

Số: 10465/VPCP-V.I

Hà Nội, ngày 14 tháng 12 năm 2020

V/v Kết luận kiểm tra của TTCP
tại Văn bản số 2099/BC-TTCP
ngày 02/12/2020

Kính gửi:

- Các Bộ: Công an, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng,
Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư,
Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;
- Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

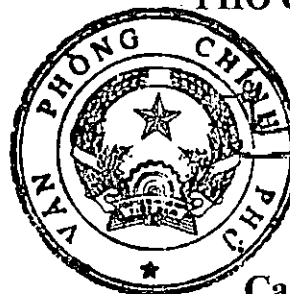
Thanh tra Chính phủ có văn bản số 2099/BC-TTCP ngày 02 tháng 12 năm 2020 gửi Thủ tướng Chính phủ báo cáo kết quả kiểm tra phản ánh thông tin của báo chí về sai phạm tại Dự án bất động sản tại số 33 Nguyễn Du và 34-36-42 Chu Mạnh Trinh, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và việc khiếu nại của các hộ dân liên quan đến dự án (sao gửi kèm theo).

Để có đủ cơ sở trình Thủ tướng Chính phủ, Văn phòng Chính phủ đề nghị các Bộ: Công an, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp có ý kiến bằng văn bản về nội dung báo cáo trên của Thanh tra Chính phủ, gửi Văn phòng Chính phủ trước ngày 30 tháng 12 năm 2020 để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTg, PTTg TT Trương Hòa Bình (để b/c);
- Thanh tra Chính phủ;
- VPCP: BTCN, PCN Cao Huy;
- Lưu: VT, V.I (3b), T. 46

KT. BỘ TRƯỞNG, CHỦ NHIỆM
PHÓ CHỦ NHIỆM



Cao Huy

Số: 2099 /BC-TTCTP

Hà Nội, ngày 02 tháng 12 năm 2020

BÁO CÁO KẾT LUẬN

Kết quả kiểm tra phản ánh thông tin của báo chí về sai phạm
tại Dự án bất động sản tại số 33 Nguyễn Du và 34-36-42 Chu Mạnh Trinh,
VĂN PHÒNG PHƯỜNG BẾN NGHÉ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và việc khiếu nại
của các hộ dân liên quan đến Dự án trên

CÔNG VĂN ĐẾN

Giờ ... 2 ... Ngày ... 03/12/2020

Kính chuyển: V.I.

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Trương Hòa Bình tại Văn bản số 89/VPCP-V.I ngày 05/01/2019, Văn bản số 3692/VPCP-V.I ngày 04/5/2019 và Văn bản số 86/TB-VPCP ngày 07/7/2020 (Mật) của Văn phòng Chính phủ về việc: “Giao Thanh tra Chính phủ chủ trì, phối hợp cùng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ Tài chính và UBND Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra phản ánh thông tin của báo chí về sai phạm tại Dự án bất động sản tại số 33 đường Nguyễn Du và 34-36-42 đường Chu Mạnh Trinh, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và việc khiếu nại của các hộ dân liên quan đến Dự án trên, đề xuất biện pháp giải quyết theo đúng quy định của pháp luật”; Tổng Thanh tra Chính phủ ban hành Quyết định số 59/QĐ-TTCTP ngày 22/01/2019 và Quyết định số 321/QĐ-TTCTP ngày 08/5/2019 thành lập Đoàn kiểm tra liên ngành và gia hạn thời gian để thực hiện nhiệm vụ trên. Trên cơ sở Báo cáo kết quả của Đoàn kiểm tra, Tổng Thanh tra Chính phủ kết luận và báo cáo Thủ tướng Chính phủ như sau:

Tiền thân Tổng Công ty Lương thực miền Nam (Tổng Công ty LTMN) là Tổng Công ty Lúa gạo miền Nam được thành lập theo Quyết định số 130/LTTP ngày 18/8/1976 của Bộ Lương thực và Thực phẩm. Ngày 24/5/1995 Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định thành lập Tổng Công ty Lương thực miền Nam (Tổng Công ty 91). Ngày 30/3/2011, được thay đổi loại hình doanh nghiệp là Công ty TNHH Một thành viên, Tổng Công ty LTMN (là doanh nghiệp có 100% vốn do Nhà nước làm chủ sở hữu). Ngày 29/12/2017, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty Lương thực miền Nam tại Quyết định số 2133/QĐ-TTg. Ngày 09/10/2018, chuyển từ Công ty TNHH MTV sang Tổng Công ty Lương thực miền Nam - Công ty Cổ phần (VINAFOOD II), vốn Nhà nước là 51,43%.

I. Kết quả kiểm tra nguồn gốc và quá trình sử dụng 04 cơ sở nhà, đất số 33 đường Nguyễn Du và 34-36-42 đường Chu Mạnh Trinh, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Trước năm 1975

- Theo Bản trích sao điền thổ số 3809/RĐ-ĐC ngày 23/11/1993, thì 04 cơ sở nhà, đất tại 04 địa chỉ: Số 33 đường Nguyễn Du và 34, 36 và 42 đường Chu Mạnh Trinh, phường Bến Nghé, Quận 1, có tổng diện tích 6.274,5m² do Quốc

gia Việt Nam đứng bộ ngày 08/4/1963, làm trụ sở cơ quan Tổng cục Thực phẩm Quốc gia (kèm Phụ lục 1).

2. Sau năm 1975

- Từ ngày 30/4/1975, Ủy ban Quân quản thành phố Sài Gòn - Gia Định tiếp quản 03 khu nhà, đất tại số 34, 36 và 42 đường Chu Mạnh Trinh và tạm thời cấp cho Ban Lương thực thực phẩm miền Nam, theo Giấy phép tạm thời sử dụng nhà số 0492/BNC ngày 17/6/1975. Riêng khu nhà tại địa chỉ số 33 đường Nguyễn Du, Ủy ban Quân quản thành phố Sài Gòn - Gia Định tiếp quản và trực tiếp cấp tạm cho một số cá nhân nguyên là cán bộ trong chiến khu để ở (một phần), cụ thể:

+ **Nhóm một:** 03 cơ sở nhà, đất tại số 33 đường Nguyễn Du, số 34 và 36 đường Chu Mạnh Trinh, diện tích khuôn viên là 2.290m², nguyên gốc có 12 ngôi nhà villa: Năm 1975, Ban Lương thực thực phẩm miền Nam cấp tạm cho từng cá nhân để ở giai đoạn này không có giáp cấp tạm. Trong giai đoạn từ năm 1979 đến cuối năm 1986, Tổng Công ty Lương thực khu vực II đã ký 34 quyết định, tạm giao cho 34 hộ là cán bộ nhân viên làm việc cho Tổng Công ty ở. Đến năm 1987, Xí nghiệp Quản lý nhà thuộc UBND Quận 1 thực hiện ký hợp đồng tạm thuê nhà lại và trực tiếp thu tiền thuê nhà, thu tiền thuế nhà đất, với diện tích mỗi phòng cấp cho ở tạm từ 14m² đến 40m². Hiện, 34 hộ sống chung với các thế hệ con cháu, có đăng ký hộ khẩu thường trú (hơn 150 nhân khẩu).

+ **Nhóm hai:** 01 cơ sở nhà, đất tại địa chỉ 42 đường Chu Mạnh Trinh có 04 tòa nhà (Tòa nhà A: 01 trệt 04 lầu; tòa nhà B, tòa nhà C và tòa nhà D: Mỗi Khối là 01 trệt 02 lầu), diện tích khuôn viên đất là 3.257m², là Văn phòng của của Ban Lương thực thực phẩm miền Nam từ năm 1975. Ngày 05/01/2016, Tổng Công ty dời trụ sở đến 333 đường Trần Hưng Đạo, Quận 1. Hiện toàn bộ 04 tòa nhà cao tầng và các Công trình khác tại địa chỉ số 42 đường Chu Mạnh Trinh đã bị tháo dỡ, đập phá để làm bãi giữ xe ô tô, nhưng UBND phường Bến Nghé, UBND Quận 1, Sở Xây dựng, Tổng Công ty LTMN và Công ty Việt Hân hiện nay không cung cấp tài liệu của các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt việc tháo dỡ, 04 tòa nhà này.

- Quá trình xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước:

+ Ngày 07/7/1993, Bộ Nông nghiệp và Công nghiệp thực phẩm ban hành Quyết định số 261/NN-TCKT/QĐ giao 02 cơ sở nhà, đất tại số 34 và 36 đường Chu Mạnh Trinh cho Tổng Công ty Lương thực TW2 tiếp tục quản lý và sử dụng làm Công sở hoặc nhà ở tập thể cho CB, CNV và Quyết định số 265/NN-TCKT/QĐ giao 02 cơ sở nhà, đất tại số 42 đường Chu Mạnh Trinh và số 33 đường Nguyễn Du cho Tổng Công ty Lương thực TW2 tiếp tục quản lý sử dụng làm Văn phòng của Tổng Công ty.

+ Tháng 5/1994 và tháng 7/1994, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 24271/QĐ-UB và Quyết định số 35780/QĐ-UB xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với 02 cơ sở nhà, đất tại số 34 và số 36 đường Chu Mạnh Trinh, giao Sở Nhà đất Thành phố tổ chức thực hiện việc quản lý nhà này theo quy định.

+ Tháng 9/1998, UBND Thành phố có Quyết định số 1425/QĐ-U xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với cơ sở nhà, đất số 42 đường Chu Mạnh Trinh là 3.257m² giao Tổng Công ty LTMN quản lý sử dụng làm Văn phòng của Tổng Công ty. Đến ngày 05/01/2016, Tổng Công ty LTMN dời trụ sở đến 333 đường Trần Hưng Đạo, Quận 1 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố cấp đổi lần thứ 9.

+ Cơ sở nhà, đất tại số 33 Nguyễn Du đến nay chưa tìm thấy văn bản xác lập sở hữu Nhà nước.

II. Kết quả kiểm tra quá trình lập, phê duyệt và thực hiện phương án xử lý, sắp xếp 04 cơ sở nhà, đất này

1. Giai đoạn 1: Quá trình lập và phê duyệt phương án sắp xếp, xử lý 04 cơ sở nhà, đất nêu trên

1.1. Lần thứ nhất: Lập và phê duyệt phương án xử lý, sắp xếp 04 cơ sở nhà, đất này trong giai đoạn 2001-2006 theo Quyết định số 80/2001/QĐ-TTg ngày 24/5/2001 của Thủ tướng Chính phủ:

a. Trình tự thủ tục lập phương án xử lý, sắp xếp và phê duyệt phương án

- Thực hiện xử lý, sắp xếp lại nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 80/2001/QĐ-TTg ngày 24/5/2001 của Thủ tướng Chính phủ. Năm 2001, Tổng Công ty LTMN-Công ty TNHH Một thành viên 100% vốn nhà nước (gọi tắt là Tổng Công ty LTMN) căn cứ vào Quyết định số 914 LTTP/QĐ ngày 16/01/1977 của Bộ trưởng Bộ Lương thực và Thực phẩm và 02 Quyết định số 261/NN-TCKT/QĐ, 265/NN-TCKT/QĐ ngày 07/7/1993 của Bộ Nông nghiệp và Công nghiệp thực phẩm, để lập thủ tục, báo cáo kê khai và lập phương án xử lý sắp xếp lại nhà đất trình các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo hướng xin chuyển mục đích sử dụng đất của 04 cơ sở nhà, đất này từ mục đích sản xuất kinh doanh sang xây dựng cao ốc văn phòng và nhà ở cao tầng để bán và cho thuê theo đúng quy hoạch của Thành phố, do Tổng Công ty LTMN trực tiếp làm chủ đầu tư.

- Ngày 08/12/2003, Bộ Tài chính có Văn bản số 12887/TC-QLCS đề nghị UBND Thành phố có ý kiến về việc Bộ Tài chính Dự kiến phương án sắp xếp, xử lý của 04 cơ sở nhà, đất này theo hướng: "Chấp thuận cho Tổng Công ty LTMN là Công ty TNHH Một thành viên 100% vốn nhà nước, được chuyển mục đích để trực tiếp lập thủ tục và đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng và nhà ở cao tầng để bán và cho thuê theo quy hoạch của Thành phố".

- Ngày 20/01/2004, UBND Thành phố có Văn bản số 304/UB-TM phúc đáp ý kiến của Bộ Tài chính, với nội dung: "*Thống nhất cho Tổng Công ty LTMN được chuyển mục đích để xây dựng cao ốc văn phòng và nhà ở cao tầng để bán và cho thuê theo quy hoạch của Thành phố; trường hợp này được xem như bán chỉ định cho Tổng Công ty LTMN, giá bán và chuyển nhượng quyền SDD được xác định theo giá thị trường*".

- Ngày 19/3/2004, Bộ Tài chính có Quyết định số 845/QĐ-BTC phê duyệt phương án xử lý, sắp xếp lại các cơ sở nhà, đất của Tổng Công ty LTMN tại Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 80/2001/QĐ-TTg ngày 24/5/2001

và Quyết định số 111/2002/QĐ-TTg ngày 21/8/2002 của Thủ tướng Chính phủ;
với nội dung:

“Chấp thuận cho Tổng Công ty LTMN được chuyển mục đích sử dụng tại 04 cơ sở nhà đất này từ mục đích sản xuất, kinh doanh sang xây dựng cao ốc văn phòng và nhà ở cao tầng để bán và cho thuê theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt đúng theo quy hoạch của Thành phố;

Việc thu tiền SDD do chuyển mục đích sử dụng tại 04 cơ sở nhà đất của Quyết định này được thực hiện như hình thức bán chỉ định cho Tổng Công ty LTMN;

Giá trị quyền SDD do cơ quan có chức năng thẩm định giá xác định sát giá thị trường làm cơ sở cho Sở Tài chính Thành phố thẩm định trình UBND Thành phố Hồ Chí Minh quyết định;

Tổng Công ty LTMN có trách nhiệm: ⁽¹⁾Lập dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định hiện hành; ⁽²⁾Lập phương án di dời các hộ gia đình đang ở tại số 33 Nguyễn Du, số 34-36 Chu Mạnh Trinh đi nơi khác, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng các quy định hiện hành”; ⁽³⁾Liên hệ với Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh, cơ quan thẩm định giá để xác định giá trị quyền SDD của các cơ sở nhà, đất này để nộp tiền SDD nói trên;

Sau hai mươi bốn tháng kể từ ngày quyết định này có hiệu lực thi hành, nếu Tổng Công ty LTMN không triển khai thực hiện dự án thì Nhà nước sẽ thu hồi lại đất”.

b. Quá trình lập chứng thư thẩm định giá, thẩm định, phê duyệt giá theo Phương án xử lý, sắp xếp lần thứ nhất

- Ngày 17/11/2004, Tổng Công ty LTMN ký Hợp đồng tư vấn, thẩm định giá số 420/2004/KĐ-TV với Trung tâm Kiểm định Bản đồ và Tư vấn Địa ốc,

- Ngày 24/3/2005, Trung tâm Kiểm định Bản đồ và Tư vấn Địa ốc lập 03 Chứng thư Tư vấn định giá bất động sản cùng số 420/2004/KĐ-TV đối với 04 cơ sở nhà đất này là 311.786.640.489 đồng. Trong đó: Tổng giá trị quyền SDD là 304.644.072.000 đồng, tổng giá trị công trình là 7.142.568.489 đồng.

- Ngày 13/6/2005, Sở Tài chính trình UBND Thành phố tại Văn bản số 4114/TC-BVG về kết quả thẩm định lại Chứng thư số 420/2004/KĐ-TV (lần thứ nhất) đối với 04 cơ sở nhà đất này là 368.582.662.089 đồng). Trong đó: Tổng giá trị quyền SDD là 361.440.093.600 đồng, tổng giá trị công trình là 7.142.568.489 đồng.

- Ngày 23/6/2005, UBND Thành phố có Văn bản số 3684/UBND-ĐT: *“Chấp thuận phê duyệt giá bán chỉ định cụm 04 nhà xưởng này theo đề nghị của Sở Tài chính tại Văn bản số 4114/TC-BVG; tổng giá trị xây dựng và giá trị quyền SDD của 04 cơ sở nhà đất này là 368.583.000.000 đồng, tương ứng theo các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác định tại Văn bản số 3751/QHKT-ĐB1 ngày 16/12/2004”.*

- Ngày 05/07/2005; Sở Tài chính có Văn bản số 4664/TC-BVG thông báo cho Tổng Công ty LTMN về kết quả phê duyệt giá bán chỉ định và các điều kiện

kèm theo đối với cụm 04 nhà xưởng này. Nhưng giai đoạn này, Tổng Công ty LTMN rất khó khăn về nguồn vốn, không thể nộp tiền sử dụng đất, không lập phương án di dời các hộ gia đình đang ở tại đây và không thực hiện bất kỳ thủ tục đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành.

1.2. Lần thứ hai: Quá trình gia hạn và phê duyệt phương án sắp xếp, xử lý 04 cơ sở nhà, đất này trong giai đoạn 2007-2010 theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước thay thế Quyết định số 80/2001/QĐ-TTg ngày 24/5/2001 của Thủ tướng Chính phủ.

a. Tổng Công ty LTMN xin gia hạn và được UBND Thành phố phê duyệt chấp thuận chủ trương (lần thứ hai)

Sau khi Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 quy định về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước thay thế Quyết định số 80/2001/QĐ-TTg ngày 24/5/2001.

- Ngày 28/02/2007 và ngày 02/03/2007, Tổng Công ty LTMN tiếp tục có Văn bản số 461/TCT-KT.XDCB và Văn bản số 493/TCT-KT.XDCB đề nghị UBND Thành phố, Bộ Tài chính, Ban Chỉ đạo 80 xem xét cho phép Tổng Công ty được tiếp tục thực hiện việc mua chỉ định cụm 04 nhà xưởng này theo Thông báo tại Văn bản số 4664/TC-BVG ngày 05/07/2005 của Sở Tài chính.

- Ngày 04/05/2007, Hội đồng nhân dân Thành phố và UBND Thành phố có Văn bản số 2685/VP-CNN giao: "*Ban Chỉ đạo 80 tiếp tục nghiên cứu đề xuất phương án xử lý đối với 04 cơ sở nhà đất này của Tổng Công ty LTMN theo hướng bán chỉ định và xác định lại giá thị trường theo thời điểm hiện nay để đầu tư khách sạn cao cấp, cao ốc văn phòng và thương mại để cho thuê*" (bỏ chức năng nhà ở cao tầng để bán và cho thuê).

- Ngày 13/11/2007, xét đề xuất của Ban Chỉ đạo 09 (Sở Tài chính) tại Văn bản số 10316/STC-BCĐ09-CS ngày 09/10/2007, UBND Thành phố đã có Văn bản số 7816/UBND-CNN chấp thuận chủ trương (lần thứ hai) và giao cho Sở Tài chính xác định lại giá bán chỉ định theo giá thị trường cho Tổng Công ty LTMN (là Công ty TNHH Một thành viên 100% vốn nhà nước có chức năng kinh doanh bất động sản), trực tiếp làm chủ đầu tư, theo hướng xin chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc đã điều chỉnh, bỏ chức năng nhà ở cao tầng để bán và cho thuê.

b. Quá trình lập chứng thư thẩm định giá, thẩm định, phê duyệt giá lần thứ hai

- Ngày 20/12/2007, Tổng Công ty LTMN ký Hợp đồng tư vấn, thẩm định giá số 849/TT-TVDV-PN với Trung tâm Thông tin và thẩm định giá miền Nam.

- Ngày 31/12/2007, Trung tâm Thông tin và thẩm định giá miền Nam lập Chứng thư thẩm định giá số Vc 07/12/648/BDS đối với 04 cơ sở nhà đất này là 524.070.628.000 đồng, trong đó: Tổng giá trị quyền SDD là 517.018.800.000 đồng, tổng giá trị công trình là 7.051.828.000 đồng.

- Ngày 08/4/2008, Sở Tài chính trình UBND Thành phố tại Văn bản số 3515/STC-BVG về kết quả thẩm định lại (lần hai) đối với Chứng thư thẩm định giá số Vc 07/12/648/BDS ngày 31/12/2007 của 04 cơ sở nhà đất này là

643.175.049.790 đồng, Trong đó: Tổng giá trị quyền SĐĐ là 633.968.853.305 đồng, tổng giá trị công trình là 9.207.114.485 đồng.

- Ngày 16/4/2008, UBND Thành phố có Quyết định số 1699/UBND-ĐT thay thế Văn bản số 3684/UBND-ĐT ngày 23/6/2005 của UBND Thành phố về việc: Chấp thuận duyệt giá trị quyền SĐĐ và giá trị Công trình xây dựng tại 04 cơ sở nhà đất này là 643.175.049.790 đồng để Tổng Công ty LTMN nộp vào ngân sách Thành phố khi chuyển mục đích SĐĐ làm khách sạn cao cấp, cao ốc văn phòng và trung tâm thương mại để cho thuê, tương ứng theo các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc đã được Sở Quy hoạch-Kiến trúc xác định tại Văn bản số 937/QHKT-QHKT ngày 20/3/2008.

- Ngày 25/4/2008, Sở Tài chính có Văn bản số 4165/TC-BVG thông báo cho Tổng Công ty LTMN tổng giá trị quyền SĐĐ và giá trị Công trình xây dựng trên đất được UBND Thành phố phê duyệt là 643.175.049.790 đồng.

- Ngày 17/6/2008, Bộ Tài chính có Văn bản số 6982/BTC-QLCS gửi UBND Thành phố và Tổng Công ty LTMN hướng dẫn về việc nộp tiền và sử dụng tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất tại 04 cơ sở nhà đất này:

“04 cơ sở nhà đất này thuộc đối tượng xử lý, sắp xếp theo Quyết định số 80/2001/QĐ-TTg ngày 24/5/2001 và đã được Bộ Tài chính phê duyệt phương án chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 845/QĐ-BTC ngày 19/3/2004. Theo quy định tại Khoản 2, Điều 12 Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ thì: 04 cơ sở nhà, đất này không áp dụng hoặc điều chỉnh theo quy định của Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ. Việc nộp và sử dụng tiền SĐĐ khi chuyển mục đích sử dụng đối với 04 cơ sở nhà đất này, thực hiện theo phương án đã được phê duyệt tại Quyết định số 845/QĐ-BTC ngày 19/3/2004 của Bộ Tài chính”.

c. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của Tổng Công ty LTMN

- Sau khi Sở Tài chính thông báo tổng giá trị quyền SĐĐ và giá trị Công trình xây dựng trên đất được UBND Thành phố phê duyệt là 643.175.049.790 đồng tại Văn bản số 4165/STC-BVG ngày 25/04/2008, nhưng Tổng Công ty LTMN vẫn không có khả năng để thực hiện nghĩa vụ tài chính.

- Ngày 21/7/2008 và ngày 10/10/2008, Tổng Công ty LTMN có Văn bản số 1829/TCT-KT/XDCB và Văn bản số 2473/TCT-KT/XDCB tiếp tục đề nghị UBND Thành phố hoãn việc nộp tiền SĐĐ cho 04 cơ sở nhà đất này.

- Ngày 13/11/2008, Tổng Công ty chỉ nộp tiền SĐĐ là 633.553.909.600 đồng vào tài khoản tạm giữ của Tổng Công ty tại Kho bạc Thành phố theo Ủy nhiệm chi số UNC1231 (bằng tiền vay của Sở giao dịch II - Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam (BIDV), Nguồn tiền trả lãi vay trích từ vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Đến ngày 19/5/2010, Tổng Công ty đã trả hết nợ gốc và lãi). Số tiền là 9.207.114.485 đồng là tiền giá trị Công trình đến hiện nay chưa nộp.

- Ngày 16/02/2009, Tổng Công ty đã nộp số tiền phạt do chậm nộp tiền SĐĐ nêu trên là 36.746.126.757 đồng trích từ vốn lưu động phục vụ sản xuất

kinh doanh của Tổng Công ty vào ngân sách Thành phố theo yêu cầu tại Văn bản số 272/STC-NS ngày 08/01/2009 của Sở Tài chính.

d. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần 1)

- Ngày 07/9/2010, Tổng Công ty LTMN có Văn bản số 3012/TCT/KT-XDCB đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố cấp giấy chứng nhận quyền SDD và cam kết sẽ tự chịu trách nhiệm về việc đền bù giải tỏa các hộ dân đang ở trên 03 cơ sở nhà, đất tại số 33 Nguyễn Du, số 34-36 Chu Mạnh Trinh, không để tranh chấp khiếu nại ảnh hưởng đến việc được cấp giấy chứng nhận và chỉ triển khai dự án sau khi đã đền bù giải tỏa xong các hộ tại khu đất.

- Ngày 11/9/2010, Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của UBND Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền SDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB971073, số vào sổ cấp GCN: CT 02351, có mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất kinh doanh cho Tổng Công ty LTMN để lập thủ tục đầu tư Dự án xây dựng khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại với thời hạn giao đất là 50 năm, khi Tổng Công ty LTMN chưa lập dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định hiện hành, chưa lập phương án bồi thường để di dời các hộ gia đình (hơn 150 nhân khẩu) đang ở trên 03 cơ sở nhà, đất tại số 33 Nguyễn Du, số 34-36 Chu Mạnh Trinh, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng các quy định hiện hành.

2. Giai đoạn 2: Quá trình Tổng Công ty LTMN xin thay đổi Phương án từ trực tiếp đầu tư dự án sang hợp tác liên kết, góp vốn với Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hàn (Công ty Việt Hàn) thành lập Công ty TNHH 02 thành viên lấy tên là Công ty TNHH TM DV XD Việt Hàn Sài Gòn (Công ty Việt Hàn Sài Gòn) để tiếp tục thực hiện Dự án giai đoạn từ sau ngày 11/9/2010 đến ngày 15/9/2015

- Từ năm 2004 đến năm 2015, Tổng Công ty LTMN chưa lập phương án bồi thường di dời các hộ dân đang sống trên đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 9405/VPCP-KTTH ngày 07/11/2013, chưa làm thủ tục xin đầu tư dự án, khả năng tài chính của Tổng Công ty LTMN và Công ty Việt Hàn Sài Gòn yếu kém (thể hiện tại các bản báo cáo tài chính, báo cáo kế toán từ 2015 đến tháng 3/2019 của 02 đơn vị).

- Ngày 07/11/2013, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 9405/VPCP-KTTH thông báo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh nội dung thông báo kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 78/TB-VPCP ngày 09/3/2009, cụ thể: *“Đồng ý kiến nghị của Bộ Tài chính, yêu cầu Tổng Công ty lập phương án tổng thể việc di dời các hộ gia đình đang sống tại 04 cơ sở nhà đất này, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định. Giao Bộ Tài chính xem xét, xử lý trên cơ sở hồ sơ do Tổng Công ty LTMN trình”*.

- Ngày 10/11/2014, Tổng Công ty LTMN lập Phương án số 235/TCT-HĐTV với nội dung khác, không lập phương án tổng thể việc di dời các hộ gia đình đang sống tại 04 cơ sở nhà đất này theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 9405/VPCP-KTTH.

- Ngày 19/01/2015, Tổng Công ty LTMN có Văn bản số 164/TCT-KT-XDCB kiến nghị Bộ Tài chính và UBND Thành phố cho phép: *“Chuyển từ việc xin chuyển mục đích sử dụng để Tổng Công ty trực tiếp đầu tư dự án sang*

phương án bán tài sản và chuyển nhượng quyền SDD để thu hồi vốn theo chỉ đạo của Chính phủ yêu cầu các tập đoàn kinh tế, tổng Công ty nhà nước không đầu tư ngoài ngành tại Nghị quyết số 94/NQ-CP ngày 27/9/2011 và Nghị định 71/NĐ-CP ngày 11/7/2013”.

- Ngày 05/02/2015, mặc dù Tổng Công ty LTMN vẫn chưa thực hiện các nội dung theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 9405/VPCP-KTTH ngày 07/11/2013, chưa được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về việc xin bán 04 cơ sở nhà đất này theo Văn bản số 164/TCT-KT-XDCB, nhưng Hội đồng thành viên Tổng Công ty LTMN ban hành **Nghị quyết số 01/NQ-HĐTV** ngày 05/02/2015, thống nhất chủ trương cho phép Tổng Công ty liên kết với Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân (Công ty Việt Hân) thành lập Công ty TNHH 02 TV “**để thực hiện dự án**” theo Công năng đã được phê duyệt, chuyển chủ đầu tư và chuyển quyền SDD, cụ thể:

“(1) liên kết với Công ty Việt Hân theo tỷ lệ: Tổng Công ty LTMN góp 20% vốn (Bằng toàn bộ giá trị tài sản trên đất và một phần giá trị QSDĐ của 04 cơ sở nhà, đất này), phía Công ty Việt Hân góp 80% bằng tiền mặt. (2) sau khi được chấp thuận của các cơ quan chủ quản cấp trên, trong vòng 03 ngày phía Công ty Việt Hân phải chuyển đủ 100% số tiền chuyển nhượng 04 cơ sở nhà đất này (bao gồm giá trị quyền SDD và tài sản trên đất) để đảm bảo cho việc triển khai dự án theo Công năng đã phê duyệt. (3) Tổng Công ty LTMN sẽ thoái 20% vốn góp trong Công ty TNHH 02 TV ngay sau khi có được phê duyệt của cấp có thẩm quyền cho phép”.

- Ngày 11/02/2015, Hội đồng thành viên Tổng Công ty LTMN có Văn bản số 29/TCT-HĐTV xin Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn: “*chấp thuận hoặc trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương cho phép Tổng Công ty LTMN được dùng quyền SDD và tài sản trên đất của 04 cơ sở nhà, đất này để góp vốn thành lập Công ty TNHH 02 TV với đối tác là Công ty TNHH TM QC XD Địa ốc Việt Hân để tiếp tục thực hiện Dự án theo Công năng đã được phê duyệt, chuyển chủ đầu tư và chuyển quyền sử dụng đất nhằm thu hồi vốn đầu tư theo Nghị quyết số 94/NQ-CP ngày 27/9/2011 của Chính phủ*”.

- Ngày 10/3/2015, Bộ Nông nghiệp và PTNT có Văn bản số 2039/BN-QLDN căn cứ Văn bản số 29/TCT-HĐTV ngày 11/02/2015 báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định theo phương án thành lập Công ty TNHH 02 TV của Tổng Công ty LTMN.

- Ngày 31/3/2015, Bộ Tài chính có Văn bản số 4121/BTC-QLCS kiến nghị Văn phòng Chính phủ tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ với nội dung: *Theo quy định tại điểm c, Khoản 1, Điều 29 của Nghị định số 71/2013/NĐ-CP thì: “Doanh nghiệp không được góp vốn hoặc đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, .. trừ những trường hợp đặc biệt theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ; Bộ Tài chính thống nhất về nguyên tắc đối với kiến nghị của Bộ Nông nghiệp báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định theo thẩm quyền về việc Tổng Công ty xin tiếp tục thực hiện dự án đầu tư tại 04 cơ sở nhà, đất này⁽¹⁾; Tổng Công ty xin dùng quyền SDD của 04 cơ sở nhà, đất này để liên kết, góp vốn với nhà đầu tư có đủ năng lực để khai thác, sử dụng hiệu quả⁽²⁾;*

Việc thoái vốn của nhà nước tại Tổng Công ty thực hiện theo quy định của pháp luật⁽³⁾”.

- Ngày 14/5/2015, UBND Thành phố có Văn bản số 2554/UBND-TM nêu ý kiến và kiến nghị: *“Việc Tổng Công ty là doanh nghiệp 100% vốn nhà nước, nên việc Tổng Công ty hợp tác, góp vốn với Công ty Việt Hàn thành lập pháp nhân mới để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh khách sạn cao cấp... phải được sự chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ⁽¹⁾. Ngoài ra, việc thoái vốn Nhà nước đã đầu tư vào Dự án này đề nghị Tổng Công ty thực hiện theo quy định của pháp luật⁽²⁾”.*

- Ngày 09/6/2015, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 4235/VPCP-KTN nêu ý kiến Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải chỉ đạo Bộ Nông nghiệp và PTNT tiếp thu ý kiến của Bộ Tài chính, UBND Thành phố, giải trình, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

- Ngày 23/6/2015, Tổng Công ty LTMN có Văn bản số 2022/TCT-VP giải trình, báo cáo Bộ Nông nghiệp và PTNT cụ thể: *“Tổng Công ty đã bị lỗ lũy kế trong hoạt động kinh doanh hơn 1.200 tỷ đồng; Tổng Công ty đã nộp tiền chuyển mục đích SDD 04 cơ sở nhà, đất này là 633.553.909.600 đồng từ nguồn vay Sở giao dịch II - Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam (BIDV) nhưng đến nay tài chính của Tổng Công ty LTMN yếu kém, chưa đưa khu đất này vào khai thác, nên cần tìm đối tác đủ mạnh về tài chính và kinh nghiệm đầu tư bất động sản, cùng thành lập Công ty TNHH 02 TV để tiếp tục thực hiện Dự án”.*

Tại Văn bản số 2022/TCT-VP này, Tổng Công ty LTMN báo cáo nội dung trái ngược với nội dung nêu tại Nghị quyết số 01/NQ-HĐTV ngày 05/02/2015 từ *“Tổng Công ty LTMN góp vốn 20% (Bằng toàn bộ giá trị tài sản trên đất và một phần giá trị quyền SDD của 04 cơ sở nhà, đất này, phía Công ty Việt Hàn góp 80% bằng tiền mặt)”* thành *“Tổng Công ty LTMN góp 20% vốn (Bằng một phần giá trị tài sản trên đất và giá trị quyền SDD của 04 cơ sở nhà, đất này, phía Công ty Việt Hàn góp vốn 80% bằng tiền mặt); Sau khi hoàn tất các thủ tục hợp tác với Công ty Việt Hàn để tiếp tục triển khai dự án, Tổng Công ty phải thực hiện việc thoái vốn theo quy định của pháp luật trong thời hạn 6 tháng”.*

- Ngày 14/7/2015, Bộ Nông nghiệp và PTNT có Văn bản số 5598/BNN-QLDN báo cáo Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải và kiến nghị theo đúng nội dung tại Văn bản số 2022/TCT-VP ngày 23/6/2015 của Tổng Công ty LTMN.

- Ngày 09/9/2015, tại cuộc họp Thường trực Chính phủ, Tổng Công ty đã báo cáo về việc không triển khai được dự án suốt 7 năm (từ tháng 11/2008 đến năm 2015), thực tế sau khi Tổng Công ty LTMN vay tiền để nộp tiền SDD cho việc triển khai dự án từ năm 2008 là 633.533.909.600 đồng, Tổng Công ty hoạt động ngày càng khó khăn, lỗ tăng, hiện Tổng Công ty không còn chức năng trong kinh doanh bất động sản, Tổng Công ty đề xuất phương thức hợp tác thành lập Công ty TNHH 2 thành viên với dự tính thực hiện thoái vốn.

- Ngày 15/9/2015, tại Văn bản số 1647/VPCP-KTN của Văn phòng Chính phủ truyền ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, (gồm 04 ý là 04 nội dung độc lập): *“Đồng ý về nguyên tắc:*

(1) Thực hiện phương án sắp xếp lại cơ sở nhà, đất theo quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ đối với 04 cơ sở nhà, đất;

(2) Bộ Nông nghiệp và PTNT chịu trách nhiệm toàn diện chỉ đạo Tổng Công ty trong việc lựa chọn đối tác bảo đảm đủ năng lực thực hiện dự án tại 04 khu nhà, đất này;

(3) Thực hiện việc thoái vốn tại Dự án nêu trên trong năm 2015, bảo đảm quản lý chặt chẽ, không để thất thoát tài sản nhà nước;

(4) UBND Thành phố chỉ đạo các cơ quan chức năng phối hợp trong việc giải phóng mặt bằng của Dự án nêu trên và triển khai Dự án theo quy định pháp luật”.

3. Giai đoạn 3: Tổng Công ty LTMN cố ý làm trái ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 1647/VPCP-KTN ngày 15/9/2015, trong giai đoạn từ sau ngày 15/9/2015 đến ngày 29/01/2016

3.1. Tổng Công ty LTMN làm trái ý kiến chỉ đạo thứ nhất của Thủ tướng Chính phủ: Tổng Công ty LTMN không thực hiện lập lại phương án sắp xếp lại 04 cơ sở nhà, đất này theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ để trình các cơ quan có thẩm quyền thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

3.2. Tổng Công ty LTMN làm trái ý kiến chỉ đạo thứ hai của Thủ tướng Chính phủ: “Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Nông nghiệp và PTNT chịu trách nhiệm toàn diện chỉ đạo Tổng Công ty trong việc lựa chọn đối tác bảo đảm đủ năng lực thực hiện dự án tại 04 cơ sở nhà, đất này”, cụ thể:

- Ngày 25/9/2015, Bộ Nông nghiệp và PTNT có Văn bản số 7887/BNN-QLDN, yêu cầu Tổng Công ty khẩn trương thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 1647/VPCP-KTN ngày 15/9/2015. Nhưng Tổng Công ty LTMN không lập thủ tục liên kết, góp vốn trình Bộ Nông nghiệp và PTNT và Bộ Tài chính thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo quy định

- Ngày 17/8/2015, Tổng Công ty thuê Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá miền Nam lập Chứng thư thẩm định giá số Vc/08/23/TS, làm cơ sở để chuyển nhượng tài sản. Tổng giá trị quyền SDD và tổng giá trị Công trình là 704.479.940.000 đồng (Bảy trăm lẻ bốn tỷ, bốn trăm bảy mươi chín triệu, chín trăm bốn mươi ngàn đồng);

- Ngày 22/10/2015, Tổng Công ty LTMN ban hành Nghị quyết số 05/NQ-HĐTV, phê duyệt giá trị QSDĐ và giá trị tài sản trên đất của 04 khu đất này là 730 tỷ đồng (Bảy trăm ba mươi tỷ đồng) để thực hiện bán chuyển nhượng thay đổi toàn bộ nội dung của Nghị quyết số 01/NQ-HĐTV ngày 05/02/2015 đã trình Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Bộ Tài chính trước đây, cụ thể:

“+ Tổng Công ty LTMN căn cứ giá Chứng thư thẩm định giá số Vc/08/23/TS, để tự phê duyệt giá trị quyền SDD và giá trị tài sản trên đất của 04 cơ sở nhà, đất này là 730 tỷ đồng (Bảy trăm ba mươi tỷ đồng) và quyết định bán chuyển nhượng 04 cơ sở nhà, đất này cho Công ty Việt Hân và cam kết khi

thành lập Công ty TNHH 02 thành viên, Tổng Công ty LTMN sẽ góp 20% vốn điều lệ (không trình Hội đồng thẩm định giá của UBND Thành phố thẩm định lại Chứng thư thẩm định giá số Vc/08/23/TS theo quy định của pháp luật).

+ Tổng Công ty LTMN sẽ đứng ra lập phương án di dời các hộ dân để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt; sau đó sẽ trình Bộ Tài chính xin được cấp kinh phí thực hiện di dời từ nguồn tiền trong tài khoản tạm giữ của Tổng Công ty LTMN tại Kho bạc Nhà nước do Bộ Tài chính quản lý; Công ty Việt Hàn sẽ hỗ trợ Tổng Công ty LTMN trong việc liên hệ các cơ quan Trung ương xin cấp kinh phí di dời để giải phóng mặt bằng”.

- Ngày 12/11/2015, Tổng Công ty LTMN ký Hợp đồng hợp tác với Công ty Việt Hàn số 001/HĐHT-2015 thành lập Công ty TNHH 02 thành viên theo hình thức liên kết, góp vốn với các nội dung khác với nội dung nêu tại: Nghị quyết số 01/NQ-HĐTV ngày 05/02/2015, Nghị quyết số 05/NQ-HĐTV ngày 22/10/2015, Văn bản số 2022/TCT-VP ngày 23/6/2015 của Tổng Công ty LTMN đã báo cáo và xin ý kiến Bộ Nông nghiệp và PTNT và khác với nội dung tại Văn bản số 2039/BNN-QLDN ngày 10/3/2015, Văn bản số 5598/BNN-QLDN ngày 14/7/2015 của Bộ Nông nghiệp và PTNT đã báo cáo và xin ý kiến Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải, cụ thể: “Tổng Công ty Lương thực miền Nam góp vốn 20% bằng tiền mặt là 160.000.000.000 đồng và Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hàn góp vốn 80% bằng tiền mặt là 640.000.000.000 đồng”.

- Ngày 15/11/2015, ông Đinh Trường Chinh đại diện pháp luật của Công ty Việt Hàn nộp Giấy đề nghị đăng ký doanh nghiệp với vốn điều lệ là 800 tỷ đồng, kèm Điều lệ Công ty với hình thức góp vốn điều lệ là Tổng Công ty góp vốn 20% bằng tiền mặt là 160 tỷ đồng, phía Việt Hàn góp vốn 80% bằng tiền mặt là 640 tỷ đồng.

- Ngày 18/11/2015, Sở Kế hoạch-Đầu tư cấp Giấy CNĐKKD lần đầu số 0313539657 lấy tên Công ty TNHH TM-DV XD Việt Hàn Sài Gòn (lưu ý: pháp nhân Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hàn là thành viên góp vốn; pháp nhân Công ty TNHH TM-DV XD Việt Hàn Sài Gòn là công ty liên kết góp vốn), ghi rõ: Tổng Công ty LTMN góp bằng tiền mặt là 160 tỷ đồng bằng 20%, Công ty Việt Hàn góp bằng tiền mặt là 640 tỷ đồng bằng 80%. Trong Giấy chứng nhận ĐKKD không thể hiện phần vốn góp của nhà nước là quyền SDD.

3.3. Tổng Công ty LTMN làm trái ý kiến chỉ đạo thứ ba của Thủ tướng Chính phủ: “Thực hiện việc thoái vốn tại Dự án nêu trên trong năm 2015, bảo đảm quản lý chặt chẽ, không để thất thoát tài sản nhà nước”, cụ thể:

Mặc dù, UBND Thành phố Hồ Chí Minh, Bộ Tài chính, Bộ Nông nghiệp và PTNT đã có rất nhiều văn bản hướng dẫn và yêu cầu Tổng Công ty LTMN phải xây dựng phương án thoái phần vốn góp tại Công ty TNHH TM-DV XD Việt Hàn Sài Gòn theo Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước số 69/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp, trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhưng Tổng Công ty LTMN không thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Ngày 25/11/2015, Tổng Công ty LTMN đã thực hiện (bán) chuyển nhượng 04 cơ sở nhà đất này cho Công ty Việt Hân Sài Gòn và đại diện pháp luật Công ty Việt Hân Sài Gòn đã dùng chính số tiền góp vốn điều lệ trong Công ty Việt Hân Sài Gòn, để mua 04 cơ sở nhà đất này là tài sản công do Tổng Công ty LTMN đang được giao quản lý để thực hiện dự án theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ, bằng chuyển khoản ngân hàng, giá 570 tỷ đồng, theo Giấy báo có của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh-MSB với nội dung: *"Công ty TNHH TM-DV XD Việt Hân Sài Gòn thanh toán tiền chuyển nhượng quyền SDD tại 33 Nguyễn Du và 34-36-42 Chu Mạnh Trinh"*.

Giai đoạn này, Tổng Công ty LTMN vẫn là Công ty TNHH một thành viên 100% vốn Nhà nước. Ngày 09/10/2018, Tổng Công ty LTMN được Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển từ Công ty TNHH MTV sang mô hình Công ty cổ phần.

- Sau khi Tổng Công ty LTMN (bán) chuyển nhượng 04 cơ sở nhà, đất này và nhận tiền xong, mới báo cáo đề nghị Bộ Nông nghiệp và PTNT xem xét chấp thuận chủ trương, cụ thể:

+ Ngày 23/11/2015, Tổng Công ty trình Bộ Nông nghiệp và PTNT Phương án số 224/TCT-HĐTV cơ cấu lại tổ chức, hoạt động kinh doanh và tài chính Công ty mẹ-Tổng Công ty LTMN, trong mục biện pháp khắc phục lỗ và phương án hoạt động sản xuất kinh doanh 04 tháng cuối năm 2015 và kiến nghị cho Tổng Công ty triển khai nhanh việc xử lý cơ sở nhà, đất tại số 33 Nguyễn Du và 34-36-42 Chu Mạnh Trinh.

+ Ngày 02/12/2015, Tổng Công ty có Văn bản số 239/TCT-HĐTV báo cáo Bộ Nông nghiệp và PTNT về việc Tổng Công ty đã ký Hợp đồng hợp tác số 001/HĐHT-2015 ngày 12/11/2015 với Công ty Việt Hân và đã được Sở Kế hoạch-Đầu tư cấp Giấy CNĐKKD lần đầu số 0313539657 ngày 18/11/2015, với vốn Điều lệ là 800 tỷ đồng, Trong đó, Tổng Công ty LTMN góp bằng tiền mặt là 160 tỷ đồng, Việt Hân góp bằng tiền mặt là 640 tỷ đồng và xác nhận ngày 25/11/2015 các bên góp vốn đã góp đủ. Đồng thời, đề nghị Bộ xem xét chấp thuận chủ trương cho Tổng Công ty thoái 20% vốn đã góp này, nhưng thực tế Tổng Công ty LTMN đã bán xong từ ngày 25/11/2015.

+ Ngày 11/12/2015, Bộ Nông nghiệp và PTNT ban hành Văn bản số 10022/BNN-QLDN trả lời đề nghị của Tổng Công ty LTMN về việc xin thoái vốn tại Văn bản số 239/TCT-HĐTV ngày 02/12/2015, với nội dung hướng dẫn và yêu cầu: *"Hội đồng thành viên Tổng Công ty LTMN phải xây dựng phương án thoái phần vốn góp tại Công ty TNHH TM-DV XD Việt Hân Sài Gòn theo Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước số 69/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp"*.

Cùng ngày 11/12/2015, Tổng Công ty LTMN trình Bộ Nông nghiệp và PTNT Văn bản số 4089/VP-TCT có tiêu đề là Phương án thoái vốn, nhưng nội dung là báo cáo các việc do Tổng Công ty đã thực hiện xong, cụ thể: *"Tổng Công ty căn cứ giá theo chứng thư thẩm định 04 cơ sở nhà đất này là"*

704.479.940.000 đồng, để ban hành Nghị quyết số 05/NQ-HĐTV ngày 22/10/2015 phê duyệt giá trị quyền SDD và giá trị tài sản trên đất của 04 khu đất này là 730 tỷ đồng (Nghị quyết số 05/NQ-HĐTV đã thay đổi toàn bộ nội dung của Nghị quyết số 01 đã trình Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Bộ Tài chính trước đây), trong đó: ⁽¹⁾Tổng Công ty LTMN đã nhận 570 tỷ đồng của Công ty Việt Hân Sài Gòn (theo Giấy báo có của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh-MSB Ngày 25/11/2015) là tiền Tổng Công ty LTMN đã chuyển nhượng cho Công ty Việt Hân Sài Gòn toàn bộ phần còn lại QSDĐ của 04 cơ sở nhà, đất này, bao gồm cả giá trị Công trình xây dựng trên đất và đã bàn giao Giấy chứng nhận QSDĐ của 04 cơ sở nhà, đất này cho Công ty Việt Hân Sài Gòn; ⁽²⁾Ngày 02/12/2015, Tổng Công ty và Công ty Việt Hân đã ký Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần vốn góp của Tổng Công ty trị giá 160 tỷ đồng trong Công ty Việt Hân Sài Gòn cho Công ty Việt Hân”.

+ Ngày 17/12/2015, Bộ Nông nghiệp và PTNT tiếp tục có Văn bản số 10204/BNN-QLDN trả lời đề nghị của Tổng Công ty LTMN về việc xin thoái vốn tại Văn bản số 239/TCT-HĐTV ngày 02/12/2015 và Phương án thoái vốn tại Văn bản số 4089/VP-TCT ngày 11/12/2015 với nội dung hướng dẫn và yêu cầu: “Tổng Công ty LTMN thực hiện thoái phần vốn góp tại Công ty Việt Hân Sài Gòn theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 1647/TTg-KTN ngày 15/9/2015 và Văn bản số 10022/BNN-QLDN ngày 11/12/2015 của Bộ Nông nghiệp và PTNT; Đảm bảo quản lý chặt chẽ, không để thất thoát tài sản theo quy định của Nhà nước”.

+ Ngày 22/12/2015, Tổng Công ty LTMN ký Hợp đồng Dịch vụ tư vấn chuyển nhượng vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty Việt Hân Sài Gòn số 114.2015/BVSC.HCM-VINAFOOD2/TV-TC với Chi nhánh Công ty CP Chứng khoán Bảo Việt (BVSC);

Cùng ngày 22/12/2015, Tổng Công ty LTMN ký Hợp đồng Dịch vụ thẩm định giá số 0676.2/HĐDV-PV xác định giá trị doanh nghiệp là Công ty TNHH TM-DV XD Việt Hân Sài Gòn với Công ty Cổ phần Thông tin thẩm định giá miền Nam, để làm cơ sở thoái phần vốn góp bằng tiền mặt của Tổng Công ty ngang giá là 160 tỷ đồng.

+ Ngày 23/12/2015, Tổng Công ty LTMN ký Hợp đồng góp vốn và chuyển nhượng quyền SDD với pháp nhân là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Việt Hân Sài Gòn (chính là Công ty liên kết, không phải Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân) tại Phòng Công chứng số 7 Chứng nhận số 28355, nhưng không thông báo việc các bên thực tế đã thực hiện xong giao dịch chuyển nhượng (bán) quyền SDD này, có nội dung:

⁽¹⁾Bên A là Tổng Công ty LTMN góp vốn vào vốn điều lệ của bên B là Công ty Việt Hân Sài Gòn, chiếm tỷ lệ 20% vốn điều lệ của bên B bằng tài sản là một phần QSDĐ của 04 cơ sở nhà, đất này, với giá trị vốn góp là 160 tỷ đồng;

⁽²⁾Bên A là Tổng Công ty LTMN chuyển nhượng cho Bên B là Công ty Việt Hân Sài Gòn toàn bộ phần còn lại QSDĐ của 04 cơ sở nhà, đất này, bao

gồm cả giá trị Công trình xây dựng trên đất, nhưng không bao gồm phần vốn góp 160 tỷ đồng nêu trên, với giá chuyển nhượng là 570 tỷ đồng.

⁽³⁾ Mục đích góp vốn, chuyển nhượng quyền SDD: *Việc góp vốn là để bảo đảm thực hiện Dự án tại 04 cơ sở nhà, đất này. Sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký góp vốn, chuyển nhượng quyền SDD, bên A không còn là người sử dụng thửa đất nêu trên, bên A là thành viên của Công ty Việt Hân Sài Gòn, được sở hữu phần vốn góp tương ứng theo tỷ lệ 20% vốn điều lệ của Công ty Việt Hân Sài Gòn và Công ty Việt Hân Sài Gòn là người sử dụng thửa đất trên.*

+ Ngày 28/12/2015, Công ty Cổ phần thông tin thẩm định giá miền Nam lập Chứng thư thẩm định giá số Vc15/12/31/DN xác định: Tổng giá trị thực tế doanh nghiệp hoạt động của Công ty Việt Hân Sài Gòn tại thời điểm 25/12/2015 là 800 tỷ đồng. Trong đó, phần vốn góp của Tổng Công ty LTMN bằng 20% là 160 tỷ đồng.

+ Ngày 29/12/2015, Tổng Công ty LTMN có Văn bản số 4314/TCT-BĐH đề nghị Hội đồng thành viên phê duyệt nội dung chuyển nhượng vốn góp (gọi là thoái vốn) cho Công ty Việt Hân;

Cùng ngày 29/12/2015, Tổng Công ty LTMN và Công ty Việt Hân tiếp tục ký Biên bản thỏa thuận số 10/TCT-BĐH chuyển nhượng phần vốn góp 20% của Tổng Công ty cho Công ty Việt Hân với giá chuyển nhượng ngang giá là 160 tỷ đồng và thanh toán tiền chuyển nhượng ngay sau ký Biên bản này (*lưu ý: Trong Biên bản này các bên đã sử dụng pháp nhân là Công ty Việt Hân, không dùng pháp nhân là Công ty Việt Hân Sài Gòn*).

+ Ngày 30/12/2015, Hội đồng thành viên Tổng Công ty LTMN có Văn bản số 266/TCT-HĐTV phê duyệt giá chuyển nhượng 20% vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty Việt Hân Sài Gòn là 160 tỷ đồng, phương thức chuyển nhượng theo quy định pháp luật hiện hành;

Cùng ngày 30/12/2015, (chỉ trong 10 ngày sau khi ký Hợp đồng góp vốn tại Phòng Công chứng số 7 ngày 23/12/2015) Tổng Công ty LTMN ký Hợp đồng bán hết phần vốn góp bằng tiền mặt 160 tỷ đồng của Tổng Công ty tại Công ty Việt Hân Sài Gòn cho Công ty Việt Hân (tự gọi là thoái vốn) khi chưa được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định pháp luật.

+ Ngày 31/12/2015, căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng vốn với Công ty Việt Hân Sài Gòn ngày 30/12/2015 nêu trên, Tổng Công ty LTMN xuất Hóa đơn GTGT số 0000918 chuyển nhượng vốn với số tiền 160 tỷ đồng;

Cùng ngày 31/12/2015, Tổng Công ty LTMN căn cứ Hợp đồng góp vốn và chuyển nhượng quyền SDD Công ty Việt Hân Sài Gòn ký ngày 23/12/2015 tại Phòng Công chứng số 7 để xuất thêm Hóa đơn GTGT số 0000919 chuyển nhượng cho Công ty Việt Hân Sài Gòn toàn bộ phần còn lại quyền SDD của 04 cơ sở nhà, đất này, bao gồm cả giá trị Công trình xây dựng trên đất, với giá chuyển nhượng là 570 tỷ đồng.

+ Ngày 07/01/2016, Tổng Công ty LTMN có Văn bản số 62/TCT-KHCL và số 63/TCT-KHCL báo cáo Bộ Tài chính và Bộ Nông nghiệp và PTNT kết quả thực hiện thoái vốn.

+ Ngày 25/01/2016, Tổng Công ty LTMN và Công ty Việt Hân thực hiện ký lại Hợp đồng chuyển nhượng ngang giá 20% vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty Việt Hân Sài Gòn là 160 tỷ đồng cho Công ty Việt Hân (nội dung như hợp đồng đã ký ngày 30/12/2015) để nộp Sở Kế hoạch - Đầu tư xin thay đổi tên thành viên góp vốn.

+ Ngày 29/01/2016, Sở Kế hoạch - Đầu tư cấp Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 1, chuyển thành doanh nghiệp MTV vẫn giữ tên cũ là Công ty TNHH TM DV XD Việt Hân Sài Gòn và giữ nguyên vốn điều lệ là 800 tỷ đồng. Không còn tên của Tổng Công ty LTMN.

Ngày 25/03/2016, Tổng Công ty LTMN và Công ty Việt Hân nộp Hợp đồng góp vốn và chuyển nhượng quyền SDD đối với 04 cơ sở nhà, đất này với giá 570 tỷ đồng đã ký tại Phòng Công chứng số 7 ngày 23/12/2015 đến Sở Tài nguyên và Môi trường, xin đăng ký biến động về đất đai, nhưng không thông báo việc Tổng Công ty LTMN đã bán hết phần vốn góp bằng tiền mặt 160 tỷ đồng cho Công ty Việt Hân và đã được Sở Kế hoạch - Đầu tư đã cấp Giấy CNĐKKD thay đổi thành viên góp vốn lần thứ 1: Chuyển thành doanh nghiệp MTV, không còn tên của Tổng Công ty LTMN.

Nên ngày 25/03/2016, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố căn cứ mục đích góp vốn, chuyển nhượng quyền SDD của Tổng Công ty LTMN được Phòng Công chứng số 7 ký ngày 23/12/2015: *"Việc góp vốn là để bảo đảm thực hiện Dự án tại 04 cơ sở nhà, đất này. Sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký góp vốn, chuyển nhượng quyền SDD, bên A không còn là người sử dụng thửa đất nêu trên, bên A là thành viên của Công ty Việt Hân Sài Gòn, được sở hữu phần vốn góp tương ứng theo tỷ lệ 20% vốn điều lệ của Công ty Việt Hân Sài Gòn và Công ty Việt Hân Sài Gòn là người sử dụng thửa đất trên"*, đã ký xác nhận nội dung đăng ký biến động: Đổi tên Tổng Công ty LTMN trên Giấy chứng nhận quyền SDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB971073 ngày 11/9/2010 sang Công ty TNHH TM DV XD Việt Hân Sài Gòn là Công ty liên kết, góp vốn.

3.4. Tổng Công ty LTMN làm trái ý kiến chỉ đạo thứ tư của Thủ tướng Chính phủ: "Tổng Công ty LTMN không thực hiện lập phương án bồi thường, hỗ trợ di dời 34 hộ dân đang sinh sống tại 03 cơ sở nhà, đất tại số 33 đường Nguyễn Du và 34, 36 đường Chu Mạnh Trinh trình cấp có thẩm quyền phê duyệt".

Tổng Công ty LTMN không thông báo cho UBND Quận 1 biết việc Tổng Công ty LTMN đã chuyển nhượng toàn bộ 20% vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty Việt Hân Sài Gòn là 160 tỷ đồng cho Công ty Việt Hân và Sở Kế hoạch - Đầu tư cấp Giấy CNĐKKD thay đổi thành viên góp vốn lần thứ 1 vào ngày 29/01/2016, nên Chủ tịch UBND Quận 1 đã ban hành Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 07/4/2016 thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ dự án di dời các hộ dân tại số 34-36 Chu Mạnh Trinh và số 33 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1, trên danh nghĩa của Tổng Công ty LTMN, nhưng thực tế là phục vụ cho Công ty Việt Hân là sai thẩm quyền, sai về nội dung, sai về hình thức, sai đối tượng theo quy định của pháp luật về đất đai và trái ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 9405/VPCP-KTTH ngày 07/11/2013 và Văn

bản 1647/VPCP-V.I ngày 15/9/2015, trái với chỉ đạo của Bộ Tài chính tại Quyết định số 845/QĐ-BTC ngày 19/3/2004.

III. Kết quả kiểm tra việc khiếu nại của các hộ dân liên quan đến Dự án trên

1 Nội dung khiếu nại

- 34 hộ dân đang sinh sống tại 03 khu nhà, đất tại số 33 đường Nguyễn Du và 34, 36 đường Chu Mạnh Trinh phản ánh, khiếu nại:

+ Việc Tổng Công ty LTMN chỉ xác định hỗ trợ di dời, không bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư theo quy định của pháp luật.

+ Giá hỗ trợ di dời thấp.

- Do đó, 34 hộ dân yêu cầu:

+ Chủ đầu tư phải thực hiện bồi thường theo đúng quy định pháp luật hiện hành tại thời điểm thực hiện bồi thường để ổn định chỗ ở mới tương đương với chỗ ở hiện nay bằng hoặc tốt hơn chỗ ở hiện tại.

+ Chủ đầu tư phải lập phương án bồi thường, tái định cư giải phóng mặt bằng (di dời) theo giá thị trường được thực hiện thẩm định cấp chứng thư do một đơn vị thẩm định giá độc lập hợp pháp thực hiện và được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định theo quy định của pháp luật.

+ Yêu cầu bồi thường theo diện tích của các bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện đo đạc ngày 17/11/2010.

+ Đề nghị công khai, minh bạch chủ đầu tư hợp pháp là ai và xác định thời gian thực hiện dự án.

2. Kết quả kiểm tra

2.1. Hiện trạng sử dụng của 34 hộ dân

Có 34 hộ dân đang sinh sống ổn định tại 03 khu nhà, đất tại số 33 đường Nguyễn Du và 34, 36 đường Chu Mạnh Trinh, nguyên là cán bộ nhân viên làm việc cho Tổng Công ty, được Tổng Công ty LTMN bố trí sử dụng để ở từ sau ngày 30/4/1975. Trong giai đoạn từ năm 1979 đến cuối năm 1995 có 30 trường hợp có quyết định tạm giao để ở, 02 hộ không có quyết định tạm giao là hộ Bùi Việt Hùng và Huỳnh Thị Minh Phụng (tại khu nhà 33 Nguyễn Du) và 02 trường hợp do cha (ông Phạm Duyệt) là người được giao tạm 01 căn phòng Lầu 1 và 01 căn phòng tầng trệt (chết năm 2016) để lại cho các con tự phân chia tách hộ để ở. Các hộ có đóng tiền thuê nhà và tiền thuế nhà, đất cho Tổng Công ty LTMN theo thông báo nộp tiền thuê của Tổng Công ty LTMN và của UBND Quận 1.

Hiện còn 30/34 hộ dân (nguyên là CB-CNV) vẫn đang trực tiếp sử dụng đến nay và 34 CB-CNV này và các thế hệ con cháu cùng sống chung và được đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay là hơn 150 nhân khẩu. Có 05 hộ đã nhận tiền hỗ trợ, di dời, tái định cư, tuy nhiên 05 hộ này đề nghị nhà nước quan tâm, có hỗ trợ thêm.

Đồng thời, tất cả 34 hộ này có thực hiện sửa chữa, coi nói như xây dựng thêm vách gỗ, xây dựng thêm phòng trong các khu vực sử dụng chung, coi nói thêm phòng trong khuôn viên đất,... Tất cả các trường hợp sửa chữa, coi nói xây

dùng mới đều không xin phép các cơ quan có thẩm quyền, chưa bị xử phạt vi hành chính. Có một số hộ có làm đơn gửi Tổng Công ty LTMN và được nguyên Chánh Văn phòng và Phó Văn phòng Tổng Công ty LTMN ký cho phép các hộ sửa chữa, coi nói trong giai đoạn từ năm 1992 đến năm 2006.

2.2. Quá trình giải quyết phản ánh, kiến nghị

Hiện chưa có cơ quan nào thụ lý giải quyết phản ánh, kiến nghị.

Tuy nhiên, các hộ dân đều thống nhất, chấp hành thực hiện di dời để bàn giao mặt bằng, nhưng các hộ yêu cầu xem xét lại đơn giá, diện tích được tính hỗ trợ di dời phù hợp quy định của pháp luật để đảm bảo có chỗ ở mới ổn định, tương đương với chỗ ở hiện nay hoặc tốt hơn chỗ ở hiện tại.

IV. Các sai phạm khác liên quan đến 04 cơ sở nhà đất này từ sau ngày 29/01/2016 đến nay

1. Việc chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH 02 thành viên TM-DV XD Việt Hân Sài Gòn

- Việc chuyển nhượng vốn góp lần thứ nhất

+ Ngày 30/12/2015, Tổng Công ty LTMN ký Hợp đồng bán hết phần vốn góp bằng tiền mặt 160 tỷ đồng của Tổng Công ty tại Công ty Việt Hân Sài Gòn cho Công ty Việt Hân (tự gọi là thoái vốn) khi chưa được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định pháp luật.

+ Ngày 29/01/2016, Sở Kế hoạch - Đầu tư cấp Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 1, chuyển thành doanh nghiệp MTV vẫn giữ tên cũ là Công ty TNHH TM DV XD Việt Hân Sài Gòn và giữ nguyên vốn điều lệ là 800 tỷ đồng. Không còn tên của Tổng Công ty LTMN.

- Việc chuyển nhượng vốn góp lần thứ hai

+ Ngày 30/01/2016, một ngày sau khi Sở Kế hoạch - Đầu tư cấp Giấy CNĐKKD thay đổi lần 1, Công ty Việt Hân chuyển nhượng ngang giá 99% vốn góp là 792 tỷ đồng trong Công ty Việt Hân Sài Gòn cho bà Hoàng Ngọc Cẩm Hồng, (bà Hồng sử dụng Hộ chiếu N1165213 quốc tịch Việt Nam), theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 00/20016/HĐCNVG/VH-SG.

+ Ngày 02/02/2016, Sở Kế hoạch - Đầu tư cấp Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 2 (vẫn giữ tên cũ là Công ty TNHH TM DV XD Việt Hân Sài Gòn và giữ nguyên vốn điều lệ là 800 tỷ đồng). Trong đó, bà Hoàng Ngọc Cẩm Hồng nắm giữ 99% vốn góp, Công ty Việt Hân nắm giữ 01% vốn góp.

- Việc chuyển nhượng vốn góp lần thứ ba

+ Ngày 03/02/2016, một ngày sau khi Đăng ký kinh doanh thay đổi lần 2, bà Hoàng Ngọc Cẩm Hồng chuyển nhượng toàn bộ 99% vốn góp là 792 tỷ đồng trong Công ty Việt Hân Sài Gòn cho Công ty CP Bất động sản Mùa Đông theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 03/20016/HĐCNVG/VH-SG. Với giá trị chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng tăng từ 792 tỷ đồng thành là 1.980 tỷ đồng.

+ Cùng ngày 03/02/2016, Sở Kế hoạch - Đầu tư cấp Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 3, vẫn giữ tên cũ là Công ty TNHH TM-DV XD Việt Hân Sài Gòn

và giữ nguyên vốn điều lệ là 800 tỷ đồng. Trong đó, Công ty CP Bất động sản Mùa Đông nắm giữ 99% vốn góp, Công ty Việt Hân nắm giữ 01% vốn góp.

Trong thời gian 03 ngày làm việc (từ ngày 30/01/2016 đến ngày 03/02/2016), Bà Hoàng Ngọc Cẩm Hồng sử dụng Hộ chiếu N1165213 có quốc tịch Việt Nam, để nhập cảnh vào Việt Nam và thực hiện đăng ký thay đổi thành viên góp vốn tại Sở Kế hoạch-Đầu tư về việc nhận chuyển nhượng vốn góp và chuyển nhượng vốn góp, với tư cách là công dân Việt Nam để không phải áp dụng các thủ tục đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài. Nhưng khi khai thuế thu nhập thì dùng quốc tịch nước ngoài để được áp dụng thuế suất cho cá nhân không cư trú là 0,1% trên giá chuyển nhượng vốn góp.

Mặt khác, theo xác nhận của Cục Quản lý xuất nhập cảnh, Bộ Công an tại Văn bản số 1196/QLXNC-P5 ngày 24/04/2019 thì bà Hoàng Ngọc Cẩm Hồng đã xuất cảnh từ ngày 10/02/2016. Nhưng trong một ngày 15/02/2016, bà Hồng đã ký lập 09 ủy nhiệm chi tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (Hà Nội), với tổng số tiền là 792 tỷ đồng/09 ủy nhiệm chi để chuyển tiền từ tài khoản của bà Hồng tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (Hà Nội) vào tài khoản của Công ty Việt Hân tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (Hà Nội), với nội dung: “Chuyển một phần tiền theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ngày 30/01/2016” (mua 99% vốn góp là 792 tỷ đồng trong Công ty Việt Hân Sài Gòn).

Đồng thời, trong cùng ngày 15/02/2016, Công ty CP Bất động sản Mùa Đông lập 20 ủy nhiệm chi (có một số ủy nhiệm chi có cùng nét chữ của 09 ủy nhiệm chi do bà Hoàng Ngọc Cẩm Hồng nêu trên) với tổng số tiền là 1.683 tỷ đồng chuyển tiền từ tài khoản của Công ty CP Bất động sản Mùa Đông vào tài khoản của bà Hoàng Ngọc Cẩm Hồng tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, với nội dung: “Chuyển tiền mua phần vốn góp tại Công ty Việt Hân Sài Gòn theo HĐCN phần vốn góp số 03/2016 HĐCNvG/VH-SG ngày 02/02/2016” (mua 99% vốn góp không ngang giá là 1.683 tỷ đồng trong Công ty Việt Hân Sài Gòn).

- Việc chuyển nhượng vốn góp lần thứ tư

+ Công ty Việt Hân và Công ty CP Bất động sản Mùa Đông thực hiện chuyển nhượng toàn bộ 100% vốn góp là 800 tỷ đồng là vốn điều lệ ghi trong Giấy CNĐKKD cho 02 pháp nhân mới. Với giá trị chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng tăng từ 1.980 tỷ đồng thành là 2.250 tỷ đồng.

+ Ngày 24/01/2017, Sở Kế hoạch - Đầu tư cấp Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 5, vẫn giữ tên cũ là Công ty TNHH TM-DV XD Việt Hân Sài Gòn và giữ nguyên vốn điều lệ là 800 tỷ đồng. Trong đó, Công ty CP Saigon Dimension nắm giữ 60% vốn góp, Công ty Đầu tư BOB 40% vốn góp.

2. Kết quả kiểm tra việc tháo dỡ 04 Khối nhà cao tầng là Văn phòng của Tổng Công ty và các Công trình khác tại địa chỉ số 42 đường Chu Mạnh Trinh, phường Bến Nghé, Quận 1

Căn cứ Hợp đồng bán bảo hiểm mọi rủi ro số CCX/01075823 giữa Công ty TNHH Trần Văn Quyền, Công ty Cổ phần xây dựng Cotec và Công ty Bảo Minh Sài Gòn cho thấy, Công ty TNHH Trần Văn Quyền là đơn vị được thuê để

thực hiện tháo dỡ, phá hủy 04 tòa nhà gồm: Tòa nhà A: 01 trệt 04 lầu; tòa nhà B, tòa nhà C và tòa nhà D: Mỗi Khối là 01 trệt 02 lầu. Trong giai đoạn khoảng tháng 02/2016, khi chưa có đơn vị nào lập Dự án đầu tư, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về giá trị Công trình xây dựng trên đất là 9.207.114.485 đồng (theo kết quả thẩm định của Sở Tài chính tại Văn bản số 3515/STC-BVG ngày 08/4/2008), không làm thủ tục thanh lý, tháo dỡ Công trình xây dựng trên đất theo quy định về quản lý Công sản.

3. Kết quả kiểm tra việc lợi dụng Giấy chứng nhận quyền SDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB971073 để vay vốn ngân hàng trái pháp luật

- Giai đoạn từ 2010 đến cuối năm 2015, Tổng Công ty LTMN không triển khai dự án, chỉ sử dụng Giấy chứng nhận QSDĐ này để thế chấp đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cùng một lúc cho các Công ty thành viên có cùng mục đích sử dụng vốn vay giống nhau, như: Tổng Công ty LTMN ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) số CIB20140016/HĐTD ngày 05/12/2014 để bổ sung vốn kinh doanh thường xuyên cho 04 Công ty thành viên, hạch toán phụ thuộc.

- Giai đoạn khoảng từ cuối năm 2015 đến nay, Công ty TNHH TM-DV XD Việt Hân Sài Gòn sử dụng Giấy chứng nhận QSDĐ này để thế chấp đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các cá nhân hoặc Công ty khác vay tiền ngân hàng mua vốn góp của Công ty Việt Hân Sài Gòn (Công ty liên kết, góp vốn), hoặc thế chấp đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cùng một lúc cho nhiều Công ty khác với cùng mục đích sử dụng vốn vay giống nhau là: Bổ sung vốn để thực hiện thi Công các hạng mục xây dựng của Dự án không lấy tên là The Goldmark Premium Tower, giai đoạn 1 (thực tế không có tồn tại dự án này, không có thủ tục xin lập dự án, không có phê duyệt dự án của các cơ quan có thẩm quyền) tại địa chỉ của 04 cơ sở nhà đất này, hoặc đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cùng một lúc cho các pháp nhân khác thực hiện các dự án khác, không liên quan đến 04 cơ sở nhà đất này (chi tiết kèm Phụ lục 2).

V. Các kết quả kiểm tra của các cơ quan khác

- Ngày 03/3/2017, Kiểm toán Nhà nước có Báo cáo kiểm toán, về việc kiểm toán kết quả tư vấn định giá và xử lý tài chính doanh nghiệp cổ phần hóa của Công ty mẹ - Công ty TNHH MTV Tổng Công ty LTMN, đã nhận xét: *"Việc chuyển nhượng các khu đất tại số 33 Nguyễn Du, số 34-36 và 42 Chu Mạnh Trinh có thực trạng: Năm 2008, Tổng Công ty đã nộp 633.553 triệu đồng giá trị quyền SDD các khu đất này vào Kho bạc Nhà nước theo Quyết định số 1699/QĐ-UBND ngày 16/4/2008 của UBND Thành phố về việc phê duyệt giá trị quyền SDD và giá trị Công trình xây dựng trên đất; Ngày 15/9/2015, Thủ tướng Chính phủ đồng ý về chủ trương về việc thực hiện phương án sắp xếp lại cơ sở nhà đất này tại Văn bản số 1647/TTg-KTN theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ; Ngày 23/12/20015, Tổng Công ty LTMN đã ký hợp đồng góp vốn và chuyển nhượng các khu đất trên cho Công ty Việt Hân. Việc chuyển nhượng đất của Tổng Công ty LTMN cho Công ty Việt Hân, ban đầu là hình thức góp quyền SDD để liên doanh khai thác quỹ đất, tuy nhiên, liên doanh chưa thực hiện khai thác SDD thì đã chấm dứt hoạt động và Tổng Công ty đã nhượng quyền SDD cho Công ty Việt Hân, giá chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận, không tổ*

chức chào giá thị trường, không đấu thầu, đấu giá, như vậy chưa huy động được các nguồn lực khác tham gia cạnh tranh, tiềm ẩn rủi ro trong chuyển nhượng quyền SDD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền SDD với Công ty Việt Hàn quy định chi phí di dời giải tỏa khu đất được lấy từ nguồn tiền còn lại từ tài khoản tạm giữ của Tổng Công ty tại Kho bạc Nhà nước là chưa đúng với nội dung đã báo cáo Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải tại Văn bản số 5598/BNN-QLDN ngày 14/7/2015 của Bộ Nông nghiệp và PTNT”.

- Ngày 27/6/2017, Bộ Nông nghiệp và PTNT ban hành Kết luận thanh tra số 5278/KL-BNN-TTr, kết luận một số khuyết điểm, sai phạm trong thực hiện chức năng nhiệm vụ được giao tại Tổng Công ty LTMN trong việc triển khai dự án trên: “Hội đồng thành viên Tổng Công ty LTMN ban hành Nghị quyết số 05/NQ-HĐTV ngày 22/10/2015 là trái với chỉ đạo của Bộ Nông nghiệp và PTNT tại Văn bản số 5598/BNN-QLDN ngày 14/7/2015, Văn bản số 7887/BNN-QLDN ngày 25/9/2015 và trái với chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 1647/TTg-KTN ngày 15/9/2015. Đồng thời, Bộ đã xử lý các khuyết điểm, sai phạm và ngăn chặn kịp thời việc thỏa thuận sử dụng số tiền 68 tỷ đồng, lấy từ tài khoản Cục Quản lý Công sản, Bộ Tài chính để đền bù giải phóng mặt bằng”. (kèm Kết luận thanh tra số 5278/KL-BNN-TTr ngày 27/6/2017).

VI. Kết luận, kiến nghị

1. Kết luận

1.1. Kết quả kiểm tra nội dung phản ánh thông tin của báo chí về việc:
“Tổng Công ty Lương thực miền Nam là doanh nghiệp Nhà nước được giao sử dụng 04 cơ sở nhà, đất tại số 33 đường Nguyễn Du và 34-36-42 đường Chu Mạnh Trinh, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện chiêu thức “xẻ thịt” đất công sản bằng cách xin chủ trương, dự án khai thác đất Công, sau đó mang góp vốn, hợp tác với đối tác bên ngoài và cuối cùng là thoái vốn và việc Tổng Công ty Lương thực miền Nam cố ý làm trái ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 1647/TTg-KTN ngày 15/9/2015” là có cơ sở, cụ thể:

1.1.1. Việc quản lý sử dụng 04 cơ sở nhà, đất này có thiếu sót, không thống nhất một đầu mối, quản lý chồng chéo, không chặt chẽ, cho thấy: Cùng một lúc có 02 chủ thể cùng quản lý 03 khu nhà, đất tại số 34 và 36 đường Chu Mạnh Trinh và 33 đường Nguyễn Du là UBND Thành phố và Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, chủ thể trực tiếp sử dụng là 34 hộ (hơn 150 nhân khẩu) nguyên là cán bộ nhân viên làm việc cho Tổng Công ty được giao theo hình thức tạm giao để ở ổn định đến nay, nhưng không cơ quan nào quản lý việc coi nói, xây dựng trái phép. Đồng thời, 04 tòa nhà cao tầng và các công trình khác tại địa chỉ số 42 đường Chu Mạnh Trinh đã bị tháo dỡ, đập phá không phép để làm bãi giữ xe ô tô nhưng không cơ quan nào quản lý.

1.1.2. Việc lập và phê duyệt phương án sắp xếp, xử lý 04 cơ sở nhà, đất nêu trên

a. Giai đoạn 1: Từ năm 2001 đến năm 2010

- Lần thứ nhất: Trình tự lập thủ tục, thẩm quyền phê duyệt phương án xử lý, sắp xếp lại 04 cơ sở nhà, đất trong giai đoạn từ năm 2001-2006, của Tổng

Công ty Lương thực miền Nam (Công ty TNHH Một thành viên 100% vốn nhà nước đang được giao trực tiếp sử dụng tại địa chỉ số 42 đường Chu Mạnh Trinh, với diện tích khuôn viên đất là $3.257\text{m}^2/6.274,5\text{m}^2$, nhưng sử dụng kém hiệu quả), có lập thủ tục, báo cáo kê khai và lập phương án xử lý sắp xếp lại nhà đất trình các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo hướng xin chuyển mục đích sử dụng đất của 04 cơ sở nhà, đất này với diện tích là $6.274,5\text{m}^2$ từ mục đích sản xuất kinh doanh sang xây dựng cao ốc văn phòng và nhà ở cao tầng để bán và cho thuê theo đúng quy hoạch của Thành phố, do Tổng Công ty Lương thực miền Nam trực tiếp làm chủ đầu tư, được Bộ Tài chính chấp thuận tại Quyết định số 845/QĐ-BTC ngày 19/3/2004 và UBND Thành phố chấp thuận phê duyệt giá bán chỉ định lần thứ nhất đối với 04 cơ sở nhà đất này tại Văn bản số 3684/UBND-ĐT ngày 23/6/2005 là 368.583.000.000 đồng, cơ bản thực hiện đầy đủ và phù hợp với các quy định tại Khoản 5, Điều 6 Quyết định số 80/2001/QĐ-TTg ngày 24/5/2001 của Thủ tướng Chính phủ, Mục 2.6 Khoản 2, Phần II và Khoản 1, Phần VI Thông tư số 83/2001/TT-BTC ngày 04/10/2001 của Bộ Tài chính và Điểm b, Khoản 2, Điều 1 Quyết định số 111/2002/QĐ-TTg ngày 21/8/2002, của Thủ tướng Chính phủ.

Nhưng giai đoạn này, Tổng Công ty Lương thực miền Nam rất khó khăn về nguồn vốn, không thể nộp tiền sử dụng đất, không lập phương án di dời các hộ gia đình đang ở tại đây và không thực hiện bất kỳ thủ tục đầu tư nào.

- Lần thứ hai: Trình tự lập thủ tục xin gia hạn và phê duyệt phương án sắp xếp, xử lý theo hướng xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với 04 cơ sở nhà, đất này trong giai đoạn 2007-2010 theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ, của Tổng Công ty Lương thực miền Nam tại Văn bản số 461/TCT-KT.XDCB ngày 28/02/2007 và Văn bản số 493/TCT-KT.XDCB ngày 02/03/2007 đề nghị UBND Thành phố, Bộ Tài chính, Ban Chỉ đạo 80 xem xét cho phép Tổng Công ty được tiếp tục thực hiện việc mua chỉ định cụm 04 nhà xưởng này theo Thông báo tại Văn bản số 4664/TC-BVG ngày 05/07/2005 của Sở Tài chính, được UBND Thành phố chấp thuận tại Quyết định số 1699/UBND-ĐT ngày 16/4/2008 phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất và giá trị Công trình xây dựng tại 04 cơ sở nhà đất này theo đề nghị của Sở Tài chính tại Văn bản số 3515/STC-BVG là 643.175.049.790 đồng và Bộ Tài chính có Văn bản số 6982/BTC-QLCS ngày 17/6/2008 chấp thuận cho Tổng Công ty được xác định lại giá bán chỉ định theo giá thị trường có mục đích SDD và các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc đã điều chỉnh theo hướng cụm phức hợp gồm khách sạn cao cấp, cao ốc văn phòng và thương mại để cho thuê, bỏ chức năng nhà ở cao tầng để bán và cho thuê vì: Tổng Công ty Lương thực miền Nam là Công ty TNHH Một thành viên 100% vốn nhà nước có chức năng kinh doanh bất động sản (trường hợp này không thuộc dạng sắp xếp lại, xử lý bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất dôi dư) cơ bản phù hợp theo quy định tại Khoản 4, Điều 6 của Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ, cho phép: *"việc chuyển mục đích SDD chỉ được thực hiện để xây dựng văn phòng, chung cư để bán hoặc cho thuê phù hợp với quy hoạch SDD và chỉ áp dụng đối với Công ty nhà nước có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật"*.

Nhưng có thiếu sót về trình tự thủ tục, cụ thể:

- Tổng Công ty có chức năng kinh doanh bất động sản được ghi trong Quyết định số 333/2005/QĐ-TTg ngày 14/12/2005 của Thủ tướng Chính phủ, nhưng thực tế giai đoạn này Tổng Công ty không có năng lực đầu tư trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, khả năng tài chính của Tổng Công ty yếu kém kéo dài (Tổng Công ty phải vay ngân hàng để nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất làm khách sạn, cao ốc văn phòng và trung tâm thương mại cho thuê của 04 cơ sở nhà đất này), nhưng không đơn vị nào xem xét, thẩm định năng lực đầu tư của Tổng Công ty Lương thực miền Nam.

- Việc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của UBND Thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này cho Tổng Công ty Lương thực miền Nam để thực hiện lập thủ tục dự án đầu tư theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ, khi Tổng Công ty Lương thực miền Nam chưa thực hiện giải phóng mặt bằng, chưa bồi thường, di dời 34 hộ dân có hơn 150 nhân khẩu có hộ khẩu thường trú trên phần đất này, chưa thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật là chưa đúng với quy định pháp luật đất đai và chưa đúng với Điểm c, Khoản 2, Điều 5, Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ, quy định: *“Trường hợp đã bố trí làm nhà ở trước ngày Quyết định số 118/TTg ngày 27 tháng 11 năm 1992 của Thủ tướng Chính phủ, phải thực hiện di dời các hộ gia đình, cá nhân ra khỏi khuôn viên cơ sở nhà, đất. Việc bồi thường, hỗ trợ đối với hộ gia đình, cá nhân phải di dời thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành”*.

b. Giai đoạn 2: Từ ngày 11/9/2010 đến ngày 15/9/2015

Quá trình Tổng Công ty Lương thực miền Nam xin thay đổi Phương án từ trực tiếp đầu tư dự án sang hợp tác với Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân thành lập Công ty TNHH 02 thành viên để tiếp tục thực hiện Dự án là do:

Khả năng tài chính của Tổng Công ty Lương thực miền Nam yếu kém, hoạt động ngày càng khó khăn, lỗ tăng, tài chính yếu kém, không triển khai được dự án suốt 7 năm (từ tháng 11/2008 đến năm 2015), đồng thời, Tổng Công ty không có lĩnh vực kinh doanh bất động sản và theo quy định của Chính phủ tại Nghị quyết số 94/NQ-CP ngày 27/9/2011 và Nghị định số 71/NĐ-CP ngày 11/7/2013 của Chính phủ cấm các doanh nghiệp đầu tư ngoài ngành và Tổng Công ty chưa lập phương án bồi thường di dời các hộ dân đang sống trên đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 9405/VPCP-KTTH ngày 07/11/2013, chưa làm thủ tục xin đầu tư dự án, nên Hội đồng thành viên Tổng Công ty Lương thực miền Nam ban hành Nghị quyết số 01/NQ-HĐTV ngày 05/02/2015, thống nhất chủ trương cho phép Tổng Công ty liên kết với Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân thành lập Công ty TNHH 02 TV theo tỷ lệ: Tổng Công ty Lương thực miền Nam góp 20% vốn bằng toàn bộ giá trị tài sản trên đất và một phần giá trị quyền sử dụng đất của 04 cơ sở nhà, đất này, phía Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân góp 80% bằng tiền mặt “để thực hiện dự án” theo Công năng đã được phê duyệt, chuyển chủ đầu tư và chuyển quyền sử dụng đất. Được Bộ Nông nghiệp và PTNT trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định tại Văn bản số 2039/BN-QLDN ngày 10/3/2015 và Bộ Tài chính thống nhất về nguyên

tác đối với kiến nghị của Bộ Nông nghiệp báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định theo thẩm quyền về việc Tổng Công ty xin tiếp tục thực hiện dự án đầu tư tại 04 cơ sở nhà, đất này tại Văn bản số 4121/BTC-QLCS ngày 31/3/2015. Được Thủ tướng Chính phủ Đồng ý về nguyên tắc thực hiện phương án sắp xếp lại cơ sở nhà, đất theo quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ đối với 04 cơ sở nhà, đất và giao Bộ Nông nghiệp và PTNT chịu trách nhiệm toàn diện chỉ đạo Tổng Công ty trong việc lựa chọn đối tác bảo đảm đủ năng lực thực hiện dự án tại 04 khu nhà, đất này,... tại Văn bản số 1647/VPCP-KTN ngày 15/9/2015 của Văn phòng Chính phủ.

c. Giai đoạn 3: Tổng Công ty Lương thực miền Nam cố ý làm trái ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 1647/VPCP-KTN ngày 15/9/2015

- Một là, sau khi được Thủ tướng Chính phủ đồng ý về nguyên tắc cho phép Tổng Công ty thực hiện phương án sắp xếp lại cơ sở nhà, đất theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ đối với 04 cơ sở nhà, đất này, nhưng Tổng Công ty Lương thực miền Nam chưa thực hiện lập phương án sắp xếp lại 04 cơ sở nhà, đất này để trình các cơ quan có thẩm quyền thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

- Hai là, việc Hội đồng thành viên Tổng Công ty Lương thực miền Nam ban hành Nghị quyết số 05/NQ-HĐTV ngày 22/10/2015 phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất của 04 cơ sở nhà, đất này là 730 tỷ đồng (Bảy trăm ba mươi tỷ đồng) để thực hiện bán chuyển nhượng 04 cơ sở nhà, đất này và thay đổi toàn bộ nội dung của Nghị quyết số 01/NQ-HĐTV ngày 05/02/2015 đã trình Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Bộ Tài chính trước đây, là trái với chỉ đạo của Bộ Nông nghiệp và PTNT tại Văn bản số 5598/BNN-QLDN ngày 14/7/2015, Văn bản số 7887/BNN-QLDN ngày 25/9/2015 và trái với chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 1647/TTg-KTN ngày 15/9/2015.

- Ba là, việc Tổng Công ty Lương thực miền Nam ký Hợp đồng hợp tác số 001/HĐHT-2015 ngày 12/11/2015 với Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân để thành lập Công ty TNHH 02 thành viên theo hình thức liên kết, góp vốn với các nội dung khác với nội dung nêu tại: Nghị quyết số 01/NQ-HĐTV ngày 05/02/2015, Nghị quyết 05/NQ-HĐTV ngày 22/10/2015, Văn bản số 2022/TCT-VP ngày 23/6/2015 của Tổng Công ty LTMN đã báo cáo và xin ý kiến Bộ Nông nghiệp và PTNT và khác với nội dung tại Văn bản số 2039/BNN-QLDN ngày 10/3/2015, Văn bản số 5598/BNN-QLDN ngày 14/7/2015 của Bộ Nông nghiệp và PTNT đã báo cáo và xin ý kiến Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải, cụ thể:

+ Theo Nghị quyết số 01/NQ-HĐTV ngày 05/02/2015 thì: Tổng Công ty Lương thực miền Nam góp 20% vốn bằng toàn bộ giá trị tài sản trên đất và một phần giá trị quyền sử dụng đất của 04 cơ sở nhà, đất này và Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân góp 80% bằng tiền mặt “để thực hiện dự án”. Có nghĩa, Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân phải góp tiền mặt bằng giá trị của tài sản này (sau khi được Hội đồng thẩm định giá

của UBND Thành phố thẩm định và UBND Thành phố chấp thuận) nhân lên 4 lần.

PDI Eraser Free

Giá định tạm thừa nhận giá theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần thông tin thẩm định giá miền Nam lập thực hiện trong năm 2015 là 704.479.940.000 đồng, được Hội đồng thành viên của Tổng công ty LTMN ban hành Nghị quyết số 05/NQ-HĐTV ngày 22/10/2015 phê duyệt giá trị quyền SDD và giá trị tài sản trên đất của 04 khu đất này là 730 tỷ đồng, thì phía Công ty Việt Hân phải góp 80% bằng tiền mặt là 2.900 tỷ đồng.

+ Nhưng tại Hợp đồng hợp tác số 001/HĐHT-2015 thì bản chất sự việc thay đổi từ việc Tổng Công ty Lương thực miền Nam xin đem tài sản để góp vốn, chuyển thành góp vốn bằng tiền mặt: Tổng Công ty Lương thực miền Nam góp vốn 20% bằng tiền mặt là 160.000.000.000 đồng. Việc thay đổi nội dung góp vốn này để giúp Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân chỉ góp vốn 80% bằng tiền mặt là 640.000.000.000 đồng.

- Bốn là, việc Tổng Công ty Lương thực miền Nam nhiều lần cố ý không thực hiện theo hướng dẫn của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, Bộ Tài chính, Bộ Nông nghiệp và PTNT, không xây dựng phương án thoái phần vốn góp tại Công ty TNHH TM-DV XD Việt Hân Sài Gòn theo Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước số 69/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp, trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt, cụ thể:

+ Tổng Công ty Lương thực miền Nam tự ý liên kết với Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân đăng ký thành lập doanh nghiệp được Sở Kế hoạch-Đầu tư cấp Giấy CNĐKKD lần đầu số 0313539657 ngày 18/11/2015 lấy tên Công ty TNHH TM-DV XD Việt Hân Sài Gòn với hình thức góp vốn điều lệ bằng tiền mặt. Đồng thời, Tổng Công ty Lương thực miền Nam thực hiện (bán) chuyển nhượng 04 cơ sở nhà đất này cho Công ty Việt Hân Sài Gòn xong và đã nhận tiền qua ngân hàng, giá 570 tỷ đồng xong (Cho thấy giá chuyển nhượng trong năm 2015, nhưng thấp hơn giá trị quyền SDD đã nộp theo Quyết định số 1699/UBND-ĐT ngày 16/4/2008 của UBND Thành phố là 643.175.049.790 đồng), nhưng đến ngày 02/12/2015, mới báo cáo đề nghị Bộ Nông nghiệp và PTNT xem xét chấp thuận chủ trương cho Tổng Công ty thoái 20% vốn đã góp là trái ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 1647/TTg-KTN ngày 15/9/2015 và ý kiến chỉ đạo của Bộ Nông nghiệp và PTNT tại Văn bản số 10022/BNN-QLDN ngày 11/12/2015 và Văn bản số 10204/BNN-QLDN ngày 17/12/2015 để thực hiện chuyển hóa tài sản của nhà nước sang tư nhân, gây thất thoát lớn tài sản của nhà nước tạm tính tiền sử dụng đất của 04 cơ sở nhà đất này trong năm 2015, khoảng 1.979.080.900.000 đồng (Một ngàn chín trăm bảy mươi chín tỷ, không trăm tám mươi triệu, chín trăm ngàn đồng) là trái quy định pháp luật được quy định tại Điều 31 Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước năm 2014, và trái với Điều 29, Điểm a, b, đ, Khoản 1 và Điểm b, Khoản 2, Điều 38, Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2013.

+ Sau đó, Tổng Công ty Lương thực miền Nam và Công ty Việt Hân Sài Gòn thực hiện hợp thức hóa việc chuyển nhượng toàn bộ 04 cơ sở nhà đất này bằng

Hợp đồng góp vốn (20% bằng tiền mặt là 160 tỷ đồng) và chuyển nhượng toàn quyền sử dụng đất với giá 570 tỷ đồng, tại Phòng Công chứng số 7 Ngày 23/12/2015. Nhưng Tổng Công ty Lương thực miền Nam và Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hàn chỉ xuất trình những văn bản chấp thuận cho chủ trương góp vốn, chuyển nhượng, không cung cấp cho Phòng Công chứng số 7 những văn bản có nội dung gây bất lợi, hạn chế việc góp vốn và chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng 04 cơ sở nhà, đất này cho Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hàn (như Văn bản số 164/TCT-KT-XDCB Ngày 19/01/2015 của Tổng Công ty Lương thực miền Nam, Tờ trình số 306/TCT-KTXDCB ngày 04/02/2015 của Tổng giám đốc Tổng Công ty LTMN, ...) không thông báo việc các bên thực tế đã thực hiện xong giao dịch chuyển nhượng (bán) quyền sử dụng đất của 04 cơ sở nhà, đất này và đã chuyển tiền thanh toán xong trước đó theo Giấy báo có của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (MSB) ngày 25/11/2015, là vi phạm các quy định tại Điều 75 của Luật Công chứng số 53/2014/QH13.

+ Tiếp tục, ngày 30/12/2015, (chỉ trong 10 ngày sau khi ký Hợp đồng góp vốn tại Phòng Công chứng số 7 ngày 23/12/2015) Tổng Công ty Lương thực miền Nam ký riêng một Hợp đồng (không có Công chứng) bán hết phần vốn góp bằng tiền mặt 160 tỷ đồng của Tổng Công ty tại Công ty Việt Hàn Sài Gòn cho Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hàn (tự gọi là thoái vốn) khi chưa được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định pháp luật, để Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hàn nộp đến Sở Kế hoạch - Đầu tư xin thay đổi thành viên góp vốn, được Sở Kế hoạch - Đầu tư cấp Giấy CNĐKKD thay đổi lần thứ 1 ngày 29/01/2016, chuyển thành doanh nghiệp MTV vẫn giữ tên cũ là Công ty TNHH TM DV XD Việt Hàn Sài Gòn và giữ nguyên vốn điều lệ là 800 tỷ đồng. Không còn tên của Tổng Công ty Lương thực miền Nam.

Mặt khác, ngày 25/03/2016, Tổng Công ty Lương thực miền Nam và Công ty Việt Hàn vẫn nộp Hợp đồng góp vốn và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 cơ sở nhà, đất này với giá 570 tỷ đồng đã ký tại Phòng Công chứng số 7 ngày 23/12/2015 xin đăng ký biến động về đất đai, nhưng không thông báo việc Tổng Công ty Lương thực miền Nam đã bán hết phần vốn góp bằng tiền mặt 160 tỷ đồng cho Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hàn và đã được Sở Kế hoạch - Đầu tư đã cấp Giấy CNĐKKD thay đổi thành viên góp vốn lần thứ 1: Chuyển thành doanh nghiệp MTV, không còn tên của Tổng Công ty Lương thực miền Nam. Nên ngày 25/03/2016, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố căn cứ mục đích góp vốn, chuyển nhượng quyền SDD của Tổng Công ty Lương thực miền Nam được Phòng Công chứng số 7 ký ngày 23/12/2015 đã ký xác nhận nội dung đăng ký biến động: Đổi tên Tổng Công ty Lương thực miền Nam trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB971073 ngày 11/9/2010 sang Công ty TNHH TM DV XD Việt Hàn Sài Gòn là Công ty liên kết, góp vốn (Tổng Công ty LTMN được sở hữu phần vốn góp tương ứng theo tỷ lệ 20% vốn điều lệ của Công ty Việt Hàn Sài Gòn). Hành vi của Tổng Công ty Lương thực miền Nam phối hợp với Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hàn để thực hiện chuyển hóa tài sản của nhà nước sang Công ty TNHH TM

Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân là trái quy định pháp luật được quy định tại Điều 31 Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước năm 2014, và trái với Điều 29, Điểm a, b, d, Khoản 1 và Điểm b, Khoản 2, Điều 38, Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2013.

1.2. Kết quả kiểm tra nội dung phản ánh thông tin của báo chí nêu:

“Theo thỏa thuận giữa Tổng Công ty Lương thực miền Nam và Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân, dự kiến số tiền chi cho đền bù, giải phóng mặt bằng là 68 tỷ đồng, lấy từ tài khoản Cục Quản lý Công sản, Bộ Tài chính. Như vậy, nếu thực hiện đúng thỏa thuận trên thì Ngân sách Nhà nước bị thất thoát (80%) tương đương với trên 54 tỷ đồng” là có cơ sở.

Tuy nhiên, Bộ Tài chính có văn bản không nhất trí với đề xuất của Tổng Công ty Lương thực miền Nam về việc sử dụng tiền thu được từ chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện di dời, giải tỏa các hộ dân và đề nghị Tổng Công ty thực hiện việc nộp và sử dụng tiền sử dụng đất theo đúng Quyết định số 845/QĐ-BTC ngày 19/3/2004 của Bộ Tài chính. Đồng thời, Bộ Nông nghiệp và PTNT đã xử lý và ngăn chặn kịp thời, không để xảy ra việc Tổng Công ty Lương thực miền Nam sử dụng số tiền 68 tỷ đồng, lấy từ tài khoản Cục Quản lý Công sản, Bộ Tài chính để đền bù giải phóng mặt bằng (kèm Kết luận thanh tra số 5278/KL-BNN-TTr ngày 27/6/2017 của Bộ Nông nghiệp và PTNT).

1.3. Các hộ dân liên quan đến Dự án bất động sản tại số 33 đường Nguyễn Du và 34-36-42 đường Chu Mạnh Trinh, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, khiếu nại về việc: “Tổng Công ty LTMN chỉ xác định hỗ trợ di dời, không bồi thường, giải phóng mặt bằng, không thực hiện tái định cư theo quy định của pháp luật. Do đó, các hộ dân yêu cầu chủ đầu tư phải thực hiện bồi thường theo đúng quy định pháp luật hiện hành tại thời điểm thực hiện bồi thường, để ổn định chỗ ở mới tương đương với chỗ ở hiện nay bằng hoặc tốt hơn chỗ ở hiện tại và đề nghị công khai, minh bạch chủ đầu tư hợp pháp là ai và xác định thời gian thực hiện dự án”, là có cơ sở, vì:

Việc Tổng Công ty Lương thực miền Nam đã chuyển nhượng toàn bộ 20% vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty Việt Hân Sài Gòn là 160 tỷ đồng cho Công ty Việt Hân và Sở Kế hoạch - Đầu tư cấp Giấy CNĐKKD thay đổi thành viên góp vốn lần thứ 1 vào ngày 29/01/2016, không còn tên Tổng Công ty Lương thực miền Nam, nhưng không thông báo UBND Quận 1, nên Chủ tịch UBND Quận 1 đã ban hành Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 07/4/2016 thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ dự án di dời các hộ dân tại số 34-36 Chu Mạnh Trinh và số 33 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1, trên danh nghĩa của Tổng Công ty Lương thực miền Nam, nhưng thực tế là phục vụ cho Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân, nhưng nội dung của phương án do Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân lập, chỉ xác định hỗ trợ di dời, không bồi thường, giải phóng mặt bằng, không bố trí tái định cư là không phù hợp với quy định tại Điều 74, Điều 79, Điều 83, Điều 86 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 và Điểm c, Khoản 2, Điều 5, Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ. Đây là trách nhiệm của Tổng Công ty Lương thực miền Nam và UBND Quận 1.

PDF Eraser Free 1.4. Các sai phạm khác như:

- Việc chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH 02 thành viên TM-DV XD Việt Hân Sài Gòn từ lần thứ hai đến lần thứ tư trong Công ty TNHH 02 thành viên TM-DV XD Việt Hân Sài Gòn, cho thấy: Sở Kế hoạch – Đầu tư và các cơ quan thuế buông lỏng quản lý, lúng túng trong việc phối hợp thực hiện và quản lý hoạt động chuyển nhượng vốn góp trong doanh nghiệp, các cơ quan thuế không thể kiểm soát thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng vốn góp trong doanh nghiệp để xảy ra việc chuyển nhượng vốn góp lòng vòng tại Công ty TNHH 02 thành viên TM-DV XD Việt Hân Sài Gòn qua cá nhân không cư trú để gian lận thuế thu nhập doanh nghiệp và gian lận thuế thu nhập cá nhân. Nguyên nhân, do có chênh lệch về thuế suất quá lớn giữa cá nhân không cư trú (0,1% trên giá chuyển nhượng) trong khi cá nhân cư trú và doanh nghiệp khi chuyển nhượng vốn góp phải chịu thuế suất là 20% của giá chuyển nhượng trừ đi giá mua và chi phí hợp lý (nếu có).

- Việc tháo dỡ 04 khối nhà cao tầng là Văn phòng của Tổng Công ty và các công trình khác xây dựng trên đất là tài sản công tại địa chỉ số 42 đường Chu Mạnh Trinh, phường Bến Nghé, Quận 1, trong giai đoạn khoảng tháng 02/2016, khi chưa có đơn vị nào lập Dự án đầu tư, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về giá trị công trình xây dựng trên đất là 9.207.114.485 đồng (theo kết quả thẩm định của Sở Tài chính tại Văn bản số 3515/STC-BVG ngày 08/4/2008), không làm thủ tục thanh lý, tháo dỡ công trình xây dựng trên đất là vi phạm các quy định tại Điều 118 Luật Xây dựng; Khoản 3, Điều 25, Khoản 1, Điều 28 và Khoản 2, Điều 30 Nghị định 52/2009/NĐ-CP ngày 03/6/2009 của Chính phủ.

- Việc Công ty TNHH TM DV XD Việt Hân Sài Gòn lợi dụng Giấy chứng nhận quyền SDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB971073 kèm chứng thư xác định trị giá tài sản đảm bảo là 7.251.683.000.000 đồng, phối hợp với Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn và các cơ quan Công chứng để thực hiện ký cùng thời điểm 07 hợp đồng thế chấp có cùng nội dung như nhau, có cùng giá trị tài sản bảo đảm là 7.251.683.000.000 đồng, để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ cùng một lúc cho cho 07 Công ty khác nhau là 6.308.000.000.000 đồng, bằng cách: Lập hồ sơ Dự án đầu tư không (thực tế không có tồn tại dự án này, không có thủ tục xin lập dự án, không có phê duyệt dự án của các cơ quan có thẩm quyền) đối với 04 cơ sở nhà đất này, lấy tên là The Goldmark Premium Tower, để các Công ty này ký hợp đồng tín dụng vay ngắn hạn (vay món) với một trong các chi nhánh ngân hàng của Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn (SCB), có mục đích sử dụng vốn vay là “Bổ sung vốn để thực hiện thi công dự án The Goldmark Premium Tower giai đoạn 1 tại địa chỉ của 04 cơ sở nhà đất này” và được giải ngân ngay. Khi các khoản vay và lãi trả cuối kỳ này đến hạn, sẽ được chuyển sang chi nhánh ngân hàng khác giải ngân như cho vay mới. Phương thức và cách làm này được lặp lại nhiều lần như nhau, số tiền vay lần sau lớn hơn lần trước là vi phạm các quy định của Luật Các tổ chức tín dụng, Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, Chính sách tín dụng, Quy trình lõi cấp tín dụng, Quy chế phán quyết cấp tín dụng của Ngân hàng thương mại cổ phần.

2. Kiến nghị

Từ kết quả kiểm tra, rà soát và nhận xét nêu trên, để bảo đảm quản lý chặt chẽ, không để thất thoát tài sản nhà nước, giữ nghiêm kỷ cương pháp luật, tạo sự minh bạch trong thực thi pháp luật trong việc thực hiện sắp xếp và xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước, đối với 04 cơ sở nhà đất này có vị trí trung tâm sinh lời cao và đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các hộ dân đang ở trên các cơ sở nhà, đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2.1. Tổng Thanh tra Chính phủ kiến nghị Thủ tướng Chính phủ giao Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trực tiếp chỉ đạo, đôn đốc và giám sát, các đơn vị có liên quan thực hiện xử lý và khắc phục hậu quả để thu hồi tài sản của nhà nước bị thất thoát nêu trong phần kết luận này và các nội dung nêu tại Văn bản số 1107/UBND-KT ngày 30/10/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

- Giao Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo:

+ Sở Tư pháp chỉ đạo và giám sát Phòng Công chứng số 7 tiến hành thủ tục khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền đề nghị tuyên bố Văn bản Công chứng số 28355 “Hợp đồng góp vốn và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa Công ty TNHH MTV- Tổng Công ty Lương thực miền Nam và Công ty TNHH Thương mại, dịch vụ xây dựng Việt Hàn Sài Gòn đã được Phòng Công chứng số 7 chứng nhận ngày 30/12/2015 là vô hiệu theo Điều 52 và Điều 75 Luật Công chứng số 53/2014/QH13 ngày 20/6/2014;

Sau khi có bản án, quyết định của Tòa án nhân dân phát sinh hiệu lực, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố hủy kết quả xác nhận nội dung đăng ký biến động ngày 25/3/2016, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB971073 ngày 11/9/2010 và thu hồi đất tại 04 cơ sở nhà đất tại số 33 Nguyễn Du và 34-36-42 Chu Mạnh Trinh, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh quản lý, khai thác sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về quản lý đất đai. Đồng thời, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi Quyết định số 1699/UBND-DT ngày 16/4/2008 về việc phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng, xem xét tiền sử dụng đất đã thu và chi phí hợp lý (nếu có) hoàn trả cho Tổng Công ty Lương thực miền Nam.

+ Công an Thành phố chủ trì, phối hợp các đơn vị có liên quan kiểm tra việc phá dỡ tài sản nhà nước tại số 42 đường Chu Mạnh Trinh khi Tổng Công ty Lương thực miền Nam chưa thực hiện nộp tiền giá trị công trình xây dựng theo thông báo của Sở Tài chính tại Văn bản số 4165/TC-BVG ngày 25/4/2008; xác định giá trị thiệt hại tài sản nhà nước bị phá dỡ; trách nhiệm bồi thường thiệt hại; đề xuất hình thức xử lý theo quy định pháp luật.

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 1, thu hồi Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 07/4/2016 của Chủ tịch UBND Quận 1 về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ dự án di dời các hộ dân tại số 34-36 Chu Mạnh Trinh và số 33 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1 và thông báo kết quả đến các hộ dân đang ở trên 04 cơ sở nhà, đất này biết.

PDF Eraser Free

+ Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh chủ trì, phối hợp Sở Kế hoạch và Đầu tư xác minh làm rõ việc gian lận thuế thu nhập cá nhân bằng cách chuyển nhượng lòng vòng qua cá nhân để hưởng thuế suất 0,1% đối với hoạt động chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Thương mại, dịch vụ xây dựng Việt Hân Sài Gòn đã nêu trong phần kết luận.

2.2. Tổng Thanh tra Chính phủ kiến nghị Thủ tướng Chính phủ giao:

- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, chỉ đạo cơ quan Thanh tra, Giám sát ngân hàng thực hiện thanh tra toàn diện hoạt động cấp tín dụng trong giai đoạn từ năm 2013 đến nay và các khoản vay liên quan đến việc sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB971073 ngày 11/9/2010 của 04 cơ sở nhà, đất tại số 33 Nguyễn Du và 34-36-42 Chu Mạnh Trinh, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và xử các lý nghiêm vi phạm nêu tại kết luận này đối với tập thể, cá nhân có liên quan theo thẩm quyền.

- Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chỉ đạo Tổng Công ty Lương thực miền Nam kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm và xử lý đúng quy định của pháp luật đối với tập thể, cá nhân có liên quan trong việc phối hợp với Công ty TNHH TM Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân thực hiện trái ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 1647/VPCP-KTN ngày 15/9/2015 và thực hiện không đúng các quy định của pháp luật, nhằm chuyển dịch 04 cơ sở nhà, đất công, có vị trí sinh lợi cao thuộc quyền quản lý sử dụng của nhà nước cho tư nhân trái thẩm quyền, không đúng quy định của pháp luật.

Tổng Thanh tra Chính phủ báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận: *(Đang)*

- Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Xuân Phúc (để b/c);
- Phó Thủ tướng Trương Hòa Bình (để b/c);
- Tổng Thanh tra Chính phủ (để b/c);
- Phó Tổng TTCP Đặng Công Huân;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- UBND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục trưởng Cục III; Vụ Giám sát, TĐ và XLSTTr;
- Lưu: VT, Cục III, hồ sơ ĐKTr (02b).

**KT. TỔNG THANH TRA
PHÓ TỔNG THANH TRA**



Đặng Công Huân



PHỤ LỤC SỐ 1

(Kèm theo Báo cáo số: 2099/BC-TTCTP ngày 02 tháng 12 năm 2020)

Nguồn gốc và quá trình sử dụng 04 cơ sở nhà, đất số 33 đường Nguyễn Du và 34-36-42 đường Chu Mạnh Trinh, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Về vị trí khu đất

Khu đất tại số 33 đường Nguyễn Du và 34-36, 42 đường Chu Mạnh Trinh, phường Bến Nghé, Quận 1 thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 17 theo tài liệu Bộ địa chính phường Bến Nghé, Quận 1 năm 2002, được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt Bản đồ hiện trạng vị trí số 83467/ĐDBĐ-VP12 ngày 16/7/2004, có tổng diện tích 6.274,5m². Trong đó:

- Một mặt tiếp giáp đường Nguyễn Du là khu nhà, đất tại số 33 Nguyễn Du, có diện tích khuôn viên là 727m², diện tích sàn sử dụng là 487m², trong đó có 04 ngôi nhà (nhà A: 01 trệt 01 lầu, nhà B, nhà C và nhà D: 01 trệt 02 lầu).

- Một mặt tiếp giáp đường Chu Mạnh Trinh là 03 khu nhà, đất tại số 34, 36, 42 Chu Mạnh Trinh. Cụ thể:

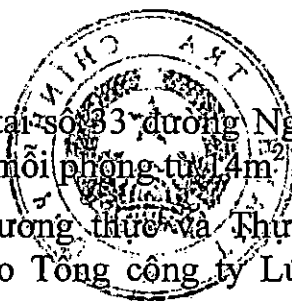
+ Tại số 42, diện tích khuôn viên đất là 3.257m², diện tích sàn sử dụng là 3.829m², trong đó có 04 ngôi nhà (nhà A: 01 trệt 04 lầu, nhà B, nhà C và nhà D: 01 trệt 01 lầu, 01 lầu).

+ Tại số 34 và 36, diện tích đất là 2.341m², diện tích sàn sử dụng là 1.133m², trong đó có 09 ngôi nhà (nhà A: 01 trệt 02 lầu, nhà B, nhà C, nhà D, nhà E, nhà F, nhà G, nhà H, nhà K: 01 trệt 01 lầu).

2. Nguồn gốc pháp lý nhà đất

- Theo Bản trích sao diên thổ số 3809/RĐ-ĐC ngày 23/11/1993, bản Họa đồ và tờ lược giải số 1 và 2 của Bảng khoán 269 Sài Gòn – Đa Kao, thì 04 cơ sở nhà, đất này do Quốc gia Việt Nam đứng bộ ngày 08/4/1963, làm trụ sở cơ quan Tổng Cục Thực phẩm quốc gia.

- Từ ngày 30/4/1975, Ủy ban Quân quản Thành phố Sài Gòn-Gia Định tiếp quản 03 Khu nhà, đất tại số 34, 36 và 42 đường Chu Mạnh Trinh và tạm thời cấp cho Ban lương thực thực phẩm miền Nam, theo Giấy phép tạm thời sử dụng nhà số 0492/BNC ngày 17/6/1975, ghi rõ: “Đơn vị sử dụng tạm thời không được tùy tiện thay đổi cấu trúc ngôi nhà cũng như mục đích sử dụng” và được Trưởng ban nhà cửa cấp Biên đăng ký được phép tạm sử dụng số 828/BNC ngày 17/6/1975 đối với nhà số 34 Chu Mạnh Trinh. Ngoài ra, Ủy ban Quân quản Thành phố Sài Gòn-Gia Định đã tiếp quản và trực tiếp cấp tạm cho một số cá nhân nguyên là cán bộ trong chiến khu để ở tại Khu nhà, đất số 33 đường Nguyễn Du (mỗi người 01 phòng hiện hữu trong từng ngôi



nhà được xây dựng sẵn từ trước năm 1975 tại số 33 đường Nguyễn Du và 34, 36 đường Chu Mạnh Trinh, với diện tích mỗi phòng từ 14m² đến 40m²).

- Ngày 16/01/1977, Bộ trưởng Bộ Lương thực và Thực phẩm ban hành Quyết định số 914 LTTP/QĐ giao cho Tổng công ty Lúa gạo miền Nam quản lý sử dụng, cụ thể:

+ Khu nhà, đất tại số 42 đường Chu Mạnh Trinh tiếp tục quản lý sử dụng làm văn phòng của Tổng Công ty.

+ Khu nhà, đất tại số 33 đường Nguyễn Du và 34, 36 đường Chu Mạnh Trinh giao Tổng Công ty có nhiệm vụ quản lý điều chỉnh hợp lý việc ở và sửa chữa nhà khi bị hư.

- Đến năm 1987, Xí nghiệp quản lý nhà thuộc UBND Quận 1 thực hiện ký Hợp đồng tạm thuê nhà lại và trực tiếp thu tiền thuê nhà, thu tiền thuê nhà đất đối với một số cá nhân đang sinh sống tại 03 nhà số 33 đường Nguyễn Du và 34, 36 đường Chu Mạnh Trinh.

- Ngày 26/11/1991, Tổng Công ty lương thực Trung ương 2 (viết tắt là Tổng công ty LT TW2) có Văn bản số 1201/TCT/CV thông báo cho toàn thể các hộ gia đình đang sống tạm trong 02 nhà số 34, 36 đường Chu Mạnh Trinh về việc Tổng công ty sẽ tiến hành bàn giao các khu nhà này vì đây là nhà của Sở Nhà đất Thành phố quản lý.

- Ngày 07/7/1993, Bộ Nông nghiệp và Công nghiệp thực phẩm tiếp tục ban hành Quyết định số 261/NN-TCKT/QĐ giao nhà 34, 36 đường Chu Mạnh Trinh cho Tổng công ty LT TW2 tiếp tục quản lý và sử dụng làm công sở hoặc nhà ở tập thể cho CB, CNV và Quyết định số 265/NN-TCKT/QĐ giao nhà 42 đường Chu Mạnh Trinh và 33 đường Nguyễn Du cho Tổng công ty lương thực TW2 tiếp tục quản lý sử dụng làm văn phòng của Tổng Công ty.

- Ngày 20/12/1993, Xí nghiệp quản lý nhà thuộc UBND Quận 1 ban hành Thông báo số 71/TB-KDN yêu cầu các hộ ký lại hợp đồng thuê nhà (lần 2) do hợp đồng thuê nhà để ở trước đây đã hết hiệu lực. Đồng thời, thông báo về việc đo đạc hiện trạng nhà theo Chỉ thị 14/CT-UB của UBND Thành phố, để ký lại hợp đồng thuê nhà theo Quyết định số 118/TTg của Thủ tướng Chính phủ.

- Ngày 30/5/1994 và ngày 26/7/1994, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 24271/QĐ-UB và Quyết định số 35780/QĐ-UB xác lập quyền sở hữu nhà của nhà nước đối với nhà số 34 và số 36 đường Chu Mạnh Trinh, giao Sở Nhà đất Thành phố tổ chức thực hiện việc quản lý nhà này theo quy định.

- Ngày 22/9/1998, UBND Thành phố có Quyết định số 1425/QĐ-UB V/v xác lập quyền sở hữu nhà của nhà nước đối với nhà số 42 đường Chu Mạnh Trinh, giao Tổng công ty LTMN (viết tắt là Tổng công ty LTMN) quản lý sử dụng làm Văn phòng của Tổng Công ty.

2. Hiện trạng sử dụng tại 04 cơ sở nhà, đất này

2.1. Nhóm một: Tại địa chỉ số 33 đường Nguyễn Du và số 34 và 36 đường Chu Mạnh Trinh nguyên gốc có 12 ngôi nhà, được Tổng công ty LTMN bố trí cho 34 hộ nguyên là cán bộ nhân viên làm việc cho Tổng công ty ở theo hình thức tạm giao, trong đó có 30 trường hợp có quyết định tạm giao, cụ thể:

- + Trong giai đoạn từ năm 1979 đến cuối năm 1986, Tổng công ty lương thực Khu vực II đã ký 07 quyết định với tiêu đề là tạm giao nhà nhưng nội dung là tạm giao căn phòng với diện tích khoảng 14m² đến 40m² cho CB, CNV.

- + Trong giai đoạn từ năm 1987 đến cuối năm 1991 Tổng công ty lương thực Trung ương 2 tiếp tục ký 21 quyết định tạm giao nhà tương như 07 quyết định nêu trên.

- + Trong giai đoạn từ năm 1992 đến cuối năm 1995, sau khi đã có có Văn bản số 1201/TCT/CV ngày 26/11/1991 thông báo về việc Tổng công ty sẽ tiến hành bàn giao các khu nhà này vì đây là nhà thuộc Sở Nhà đất Thành phố quản lý và UBND Thành phố đã có 02 quyết định xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với nhà số 34 và 36 đường Chu Mạnh Trinh, nhưng Tổng công ty lương thực Trung ương 2 tiếp tục ký 02 quyết định tạm giao nhà tương tự như 07 quyết định nêu trên.

Kết quả rà soát cho thấy, 34 CB-CNV này vẫn đang trực tiếp sử dụng ổn định đến nay, hiện 34 CB-CNV này và các thế hệ con cháu cùng sống chung và được đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay là hơn 100 nhân khẩu.

Đồng thời, tất cả 34 hộ này đều thực hiện sửa chữa, coi nói như xây dựng thêm vách gỗ, xây dựng thêm phòng trong các khu vực sử dụng chung, coi nói thêm phòng trong khuôn viên đất,... Tất cả các trường hợp sửa chữa, coi nói xây dựng mới đều không xin phép các cơ quan có thẩm quyền, chưa bị xử phạt vi hành chính. Có một số hộ có làm đơn gửi Tổng công ty LTMN và được nguyên Chánh và Phó Văn phòng Tổng công ty LTMN giai đoạn từ năm 1992 đến năm 2006 ký cho phép các hộ sửa chữa, coi nói.

2.2. Nhóm hai: Tại địa chỉ số 42 đường Chu Mạnh Trinh, nguyên gốc có 04 khối nhà làm Văn phòng của Tổng Công ty từ năm 1975 đến ngày 05/01/2016 Tổng Công ty dời trụ sở đến 333 đường Trần Hưng Đạo, Quận 1 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố cấp đổi lần thứ 9. Hiện toàn bộ 04 ngôi nhà chính và các công trình khác tại địa chỉ số 42 đường Chu Mạnh Trinh đã bị tháo dỡ, đập phá để làm bãi giữ xe ô tô, nhưng UBND phường Bến Nghé, UBND Quận 1, Sở Xây dựng, Tổng công ty và Công ty Việc Hân hiện nay đều không thể báo cáo và cung cấp thông tin, tài liệu pháp lý của các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt việc tháo dỡ, đập phá kết cấu này, không xác định được thời gian và đơn vị nào tháo dỡ, đập phá các công trình này.

Stt	Họ và tên PDF Eraser Free	Nguồn gốc sử dụng	Tổng diện tích (m ²)	Diện tích theo QĐ tạm giao (m ²)	Diện tích coi nối		Số nhân khẩu (người)	Ghi chú
					Đất (m ²)	Gác (m ²)		
33 Nguyễn Du (10 hộ)								
1	Nguyễn Thành Bảo (2 Phòng sau nhà phụ - trệt)	- QĐ tạm giao nhà số 19/TCT-QĐ ngày 10/7/1987 của TCT Lương thực Khu vực II - Đơn xin sửa chữa nhà ngày 23/8/1990 xin che thêm phần đất bên ngoài thành 1 phòng	153,7	37,24	116,46		8	TCT cho phép sửa
2	Trần Văn Liêng (1 căn phòng trệt)	QĐ tạm giao nhà số 124/TCT-QĐ ngày 24/12/1993 của TCT Lương thực TW II	58,9	54,4	4,5		3	Khiếu nại hiện trạng là 64m ²
3	Trần Mộng Trinh (1 căn phòng trệt)	QĐ tạm giao nhà số 48/TCT-QĐ ngày 01/7/1991 của TCT Lương thực TW II	61,16	18	10,6	35,56	5	
4	Nguyễn Bình (1 căn phòng trệt)	QĐ tạm giao nhà số 02/TCT-QĐ ngày 11/02/1995 của TCT Lương thực TW II	55,34	27,84	27,5		5	
5	Trương Minh Đức (1 căn phòng trệt)	QĐ tạm giao nhà số 52/TCT-QĐ ngày 01/7/1991 của TCT Lương thực TW II	40	18	10,5	11,5	10	02 sổ hộ khẩu
6	Nguyễn Thị Liễu (1 căn phòng trệt)	QĐ tạm giao nhà số 04/TCT-QĐ ngày 12/11/1982 của TCT Lương thực Miền Nam	69,3	20	16	33,3	5	
7	Nguyễn Thị Minh Nhựt (1 căn phòng trệt)	QĐ tạm giao nhà số 49/TCT-QĐ ngày 01/7/1991 của TCT Lương thực TW II	41,4	18	23,4		2	Đã nhận tiền 2,697 tỷ
8	Lê Thị Văn (2 căn phòng trệt)	QĐ tạm giao nhà số 03/TCT-QĐ ngày 26/01/1984 của TCT Lương thực Miền Nam	57,06	11,24	45,8		4	
9	Phùng văn Giàu (Ng Thị Lợi) (2 căn phòng trệt)	QĐ tạm giao nhà số 016/TCT-QĐ ngày 03/6/1988 của TCT Lương thực TW	37,03	20	17,03		5	
10	Bùi Việt Hùng (nhà 1) và Bùi Việt Nga (nhà 2)	Không có QĐ tạm giao. Có Văn bản ngày 5/7/94 của VP TCT LTMN về việc thu thuế nhà Quý I/1994	180,4	30,2	130,2	20	7	02 sổ hộ khẩu
34 CHU MẠNH TRINH (11 hộ)								
11	Dương Văn Kiêm (1 Phòng trệt)	Thực tế giao 02 phòng mỗi phòng là 10,5 m ² . Nhưng chỉ có 01 QĐ tạm giao 01 phòng DT 10,5m ² số 020/TCT-QĐ ngày 30/03/1979 của TCT Lương thực Miền Nam	103,8	10,5	41,4	51,9	4	TCT cho phép sửa Có cho thuê 40m ²

12	Phạm Duyệt (Phòng 2 lầu 1)	QĐ tạm giao nhà số 826/TCT-QĐ ngày 12/11/1987 của TCT Lương thực KV2	100,08	16	72,18	11,9	6	02 sổ hộ khẩu
13	Đoàn Đức Hưng (Phòng bìa phía sau)	QĐ tạm giao nhà số 12/TCT-QĐ ngày 24/6/1987 của TCT Lương thực KV2	66,07	30	8,07	28	8	
14	Nguyễn Văn Sáu- (Phòng 34/10 nhà phụ phía sau)	QĐ tạm giao nhà số 19/TCT-QĐ ngày 10/7/1987 của TCT Lương thực KV2	165,45	28	66,5	70,95	5	TCT cho phép sửa
15	Hồ Luận (Phòng 34/9 nhà phụ phía sau)	QĐ tạm giao nhà số 156/TCT-QĐ ngày 10/03/1990 của TCT Lương thực TW II	31,7	28	3,7		5	Đã nhận tiền 3,015 tỷ
16	Võ Thị Tốt (Nhà 1 + 2 + 3)	QĐ tạm giao nhà số 611/TCT-VP ngày 01/03/1979 của TCT Lương thực MN	133,45	28	82,3	23,15	3	
17	Phạm Huy Nha (Phòng 34/9 nhà phụ phía sau)	QĐ tạm giao nhà số 05/TCT-QĐ ngày 24/5/1989 của TCT Lương thực TW	157,6	22	135,6		2	Cho thuê 69,6m ²
18	Lê Thị Hiếu (chết)- Phan Thanh Khải (chồng) (Phòng 5/34 và Phòng 6/34)	QĐ tạm giao nhà số 23/TCT-QĐ ngày 23/8/1987 của TCT Lương thực KV2	96,5	40	51,5	5	3	
19	Võ Văn Kháng (Phòng sau L1, phòng giữa trệt phụ sau)- (30/17L.1)	QĐ tạm giao nhà số 19/TCT-QĐ ngày 10/7/1987 của TCT Lương thực KV2	201,01	47	50,1	103,91	8	
20	Cao Đỗ Bích Vân (Nhà phụ phía sau)	QĐ tạm giao nhà số 108/TCT/ĐD/QĐ ngày 10/02/1989 của TCT Lương thực TW	33,9	30	3,9		6	
21	Nguyễn Đình Nhơn (chết), Ng Thanh Nguyệt (con gái) (Phòng sau tầng trệt)	QĐ tạm giao nhà số 99/TCT-QĐ ngày 01/11/1991 của TCT Lương thực TW II	44,83	25	19,83		2	Đã nhận tiền 1,351 tỷ
36 CHU MẠNH TRINH (10 hộ)								
22	Vi Anh Dũng (Hạnh) (Phòng 2 tầng 1)	QĐ tạm giao nhà số 01/TCT-QĐ ngày 15/01/1984 của TCT Lương thực MN	60,7	18	15,9	26,8	12	03 sổ hộ khẩu
23	Nguyễn Thị Khôi (2 Phòng trệt phía sau)	QĐ tạm giao nhà số 08/TCT-QĐ ngày 23/8/1987 của TCT Lương thực Khu vực II	50,9	10	25,5	15,4	4	Đã nhận tiền 1,578 tỷ
24	Nguyễn Thăng (con gái: Ng T Thu Trang)- Phòng 2/36- L.1	QĐ tạm giao nhà số 44/TCT-QĐ ngày 15/01/1990 của TCT Lương thực KV II	249,98	28	45,18	176,8	11	TCT cho phép sửa Cho thuê 40m ²

25	Nghiêm Thị Nguyền (3 phòng trệt đây nhà phụ)	QĐ tạm giao nhà số 99/TCT-QĐ ngày 01/11/1991 của TCT Lương thực TW II	69,2	10	37,6	21,6	4	TCT cho phép sửa Cho thuê 18m ²
26	Vũ T Bích Hồng (chồng:Nguyễn Văn Hóa)- (2 Phòng)	QĐ tạm giao nhà số 08/TCT-QĐ ngày 04/01/1980 của TCT Lương thực Miền Nam	226,37	35	81,5	109,87	7	
27	Phan Bội Hai (Phòng 01 và 02/K)	QĐ tạm giao nhà số 09/TCT-QĐ ngày 29/8/1983 của TCT Lương thực Miền Nam	87,3	32,64	54,66		8	Đã nhận tiền 3,507 tỷ
28	Trần Thị Mỹ (2 Phòng sau trệt)	QĐ tạm giao nhà số 21/TCT-QĐ ngày 12/11/1987 của TCT Lương thực TW II	87,89	34,75	21,2	31,94	5	TCT cho phép sửa
29	Nguyễn Tuyết Mai-Chur (Phòng lầu 1- DT theo QĐ 92,59/162,59 và DT coi nói 65,4/135,4)	QĐ tạm giao nhà số 07/TCT-QĐ ngày 23/6/1987 của TCT Lương thực Khu vực II	162,59	14	78,4	70,19	2	Cho thuê 110m ²
30	Nguyễn Hồng Cường (Căn hộ 3/36- DT theo QĐ 87+35)	QĐ tạm giao nhà số 021/TCT-QĐ ngày 18/8/1980 của TCT Lương thực Miền Nam	162,1	21	69	72,1	7	TCT cho phép sửa Cho thuê 66m ²
31	Nguyễn Lâm Đệ (Phòng 5/36- L.1)	QĐ tạm giao nhà số 04/DD-QĐ ngày 29/10/1988 của TCT Lương thực TW2	150,2	16	59,5	74,7	3	Cho thuê 35m ²
			3.195,91	778,81	1.425,51	991,57	169	

Ghi chú:

- (Stt:10): Bùi Việt Hùng (nhà 1) và Bùi Việt Nga (nhà 2) không có quyết định tạm giao.
- (Stt:11): Dương Văn Kiểm, thực tế giao 02 phòng, mỗi phòng là 10,5 m². Nhưng chỉ có 01 Quyết định số 020/TCT-QĐ ngày 30/03/1979 tạm giao 01 phòng DT 10,5m²
- (Stt: 18): Lê Thị Hiếu (chết) và Phan Thanh Khải (chồng)- Phòng 5/34 và Phòng 6/34 (tách 01 phòng không có quyết định tạm giao cho 02 người con).



PHỤ LỤC SỐ 2

(Kèm theo Hợp đồng số: 2099/BC-TTCT ngày 02 tháng 12 năm 2020)

**Kết quả kiểm tra việc lợi dụng Giấy chứng nhận quyền SDD,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB971073 để
vay vốn ngân hàng trái pháp luật**

Việc Tổng Công ty LTMN không triển khai dự án, chỉ sử dụng Giấy chứng nhận QSDĐ này để thế chấp đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho 04 công ty thành viên vay ngân hàng và sau này là Công ty Việt Hàn Sài Gòn, chỉ sử dụng Giấy chứng nhận QSDĐ này và **lập nhiều hồ sơ vay bằng Dự án đầu tư không** (thực tế không có tồn tại dự án này, không có thủ tục xin lập dự án, không có phê duyệt dự án của các cơ quan có thẩm quyền) để thế chấp đảm bảo cho nhiều khoản vay vốn trực tiếp tại một số ngân hàng TMCP hoặc đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cùng một lúc cho các pháp nhân khác thực hiện các dự án khác, không liên quan đến 04 cơ sở nhà đất này để vay vốn và giải ngân trái pháp luật. Cụ thể:

1. Lần 1: Tổng Công ty LTMN ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) số CIB20140016/HĐTD ngày 05/12/2014, tổng số tiền được vay là 850 tỷ đồng, mục đích vay là để bổ sung vốn kinh doanh thường xuyên cho 04 đơn vị hạch toán phụ thuộc; ký Hợp đồng thế chấp số CIB2015.0022/HĐTC ngày 06/3/2015 (không có chứng nhận của công chứng, không đăng ký giao dịch đảm bảo). Trong đó, tổng giá trị tài sản bảo đảm bằng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 971073 của 04 cơ sở nhà đất này được định giá là 696.470 tỷ đồng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Techcombank. Techcombank đã thực hiện giải ngân từ ngày 09/3/2015 là 518.129.426.500 đồng. Ngày 09/12/2015, Tổng công ty đã trả hết nợ gốc và lãi là 549.676.210.964 đồng, cụ thể:

STT	TÊN KHÁCH HÀNG VAY	NGÀY VAY	SỐ TIỀN ĐƯỢC ĐẢM BẢO BẰNG TÀI SẢN	TỶ LỆ CHO VAY
<i>I</i>	<i>Hồ sơ phát sinh từ tháng 03/2015</i>			
1	Cty nông sản thực phẩm Tiền Giang	313/TCT-TCKT 04/02/2015	45.990.000.000	
2	Cty Lương thực Bạc Liêu	314/TCT-TCKT 04/02/2015	159.410.000.000	
3	Cty Lương thực Vĩnh Long	315/TCT-TCKT 04/02/2015	202.730.000.000	
4	Cty Lương thực Sóc Trăng	393/TCT-TCKT 04/02/2015	109.999.426.500	
5	Tổng cộng		518.129.426.500	94%

2. Lần 2: Ông Đinh Trường Chinh, chức vụ Chủ tịch HĐQT là Đại diện pháp luật của Công ty Việt Hàn Sài Gòn ký Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (MSB) không số

ngày 29/4/2016, được chứng nhận tại Phòng công chứng số 7, số 09143 ngày 06/5/2016 bằng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BB 971073 của 04 cơ sở nhà này có tổng giá trị tài sản đảm bảo là 2.043.378.000.000 đồng, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Công ty CP Bất động sản Mùa Đông, theo Hợp đồng cho vay số 042/2016/HĐCV số ngày 04/02/2016, tổng số tiền được vay là 1.683 tỷ đồng mục đích vay là tài trợ vốn cho Công ty CP Bất động sản Mùa Đông mua 99% vốn góp trong Công ty Việt Hân Sài Gòn của bà Hoàng Ngọc Cẩm Hồng trong Công ty Việt Hân Sài Gòn. MSB đã thực hiện giải ngân ngày 04/02/2016. Ngày 24/01/2017, Công ty CP Bất động sản Mùa Đông trả hết nợ gốc và lãi.

3. Lần 3: Bà Trương Thị Cẩm Giang chức vụ Chủ tịch HĐQT, Đại diện pháp luật Công ty TNHH TM DV XD Việt Hân Sài Gòn ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Chi nhánh Phạm Ngọc Thạch (có thực hiện công chứng các Hợp đồng thế chấp, nhưng Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố không thực hiện đăng ký giao dịch đảm bảo) bằng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BB 971073 của 04 cơ sở nhà này có tổng giá trị tài sản đảm bảo theo Chứng thư thẩm định giá lần 1 số 117001/CT-BTCVALUE do Công ty Cổ phần thẩm định giá BTCVALUE lập ngày 03/02/2017 xác định tổng giá trị của 04 cơ sở nhà đất này thuộc Dự án The Goldmark Premium Tower do Công ty TNHH TM DV XD Việt Hân Sài Gòn làm chủ đầu tư (dự án không) là 7.251.560.000.000 đồng, để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ cho 09 hồ sơ khách hàng vay ngắn hạn (vay món), với mục đích sử dụng vốn vay là “Bổ sung vốn để thực hiện thi công dự án The Goldmark Premium Tower giai đoạn 1 tại địa chỉ của 04 cơ sở nhà đất này. Chi nhánh Phạm Ngọc Thạch đã giải ngân 5.801.248.000.000 đồng. Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Chi nhánh Phạm Ngọc Thạch đã thực hiện giải ngân từ ngày 06/02/2017 đến 30/3/2017. Đến tháng 8/2017, Công ty TNHH TM DV XD Việt Hân Sài Gòn trả hết nợ gốc và lãi 07 hợp đồng và tháng 4/2018 trả hết nợ gốc và lãi 02 hợp đồng, cụ thể:

STT	TÊN KHÁCH HÀNG VAY	NGÀY VAY	SỐ TIỀN ĐƯỢC ĐẢM BẢO BẰNG TÀI SẢN	TỶ LỆ CHO VAY
I	Hồ sơ phát sinh tháng 02/2017			
1	Cty Cổ phần Three Dimension	06/02/2017	932.000.000.000	-
2	Cty Cổ phần Global Fortune	06/02/2017	931.000.000.000	-
3	Cty Cổ phần Four Square	08/02/2017	933.000.000.000	-
4	Cty Cổ phần Union Trend	10/02/2017	923.000.000.000	-
5	Cty Cổ phần Diamond Point	15/02/2017	899.000.000.000	-
6	Cty Cổ phần Gold Stone	17/02/2017	302.000.000.000	-
7	Cty Cổ phần Million Grand	23/02/2017	451.000.000.000	-
8	Cty Cổ phần ĐT TM&DV Hà An	13/03/2017	107.000.000.000	-
9	Cty Cổ phần ĐT Big Era	30/03/2017	323.248.000.000	-
	Tổng cộng (I)		5.801.248.000.000	80%

4. Lần 4: Bà Trương Thị Cẩm Giang chức vụ Chủ tịch HĐQT, Đại diện pháp luật Công ty TNHH TM DV XD Việt Hân Sài Gòn tiếp tục ký Hợp đồng

thể chấp tài sản với Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Chi nhánh Củ Chi (có thực hiện công chứng các Hợp đồng thế chấp, nhưng Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố không thực hiện đăng ký giao dịch đảm bảo) bằng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BB 971073 của 04 cơ sở nhà này có tổng giá trị tài sản đảm bảo vẫn theo Chứng thư thẩm định giá lần 1 số 117001/CT-BTCVALUE do Công ty Cổ phần thẩm định giá BTCVALUE lập ngày 03/02/2017 xác định tổng giá trị của 04 cơ sở nhà đất này thuộc Dự án The Goldmark Premium Tower do Công ty TNHH TM DV XD Việt Hân Sài Gòn làm chủ đầu tư (dự án không) là 7.251.560.000.000đồng, để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ cho 07 hồ sơ khách hàng vay ngắn hạn (vay món), với cùng mục đích sử dụng vốn vay như lần trước là “Bổ sung vốn để thực hiện thi công dự án The Goldmark Premium Tower giai đoạn 1 tại địa chỉ của 04 cơ sở nhà đất này. Chi nhánh Phạm Ngọc Thạch đã giải ngân 5.371.000.000.000đồng. Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Chi nhánh Phạm Ngọc Thạch đã thực hiện giải ngân trong cùng một ngày 17/08/2017. Đến tháng 8/2018, Công ty TNHH TM DV XD Việt Hân Sài Gòn trả hết nợ gốc và lãi 07 hợp đồng, cụ thể:

STT	TÊN KHÁCH HÀNG VAY	NGÀY VAY	SỐ TIỀN ĐƯỢC ĐẢM BẢO BẰNG TÀI SẢN	TỶ LỆ CHO VAY
II	Hồ sơ phát sinh tháng 08/2017			
1	Cty Cổ phần Đầu tư Gimpo	17/08/2017	849.000.000.000	-
2	Cty Cổ phần Đầu tư Masa	17/08/2017	862.000.000.000	-
3	Cty Cổ phần Sài Gòn Kaida	17/08/2017	191.000.000.000	-
4	Cty TNHH TM DV Du lịch Hoàng Luân	17/08/2017	865.000.000.000	-
5	Cty Cổ phần Giant Realty	17/08/2017	866.000.000.000	-
6	Cty Cổ phần Galaxy Dragon	17/08/2017	868.000.000.000	-
7	Cty Cổ phần Rich Power	17/08/2017	870.000.000.000	-
8	Tổng (II)		5.371.000.000.000	80%

5. Lần 5: Bà Trương Thị Cẩm Giang chức vụ Chủ tịch HĐQT, Đại diện pháp luật Công ty TNHH TM DV XD Việt Hân Sài Gòn tiếp tục ký Hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Chi nhánh Phạm Ngọc Thạch (có thực hiện công chứng các Hợp đồng thế chấp, nhưng Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố không thực hiện đăng ký giao dịch đảm bảo) bằng Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BB 971073 của 04 cơ sở nhà này có trị tài sản đảm bảo theo Chứng thư thẩm định giá lần 2 số V19001/CT-BTCVALUE do Công ty Cổ phần thẩm định giá BTCVALUE lập ngày 15/8/2018 xác định tổng giá trị của 04 cơ sở nhà đất này thuộc Dự án The Goldmark Premium Tower do Công ty TNHH TM DV XD Việt Hân Sài Gòn làm chủ đầu tư (dự án không) là 7.251.683.000.000đồng, để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ cho 07 hồ sơ khách

hàng vay ngắn hạn (vay món), với cùng mục đích sử dụng vốn vay như lần trước là "Bổ sung vốn để thực hiện thi công dự án The Goldmark Premium Tower giai đoạn 1 tại địa chỉ của 04 cơ sở nhà đất này. Chi nhánh Phạm Ngọc Thạch đã giải ngân 6.308.000.000.000đồng. Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Chi nhánh Phạm Ngọc Thạch đã thực hiện giải ngân trong cùng một ngày 29/8/2018, cụ thể:

STT	TÊN KHÁCH HÀNG VAY	NGÀY VAY	SỐ TIỀN ĐƯỢC ĐẢM BẢO BẰNG TÀI SẢN	TỶ LỆ CHO VAY
III	Hồ sơ phát sinh tháng 08/2018			
1	Cty Cổ phần Bạch Minh Long	29/08/2018	928.000.000.000	-
2	Cty Cổ phần Supreme Power	29/08/2018	910.000.000.000	-
3	Cty Cổ phần Đầu tư Thuận Nha	29/08/2018	910.000.000.000	-
4	Cty Cổ phần Đầu tư Khai Gia	29/08/2018	900.000.000.000	-
5	Cty Cổ phần Clover Peak	29/08/2018	890.000.000.000	-
6	Cty Cổ phần Đầu tư Thanh Man	29/08/2018	890.000.000.000	-
7	Cty Cổ phần Đầu tư Song Phú	29/08/2018	880.000.000.000	-
	Tổng (III)		6.308.000.000.000	87%

Theo báo cáo giải trình của Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB) có Văn bản số 76/BC-SCB-TCD.19.m ngày 09/5/2019, thì: Tổng dư nợ cho 07 công ty vay liên quan đến Giấy chứng nhận QSDĐ này, hiện nay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Chi nhánh Phạm Ngọc Thạch đã giải ngân trong cùng một ngày 29/8/2018 cho 07 công ty là 6.308.000.000.000đồng (Trong cùng một ngày 28/11/2018, ký tại Phòng công chứng 07 hợp đồng thế chấp có cùng nội dung, chỉ thay đổi số hợp đồng thế chấp, cùng tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, có trị giá tài sản đảm bảo là 7.251.683.000.000đồng). Sau khi có Đoàn kiểm tra liên ngành kiểm tra, đến tháng 4/2019, thì 07 công ty này đã chủ động đề nghị dùng tài sản khác (gồm: Giá trị bất động sản của Dự án Khu dân cư Lô 9A2-Khu 9A+ B, Khu chức năng số 9 Đô thị mới Nam Thành phố thuộc xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh của chủ tài sản bảo đảm là Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Việt Liên Á) để thay thế cho tài sản bảo đảm này./.