

Tp. HCM, ngày 17 tháng 12 năm 2015

BÁO CÁO TÓM TẮT
VỀ DỰ ÁN HỢP TÁC ĐẦU TƯ GIỮA SPSC
VỚI CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN CT (CT LAND) THUỘC TẬP ĐOÀN CT GROUP
TẠI MẶT BẰNG 259 ĐIỆN BIÊN PHỦ, PHƯỜNG 7, QUẬN 3, TP.HCM;

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**
 Công ty CP Dịch vụ Dầu khí Sài Gòn (SPSC).

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Dịch Vụ Dầu Khí Sài Gòn (SPSC) xin báo cáo tóm tắt với Đại hội đồng Cổ đông về vấn đề hợp tác đầu tư giữa SPSC với CT Land (thuộc tập đoàn CT Group) tại mặt bằng 259 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, Tp.HCM, như sau:

Ngày 16/5/2005, UBND Tp. Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2319/QĐ-UB về việc giao tài sản cố định cho Công ty Dịch Vụ Dầu Khí Sài Gòn để cổ phần hóa, trong đó có khu đất tại số 259 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, Tp.HCM (259 Điện Biên Phủ), diện tích khuôn viên 1.505,1 mét vuông (là diện tích tính giá trị quyền sử dụng đất lần 3 - năm 2014).

Để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tại khu đất 259 Điện Biên Phủ theo chủ trương được UBND TP phê duyệt, SPSC đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 13/2009/SPSC-CT Group ngày 15/07/2009 với Công ty Cổ phần Bất Động Sản C.T (C.T Land), trong đó Bên A là SPSC và Bên B là CT Land, theo đó hình thức hợp tác là:

- *"Các Bên chấp thuận hợp tác góp vốn thành lập Công ty để thay mặt các Bên thực hiện các thủ tục xin cấp phép đầu tư, quản lý đầu tư và xây dựng kinh doanh và khai thác tòa nhà."* - trích Điều 2.3.a hợp đồng hợp tác số 13/2009/SPSC-CT Group;

Công ty lấy tên là Công ty cổ phần Đầu tư căn hộ xanh CT - Dầu khí (CT Green), đã được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế lần đầu ngày 27/10/2009.

Theo Điều 4.1 hợp đồng hợp tác số 13/2009/SPSC-CT Group, các bên đã góp vốn điều lệ tạo thành vốn hoạt động của "Công ty" (tức là CT Green), giá trị vốn điều lệ của Công ty là 6 tỉ đồng, SPSC góp 30% (1,8 tỉ đồng), CT Land góp 70%. Theo đó SPSC đã góp đủ phần vốn của mình căn cứ Thông báo góp vốn điều lệ số 03/2009/TB-CTGreen ngày 15/11/2009, theo Ủy nhiệm chi số NT631/12/09 ngày 14/12/2009.

- *"Bên A chịu trách nhiệm đứng tên thực hiện đầy đủ và hoàn tất tất cả các thủ tục pháp lý, Nghĩa Vụ Tài Chính cần thiết liên quan đến Khu Đất và Tòa Nhà với kinh phí từ Vốn Đầu Tư để Công Ty (tức là CT Green) thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh khai thác Tòa Nhà; chịu trách nhiệm đảm bảo bàn giao hợp pháp mặt bằng của khu đất cho Công ty (tức là CT Green) ngay sau khi công ty được chính thức thành lập"* – trích Điều 2.3.b hợp đồng hợp tác số 13/2009/SPSC-CT Group;

- "*Bên B chịu trách nhiệm thu xếp nguồn tài chính cần thiết cho việc thực hiện dự án đầu tư, ...*" - trích khoản 2, Điều 2.4.c hợp đồng hợp tác số 13/2009/SPSC-CT Group.
- "*Công ty (tức là CT Green) sẽ cho Bên A vay không lãi suất đối với khoản tiền chi trả Chi phí về đất. Bên A sẽ hoàn trả khoản vay này cho Công ty (tức là CT Green) bằng chính quyền sử dụng đất đối với khu đất*" – trích Điều 4.2.a hợp đồng hợp tác số 13/2009/SPSC-CT Group.

Khoản "Chi phí về đất" được nói rõ tại hợp đồng hợp tác số 13/2009/SPSC-CT Group là "*Chi phí phải trả để được giao/ thuê quyền sử dụng đất của khu đất trong suốt thời hạn*" - trích đoạn 2 của Điều 4.2.a hợp đồng hợp tác số 13/2009/SPSC-CT Group.

Theo thỏa thuận tại Điều 2.4.a.(ii) của hợp đồng hợp tác số 13/2009/SPSC-CT Group, ngày 15/5/2010 SPSC đã bàn giao khu đất 259 Điện Biên Phủ cho Công ty cổ phần Đầu tư căn hộ xanh CT - Dầu khí (CT Green) để Công ty (tức là CT Green) nhanh chóng triển khai các thủ tục trong việc xây dựng, khai thác, kinh doanh tại 259 Điện Biên Phủ theo đúng quy định của pháp luật và hợp đồng hợp tác kinh doanh số 13/2009/SPSC-CT Group. Kể từ khi nhận bàn giao đến nay, CT Green đã và đang quản lý, sử dụng khu đất này trong khi chờ xác lập quyền sử dụng đất. Nhưng hiện nay chỉ là bãi đất trống có tường rào chung quanh.

Trong thời gian hợp tác, với tư cách vừa là chủ đầu tư dự án vừa là một bên đối tác SPSC đã thực hiện đúng các thỏa thuận của hợp đồng hợp tác số 13/2009/SPSC-CT Group: Tất cả các hồ sơ, văn bản, giấy tờ... đứng tên pháp nhân SPSC giao dịch với cơ quan nhà nước liên quan tới dự án tại khu đất 259 Điện Biên Phủ, SPSC đều đã thực hiện đầy đủ. Kết quả là đến thời điểm này, UBND Tp.HCM đã có 3 quyết định về việc phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất đối với Khu đất 259 Điện Biên Phủ mà 2 bên hợp tác vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ nộp tiền giá trị quyền sử dụng đất lần 3 là 195.848.933.000 đồng. Thời hạn cuối cùng nộp tiền là ngày 12/11/2014 và đến nay đã quá thời hạn nộp, sẽ có nguy cơ Nhà nước thu hồi khu đất nếu vẫn không đóng tiền giá trị quyền sử dụng đất để tiếp tục thực hiện dự án. Cụ thể như sau:

- Ngày 29/4/2011, UBND Tp. Hồ Chí Minh có quyết định số 2209/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường để SPSC thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được chuyển mục đích sử dụng đất, đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng cho thuê, với giá trị quyền sử dụng đất là 153.232.451.053 đồng (định giá lần 1).

Tuy nhiên, CT Land và SPSC nhận thấy thời điểm này đầu tư xây dựng văn phòng cho thuê hiệu quả thấp, nên SPSC với tư cách là chủ đầu tư dự án đã có văn bản đề nghị Cơ quan nhà nước chuyển dự án từ cao ốc văn phòng cho thuê sang đầu tư căn hộ cao cấp tại khu đất 259 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, Tp.HCM.

- Ngày 30 tháng 5 năm 2011, UBND Tp. Hồ Chí Minh có Công văn số 2458/UBND-ĐTMT về việc chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và chức năng dự án chung cư cao cấp tại số 259 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3 theo đề nghị của SPSC và của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.
- Ngày 29 tháng 10 năm 2011, UBND Tp. Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 5196/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá trị QSDĐ theo giá thị trường để SPSC thực hiện

nghĩa vụ tài chính khi được chuyển mục đích sử dụng đất, với giá trị QSDĐ là **221.140.443.568 đồng (định giá lần 2)**.

Ngày 15/12/2011, SPSC và CT Land đã có buổi làm việc về dự án đầu tư vào khu đất 259 Điện Biên Phủ. Tại buổi làm việc này, SPSC và CT Land đã thống nhất việc nộp tiền giá trị quyền sử dụng đất 259 Điện Biên Phủ theo như thỏa thuận tại hợp đồng hợp tác số 13/2009/SPSC-CT Group, cụ thể: (trích từ biên bản họp ngày 15/12/2011 giữa SPSC và CT Land)

“...

- Căn cứ Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 13/2009/SPSC-C.T Group, CT Xanh sẽ cho SPSC vay số tiền 221,14 tỷ đồng, với lãi suất bằng không, để SPSC thanh toán giá trị quyền sử dụng đất khu đất 259 Điện Biên Phủ, với cơ quan Nhà nước.
- Nguồn tiền để CT Xanh cho SPSC vay, bao gồm 2 nguồn:
 - ❖ Vốn điều lệ do SPSC và BDS-CT góp vào CT Xanh.
 - ❖ BDS-CT cho CT Xanh vay (dự kiến khoảng 155 đến 160 tỷ đồng) có lãi suất theo thỏa thuận không trái với các qui định liên quan. Lãi vay phải trả trong giai đoạn đầu tư sẽ được vốn hóa theo qui định.”

Trước đó, tại buổi làm việc ngày 04/11/2011, SPSC và CT Land đã thống nhất tăng vốn điều lệ CT Green (cũng được gọi là CT Xanh) từ 6 tỷ đồng lên 66 tỷ đồng, để CT Green (CT Xanh) có đủ nguồn tiền 221 tỷ đồng cho SPSC vay với lãi suất bằng "Không" để nộp tiền giá trị quyền sử dụng đất 259 Điện Biên Phủ.

Tuy nhiên, khi hết hạn nộp tiền giá trị quyền sử dụng đất, CT Land đã không có tiền để cho CT Green vay như đã cam kết tại Biên bản làm việc ngày 15/12/2011 (nêu dẫn trên đây) nhằm cho SPSC vay lại với lãi suất bằng "Không" để nộp tiền giá trị quyền sử dụng đất dẫn đến SPSC không thực hiện được việc nộp tiền giá trị quyền sử dụng đất cho Nhà nước. Vì vậy Sở Tài Nguyên Môi Trường đã công văn số 1877/TNMT-QLSDD ngày 08/04/2013 yêu cầu SPSC phải chứng minh năng lực, nguồn vốn và nhu cầu đầu tư dự án, nếu SPSC không có năng lực tài chính thì Nhà nước sẽ thu hồi để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

Theo quan điểm của Sở Tài Nguyên Môi Trường nhận định:

“... có một số trường hợp, doanh nghiệp nhà nước sau khi cổ phần hóa hoặc doanh nghiệp nhà nước đang quản lý sử dụng các mặt bằng, nhưng không có vốn để thực hiện dự án, không có nhu cầu đầu tư dự án, nhưng vẫn lập thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất; sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện góp vốn không, thế chấp, đặc biệt là chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất gây phức tạp trong quản lý. Thực tế nguồn tiền để nộp tiền sử dụng đất không và đầu tư dự án, ... do các tổ chức khác bỏ ra.

Đối với trường hợp này, về nguyên tắc Công ty cổ phần Dịch vụ Dầu khí Sài Gòn phải có nhu cầu đầu tư, đảm bảo có năng lực thật sự và thực hiện đúng mục tiêu dự án; nếu không thì Nhà nước thu hồi để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.”

Để đối phó với Sở Tài Nguyên Môi Trường, trong khi SPSC vẫn chờ đợi CT Land có giải pháp tài chính cho CT Green vay để CT Green cho SPSC vay lại với lãi suất bằng "Không" để nộp tiền giá trị quyền sử dụng đất và để bảo vệ dự án, SPSC đã có tờ trình ngày 15/4/2013 gửi Tổng Công ty Thương Mại Sài Gòn (Công ty mẹ chiếm 51% vốn điều lệ của SPSC) xin bảo lãnh tài chính thực hiện dự án đầu tư tại khu đất 259 Điện Biên Phủ, P7, Q.3.

Để tiếp tục dự án, ngày 21/05/2013, SPSC đã có văn bản số 105/CV-SPSC gửi Sở Tài Chính đề nghị tiến hành thẩm định lại giá trị quyền sử dụng đất khu đất 259 Điện Biên Phủ, P7, Q3.

- Ngày 26 tháng 7 năm 2014, UBND Tp. Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 3654/QĐ-UBND về duyệt giá trị QSDĐ tại số 259 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3 theo giá thị trường để SPSC thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được chuyển mục đích sử dụng đất, đầu tư xây dựng chung cư cao cấp (đất ở), với giá trị QSDĐ là 195.848.933.000 đồng (định giá lần 3). Quyết định duyệt giá trị QSDĐ lần này đã giảm 25.291.510.568 đồng so với quyết định duyệt giá trị QSDĐ lần thứ 2.
- Ngày 14 tháng 8 năm 2014, Cục Thuế Tp.HCM đã ra thông báo số 8981/TB-CT-KTTĐ về Thông báo nộp tiền sử dụng đất khu đất 259 Điện Biên Phủ, thời hạn cuối cùng nộp thuế theo thông báo này là ngày 12/11/2014. Tuy nhiên cho đến nay, CT Land vẫn không thể thu xếp tài chính cho CT Green vay để CT Green cho SPSC vay lại với lãi suất bằng "Không" để nộp tiền giá trị quyền sử dụng đất đúng theo thông báo của Cục Thuế và theo hợp đồng hai bên đã thỏa thuận.
- Ngày 09/3/2015, Sở Tài chính Tp.HCM đã mời SPSC làm việc về "Thực hiện nghĩa vụ tài chính của SPSC tại mặt bằng 259" và được chấp thuận cho gia hạn nộp tiền giá trị QSDĐ và các khoản chậm nộp hạn chót là cuối Quý 2/ 2015 (30/6/2015). Trong trường hợp SPSC không thực hiện đúng cam kết thì sẽ bị thực hiện biện pháp cưỡng chế: Phong tỏa tài khoản; dừng làm thủ tục Hải Quan đối với hàng nhập khẩu; thu hồi MST, đình chỉ việc sử dụng hóa đơn; thu hồi giấy chứng nhận kinh doanh..., điều này có nghĩa là SPSC sẽ phải ngừng hoạt động kinh doanh, ảnh hưởng rất lớn đến sự tồn tại của SPSC.

Sau 3 lần định giá vẫn không thực hiện được quyết định của UBND Tp.HCM về việc nộp tiền giá trị quyền sử dụng đất 259 Điện Biên Phủ, phần lỗi hoàn toàn thuộc về CT Land vì CT Land không có tiền để cho CT Green vay nhằm cho SPSC vay lại với lãi suất bằng "Không" để nộp tiền giá trị quyền sử dụng đất 259 Điện Biên Phủ.

Để có cơ sở ràng buộc CT Land và CT Green nghiêm túc thực hiện quyết định lần định giá thứ 3 của UBND Tp.HCM cũng như các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác số 13/2009/SPSC-CT Group, SPSC và CT Green đã ký hợp đồng vay số 126/HĐV/CT-Green ngày 19/12/2014, trong đó thống nhất các điều khoản về thời hạn cuối cùng CT Green phải giải ngân cho SPSC khoản vay (lãi suất bằng "Không") gồm tiền giá trị QSDĐ và các khoản phạt chậm nộp; phương thức giải ngân/hoàn trả khoản vay; các khoản phạt giữa 2 bên...

Căn cứ Điều 5.1 hợp đồng vay số 126/HĐV/CT-Green, hai bên đã thỏa thuận việc chế tài khi CT Green không thực hiện hợp đồng: *"Trễ hạn 90 ngày (đến ngày 181): Xem như C.T đơn phương chấm dứt vô điều kiện Hợp đồng vay này và Hợp đồng hợp tác kinh doanh số*

13/2009/SPSC-CT Group ký ngày 15/7/2009 giữa Công ty cổ phần Dịch vụ Dầu khí Sài Gòn (SPSC) và Công ty cổ phần Bất động sản C.T. và các phụ lục của Hợp đồng hợp tác; C.T sẽ trả lại mặt bằng khu đất 259 ĐBP cho SPSC. Hai bên sẽ tiến hành thanh lý vô điều kiện các hợp đồng nói trên" (trích nguyên văn từ Điều 5.1); và

"Trong trường hợp Bên B chấm dứt vô điều kiện Hợp đồng vay này và Hợp đồng hợp tác theo quy định tại Điều 4.4, Điều 5.1, Điều 7.2.e, Điều 8.c của Hợp đồng Vay này, Bên B phải bàn giao mặt bằng Khu đất cho Bên A trong vòng 3 (ba) ngày kể từ khi xảy ra sự kiện dẫn đến chấm dứt vô điều kiện Hợp đồng và tiến hành ký thanh lý Hợp đồng vay này và Hợp đồng hợp tác" (trích nguyên văn từ Điều 8.e Hợp đồng vay số 126/HĐV/CT-Green).

Khi hết thời hạn giải ngân, SPSC đã yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại Quận 1 lập vi bằng tiến hành thu hồi khu đất 259 Điện Biên Phủ vào lúc 08:00 ngày 22/6/2015 dưới sự chứng kiến của Văn phòng Thừa phát lại Quận 1, đại diện UBND Phường 7- Quận 3, Công an Phường 7 - Quận 3. Tuy nhiên phía CT Land và CT Green không thực hiện việc bàn giao, dùng lực lượng đông người chống đối việc tiếp nhận khu đất của SPSC, khiến việc thu hồi khu đất không thực hiện được.

Việc buộc CT Land và CT Green phải giao lại khu đất 259 Điện Biên Phủ vô điều kiện để SPSC trả lại cho Nhà nước là đúng với Điều 5.1 và điều 8.e hợp đồng vay số 126/HĐV/CT-Green.

- Ngay sau đó, CT Land đã khởi kiện SPSC tại Tòa Án Nhân dân Tp.HCM. Ngày 10/7/2015 TAND Tp.HCM thông báo việc thụ lý vụ án "Tranh chấp giữa các thành viên của Công ty CT Green" theo đơn khởi kiện của CT Land. SPSC đã gửi bản khai và bản ghi ý kiến của SPSC cho TAND Tp.HCM.
- Sau đó, TAND Tp.HCM đã chuyển vụ kiện cho TAND Quận 1 thụ lý. Ngày 29/10/2015, TAND Quận 1 thông báo về việc thụ lý vụ án "Tranh chấp về hợp đồng hợp tác kinh doanh" theo đơn khởi kiện của CT Land. SPSC đã gửi bản ghi ý kiến của SPSC cho TAND Quận 1.

Hiện nay khu đất 259 Điện Biên Phủ vẫn là của Nhà nước, SPSC chưa đóng tiền giá trị quyền sử dụng đất nên chưa được giao quyền. Vì vậy cơ quan chính quyền Thành phố có toàn quyền thu hồi khu đất 259 Điện Biên Phủ bất cứ lúc nào, do đó khu đất 259 Điện Biên Phủ không thuộc đối tượng tranh chấp của SPSC và CT Land, CT Green.

• CÁC Ý KIẾN CỦA CÁC CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC CÓ THẨM QUYỀN ĐỐI VỚI DỰ ÁN 259 ĐIỆN BIÊN PHỦ :

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 13/2009/SPSC-CTGroup ký ngày 15/7/2009 giữa Công ty cổ phần Dịch vụ Dầu khí Sài Gòn (SPSC) và Công ty cổ phần Bất động sản C.T (CT Land), các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền đối với dự án 259 Điện Biên Phủ đã có ý kiến như sau:

- Theo công văn số 1877/TNMT-QLSDĐ ngày 08/04/2013, Sở Tài Nguyên Môi Trường đã yêu cầu SPSC phải chứng minh năng lực, nguồn vốn và nhu cầu đầu tư dự án, nếu SPSC không có năng lực tài chính thì Nhà nước sẽ thu hồi để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

- Ngày 09/03/2015, Sở Tài chính Tp.HCM đã mời SPSC làm việc về "Thực hiện nghĩa vụ tài chính của SPSC tại mặt bằng 259 Điện Biên Phủ", nếu SPSC không thực hiện đúng cam kết nộp tiền giá trị QSDĐ và các khoản chậm nộp hạn chót là cuối Quý 2/2015 (30/6/2015), thì sẽ bị Cơ quan Nhà nước thực hiện biện pháp cưỡng chế: Phong tỏa tài khoản; dừng làm thủ tục Hải Quan đối với hàng nhập khẩu; thu hồi MST, đình chỉ việc sử dụng hóa đơn; thu hồi giấy chứng nhận kinh doanh,...
 - Thực hiện sự chỉ đạo của UBND Tp.HCM, Sở Tài Nguyên Môi Trường đã có công văn số 4460/TNMT-QLSDĐ ngày 30/06/2015 đề nghị Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH Một thành viên (là chủ vốn nhà nước 51% của SPSC) và SPSC phối hợp rà soát việc quản lý sử dụng và có ý kiến sử dụng các mặt bằng nhà đất tại SPSC, nội dung liên quan đến thoái vốn đầu tư của Nhà nước.
 - Công văn số 9901/BTC-TCT ngày 20/07/2015, Bộ Tài Chính đã nêu tên SPSC trong danh sách công bố thông tin và tổ chức thực hiện cưỡng chế nợ thuế theo quy định của Luật Quản lý thuế.
 - Rất nhiều văn bản của cơ quan Thuế đôn đốc, yêu cầu SPSC thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến dự án. Đặc biệt, Cục Thuế Tp.HCM đã ra quyết định số 849/QĐ-CT-CC về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của SPSC tại ngân hàng Vietcombank.
 - Theo giấy mời họp số 2044/GM-CT ngày 18/08/2015 của Cục Thuế Tp.HCM, ngày 26/08/2015 SPSC đã có buổi làm việc với Phòng Quản lý Nợ và Cưỡng chế nợ thuế - Cục Thuế Tp.HCM về vấn đề nộp tiền giá trị quyết sử dụng đất tại mặt bằng 259 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3, Tp.HCM. Tại buổi làm việc, SPSC cũng đã giải trình số tiền 195.803.478.455 đồng thực chất không phải nợ tiền thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh, đây là số tiền do SPSC xin Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để làm dự án căn hộ cao cấp tại mặt bằng 259 Điện Biên Phủ, P.7, Q.3. Nhưng SPSC đang gặp khó khăn tài chính, cho nên chưa nộp tiền giá trị quyền sử dụng đất đúng hạn.
- Theo trình bày của SPSC, Cán bộ Thuế đã yêu cầu SPSC có văn bản trình Ủy Ban Nhân Dân Tp.HCM nhằm sớm giải quyết vấn đề nộp tiền giá trị QSDĐ tại mặt bằng 259 Điện Biên Phủ, P.7, Q.3.
- Ngày 31/08/2015, SPSC đã có văn bản số 125/2015/SPSC-CV gửi Ủy Ban Nhân Dân Tp.HCM về việc báo cáo và kiến nghị việc nộp tiền giá trị quyền sử dụng đất khu đất 259 Điện Biên Phủ, P.7, Q.3.
 - Ngày 09/09/2015, Ủy Ban Nhân Dân Tp.HCM đã có phiếu báo số 28557/VP-ĐTMT về việc tiếp nhận văn bản số 125/2015/SPSC-CV của SPSC và chuyển hồ sơ sang cho Sở Tài Chính xem xét, giải quyết.
 - Ngày 14/09/2015, Sở Tài Chính đã có giấy mời số 436/GM-STC gửi Cục Thuế Tp.HCM, Sở Tài Nguyên và Môi Trường, Chi Cục Thuế Quận 3, Tổng Công ty Thương Mại Sài Gòn và SPSC đến dự buổi họp về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của SPSC tại mặt bằng 259 Điện Biên Phủ, P.7, Q.3 vào ngày 21/09/2015. Tuy nhiên,

đến phút chót cuộc họp không thể tổ chức được do lãnh đạo Sở Tài Chính bận công tác.

- Ngày 21/9/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường có công văn số 7089/TNMT-QLSĐĐ gửi UBND Tp.HCM kiến nghị về việc sử dụng đất tại số 259 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3 của SPSC, cụ thể như sau: “... *Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Ủy Ban nhân dân thành phố quyết định thu hồi khu đất tại số 259 đường Điện Biên Phủ, phường 7, quận 3 do Công ty cổ phần Dịch Vụ Dầu Khí Sài Gòn sử dụng và giao Trung tâm Phát triển quỹ đất lập thủ tục bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định*”.
- Ngày 24/09/2015, Trung Tâm Phát Triển Quỹ Đất – Sở Tài Nguyên Môi Trường đã có giấy giới thiệu Ông Lê Trần An Gia đến SPSC thu thập hồ sơ pháp lý về khu đất 259 Điện Biên Phủ, P.7, Q.3.
- Ngày 15/10/2015, Cục Thuế TP đã ra quyết định số 849/QĐ-CT-CC về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của SPSC tại ngân hàng Vietcombank. (Lần 1)
- Ngày 21/10/2015, SPSC đã có văn bản số 156/2015/CV-SPSC gửi Cục Thuế Tp.HCM về việc kiến nghị đối với quyết định 849/QĐ-CT-CC của Cục Thuế Tp.HCM.
- Ngày 05/11/2015, SPSC nhận được công văn số 9904/CT-QLN ký ngày 03/11/2015 của Cục Thuế Tp.HCM về việc không chấp nhận giải tỏa cưỡng chế theo đề nghị của SPSC tại văn bản số 156/2015/CV-SPSC ngày 21/10/2015. (lần 2)
- Ngày 06/11/2015, SPSC có văn bản số 174/2015/CV-SPSC gửi Cục Thuế Tp.HCM về việc xem xét tạm ngưng thực hiện cưỡng chế thuế theo quyết định 849/QĐ-CT-CC ngày 15/10/2015 đối với SPSC.
- Ngày 18/11/2015, SPSC đã nhận được công văn số 10647/CT-QLN của Cục Thuế Tp.HCM ký ngày 12/11/2015 về việc không chấp nhận giải tỏa cưỡng chế. (Lần 3)
- Ngày 18/11/2015, SPSC có văn bản số 184/2015/CV-SPSC gửi UBND Tp.HCM đề nghị có ý kiến tạm đình chỉ thực hiện quyết định số 3654/QĐ-UBND ngày 26/07/2014 để tránh việc cưỡng chế thuế đối với SPSC.
- Ngày 20/11/2015 cán bộ thu nợ Cục thuế Tp.HCM liên lạc với SPSC để thông báo với SPSC sẽ áp dụng biện pháp cưỡng chế Thông báo hóa đơn không còn giá trị sử dụng do biện pháp cưỡng chế ngân hàng không thu được tiền.
- Ngày 20/11/2015, SPSC đã có văn bản số 186/2015/CV-SPSC đề nghị ngưng cưỡng chế vì đã có văn bản đề nghị Ủy Ban Nhân Dân Tp.HCM về vấn đề nộp tiền giá trị QSDĐ 259 Điện Biên Phủ, P7, Q3.
- Ngày 23/11/2015, Văn phòng UBND Tp.HCM có gửi phiếu báo số 38021/VP-ĐTMT thông báo Văn phòng UBND Tp.HCM đã chuyển văn bản 184/CV-SPSC ngày 18/11/2015 cho Ban Chỉ đạo 09 - Sở Tài chính xem xét giải quyết.

Tóm lại trong suốt thời gian từ khi ký hợp đồng hợp tác (7/2009) đến nay đã hơn 6 năm, dù đã ký thêm nhiều hợp đồng, phụ lục; nhiều lần thương lượng, gặp gỡ nhưng hiện nay dự án vẫn không triển khai thực hiện được do CT Land và CT Green không có tiền để đóng tiền giá trị QSDĐ.

Hiện nay, SPSC đang đứng trước nguy cơ rất lớn là sẽ bị Cục Thuế Tp.HCM thực hiện cưỡng chế thuế bước 2 là thông báo hóa đơn của SPSC không còn giá trị sử dụng; điều này đồng nghĩa SPSC phải ngừng hoạt động kinh doanh. Vì vậy, muốn tránh cưỡng chế thuế SPSC chỉ có 2 hướng giải quyết:

1. Có tiền để nộp ngay giá trị quyền sử dụng đất khu đất 259 Điện Biên Phủ, P7, Q.3.
2. Hoặc để UBND Tp.HCM thu hồi đất 259 Điện Biên Phủ, P7, Q.3 để không bị cưỡng chế thuế.

Thời gian qua, sau khi CT Land khởi kiện SPSC tại Tòa án, hiện Tòa án đang thụ lý vụ án; đối tác CT Land cũng đã nhiều lần làm việc với Tổng Công ty Thương Mại Sài Gòn (SATRA – sở hữu 51% vốn điều lệ SPSC) để trình bày phương án tiếp tục hợp tác đầu tư tại khu đất 259 Điện Biên Phủ, trong đó có vấn đề vay ngân hàng để nộp tiền giá trị quyền sử dụng đất. SATRA đã đồng ý và chỉ đạo SPSC xin ý kiến cổ đông về vấn đề này, cụ thể: Tổ chức đại hội cổ đông bất thường để biểu quyết nội dung “*Chấp thuận cho Bà Nguyễn Thị Thu Hương đại diện 30% vốn của SPSC tại CT Green ký biên bản họp hội đồng quản trị CT Green vay ngân hàng để nộp giá trị quyền sử dụng đất tại mặt bằng 259 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3 và sẽ giao cho người đại diện pháp luật CT Green thực hiện theo quy định của pháp luật*”.

Thực hiện sự chỉ đạo của SATRA, HĐQT SPSC đã 2 lần tổ chức lấy ý kiến Đại hội đồng Cổ đông biểu quyết thông qua nhưng không thành công, có thể do thiếu thông tin về dự án.

Đây là lần thứ 3 HĐQT quyết định triệu tập ĐHĐ Cổ đông bất thường để báo cáo tóm tắt một số thông tin về dự án hợp tác đầu tư giữa SPSC với Công ty CP Bất Động Sản CT (CT Land) thuộc tập đoàn CT Group tại mặt bằng 259 Điện Biên Phủ, P.7, Q.3 và xin ĐHĐ Cổ đông biểu quyết thông qua một lần nữa.

Đây cũng là giải pháp cuối cùng của phía đối tác CT Land và cũng là thiện chí, hy vọng cuối cùng của SPSC mặc dù rất mong manh nhằm giữ lại khu đất 259 Điện Biên Phủ, P.7, Q.3 và tránh biện pháp cưỡng chế thuế của Cục Thuế Tp.HCM đối với SPSC.

Kính báo cáo.



Ngô Văn Ích