

HOREA kiến nghị Chính phủ gỡ vướng pháp lý cho dự án BT tại Khánh Hoà của Sunshine Group

21:19 30/06/2025

Kiến nghị Chính phủ sớm chỉ đạo tháo gỡ dứt điểm các vướng mắc, đảm bảo quyền lợi cho Sunshine Group, khơi thông nguồn lực đang bị đình trệ – là nội dung trọng tâm trong công văn số 82/2025/CV- HoREA ngày 18/6/2025 của Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA) gửi Chính phủ và các Bộ hữu quan, liên quan đến Dự án BT Trường Cao đẳng Nghề Nha Trang (giai đoạn 1).



Dự án Tổ hợp Căn hộ cao cấp, Trung tâm thương mại, Cơ sở đào tạo du lịch, Khách sạn Russia (tên thương mại: Sunshine Bay Retreat Nha Trang) tại khu đất 32 Trần Phú (quỹ đất hoàn vốn của dự án BT xây mới Trường Cao đẳng Nghề Nha Trang) đến nay vẫn chưa được triển khai do vướng mắc cơ chế, gây thiệt hại nặng nề cho nhà đầu tư và làm lãng phí tài nguyên, nguồn lực, gây thất thu lớn cho ngân sách Nhà nước.

Theo đó, dự án BT Trường Cao đẳng Nghề Nha Trang (giai đoạn 1) do Sunshine Group cùng đơn vị hợp tác phát triển dự án (Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh

Hòa) triển khai theo hình thức BT và đã hoàn thành, bàn giao cho Nhà nước từ năm 2018. Tuy nhiên, cho đến nay, doanh nghiệp vẫn chưa được nhận bàn giao quỹ đất hoàn vốn theo quy hoạch (khu đất số 32 Trần Phú, phường Vĩnh Nguyên, TP. Nha Trang) để đi vào triển khai, trực tiếp chịu thiệt hại nặng nề. Đồng thời, quỹ đất vàng trung tâm thành phố bị “đóng băng” đã sắp gần hai thập kỷ, gây lãng phí nguồn lực, tài nguyên, không đồng bộ được mỹ quan đô thị và gây thất thu lớn cho ngân sách Nhà nước.

Dự án BT bàn giao 7 năm, nhà đầu tư vẫn chưa được thanh toán

Trước đó, vào năm 2011, Thủ tướng Chính phủ đã có văn bản chấp thuận chủ trương thực hiện Dự án BT xây mới Trường Cao đẳng Nghề Nha Trang, đồng thời cho phép sắp xếp, xử lý nhà, đất tại cơ sở 32 Trần Phú để thanh toán cho nhà đầu tư (Sunshine Group và Vinaminco).

Tuy nhiên, do thay đổi cơ chế dẫn tới sự chậm trễ kéo dài trong việc giao đất hoàn vốn, nên sau 14 năm (kể từ khi chủ trương được thông qua) và 7 năm (sau khi Trường Cao đẳng Nghề Nha Trang đã hoàn thành xây dựng và đi vào vận hành), việc giao đất hoàn vốn vẫn chưa được thực hiện, khiến doanh nghiệp rơi vào tình thế “tiến thoái lưỡng nan”. Không chỉ chịu áp lực tài chính sau khi ứng vốn gần 300 tỷ đồng cho dự án BT, doanh nghiệp đồng thời cũng đã tiếp tục bỏ thêm ra hàng nghìn tỷ đồng chi phí, nhân lực để thúc đẩy tiến trình chuẩn bị pháp lý cho Dự án Tổ hợp Căn hộ cao cấp, Trung tâm thương mại, Cơ sở đào tạo du lịch, Khách sạn Russia (tên thương mại: Sunshine Bay Retreat Nha Trang) tại khu đất 32 Trần Phú, mà không biết bao giờ mới chính thức được bàn giao đất.



Sunshine Bay Retreat Nha Trang (tổng mức đầu tư hơn 14.000 tỷ đồng), dự kiến được Sunshine Group phát triển theo mô hình Integrated Resort (IR) - một siêu tổ hợp nghỉ dưỡng phức hợp tiêu chuẩn 5 sao, ứng dụng tối đa AI trong quản lý và vận hành.

HoREA đề xuất xử lý dứt điểm, đảm bảo quyền lợi cho nhà đầu tư Sunshine Group

Trước thực trạng trên, HoREA đã có Công văn kiến nghị số 82/2025/CV-HoREA ngày 18/6/2025 gửi Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Nguyễn Hoà Bình, kiêm Trưởng Ban chỉ đạo về giải quyết các vấn đề khó khăn vướng mắc các dự án tồn đọng. Theo đó, Hiệp hội đưa ra hai kiến nghị trọng tâm. Thứ nhất, cho

phép sử dụng khu đất 32 Trần Phú để thanh toán cho Sunshine Group và Vinaminco, đúng theo hợp đồng BT đã ký kết. Thứ hai, xem xét cho phép thanh toán khoản lãi vay trong phương án tài chính của hợp đồng BT, theo khoản 5 Điều 3 Nghị định 69/2019/NĐ-CP, để bù đắp thiệt hại tài chính cho nhà đầu tư sau gần một thập kỷ bị chậm thanh toán.

Về phía Sunshine Group, doanh nghiệp khẳng định, nếu sớm được bàn giao quỹ đất, tập đoàn sẵn sàng tiếp tục sử dụng nguồn lực tài chính và công nghệ để triển khai dự án, kiến tạo Sunshine Bay Retreat Nha Trang trở thành một công trình mang tính biểu tượng của thành phố biển.



Lấy cảm hứng từ các biểu tượng nghỉ dưỡng toàn cầu, Sunshine Bay Retreat Nha Trang dự kiến sẽ mang lại doanh thu hàng chục nghìn tỷ đồng, tạo thêm hàng nghìn việc làm, thúc đẩy tăng trưởng GDP, làm lực kéo kinh tế xã hội và du lịch của Khánh Hòa trong dài hạn.

Trong bối cảnh này, việc sớm giải quyết dứt điểm các vướng mắc pháp lý tại dự án không chỉ là yêu cầu cấp thiết để đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của nhà đầu tư, mà còn là điều kiện tiên quyết để khởi động lại một dự án trọng điểm, lan tỏa niềm tin vào môi trường đầu tư minh bạch, nhất quán trong giai đoạn chuyển mình chiến lược của nền kinh tế Việt Nam.

Thúc đẩy kinh tế tư nhân theo tinh thần Nghị quyết 68, chống lãng phí tài sản công

Trong bối cảnh cả nước đang thúc đẩy cải cách thể chế theo tinh thần Nghị quyết 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị - xác định kinh tế tư nhân là động lực quan trọng của nền kinh tế, cùng với chủ trương tiết kiệm tài nguyên, chống lãng phí tài sản công - thì việc tháo gỡ các “nút thắt” pháp lý là yêu cầu

cấp thiết. Lắng nghe ý kiến từ doanh nghiệp và các tổ chức chuyên môn như HoREA là chìa khóa để khơi thông nguồn lực và củng cố niềm tin đầu tư. Đặc biệt với lĩnh vực bất động sản, xử lý kịp thời các ách tắc pháp lý không chỉ giúp giải phóng nguồn lực đang bị “đóng băng” mà còn góp phần đưa giá nhà về với giá trị thực, một mục tiêu thiết thực cho cả người dân lẫn nền kinh tế.

Địa phương - đặc biệt là các tỉnh có tiềm năng du lịch như Khánh Hòa - cần được Chính phủ hỗ trợ tiếp cận các khuyến nghị chính sách từ thực tiễn, không thể để doanh nghiệp tiếp tục gánh chịu rủi ro do cơ chế, trong khi đã tuân thủ mọi quy định pháp lý.

Trong câu chuyện này, TP.Hà Nội và TP.HCM là những ví dụ điển hình cần được tham khảo. Hai địa phương đầu tàu đã và đang tích cực rà soát, xử lý các vướng mắc tồn đọng, khơi thông dòng vốn cho hàng loạt dự án bất động sản, thương mại, hạ tầng quy mô lớn. Mới đây, hai tổ hợp chung cư cao cấp của Sunshine Group tại khu Nam Sài Gòn (Dự án Khu nhà ở cao tầng phường Phú Thuận, Quận 7 - tên thương mại Noble Crystal Riverside và Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7 - tên thương mại Sunshine Sky City) cũng vừa được TP.HCM tích cực tháo gỡ pháp lý, là minh chứng rõ nét cho sự thay đổi tư duy điều hành, vừa hỗ trợ doanh nghiệp phát triển, vừa nâng cao năng lực cạnh tranh của địa phương trong dài hạn./.

PV