CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 11 /CV-SĐ 1.01	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
V/v: Thông báo tình hình Dự án Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor (nay là Tòa nhà Tokyo Tower).	*Hà Nội, ngày 21 tháng 6 năm 2019*

Kính gửi: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 "Sông Đà 1.01" và Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam "Vinafor" là chủ đầu tư Dự án "Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor (nay là Dự án : Tòa nhà Tokyo Tower)". Dự án đang đến giai đoạn hoàn thiện phần thô nhưng đến nay không thể tiếp tục thực hiện do Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam "PVcomBank" ngừng giải ngân và đột ngột tiến hành thu giữ toàn bộ Dự án vào ngày 25/9/2018 theo Thông báo thu giữ tài sản bảo đảm số 9256/QT-PVB ngày 04/09/2018. Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 thông báo tình hình Dự án cụ thể như sau:

1. Việc thu giữ Dự án của PVcomBank

Ngày 17/7/2018 và ngày 21/8/2018, PVcomBank đã mời riêng Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 (Sông Đà 1.01) họp yêu cầu bàn giao Dự án để xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 446/2014/HĐTC/PVB-HO ngày 29/8/2014; Hợp đồng thế chấp số 691/2014/HĐTC/PVB-HOHO/TCT01 ngày 22/10/2014 và các phụ lục Hợp đồng được ký giữa PVcomBank và Sông Đà 1.01.

Nội dung cuộc họp, PVcomBank yêu cầu Sông Đà 1.01 thực hiện các bước bàn giao tài sản bảo đảm theo các bước như sau:

+ Bước 1: Sông Đà 1.01 tự nguyện bàn giao Dự án cho PVcomBank;

+ Bước 2: Sông Đà 1.01 sẽ tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông để thông báo về phương án xử lý nợ của Ngân hàng;

+ Bước 3: Trên cơ sở nhận bàn giao các tài sản của Dự án từ Sông Đà 1.01, PVcomBank sẽ thực hiện xử lý thu hồi nợ.

Ngay sau buổi họp ngày 21/08/2018, ngày 22/08/2018 PVcomBank đã ban hành văn bản số 8787/PVB-QL-TCTTS về việc yêu cầu Sông Đà 1.01 bàn giao tài sản trước ngày 27/08/2018 trên tinh thần tự nguyện.

Tuy nhiên, việc yêu cầu bàn giao tài sản bảo đảm của PVcomBank là không phù hợp nên Công ty Sông Đà 1.01 không đồng ý thực hiện, bởi lẽ:

Việc PVcomBank "yêu cầu Sông Đà 1.01 phải bàn giao Dự án trước khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án xử lý tài sản bảo đảm" là không phù hợp với quy định tại Điều 135 Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, do việc bàn giao Dự án (một tài sản lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty - tháng 6/2018) chỉ được thực hiện khi đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Đồng thời việc PVcomBank yêu cầu Sông Đà 1.01 tự nguyện bàn giao Dự án trước khi thông báo và thỏa thuận với các bên liên quan là không khách quan, không minh bạch, xâm phạm đến quyền lợi và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan (đồng chủ đầu tư là Vinafor, các khách hàng, nhà đầu tư, nhà thầu…).

Sự việc đã được Công ty Sông Đà 1.01 thông báo đến Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam - CTCP (Vinafor) là đồng chủ đầu tư biết để cùng phối hợp và giải quyết. Và ngày 27/08/2018, Vinafor đã tiến hành họp với PVcomBank để làm rõ quyền và lợi ích tại Dự án, thông báo với PVcomBank về việc chấm dứt việc ủy quyền cho Sông Đà 1.01 theo Hợp đồng

Signature Not Verified
Ký bởi: TẠ VĂN TRUNG
Ký ngày: 21/6/2019 09:28:37

ủy quyền số 706/HĐ ngày 09/10/2014 và yêu cầu Ngân hàng khi xử lý tài sản thì phải thông báo với Vinafor với tư cách là đồng chủ đầu tư của Dự án.

Tuy nhiên, ngày 04/9/2018, PVcomBank chỉ gửi 02 Văn bản thu giữ tài sản bảo đảm đến Công ty Sông Đà 1.01 và Công ty Hoàng Vương lần lượt là Văn bản 9256/PVB-QL&TCTTS và Văn bản 9257/PVB-QL&TCTTS, thông báo sẽ thu giữ tài sản bảo đảm sau ngày 19/9/2018.

Ngày 17/09/2019, PVcomBank gửi Công văn số 9853/PVB-QL&TCTTS đề nghị Công ty Sông Đà 1.01, Công ty Hoàng Vương và Vinafor làm việc vào ngày 19/09/2018 về việc xử lý tài sản thu hồi nợ.

Tại buổi họp ngày 19/9/2018, cả ba Công ty khiếu nại, phản đối việc PVcomBank thu hồi tài sản bảo đảm theo thông báo ngày 04/9/2018 và đề nghị Ngân hàng phải giải quyết đảm bảo quyền lợi cho Chủ đầu tư và các bên liên quan.

Tuy nhiên, PVcomBank đã không ghi nhận, giải quyết khiếu nại. Sau đó ngày 25/9/2018, PVcomBank đã âm thầm mời chính quyền địa phương, cơ quan công an và một số khách hàng mua nhà tại dự án chứng kiến thu giữ Dự án mà không thông báo cho Chủ đầu tư là Sông Đà 1.01 và Vinafor, Công ty Hoàng Vương, nhà thầu biết.

Sau khi thu giữ Dự án, PVcomBank đã thực hiện hành vi xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của Chủ đầu tư, người mua nhà, nhà thầu như sau:

1. PVcomBank tổ chức làm việc với khách hàng mua nhà tại Dự án, nhà thầu… để thỏa thuận các quyền và nghĩa vụ của họ trong hợp đồng đã ký với Công ty Sông Đà 1.01. Việc làm nêu trên của PVcomBank là không phù hợp, bởi vì:

+ Hiện nay, Công ty Sông Đà 1.01 và Vinafor vẫn là Chủ đầu tư dự án, có đầy đủ năng lực pháp luật và có các quyền nghĩa vụ trực tiếp với khách hàng, nhà thầu;

+ PVcomBank chưa được bàn giao/hoặc được kế thừa các quyền nghĩa vụ của Công ty Sông Đà 1.01 và Vinafor để thỏa thuận với khách hàng và nhà thầu;

+ Việc PVcomBank thực hiện là vượt quá phạm vi xử lý tài sản bảo đảm trong thông báo thu giữ tài sản bảo đảm (đó là PVcomBank chỉ có quyền phải thu từ các hợp đồng mua bán căn hộ đã ký; Các căn hộ chưa bán; Sàn Trung tâm thương mại chưa bán/cho thuê).

2. PVcomBank đã cho các đối tượng lạ vào trong Dự án khai thác sử dụng, dẫn đến tình trạng các tài sản, thiết bị của Chủ đầu tư và các nhà thầu tại Dự án đang bị thất thoát.

2. Về phía Chủ đầu tư đối với việc thu giữ Dự án của PVcomBank .

2.1. Tổng công ty Lâm nghiệp Việt Nam - Vinafor.

Ngày 10/10/2018, Vinafor đã gửi Công văn số 925/TCT-PCKSNB để phản đối việc PVcomBank đơn phương thu giữ tài sản bảo đảm là Dự án tòa nhà Vinafor mà không thông báo cho Vinafor, đề nghị PVcomBank thực hiện các công việc sau:

"1. Dừng việc đơn phương thu giữ tài sản thế chấp để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Vinafor tại Dự án;

2. Có văn bản thông báo cho Vinafor và Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 trước khi thực hiện thu giữ tài sản đảm bảo theo quy định pháp luật;

3. Đề nghị Ngân hàng có buổi làm việc chính thức với Vinafor và Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 về việc đảm bảo quyền và lợi ích cho các chủ đầu tư tại Dự án".

Đến ngày 30/10/2018, PVcomBank không có văn bản phúc đáp khiếu nại, Vinafor đã gửi tiếp Công văn khiếu nại số 987/TCT-PC&KSNB cho PVcomBank.

Ngày 05/11/2018, PVcomBank đã có Văn bản số 12084/PVB-QL&TCTTS trả lời Vinafor như sau: "*Để triển khai Dự án, Vinafor đã ủy quyền cho Công ty Sông Đà 1.01 sử*

dụng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai để thế chấp/cầm cố (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 09/10/2014). Thời điểm khoản vay của Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 tại PVcomBank phát sinh nợ xấu, trên cơ sở hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp ký giữa PVcomBank và Công ty CP Sông Đà 1.01, PVcomBank đã thực hiện thu giữ tài sản theo Nghị quyết 42 của Quốc hội".

2.2. Công ty cổ phần Sông Đà 1.01

Ngày 14/11/2018, Công ty Sông Đà 1.01 đã gửi công văn đề nghị PVcomBank tổ chức làm việc liên quan đến việc thu giữ Dự án. Ngày 28/11/2018, PVcombank có công văn phản hồi lại về lịch làm việc với Công ty Sông Đà 1.01 vào ngày 03/12/2018.

Tại buổi làm việc ngày 03/12/2018, Công ty Sông Đà 1.01 tiếp tục khiếu nại, phản đối việc PVcomBank đơn phương thu giữ Dự án, đề nghị PVcomBank làm rõ:

"Thứ nhất, đề nghị PVcomBank đưa ra căn cứ cụ thể áp dụng điều khoản nào tại Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017 của Quốc Hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng để thực hiện thu giữ? Trình tự thủ tục thu giữ xử lý tài sản?

Thứ hai, ngày 25/9/2018, PVcomBank thông báo đã tiến hành thu giữ tài sản có chứng kiến của các bên liên quan, vậy đề nghị PVcomBank cho biết rõ thành phần tham gia chứng kiến việc thu giữ Dự án ngày 25/9/2018?

Thứ ba, Hợp đồng và Thư Bảo lãnh Bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cấp Vinafor ngày 29/12/2015 do PVcomBank phát hành còn hiệu lực không? Nếu các văn bản này còn hiệu lực thì Ngân hàng hay Chủ đầu tư là bên có trách nhiệm hướng dẫn cho khách hàng mua nhà thực hiện thủ tục nhận tiền bảo lãnh?

Đồng thời Công ty Sông Đà 1.01 đưa ra 03 kiến nghị như sau:

1. Công ty Sông Đà 1.01 phản đối việc PVcombank đơn phương thu giữ Dự án tòa nhà Vinafor (nay là Tokyo Tower) khi chưa giải quyết 03 vấn đề sau:

+ Chốt công nợ giữa hai bên (Xác nhận số nợ, đàm phán thỏa thuận thanh toán nợ: giảm trừ lãi và lãi phạt quá hạn);

+ PVcomBank cam kết kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty Sông Đà 1.01 với bên thứ ba gồm có: Vinafor; Hoàng Vương; Khách hàng mua căn hộ; Nhà thầu và các nhà đầu tư khác vào Dự án...

+ Thống nhất phương án định giá, xác định giá trị của tài sản bảo đảm để Công ty Sông Đà 1.01 báo cáo Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án xử lý tài sản bảo đảm.

2. Đề nghị PVcombank chấm dứt việc tiếp xúc, đàm phán với các hộ dân và nhà thầu liên quan đến quyền và nghĩa vụ của họ đã ký kết với Công ty Sông Đà 1.01.

Ngày 06/12/2018, PVcomBank gửi Văn bản số 1349/PVB-QL&TCTTS về việc phúc đáp ý kiến của Công ty Sông Đà 1.01 sau buổi làm việc ngày 03/12/2018, với nội dung chung chung như sau:

1. PVcomBank thực hiện thu giữ theo Nghị quyết 42/2017/QH14 ngày 21/6/2017;

2. PVcomBank làm việc, thỏa thuận với các khách hàng mua nhà, nhà thầu sau khi thu giữ Dự án là trên cơ sở Người mua nhà muốn thu hồi số tiền đã đầu tư mua căn hộ Dự án Tokyo Tower, PVcomBank giới thiệu nhà đầu tư để người mua nhà thực hiện quyền của mình đối với căn hộ đã mua.

Đối với khoản tiền lãi/ tiền phạt do vi phạm hợp đồng là trách nhiệm của Công ty Sông Đà 1.01 theo Hợp đồng mua bán với khách hàng. PVcomBank không có trách nhiệm và nghĩa vụ giải quyết việc này.

3. Liên quan đến trách nhiệm bảo lãnh Dự án: Công ty Sông Đà 1.01 đã không thực hiện sao Thư bảo lãnh gửi đến Bên mua ký hợp đồng mua nhà theo đúng quy định. Do đó, Bên mua đã không thể thực hiện đầy đủ các thủ tục bảo lãnh để đảm bảo quyền lợi của mình và PVcomBank cũng chưa đủ cơ sở để thực hiện việc bảo lãnh. PV comBank đã gửi văn bản tới Ngân hàng nhà nước để có hướng dẫn cụ thể đối với trường hợp này.

4. Liên quan đến ý kiến của Công ty Sông Đà 1.01 phản đối việc PVcomBank đơn phương thu giữ Dự án khi chưa giải quyết 03 vấn đề nêu tại cuộc họp ngày 03/12/2018:

+ Về công nợ khoản vay của Công ty Sông Đà 1.01, Ngân hàng sẽ xác định theo Hợp đồng tín dụng và các cam kết đã ký.

+ Việc PVcomBank thu giữ tài sản của Công ty Sông Đà 1.01 tại Dự án Tokyo Tower để xử lý thu hồi nợ vay theo Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, PVcomBank không có trách nhiệm kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty với bên thứ ba.

+ Về phương án xử lý tài sản bảo đảm thuộc Dự án mà PVcomBank đã thu giữ:

** Trước tiên, PVcomBank sẽ thuê Đơn vị kiểm toán độc lập để xác định giá trị/công nợ của Dự án đến thời điểm hiện tại.*

** Tài sản sẽ được PVcomBank xử lý bán đấu giá theo quy định pháp luật. Số tiền thu được từ bán đấu giá tài sản sẽ được PVcomBank thu nợ khoản vay của Công ty. Số tiền còn lại sau khi thu nợ sẽ trả lại cho Công ty Sông Đà 1.01 để giải quyết các nghĩa vụ đối với bên thứ ba theo quy định.*

Đồng thời ngày 06/12/2018, PVcomBank tiếp tục gửi Công văn số 13499/PVB-QL&TCTTS đến các Nhà thầu thi công tại Dự án Tokyo Tower làm việc với Công ty Sông Đà 1.01 xác nhận quyền sở hữu vật tư, thiết bị và di chuyển vật tư, thiết bị thi công ra khỏi công trường Dự án.

Việc PVcomBank ngừng giải ngân tại giai đoạn cuối của Dự án (còn khoảng gần 100 tỷ trên hạn mức 600 tỷ) đã khiến cho Chủ Đầu tư gặp rất nhiều khó khăn trong việc thực hiện Dự án. Sau đó, PVcomBank đã đơn phương thu giữ Dự án một cách thiếu khách quan, minh bạch xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của Chủ đầu tư (Công ty Sông Đà 1.01 và Vinafor), khách hàng, các nhà thầu và các nhà đầu tư khác, vi phạm các nguyên tắc xử lý tài sản bảo đảm theo Nghị quyết 42/2017/QH14 và Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm.

Trên đây là tình hình tại Dự án Tòa nhà Tokyo Tower, Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 công bố thông tin đến các cơ quan quản lý Công ty đại chúng, các quý cổ đông được biết.

Trân trọng!

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lưu VP.

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

M.S.D.N: 0101426... CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01 Q. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

GIÁM ĐỐC

Tạ Văn Trung