

Dự án KDLST Gia Hân- Khánh Hoà: Kéo dài 11 năm, có dấu hiệu đầu cơ đất?

15:37 29/08/2018

Ngày 22/10/2007, Công ty cổ phần Gia Hân (CT Gia Hân) được Sở KHĐT Khánh Hoà cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần (GCNĐKDN), có mã số doanh nghiệp: 4200522579, trụ sở tại 44 Trần Phú, P. Lộc Thọ, Tp. Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà; Ngày 25/9/2007, Công ty này cũng được UBND tỉnh Khánh Hoà cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu (GCNĐT) số 37121000023 tại Khu du lịch sinh thái (KDLST) Gia Hân, Bãi Túc- Hòn Hèo, Thị xã Ninh Hoà, tỉnh Khánh Hoà. Nhưng mười mấy năm qua, dự án hầu như chỉ nằm trên giấy?

Kéo dài, chậm tiến độ

Theo Hợp đồng thuê đất và mặt nước biển số 32/2007/HĐ/TĐ ký giữa UBND tỉnh Khánh Hoà và Công ty TNHH Gia Hân, khu đất và mặt nước biển thuộc dự án KDLST Gia Hân đã được tỉnh Khánh Hoà cho Công ty TNHH Gia Hân thuê từ ngày 21/6/2007 (Đất 224.644,0 m², Mặt nước 131,885,0 m²); thời hạn 30 năm (từ 28/3/2006- 28/3/2036). Như vậy, trước khi chuyển qua cho Công ty cổ phần Gia Hân (CT Gia Hân) năm 2007, DA này thuộc Công ty TNHH Gia Hân.



Toàn

cảnh KDLST Gia Hân chụp từ cầu tàu

Theo GCNĐKKD của CT Gia Hân thay đổi lần thứ 9 ngày 10/01/2015: Vốn điều lệ: 10 tỷ đồng; Cổ đông sáng lập gồm: CTCPĐT Thủy Dương (Hải Phòng), Lê Minh Dũng (Hà Nội), Dương Công Đích (Khánh Hoà), Nguyễn Trí Quang (Khánh Hoà), Đào Hoàng Hương (Khánh Hoà), Hà Văn An (Tp. Hồ Chí Minh); Người đại diện pháp luật: Hà Văn An, Chủ tịch HĐQT.

Theo GCNĐT của CT Gia Hân điều chỉnh lần thứ 3 ngày 31/12/2014 (2007, 2009, 2012): Mục tiêu: Đầu tư khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và dịch vụ du lịch; Quy mô: 160 biệt thự, nhà đón tiếp, nhà hàng...; Địa điểm: Bãi Túc- Hòn Hèo, thuộc 2 xã Ninh Phú và Ninh Vân, thị xã Ninh Hoà, tỉnh Khánh Hoà; Diện tích đất và mặt nước thực hiện dự án: Khoảng 356.529 m² (224.644 m² đất, 131.885 m² mặt nước biển liền kề); Tổng vốn đầu tư: 555.000.000.000 (năm trăm năm lăm tỷ) đồng; Thời gian thực hiện: 50 năm kể từ 28/3/2006; Tiến độ: Hoàn thành thủ tục đầu tư để được cấp GPXD là 6 tháng; Hoàn thành Giai đoạn 1 là 18 tháng; Hoàn thành Giai đoạn 2 là 21 tháng; Hoàn thành Giai đoạn 3 là 21 tháng (Tổng cộng khoảng 66 tháng kể từ ngày cấp GCNĐT ngày 25/9/2007).

Ngày 09/7/2009, UBND tỉnh Khánh Hoà ký với CT Gia Hân Hợp đồng thuê đất số 50/2009/HĐ/TĐ; Ngày 04/8/2009 Cục thuế Khánh hoà có Quyết định số 835/QĐ-CT miễn tiền thuê đất cho CT Gia Hân với diện tích 324.169 m² (đất liền 208.166 m², mặt biển 116.003 m²), với số tiền được miễn 32.232.700

đồng/năm, trong 11 năm từ 29/3/2007 đến 28/3/2018. Ngày 24/8/2009, UBND tỉnh Khánh Hoà đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số T-0/2009/UBND-KH, ngày 24/8/2009, năm.



Cầu

Tàu đang bị hư hỏng nặng

Ngày 26/4/2012, CT Gia Hân có tờ trình số 02/2012/TT- GH; Tiếp đó ngày 01/6/2012 Sở XD Khánh Hoà có văn bản số 1156/SXD- KTQH; Ngày 13/6/2012, UBND Tỉnh Khánh Hoà có Quyết định số 1426/QĐ- UBND phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 KDLST Gia Hân.

Theo Quyết định 1426/QĐ- UBND, KDLST Gia Hân: Tổng diện tích: 35.6529 ha (gồm 22,464 ha mặt đất và 13,1885 ha mặt nước); Là KDLST nghỉ dưỡng và dịch vụ du lịch; Thuộc địa bàn xã Ninh Phú và Ninh Vân, tiếp giáp: KDL Suối Hoa Lan, Biển, Núi Hòn Hèo; Chủ DA: Công ty cổ phần Gia Hân.

Ngày 06/8/2013, CT Gia hân có văn bản số 07/2013/TT-GH; Tiếp đó, ngày 09/8/2013, UBND tỉnh Khánh Hoà có văn bản số 4487/UBND- XDND đồng ý cho CT Gia Hân chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở (lâu dài, không hình thành đơn vị ở, không hình thành khu dân cư) với phần diện tích xây dựng nhà nghỉ (Bungalow, villa).

Ngày 15/12/2013, CT Gia Hân có hồ sơ kèm tờ trình số 01/2013/TT-GH; Tiếp đó, ngày 16/01/2014 Sở XD có văn bản 126/SXD- KTQH hướng dẫn CT Gia Hân hoàn chỉnh đồ án Quy hoạch chi tiết XD 1/500 KDLST Gia Hân.

Ngày 10/01/2015, CT Gia Hân có tờ trình số 1001/2015/TT- GH; Tiếp đó, ngày 12/02/2015, UBND tỉnh Khánh Hoà có Quyết định số 406/QĐ- UBND phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) KDLST Gia Hân, trong đó: Tổng diện tích: 35,6529 ha (22,4644 ha mặt đất, 13,1885 ha mặt nước); Trong đó phần diện tích mặt đất chia làm 3 khu: A,B,C, tương ứng với 3 giai đoạn:

Khu A (Giai đoạn 1): Diện tích 128.575 m² gồm: Khu trung tâm (Nhà đón tiếp, Bến đò); Khu dịch vụ du lịch (2 nhà hàng, 1 sân tennis, trong đó nhà hàng số 1 quy mô 200 chỗ kết hợp hồ bơi nước biển, nhà hàng số 1a quy mô 70 chỗ); Khu biệt thự (2 dãy bám theo suối tự nhiên).

Khu B (giai đoạn 2): Diện tích khoảng 53.542 m², gồm: Khu biệt thự và nhà hàng số 2 (quy mô 200 chỗ).

Khu C (giai đoạn 3): Diện tích khoảng 42.527 m² (Nhà hàng hải sản và câu lạc bộ du thuyền, Khu biệt thự cao độ có hồ bơi).

Tổng hợp các công trình xây dựng tại dự án gồm: Biệt thự A (1 phòng ngủ, 1 tầng) 61; Biệt thự B (1 phòng ngủ, 1 tầng) 11; Biệt thự C (2 phòng ngủ, 2 tầng) 30; Biệt thự D (1 phòng ngủ, 2 tầng) 58; Nhà hàng 4; Chòi nghỉ 5; Nhà đón tiếp 1; Spa 1; Massage 11; Pool Bar 2; Nhà dịch vụ hồ bơi 2; Trạm phục vụ 5...

Ngày 21/7/2016 CT Gia Hân có văn bản số 217/2016/TTr0GH tiếp tục xin điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 KDLST Gia Hân, và Văn bản số 287/2016/CKTĐ- GH ngày 30/7/2016 về việc cam kết tiến độ và kiến nghị triển khai DA KDLST Gia Hân. Ngày 29/7/2016 Sở KHĐT có văn bản 1624/SKHĐT- TT về vấn đề này. Tiếp đó, ngày 27/9/2016 Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hoà có văn bản 7579/UBND- XDND gửi Sở KHĐT, Sở XD, CT Gia Hân nêu rõ: Đồng ý cho điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/500 KDLST Gia Hân như đề nghị; CT Gia Hân phải liên hệ Sở XD để được hướng dẫn, thực hiện điều chỉnh và cấp GPXD dự án; Thực hiện đúng tiến độ cam kết đến hết tháng 12/2016 phải thi công hoàn thành 25 villa và các công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan, các khu nhà tiếp đón, khu nhà hàng, khu phụ trợ...; “Trường hợp vi phạm tiến độ đã cam kết thì sẽ bị xử lý vi phạm và thu hồi dự án theo quy định pháp luật (chủ đầu tư chấp hành quyết định thu hồi dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và cam kết sẽ không khiếu nại; Toàn bộ chi phí đã đầu tư vào dự án do chủ đầu tư tự chịu trách nhiệm thanh toán và nhà nước không có nghĩa vụ bồi thường)”.

Ngày 21/4/2017, Sở XD Khánh hoà cấp GPXD số 59/GPXD-SXD cho CT Gia Hân xây dựng Giai đoạn 1- Khu A, KDLST Gia Hân, trong đó có 15 công trình: Công trình 1 villa A (41 căn); Công trình 2 villa B (7 căn), Công trình 3 villa B song lập (16 căn), Công trình 4 villa C (9 căn), Công trình 5 nhà hàng 2 (nhà hàng ruộng lúa, 1 căn), Công trình 6 nhà hàng 1 (nhà hàng chính, 1 căn), Công trình 7 nhà đón tiếp (1 căn), Công trình 8 khu Spa (1 căn), Công trình 9 trạm điện, trạm xử lý rác và nước thải (1 căn), Công trình 10 nhà phục vụ và quản lý (1 căn), Công trình 11 nhà Massage (4 căn); Công trình 12 trạm phục vụ (4 căn), Công trình 13 chòi nghỉ (4 căn), Công trình 14 pool Bar (1 căn), Công trình 15 trạm điện phụ (1 căn). Chậm nhất 12 tháng kể từ ngày được cấp phép xây dựng phải khởi công xây dựng.

Ngày 04/4/2018, Văn phòng UBND tỉnh có văn bản 455/VPUBND- KGVX gửi Sở KHĐT truyền đạt ý kiến của Phó chủ tịch thường trực UBND tỉnh Khánh Hoà về việc xử lý Dự án KDLST Gia Hân: ...Yêu cầu Sở Kế hoạch và Đầu tư kiểm tra lại việc theo dõi, tham mưu, tránh tình trạng gia hạn thời gian thực hiện nhiệm vụ được giao; tập trung rà soát lại toàn bộ hồ sơ Dự án để nghiên cứu, xử lý các sai phạm, giải quyết dứt điểm các tồn tại theo các chỉ đạo, kết luận của UBND tỉnh về Dự án, báo cáo UBND tỉnh trước ngày 10/4/2018.

Theo văn bản số 1357/SKHĐT- DN ngày 07/5/2018 của Sở KHĐT gửi UBND tỉnh Khánh hoà, đáng lưu ý: Ngày 27/7/2016, DA KDLST Gia Hân bị Thanh tra Sở KHĐT ra Quyết định số 09/QĐ- XPHC xử phạt vi phạm hành chính 15 triệu đồng do chậm tiến độ. Ngày 19/3/2018, tiếp tục bị Thanh tra sở KHĐT ra quyết định số 11/QĐ-XPHC xử phạt 35 triệu đồng cũng do chậm tiến độ.



25

căn biệt thự chỉ mới xong phân kết cấu

Theo báo cáo số 123/BC-GH ngày 12/3/2018 của CT Gia Hân: Giá trị khối lượng thực hiện từ khởi công (san lấp mặt bằng ngày 18/3/2015) đến thời điểm báo cáo là 37.193.073.997 đồng (bao gồm: Thi công cầu tạm; San lấp cảnh quan, hạ tầng; Thi công 25 căn biệt thự hoàn thành phần kết cấu; Thi công (góp vốn) tuyến điện lưới quốc gia 22 KV đi qua khu du lịch). Tình hình giải ngân: Chủ đầu tư ký quỹ giai đoạn 1 số tiền 19,72 tỷ đồng (10% vốn đầu tư giai đoạn 1 là 197,2 tỷ đồng); Đã giải ngân 3 lần tổng cộng 17,5 tỷ đồng; Số tiền ký quỹ còn lại 2,2 tỷ đồng. Vướng mắc khó khăn: Do ảnh hưởng địa hình đồi núi hiểm trở; khó khăn về bãi tập kết trang thiết bị, vật tư phục vụ thi công (Ngày 13/02/2016 UBND tỉnh có công văn số 203/UBND- XDNĐ cho CT Gia Hân tiến hành lập cảng du lịch dùng chung tại xã Vĩnh Lương, Tp. Nha Trang, với diện tích khoảng 2,5 ha, hiện đang đền bù, giải phóng mặt bằng); Sau trận bão 31/11/2017, các cầu cảng tàu, vật tư thiết bị hư hỏng nặng, đã ảnh hưởng đến tiến độ dự án. Kiến nghị của nhà đầu tư: ...Việc đầu tư 500 tỷ đồng tại dự án này sẽ khó khả thi và khó mang lại hiệu quả đầu tư; Đề nghị cho chuyển nhượng 1 phần hoặc toàn bộ cổ phần đang sở hữu trong Công ty cổ phần Gia Hân cho 1 số nhà đầu tư khác...

Theo kết luận của các cơ quan chức năng: Đến nay, dự án mới hoàn thành phần thô 25 căn biệt thự; Giá trị thực hiện tổng cộng là 37.193.073.997 đồng, bằng 6,6% tổng vốn đầu tư (555 tỷ đồng), chiếm khoảng 18,7% vốn đầu tư của giai

đoạn 1 (197 tỷ đồng). Nhà đầu tư chưa cam kết, chưa xác định thời gian hoàn thiện phần thô 25 căn biệt thự, chưa có tiến độ cụ thể triển khai 50 căn biệt thự theo yêu cầu của UBND tỉnh cũng như các giai đoạn tiếp theo của dự án. Về việc đề nghị chuyển nhượng cổ phần, chuyển nhượng dự án chưa xem xét.

Có dấu hiệu đầu cơ, chuyển nhượng trái pháp luật?

Ngày 08/2/2018, Sở KHĐT có văn bản số 444/SKHĐT-DN v/v CT Gia Hân thông báo chuyển nhượng cổ phần của cổ đông Công ty, gửi UBND tỉnh, trong đó nêu rõ: Sở KHĐT đã liên hệ đề nghị Nhà đầu tư cung cấp hồ sơ cụ thể, làm rõ nội dung phương án chuyển nhượng cổ phần...Nhà đầu tư hiện chưa có báo cáo và nội dung cụ thể gửi Sở KHĐT.

Ngày 14/5/2018, Văn phòng UBND tỉnh Khánh Hoà có văn bản số 291/TB- UBND thông báo ý kiến của Tập thể thường trực UBND tỉnh về dự án KDLST Gia Hân, trong đó nêu rõ: Đối với việc triển khai dự án, giao Sở KHĐT kiểm tra xử lý theo quy định của Luật Đầu tư; Đối với việc xin chuyển nhượng cổ phần của cổ đông CT Gia Hân do không có hồ sơ theo quy định của Luật Đầu tư nên không đủ cơ sở xem xét giải quyết.

Ngày 13/6/2018, Sở KHĐT có văn bản số 1817/SKHĐT- DN về việc kiểm tra xử lý Dự án KDLST Gia Hân theo Thông báo số 291/TB-UBND ngày 14/5/2018 gửi UBND tỉnh, trong đó có nêu: CT Gia Hân đã bị xử phạt hành chính 2 lần do chậm tiến độ (như đã nêu trên); Liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần, ngày 08/6/2018, Công ty cổ phần Gia Hân có văn bản số 0806/BC- GH gửi UBND tỉnh và Sở Kế hoạch và Đầu tư. Theo đó, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện dự án để dự án hoàn thành và đưa vào khai thác, trong trường hợp có đối tác tiềm năng mong muốn nhận chuyển nhượng cổ phần từ các cổ đông để thực hiện dự án, Công ty sẽ báo cáo và cung cấp đầy đủ thông tin, hồ sơ chứng minh năng lực của đối tác dự kiến nhận chuyển nhượng (năng lực tài chính, về kinh nghiệm quản lý, đầu tư dự án...) để trình UBND tỉnh và Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét phê duyệt trước khi thực hiện chuyển nhượng.”

Theo tài liệu chúng tôi thu thập được, mặc dù chưa xin phép, chưa được sự đồng ý về chủ trương của UBND tỉnh Khánh Hoà, nhưng từ đầu năm 2018, ông Hà Văn An, Tổng giám đốc Công ty CP Gia Hân đã tiến hành chuyển nhượng cổ phần của Công ty cho các đối tác khác, nhận tiền, nhưng không hề gửi hồ sơ báo cáo UBND tỉnh và Sở KHĐT, hiện đang có tranh chấp.



Dãy biệt thự đang thi công dở dang

Một dự án xuất xứ ban đầu từ Công ty TNHH Gia Hân, chuyển giao qua Công ty cổ phần Gia Hân từ năm 2007, đến nay đã 11 năm, được ưu đãi miễn tiền sử dụng đất trong 11 năm (từ 29/3/2007 đến 28/3/2018). Nhưng từ khi được cấp GCNĐT năm 2007, đến khi được Sở XD Khánh hoà cấp GPXD số 59/GPXD-SXD ngày 21/4/2017 kéo dài hơn 10 năm. Tổng vốn đầu tư dự án 555 tỷ đồng, giá trị thực hiện mới 37.193.073.997 đồng, chỉ bằng 6,6% tổng vốn đầu tư, bằng khoảng 18,7% vốn đầu tư của giai đoạn 1 (197 tỷ đồng). Đây có lẽ là dự án đạt kỷ lục về chậm tiến độ, đầu tư “nhỏ giọt”, có dấu hiệu “xí đất đầu cơ”, không thực hiện đúng tiến độ đã cam kết. Việc xử phạt hành chính 2 lần tổng cộng 50 triệu đồng của Sở KHĐT chưa đúng theo tinh thần Văn bản số 287/2016/CKTĐ-GH ngày 30/7/2016 cam kết tiến độ của CT Gia Hân, và văn bản 7579/UBND-XDND ngày 27/9/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hoà. Có dấu hiệu chuyển nhượng không báo cáo UBND tỉnh và Sở KHĐT.

Nhóm phóng viên