

PHÁ SẢN DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN: CÓ ĐÁNG SỢ?

LS. LƯƠNG VĂN TRUNG^(*)

Từ sự việc Công ty Sỹ Ngân bị TAND TP Hà Nội yêu cầu mở thủ tục phá sản vào tháng 10-2012, rồi thông tin chủ tịch tập đoàn Vina Megastar (chủ đầu tư của hàng loạt dự án bất động sản tại Hà Nội) bị bắt mới đây đã làm nhiều người lo lắng về hiệu ứng phá sản dây chuyền trên thị trường bất động sản vốn đang trong cảnh khủng hoảng.

Liệu việc mở thủ tục tuyên bố phá sản đối với doanh nghiệp bất động sản có đáng lo đến vậy không hay vẫn có những yếu tố tích cực khi nhìn từ Luật Phá sản (LPS) năm 2004.

Bảo vệ doanh nghiệp phá sản

Theo quan điểm chung của nhiều quốc gia trên thế giới, phá sản trước hết là một biện pháp bảo vệ (bảo hộ) đối với doanh nghiệp và chủ doanh nghiệp, thậm chí là cá nhân lâm vào cảnh nợ nần, chứ không hẳn là một “yêu cầu hỗ trợ tự sát”. LPS tuy không nói rõ quan điểm này nhưng cũng thể hiện những yếu tố có tính bảo vệ và bảo hộ cho chính doanh nghiệp phá sản. Ngoài ra, LPS cũng hướng tới bảo vệ chủ nợ, đặc biệt là chủ nợ không có bảo đảm.

Xin được nêu vắn tắt một số biện pháp có tính bảo hộ là (i) chốt nghĩa vụ về tài sản và lãi (điều 33 và 34), (ii) đòi lại tiền thuê chưa sử dụng (khoản 2, điều 40), (iii) đình chỉ hợp đồng đang có hiệu lực mà bất lợi (khoản 1, điều 45), (iv) bù trừ nghĩa vụ (điều 48), (v) đình chỉ thi hành án dân sự (điều 57). Đặc biệt, là việc tạm đình chỉ giải quyết yêu cầu doanh nghiệp phá sản thực hiện nghĩa vụ về tài sản (điều 27) và thủ tục phục hồi hoạt

động kinh doanh nếu được hội nghị chủ nợ thông qua như được quy định tại chương 6 của luật.

Doanh nghiệp bất động sản thường nợ chủ yếu ở các ngân hàng và hầu hết các khoản nợ đều có bảo đảm từ quyền sử dụng đất của các dự án và có thể cả chính dự án của doanh nghiệp đó. Hiện nay, trách nhiệm thu hồi nợ thuộc các chi nhánh mà cụ thể là giám đốc chi nhánh và các nhân viên tín dụng phụ trách khoản nợ. Việc thu hồi nợ chủ yếu là bán tài sản bảo đảm chứ không phải là tạo các giá trị gia tăng cho tài sản đó nhằm tăng khả năng trả nợ của doanh nghiệp phá sản. Vì vậy, việc thu hồi nợ của các ngân hàng, nếu làm quyết liệt, là cú hích quyết định để doanh nghiệp đó sụp đổ hoàn toàn hoặc ít nhất là đưa doanh nghiệp đó vào tình trạng “chết lâm sàng” hay “sống thực vật”.

Các doanh nghiệp cần lưu ý, điều 27 của LPS đã quy định kể từ ngày tòa án thụ lý đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản, phải đình chỉ việc (i) thi hành án dân sự về tài sản, (ii) giải quyết vụ án đòi

doanh nghiệp phá sản thực hiện nghĩa vụ về tài sản, (iii) xử lý tài sản bảo đảm của doanh nghiệp phá sản đối với các chủ nợ có bảo đảm, trừ trường hợp được tòa án cho phép.

Như vậy, việc yêu cầu mở thủ tục phá sản bởi chính doanh nghiệp phá sản là một biện pháp tự vệ để không bị các chủ nợ có bảo đảm (chủ yếu là các ngân hàng) tước đi những tài sản có giá trị nhất vốn mang tính sống còn đối với doanh nghiệp.

Đi cùng với việc đình chỉ trên, LPS quy định thẩm phán có trách nhiệm triệu tập hội nghị chủ nợ gồm các chủ nợ, đại diện người lao động và người bảo lãnh để xem xét việc phục hồi hoạt động kinh doanh cho doanh nghiệp phá sản, bao gồm huy động vốn mới, tổ chức lại bộ máy quản lý, bán hoặc cho thuê tài sản không cần thiết... (khoản 2, điều 69). Phương án này được thông qua khi có quá nửa số chủ nợ không có bảo đảm có mặt đại diện cho từ hai phần ba tổng số nợ không có bảo đảm trở lên biểu quyết tán thành (khoản 2, điều 71). ▶



Với những quy định này, doanh nghiệp phá sản lại có thêm một cơ hội để phục hồi hoạt động kinh doanh nếu có phương án tốt và khả thi.

Bảo vệ chủ nợ không có bảo đảm và khách hàng

Chủ nợ không có bảo đảm và đặc biệt là khách hàng đã đặt cọc hay góp vốn vào doanh nghiệp bất động sản hưởng lợi rất lớn từ hai biện pháp nêu trên. Các chủ nợ này cũng có thể sử dụng quyền yêu cầu mở thủ tục phá sản để tránh việc mất trắng tài sản của mình tại doanh nghiệp phá sản.

Ngoài ra, các chủ nợ nói chung và khách hàng của doanh nghiệp bất động sản còn được bảo vệ từ các biện pháp chống các hành vi tẩu tán tài sản của doanh nghiệp và chủ doanh nghiệp bằng việc vô hiệu hóa các giao dịch. Không thể phủ nhận rằng nhiều chủ doanh nghiệp khi nhìn thấy cuộc khủng hoảng trên thị trường bất động sản kéo dài cũng như sự mịt mờ về khả năng phục hồi của doanh nghiệp, họ sẵn sàng tính đến chuyện tẩu tán tài sản và bỏ mặc quyền lợi của các chủ nợ và khách hàng. Vì vậy, các chủ nợ không có bảo đảm cũng nên cân nhắc áp dụng thủ tục phá sản để bảo vệ quyền lợi của mình tốt hơn.

Nếu thủ tục phá sản được áp dụng một cách đầy đủ, chính xác bởi các bên, đặc biệt là các thẩm phán và tổ quản lý, thanh lý tài sản có trình độ và kinh nghiệm thì không còn phải lo về sự đổ vỡ hệ thống mang tính tự phát và vô phương cứu chữa...

Khách hàng là chủ nợ hay đồng chủ sở hữu đối với dự án còn dang dở?

Một vấn đề được dư luận đặc biệt quan tâm là quyền lợi của khách hàng khi tham gia góp vốn để mua các sản phẩm bất động sản trong dự án nhà ở nhưng dự án đó chưa triển khai hoặc đang triển khai dở dang. Phần này chỉ đề cập đến các khách hàng là cá nhân góp vốn hoặc hợp tác đầu tư với doanh nghiệp bất động sản để phân chia sản phẩm là nhà ở trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận (điểm c, khoản 1, điều

Phá sản trước hết là một biện pháp bảo vệ (bảo hộ) đối với doanh nghiệp và chủ doanh nghiệp lâm vào cảnh nợ nần, chứ không hẳn là một “yêu cầu hỗ trợ tự sát”. Luật Phá sản tuy không nói rõ quan điểm này nhưng cũng thể hiện những yếu tố có tính bảo vệ và bảo hộ cho doanh nghiệp phá sản.

9 của Nghị định 71/2010/NĐ-CP) và cá nhân đã thanh toán tiền mua nhà ứng trước cho doanh nghiệp (theo điểm đ, khoản 1, điều 9, Nghị định 71).

Hầu hết các doanh nghiệp đang gặp khó khăn và không thể thực hiện hoặc thực hiện xong dự án nhà ở đã huy động vốn theo hai hình thức nói trên đều đã thế chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất của dự án đó tại ngân hàng để vay vốn phát triển cho chính dự án đó hoặc dự án khác. Trong khi đó, theo quy định (khoản 4 và 6 của điều 10), sau khi hoàn thành công trình, doanh nghiệp phải (i) bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành theo nội dung của dự án đã được phê duyệt hoặc theo văn bản chấp thuận đầu tư và (ii) làm các thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng trong phạm vi dự án cho chủ sở hữu (khách hàng).

Vậy, trên giả thuyết là khách hàng tuân thủ mọi quy định về góp vốn hoặc thanh toán, họ là chủ sử dụng đối với một phần diện tích đất của dự án hoặc vừa là chủ sử dụng một phần diện tích đó và chủ sở hữu một phần công trình xây dựng đang dở dang kia hay chỉ là một chủ nợ của doanh nghiệp bất động sản?

Khách hàng nêu trên là chủ sở hữu chứ không phải là chủ nợ vì ba lý do dưới đây.

Thứ nhất, họ đã tham gia đầu tư vào hoặc mua một sản phẩm tương lai hợp pháp được xác định rõ về địa điểm, diện tích, thậm chí là vị trí (địa chỉ), loại nhà ở thông qua báo cáo với sở xây

dựng và trong hợp đồng góp vốn hoặc mua nhà (điều 9).

Thứ hai, Nghị định 71 cũng thừa nhận nhà ở trong tương lai là một tài sản bằng việc quy định nhà ở đó có thể dùng để thế chấp tại tổ chức tín dụng để vay vốn hoặc mua bán. Đồng thời, nghị định cũng thừa nhận quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở trong tương lai.

Thứ ba, nguyên tắc này cũng được áp dụng khá phổ biến ở nhiều quốc gia phát triển như Pháp hay Anh.

Vì lẽ đó, Quốc hội (hoặc thấp nhất là Chính phủ) nên quy định rõ theo hướng quan điểm nêu trên để bảo vệ quyền lợi cho khách hàng. Khi chưa có quy định như vậy, tòa án giải quyết thủ tục phá sản cần giải thích luật theo hướng này. Việc không quy định hoặc giải thích như vậy, có thể sẽ chuyển mọi rủi ro sang cho nhóm người dễ bị tổn thương nhất là các khách hàng của doanh nghiệp bất động sản. Cách thức đó sẽ là mâu thuẫn với quy định và tinh thần của pháp luật hiện hành cũng như thông lệ công bằng của nhiều quốc gia và tạo ra nhiều bất công cũng như các hệ lụy rất lớn đối với nền kinh tế - xã hội của đất nước. Dù sao, trong trường hợp xấu nhất, các khách hàng không được thừa nhận là chủ sử dụng một phần diện tích đất của dự án hoặc vừa là chủ sử dụng một phần diện tích đó và chủ sở hữu một phần công trình xây dựng đang dở dang của doanh nghiệp bất động sản đang trong tình trạng hoặc quá trình mở thủ tục phá sản cần đoàn kết với nhau để sử dụng tối đa LPS như phân tích ở trên để bảo vệ quyền lợi của mình tốt hơn.

^(*) Công ty Luật Bross & Partners