

Số 2, Lô 1, dãy A, Khu Trung Yên,
P.Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP Hà Nội.

Hà Nội, ngày 06 tháng 11 năm 2018

Số: 16.32/2018/VB-TPLTĐ

VI BẰNG

Vào hồi 14 giờ 00 phút, ngày 06 tháng 11 năm 2018, tại: Hội trường tầng 4, Trung tâm bồi dưỡng chính trị, 33 Nhà Chung, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, chúng tôi gồm:

I. BÊN LẬP VI BẰNG:

Ông: **Lương Đình Phương**,

Chức vụ: Thừa phát lại;

Bà: **Võ Thị Nhung**,

Chức vụ: Thư ký nghiệp vụ.

II. BÊN YÊU CẦU LẬP VI BẰNG:

NGÂN HÀNG TMCP ĐẠI CHÚNG VIỆT NAM (PVCOMBANK)

Địa chỉ: Số 22 Ngô Quyền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Đại diện: Ông **Mai Xuân Thuận** - Giám đốc Khối QL&TCTTS

Đại diện PVCombank tham gia cuộc họp và lập Vi bằng:

Ông: **Trần Sơn Hà**, sinh ngày 22/7/1981 - Chức vụ: Chuyên viên - Khối QL&TCTTS; Căn cước công dân số: 034081004667 do Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 07/7/2016 nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: xã Canh Tân, Hưng Hà, Thái Bình.

Thừa phát lại lập vi bằng ghi nhận sự kiện, hành vi:

Cuộc họp giữa đại diện Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam (sau đây được gọi tắt là PVcomBank hoặc Ngân hàng) với người mua nhà của Chủ đầu tư Dự án Tokyo Tower tại địa chỉ: Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor số 55 đường 430 phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội mà đã chuyển tiền vào tài khoản của chủ đầu tư mở tại PVcomBank theo quy định (sau đây gọi là người Mua nhà)

Ông **Trần Sơn Hà** trình bày với Thừa phát lại: *"Liên quan đến việc giải quyết quyền lợi của Người mua nhà, Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam đã gửi giấy mời đến tham dự cuộc họp vào hồi 14 giờ ngày 06/11/2018 tại Hội trường tầng 4, Trung tâm bồi dưỡng chính trị, 33 Nhà Chung, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Vì vậy, hôm nay ngày 06/11/2018, tôi đề nghị Thừa phát lại ghi nhận lại nội dung cuộc họp nêu trên để làm bằng chứng sử dụng khi cần thiết"*.

Nội dung của sự kiện, hành vi lập vi bằng:

Vào thời gian, địa điểm nêu trên, Thừa phát lại Lương Đình Phương và Thư ký nghiệp vụ Võ Thị Nhung - thuộc Văn phòng Thừa phát lại Thủ Đô trực tiếp ghi nhận sự kiện:

Cuộc họp giữa đại diện Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam với Người mua nhà dự án Tokyo Tower tại địa chỉ: Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor số 55 đường 430 phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Theo quan sát của Thừa phát lại, vào hồi 14 giờ 00 phút, tại Hội trường tầng 4, Trung tâm bồi dưỡng chính trị, 33 Nhà Chung, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội thấy sự có mặt của đại diện PVcomBank và một số người, ông Trần Sơn Hà giới thiệu đây là những Người mua nhà tại dự án Tokyo Tower tại địa chỉ: Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor số 55 đường 430 phường Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Đại diện Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – bà Hồ Việt Hà đã phát biểu: “Theo như thông báo mời họp của PVcomBank, đúng 14 giờ cuộc họp bắt đầu tuy nhiên do một số người mua nhà đã đến muộn nên thống nhất chờ”.

Vào hồi 14 giờ 30 phút, bà **Hồ Việt Hà** phát biểu: “Thực hiện theo ủy quyền của Chủ tịch Hội đồng quản trị - PVcomBank, hôm nay, chúng tôi đại diện PVcomBank tiến hành tổ chức cuộc họp với những Người mua nhà của Chủ đầu tư Dự án Tokyo Tower mà đã chuyển tiền vào tài khoản của chủ đầu tư mở tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam theo quy định. Về phía đại diện PVcomBank tham dự cuộc họp gồm có:

- Ông **Mai Xuân Thuần** - Giám đốc Khối QL&TCTTS
- Tôi - **Hồ Việt Hà** - Phó Giám đốc Khối QL&TCTTS;

Ngoài ra, đại diện Ngân hàng cũng có mời Thừa phát lại tham gia ghi nhận lại toàn bộ nội dung cuộc họp hôm nay.

Chúng tôi đã gửi thông báo tới những Người mua nhà tại dự án Tokyo Tower bằng hình thức là tin nhắn qua điện thoại và gửi qua email. Trong nội dung về việc thông báo mời họp, chúng tôi đã yêu cầu rõ về những giấy tờ cần cung cấp khi tới tham dự cuộc họp tuy nhiên đến tại thời điểm này có một số người không cung cấp đủ giấy tờ thì sẽ không được mời vào họp. Trước buổi họp, đại diện Ngân hàng đã phát cho Người mua nhà 02 giấy tờ, bao gồm:

- Thư bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai;
- Phiếu đề nghị của người mua căn hộ tại dự án Tokyo Tower.

Thư bảo lãnh của Ngân hàng trong bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Tokyo Tower cư dân chưa nhận được thì hôm nay Ngân hàng phát chính thức tới tay Người mua nhà, Ngân hàng mong muốn Người mua nhà nắm bắt được các nội dung nêu tại Thư bảo lãnh. Về tờ phiếu ý kiến thì trong đó có những ý kiến Ngân hàng mong muốn nhận lại từ Người mua nhà để sau buổi họp hôm nay Ngân hàng sẽ tổng hợp lại. Vì vậy, mong Người mua nhà sẽ điền những thông tin mà mình đã lựa chọn theo phiếu ý kiến và cuối buổi họp gửi lại cho Ngân hàng.

Sau đây, ông Mai Xuân Thuần sẽ là người trực tiếp trao đổi những nội dung chính của cuộc họp”.

Sau khi bà Hồ Việt Hà phát biểu xong, ông **Mai Xuân Thuận** tiếp tục phát biểu: “Tôi – Mai Xuân Thuận – đại diện Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam, tôi gửi lời xin lỗi đến Người mua nhà có mặt tại cuộc họp hôm nay, vì lý do rất nhiều người đến muộn dẫn đến việc bắt đầu cuộc họp bị chậm trễ và phía Ngân hàng đã gửi thông báo rất cụ thể và rõ ràng gửi đến Người mua nhà yêu cầu khi đến họp cần có những giấy tờ cụ thể tuy nhiên một số Người mua nhà không nhận được đầy đủ thông tin hoặc không cung cấp được đầy đủ giấy tờ vì những nguyên nhân đó mà gây ảnh hưởng đến thời gian của cuộc họp. Những người đó, phía Ngân hàng sẽ sắp xếp buổi làm việc khác để đảm bảo quyền lợi chính đáng của Người mua nhà.

Trước khi đi vào những nội dung chính của cuộc họp hôm nay, tôi xin điểm lại những thông tin như sau:

- Ngày 22/8/2018, Ngân hàng đã tiếp xúc với toàn bộ những mua nhà bao gồm những người tham dự cuộc họp hôm nay và một số đối tượng khách hàng khác mà do những cách phân loại khi trực tiếp tiếp xúc thì buổi họp hôm nay không có mặt.

- Ngày 25/9/2018, trên cơ sở chấp thuận của các cơ quan nhà có nước có thẩm quyền, Ngân hàng tiến hành thu giữ và tại buổi thu giữ có dưới sự chứng kiến của đại diện các hộ dân có mặt tại buổi họp ngày hôm nay.

- Ngày 08/10/2018, Ngân hàng đã làm việc cùng với các hộ dân và chúng ta đã cùng nhau thống nhất được một số nội dung cơ bản.

Trên đây là những thông tin, thông điệp mà thời gian qua chúng ta đã làm. Vậy, việc mà Người mua nhà đang quan tâm từ thời điểm tổ chức họp đến nay ngân hàng đã triển khai được những công việc gì. Vậy tôi xin được trao đổi như sau:

Tại buổi họp hôm trước, Ngân hàng đã đưa ra 03 nội dung chính mà Ngân hàng sẽ làm:

- Đối với Người mua nhà: Ngân hàng sẽ làm việc trực tiếp với người mua nhà để đối soát, đối chiếu lại nhằm đảm bảo, bảo vệ quyền lợi của Người mua nhà;

- Làm việc chi tiết với tất các nhà thầu để xác minh lại xem đã làm được gì tại dự án, khối lượng công việc đã thực hiện là bao nhiêu, chủ đầu tư đã thanh toán là bao nhiêu, còn lại chưa thanh toán là bao nhiêu; toàn bộ các hạng mục công việc còn dở dang là bao nhiêu, chúng ta còn phải bỏ ra bao nhiêu tiền nữa, khối lượng công việc chi tiết và làm bao lâu nữa thì hoàn thành.

- Khi thực hiện tổ chức, triển khai sau thu giữ, để đáp ứng đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật thì phía Ngân hàng phải xử lý, hoàn tất một số thủ tục thuộc nội bộ và làm việc với cơ quan chức năng. Về công việc này, Ngân hàng đang, đã và sẽ tiếp tục đẩy nhanh thủ tục này.

Kết quả ngày hôm nay có thông số hết sức cụ thể về lượng căn hộ bán ra và có mặt tại buổi họp hôm nay có đầy đủ Người mua nhà mà chuyển khoản qua Ngân hàng. Hôm nay, chúng ta chỉ tập trung trao đổi về định hướng của Ngân hàng và các nội dung nhằm bảo

vệ quyền lợi tối đa của Người mua nhà trên cơ sở phía Ngân hàng sẽ xem xét ở mức độ hỗ trợ tối đa đối với Người mua nhà.

Đối với chủ đầu tư đã có những sai phạm nhất định, đối với Ngân hàng cụ thể là bán nhà bị trùng lặp (một căn hộ mà bán cho hai người mua nhà). Trong quá trình làm việc, Ngân hàng cũng cần có sự ủng hộ của Người mua nhà và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình chuyển đổi và triển khai dự án.

Về phía Ngân hàng hôm nay muốn thông tin, thông điệp cũng như trao đổi và lắng nghe lại ý kiến của Người mua nhà. Đối với người mua nhà, đã ký Hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư và có chuyển tiền qua Ngân hàng, để đảm bảo quyền lợi của Người mua nhà thì sau khi tổng hợp các thông tin Ngân hàng đã xây dựng một số giải pháp vừa tuân thủ đúng các quy định của pháp luật vừa đảm bảo quyền lợi cho Người mua nhà như sau:

- Thu hồi vốn: Đối với những người mua nhà có nhu cầu thu hồi lại vốn đã bỏ ra để mua nhà, Ngân hàng sẽ phối hợp với một số tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua lại các căn hộ này và trả tiền cho Người mua nhà bằng tối đa số tiền mà Người mua nhà đã bỏ ra để mua nhà.

- Nhận nhà: Đối với Người mua nhà có nhu cầu nhận nhà thì Ngân hàng phối hợp với chủ đầu tư mới để tiếp tục triển khai dự án với thời gian dự kiến tối thiểu khoảng 06 (sáu) tháng kể từ khi tái khởi động dự án và hiện tại vẫn đang dự kiến theo mốc 30/6/2019 nhận nhà. Thời gian này không chỉ phụ thuộc vào Ngân hàng mà còn phụ thuộc rất nhiều yếu tố trong đó có sự ủng hộ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sự đồng thuận của các bên có liên quan. Chúng tôi chỉ chủ động được yếu tố về thủ tục nội bộ và xử lý của Ngân hàng còn các yếu tố còn lại phụ thuộc rất nhiều các bên có liên quan. Chính vì vậy, chúng tôi kêu gọi sự đồng thuận của tất cả các bên để nhanh chóng tái khởi động lại dự án. Để đảm bảo cho công việc này, Ngân hàng đã thành lập ra tổ chuyên trách đối chiếu từng hạng mục, nội dung công việc đã triển khai và các công việc cần tiếp tục triển khai, chúng tôi sẽ mời đại diện Người mua nhà cùng tham gia những công việc này.

Đối với những người mua nhà có vay vốn tại Ngân hàng thì người mua nhà phải thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ đến hạn phải trả, khi đó Ngân hàng sẽ xem xét mức giảm tối đa cho toàn bộ lãi phạt (lãi phạt trên gốc và lãi phạt trên lãi). Sau khi miễn giảm thì khách hàng được chọn một trong hai lựa chọn: cơ cấu lại khoản nợ hoặc đề xuất áp dụng chính sách lãi suất phù hợp.

Thời gian dự kiến cho các công việc như sau: Từ ngày 15/11/2018 đến ngày 23/11/2018, trên cơ sở phiếu đề xuất của Người mua nhà, Ngân hàng sẽ mời Người mua nhà đến làm việc trực tiếp về các vấn đề cần xử lý trên cơ sở hồ sơ của từng người mua nhà. Với những Người mua nhà có nhu cầu thu hồi lại tiền đã mua nhà, ngân hàng sẽ có thông báo hẹn khách hàng đến ký kết các giấy tờ cần thiết với tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua lại sau khi ký kết hồ sơ chuyển nhượng thì người mua nhà sẽ được nhận tiền. Việc nhận tiền của những người mua nhà dự kiến sẽ hoàn tất trước 31/12/2018.

Trên đây là những thông tin, thông điệp cơ bản mà Ngân hàng muốn gửi đến những Người mua nhà, sau đây xin ý kiến của những Người mua nhà”.

Sau khi ông Mai Xuân Thuận phát biểu xong, một Người mua nhà đứng lên phát biểu câu hỏi: “Tôi tên là Quang Hưng, tôi là người đã mua căn hộ 19A02, tôi muốn hỏi: Căn cứ trên những cơ sở pháp lý nào thì Ngân hàng định hướng cho giải pháp những người muốn lấy lại tiền sẽ trao đổi với chủ đầu tư có nhu cầu mua nhà trong việc bán lại được nhà và lấy lại tiền ? giá như thế nào?”.

Ông Mai Xuân Thuận trả lời: “Về phía Ngân hàng không phải là đơn vị đi thực hiện những việc này, trên cơ sở pháp luật hiện hành Ngân hàng sẽ phối hợp với các bên để bảo vệ quyền lợi hợp pháp một cách tối đa cho tất cả những người đã mua nhà. Tại kỳ họp trước, nhiều người mua nhà có đề nghị được nhận lại tiền đã mua nhà, do vậy, trên cơ sở những mong muốn của người mua nhà, ngân hàng đã tìm kiếm và làm việc với một số tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua lại căn hộ, họ có đủ điều kiện để thực hiện các giao dịch kinh doanh bất động sản: mua bán, chuyển nhượng. Ngân hàng sẽ kết nối các tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua lại với người mua nhà muốn nhận lại tiền, giá chuyển nhượng trên cơ sở thương thảo và thảo luận. Tuy nhiên, trong quá trình đi làm việc thì Ngân hàng đã trao đổi với các tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua lại thì họ sẵn sàng mua lại bằng với giá mà các cư dân đã bỏ ra”.

Sau khi ông Mai Xuân Thuận trả lời câu hỏi của ông Quang Hưng, một Người mua nhà khác đứng lên phát biểu câu hỏi: “Tôi tên là Vũ Thị Đào, tôi là người đã mua căn hộ B902, Tôi có những câu hỏi như sau:

- Thứ nhất tôi đề nghị thư ký ghi chép lại toàn bộ các ý kiến của các cư dân.

- Thứ 2: Tôi không đồng ý với ý kiến Ngân hàng đưa ra là những cư dân muốn lấy lại nhà thì Ngân hàng sẽ giới thiệu các chủ đầu tư mới đến mua lại căn hộ của chúng tôi. Bởi vì: Khi dự án bắt đầu bán cho cư dân chúng tôi thì Ngân hàng phải đứng ra để bảo lãnh cho chúng tôi, cho dự án. Vậy thì chúng tôi đang được Ngân hàng bảo lãnh thì có gì Ngân hàng phải giới thiệu người khác mua lại căn hộ của chúng tôi. Ngân hàng phải trả lại thư bảo lãnh cho chúng tôi, để Ngân hàng phải thanh toán tiền cho chúng tôi theo thư bảo lãnh chứ không phải người khác mua.

- Thứ ba: Những khách hàng muốn nhận nhà thì cuộc họp lần trước Ngân hàng đã hứa 30/6/2019 sẽ bàn giao nhà nhưng bây giờ lại là bàn giao sớm nhất có thể là 30/6/2019”.

Ông Mai Xuân Thuận trả lời: “Tôi xin trả lời các câu hỏi như sau:

- Thứ nhất: Toàn bộ nội dung cuộc họp sẽ được Thừa phát lại ghi nhận lại toàn bộ để đảm bảo quyền lợi cho các bên tham gia cuộc họp.

- Thứ hai: Hai cuộc họp trước chúng ta cũng đã trao đổi về thư bảo lãnh, nay tôi xin nhắc lại như sau: Trách nhiệm chuyển thư bảo lãnh đến tay người mua nhà là thuộc về chủ đầu tư theo quy định tại thông tư và thư bảo lãnh. Vì chủ đầu tư không thực hiện chuyển thư bảo lãnh đến tay người mua nhà nên Người mua nhà cũng không nắm được nội dung

của thư bảo lãnh. Chính vì vậy, hôm nay Ngân hàng phát thư bảo lãnh tới tay tất cả những Người mua nhà từ đầu cuộc họp (có đóng dấu treo ở trên) với mục đích để người mua nhà được nghiên cứu và nắm bắt đầy đủ các nội dung được nêu tại Thư bảo lãnh. Tại buổi họp lần trước, tôi cũng đã đề cập về thời gian bảo lãnh chưa rõ ràng về căn cứ pháp lý, nội dung này chúng tôi đã có văn bản gửi đến Ngân hàng nhà nước nhưng chưa nhận được câu trả lời. Chúng tôi không có ý đổ thừa trách nhiệm cho cơ quan cấp trên nhưng đến thời điểm này chưa đủ cơ sở pháp lý để làm việc này. Để bảo đảm tối đa quyền lợi cho người mua nhà tại thời điểm này, Ngân hàng đã đi tìm các tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua lại có nhu cầu để giải quyết nhanh cũng như bảo vệ, bảo đảm quyền lợi tốt nhất cho những Người mua nhà.

- Thứ 3: Đến thời điểm này, tôi vẫn khẳng định với tất cả Người mua nhà: cần tối thiểu là 06 (sáu) tháng kể từ ngày tái khởi động lại dự án. Tuy nhiên, để làm được điều này thì tất cả chúng ta đều biết có rất nhiều yếu tố. Chúng tôi mong muốn nhận được sự ủng hộ của tất cả các bên có liên quan”.

Sau khi ông Mai Xuân Thuận trả lời câu hỏi của bà Vũ Thị Đào, một Người mua nhà khác đứng lên phát biểu câu hỏi: “Tôi là Lê Trung Tạ, tôi là người đã mua căn hộ A1906, tôi xin phép đưa ra một số ý kiến như sau: Phía Ngân hàng đã gửi chúng tôi thư bảo lãnh nhằm để chúng tôi biết được thời hạn của hiệu lực, bản chất là để chúng tôi biết hiệu lực của thư bảo lãnh đã hết thời hạn. Thực ra, việc này là Ngân hàng đang đánh tráo khái niệm ở chỗ: Hợp đồng bảo lãnh là từ tháng 11/2015 đến 30/4/2018, hết ngày 30/4/2018 là Hợp đồng bảo lãnh hết hạn. Chúng tôi đồng ý nhưng nghĩa hết hạn ở đây là những người ký Hợp đồng mua nhà sau ngày 30/4/2018 thì không được bảo lãnh nhưng chúng tôi ký Hợp đồng trong thời hạn Hợp đồng bảo lãnh còn hiệu lực. Chúng tôi chỉ cần cung cấp Hợp đồng mua nhà chúng tôi ký trong thời gian Hợp đồng bảo lãnh còn hiệu lực, các chứng từ chuyển tiền cho chủ đầu tư thì chúng tôi được bảo lãnh. Còn việc Ngân hàng nói rằng khách hàng muốn được bảo lãnh thì phải đến Ngân hàng làm thủ tục xác nhận bảo lãnh, khi trả tiền phải có chấm dứt hợp đồng với chủ đầu tư, biên bản thỏa thuận. Trong điều luật số 66, thông tư 07, thông tư 13 không nói đến bất kỳ một nội dung quy định nào về việc khách hàng phải ra Ngân hàng làm thủ tục bảo lãnh còn nếu như Ngân hàng muốn khách hàng làm xác nhận bảo lãnh trước khi Hợp đồng bảo lãnh hết hiệu lực thì Ngân hàng phải có trách nhiệm thông báo cho chúng tôi biết. Hiện tại, chúng tôi mới nhận được Thư bảo lãnh thì làm sao thực hiện được những thủ tục đó. Tại thời điểm ký Hợp đồng mua nhà nếu hết hiệu lực hợp đồng bảo lãnh thì không được bảo lãnh còn những ai ký hợp đồng trong thời gian có hiệu lực thì đương nhiên phải được bảo lãnh. Tôi đặt ra câu hỏi như sau: Thời gian dự kiến nhận nhà là 30/6/2019, vậy khoản 12.1.1 Điều 12 của Hợp đồng mua bán cư dân có được trả lãi suất 1,5 %/tháng cho số tiền đã đóng cho chủ đầu tư kể từ ngày 1/4/2018 đến ngày 30/6/2019 không? Trong điều khoản 12.2.1 Điều 12 nói rõ

sau 90 ngày không bàn giao nhà thì chủ đầu tư bị phạt 1,5 % lãi suất cho số tiền khách hàng đã đóng thì cư dân có được nhận số tiền này không?”

Ông **Mai Xuân Thuận** trả lời: “Ngân hàng đã gửi thư bảo lãnh tới tất cả những Người mua nhà. Ngân hàng không có ý khi gửi thư bảo lãnh cho tất cả mọi người là để thông báo rằng chứng thư này đã hết hạn. Trong phạm vi chứng thư bảo lãnh, chúng tôi không thoái thác trách nhiệm, đối với tất cả các chứng thư Ngân hàng phát hành ra, nếu trong trường hợp bên được bảo lãnh cung cấp đầy đủ các giấy tờ yêu cầu phù hợp với nội dung chứng thư bảo lãnh, Ngân hàng sẽ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của mình không riêng gì đối với chứng thư này. Về việc phạt 1,5% lãi suất đối với số tiền Người mua nhà đã đóng với chủ đầu tư khi chủ đầu tư chậm bàn giao nhà thì đó là điều khoản trên Hợp đồng đã ký với chủ đầu tư đây không phải là nội dung của Ngân hàng. Như những buổi họp lần trước, chúng tôi đã hứa với tất cả mọi người rằng chúng tôi sẽ hỏi cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thời gian hiệu lực của bảo lãnh, nếu trong trường hợp thời gian hiệu lực còn đầy đủ, khách hàng có yêu cầu thì chúng tôi sẽ thực hiện. Tuy nhiên, đến bây giờ chúng tôi cũng chưa nhận được phản hồi từ Ngân hàng nhà nước vì vậy chúng tôi chưa thể trả lời được Người mua nhà.”

Sau khi ông Mai Xuân Thuận trả lời xong, ông **Lê Trung Tạ** tiếp tục đặt câu hỏi: “Ngân hàng cam kết ngày 30/6/2019 sẽ bàn giao nhà cho các cư dân, vậy Ngân hàng có căn cứ nào để đảm bảo cho việc đó, nếu sau ngày 30/6/2019 không bàn giao thì sao?”

Ông **Mai Xuân Thuận** trả lời: “Trong kế hoạch và lộ trình để thực hiện các công việc, chúng tôi đưa ra lộ trình dự kiến là trong vòng 06 (sáu) tháng. Thời gian dự kiến này chúng tôi dựa trên cơ sở các phần việc còn cần triển khai sau khi chúng tôi làm việc cùng công ty tư vấn giám sát, công ty tư vấn thiết kế, các nhà thầu đã thi công tại đây...đối chiếu lại các hạng mục thi công còn dở dang. Thời gian này phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố mà trong đó có 03 nội dung chính mà tôi đã đề cập ở trên. Ngân hàng không phải chủ đầu tư, không phải là nhà thầu nên không cam kết được về tiến độ một cách chắc chắn được”.

Ông **Lê Trung Tạ** tiếp tục đặt thêm câu hỏi: “Sau khi chuyển sang chủ đầu tư khác thì quyền lợi của cư dân vẫn được giữ cũ hay như thế nào ? Các vật liệu, thiết kế, hoàn thiện căn hộ, công năng của tòa nhà...có thay đổi hay không?”

Sau khi ông Lê Trung Tạ đặt câu hỏi, Bà **Hồ Việt Hà** trả lời: “Ngân hàng sẽ làm việc với chủ đầu tư mới để đảm bảo tối đa quyền lợi của Người mua nhà thể hiện ở các vấn đề: Giá sẽ bằng với giá cũ, những công trình phụ trợ, những công trình công cộng thì người mua nhà vẫn được đảm bảo như Hợp đồng mua bán đã ký.”

Ông **Lê Trung Tạ** đặt thêm câu hỏi: “Ngân hàng có hành động gì khi bàn giao cho chủ đầu tư mới thì chủ đầu tư mới sẽ thực hiện những nghĩa vụ như bà Hồ Việt Hà vừa phát biểu ở trên? Tất cả những nội dung như thiết kế, vật liệu đối với căn hộ theo như Hợp đồng cũ sẽ được có trong hồ sơ chào thầu ? Làm sao chúng tôi biết được những nội dung đó sẽ có trong hồ sơ chào thầu?”

Ông **Mai Xuân Thuần** trả lời: “Chúng tôi sẽ đưa các điều kiện này để trao đổi với chủ đầu tư mới đồng thời chúng tôi có đề nghị đưa người đại diện của các cư dân vào ban trụ bị để cùng thực hiện các công việc này”.

Ông **Lê Trung Tạ** tiếp tục đặt thêm câu hỏi: “Ngân hàng có là đơn vị bảo lãnh cho chủ đầu tư mới hay không”.

Bà **Hồ Việt Hà**: “Chưa trả lời câu này vì chưa có chủ đầu tư mới”.

Sau khi bà **Hồ Việt Hà** trả lời xong câu hỏi của ông **Lê Trung Tạ**, một Người mua nhà khác đứng lên phát biểu câu hỏi (khách hàng không cho biết tên và số căn hộ đã mua): “Tại cuộc họp lần trước ngân hàng thông báo sẽ tổ chức đấu giá để tìm chủ đầu tư mới, tại sao đến bây giờ chưa chọn được chủ đầu tư, trên trang web của Ngân hàng không có thông báo tổ chức đấu giá và lựa chọn đơn vị định giá”.

Ông **Mai Xuân Thuần** trả lời: “Đây là nội dung nội bộ của Ngân hàng, việc lựa chọn theo hình thức đấu giá hay lựa chọn theo hình thức khác, Ngân hàng thực hiện theo quy định pháp luật, sẽ phải thực hiện đầy đủ các nội dung theo quy định. Hiện tại, Ngân hàng đang trong quá trình thực hiện”.

Người mua nhà nêu trên tiếp tục hỏi: “Khi nào tìm chủ đầu tư mới”.

Ông **Mai Xuân Thuần** trả lời: “Ngân hàng đang thực hiện nội dung này và sẽ hỏi các cơ quan ban ngành, thời gian thực hiện dự kiến trong vòng 02 tháng”.

Người mua nhà nêu trên đặt thêm câu hỏi: “Hết tháng 12/2018 mới tìm chọn được chủ đầu tư mới thì kết quả sau khi tổ chức đấu giá xong cơ quan nào phê duyệt chủ đầu tư mới ? theo luật định là bao lâu ?”

Bà **Hồ Việt Hà** trả lời: “Để đảm bảo quyền lợi của tất cả các bên liên quan thì việc triển khai dự án như thế nào Ngân hàng phải xin ý kiến các cơ quan chức năng hướng dẫn và cho phép, chứ Ngân hàng không được tự thực hiện bất cứ một nội dung gì. Sau khi xin được ý kiến, hướng dẫn đầy đủ của các cơ quan chức năng và cho phép thì lúc đó Ngân hàng mới triển khai dự án”.

Người mua nhà nêu trên tiếp tục đặt câu hỏi: “Nếu cư dân muốn lấy tiền thì chậm nhất là 31/12/2018 khi đó chủ đầu tư mới đàm phán với cư dân để mua lại. Nhưng hiện tại bây giờ chủ đầu tư còn chưa chọn được thì cơ sở nào để đảm bảo cho việc đến 31/12/2018 cư dân sẽ lấy lại được tiền”.

Ông **Mai Xuân Thuần** trả lời: “Đề nghị mọi người hiểu rõ đây là 2 khái niệm khác nhau. Chủ đầu tư mới tiếp tục triển khai dự án là khác, nhà đầu tư thực hiện mua lại các căn hộ nhỏ lẻ của các cư dân là khác nhau. Ngân hàng đã làm việc với một số nhà đầu tư và họ đồng ý mua lại các căn hộ mà cư dân có nhu cầu lấy lại tiền. Họ sẵn sàng đàm phán với cư dân để họ mua lại. Từ ngày 15/11/2018 đến 23/11/2018 khách hàng làm việc với Ngân hàng, ngân hàng sẽ có phiếu hẹn ngày giờ cụ thể. Vấn đề giá mà họ đang đặt ra là họ sẽ mua lại đúng mức mà cư dân đã đầu tư. Chính vì vậy, Ngân hàng muốn thông điệp

như vậy. Không phải chủ đầu tư tiếp tục triển khai dự án chính là nhà đầu tư mua lại căn hộ này, hai việc này hoàn toàn khác nhau”.

Người mua nhà nêu đặt thêm câu hỏi: “Đề nghị Ngân hàng cho biết khoảng thời gian chính xác chậm nhất là bao nhiêu chúng tôi được nhận lại tiền, đơn vị nào chính thức đàm phán với dân và Ngân hàng đóng vai trò gì”.

Bà **Hồ Việt Hà** trả lời: “Sau ngày 23/11/2018 Ngân hàng cùng với người mua nhà sẽ làm việc với đơn vị thứ 3 – là người ký Hợp đồng mua cùng các cư dân. Ngân hàng sẽ tham gia cùng quá trình thực hiện đến khi người mua nhà nhận xong tiền. Sẽ cố gắng đẩy nhanh tiến độ để trước ngày 15/12/2018, người mua nhà sẽ được thu hồi lại vốn”.

Sau khi bà Hồ Việt Hà trả lời xong câu hỏi của khách hàng nêu trên, một Người mua nhà khác đứng lên phát biểu câu hỏi (khách hàng không cho biết tên): “Tôi là người dân đã mua căn hộ 4805, tôi có một số câu hỏi sau đây để tôi sẽ lựa chọn theo phương án nhận lại tiền hay nhận nhà:

- Câu hỏi thứ nhất: Theo như tôi được biết Ngân hàng đang thu giữ tài sản của Sông Đà theo Nghị Quyết 42 nhưng theo nội dung của Nghị quyết 42 thì Chủ đầu tư phải phối hợp với Ngân hàng thì Ngân hàng mới được phép để bán đấu giá tài sản của chủ đầu tư. Trong trường hợp không phối hợp thì bắt buộc Ngân hàng phải thực hiện thủ tục khởi kiện ra Tòa và sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kết hợp với thi hành án thì mới được phép tiến hành bán, thanh lý tài sản này. Vậy, trong trường hợp chủ đầu tư không phối hợp thì Ngân hàng làm theo cách nào và có đảm bảo tiến độ khi bản án có hiệu lực pháp luật để Ngân hàng bán đấu giá được không?

- Câu hỏi thứ hai: Nếu tôi chọn phương án giữ lại căn hộ của mình tiếp tục hợp đồng thì quỹ bảo trì 2% ai sẽ là người chịu trách nhiệm trả lại quỹ bảo trì cho ban quản trị lâm thời là chủ đầu tư cũ hay chủ đầu tư mới ?

- Câu hỏi thứ ba: Nếu tôi chọn phương án nhận lại tiền thì trong Hợp đồng bảo lãnh của Ngân hàng ký kết với chủ đầu tư có 01 điều khoản phần 1 mục 3 lớn ghi là Ngân hàng bảo lãnh cho nghĩa vụ hoàn trả cho chủ đầu tư và cam kết với bên mua sẽ thực hiện trả thay cho chủ đầu tư trong trường hợp chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ hoàn trả. Trong trường hợp này, chủ đầu tư đã vi phạm với bên mua rồi thì trong điều khoản hoàn trả có bao gồm hoàn trả tiền gốc, hoàn trả tiền phạt, hoàn trả tiền bồi thường thiệt hại, vậy trong trường hợp này, Ngân hàng cam kết như thế nào? Nếu ngân hàng tiếp tục phát thư bảo lãnh thì nghĩa vụ hoàn trả sẽ được hiểu như thế nào? hoàn trả mỗi tiền gốc người mua nhà đã nộp hay hoàn trả bao gồm cả tiền phạt hợp đồng và tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng nếu có.

- Câu hỏi thứ tư: Nếu tôi chọn phương án nhận lại tiền thì những khoản phí, phạt lãi quá hạn bên phía Ngân hàng có thông báo sẽ giảm tối đa, vậy tối đa ở đây là bao nhiêu? có giảm hoàn toàn hay không? áp dụng mức chung cho tất cả mọi người hay như thế nào

? Ngoài ra, khi chúng tôi nhận lại được tiền như thế thì phí bảo trì chúng tôi đã trích có nhận lại được hay không? ”.

Ông **Mai Xuân Thuần** trả lời: “Tôi xin được trả lời các câu hỏi như sau:

- Thứ nhất: Theo Nghị quyết 42 khi Ngân hàng thực hiện việc thu giữ tài sản thì không cần ý kiến của chủ đầu tư. Ngân hàng thu giữ theo đúng quy định pháp luật.

- Thứ hai: Trong phạm vi của bảo lãnh, có nêu rõ số tiền bảo lãnh riêng đối với mỗi bên mua không vượt quá tổng số tiền bên mua đó đã thanh toán cho chủ đầu tư vào tài khoản chỉ định. Như vậy, được hiểu ở đây là phạm vi về mặt thanh toán bằng số tiền mà chúng ta đã bỏ ra để đầu tư. Tuy nhiên, tôi vẫn phải khẳng định lại, hiện tại bây giờ căn cứ, cơ sở để thực hiện chứng thư bảo lãnh chúng tôi đã hỏi cơ quan có thẩm quyền nhưng chưa nhận được câu trả lời. Chính vì thế để hỗ trợ kịp thời, đáp ứng tối đa nhu cầu của người mua nhà tại thời điểm này, chúng tôi phối hợp với một số bên để người mua nhà có nhu cầu được thu hồi lại vốn một cách nhanh nhất.

- Thứ ba: Liên quan đến phí bảo trì thì chúng ta chưa đóng phí bảo trì nên không nhắc ở đây.

- Thứ tư: Lãi suất và phí phạt: Đối với chính sách chung là miễn toàn bộ lãi phạt (lãi phạt trên gốc và lãi phạt trên lãi) được hiểu là ngân hàng thu lãi bằng đúng lãi thông thường. Chính sách này áp dụng chung với những người vay mua nhà tại dự án, không áp dụng riêng lẻ với bất cứ ai.

Sau khi ông Mai Xuân Thuần trả lời xong câu hỏi của khách hàng nêu trên, một Người mua nhà khác đứng lên phát biểu câu hỏi: “Tôi là **Trần Hồng Quân**, tôi là người mua căn hộ 28B02. Tôi có câu hỏi như sau: Đối với những cư dân muốn nhận lại tiền theo mốc thời gian từ ngày 15/11/2018-23/11/2018 như Ngân hàng thông báo, nêu nhiều dân cư muốn lấy lại tiền thì Ngân hàng sắp xếp như thế nào? Chúng tôi có nhận được thông báo cụ thể như thế nào không?”

Ông **Mai Xuân Thuần** trả lời: “Chúng tôi đã gửi phiếu ý kiến cho Người mua nhà tham dự họp hôm nay, sau cuộc họp hôm nay chúng tôi sẽ tổng hợp các phiếu sau đó Ngân hàng sẽ gọi điện thoại và hướng dẫn chi tiết các thủ tục cần làm đối với sự lựa chọn của Người mua nhà. Việc này Ngân hàng sẽ chủ động trong việc liên hệ với Người mua nhà. Tại các buổi làm việc đó sẽ có những văn bản xác nhận của Ngân hàng để hẹn ngày làm việc với bên thứ ba”.

Ông **Trần Hồng Quân** tiếp tục đặt câu hỏi: “Trong trường hợp, tôi muốn nhận lại tiền nhưng không có nhà đầu tư nào muốn mua lại căn hộ của tôi thì giải quyết như thế nào?”

Bà **Hồ Việt Hà** trả lời: “Chắc chắn Ngân hàng sẽ xử lý để đảm bảo lựa chọn nhận lại tiền của Người mua nhà đều được giải quyết, khi Ngân hàng đã đưa ra sự lựa chọn cho người mua nhà thì Ngân hàng có trách nhiệm với việc người nào lựa chọn phương án nào thì sẽ được hưởng theo phương án đó”.

Sau khi bà Hồ Việt Hà trả lời xong câu hỏi của ông Trần hồng Quân, một Người mua nhà khác đứng lên phát biểu câu hỏi (khách hàng không cho biết tên): “Tôi là người mua căn hộ số 2404, tôi muốn đặt ra 02 câu hỏi như sau:

- Thứ nhất: Tôi muốn nhận tiền nhưng vay tiền của Ngân hàng có bị phạt phí trả trước hạn hay không ?

- Thứ hai: Như đại diện Ngân hàng đã trao đổi, miễn giảm lãi phạt với điều kiện là phải trả đúng hạn mới được miễn giảm lãi phạt nhưng trả đúng hạn thì không bao giờ phát sinh lãi phạt đó, như vậy miễn giảm với điều kiện này thì quay về con số 0, vậy việc miễn giảm này được hiểu như thế nào?”

Ông Mai Xuân Thuần trả lời: “Hiện tại bây giờ có rất nhiều khoản vay của khách hàng cá nhân đã bị quá hạn tại Ngân hàng. Điều kiện để được miễn giảm là phải thanh toán hết các khoản quá hạn. Đối với lãi trả trước hạn thì Ngân hàng sẽ thu nếu gói vay áp dụng chương trình ưu đãi, Ngân hàng sẽ không thu nếu gói vay không áp dụng chương trình ưu đãi. Đối với mỗi hợp đồng sẽ có những cách giải quyết khác nhau, vì vậy, khi làm việc trực tiếp thì sẽ có câu trả lời cho từng người cụ thể”.

Sau khi ông Mai Xuân Thuần trả lời xong câu hỏi của khách hàng nêu trên, một Người mua nhà khác đứng lên phát biểu câu hỏi (khách hàng không cho biết tên và số căn hộ đã mua): “Trong trường hợp tôi muốn nhận lại tiền, như Ngân hàng đã trao đổi thì tôi không nhận được tiền lãi, tôi chỉ được nhận gốc thôi. Khi tôi làm việc tôi sẽ làm việc với Ngân hàng, tôi sẽ lấy tiền ở Ngân hàng hay lấy tiền ở người mua nhà của tôi và ai là người phải chịu thuế, phí?”

Ông Mai Xuân Thuần trả lời: “Đối với các Thuế, phí chuyển nhượng, phí công chứng thì hai bên phải tự thỏa thuận với nhau”.

Sau khi ông Mai Xuân Thuần trả lời xong câu hỏi của khách hàng nêu trên, một Người mua nhà khác đứng lên phát biểu (khách hàng không cho biết tên): “Tôi là người đã mua căn hộ A2206, tôi không thể chọn vào phương án nào được. Vì nếu chọn phương án nhận tiền thì không được nhận đồng lãi nào, còn phương án nhận được lộ trình cụ thể”.

Tiếp tục một Người mua nhà khác đứng lên phát biểu (khách hàng không cho biết tên và căn hộ đã mua): “Theo như cuộc họp hôm trước, đại diện Ngân hàng đã thông báo về việc sẽ cam kết thực hiện tối đa Hợp đồng đã ký với Sông Đà nhưng vừa rồi đại diện Ngân hàng lại phát biểu Hợp đồng đó là đơn phương giữa một cá thể và cá nhân ký với nhau. Như vậy đại diện Ngân hàng đã bác lại Hợp đồng chúng tôi đã ký với Sông Đà không có tác dụng. Đề nghị Ngân hàng trả lời tôi câu hỏi đó”.

Ông Mai Xuân Thuần trả lời: “Đối với cả Người mua nhà đồng hành cùng với Ngân hàng thì trên cơ sở việc lựa chọn chủ đầu tư mới, Ngân hàng sẽ cùng với chủ đầu tư mới cam kết sẽ bảo vệ, bảo đảm tối đa quyền lợi của tất cả Người mua nhà”

Người mua nhà nêu trên tiếp tục phát biểu ý kiến: “Việc kinh doanh và việc mua bán, chúng tôi mua căn hộ cũng như đóng cổ phần cũng như Ngân hàng cho Sông Đà vay tiền

để hoàn thiện tòa chung cư. Cổ phần là giống nhau, có thưởng có phạt rất rõ ràng. Vay phải trả, chậm có phạt. Ngân hàng là người quyết định, là người đang nắm cổ phần của Sông Đà. Vì vậy, tôi yêu cầu: Kể cả những cư dân trả lại căn hộ và đòi lại tiền thì Ngân hàng phải thực hiện đúng theo Hợp đồng đã ký với Sông Đà, tất cả các điều khoản trong đấy, còn nếu không thì số cư dân đã mua căn hộ ở đây sẽ thành lập công ty con và bán lại cổ phần đó cho 01 doanh nghiệp khác để đứng lên đàm phán với Ngân hàng. Chúng tôi rất đồng hành cùng Ngân hàng, nhưng hôm nay chúng tôi cũng không thể chọn được phương án nào do Ngân hàng đưa ra, nghe câu trả lời của đại diện Ngân hàng thì chúng tôi mất hết niềm tin ở Ngân hàng. Ngân hàng phải có văn bản trả lời cụ thể cho cư dân”.

Ông **Mai Xuân Thuần** trả lời: “Tôi xin khẳng định lại chúng tôi không có ý kiến trái chiều giữa các cuộc họp, lộ trình và kế hoạch chúng ta đặt ra không có gì thay đổi. Trên cơ sở các Hợp đồng mà Người mua nhà đã ký đã ký với Sông Đà, Người mua nhà tiếp tục cùng Ngân hàng tìm kiếm chủ đầu tư mới thì Ngân hàng với vai trò tài trợ vốn cho dự án sẽ cùng với Người mua nhà, bảo vệ quyền lợi hợp pháp một cách tối đa. Ngày hôm nay, chúng tôi nhận được nhiều ý kiến của Người mua nhà mong muốn nhận được tiền chính vì vậy nên Ngân hàng tìm kiếm thêm sự lựa chọn nữa cho Người mua nhà. Người mua nhà hoàn toàn có quyền chủ động để lựa chọn, Ngân hàng không ép cư dân vào sự lựa chọn nào cả. Tôi xin khẳng định lại: Ngân hàng không có cổ phần tại Công ty CP Sông Đà 1.01, ngân hàng chỉ cho Sông Đà 1.01 vay vốn, Ngân hàng không kinh doanh bất động sản, Ngân hàng chỉ cho vay và mong muốn thu được nợ của mình. Bản thân Người mua nhà bỏ tiền ra để mua nhà thì mục tiêu cuối cùng là nhận được nhà nhưng trên thực tế dự án triển khai bị chậm trễ do lỗi của chủ đầu tư”.

Ông **Mai Xuân Thuần** tiếp tục phát biểu: “Phía Ngân hàng đã phát phiếu ý kiến gửi đến tất cả mọi người tham dự cuộc họp, đề nghị mọi người có ý kiến, câu hỏi gì thì viết lại giấy và gửi lại Ngân hàng. Ngân hàng sẽ tổng hợp lại và sắp xếp lịch làm việc cùng Người mua nhà từ ngày 15/11/2018 đến ngày 23/11/2018. Cuộc họp kết thúc tại đây”.

Các bên tham gia cam kết đã hiểu rõ và tự chịu trách nhiệm về tính xác thực của các văn bản giấy tờ liên quan, không yêu cầu Thừa phát lại thẩm tra hay xác minh.

Các bên cũng đã được nghe Thừa phát lại giải thích về giá trị pháp lý của Vi bằng. Vi bằng có giá trị chứng cứ do Thừa phát lại lập để các bên sử dụng trong khuôn khổ quy định của pháp luật. Vi bằng không thay thế văn bản công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

Thừa phát lại cam kết ghi nhận trung thực, khách quan sự kiện, hành vi nêu trên trong vi bằng này.

Vi bằng được lập thành 03 bản, có giá trị pháp lý như nhau, 01 bản giao cho người yêu cầu lập vi bằng, 01 bản lưu tại Văn phòng Thừa phát lại Thủ Đức, 01 bản được đăng ký tại Sở Tư pháp thành phố Hà Nội. Mọi người đã tự đọc lại, hiểu rõ nội dung vi bằng và nhất trí ký tên.

Thừa phát lại kết thúc việc lập vi bằng vào hồi 16 giờ 55 phút cùng ngày.

Kèm theo Vi bằng này là các tài liệu sau:

Hình ảnh cuộc họp.

THƯ KÝ NGHIỆP VỤ


Võ Thị Nhung

NGƯỜI YÊU CẦU LẬP VI BẰNG 

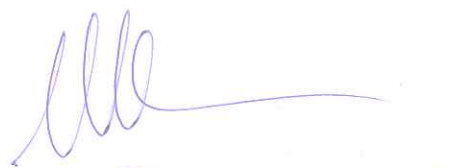


Mai Xuân Thuận

THỪA PHÁT LẠI



NGƯỜI THAM GIA


Đàm Sơn Uất



HÌNH ẢNH KÈM THEO VI BẰNG

(Kèm theo vi bằng số: ...16.32...../2018/VB-TPLTĐ ký ngày 6/11/2018)



Hình ảnh cuộc họp.