TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Vụ đấu giá đất Hòa Lân: Những vướng mắc cần tháo gỡ

06:59 04/11/2019

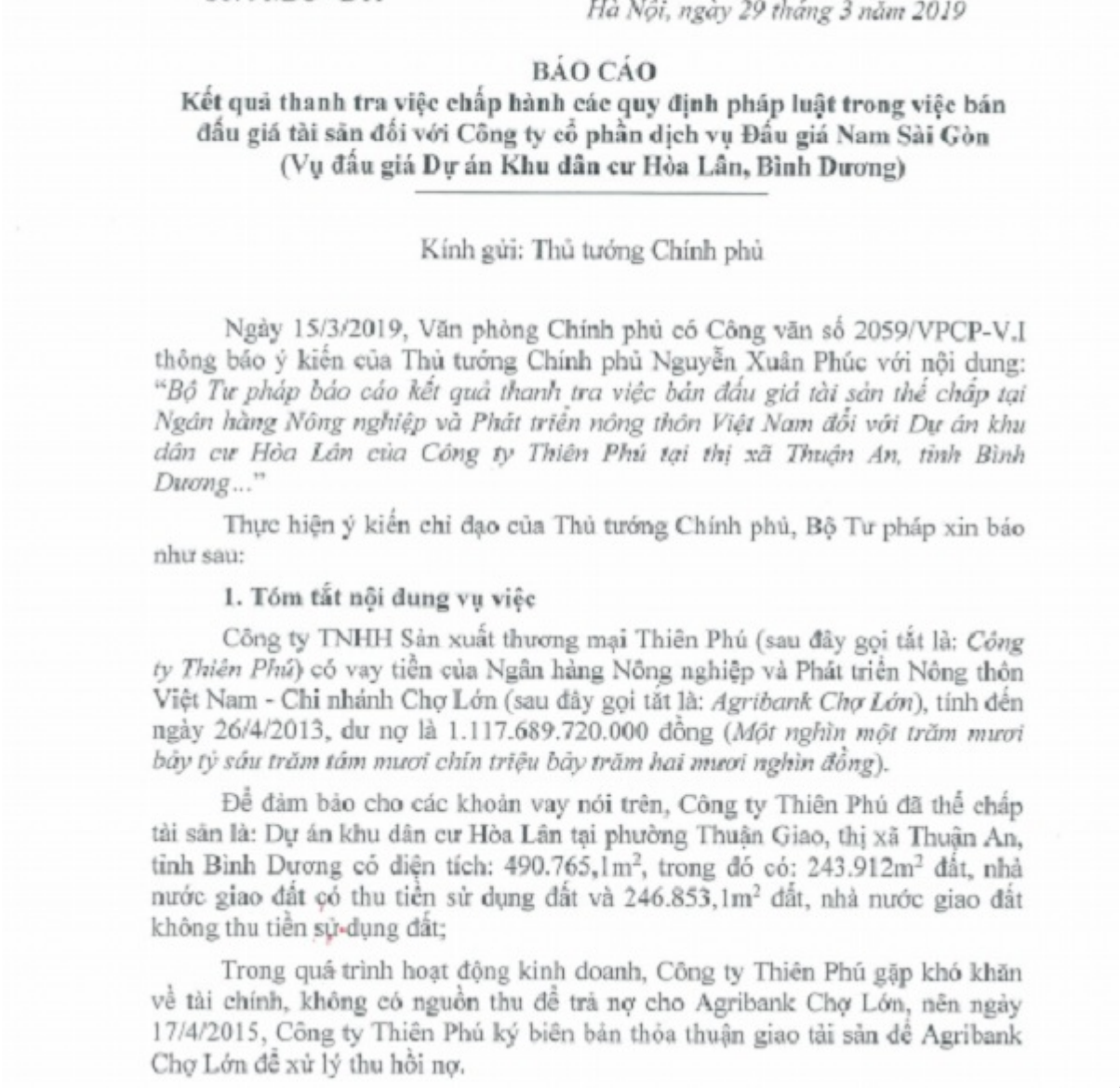
Mặc dù Thanh tra và Bộ Tư pháp có kết luận, báo cáo; Phó Thủ tướng Chính phủ đã có ý kiến chỉ đạo, ngân hàng hoàn thành thu hồi nợ xấu, doanh nghiệp trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính..., nhưng vụ đấu giá đất Hòa Lân (Bình Dương) vẫn còn nhiều vướng mắc.

Liên quan đến vụ đấu giá đất Hòa Lân, ngày 14/5/2019, Văn phòng Chính phủ đã ban hành Công văn số 4036/VPCP-V.I truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Trương Hòa Bình giao "Bộ Tư pháp chịu trách nhiệm toàn diện đối với các nội dung kết luận thanh tra số 62/KL-TTr ngày 24/12/2018 theo quy định của pháp luật; trả lời các nội dung đơn phản ánh, kiến nghị của Công ty TNHH sản xuất thương mại Thiên Phú và Công ty Kim Oanh liên quan đến kết luận thanh tra".

Bộ Tư pháp yêu cầu khắc phục, không hủy kết quả đấu giá

Trước đó, ngày 29/3/2019, Bộ Tư pháp có báo cáo số 91/BC – BTP gửi Thủ tướng Chính phủ nêu ra kiến nghị của Thanh tra Bộ Tư pháp tại kết thanh tra số 62/KL-TTR, cụ thể: "Agribank Chợ Lớn khẩn trương thu hồi số tiền và lãi Cty Kim Oanh đấu giá mua tài sản, không để kéo dài ảnh hưởng đến quyền lợi Nhà nước.

Trường hợp Công ty Kim Oanh không có khả năng thanh toán hết số tiền còn lại như đã chỉ đạo, xem xét, có hình thức xử lý phù hợp, theo quy định pháp luật, tránh làm thất thoát tài sản Nhà nước; Kiến nghị Sở Tư pháp TP.HCM tăng cường công tác thanh, kiểm tra toàn diện việc chấp hành các quy định pháp luật về bán đấu giá tài sản; Kiến nghị Cty Nam Sài Gòn tổ chức rút kinh nghiệm những thiếu sót mà Kết luận Thanh tra đã nêu trong việc tổ chức bán đấu giá tài sản theo hợp đồng số 10/2-15/ĐGNSG ngày 17/6/2015.



Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO

Kết quả thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật trong việc bán đấu giá tài sản đối với Công ty cổ phần dịch vụ Đấu giá Nam Sài Gòn (Vụ đấu giá Dự án Khu dân cư Hòa Lân, Bình Dương)

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Ngày 15/3/2019, Văn phòng Chính phủ có Công văn số 2059/VPCP-V.I thông báo ý kiến của Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Xuân Phúc với nội dung: "*Bộ Tư pháp báo cáo kết quả thanh tra việc bán đấu giá tài sản thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam đối với Dự án khu dân cư Hòa Lân của Công ty Thiên Phú tại thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương...*"

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tư pháp xin báo như sau:

1. Tóm tắt nội dung vụ việc

Công ty TNHH Sản xuất thương mại Thiên Phú (sau đây gọi tắt là: *Công ty Thiên Phú*) có vay tiền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn (sau đây gọi tắt là: *Agribank Chợ Lớn*), tính đến ngày 26/4/2013, dư nợ là 1.117.689.720.000 đồng (*Một nghìn một trăm mươi bảy tỷ sáu trăm tám mươi chín triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng*).

Để đảm bảo cho các khoản vay nói trên, Công ty Thiên Phú đã thế chấp tài sản là: Dự án khu dân cư Hòa Lân tại phường Thuận Giao, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương có diện tích: 490.765,1m^2, trong đó có: 243.912m^2 đất, nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và 246.853,1m^2 đất, nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty Thiên Phú gặp khó khăn về tài chính, không có nguồn thu để trả nợ cho Agribank Chợ Lớn, nên ngày 17/4/2015, Công ty Thiên Phú ký biên bản thỏa thuận giao tài sản để Agribank Chợ Lớn để xử lý thu hồi nợ.

Báo cáo số 91/BC – BTP của Bộ Tư pháp gửi Thủ tướng Chính phủ

Bộ Tư pháp cho biết: "Sở dĩ Thanh tra Bộ Tư pháp có kiến nghị như trên vì thực hiện trình tự, thủ tục đấu giá của Cty Nam Sài Gòn không có vi phạm pháp luật nghiêm trọng; Hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên ký kết, việc huỷ hay tiếp tục thực hiện hợp đồng thuộc trách nhiệm của bên có tài sản đấu giá (Agribank Chợ Lớn) và sau khi Thanh tra Bộ Tư pháp ban hành kết luận thanh tra, không có cá nhân, tổ chức nào khiếu nại kết luận này".

đấu giá tài sản đối với dự án khu dân cư Hòa Lân, tỉnh Bình Dương

Kính gửi: Bộ Tư pháp.

Xét báo cáo của Bộ Tư pháp tại văn bản số 91/BC-BTP ngày 29 tháng 3 năm 2019 về kết quả thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật trong việc bán đấu giá tài sản đối với Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá Nam Sài Gòn đối với dự án khu dân cư Hòa Lân (tỉnh Bình Dương); Phó Thủ tướng Thường trực Trương Hòa Bình có ý kiến như sau:

Bộ Tư pháp chịu trách nhiệm toàn diện đối với các nội dung kết luận thanh tra số 62/KL-TTr ngày 24 tháng 12 năm 2018 theo quy định của pháp luật; trả lời các nội dung đơn phản ánh, kiến nghị của Công ty TNHH sản xuất thương mại Thiên Phú và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển địa ốc Kim Oanh liên quan đến kết luận thanh tra.

Văn phòng Chính phủ thông báo đến Bộ Tư pháp biết, thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- TTgCP, PTTg Trương Hòa Bình (để b/c);
- UBND tỉnh Bình Dương;
- Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam;
- VPCP: BTCN, PCN Nguyễn Duy Hưng, các Vụ: TKBT, TH;
- Lưu: VT, V.I (3). L.V.Dũng

KT. BỘ TRƯỞNG CHỦ NHIỆM
PHÓ CHỦ NHIỆM



Nguyễn Duy Hưng

Văn bản của Văn phòng Chính phủ truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Trương Hòa Bình

Về việc Cty Thiên Phú đã khởi kiện, TAND quận 7 (TP.HCM) đã thụ lý đơn kiện và ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, cấm dịch chuyển quyền về tài sản là DA KDC Hoà Lân, Bộ Tư pháp cho biết: “Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, các chứng từ thể hiện, đến ngày 15/3/2019, Cty Kim Oanh đã thanh toán đủ số tiền mua tài sản. Số tiền lãi chậm trả (gần 18.7 tỷ đồng), Cty Kim Oanh chưa thanh toán để thống nhất với Agribank Chợ Lớn về việc khấu trừ diện tích đất thực tế ít hơn sổ sách 8.452m2. Bộ Tư pháp cũng xin ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về vụ việc này”.

Các bên hoàn thành nghĩa vụ tài chính

Sau khi Thanh tra Bộ Tư pháp kiến nghị, ngày 10/1/2019, Agribank đã có văn bản 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 tỷ đồng (trong đó thu nợ gốc là hơn 1.092 tỷ đồng, thu nợ lãi 261 tỷ đồng).

Theo Agribank: "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



Dự án Hòa Lân (Bình Dương) bỏ hoang, gây lãng phí nhiều năm

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 trước đây Công ty Thiên Phú đã cam kết; Về phần ranh đất dự án: Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Dương tiến hành đo đạc, đến tháng 5/2018 mới

xong có sự chênh lệch giữa diện tích trên sổ sách và thực tế.

Theo Agribank, 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 đầu 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.

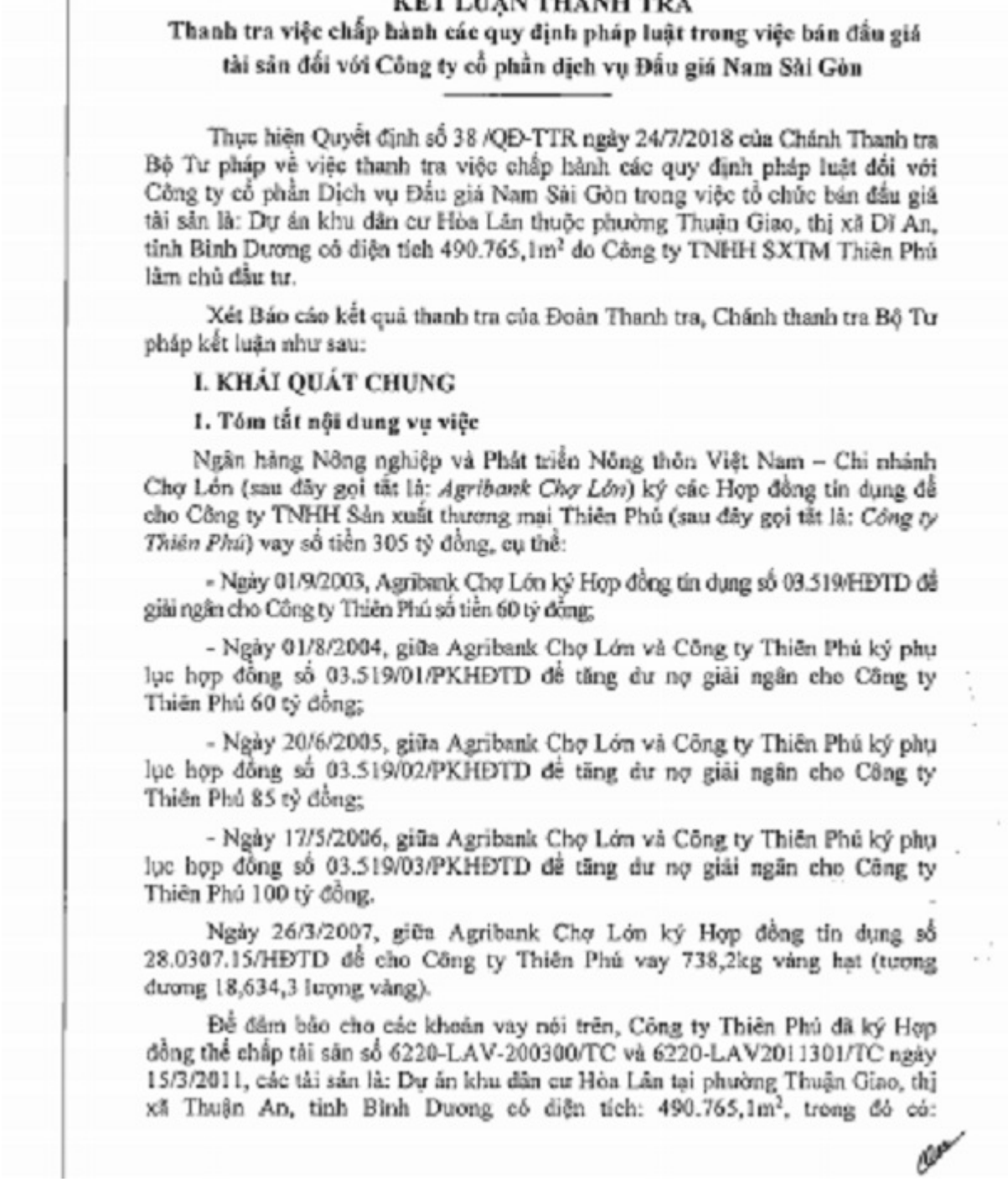
“Không đúng tinh thần Nghị quyết, Chỉ thị về xử lý nợ xấu”?

Năm 2017, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 42 về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng (có hiệu lực thi hành từ ngày 15/8/2017 và được thực hiện trong thời hạn 5 năm). Tại Hội nghị trực tuyến sơ kết 2 năm triển khai Nghị quyết 42 của Quốc hội và Quyết định 1058 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đề án cơ cấu lại các Tổ chức tín dụng gắn với xử lý nợ xấu giai đoạn 2016-2020 ngày 15/10 vừa qua, Ngân hàng Nhà nước cho biết, từ khi Nghị quyết 42 ra đời, hoạt động xử lý nợ xấu đã cải thiện đáng kể.

Trong khi đó, Phát biểu tại hội nghị, Phó Thủ tướng Vương Đình Huệ cho biết, “Chúng tôi cảm ơn Quốc hội đã thấu hiểu chia sẻ những khó khăn trong xử lý nợ xấu để ban hành Nghị quyết 42, tạo ra sự tự chủ, tự chịu trách nhiệm của tổ chức tín dụng trong xử lý nợ xấu. Hiện đã có 11 ngân hàng đạt chuẩn Basel 2 và nhiều ngân hàng ‘sạch’ nợ ở VAMC”.

Nghị quyết ra đời đã tạo ra các biện pháp mạnh để giải quyết, xử lý nhanh nhất nợ xấu, không những vậy, đây là việc làm thể hiện sự quyết tâm của Đảng, Nhà nước trong việc xử lý nợ xấu của khối các Tổ chức tín dụng. Sau hơn 2 năm có hiệu lực, mặc dù đã thu được những kết quả nhất định, nhưng cũng đã nảy sinh những vướng mắc khi triển khai, thi hành. Đặc biệt là những vướng mắc do phát sinh khiếu nại, khiếu kiện từ chính khách hàng có nợ xấu.

Điển hình như tại Dự án Hòa Lân, Công ty Thiên Phú đã vi phạm hợp đồng tín dụng, phát sinh nợ xấu, được Agribank Chợ Lớn tạo điều kiện trả nợ nhưng Thiên Phú không tự giải quyết được nợ. Đến ngày 17/4/2015, Công ty Thiên Phú đã ký biên bản bàn giao Dự án để Agribank Chợ Lớn được toàn quyền bán đấu giá tài sản thế chấp, thu hồi nợ.



KẾT LUẬN THANH TRA

Thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật trong việc bán đấu giá tài sản đối với Công ty cổ phần dịch vụ Đấu giá Nam Sài Gòn

Thực hiện Quyết định số 38 /QĐ-TTR ngày 24/7/2018 của Chánh Thanh tra Bộ Tư pháp về việc thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật đối với Công ty cổ phần Dịch vụ Đấu giá Nam Sài Gòn trong việc tổ chức bán đấu giá tài sản là: Dự án khu dân cư Hòa Lân thuộc phường Thuận Giao, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương có diện tích 490.765,1m² do Công ty TNHH SXTM Thiên Phú làm chủ đầu tư.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra của Đoàn Thanh tra, Chánh thanh tra Bộ Tư pháp kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

1. Tóm tắt nội dung vụ việc

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn (sau đây gọi tắt là: *Agribank Chợ Lớn*) ký các Hợp đồng tín dụng để cho Công ty TNHH Sản xuất thương mại Thiên Phú (sau đây gọi tắt là: *Công ty Thiên Phú*) vay số tiền 305 tỷ đồng, cụ thể:

- Ngày 01/9/2003, Agribank Chợ Lớn ký Hợp đồng tín dụng số 03.519/HĐTD để giải ngân cho Công ty Thiên Phú số tiền 60 tỷ đồng;

- Ngày 01/8/2004, giữa Agribank Chợ Lớn và Công ty Thiên Phú ký phụ lục hợp đồng số 03.519/01/PKHĐTD để tăng dư nợ giải ngân cho Công ty Thiên Phú 60 tỷ đồng;

- Ngày 20/6/2005, giữa Agribank Chợ Lớn và Công ty Thiên Phú ký phụ lục hợp đồng số 03.519/02/PKHĐTD để tăng dư nợ giải ngân cho Công ty Thiên Phú 85 tỷ đồng;

- Ngày 17/5/2006, giữa Agribank Chợ Lớn và Công ty Thiên Phú ký phụ lục hợp đồng số 03.519/03/PKHĐTD để tăng dư nợ giải ngân cho Công ty Thiên Phú 100 tỷ đồng.

Ngày 26/3/2007, giữa Agribank Chợ Lớn ký Hợp đồng tín dụng số 28.0307.15/HĐTD để cho Công ty Thiên Phú vay 738,2kg vàng hạt (tương đương 18,634,3 lượng vàng).

Để đảm bảo cho các khoản vay nói trên, Công ty Thiên Phú đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 6220-LAV-200300/TC và 6220-LAV2011301/TC ngày 15/3/2011, các tài sản là: Dự án khu dân cư Hòa Lân tại phường Thuận Giao, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương có diện tích: 490.765,1m², trong đó có:

Kết luận Thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật trong việc bán đấu giá tài sản với Công ty cổ phần dịch vụ Đấu giá Nam Sài Gòn

Agribank Chợ Lớn và Công ty Thiên Phú đã thống nhất chọn công ty thẩm định giá tài sản, công ty thực hiện đấu giá tài sản. Tuy nhiên, trải qua 12 lần thông báo đấu giá và giảm giá, đều có sự đồng ý bằng văn bản của Thiên Phú đều không có khách hàng đăng ký tham gia hoặc có khách hàng mua hồ sơ đấu giá

nhưng không nộp tiền đặt cọc theo quy định.

Tuy nhiên, đến nay, Công ty Thiên Phú lại nộp đơn đến Toà án nhân dân quận 7, TP. Hồ Chí Minh khởi kiện Công ty tổ chức đấu giá và Agribank, yêu cầu huỷ hợp đồng bán đấu giá tài sản, vô hiệu hợp đồng tín dụng và nhiều yêu cầu khác.

Toà án nhân dân quận 7 sau đó đã quyết định "cấm dịch chuyển về tài sản dưới mọi hình thức đối với các tài sản là quyền sử dụng đất thuộc dự án khu dân cư Hoà Lân" với chỉ 1 tỷ đồng tiền dự phòng thiệt hại. Với quyết định này, Công ty Kim Oanh không thể tiếp tục triển khai các thủ tục pháp lý tiếp theo để triển khai thực hiện dự án; gần 2.000 tỷ tiền vốn bị ứ đọng.

Nêu quan điểm về việc này, Agribank khẳng định: "Việc Công ty Thiên Phú khởi kiện Agribank và TAND 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".

Trong khi đó, đại diện bên trúng đấu giá - Bà Đặng Thị Kim Oanh, Tổng giám đốc Công ty Kim Oanh bức xúc: "Chúng tôi mua dự án với 4 mục đích, xử lý nợ xấu cho ngân hàng, xử lý thuế mà Thiên Phú còn nợ nhà nước, xử lý tái định cư cho các hộ dân mà Thiên Phú đã cam kết mà không thực hiện được và triển khai tiếp dự án đã kéo dài nhiều năm. Bây giờ, phong toả tài sản, dự án không triển khai được, chúng tôi thiệt hại nặng nề lắm. Năm ngoái, Kim Oanh nộp thuế hơn 400 tỷ, năm nay còn đang nợ thuế đây"– đơn vị trúng đấu giá trong vụ việc bày tỏ sự bức xúc.

Thực tế trên, rất cần vào cuộc quyết liệt của cơ quan chức năng để vụ việc sớm được tháo gỡ, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đấu giá, Ngân hàng và các tổ chức tín dụng trong công tác thu hồi nợ xấu theo đúng tinh thần Nghị quyết của Quốc hội về xử lý nợ xấu.

PV