

Dự án Nha Trang Sao: Đầu tư hay “đầu cơ đất”?

11:29 11/02/2017

Dự án “Công viên văn hoá giải trí Nha Trang Sao” (DA Nha Trang Sao), tổng mức đầu tư 33 triệu USD, trên đường Phạm Văn Đồng, dài trên 400 mét bãi biển thuộc Vịnh Nha Trang, do Công ty CP Nha Trang Sao làm chủ đầu tư. Hơn 3 năm, từ ngày giao đất, hơn 2 năm từ ngày khởi công, dự án vẫn như một “công trường bị bỏ hoang”, có nhiều vi phạm pháp luật.

THCL - Dự án “Công viên văn hoá giải trí Nha Trang Sao” (DA Nha Trang Sao), tổng mức đầu tư 33 triệu USD, trên đường Phạm Văn Đồng, dài trên 400 mét bãi biển thuộc Vịnh Nha Trang, do Công ty CP Nha Trang Sao làm chủ đầu tư. Hơn 3 năm, từ ngày giao đất, hơn 2 năm từ ngày khởi công, dự án vẫn như một “công trường bị bỏ hoang”, có nhiều vi phạm pháp luật.

Được UBND tỉnh Khánh Hoà giao đất theo Quyết định 1982/QĐ-UBND ngày 14/8/2013, nhưng phải 14 tháng sau (tháng 10/2014), dự án mới khởi công. Theo thông tin công bố: Dự án có tổng diện tích 103.568 m², chia làm 2 giai đoạn. Giai đoạn 1, xây dựng khối khách sạn 4 sao, gồm 339 phòng và một số công trình phụ trợ, dự kiến hoàn thành vào cuối năm 2015. Giai đoạn 2, xây dựng bến ca nô, công viên, tầng hầm, hoàn thành vào cuối năm 2016.

Ngay sau khi khởi công, làm kè, đổ đất, khu khách sạn giai đoạn I chưa động tĩnh, thì khu vực giai đoạn 2 xây công trình ngầm, công viên, bến du thuyền, được chủ đầu tư san lấp, làm nhà mái tranh cho “Làng chài hải sản Đại Dương” thuê kinh doanh quán nhậu.

Qua kiểm tra, Sở Xây dựng phát hiện nhiều hạng mục xây dựng sai, gồm: 5 nhà 1 tầng có móng đơn, tường gạch, mái lợp tranh, tổng diện tích xây dựng 994,93 m², kè biển dài 64,6 m. Sở này đã báo cáo đề nghị xử lý lên UBND tỉnh vào các ngày 23 và 26/1/2015. Nhưng ngày 30/1/2015, chủ đầu tư có văn bản xin phép UBND tỉnh, sử dụng phần diện tích thi công giai đoạn 2, làm nhà Ban quản lý, nhà kho, nhà ăn.



Khu đất dự án như một công trường bị bỏ hoang (chụp ngày 9/2/2017)

Ngày 6/2/2015, UBND tỉnh có công văn gửi Sở Xây dựng và chủ đầu tư, chỉ cho phép tồn tại 2 hạng mục: Nhà Ban quản lý dự án, nhà kho với kết cấu hạ tầng bằng vật liệu nhẹ, lắp ghép tạm thời, phải cam kết tháo dỡ khi thực hiện giai đoạn 2 dự án; đồng thời yêu cầu thực hiện đúng phương án kiến trúc và giấy phép xây dựng. Nhưng sau đó, quán nhậu “Làng chài hải sản Đại Dương” vẫn tiếp tục hoạt động, bất chấp ý kiến của các cơ quan có thẩm quyền?

Trước bức xúc của dư luận, UBND tỉnh Khánh Hoà đã quyết liệt chỉ đạo các cơ quan chức năng vào cuộc. Qua kiểm tra, đo đạc thực địa của các sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Văn hoá - Thể thao & Du lịch. Tháng 12/2015, các ngành chức năng đã phát hiện Dự án đổ đất lấn biển vượt diện tích cho phép 22.968 m².

Bên cạnh đó, còn nhiều sai phạm từ đầu năm 2015, chưa được khắc phục. “Nhà hàng hải sản Đại Dương” vẫn hoạt động. UBND tỉnh đã kết luận: Hành vi của chủ đầu tư đã vi phạm Nghị định 158 về quản lý di tích, danh lam, thắng cảnh và Nghị định 179 của Chính phủ về bảo vệ môi trường, phải kiên quyết xử lý đúng quy định pháp luật.

Do vi phạm dẫn tới mức phạt vượt quá thẩm quyền của thanh tra địa phương, UBND tỉnh chỉ đạo - báo cáo thanh tra các bộ chủ quản kiên quyết xử lý. Đồng thời, yêu cầu dừng thi công phần diện tích vượt ngoài giấy phép. Báo cáo hồ sơ

giải pháp thi công để các cơ quan chức năng của tỉnh xem xét quyết định.

Tiếp đó, ngày 07/01/2016, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Quyết định số 03/PĐKKD thu hồi giấy chứng nhận đăng ký hoạt động kinh doanh tại địa điểm Nhà hàng làng chài hải sản Đại Dương, số 10, đường Phạm văn Đồng, phường Vĩnh Thọ (TP. Nha Trang). Ngày 02/02/2016, UBND TP. Nha Trang ra Thông báo số 47/TB-UBND v/v chấm dứt hoạt động kinh doanh đối với Nhà hàng hải sản Đại Dương.



Khu công trình ngầm quán cà phê (6) như một “lô cốt” dở dang (chụp 9/2/2017)

Tháng 2/2016, trước sự quyết liệt của các cơ quan chức năng, quán nhậu “Nhà hàng hải sản Đại Dương” đã dừng hoạt động. Ban quản lý dự án lại đưa ra thông tin mới nhằm “trấn an dư luận”, theo đó lùi thời gian hoàn thành gần 1 năm: “Dự án Công viên văn hoá giải trí - Thể thao Nha Trang Sao; chủ đầu tư - Công ty CP Nha Trang Sao. Dự án thi công từ tháng 10/2014 đến tháng 10/2017. Sau khi hoàn thành, sẽ bàn giao lại cho tỉnh để phục vụ công cộng”.

Tháng 8/2016, “Sơ đồ điều chỉnh phương án kiến trúc quy hoạch công viên văn hoá giải trí thể thao Nha Trang Sao” được chủ đầu tư công bố, không có số liệu kèm theo?

Nhưng đối chiếu với sơ đồ dự án ban đầu, phần các công trình hầu như không thay đổi, riêng phần công viên từ “Quảng trường tổ chức sự kiện” (hạng mục số 4) đến “Khách sạn 4 sao” (1), “Bãi tắm biển và khu vườn đào” (2) đã lấn ra biển nhiều hơn. Có lẽ, đây là diện tích mà chủ đầu tư bị phát hiện “lấn biển trái

phép” vượt diện tích 22.968 m².

Qua liên tục theo dõi, bờ kè lấn biển của dự án không hề thay đổi. Như vậy, với diện tích ban đầu 103.568 m², cộng với 22.968 m² lấn biển vượt diện tích, tổng diện tích của dự án không dưới 126.536 m²!

Qua khảo sát thực tế liên tục của chúng tôi đến tháng 2/2017, dự án giống như một công trường “bị bỏ hoang”, nhiều tháng dừng thi công. Toàn khu vực quây che xiêu vẹo, chắn tầm nhìn ra biển kéo dài trên 400 mét, mặt bằng trống trải, nhăm nhở, lác đác những khung sắt sét rỉ, xung quanh có kè đá chắn sóng đất đá ngổn ngang; khu dự kiến làm khách sạn 4 sao (18, 19, 20), nay chỉ có một căn nhà sắt xập xệ; khu dự kiến làm công trình ngầm quán cà phê (6) như một “lô cốt” bê tông dở dang, để Công ty Yến Sào làm bãi gửi xe...

Theo điều 64 - Luật Đất đai, khoản i: Tính từ ngày quyết định giao đất của UBND tỉnh Khánh Hòa 14/8/2013 đến tháng 8/2014 (12 tháng) chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng, hoặc nếu tính theo tiến độ dự án từ 14/8/2013 đến 14/8/2015 (chậm 24 tháng), chủ đầu tư đều phạm luật. Theo đó, chủ đầu tư có thể xin gia hạn 24 tháng (đến 14/8/2017). Sau thời gian này, nếu chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp bất khả kháng.

Một dự án đang quây che, quản lý trên 120.000 m² đất bãi biển Vịnh Nha Trang, không triển khai, bỏ hoang, liên tục vi phạm pháp luật. Ngày 07/2/2016, chủ đầu tư lại trình Văn bản số 712/NTS-2016/CV-NTS; tiếp đó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 866/TTr- STNMT-CCQLĐĐ ngày 21/12/2016. Đến ngày 26/12/2016, UBND tỉnh có Quyết định số 4019/QĐ-UBND v/v điều chỉnh hình thức thuê đất với Công ty CP Nha Trang Sao: Phần diện tích công trình ngầm dưới mặt đất: 18.699,0 m²; từ 14/8/2013 đến 26/12/2016, thuê đất trả tiền hàng năm; từ 26/12/2016 đến 09/3/2052 (gần 36 năm), trả tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê.

Dư luận bức xúc đặt câu hỏi: Với dự án 33 triệu USD (khoảng 700 tỷ đồng) liên tục vi phạm pháp luật, đang “lây nhây” hơn 3 năm không thực hiện, quây che quản lý hơn 120.000 m² đất bãi biển, nay lại xin nộp vài chục tỷ đồng tiền thuê hơn 18 ngàn m², để tiếp tục quản lý sử dụng đến năm 2052, có phải là dự án đầu tư hay dự án “đầu cơ đất”?

Nhà đầu tư có thực lực hay “xí đất” chờ sang nhượng? Tại sao tiền thuê đất xin nộp 1 lần khoảng mấy chục tỷ đồng, không bỏ vào đầu tư dự án theo tiến độ? Sau khi nộp tiền thuê đất đến năm 2052, nhà đầu tư không có tiền thực hiện thì bãi biển bị quây che đến bao giờ? Có nên hay không nên - một dự án liên tục

phạm luật, không xử lý theo luật là gia hạn 24 tháng, sau thời hạn gia hạn mới xem xét thực tế tiến độ dự án để cho nộp tiền thuê đất dài hạn 1 lần?...

Đề nghị các cơ quan chức năng tỉnh Khánh Hoà vào cuộc điều tra làm rõ và có sự hồi âm để rộng đường dư luận!

Trần Minh Ngọc