

## **Cù lao Phố chốn "đô hội" của xứ Biên Hòa - Đồng Nai**

11:22 27/10/2019

Cù lao Phố (Cù lao Hiệp Hòa) nay thuộc xã Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Từng là thương cảng sầm uất, có vai trò đặc biệt trong tiến trình mở cõi phương Nam, là dải đất sa bồi, được hai nhánh sông Đồng Nai ôm trọn. Với tổng diện tích gần 700 hécta, Cù lao phố - hình dạng chiếc chuông chùa treo nghiêng, giờ đây có nhiều đổi thay, không chỉ về mặt kinh tế, xã hội. Nhưng Cù lao Phố cũng đang phải đối mặt với những hệ lụy mà nếu không có sự vào cuộc của cơ quan chức năng có thể dẫn tới hậu quả khôn lường.

### **Bài 1: Cù lao Phố có thực sự chuyển mình?**

Cù lao Phố từng là trung tâm thương mại và giao dịch vào loại nhất của Nam Bộ cách đây 300 năm nhờ có ưu thế của một cảng sông sâu trong nội địa, đầu mối tập trung nhiều loại hàng hoá. Ngày nay, Cù lao Phố cũng đã có những đổi thay đáng kể. Nhất là vào khi cầu An Hảo đi vào sử dụng, khơi thông tuyến đường từ các giao lộ lớn đi vào trung tâm TP. Biên Hòa khiến Cù lao Phố sầm uất, nhộn nhịp hơn rất nhiều.

### **Một thời cực thịnh**

Cù lao Phố là tên gọi của vùng đất nay thuộc khu vực phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa. Trước đây, vào khoảng cuối thế kỷ XVII - giữa thế kỷ XVIII Cù lao Phố đã từng là cảng biển đầu tiên ở khu vực Nam bộ. Với vị trí thuận lợi và thời điểm xuất hiện sớm, Cù lao Phố thể hiện vai trò quan trọng là trạm trao đổi hàng hóa giữa thương nhân trong nước và nước ngoài một cách hiệu quả.



*Cù lao Phố hay còn gọi là Cù lao Hiệp Hòa (Ảnh: IT)*

Nhà văn Sơn Nam từng nhận xét: “Vùng Cù lao Phố, nòng cốt của Biên Hòa. Đây là vị trí xứng danh ải địa đầu, với đường bộ lên Cao Miên và đường thủy ăn xuống Sài Gòn”. Qua đó, có thể thấy rằng, do nằm ở một vị trí thuận lợi cho buôn bán trao đổi hàng hóa mà vùng đất này có sức hút với thương lái từ các tỉnh trong nước cũng như quốc tế đến đây. Các thuyền thương nhân từ các tỉnh trong nước chủ yếu là những người đến từ các cảng thị Mỹ Tho, Hà Tiên và Phú Xuân. Đây đều là những vùng buôn bán phát triển nhộn nhịp và có thương nghiệp phát triển mạnh.

Theo sử sách ghi lại, nguồn hàng xuất khẩu chủ yếu ở đây là lúa gạo, gỗ. Nguồn hàng nhập khẩu là đồ sứ Trung Quốc (đặc biệt là sứ Thanh), tơ lụa, vải bố, thuốc bắc và các loại dược phẩm, đồng để đúc chuông, gạch ngói, trang trí các loại vật liệu dùng để xây dựng chùa, miếu. Các mặt hàng chủ yếu ở Cù lao Phố là nông sản, hàng lâm sản khai thác được như: ngà voi, sừng tê giác, gạc nai, gân nai. Các loại thảo dược như sáp ong, mật ong là những mặt hàng xuất khẩu rất được chủ thuyền buôn ưa chuộng đặt hàng. Các loại khoáng sản như sắt, đá ong, cát; hàng mỹ nghệ thủ công như nữ trang bằng vàng bạc; vật dụng bằng đồi mồi; đóng thuyền, làm cột buồm bằng gỗ quý cũng là những mặt hàng xuất khẩu ở Cù lao Phố.

Ngoài ra, một số ngành nghề thủ công khác có thể kể đến như: nghề dệt chiếu, nghề trồng dâu nuôi tằm, dệt lụa, nghề làm tinh bột... Những ngành nghề đa dạng được phát triển tại đây đã tạo ra một thị trường tiêu thụ và sản xuất rộng lớn cho cả vùng đất này. Vừa tận dụng được nhân công sẵn có (người địa phương), vừa khai thác được sản vật địa phương và đem ra trao đổi hàng hóa.

Dưới góc độ an ninh, cảng thị Cù lao Phố cũng có những bất ổn với cuộc nổi dậy của Lý Văn Quang vào năm 1747, báo động một thời kỳ suy tàn của vùng đất này. Sự bất ổn chỉ được chấm dứt khi có cuộc đổ bộ của quân Tây Sơn vào năm

1776. Nhưng, nếu xét trong khoảng gần một thế kỷ (1679 - 1776) phát triển của mình, Cù lao Phố vẫn vươn lên tầm cao so với các cảng thị khác ở Đàng Trong bởi tính năng động trong thương mại, khả năng buôn bán của thương nhân Hoa kiều cũng như lượng sản vật và hàng hóa dồi dào mà vùng đất này cung cấp.

Trải qua hơn 300 năm, những dấu tích xưa tại vùng thương cảng Cù lao Phố không còn lại nhiều. Nhưng những sử liệu ghi chép về nó cũng đã phân nào phác họa ra một cảng thị phát triển thịnh đạt bậc nhất ở Nam bộ thời điểm cuối thế kỷ XVII - giữa thế kỷ XVIII và là trung tâm quan trọng hàng đầu của các hoạt động mua bán trong nước lúc bấy giờ.

Tuy nhiên, ngày nay tốc độ đô thị hóa kéo theo một cù lao xanh xinh đẹp cũng phải hội nhập và trong quá trình hội nhập ấy có nhiều hệ lụy cũng khiến người dân địa phương vô cùng bức xúc.

### **Biệt thự khu nghỉ dưỡng ngang nhiên xây dựng trên đất nông nghiệp**

Cũng giống như những địa phương khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Cù lao Phố cũng bị cuốn theo cơn lốc đô thị hóa, ngoài những khu dân cư được quy hoạch thì vô số những căn biệt thự, nhà vườn, villa “mọc lên” trên đất nông nghiệp, đất lúa, đất nuôi trồng thủy sản, thậm chí đất quy hoạch giao thông, khu vui chơi...



Sơ đồ khu đất ông Trần Thanh Xuân xây dựng dinh thự (Ảnh: NV)



*Khu nghỉ dưỡng sinh thái được cho là xa hoa bậc nhất xứ cù lao (Ảnh: NV)*

Theo phản ánh của một số hộ dân sinh sống tại cù lao Phố, từ vài năm nay trên địa bàn có nhiều công trình nhà ở, biệt thự, biệt phủ, khu nghỉ dưỡng sinh thái xây dựng trên đất nông nghiệp, song vẫn không bị chính quyền xử lý. Vi phạm nổi bật nhất phải kể đến một loạt công trình xây dựng trên diện tích đất nông nghiệp của ông Trần Thanh Xuân người sở hữu 9 thửa đất có tổng diện tích 10.356,6m<sup>2</sup> tại tờ số 67 bao gồm các thửa đất số 101 có diện tích 1.433 m<sup>2</sup> đây là đất trồng cây lâu năm đã được quy hoạch đất giao thông 930,9m<sup>2</sup>; đất khu vui chơi, giải trí công cộng 147,7m<sup>2</sup>; đất thương mại dịch vụ 354m<sup>2</sup>, thửa số 102 có diện tích 972m<sup>2</sup> là đất trồng lúa nước còn lại đã được quy hoạch đất giao thông 693,1m<sup>2</sup>; đất thương mại, dịch vụ 279m<sup>2</sup>, thửa số 135 có diện tích: 2.291,6m<sup>2</sup> là đất trồng lúa nước còn lại đã được quy hoạch là đất giao thông 1.709,3m<sup>2</sup>; đất thương mại, dịch vụ 582,3m<sup>2</sup>. Thửa 143 có diện tích 2.055 m<sup>2</sup> đất nuôi trồng thủy sản đã được quy hoạch thành đất khu vui chơi giải trí công cộng. Tương tự là các thửa số 136, 137, 138, 139, 140 có diện tích từ 400 đến 1.200 m<sup>2</sup> là đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm và đều nằm trong diện quy hoạch là đất giao thông, đất khu vui chơi giải trí công cộng... nhưng vẫn được chủ sở hữu là ông Xuân xây dựng thành khu biệt thự nghỉ dưỡng sinh thái với hệ thống sân vườn, hồ bơi, ao cá, nhà nghỉ dưỡng... hoành tráng mà theo nhiều người dân thì chỉ nhìn cái cổng thôi cũng đủ biết bên trong xa hoa tới mức nào, tuy nhiên công trình của ông Xuân lại không bị cơ quan chức năng nào xử lý?.



Ông bà Quách Văn Đức và Bà Trần Thị Mỹ Linh cũng sở hữu các thửa đất gồm thửa 181, 16, 12, 217, 173, 175, 179, 218 với tổng diện tích 10.616 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất chuyên trồng lúa nước... nhưng nay đã bị biến đổi công năng sử dụng vốn có. (Ảnh NV)



Phần công trình biệt thự tại thửa đất số 181, tờ bản đồ số 23 (của ông Quách Văn Đức); thửa đất số 217, tờ bản đồ số 23 (của công ty Nguyên Cường) đang lấp một phần sông Đồng Nai. (Ảnh HD)

Không chỉ có công trình của ông Xuân mà trên địa bàn cù lao Phố (cù lao Hiệp Hào) cũng có nhiều trường hợp tương tự như tại tờ số 23 có 8 thửa đất của ông bà Quách Văn Đức và Bà Trần Thị Mỹ Linh gồm các thửa 181, 16, 12, 217, 173, 175, 179, 218 với tổng diện tích 10.616 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất chuyên trồng lúa nước... trong đó tại các thửa 181, 16, 12, 217 có tổng diện tích 5.888,5 m<sup>2</sup> được cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận QSDĐ nông nghiệp, đất lúa, đất nuôi trồng thủy sản cho bà Trần Thị Mỹ Linh đến nay đã được quy hoạch thành đất công viên cây xanh nhưng trên thực tế, trên toàn bộ diện tích 4 thửa đất này đang tọa lạc tòa biệt thự, xung quanh đã được chủ nhân xây tường bao kín mít, phía ngoài cổng treo biển Văn phòng đại diện Công ty cổ phần Nguyên Cường. Riêng thửa 217 có diện tích 1.331 m<sup>2</sup> là loại đất ở nông thôn đã được ông Đức và bà Linh chuyển trón thửa cho Công ty

Cổ phần Nguyên Cường vậy công ty Nguyên Cường này có được phép chuyển nhượng phần diện tích đất ở nông thôn này hay không? Trong khi đó thửa đất này đã được cơ quan chức năng quy hoạch thành khu vui chơi giải trí công cộng.



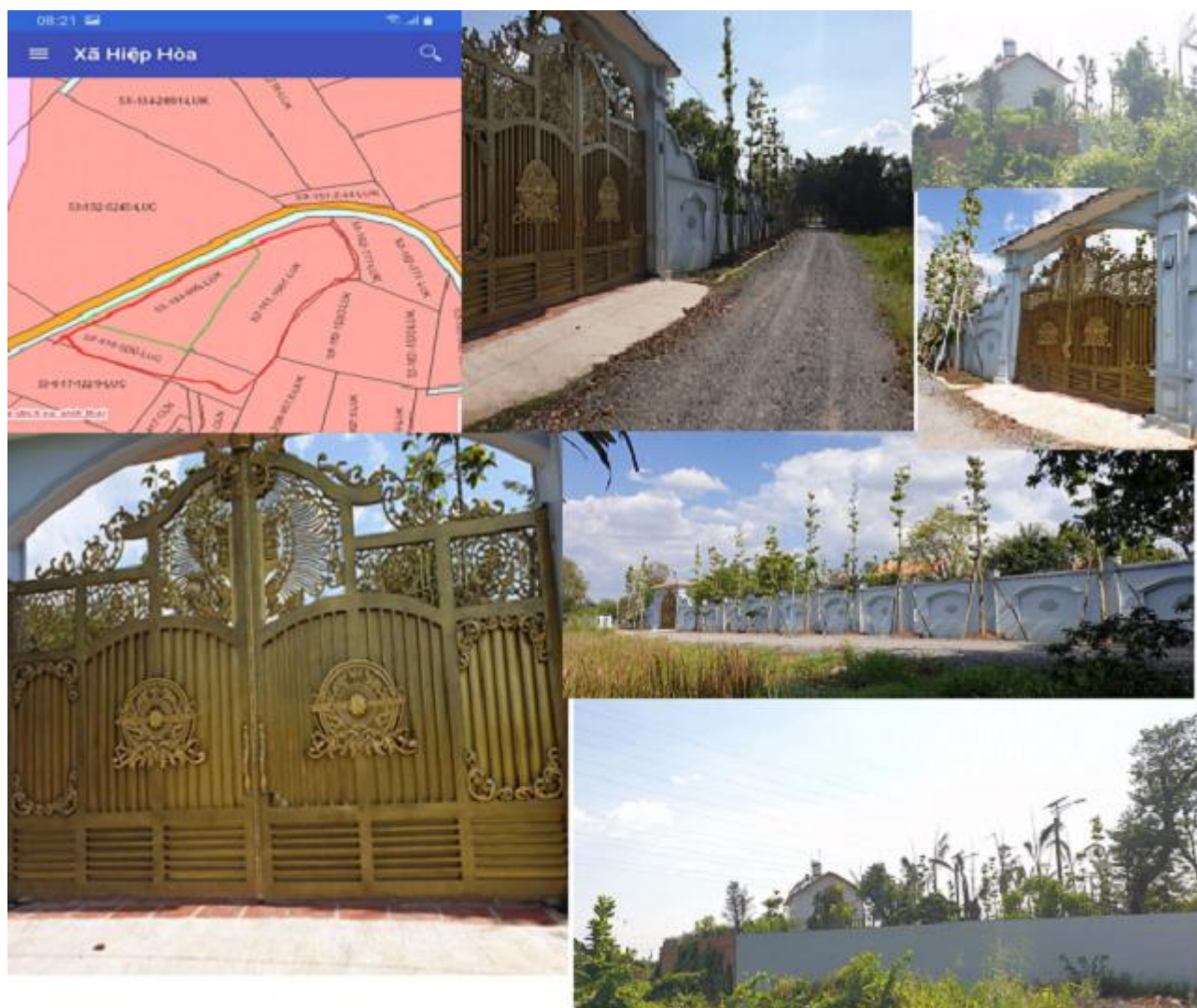
*Thửa 128 tờ bản đồ số 27 có diện tích 171 m<sup>2</sup> của ông bà Vũ Quang Phương và Phạm Thị Hà (Ảnh: NV)*

Hay tại thửa 128 tờ bản đồ số 27 có diện tích 171 m<sup>2</sup> của ông bà Vũ Quang Phương và Phạm Thị Hà đã được quy hoạch đất giao thông nhưng hiện nay lại mọc lên 1 căn nhà với lối kiến trúc 1 trệt, một lầu.



Toàn bộ diện tích gần 6.000 m<sup>2</sup> đất lúa này là khuôn viên nhà hàng Lam Viên (Ảnh: NV)

Tờ số 55 gồm các thửa 188, 189, 190 có tổng diện tích 5.667 m<sup>2</sup> là loại đất trồng lúa nước còn lại, đất chuyên trồng lúa đã được quy hoạch đất giao thông, và một phần đất thương mại dịch vụ. Trong đó thửa 188 có diện tích 2.005,8m<sup>2</sup> là đất trồng lúa nước cơ quan chức năng đã cấp giấy CNQSD cho bà Đặng thị Thu Trang nhưng hiện nay toàn bộ diện tích gần 6.000 m<sup>2</sup> đất lúa này đang là nơi tọa lạc của nhà hàng Lam Viên.



*Xây dựng trên đất lúa gần 2 năm với tổng diện tích hơn 3.000 m2 nhưng đến nay ông Bùi Đình Bình vẫn không bị xử lý vi phạm (Ảnh: NV)*

Một căn biệt thự khác đang trong quá trình hoàn thiện đã được xây tường rào bao quanh tọa lạc trên 3 thửa đất số 616, 161, 184 tại tờ 53 có tổng diện tích 3.156 m<sup>2</sup> là loại đất trồng lúa nước còn lại. Trong đó 2 thửa 161 và 184 có diện tích 2.656 m<sup>2</sup> do ông Bùi Đình Bình đứng tên và qua tìm hiểu của PV thì số diện tích đất này do ông bà Trần Trọng Thủy và Nguyễn Thị Ngọc Trâm chuyển nhượng cho ông Bình vào tháng 1 năm 2019. Riêng thửa 616 có diện tích 500m<sup>2</sup> đất lúa của ông Lương Thanh Vung, và trên 3 thửa đất đang tọa lạc căn biệt thự rộng lớn được xây dựng gần 2 năm nay và giờ đang hoàn thiện. Xây dựng trên đất lúa gần 2 năm với tổng diện tích hơn 3.000m<sup>2</sup> nhưng đến nay vẫn không bị xử lý vi phạm. Phải chăng ở cù lao Phố biệt thự xây trên đất lúa là hợp pháp?

Trong phương án quy hoạch chung (được phê duyệt năm 2014 và điều chỉnh năm 2018) Cù lao Phố ( Cù lao Hiệp Hòa) sẽ không giải tỏa các khu vực có đông dân cư sinh sống; giữ nguyên hiện trạng các công trình văn hóa, lịch sử, tôn giáo; xây dựng khu công viên cây xanh giữ vai trò 'lá phổi xanh' cho thành

phố... là những định hướng quy hoạch được Đồng Nai hướng đến nhằm đưa cù lao Hiệp Hòa, phường Hiệp Hòa trở thành điểm nhấn của đô thị Biên Hòa.

Và theo Phó chủ tịch UBND tỉnh Trần Văn Vĩnh, việc giữ nguyên các khu dân cư ở cù lao Hiệp Hòa để thực hiện chỉnh trang thì UBND TP.Biên Hòa cần phải xác định sớm cách quản lý. Không để người dân tự cải tạo theo kiểu cứ có đất trống thì xin cải tạo rồi phân lô bán nền, hình thành các khu dân cư tự phát. Việc cải tạo, chỉnh trang chỉ thực hiện với các công trình hiện hữu, đất trống phải tính toán cho mục đích giao thông.

Quỹ đất phải để dành để bố trí tái định cư cho người dân ngay trên địa bàn xã bị giải tỏa để triển khai các dự án. Dọc bờ sông cù lao Phố sẽ làm công viên cây xanh khoảng 10-20m và đường giao thông để tạo cảnh quan. Tuy nhiên, theo người dân địa phương thực tế hiện nay hàng loạt những công trình biệt phủ, nhà hàng đang lấn sông lấn rạch, xây dựng tràn lan trên đất nông nghiệp, đất lúa... và Cù lao Phố đang đứng trước nguy cơ phá vỡ quy hoạch nếu như chính quyền địa phương vẫn "ngoảnh mặt làm ngơ" cho những công trình này được tồn tại và tiếp tục phát triển, bất chấp bức xúc của người dân.

Và ở Cù lao Phố xinh đẹp này không chỉ có những công trình xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp mà tình trạng phân lô bán nền cũng diễn ra hết sức sôi động.

THCL sẽ tiếp tục phản ánh ở những kỳ tiếp theo.

**Hải Dương**