

Khánh Hoà: Dự án Sao Việt Nha Trang có phạm luật?

23:40 27/06/2018

Thời gian gần đây, có dư luận cho rằng dự án (DA) Trung tâm Điện Ảnh và dịch vụ văn hoá Sao Việt (TT Sao Việt), số 10 Hoàng Hoa Thám, Nha Trang có dấu hiệu phạm luật. Theo yêu cầu của nhiều bạn đọc, PV báo THCL đã đi sâu tìm hiểu DA này.

Hồ sơ pháp lý

Ngày 12/10/2001, UBND tỉnh Khánh Hoà có quyết định 3646/QĐ-UB do Phó chủ tịch Trần Minh Duân ký, về việc cho Công ty Điện ảnh (CTĐA) Khánh Hoà, thuê đất để xây dựng Khách sạn, Rạp chiếu bóng và băng hình; Trong đó cho CTĐA Khánh Hoà thuê 978,8m² tại số 10 Hoàng Hoa Thám, P. Lộc Thọ, Tp. Nha Trang; loại đất đô thị; đường loại II; vị trí I; hệ số 1,2. Thời hạn thuê 20 năm kể từ ngày ký; Giá tiền thuê đất bằng 0,7% giá đất; Giá cho thuê đất được ổn định tối thiểu 5 năm...Thời gian thuê đất bắt đầu từ 01/7/2001.

Ngày 01/9/2004, UBND tỉnh Khánh Hoà có quyết định 2269/QĐ-UB, do Chủ tịch Võ Lâm Phi ký, về việc chuyển Công ty Điện ảnh Khánh Hoà là Doanh nghiệp nhà nước, sang đơn vị sự nghiệp có thu, trực thuộc Sở Văn Hoá- Thông tin, đổi tên thành Trung tâm điện ảnh (TTĐA) Khánh Hoà; TTĐA có tư cách pháp nhân, tài khoản, con dấu riêng. Văn phòng tại số 9 Hoàng Hoa Thám, Nha Trang, bắt đầu hoạt động từ 01/10/2004.



Trung tâm Điện Ảnh và Dịch vụ văn hóa Sao Việt mới hoàn thành 5/2018

Tháng 9/2012, Công ty TNHH Tân Thịnh Phát (Tân Thịnh Phát) có công văn xin thuê đất tại số 10 Hoàng Hoa Thám, Nha Trang. Được sự chấp thuận của Giám đốc Sở VH TTDL Khánh Hoà, Lãnh đạo TTĐA và Tân Thịnh Phát đã thống nhất hợp tác đầu tư DA Trung tâm điện ảnh và dịch vụ văn hoá (TTĐA&DVVH) Nha Trang, tại số 10 Hoàng Hoa Thám. Ngày 19/9/2012 TTĐA có tờ trình 151/TTr-TTĐAKH lên Sở VH TTDL. Ngày 05/10/2012 Sở VH TTDL có tờ trình số 78/TTr-SVH TTDL lên UBND Tỉnh. Ngày 12/10/2012, Văn phòng UBND tỉnh có văn bản 1664/VP- UBND, truyền đạt ý kiến chỉ đạo của thường trực UBND Tỉnh về việc đầu tư DA TTĐA & DVVH Nha Trang.

Ngày 03/01/2013, TTĐA có văn bản số 04/BC-TTĐA gửi UBND Tỉnh và các ngành có liên quan, báo cáo về DA TTĐA&DVVH Sao Việt, do Giám đốc Nguyễn Đình Thăng ký, nội dung: Thành lập Công ty liên doanh: Công ty trách nhiệm hữu hạn Điện ảnh - Dịch vụ văn hoá Sao Việt (CT Sao Việt), gồm 2 thành viên: TTĐA Khánh Hoà và Tân Thịnh Phát; Vốn điều lệ 15 tỷ đồng (Tân Thịnh Phát góp 80-85%, TTĐA 20%). Vốn đầu tư dự kiến 100 tỷ đồng; Xây dựng toà nhà 8- 9 tầng trên khu đất số 10 Hoàng Hoa Thám, diện tích 1060 m²; hoạt động điện ảnh 2 tầng, sân khấu đa năng 2 tầng, dịch vụ bổ trợ khác 4 tầng; Thời gian hoạt động 50 năm. DA kỳ vọng giải quyết việc làm cho 120 lao động, nộp ngân sách nhà nước trên 4 tỷ đồng/năm, đóng góp cho địa phương về mặt chính trị, văn hoá,



sản trên đất tại số 10
m gia DA, đồng thời
bớt thiểu bằng 20% vốn

Lối vào khu Rạp chiếu

phim của trung tâm Sao Việt

Ngày 07/01/2013, VP UBND tỉnh Khánh Hoà có văn bản số 07/TB-UBND, thông báo kết luận cuộc họp của UBND tỉnh và các sở, ngành, do ông Nguyễn Chiến Thắng, Chủ tịch UBND tỉnh chủ trì, với sự tham dự của các phó chủ tịch UBND tỉnh Lê Đức Vinh, Lê Xuân Thân: Đồng ý về chủ trương, cho phép TTĐA và Tân Thịnh Phát được thành lập Công ty liên doanh, để đầu tư DA TTĐA & DVVH Sao Việt tại số 10 Hoàng Hoa Thám, Nha Trang...

Ngày 11/01/2013, Sở KHĐT có văn bản số 99/SKHDT- HTĐ, T hướng dẫn thủ tục đăng ký kinh doanh và cấp GCNĐT DA Sao Việt.

Ngày 17/01/2013, TTĐA có tờ trình số 15/TTr- TTĐAKH, do Giám đốc Nguyễn Đình Thắng ký, về việc thành lập Công ty liên doanh có tên: Công ty TNHH điện ảnh và dịch vụ văn hoá Sao Việt (CT Sao Việt). TTĐA góp khoảng 15% vốn điều lệ (1.500.000.000 đồng từ giá trị tài sản trên đất, 750.000.000 đồng từ Quỹ phát triển của TTĐA); Tân Thịnh Phát góp khoảng 85% vốn điều lệ (12.750.000.000 đồng).

Ngày 31/01/2013, Sở VH TTDL có văn bản số 124/SVHTTDL- KHTC; Ngày 28/02/2013, Sở KHĐT có văn bản số 349/SKHĐT- HTĐT, gửi UBND Tỉnh về tờ trình số 15/TTr-TTĐAKH, về việc thành lập CT Sao Việt.

Ngày 06/3/2013, UBND tỉnh có văn bản 1103/UBND-VX, do Phó chủ tịch Lê Xuân Thân ký, cho phép TTĐA và Tân Thịnh Phát lập pháp nhân thực hiện DA TTĐA & DVVH Sao Việt, chấp thuận nội dung văn bản 15/TTr- TTĐAKH ngày 17/01/2013 của TTĐA Khánh Hoà.

Ngày 04/4/2013, Sở KHĐT cấp “Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên” (GCNĐKDN) mã số 4201553964, cho Công ty TNHH Điện ảnh và dịch vụ văn hoá Sao Việt (CT Sao Việt); Vốn điều lệ 15 tỷ đồng; TTĐA góp 2.250.000.000 đồng; Tân Thịnh Phát 12.750.000.000 đồng. Tổng giám đốc là ông Nguyễn Thu Trang.

Ngày 04/6/2013, UBND Tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000432 cho CT Sao Việt thực hiện DA TTĐA & DVVH Sao Việt (DA Sao Việt): Diện tích đất khoảng 1.000 m², gồm: Trung tâm văn hoá đa chức năng; Trung tâm dịch vụ, vui chơi giải trí; Khách sạn... Vốn đầu tư khoảng 120 tỷ đồng; Thời hạn hoạt động 50 năm; Tiến độ thực hiện:12 tháng hoàn thành thủ tục, 24 tháng xây dựng hoàn thành và đưa vào sử dụng...



Một

trong 5 Rạp chiếu phim của TT Sao Việt

Ngày 28/8/2013, UBND tỉnh ra Quyết định số 2131/QĐ- UBND thu hồi 992,2 m² đất tại số 10 Hoàng Hoa Thám, Nha Trang do TTĐA Khánh Hoà thuê, vì người sử dụng đất đã tự nguyện trả lại, giao đất có thu tiền sử dụng đất toàn bộ 992,2 m² đã thu hồi, cho CT Sao Việt để thực hiện DA Sao Việt.

Ngày 22/01/2014, Sở VH TTDL có công văn số 166/SVH TTDL- KHTC; Ngày 25/01/2014, Sở TC có Tờ trình số 328/TTr-STC, về việc công nhận TTĐA đủ điều kiện được Nhà nước xác định giá trị tài sản giao cho đơn vị quản lý theo cơ chế giao vốn cho doanh nghiệp.

Theo Tờ trình số 3502/TTr-STC ngày 16/7/2014 của Giám đốc Sở TC. Ngày 22/7/2014, UBND tỉnh có Quyết định số 1875/QĐ- UBND về việc phê duyệt giá trị tài sản tại số 10 Hoàng Hoa Thám, Tp. Nha Trang, tổng trị giá 6.095.999.000 đồng.

Ngày 9/9/2014, TTĐA có Tờ trình số 145/TTr- TTĐA về việc xin không góp vốn đầu tư vào DA Sao Việt , để phát triển sự nghiệp chiếu bóng lưu động. Ngày 11/9/2014, Sở VH TTDL có văn bản số 1532/SVH TTDL- KHTC gửi UBND tỉnh, đề nghị cho phép TTĐA không góp vốn 6.095.999.000 đồng vào dự án, không tham gia liên doanh. Tân Thịnh Phát nhất trí trả số tiền 6.095.999.000 đồng nộp vào ngân sách. Sở VH TTDL đề nghị cho sử dụng nguồn vốn này phát triển hoạt động

chiếu phim lưu động, xây dựng cụm rạp phục vụ nhân dân tại Tp. Cam Ranh.

Ngày 01/10/2014, UBND tỉnh họp các ngành, dưới sự chủ trì của ông Nguyễn Chiến Thắng, Chủ tịch UBND tỉnh; sự tham dự của các Phó chủ tịch Lê Đức Vinh, Lê Xuân Thân. Ngày 09/10/2014, UBND tỉnh ra thông báo số 565/TB-UBND, trong đó: Đồng ý cho TTĐA không góp vốn, không tham gia liên doanh; Tân Thịnh Phát phải nộp bồi hoàn giá trị tài sản còn lại là 6.095.999.000 đồng vào ngân sách, khẩn trương thực hiện DA Sao Việt đúng tiến độ; Giao Sở VH-TTDL củng cố TTĐA, lập phương án sử dụng số tiền Tân Thịnh Phát bồi hoàn giá trị tài sản còn lại; Giao Sở TN-MT hướng dẫn DN lập thủ tục thuê đất...

Ngày 21/11/2014, CT Sao Việt được Sở XD cấp Giấy phép xây dựng số 223/GPXD-SXD (12 tầng nổi + 01 tầng hầm)

Ngày 10/12/2014, UBND tỉnh có quyết định 3376/QĐ-UBND về việc bán tài sản trên đất tại số 10 Hoàng Hoa Thám, Tp. Nha Trang. Đây là quyết định làm cơ sở pháp lý cho Tân Thịnh Phát nộp 6.095.999.000 đồng vào ngân sách.

Ngày 11/12/2014, TTĐA do ông Văn Đình Ân đại diện, đã ký hợp đồng số 203/HĐMB bán cho Tân Thịnh Phát số tài sản trên đất số 10 Hoàng Hoa Thám, Nha Trang, với số tiền 6.095.999.000 đồng. Ngày 18/12/2014, ông Văn Đình Ân ký hoá đơn bán tài sản nhà nước số 0009277 cho Tân Thịnh Phát. Ngày 19/12/2014, Tân Thịnh Phát đã chuyển nộp 6.095.999.000 đồng cho Sở Tài chính qua Kho bạc nhà nước tỉnh Khánh Hoà.

Ngày 26/12/2014, CT Sao Việt được Sở KHĐT cấp GCNĐKDN, đăng ký thay đổi lần thứ 1. Thành viên góp vốn là Tân Thịnh Phát nộp 113.904.001.000 đồng và Phan Thị Tuyết nộp 6.095.999.000 đồng.

Ngày 27/11/2015, UBND tỉnh có Quyết định cho thuê đất số 3461/QĐ-UBND (thay Quyết định 2131/QĐ-UBND ngày 28/8/2013 về giao đất có thu tiền sử dụng đất) đối với Công ty Sao Việt tại số 10 Hoàng Hoa Thám, Nha Trang, với diện tích 974 m².

Ngày 26/01/2016, Cục Thuế Khánh Hoà có Quyết định số 120/QĐ-CT về việc miễn, giảm tiền thuê đất cho DA xã hội hoá trong lĩnh vực văn hoá (theo Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 30/5/2008, Nghị định 59/2014/NĐ-CP ngày 16/6/2014 của Chính Phủ; Quyết định số 33/2011/QĐ-UBND ngày 07/11/2011 của UBND tỉnh Khánh Hoà). Tổng số tiền được miễn và giảm là (275.179.300 đồng và 2.008.012.100 đồng); thông báo nộp tiền thuê đất số 569/TB/TTĐ cho CT Sao Việt (Diện tích thuê đất 974,3 m²; Tổng số tiền thuê đất phải nộp :6.846.305.700 đồng. Được miễn

giảm 2.283.191.400 đồng. Số tiền thuê đất còn phải nộp ngân sách nhà nước : 4.563.114.300 đồng). Trong bảng tính tiền thuê đất, đơn giá thuê đất để tính là 7.026.897 đồng/m².

Ngày 02/02/2016, Đại diện UBND tỉnh Khánh Hoà (Ông Võ Tấn Thái, giám đốc Sở TNMT) và Công ty Sao Việt (Ông Nguyễn Thư Trang, Tổng giám đốc) đã ký Hợp đồng thuê đất số 17/2016/HĐTĐ (Diện tích 974,3 m²; Thời gian từ 13/9/2013- 04/6/2063; Mục đích để thực hiện DA Sao Việt; Giá đất tính tiền thuê đất là 7.026.897 đồng/m²; Được trả tiền thuê đất 1 lần).

Ngày 26/02/2016 và 22/4/2016, CT Sao Việt đã nộp đủ 4.563.114.300 đồng tiền thuê đất vào Khu bạc nhà nước Tp. Nha Trang.

Ngày 30/5/2016 , P. Chủ tịch UBND tỉnh Đào Công Thiên ký Giấy Chứng Nhận QSD Đất, QSH nhà gắn liền với đất số: CD 084878, cho Công ty Sao Việt.

Ngày 25/9/2016, Tân Thịnh Phát chuyển nhượng toàn bộ phần góp vốn 15.000.000.000 đồng và quyền góp vốn chưa đến thời hạn là 98.904.001.000 đồng trong CT Sao Việt cho bà Hoàng Lệ Hoa, theo Hợp đồng số 01/2016/HĐCN-TTP; Bà Phan Thị Tuyết cũng chuyển nhượng phần góp vốn 6.095.999.000 đồng trong CT Sao Việt cho Bà Trần Hoàng Ngọc Mai, theo hợp đồng số 02/2016/HĐCN-MsT. Như vậy Tân Thịnh Phát đã chuyển nhượng hết phần góp vốn và rút ra khỏi CT Sao Việt.

Ngày 05/10/2016, Sở KHĐT tỉnh Khánh Hoà cấp GCNĐKDN mã số doanh nghiệp :4201553694 thay đổi lần 2 cho CT Sao Việt. Trong danh sách thành viên góp vốn: Bà Hoàng Lệ Hoa 113.904.001.000 đồng, chiếm 94,92%; Bà Trần Hoàng Ngọc Mai góp 6.095.999.000 đồng, chiếm 5,08 %. Đại diện pháp lý là bà Hoàng Lệ Hoa, Tổng giám đốc.

Ngày 24/5/2017, Cảnh sát PC&CC tỉnh Khánh Hoà có văn bản số 560/CS PCCC (P2) về việc thẩm duyệt về PCCC đối với hồ sơ thiết kế công trình TTĐA & DVVH Sao Việt.

Ngày 15/6/2017 UBND Tỉnh Khánh Hoà có Quyết định số 1729/QĐ- UBND phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường DA Sao Việt.



Một

phân khu dịch vụ phụ trợ của TT Sao Việt

Theo Thông báo số 4084/SXD-KTQH ngày 28/11/2016 của Sở Xây dựng, Giấy phép xây dựng số 233/GPXD- SKD và phụ lục điều chỉnh giấy phép xây dựng kèm theo, hiện công trình đã xây dựng hoàn thành, với 14 tầng nổi, 1 tầng hầm, gồm 168 phòng nghỉ khách sạn, 4 rạp chiếu phim công suất 500 khách/suất, thuộc loại hiện đại và lớn nhất tại Nha Trang, khu dịch vụ phụ trợ rất đẹp và hiện đại. Công trình đã đi vào hoạt động từ tháng 5/2018, mang lại niềm vui cho nhiều người đã từng đam mê điện ảnh tại các Rạp: Hưng Đạo, Yết Kiêu, Nha Trang, Tân Quang...mà nay không còn hoạt động hoặc đã biến mất.

Thay cho lời kết và những băn khoăn

Đây là dự án đầu tư xây dựng mới công trình văn hoá, du lịch, dịch vụ mang tính chất xã hội hoá, trên cùng khu đất, đúng công năng của công trình cũ (Khách sạn, Rạp chiếu phim) nhưng quy mô lớn và hiện đại hơn. Đất vẫn thuộc sở hữu nhà nước, doanh nghiệp chỉ được thuê theo Luật đất đai. Giá đất theo đúng quy định của Tỉnh. Như vậy, hồ sơ pháp lý của CT Sao Việt, Dự án Sao Việt đúng quy định của pháp luật.

Có điều dư luận còn băn khoăn: Việc định giá đất là quá thấp so với thực tế thị trường (7.026.897 đồng/m², đất mặt tiền đường Hoàng Hoa Thám, Nha Trang), dẫn đến tiền thuê đất thấp, có thể gây thiệt hại cho nhà nước. Đây là thực trạng

của tất cả các DA tại Khánh Hoà, đề nghị địa phương cần nghiên cứu có sự điều chỉnh cho phù hợp.

Nhóm Phóng Viên