

Cách 800ha đất gốc quốc phòng ở Cam Ranh về tay đại gia Lê Văn Kiêm

09:33 07/11/2020

Bằng nhiều thủ thuật, siêu dự án gần 800ha ở Cam Ranh đã "lách" việc phải trình Thủ tướng phê duyệt, và nhanh chóng được chỉ định cho tập đoàn của đại gia Lê Văn Kiêm.

Vị đại gia kín tiếng

Nếu đề cập đến các đại gia địa ốc hàng đầu Việt Nam, những thương hiệu được nhớ đến đầu tiên là Vingroup, SunGroup, Novaland...Tuy nhiên có một cái tên kín tiếng, song không kém phần đẳng cấp, là là Tập đoàn Đầu tư KN (KN Investment Group) của vợ chồng doanh nhân Lê Văn Kiêm, Trần Cẩm Nhung.

Phát lên trong lĩnh vực may mặc, rồi chuyển sang làm bất động sản, KN Investment Group hiện là tập đoàn hàng đầu trong lĩnh vực địa ốc - sân golf với quỹ đất rất "khủng".

KN Investment Group, thông qua pháp nhân chính CTCP Đầu tư và Kinh doanh Golf Long Thành đang sở hữu hàng loạt dự án quy mô tỷ đô. Đầu tiên là dự án "Khu đô thị, sân golf, thể thao và du lịch sinh thái Long Thành quy mô 334ha tại xã Phước Tân và Tam Phước, TP. Biên Hòa, Đồng Nai", được cấp phép vào đầu thập niên trước.

Là người đi đầu trong lĩnh vực sân golf ở Việt Nam, vị cựu chiến binh họ Lê sớm nhìn ra tiềm năng phát triển bất động sản đi kèm với xây dựng sân golf. Bên cạnh dự án 334ha, tới năm 2011, tập đoàn này tiếp tục được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận thêm một siêu dự án quy mô 843ha nằm ngay cạnh, có tên đầy đủ là "Khu đô thị du lịch sinh thái tại xã Tam Phước, xã Phước Tân, TP. Biên Hòa và xã Tam An, huyện Long Thành" với diện tích 843ha.

Bộ đôi dự án nằm cạnh nhau này có tổng diện tích lên tới gần 1.200ha, có lẽ là tổ hợp dự án có quy mô số 1 Việt Nam.

Ở Lào, Golf Long Thành có dự án Đặc khu kinh tế Long Thành Viên Chăn có tổng diện tích 557,74ha, vốn đầu tư 1 tỷ USD được Chính phủ Lào cấp phép từ năm 2008, thời hạn hoạt động 99 năm. Ngoài ra, còn hàng nghìn ha dự án ở TP.HCM, Lâm Đồng, Bà Rịa - Vũng Tàu. Tập đoàn này cũng tham gia vào lĩnh vực khai khoáng và năng lượng mặt trời.

Tại Bà Rịa Vũng Tàu, KN Investment Group sở hữu dự án Khu phức hợp Sinh thái Châu Viên 320ha, Khu phức hợp sinh thái Bình Châu 480ha, Tổ hợp Khách sạn và Resort Thuỷ Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu 27,4ha. Ở Lâm Đồng, vợ chồng doanh nhân Lê Văn Kiêm có dự án Khu du lịch sinh thái hồ Đa Thiện quy mô 400ha, hay Khu du lịch đồi Tùng Nguyên 39ha.

Tại TP.HCM, KN Group tập trung đầu tư tại Quận 2, với một số dự án đã và đang triển khai như Villa Riviera (6,5ha); dự án Thạnh Mỹ Lợi (41,9ha); liên doanh với Capitaland của Singapore làm 3 dự án The Vista An Phú (3,4ha), Vista Verde (2,5ha), Feliz en Vista (2,9ha); liên doanh với Maeda Group phát triển dự án Waterina Suites gồm 98 căn hộ cao cấp.

Dù vậy, dự án nổi bật nhất của Golf Long Thành chắc hẳn phải đề cập tới cái tên KN Paradise ở Cam Ranh (Khánh Hoà), bởi quy mô đồ sộ và bước đường thâm tóm gọt tới nhiều bản khoán.



Dự án KN Paradise Cam Ranh

Dự án KN Paradise Cam Ranh có tên gọi ban đầu là The Lotus Cam Ranh, có quy mô cấp phép là 794,5ha. Khu đất tương đương 8km² nằm giữa Sân bay và Quân cảng Cam Ranh có nguồn gốc là đất quốc phòng do Quân chủng Hải quân quản lý. Ngày 13/7/2015, Thủ tướng Chính phủ có Công văn số 1040/TTg-KTN về việc thu hồi đất quốc phòng giao cho Khánh Hoà quản lý.

Sẽ là hợp lý hơn cả nếu dự án được đưa ra đấu giá, với mục tiêu mang về khoản lợi lớn nhất cho ngân sách nhà nước. Tuy nhiên dự án ngay sau đó về tay đại gia Lê Văn Kiêm với một loạt quyết định chỉ trong thời gian ngắn của UBND tỉnh Khánh Hoà.

Đó là Quyết định 2188 về việc quy hoạch đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000 ngày 12/8/2015; Quyết định số 2466 chấp thuận chủ trương đầu tư để Công ty KN Cam Ranh thực hiện dự án The Lotus Cam Ranh ngày 9/9/2015; Quyết định số 3599 phê duyệt phân khu tỷ lệ 1/2000 ngày 11/12/2015; Quyết định số 431 ngày 17/2/2016 phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với dự án.

Chỉ trong nửa năm, 4 quyết định của UBND tỉnh Khánh Hoà đã "dọn đường" cho Golf Long Thành vào khu đất lớn và đẹp nhất bán đảo Cam Ranh. Ngày 14/6/2016, cơ quan này có Quyết định số 1678 về việc giao và cho thuê 794,45ha đất cho Công ty TNHH KN Cam Ranh, thời gian cấp đất lên đến 70 năm, tới năm 2085. Ít lâu sau, KN Cam Ranh nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, coi như hoàn tất khâu tóm toàn bộ dự án.

Quá trình cấp phép nhanh chóng của chính quyền tỉnh Khánh Hoà đối với dự án mang tới không ít băn khoăn cho công luận cả nước. Vì sao Khánh Hoà không đấu thầu dự án, hay đấu giá quyền sử dụng đất, mà lại chọn cách thức chỉ định thầu, vốn không được đánh giá cao về tính minh bạch?!



Hơn nữa với một siêu dự án có quy mô lên tới gần 800ha, tuy nhiên lại "lách" được bước Thủ tướng phê duyệt. Điều này nhờ vốn đăng ký ban đầu thấp đến khó tin: 3.900 tỷ đồng (các dự án trên 5.000 tỷ đồng phải được Thủ tướng phê duyệt), đồng thời không đăng ký các ngành nghề thuộc thẩm quyền Thủ tướng như sân golf hay casino.

Sau khi được Khánh Hoà chấp thuận đầu tư, dự án KN Paradise Cam Ranh nhanh chóng xin thay đổi quy hoạch, lần lượt bổ sung sân golf rồi casino. Tổng mức đầu tư của dự án tăng mạnh lên 46.371 tỷ đồng.

Tháng 9/2019, Quy hoạch 1/500 được điều chỉnh. Quyết định của UBND tỉnh Khánh Hoà thể hiện rõ quy mô dự án vẫn là 794,45ha, quy mô dân số 50.000 người.

Ngoài diện tích dự án không thay đổi, thì một diễn biến rất đáng chú ý là diện tích đất ở lâu dài không hình thành đơn vị ở (condotel) giảm 97ha, đất cây xanh, giao thông giảm 92ha. Ở chiều ngược lại, đất phân khu đô thị được điều chỉnh tăng lên 180,2ha, chủ yếu gồm đất ở thấp tầng và cao tầng. Mật độ xây dựng toàn khu được đẩy lên 28,4%.

Biết rằng để sở hữu gần 8 triệu m² đất vàng Cam Ranh, tài liệu của chúng tôi thể hiện chi phí đất và liên quan đến đất chỉ là 1.150 tỷ đồng. Thử làm phép chia đơn giản, mỗi m² dự án KN Paradise có chi phí đất chỉ 145 nghìn đồng cho cả thời kỳ 70 năm, hay chỉ hơn 2.000 đồng/m² mỗi năm!

Cần nhấn mạnh thêm rằng nguồn lợi về túi tư nhân trên thực tế còn lớn hơn nhiều. Hiện nay, nhiều sàh giao dịch bất động sản đang quảng bá dự án KN Paradise có diện tích lên tới 927ha, chứ không phải gần 800ha như cấp phép ban đầu. Vậy phần diện tích hơn 127ha còn lại ở đâu ra?

Biết rằng, UBND tỉnh Khánh Hoà ngày 28/4/2017 có Quyết định cho Công ty TNHH KN Cam Ranh thuê bổ sung hơn 127ha mặt nước biển để phục vụ dự án The Lotus Cam Ranh. Thực trạng khu vực biển này hiện nay ra sao, chính quyền tỉnh Khánh Hoà hơn ai hết là bên rõ nhất.

Lưu ý là các quyết định cấp phép dự án KN Paradise được ban hành dưới thời cựu Chủ tịch UBND tỉnh Lê Đức Vinh và cựu Bí thư tỉnh uỷ Lê Thanh Quang. Cả hai vị này cùng nhiều lãnh đạo cấp cao của Khánh Hoà cuối năm ngoái bị Ủy ban kiểm tra trung ương kết luận sai phạm rất nghiêm trọng, làm thất thoát rất lớn đất đai, tài sản, ngân sách Nhà nước, ảnh hưởng đến quốc phòng - an ninh, để lại nhiều hệ lụy khó khắc phục.

Theo Doanh nghiệp và Thương hiệu