

Khánh Hòa: Chủ đầu tư Khu du lịch sinh thái Gia Hân bị khiếu kiện

10:04 12/11/2018

Ngày 29/10/2018, CĐT DA KDL sinh thái Gia Hân, TX. Ninh Hòa (Khánh Hòa), đã bị ông Nguyễn Văn Khải, ngụ tại 129 Lý Tự Trọng, H. Diên Khánh (Khánh Hòa), gửi đơn thư lên HĐND, UBND, Sở KH&ĐT, Sở Xây dựng, Sở TN&MT, Sở Tài chính, tố cáo “v/v vi phạm HĐ KT, có dấu hiệu gian dối, lừa đảo”, kèm theo HĐ v/v chuyển nhượng Cổ phần số 3101/2017- Gia Hân và nhiều giấy tờ liên quan...



Một góc Khu du lịch sinh thái Gia Hân

Sự bức xúc của một đối tác

Theo đơn thư tố cáo của ông Nguyễn Văn Khải: Ngày 31/1/2018, ông Khải (Bên B) ký với đại diện các cổ đông của CTCP Gia Hân (Bên A), chủ đầu tư Khu du lịch sinh thái Gia Hân, gồm: Ông Nguyễn Hà An, ông Dương Công Đích, ông Nguyễn Trí Quảng, bà Đào Hoàng Hương, Hợp đồng số 3101/2017 - Gia Hân v/v chuyển nhượng cổ phần, có xác nhận của các cổ đông; người đại diện pháp luật CTCP Gia Hân là ông Hà Văn An, Tổng giám đốc ký, đóng dấu.

Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN
Số: 3101/2017- GIA HÂN

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp nước Cộng Hòa Xã hội Chủ Nghĩa Việt Nam số 68/2014/QH13 được Quốc hội Khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua và có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2015;

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4200522579 của Công ty Cổ phần Gia Hân do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa, cấp lần đầu ngày 22/10/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 10/01/2015;

Hợp đồng về việc Chuyển nhượng Cổ phần Công ty (Sau đây được gọi là "Hợp Đồng") được lập vào ngày 31 tháng 01 năm 2018 ("Ngày hiệu lực") bởi và giữa:

I. BÊN A: BÊN CHUYỂN NHƯỢNG:

STT	CHỦ SỞ HỮU	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN	TỶ LỆ VỐN ĐIỀU LỆ
1	Hà Văn An	90.000 (chín mươi ngàn)	90% (chín mươi phần trăm)
2	Dương Công Đích	5.000 (năm ngàn)	5% (năm phần trăm)
3	Nguyễn Trí Quảng	4.500 (bốn ngàn năm trăm)	4,5% (bốn phẩy năm phần trăm)
4	Đào Hoàng Hương	500 (năm trăm)	0,5% (không phẩy năm phần trăm)

II. BÊN B: BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

Tên : Ông Nguyễn Văn Khải Sinh năm : 1957

Cư ngụ tại : 129 Lý Tự Trọng – Diên Khánh – Khánh Hòa

CMND số 220012912 do CA Khánh Hòa cấp ngày 14/02/2014

A. XÉT RẰNG:

Một phân Hợp đồng 3101/2017- Gia Hân hai bên đã ký

Theo hợp đồng:

Giá chuyển nhượng: Theo điều 1 và điều 2: Bên A chuyển nhượng 100% cổ phần cho Bên B với giá 78.000.000.000 đồng (bảy mươi tám tỷ đồng) đồng;

Phương thức thanh toán: Điều 3 (3.1). Bên B đặt cọc 15.600.000.000 (mười lăm tỷ sáu trăm triệu đồng - 20%). Sau đó, Bên B đã chuyển đủ tiền đặt cọc cho Bên A trong các ngày 2/2 (Ủy nhiệm chi số 0248 BIDV) và 6/2/2018 (Ủy nhiệm chi số 0119 BIDV).

Điều khoản thanh toán: Điều 3 (3.2). Bên A bàn giao cho Bên B: a. Bản gốc biên nhận của Sở KH&ĐT v/v thay đổi cổ đông sáng lập và người đại diện pháp

luật của công ty; b. Bản gốc các hồ sơ pháp lý theo Phụ lục đính kèm. Trong vòng 7 ngày kể từ ngày Bên B nhận được các giấy tờ trên, Bên B phải chuyển cho Bên A đủ 100% giá trị chuyển nhượng (trừ tiền cọc); sau khi nhận đủ 100% tiền chuyển nhượng, Bên A chuyển ngay con dấu cho Bên B.

Thời điểm hoàn tất giao dịch: Điều 4 (4.7). Trong vòng 3 tháng kể từ ngày Bên A nhận được tiền đặt cọc của Bên B (6/2/2018).

Theo ông Khải: Sau khi nhận đủ tiền đặt cọc, Bên A đã không thực hiện đúng điều khoản thanh toán, cố tình gây khó khăn, không cung cấp các giấy tờ gốc như Điều 3 (3.2) quy định. Mặc dù vậy, gần đến ngày hết thời điểm hoàn tất giao dịch, Bên B tiếp tục chuyển toàn bộ số tiền còn lại là 62.400.000.000 đồng (sáu hai tỷ bốn trăm triệu đồng) vào tài khoản Bên A. Nhưng sau đó, Bên A tự ý chuyển trả lại số tiền này cho Bên B, mà không nói rõ lý do. Bên A vẫn giữ lại 15.600.000.000 đồng (mười lăm tỷ sáu trăm triệu đồng) tiền cọc, nhưng tiếp tục gây khó khăn cho Bên B bằng nhiều lý do, tìm cách không thực hiện hợp đồng, trả lại tiền.

Theo đơn thư ngày 29/10/2018, ông Nguyễn Văn Khải (Bên B) tố cáo Bên A: Đã mang dự án đi rao bán nhiều nơi, trong đó có nhóm bà L (Việt kiều Mỹ), ông Đ, ông H ở Nha Trang với giá 120 tỷ đồng. Đây là nguyên nhân Bên A cố tình tìm cách hủy hợp đồng (chênh lệch hợp đồng đã ký với Bên B lên tới 42 tỷ đồng).

Ông Khải cho rằng: Bên A có ý đồ lợi dụng vốn của ông trong lúc khó khăn vào dịp Tết, nhưng qua thời điểm đó, tìm cách hủy hợp đồng, bán lại dự án cho đối tác khác lấy giá cao hơn, có dấu hiệu kinh doanh bất hợp pháp, lừa đảo (?!).

Theo quy định trong Hợp đồng 3101/2017 - Gia Hân, ngày 24/9/2018, ông Khải (Bên B) đã gửi thông báo cho ông Hà Văn An (đại diện Bên A), yêu cầu thực hiện hợp đồng, nếu vì lý do nào đó mà Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng, hai bên phải tiến hành thương lượng (theo Điều 9 Hợp đồng 3101/2017 - Gia Hân). Nhưng Bên A vẫn không trả lời?

Cũng trong đơn thư ngày 29/10/2018, ông Nguyễn Văn Khải đề nghị các cơ quan chức năng tỉnh Khánh Hòa: Kiểm tra lại toàn bộ sự việc; có biện pháp ngăn ngừa dấu hiệu lừa đảo; xử lý các vi phạm pháp luật; tạm dừng việc thi công, chuyển nhượng dự án; làm rõ vấn đề tranh chấp chuyển nhượng.

Sau khi gửi đơn thư tố cáo lên các cơ quan chức năng, ông sẽ tiếp tục khởi kiện ông Hà Văn An và CTCP Gia Hân ra tòa án để xử lý theo pháp luật. Chắc chắn, đơn thư tố cáo của ông Nguyễn Văn Khải phải được các cơ quan chức năng tỉnh

Khánh Hòa xem xét, giải quyết, trả lời.

Theo điều 9 (9.2) của Hợp đồng 3101/2017 - Gia Hân, khi không giải quyết được bằng thương lượng, trong thời hạn 30 ngày, các bên có thể đưa vụ việc tranh chấp ra Tòa án nhân dân TP. Nha Trang, để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Được biết, trong tháng 9/2018, Dự án Khu du lịch sinh thái Gia Hân đã bị HĐND tỉnh đưa vào diện giám sát, do chậm tiến độ.

Những diễn biến bất lợi cho Công ty CP Gia Hân

Ngày 8/2/2018, theo Công văn số 444/SKHĐT-DN của Sở KH&ĐT gửi UBND tỉnh Khánh Hòa, Công ty CP Gia Hân chưa có báo cáo.

Ngày 10/4/2018, CTCP Gia Hân có Văn bản 1004/GH, do ông Trương Đình Hải, Giám đốc Tài chính ký, gửi các cổ đông và ông Nguyễn Văn Khải (Bên B), trong đó có nêu: “UBND tỉnh Khánh Hòa chỉ chấp nhận cho cổ đông được phép chuyển nhượng cổ phần khi công ty đã xây dựng được 60% dự án theo tiến độ đã được quy định tại Giấy phép xây dựng”.

Ngày 14/4/2018, ông Nguyễn Văn Khải (Bên B) gửi văn bản phản hồi tới CTCP Gia Hân (Bên A), không chấp nhận Văn bản 1004/GH, vì 6 lý do, trong đó có việc người ký Văn bản 1004/GH không phải là đại diện pháp luật của Bên A và là người đã ký hợp đồng.

Ngày 20/4/2018, CTCP Gia Hân (Bên A) có Văn bản số 20-04/GH gửi các cổ đông và ông Nguyễn Văn Khải (Bên B), trong đó có nêu “Theo hướng dẫn của UBND và Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hòa, trường hợp chuyển nhượng cổ phần của cổ đông được xem là chuyển nhượng dự án. Theo đó, UBND tỉnh chỉ chấp thuận cho cổ đông được phép chuyển nhượng cổ phần khi công ty đã thực hiện được 60 % dự án...” và yêu cầu Bên B cung cấp một số hồ sơ liên quan.

Ngày 14/5/2018, UBND tỉnh Khánh Hòa có Văn bản số 291/TB-UBND về Dự án Khu du lịch sinh thái Gia Hân, trong đó có nêu: “2. Đối với việc xin chuyển nhượng cổ phần của cổ đông công ty để thực hiện dự án: Qua kiểm tra, việc xin chuyển nhượng cổ phần của cổ đông công ty để thực hiện dự án, do Sở KH&ĐT trình UBND tỉnh **không có hồ sơ theo đúng quy định của Luật Đầu tư** (không đầy đủ thông tin bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính có yếu tố nước ngoài hay không...; hồ sơ chưa được các ngành chức năng liên quan phối hợp thẩm định). Do vậy, UBND tỉnh không có cơ sở xem xét, giải quyết nội dung này”.

Trong khi đó, theo Hợp đồng 3101/2017 - Gia Hân: Thời điểm hoàn tất giao dịch (điều 4, 4.7), trong vòng 3 tháng (không bao gồm ngày lễ, Tết) kể từ ngày Bên A nhận được tiền đặt cọc của Bên B (06/2/2018).

Ngày 15/5/2018, ông Nguyễn Văn Khải (Bên B) có văn bản gửi CTCP Gia Hân, thông báo: Đã chuyển đủ 100% số tiền 78 tỷ đồng giá trị chuyển nhượng theo Hợp đồng 3101/2017 - Gia Hân.

Ngày 28/5/2018, ông Nguyễn Văn Khải (Bên B) có thư gửi CTCP Gia Hân, nói rõ: Bên B đã thanh toán đủ số tiền 78 tỷ đồng theo Hợp đồng 3101/2017 - Gia Hân. Việc tự ý trả lại tiền là do Bên A thực hiện mà không nêu rõ lý do. Yêu cầu thực hiện đúng theo hợp đồng đã ký.

Ngày 4/6/2018, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Khánh Hòa, có văn bản gửi CTCP Gia Hân, thông báo tài trợ nguồn vốn tín dụng để CTCP Gia Hân thực hiện Dự án Khu du lịch sinh thái Gia Hân, trong đó dự kiến mức tài trợ tối đa 600 tỷ đồng.

Ngày 6/6/2018, ông Nguyễn Văn Khải (Bên B) lại có văn bản gửi CTCP Gia Hân, trong đó cam kết: 1/ Thực hiện việc thi công đủ 73 villa trong giai đoạn 1 kể từ nay đến 30/4/2019. 2/ Cam kết tài chính đầy đủ: - Tiền mặt 110 tỷ đồng (20%) ; - Ngân hàng đảm bảo tài trợ 440 tỷ đồng; 3/ Là bên thi công và đầu tư triển khai dự án, không phải nhà môi giới; 4/ Thống nhất chuyển nhượng cổ phần trước, khi thi công được 50 - 60% sẽ chuyển nhượng dự án sau.

Theo ông Khải: CTCP Gia Hân đã cử người ra kiểm tra việc cam kết của ông là có cơ sở.

Ngày 13/6/2018, theo Văn bản 1817/ SKH&ĐT-DN của Sở KH&ĐT: Ngày 8/6/2018, CTCP Gia Hân (Bên A) có Văn bản số 0806/BC-GH gửi UBND tỉnh và Sở KH&ĐT: “Theo đó, công ty sẽ tiếp tục thực hiện dự án 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, kinh nghiệm quản lý, đầu tư dự án...) để trình UBND tỉnh”.

Như vậy, Hợp đồng 3101/2017 - Gia Hân, việc nhận tiền cọc, việc chuyển đủ số tiền 78.000.000.000 đồng (bảy mươi tám tỷ đồng) giá trị chuyển nhượng và năng lực tài chính của ông Nguyễn Văn Khải, không được Bên A báo cáo lên Sở KH&ĐT để trình UBND tỉnh trong thời gian phải hoàn tất giao dịch? Vì thế, UBND tỉnh Khánh Hòa và các cơ quan chức năng không biết cụ thể nên đã không có cơ sở giải quyết?

Tuy nhiên, Tôi không muốn bán cổ phần trong dự án này, không muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đã ký, Tôi giữ lại dự án để tiếp tục thực hiện đầu tư, đáp ứng tiến độ và quy định của UBND Tỉnh. Vì vậy, nay Tôi hoàn trả lại tiền đặt cọc và cộng thêm cho Ông một khoản tiền tương đương bằng với tiền cọc, như vậy tổng cộng Ông sẽ nhận được 31.200.000.000 VND (*bao gồm tiền cọc hoàn trả và một khoản bồi thường bằng tiền cọc*), điều này có thể xem là tôi từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng số cổ phần của cá nhân tôi với Ông trong hợp đồng đã ký giữa Ông và các cổ đông có cổ phần trong Công ty CP Gia Hân, việc từ chối này được chấp nhận bồi thường theo quy định về Đặt cọc tại Điều 328 – Bộ Luật Dân Sự 2015.

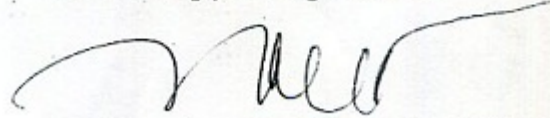
Do muốn giữ để thỏa thuận và chuyển trả cùng một lúc, tuy nhiên không để ảnh hưởng về khoản tiền đã đặt cọc, trước tiên Tôi thực hiện việc hoàn trả Tiền Đặt Cọc là 15.600.000.000VND vào tài khoản của Ông mở tại Ngân hàng BIDV- Chi nhánh Khánh Hòa (số tài khoản mà ông đã dùng để thực hiện việc chuyển khoản số Tiền Đặt Cọc vào tài khoản của tôi trước đó). Riêng khoản tiền hỗ trợ bồi thường 15.600.000.000 VND còn lại Tôi sẽ thực hiện việc chuyển khoản cho Ông ngay sau khi Ông chấp nhận việc ; Tôi thực hiện bồi thường là theo đúng quy định của Pháp luật về việc đặt cọc và bồi thường Hợp đồng.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cổ đông Công ty (để có tt);
- Báo cáo cơ quan ban ngành;

Khánh Hòa, ngày 20 tháng 8 năm 2018.



HÀ VĂN AN

Phân

cuối thư của ông Hà Văn An (Bên A) gửi ông Nguyễn Văn Khải (Bên B) ngày 20/8/2018

Ngày 20/8/2018, ông Hà Văn An (đại diện pháp luật của Bên A) có thư gửi ông Nguyễn Văn Khải (Bên B) chấp nhận trả lại tiền cọc 15,6 tỷ đồng và bồi thường 15,6 tỷ đồng theo Điều 328 - Bộ luật Dân sự 2015. Tổng cộng Bên B sẽ được nhận lại 31,2 tỷ đồng.

Ngày 21/8/2018, ông Nguyễn Văn Khải (Bên B) gửi văn bản cho ông Hà Văn An - Tổng giám đốc CTCP Gia Hân (Bên A): Không chấp nhận thư ông Hà Văn An gửi ngày 21/8/2018; yêu cầu Bên A phải thương lượng, chứ không chấp nhận sự áp đặt bồi thường.

Ngày 22/8/2018, ông Khải (Bên B) được BIDV - Chi nhánh Khánh Hòa thông báo: Ông Hà Văn An đã chuyển vào tài khoản cho ông Khải 15,6 tỷ đồng. Ông Khải đã gửi lại số tiền này cho ông An, nhưng ông An tiếp tục gửi trả lại vào tài khoản ông Khải một lần nữa.

Ngày 23/8/2018, ông Khải (Bên B) gửi thư cho ông Hà Văn An (Bên A), thông báo không nhận số tiền 15,6 tỷ, mà chuyển cho ngân hàng giữ hộ, chờ giải quyết của các cơ quan pháp luật.

Ngày 30/8/2018, ông Nguyễn Văn Khải có đơn thư tố cáo CTCP Gia Hân và ông Hà Văn An (Bên A), gửi lên Sở KH&ĐT tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 17/9/2018, CTCP Gia Hân (Bên A) có Văn bản số 179/CV-GH gửi ông Khải (Bên B) thông báo "Không chấp nhận các yêu cầu của ông Khải" và tuyên bố: "Nghĩa vụ của nhà đầu tư - CTCP Gia Hân đối với quý ông đã hoàn tất. Không còn bất kỳ nghĩa vụ gì đối với quý ông nữa..." và đề nghị ông Khải rút đơn.

Ngày 18/9/2018, ông Nguyễn Văn Khải (Bên B) gửi văn
bản tố cáo
bản

ĐƠN TỐ CÁO

“ V/v vi phạm Hợp đồng Kinh tế, có dấu hiệu gian dối lừa đảo ”

Tôi tên: Nguyễn Văn Khải

Sinh ngày: 02-02-1957

Cư ngụ tại: 129 Lý Tự Trọng – Huyện Diên Khánh – Tỉnh Khánh Hòa

CMND số: 220012912 do Công An Khánh Hòa cấp ngày 14-02-2014

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Nghề nghiệp hiện nay: Chủ Doanh nghiệp

Tôi làm đơn này trình Hội Đồng Nhân Dân Tỉnh Khánh Hòa, Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Khánh Hòa, Sở Kế Hoạch Đầu Tư Khánh Hòa, Sở Xây Dựng Khánh Hòa, Sở Tài Nguyên Môi Trường Khánh Hòa, Sở Tài Chính Khánh Hòa tố cáo việc vi phạm Hợp Đồng kinh tế, có dấu hiệu lừa đảo. Cụ thể như sau:

Nguyên ngày 31-01-2018 tôi có làm việc với ông Hà Văn An là Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Gia Hân ở số 44 Trần Phú – Nha Trang (cũng là Giám Đốc Công Ty Cổ Phần A-B) để sang nhượng lại toàn bộ số cổ phần có tại Công Ty Cổ Phần Gia Hân (hiện Công Ty đang quản lý dự án Khu du lịch Sinh Thái Gia Hân ở Hòn Hèo, Thị xã Ninh Hòa, Tỉnh Khánh Hòa) với giá là 78.000.000.000 đồng (Bảy mươi tám tỷ đồng). Theo quy định của Hợp Đồng chuyển nhượng cổ phần số 3101/2017-Gia Hân ngày 31-01-2018 thì tôi phải đặt cọc là 20% giá trị Hợp đồng, tức là 15.600.000.000 đồng (Mười lăm tỷ, sáu trăm triệu đồng), tôi đã chuyển cho ông An đủ số tiền đặt cọc trên vào ngày 02-02-2018 và 06-02-2018. Thời gian thực hiện Hợp đồng là 03 tháng.

Phân

đâu đơn tố cáo của ông Nguyễn Văn Khải ngày 29/10/2018

Hiện vụ việc chưa đưa ra Tòa án nhân dân TP. Nha Trang, theo thỏa thuận trong Hợp đồng 3101/2017 - Gia Hân. Nhưng ngày 29/10/2018, Bên B đã làm đơn thư tố cáo Bên A gửi lên các cơ quan chức năng gồm HĐND, UBND, Sở KH&ĐT, Sở Xây dựng, Sở TN&MT, Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa, đang chờ giải quyết.

Theo ông Khải, trong vòng 30 ngày kể từ ngày ông gửi đơn thư tố cáo CTCP Gia Hân và ông Hà Văn An, nếu không giải quyết được, ông sẽ khởi kiện ra Tòa án nhân dân TP. Nha Trang, theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng 3101/2017 - Gia Hân mà hai bên đã ký.

Theo quy định của pháp luật hiện hành, hai bên vẫn còn thời gian thương lượng, đi tới một thỏa thuận có thể chấp nhận được dẫn tới việc Bên B rút đơn - đó là con đường cả hai bên đều có lợi.

Nhóm phóng viên