

Chủ đầu tư có đủ năng lực?



▲ Công ty TNHH đầu tư xây dựng và kiến thiết Toàn Cầu 86 có đáp ứng đủ các tiêu chí theo Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015?

Trúng đấu giá và trở thành chủ đầu tư dự án trăm tỷ khi mới tròn 10 tháng tuổi. Ngay sau khi trúng đấu giá đất, 2 thành viên (là cá nhân) đã mang toàn bộ phần vốn góp của mình đi thế chấp ngân hàng; Mang dự án vừa trúng đấu giá đi thế chấp ngân hàng; Huy động vốn khi chưa đủ điều kiện. Đó là những dấu hiệu cho thấy, Công ty TNHH đầu tư xây dựng và kiến thiết Toàn cầu 86 (Công ty Toàn Cầu 86) không đủ năng lực thực hiện Dự án khu nhà ở thôn Mãn Xá - Bắc Ninh.

■ CHÂU NHI - BẢO ANH

Kinh nghiệm chủ đầu tư bằng 0?

Ngày 21/10/2019, Phó Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh Nguyễn Hữu Thành ký ban hành Quyết định số 671/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu nhà ở thôn Mãn Xá, xã Long Châu, huyện Yên Phong.

Theo đó, đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất là Công ty Toàn cầu 86. Tổng diện tích khu đất 81.945,5m² (trong đó diện tích đất ở trúng đấu giá là 37.415,8m²) theo Quyết định giao đất số 455/QĐ-UBND ngày 12/8/2019 của UBND tỉnh, gồm: Đất ở (340 lô): 37.415,8m²; Đất thương mại, dịch vụ: 4.404,9m²; Đất cơ sở văn hóa: 1.533,5m²; Đất cây xanh: 5.038,2m²; Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao: 1.752,2m²; Đất bãi đỗ xe: 2.142,4m²; Đất giao thông: 26.828,8m²; Đất hạ tầng kỹ thuật, rãnh thoát nước: 2.829,7m².

Được biết, Công ty Toàn Cầu 86 thành lập và đi vào hoạt động ngày

14/12/2018, doanh nghiệp này có địa chỉ tại số 22, đường Trần Kim Xuyên, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội. Người đại diện là ông Đặng Đức Cường, sinh năm 1989, chức vụ Giám đốc.

Doanh nghiệp này có vốn điều lệ là 310 tỷ đồng do ông Đặng Đức Cường và bà Phạm Thị Thiên Trang đồng góp vốn. Cả ông Cường và bà Trang đều có địa chỉ cư trú tại căn hộ 2812A, tòa Park7, khu đô thị Vinhomes Times City Park Hill, số 25 ngõ 13 đường Lĩnh Nam, phường Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội.

Theo điểm C, mục 1, Điều 17 Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015, yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư để triển khai dự án, yêu cầu về năng lực tài chính - thương mại, khả năng thu xếp vốn và năng lực triển khai thực hiện dự án; yêu cầu về kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự; yêu cầu về phương pháp triển khai thực hiện dự án sơ bộ và cam kết thực hiện dự án; yêu cầu kê khai về tranh chấp, khiếu kiện đối với các hợp đồng đã và đang thực hiện. Năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư được xác định bằng năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư tham dự thầu với tư cách độc lập hoặc liên danh và các đối tác cùng tham gia thực hiện dự án bao gồm bên cho vay, nhà thầu, nhà sản xuất, nhà bảo hiểm và các đối tác khác có liên quan.

Tuy nhiên, tính đến thời điểm trúng đấu giá, Công ty Toàn Cầu 86 mới được khoảng 10 tháng tuổi và thành viên góp vốn thành lập doanh nghiệp chỉ là 2 cá nhân. Vậy chủ đầu tư có đáp ứng đủ các tiêu chí về kinh nghiệm, tài chính theo Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 hay không hiện vẫn đang là câu hỏi ngỏ?

Dấu hỏi năng lực tài chính

Như đã đưa tin, Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh đưa ra cảnh báo dự án khu nhà ở thôn Mãn Xá. Theo đó, chủ đầu tư chưa đủ điều kiện kinh doanh bất động sản, vì vậy, mọi hoạt động huy động vốn, kinh doanh liên quan đến dự án đều trái với quy định và không được pháp luật công nhận.

Cụ thể, qua kiểm tra, rà soát, nắm bắt trên hệ thống thông tin truyền thông và mạng xã hội cho thấy, dự án khu nhà ở thôn Mãn Xá chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận dự án đủ điều kiện kinh doanh bất động sản, tuy nhiên đã có các hoạt động kinh doanh bất động sản trái với quy định.

"Dự án đến nay chưa đủ điều kiện kinh doanh bất động sản, vì vậy mọi hoạt động và hành vi huy động vốn, kinh doanh bất động sản liên quan đến dự án đều trái với quy định và không được pháp luật công nhận", Sở Xây dựng Bắc Ninh nêu rõ.

Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh yêu cầu chủ đầu tư chấm dứt mọi hoạt động huy động vốn, kinh doanh bất động sản trái quy định và các hoạt động đăng tải thông tin quảng cáo, rao bán trên các trang mạng xã hội; gỡ bỏ, thu hồi các pa nô, áp phích, băng rôn với thông tin quảng cáo không đầy đủ, không trung thực.

Tuy nhiên, ngày 20/07/2020, ông Đặng Đức Cường và bà Phạm Thị Thiên Trang cùng ký hợp đồng thế chấp toàn bộ phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Kiến thiết Toàn Cầu 86 với giá trị phần vốn góp là 310.000.000.000đ cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam Khối Khách hàng Doanh nghiệp quy mô vừa bằng Hợp đồng số MMD202013101758/HĐTC. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, mã số doanh nghiệp

0108549596 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 14/12/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 10/12/2019. Và Giấy chứng nhận phần vốn góp số 01/2020/GCN ngày 20/07/2020.

Không chỉ thế chấp phần vốn góp vào công ty, ngày 30/09/2020, ông Cường với vai trò người đại diện pháp luật của chủ đầu tư, tiếp tục thế chấp dự án này cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam Khối Khách hàng Doanh nghiệp quy mô vừa tại Hợp đồng số MD202013185842/HĐTC.

Theo đó, tài sản đảm bảo là lợi tức, quyền được nhận số tiền bảo hiểm từ dự án hoặc các lợi ích khác thu được từ dự án; Lợi tức thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị của quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất trong dự án; Các khoản phải thu, các khoản phí mà chủ đầu tư thu được trong quá trình đầu tư, kinh doanh, phát triển dự án.

Về hồ sơ pháp lý bao gồm: Quyết định số 841/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thôn Mãn Xá, ngày 13/07/2020. Quyết định số 671/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu nhà ở thôn Mãn Xá, ngày 21/10/2019; Quy định quản lý quy hoạch chi tiết Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà đấu giá quyền sử dụng đất thôn Mãn Xá, tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng xã Long Châu, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

Một doanh nghiệp thiếu kinh nghiệm, nhiều dấu hiệu không có khả năng thu xếp vốn. Tuy nhiên, vẫn trúng đấu giá là chủ đầu tư của dự án hàng trăm tỷ? Có hay không việc chính quyền tỉnh Bắc Ninh "ưu ái" cho doanh nghiệp này trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thôn Mãn Xá?