TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Nợ xấu khó thu hồi của ngân hàng tại dự án The Westa Hà Đông

11:53 24/07/2019

Dự án Westa tại địa chỉ 104 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội của chủ đầu tư là Công ty CP Cơ khí xây dựng số 18 (COMA 18) do Ngân hàng là đơn vị cho vay vốn. Thế nhưng, vơi tình hình làm ăn thua lỗ của chủ đầu tư, có lẽ khoản nợ xấu này rất khó thu hồi.

Nợ xấu 200 tỷ khó thu hồi

Được nhận bàn giao nhà từ năm 2014, nhưng đến nay, gần 300 hộ dân tòa nhà Westa Hà Đông (số 104 Trần Phú) vẫn chưa được làm sổ đỏ, chưa được bàn giao quỹ bảo trì. Điều này đã khiến, hàng trăm hộ dân tòa nhà này, đã treo băng rôn phản đối và yêu cầu chủ đầu tư trả tiền quỹ bảo trì cho dân. Dự án trên do Công ty CP Cơ khí xây dựng số 18 (COMA 18) làm chủ đầu tư và khi triển khai dự án được thế chấp tại Ngân hàng.

Được biết, cư dân tòa nhà Westa đã làm nhiều đơn kiến nghị Chủ đầu tư COMA 18 về việc bàn giao sổ đỏ và quỹ bảo trì, và UBND TP.Hà Nội và Sở xây dựng đã có chỉ thị về việc yêu cầu CĐT COMA 18 bàn giao sổ đỏ cũng như quỹ bảo trì cho cư dân. Nhưng đến nay Chủ đầu tư COMA 18 chưa có động thái tích cực thực hiện yêu cầu này, khiến các hộ dân căng băng rôn phản đối quanh tòa nhà để đòi quyền lợi.



Được biết, Dự án Westa Hà Đông được Công ty cổ phần phần Cơ khí Xây dựng số 18 (COMA18) thế chấp với ngân hàng với giá trị hơn 478 tỷ đồng, và hiện COMA18 vẫn còn nợ Ngân hàng tới 200 tỷ đồng và khó có khả năng trả nợ.

Trao với phóng viên, đại diện COMA 18 cho biết: “Coma 18 chưa thực hiện trả phí bảo trì và cấp sổ đỏ cho cư dân là do những khó khăn. Khó khăn đầu tiên liên quan đến việc chậm trễ hoàn thành dự án. Năm 2005, Coma18 chuyển sang cổ phần hoá, nhà nước nắm giữ 51% cổ phần. Năm 2009, Coma 18 thực hiện dự án này lúc thị trường BĐS đang phát triển tốt, lúc bấy giờ vốn điều lệ của công ty là 134 tỷ đồng, quy mô dự án là 513 tỷ đồng, công ty vay ngân hàng 170 tỷ đồng, số tiền con lại sẽ là nguồn thu từ việc bán dự án.

Tuy nhiên, khi xây dựng dự án do quá sát nhà dân nên bị phản ánh dẫn đến chậm quá trình, dự kiện xây móng 1 năm thì thực tế mất 3 năm để xây móng. Tiếp đó, nhà thầu xây dựng là Tổng Công ty 36 chậm tiến độ do thực hiện quá nhiều dự án cùng lúc khiến dự án The Westa tiếp tục bị trễ hẹn, hậu quả là rơi đúng vào thời điểm thị trường BĐS đóng băng, dự án không bán được, lãi ngân hàng sinh ra ngày càng lớn”.

Vị này cũng cho biết: “Từ năm 2016 tới nay đã trải qua 3 lần Đại hội Cổ đông và thay 3 lần bộ máy ban lãnh đạo vì công ty không làm ăn được nên người ta thoái vốn. Thời điểm 2016, công ty nợ lương người lao động 3,2 tỷ, nợ bảo hiểm 5,2 tỷ, nợ thuế 26 tỷ, nợ đối tác và ngân hàng 200 tỷ đồng, hiện nay công ty

đang ưu tiên trả lương và bảo hiểm cho người lao động trước”.

Trao đổi về trách nhiệm và nghĩa vụ của Coma18 đối với quyền lợi của người dân, vị đại diện này nói: “Quá trình cổ phần hoá doanh nghiệp từ sở hữu nhà sang sang sở hữu tư nhân, khi chuyển giao các vấn đề thì không có chuyển giao nghĩa vụ tài chính của dự án này, các chủ sở hữu mua bán trên sàn thôi, trách nhiệm phải thuộc về người kí hợp đồng và thực hiện hợp đồng dân sự, điều hành doanh nghiệp lúc đó, ở đây không có việc mua bán sáp nhập, chỉ thay đổi hình thức thôi. Đó là cái khó”.

“Về sổ đỏ, doanh nghiệp không thể có khoản tiền 200 tỷ trả ngân hàng để lấy số đỏ, nhưng doanh nghiệp vẫn còn các dự án chương trình khác sẽ triển khai, mong muốn sẽ lấy nguồn tiền từ lợi nhuận ròng của các dự án và trả cho Ngân hàng”, vị này nói.

CĐT muốn ngân hàng giãn tiến độ nợ

Trả lời câu hỏi của phóng viên về việc lấy đâu ra nguồn vốn để thực hiện dự án khác khi đang nợ Ngân hàng quá nhiều, đại diện COMA 18 cho biết:

“Cái khó là xin văn bản tái cấu trúc nợ với Ngân hàng để Ngân hàng giãn tiến độ nợ ra, ví dụ giãn 3 năm, hoặc 5 năm hay 7 năm thì Công ty trả dần, trả dần đến giai đoạn nào thì giải chấp dự án đến đó, toàn bộ diện tích đang thế chấp khoảng 2500m2, CĐT sẽ giiar chấp từng phần,. Ví dụ, lần 1 giải chấp 1 phần là 500m2 giải chấp cho 40-50 căn hộ, lần 2 giải chấp 300m2 thì 30 căn hộ, đây là phương án Ban lãnh đạo mới đưa ra".

Ngoài ra, đại diện COMA 18 cho biết: “CĐT nhận sai vì đây là nghĩa vụ của CĐT, người mua phải có sổ đỏ để thế chấp, bán đi, CĐT hoàn toàn chia sẻ nhưng CĐT lực bất tòng tâm, đang cố gắng tiếp tục giải quyết”.

Như vậy, CĐT gần như “lực bất tòng tâm” đối với nghĩa vụ giải chấp ngân hàng để thực hiện việc cấp sổ đỏ cho người dân. Rõ ràng, trước tình thế này, cư dân Westa không chỉ không được giải quyết vấn đề về sổ hồng và quỹ bảo trì mà còn đang “điêu đứng” trước tình trạng có thể mất nhà bất cứ lúc nào.

Đến lúc này, ngân hàng chính là đơn vị duy nhất có quyền quyết định số phận gia tài hàng tỷ đồng của cư dân Westa Hà Đông.

Còn với Coma18, trước những lùm xum về dự án triển khai và khoản nợ khó có thể trả, liệu Coma 18 có còn đủ uy tín để phát triển thêm các dự án mới trên thị trường, và liệu ngân hàng có liều lĩnh để tiếp tục cho Coma18 giãn tiến độ nợ và thực hiện vay vốn tiếp hay không.

Trúc Mai