

Bán đấu giá đất Hòa Lân: Agribank báo cáo gì với Thủ tướng?

21:25 16/09/2019

Báo cáo với Thủ tướng Chính phủ về vụ “đấu giá đất nghìn tỷ đồng” ở KDC Hòa Lân (Bình Dương), Agribank cho biết đã chỉ đạo cơ quan liên quan và bên trúng đấu giá thực hiện nghiêm yêu cầu của Thanh tra Bộ Tư pháp; đồng thời nêu rõ những khó khăn trong xử lý tài sản đấu giá, mong muốn Thủ tướng chỉ đạo cơ quan chức năng sớm vào cuộc tháo gỡ vướng mắc của “thương vụ” này.

Ngày 15/3/2019, Văn phòng Chính phủ đã có công văn số 2059/VPCP – V.I, truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính Phủ Nguyễn Xuân Phúc về việc yêu cầu Bộ Tư pháp báo cáo kết quả thanh tra việc bán đấu giá tài sản thế chấp tại Agribank Việt Nam đối với Dự án Khu dân cư (KDC) Hòa Lân của Công ty Thiên Phú (xã Thuận Giao, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương). Vụ việc này trước đó đã được Thanh tra Bộ Tư pháp thực hiện thanh tra và đã ban hành kết luận Thanh tra.

Liên quan đến vụ việc này, ngày 28/3/2019, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (Agribank) đã có văn bản 2568/NHNo-PC báo cáo chi tiết với Thủ tướng Chính phủ về diễn biến vụ việc này.

“Thiên Phú không có quyền đối với tài sản là dự án KDC Hòa Lân”

Theo Agribank, Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Thiên Phú (Công ty Thiên Phú) có quan hệ tín dụng với Agribank Chi nhánh Chợ Lớn từ năm 2001, trong khoảng thời gian từ năm 2003 đến năm 2007 có vay của Agribank Chợ Lớn 305 tỷ đồng và 18.643,3 lượng vàng để thực hiện Dự án KDC Hòa Lân, tổng diện tích là 490.765,1m², tổng dư nợ sau quy đổi là 1.117.689.720.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay Công ty Thiên Phú đã dùng chính Dự án KDC Hòa Lân làm tài sản thế chấp.

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) trân trọng cảm ơn Thủ tướng Chính phủ đã quan tâm chỉ đạo, tạo điều kiện cho Agribank hoàn thành tốt các nhiệm vụ được Đảng, Nhà nước, Chính phủ giao.

Thời gian qua các phương tiện thông tin đại chúng phản ánh nhiều thông tin liên quan đến bán đấu giá tài sản thế chấp là Dự án Khu dân cư Hòa Lân, tỉnh Bình Dương. Agribank kính báo cáo Thủ tướng Chính phủ toàn bộ quá trình xử lý nợ theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội, Chỉ thị số 32/CT-TTg ngày 19/07/2017 của Thủ tướng Chính phủ, Chỉ thị số 06/CT-NHNN ngày 20/7/2017 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước về thí điểm xử lý nợ xấu của Tổ chức tín dụng, cụ thể như sau:



1. Diễn biến vụ việc:

1.1. Trách nhiệm trả nợ của Công ty Thiên Phú với Agribank:

Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Thiên Phú (Công ty Thiên Phú) có quan hệ tín dụng với Agribank Chi nhánh Chợ Lớn từ năm 2001, trong khoảng thời gian từ năm 2003 đến năm 2007 có vay của Agribank Chợ Lớn 305 tỷ đồng và 18.643,3 lượng vàng để thực hiện Dự án Khu dân cư Hòa Lân tại xã Thuận Giao, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương, tổng diện tích là 490.765,1 m², tổng dư nợ sau quy đổi là 1.117.689.720.000 đồng.¹

Để đảm bảo cho khoản vay Công ty Thiên Phú đã dùng chính Dự án Khu dân cư Hòa Lân làm tài sản thế chấp. Tuy nhiên sau một thời gian dài dự án không triển khai được, Công ty Thiên Phú đã vi phạm hợp đồng tín dụng, không trả được nợ và phát sinh nợ xấu vào năm 2008. Trong suốt 07 năm (từ năm 2008 đến năm 2015), Agribank Chi nhánh Chợ Lớn đã liên tục đôn đốc, tạo điều kiện cho Công ty Thiên Phú tìm phương án trả nợ, chuyển nhượng hoặc tìm đối tác thực hiện dự án nhưng Công ty không tìm được đối tác, không thể tự bán được tài sản. Đến ngày 17/4/2015, Công ty Thiên Phú đã chủ động ký biên bản bàn giao dự án Khu dân cư Hòa Lân để Agribank Chi nhánh Chợ Lớn được toàn quyền tiến hành bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

1.2. Quá trình xử lý tài sản bảo đảm:

Agribank Chi nhánh Chợ Lớn và Công ty Thiên Phú thống nhất chọn Công ty cổ phần Thẩm định giá và tư vấn Quốc tế thực hiện thẩm định giá tài

Văn

bản báo cáo Thủ tướng Chính phủ về vụ đấu giá Hòa Lân của Agribank

Tuy nhiên, sau một thời gian dài dự án không triển khai được, Công ty Thiên Phú đã vi phạm hợp đồng tín dụng, không trả được nợ và phát sinh nợ xấu vào năm 2008. Trong suốt 7 năm (từ năm 2008 đến năm 2015), Agribank Chi nhánh Chợ Lớn đã liên tục đôn đốc, tạo điều kiện cho Công ty Thiên Phú tìm phương án trả nợ, chuyển nhượng hoặc tìm đối tác thực hiện dự án nhưng Công ty không tìm được đối tác, không thể tự bán được tài sản.

Đến ngày 17/4/2015, Công ty Thiên Phú đã chủ động ký biên bản bàn giao dự án KDC Hòa Lân để Agribank Chi nhánh Chợ Lớn được toàn quyền tiến hành bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Thực hiện phương án này, Agribank Chi nhánh Chợ Lớn và Công ty Thiên Phú thống nhất chọn Công ty Cổ phần Thẩm định giá và tư vấn Quốc tế thực hiện thẩm định giá tài sản và Công ty Cổ phần Đấu giá Nam Sài Gòn để tiến hành đấu giá tài sản theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Giá khởi điểm được hai bên thống nhất là 1.467.700.000 đồng.

Theo báo cáo của Công ty Cổ phần Đấu giá Nam Sài Gòn và Agribank Chi nhánh Chợ Lớn, sau 12 lần thông báo bán đấu giá và giảm giá (đều có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty Thiên Phú) nhưng không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá, hoặc có khách hàng mua hồ sơ đấu giá nhưng sau đó không nộp tiền đặt cọc theo quy định, nên không đủ điều kiện mở phiên bán đấu giá.

Ngày 25/5/2017, phiên đấu giá tài sản lần thứ 13 đã được tổ chức tại Trụ sở của Công ty Thiên Phú với giá khởi điểm là 963 tỷ đồng. Tại phiên đấu giá này có 3 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá là Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức, Công ty CP Đấu từ Thái Bình, Công ty Xây dựng A Đông Hải (TNHH) kết quả đấu giá: Công ty Đầu tư Thái Bình dừng ở mức là 1.283 tỷ đồng. Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức dừng ở mức là 1.343 tỷ đồng. Công ty Xây dựng A Đông Hải (TNHH) dừng ở mức là 1.353 tỷ đồng.

Như vậy Công ty Xây dựng A Đông Hải (TNHH) (nay đổi tên thành Công ty CP Đầu tư và Phát triển Kim Oanh TP.HCM) là người trúng đấu giá tài sản với giá mua là 1.353 tỷ đồng, cao hơn 390 tỷ đồng so với giá khởi điểm.

Sau khi trúng đấu giá, Công ty Kim Oánh TP.HCM đã cùng với Agribank Chợ Lớn, Công ty CP Đấu giá Nam Sài Gòn và Công ty Thiên Phú ký kết hợp đồng Mua bán tài sản bán đấu giá số 01 - 10/2017/HĐMBTSBĐG ký ngày 1/7/2017, được Văn phòng Công chứng thành phố mới, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 011280 quyển số 07/2017/CC -SCC /HĐGD.

“Trong suốt quá trình xử lý tài sản đảm bảo là dự án KDC Hòa Lân (từ năm 2015 đến năm 2017) Công ty Thiên Phú đều có sự đồng thuận bằng văn bản với Agribank Chi nhánh Chợ Lớn và việc mua bán tài sản đấu giá cũng đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, Công ty Thiên Phú không có quyền đối với tài sản là dự án KDC Hòa Lân”, Agribank khẳng định.

Nhiều khó khăn trong xử lý tài sản sau đấu giá

Liên quan đến quá trình xử lý tài sản sau đấu giá, Agribank cho biết, do phát sinh sự kiện pháp lý ảnh hưởng đến việc thanh toán nên Công ty Kim Oanh TP.HCM xin giãn thời gian thanh toán tiền mua tài sản.

Các trở ngại khách quan này đã được Công ty Kim Oanh giải trình bằng văn bản gửi Thanh tra Bộ Tư Pháp, trong đó nêu rõ nguyên nhân gồm: Hơn 10 hộ kinh doanh lấn chiếm trên đất Dự án lâu ngày chưa chịu di dời trả mặt bằng; 15 hộ dân kiện yêu cầu thực hiện trả đất Dự án hoặc trả tiền theo suất tái định cư mà



ới

Dự

án Khu dân cư Hòa Lân bị bỏ hoang nhiều năm nay, do chưa được triển khai

Theo Kết luận Thanh tra Chính phủ, Dự án nợ thuế trong thời gian dài từ năm 2002 nên giao cho Cục thuế tỉnh Bình Dương tính toán lại để chủ đầu tư nộp. Đến tháng 7/2018 Công ty Kim Oanh đã hoàn tất nghĩa vụ nộp thuế này.

Ngày 1/8/2018, Thanh tra Bộ Tư Pháp tiến hành thanh tra đối với Công ty CP Dịch vụ Đấu giá Nam Sài Gòn trong việc tổ chức bán đấu giá tài sản dự án Hòa Lân. Do đó, việc tiến hành chuyển đổi chủ đầu tư phải tạm hoãn để chờ quyết định thanh tra.

Thực hiện kết luận của Thanh tra Bộ Tư pháp về vụ việc, Agribank đã có văn bản số 214/ NHNo-PC ngày 10/1/2019 chỉ đạo Agribank Chi nhánh Chợ Lớn có biện pháp khẩn trương yêu cầu Công ty Kim Oanh TP.HCM thanh toán hết số tiền mua tài sản đấu giá còn nợ trong thời hạn chậm nhất là Quý I năm 2019.

Ngày 15/3/2019, Công ty Kim Oanh TP.HCM đã thanh toán đủ số tiền mua tài sản đấu giá là 1.353.000.000.000 đồng (trong đó thu nợ gốc: 1.092.115.061.151 đồng, thu nợ lãi 261 tỷ đồng).

“Đối với khoản tiền giãn thời gian thanh toán, căn cứ điều 7 của Hợp đồng Mua bán tài sản bán đấu giá số 01- 10/2017/HĐMBTSBĐG ngày 1/7/2017, theo đề nghị của Công ty Kim Oanh, Agribank Chi nhánh Chợ Lớn và Công ty Kim Oanh thỏa thuận ký bổ sung hai Phụ lục hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (ngày 8/9/2017, ngày 8/11/2017).



Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Agribank và hài hòa lợi ích các bên đã thống nhất: Công ty Kim Oanh sẽ phải chịu phạt với lãi suất 8%/ năm đối với khoản tiền giãn thời gian thanh toán và tiền lãi phát sinh sẽ được thanh toán cùng với số dư nợ gốc đợt cuối cùng. Thời điểm tính lãi chậm trả là từ ngày 9/7/2017 (sau 45 ngày kể từ ngày đấu giá thành - ngày 25/5/2017). Mức phí phạt chậm trả này được các bên căn cứ vào Điều 301 Luật thương mại về mức phạt vi phạm hợp đồng (mức phạt vi phạm nghĩa vụ hợp đồng do các bên thỏa thuận nhưng không quá 8% giá trị phân nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm)”, Agribank cho hay.

Với lý do trên, Agribank khẳng định: “Việc giãn thời gian thanh toán cho Công ty Kim Oanh không làm ảnh hưởng đến lợi ích của Công ty Thiên Phú”.

Mặt khác, trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm, Công ty Thiên Phú đã tham gia vào toàn bộ quá trình bán đấu giá, tự nguyện bàn giao tài sản, có ý kiến thống nhất bằng văn bản đối với việc thông báo bán đấu giá và giảm giá; Ký kết Biên bản bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá. Đáng nói, mặc dù là người vi phạm Hợp đồng tín dụng những ngày 21/2/2019, Công ty Thiên Phú lại khởi kiện Agribank ra Tòa án nhân dân quận 7, TP.HCM.

Ngày 27/2/2019, Tòa án nhân dân Quận 7, TP.HCM đã thụ lý vụ án và ngày 15/3/2019 ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKTT cấm dịch chuyển quyền về tài sản dưới mọi hình thức đối với các tài sản là quyền sử dụng đất thuộc dự án KDC Hòa Lân tại xã Thuận Giao, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương.

“Việc Công ty Thiên Phú khởi kiện Agribank và Tòa án nhân dân quận 7 TP HCM ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm dịch chuyển quyền về tài sản dưới mọi hình thức là không đúng tinh thần của Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội, Chỉ thị số 32/CT-TTg ngày 19/7/2017 của Thủ tướng Chính phủ, Chỉ thị số 06/CT-NHNN ngày 20/7/2017 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước về thí điểm xử lý nợ xấu của Tổ chức tín dụng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên trúng đấu giá là Công ty Kim Oanh TP.HCM cũng như quá trình thu hồi, xử lý nợ xấu của Agribank” - Ngân hàng Nông nghiệp nêu quan điểm đồng thời kiến nghị Thủ tướng Chính phủ sớm có ý kiến chỉ đạo để vụ việc được xử lý dứt điểm, đúng quy định của pháp luật.

Thương hiệu & Công luận sẽ tiếp tục thông tin về vụ việc./.

PV