở Biên Hòa. Nơi mà người ta triệt để biến quyết định 03/2018 của UBND tỉnh thành những khu dân cư 3-0, những căn biệt thự trên đất nông nghiệp, và cả dãy nhà trọ trên đất lúa.

Bài 3: Biệt phủ trên đất lúa, xây siêu thị không cần giấy phép?

Phân lô đất xây nhà tạo thành những khu dân cư nhỏ lẻ, xây biệt phủ hoành tráng, nguy nga đến siêu thị Vinatex xây không cần giấy phép... chính quyền địa phương không biết?

Biệt phủ Bonsai Garden được xây dựng trên một phần đất lúa

Ở Biên Hòa không khó để bắt gặp những khu biệt thự, nghỉ dưỡng đồ sộ, có khu hàng chục ngàn m2 với tường cao, các hạng mục nhà nghỉ dưỡng, hồ bơi, đường nội bộ... Những công trình này đều được xác định xây dựng trái phép. Nhiều khu vực khác người ta cho xây những căn biệt thự hoành tráng, trụ sở công ty... trên đất lúa. Có thể thấy, ngay bên cạnh những ruộng hoa, ruộng lúa, dưa cá, còn rất nguyên sơ, đã mọc lên những tường cao, hào sâu của những biệt phủ kín cổng cao tường, mà người dân rất khó để nhìn rõ quy mô xây dựng ở bên trong.



Chưa chuyển mục đích sử dụng đất đã ngang nhiên xây biệt phủ (Ảnh: Vũ Nam)



Cả một khu biệt phủ rộng hơn 6.000m² xây dựng không cần giấy phép? (Ảnh: Vũ Nam)

Vụ việc xây dựng trái phép điển hình nhất ở Bửu Long (Biên Hòa- Đồng Nai) có lẽ phải kể đến đó là Biệt Phủ Bonsai Garden. Biệt Phủ Bonsai Garden tọa lạc tại tờ bản đồ số 9, thửa đất số 1532 có diện tích 6.517,1 m², là loại đất thương mại dịch vụ, đất trồng cây lâu năm, đất chuyên trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm. Được biết thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Bích Nga. Thửa đất được quy hoạch đất thương mại dịch vụ, đất giao thông. Tuy nhiên bà Nga đã chuyển đổi mục đích sử dụng và xin cấp phép xây dựng 173.9m²/6517.1m² và được Phòng Quản lý đô thị Biên Hòa cấp giấy phép xây dựng. Nếu bà Nga chỉ xây dựng trên phần diện tích được cấp phép là 173,9m² thì chắc không có gì phải bàn cãi. Tuy nhiên hiện nay trên toàn bộ diện tích hơn 6.000m² đất hỗn hợp có cả đất lúa nước đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây

hàng năm này đã được bà Nga xây dựng Biệt phủ có tên gọi Bonsai Garden vô cùng hoành tráng và lộng lẫy. Có thể thấy sai phạm của bà Nga khi chưa chuyển mục đích 6343.2m² đất nông nghiệp (6517.1 – 173.9m² = 6343.2m²) còn lại sang đất thương mại dịch vụ mà đã xây dựng Biệt phủ Bonsai Garden. Dư luận cho rằng việc bà Nga xây dựng biệt phủ như vậy nhưng cơ quan chức năng không hề hay biết trong khi người dân chỉ cần đổ thừa viên gạch, bao cát thì lực lượng quản lý đô thị đã có mặt liệu có sự bao che dung túng hay không?!

Siêu thị cũng xây “chui”

Năm 2016, tại phường Tân Tiến, TP Biên Hòa, Công ty Cổ phần xây dựng dân dụng số 1 Đồng Nai xây dựng trái phép trung tâm thương mại để kinh doanh nhà hàng tiệc cưới. Mặc dù bị cơ quan chức năng yêu cầu tháo dỡ nhưng chủ trung tâm này không những không thực hiện mà tiếp tục xây dựng trái phép thêm hàng ngàn m² công trình. Việc làm này đã bị UBND TP Biên Hòa ra quyết định xử phạt hành chính vào tháng 5 và tháng 8/2018.

Cuối tháng 8/2018, UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản “nước đôi” khi yêu cầu UBND TP Biên Hòa khẩn trương cưỡng chế tháo dỡ công trình vi phạm, không để tồn tại công trình hoặc xem xét cho công trình vi phạm được tồn tại khi các hạng mục công trình đảm bảo tiêu chí theo quy định. Văn bản này như được mở đường cho trung tâm thương mại sai phạm tồn tại, chủ đầu tư “hồ hởi” gửi đơn yêu cầu các cơ quan liên quan hoàn thiện thủ tục pháp lý về việc tồn tại.

Sau đó lãnh đạo tỉnh Đồng Nai đã chỉ đạo UBND TP Biên Hòa ra quyết định cưỡng chế, buộc chủ đầu tư khắc phục hậu quả, tháo dỡ toàn bộ công trình vi phạm. Nhưng ở thời điểm hiện tại, công trình Trung tâm thương mại này vẫn nằm sừng sững như thách thức dư luận.

Đây không phải trường hợp cá biệt, siêu thị Vinatex tại phường Quang Vinh TP Biên Hòa cũng là một ví dụ. Siêu thị này tọa lạc tại tờ bản đồ số 23, thửa đất số 05, diện tích 2.495.9m², loại đất ở đô thị do Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai là chủ sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên trên phần đất này đang hiện hữu một trung tâm thương mại có tên gọi **Siêu Thị Vinatex**, hiện nay đã có các cửa hàng (ki-ốt) đang hoạt động kinh doanh tại đây. Theo quy định thì đây là một siêu thị loại 2 vì có diện tích hơn 2.000m² việc xây dựng sẽ phải được các cấp có thẩm quyền cho phép.



Chưa có giấy CNQSDĐ nhưng khu đất hơn 2.000m² này lại đang tọa lạc một siêu thị với nhiều ki ốt kinh doanh nhộn nhịp giữa trung tâm Tp Biên Hòa (Ảnh: Vũ Nam)

Tại Điều 6 của Quyết định 1371/2004/QĐ - BTM quy định rõ: Chủ đầu tư xây dựng mới hoặc sửa chữa lớn, cải tạo, nâng cấp Siêu thị, Trung tâm thương mại phải lập dự án theo các quy định hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng. Địa điểm xây dựng Siêu thị, trung tâm thương mại phải phù hợp với Quy hoạch phát triển mạng lưới thương mại của địa phương.

Thửa đất số 05, diện tích 2.495.9m² do Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai là chủ sử dụng nhưng công ty này lại chưa được cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Nhưng trên đất lại đang tọa lạc một công trình đồ sộ đang kinh doanh thương mại. Phải chăng siêu thị này tự “mọc” lên. Hoặc nó được xây

dựng mà không cần cơ quan chức năng cấp phép? Một công trình xây dựng lớn mà UBND TP Biên Hòa và Phòng quản lý đô thị TP Biên Hòa cũng không hay biết?

Hiện nay nhiều công trình trị giá hàng trăm tỉ đồng ở Đồng Nai dù xây dựng trái phép nhưng chỉ bị chính quyền xử phạt hành chính. Chủ đầu tư vẫn ngang nhiên xây dựng tiếp và sau đó xin hợp thức hóa. Việc bất chấp quy định để làm này sẽ tạo tiền lệ xấu, phá nát quy hoạch. Bên cạnh đó, việc thực thi pháp luật không nghiêm, đặt chính quyền vào thế đã rồi, khiến cho uy tín của chính quyền với người dân bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Việc cứ làm sai rồi xin hợp thức hóa cũng khiến người dân vô cùng bức xúc.

Hải Dương