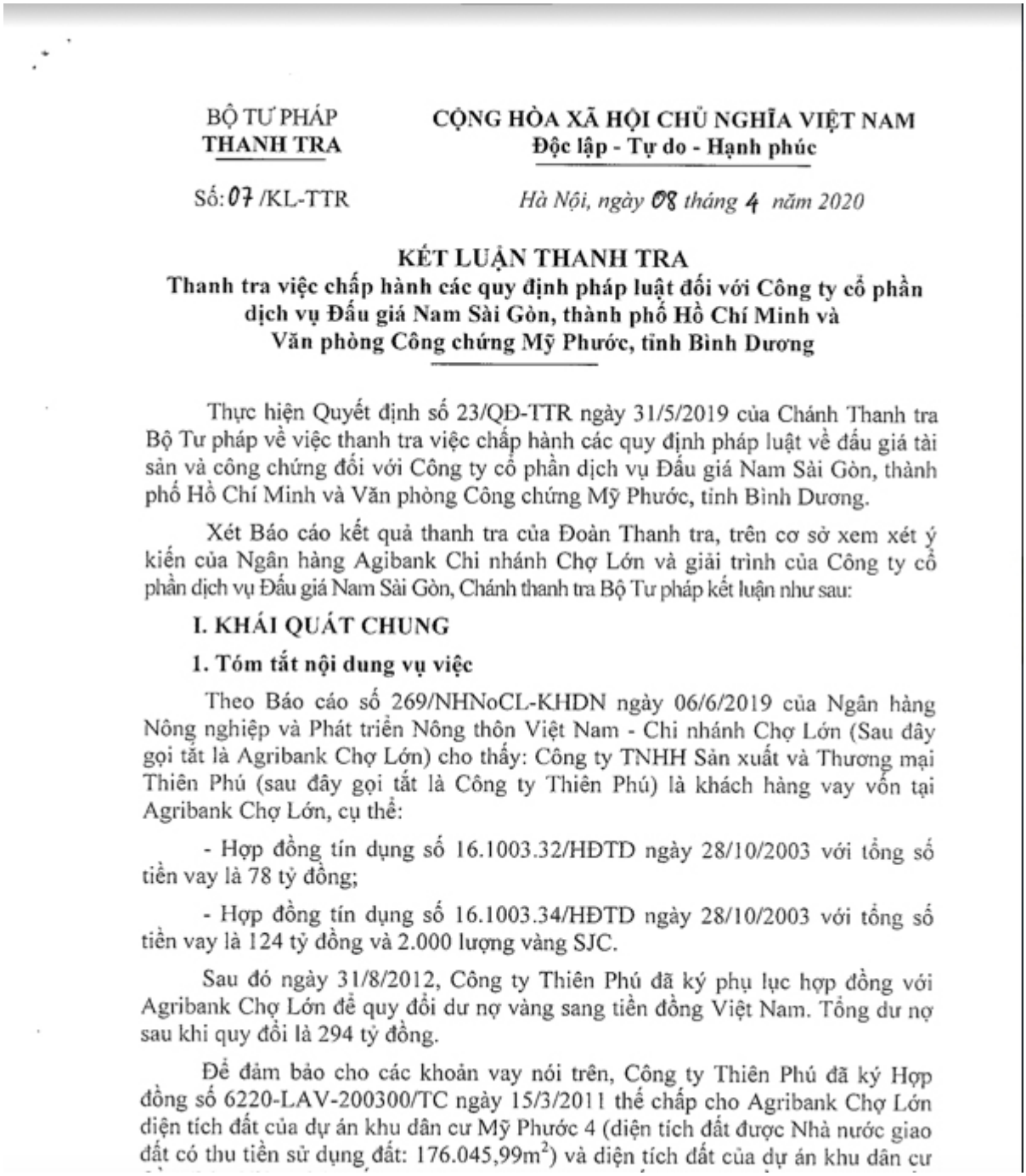
TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Dự án Khu dân cư Cầu Đò và Mỹ Phước 4: Thanh tra phát hiện nhiều sai phạm trong đấu giá

15:17 15/04/2020

Trong quá trình đấu giá Dự án Khu dân cư Mỹ Phước 4 (DA Mỹ Phước 4) và Dự án Khu dân cư Cầu Đò (DA Cầu Đò), Công ty Cổ phần Dịch vụ đấu giá Nam Sài Gòn (Công ty Nam Sài Gòn) không niêm yết thông báo đấu giá, chưa thực hiện nghĩa vụ trong việc thực hiện hợp đồng đấu giá, giao thực hiện dự án sai quy định...

Trên đây là một số sai phạm điển hình được chỉ rõ trong Kết luận Thanh tra số 07/KL-TTR của Bộ Tư pháp về việc chấp hành các quy định pháp luật đối với Công ty Nam Sài Gòn (TP. Hồ Chí Minh) và Văn phòng Công chứng Mỹ Phước liên quan đến việc tổ chức bán đấu giá tài sản tại các DA Mỹ Phước 4 và Cầu Đò.



BỘ TƯ PHÁP
THANH TRA

Số: 07 /KL-TTR

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 08 tháng 4 năm 2020

KẾT LUẬN THANH TRA
Thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật đối với Công ty cổ phần dịch vụ Đấu giá Nam Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh và Văn phòng Công chứng Mỹ Phước, tỉnh Bình Dương

Thực hiện Quyết định số 23/QĐ-TTR ngày 31/5/2019 của Chánh Thanh tra Bộ Tư pháp về việc thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật về đấu giá tài sản và công chứng đối với Công ty cổ phần dịch vụ Đấu giá Nam Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh và Văn phòng Công chứng Mỹ Phước, tỉnh Bình Dương.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra của Đoàn Thanh tra, trên cơ sở xem xét ý kiến của Ngân hàng Agibank Chi nhánh Chợ Lớn và giải trình của Công ty cổ phần dịch vụ Đấu giá Nam Sài Gòn, Chánh thanh tra Bộ Tư pháp kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

1. Tóm tắt nội dung vụ việc

Theo Báo cáo số 269/NHNoCL-KHDN ngày 06/6/2019 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn (Sau đây gọi tắt là Agribank Chợ Lớn) cho thấy: Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Thiên Phú (sau đây gọi tắt là Công ty Thiên Phú) là khách hàng vay vốn tại Agribank Chợ Lớn, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 16.1003.32/HĐTD ngày 28/10/2003 với tổng số tiền vay là 78 tỷ đồng;

- Hợp đồng tín dụng số 16.1003.34/HĐTD ngày 28/10/2003 với tổng số tiền vay là 124 tỷ đồng và 2.000 lượng vàng SJC.

Sau đó ngày 31/8/2012, Công ty Thiên Phú đã ký phụ lục hợp đồng với Agribank Chợ Lớn để quy đổi dư nợ vàng sang tiền đồng Việt Nam. Tổng dư nợ sau khi quy đổi là 294 tỷ đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay nói trên, Công ty Thiên Phú đã ký Hợp đồng số 6220-LAV-200300/TC ngày 15/3/2011 thế chấp cho Agribank Chợ Lớn diện tích đất của dự án khu dân cư Mỹ Phước 4 (diện tích đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: 176.045,99m^2) và diện tích đất của dự án khu dân cư

Thanh tra phát hiện hiều sai phạm trong đấu giá tại Dự án Khu dân cư Cầu Đò và Mỹ Phước 4

Cụ thể, diện tích quyền sử dụng đất giữa chứng thư thẩm định giá và kết quả bán đấu giá không thống nhất. Theo chứng thư thẩm định của Công ty thẩm định giá và Tư vấn quốc tế thì tổng diện tích quyền sử dụng đất thuộc DA Mỹ Phước 4 là 358.740m2. Tuy nhiên, diện tích quyền sử dụng đất theo hợp đồng đấu giá chỉ có 355.918m2. Như vậy, diện tích chênh lệch 2.822m2. Sau đó Công ty Nam Sài Gòn điều chỉnh lại diện tích cho phù hợp với chứng thư thẩm định giá nhưng Công ty Nam Sài Gòn và Agribank Chợ Lớn lại không thực hiện điều chỉnh trên hợp đồng dịch vụ đấu giá.

Công ty Nam Sài Gòn cho rằng, lý do chênh lệnh diện tích trên là do Văn phòng công chứng và ngân hàng yêu cầu ghi đúng với diện tích trong các hợp đồng thế chấp và 51 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hồ sơ đấu giá không có tài liệu nào chứng minh, giải thích cho sự chênh lệch diện tích làm căn cứ xác định giá khởi điểm với kết quả bán đấu giá thực tế ghi nhận tại biên bản đấu giá.

Kết quả thanh tra nêu rõ, hết hạn khách hàng đăng ký đấu giá chưa nộp đủ số tiền đặt trước là chưa đúng với quy định. Công ty Nam Sài Gòn có giải trình là ngân hành đã đồng ý, yêu cầu công ty đấu giá cho Công ty Thuận Lợi (đơn vị trúng đấu giá) chậm nộp tiền đặt trước nhưng vẫn không có tài liệu chứng minh, văn bản nào cho việc đồng ý từ ngân hàng.

Công ty Nam Sài Gòn còn nhận thức chưa đúng về tài sản đấu giá dẫn đến việc tổ chức đấu giá các quyền sử dụng đất nhà nước không thu tiền thuộc DA Cầu Đò và DA Mỹ Phước 4 là không thực hiện đúng quy định theo Luật Đất đai 2013.

Ngoài ra, công ty không lưu trữ tài liệu, hồ sơ đấu giá thể hiện niêm yết thông báo đấu giá tại địa điểm theo quy định pháp luật. Chưa đảm bảo chặt chẽ trong việc người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước khi thời hạn nộp tiền đã hết.

Đối với Văn phòng công chứng Mỹ Phước, quá trình thực hiện công chứng các hợp đồng mua bán tài sản văn phòng công chứng có nhiều thiếu sót, vi phạm trong việc đấu giá tài sản, công chứng hợp đồng mua bán tài sản. Việc Công ty Nam Sài Gòn tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất nhà nước giao đất không thu tiền là trái với quy định nhưng công chứng viên không phát hiện mà vẫn tiến hành công chứng. Công chứng viên đã thiếu trách nhiệm trong việc kiểm tra dự thảo hợp đồng, vi phạm Khoản 6 Điều 40 Luật Công chứng năm 2015.

Đối với Agribank Chợ Lớn có phần trách nhiệm là chưa xác định đúng về tài sản đấu giá khi ký hợp đồng dịch vụ đấu giá với Công ty Nam Sài Gòn cũng như đảm bảo các cơ sở pháp lý vững chắc trong quá trình xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ đối với các quyền sử dụng đất mà Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Chưa quyết liệt trong việc đôn đốc Công ty Nam Sài Gòn yêu cầu người mua trúng đấu giá thực hiện thanh toán tiền mua trúng đấu giá theo quy định của hợp đồng mua bán tài sản và thoả thuận các bên. Chi phí đấu giá không thống nhất, có dấu hiệu nâng khống chi phí.

Từ những vi phạm trên, Thanh tra Bộ Tư pháp kiến nghị cơ quan thanh tra, giám sát Ngân hàng nhà nước tăng cường thanh tra đối với các chi nhánh ngân hàng Agribank trong việc xử lý, thu hồi nợ, tránh khiếu nại tố cáo phát sinh có liên quan đến công tác đấu giá tài sản đảm bảo của ngân hàng. Đối với Aribank Chợ Lớn, kiểm điểm nghiêm túc trách nhiệm cá nhân liên quan, có hình thức xử lý đối với ông Nguyễn Việt Hưng (Trưởng phòng pháp chế, Phó trưởng phòng Hành chính nhân sự Aribank Chợ Lớn, vừa là cổ đông sáng lập Công ty Nam Sài Gòn với 76% cổ phần).

Kiểm điểm trách nhiệm đối với Văn phòng công chứng Mỹ Phước để đảm bảo việc công chứng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Công ty Nam Sài Gòn tổ chức rút kinh nghiệm đối với những thiếu sót mà kết luận thanh tra đã nêu trong việc tổ chức bán đấu giá. Báo cáo kết quả thực hiện về Thanh tra Bộ Tư pháp trước ngày 8/5/2020.

Trước đó, công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Thiên Phú đã thế chấp cho Aribank Chợ Lớn DA Mỹ Phước 4 diện tích 176.045m2 và 287.260m2 đất DA Cầu Đò tại TX. Bến Cát, Bình Dương để đảm bảo cho một khoản vay. Tuy nhiên, Công ty Thiên Phú không có khả năng trả nợ nên dự án bị phát mãi, bán đấu giá. Điều đáng nói, hiện 2 dự án này đã được bán ra thị trường cho nhiều khách hàng.

H.T