

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 12 tháng 09 năm 2025

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

Căn cứ Biên Bản bàn giao tài sản giữa Bà Trịnh Ngọc Duyên và Ông Bế Công Sơn ngày 07/07/2024 tại số nhà 51 – Khu biệt thự Vườn Đào, phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. Tài sản bàn giao bao gồm: 01 máy tính Laptop Dell; 01 USB; 01 điện thoại di động Iphone. **Quá trình kiểm tra rà soát các file dữ liệu trên máy tính của Trịnh Ngọc Duyên đã phát hiện:** Trịnh Ngọc Duyên, Tạ Thị Vân, Nguyễn Ngọc Dung, Tạ Thị Thùy Trang và Luật sư của Tạ Thị Vân cấu kết với Ông Đinh Văn Nho – Phó TGD VPbankvà Ông Nguyễn Duy Kiên – Chủ tịch HĐQT Công ty Kita Investment (sau đây gọi tắt là **Nhóm bán tài sản bất hợp pháp**) đã xây dựng một kịch bản tài sản của Công ty VMG và các Công ty nhận ủy thác của Công ty VMG rất hoàn hảo như sau:

MỤC I. XÁC ĐỊNH SỐ CỔ PHẦN, PHẦN VỐN GÓP CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DƯỢC PHẨM VIMEDIMEX VÀ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN THANH TRÌ, CÔNG TY Á ẬU.

I. XÁC ĐỊNH SỐ CỔ PHẦN, PHẦN VỐN GÓP CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DƯỢC PHẨM VIMEDIMEX KỂ TỪ NGÀY 13/04/2019 -31/12/2021 VÀ TRÁCH NHIỆM CÁ NHÂN ĐẠI DIỆN PHẦN VỐN GÓP ĐỂ ĐẦU TƯ DỰ ÁN THÀNH PHẦN Ô ĐẤT TM01, CT05, CT06.

A. XÁC ĐỊNH TỶ LỆ NẤM GIỮ CỔ PHẦN, PHẦN VỐN GÓP CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DƯỢC PHẨM VIMEDIMEX KỂ TỪ NGÀY 13/04/2019 -31/12/2021 TẠI DỰ ÁN THÀNH PHẦN Ô ĐẤT TM01, CT05, CT06.

Ngày 20/12/2019, Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Dược phẩm Vimedimex, vốn điều lệ 3.000.000.000.000 đồng. Cổ đông sáng lập:

1. Ngày 20/12/2019, Công ty CP Đầu tư BĐS Hồ Gươm, Đại diện vốn góp Ông Quản Xuân Dũng nhận ủy thác đầu tư và nắm giữ 63.000.000 triệu cổ phần, chiếm tỷ lệ 21% tại Công ty cổ phần Tập đoàn Dược Phẩm Vimedimex.

Ngày 05/01/2017, Công ty CP Đầu tư BĐS Hồ Gươm, Đại diện Bà Nguyễn Thị Loan - Chủ tịch HĐQT (Bên A), và Ông Quản Xuân Dũng “Bên B”, ký Hợp đồng ủy thác đầu tư nắm giữ quyền sở hữu hợp pháp phần vốn góp cổ phần tại Công ty CP Đầu tư BĐS Hồ Gươm, trong đó có nội dung: Tại Điều 5, Cam kết của Bên B (a) Bên B sẽ thông báo cho Bên A

các thông tin liên quan tới tổ chức, hoạt động của **Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Hồ Gươm** và các thông tin liên quan tới việc thực hiện Hợp Đồng này ngay sau khi Bên B có được các thông tin đó. (b) Trong phạm vi không trái với các quy định của Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật và không vi phạm nghĩa vụ bảo mật với bất kỳ Tổ Chức/Cá Nhân nào khác, Bên B tại từng thời điểm sẽ chuyển cho Bên A bản sao của tất cả các văn bản và tài liệu mà Bên B nhận được từ **Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Hồ Gươm**. (c) Bên B sẽ tạo mọi điều kiện để Bên A có thể kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện Hợp Đồng này. (d) Trường hợp có bất kỳ vấn đề nào cần biểu quyết tại **Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Hồ Gươm** hoặc được quyết định (nếu Bên B là người có thẩm quyền quyết định tại **Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Hồ Gươm**) hoặc phát sinh các tranh chấp liên quan tới **Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Hồ Gươm**, Bên B sẽ thông báo và xin ý kiến chấp thuận của Bên A trước khi thực hiện. (g) Theo đề nghị của Bên A, Bên B sẽ ủy quyền cho các Tổ Chức/Cá Nhân để giải quyết các vấn đề phát sinh tại Công ty. (h) Thực hiện đầy đủ các quyền và trách nhiệm theo quy định của Hợp Đồng này và Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật.

2. Ngày 20/12/2019, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hòa Bình, Đại diện vốn góp Bà Trịnh Ngọc Duyên, nhận ủy thác đầu tư và nắm giữ 33.000.000 triệu cổ phần, chiếm tỷ lệ 11% tại Công ty cổ phần Tập đoàn Dược Phẩm Vimedimex.

Ngày 06/12/2016, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hòa Bình, Đại diện Bà Nguyễn Thị Loan - Chủ tịch HĐQT (Bên A), và Bà Trịnh Ngọc Duyên "Bên B", ký Hợp đồng ủy thác đầu tư nắm giữ quyền sở hữu hợp pháp phần vốn góp cổ phần tại Công ty cổ phần Tập đoàn Dược phẩm Vimedimex, trong đó có nội dung: Tại Điều 5, Cam kết của Bên B (a) Bên B sẽ thông báo cho Bên A các thông tin liên quan tới tổ chức, hoạt động của **Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hòa Bình** và các thông tin liên quan tới việc thực hiện Hợp Đồng này ngay sau khi Bên B có được các thông tin đó. (b) Trong phạm vi không trái với các quy định của Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật và không vi phạm nghĩa vụ bảo mật với bất kỳ Tổ Chức/Cá Nhân nào khác, Bên B tại từng thời điểm sẽ chuyển cho Bên A bản sao của tất cả các văn bản và tài liệu mà Bên B nhận được từ **Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hòa Bình**. (c) Bên B sẽ tạo mọi điều kiện để Bên A có thể kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện Hợp Đồng này. (d) Trường hợp có bất kỳ vấn đề nào cần biểu quyết tại **Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hòa Bình** hoặc được quyết định (nếu Bên B là người có thẩm quyền quyết định tại **Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hòa Bình**) hoặc phát sinh các tranh chấp liên quan tới **Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hòa Bình**, Bên B sẽ thông báo và xin ý kiến chấp thuận của Bên A trước khi thực hiện. (g) Theo đề nghị của Bên A, Bên B sẽ ủy quyền cho các Tổ Chức/Cá Nhân để giải quyết các vấn đề phát sinh tại **Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hòa Bình**. (h) Thực hiện đầy đủ các quyền và trách nhiệm theo quy định của Hợp Đồng này và Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật.

3. Ngày 20/12/2019, Ông Lê Tiến Dũng nhận ủy thác đầu tư và nắm giữ 90.000.000 triệu cổ phần, chiếm tỷ lệ 20% cổ phần của Công ty cổ phần Tập đoàn Dược Phẩm Vimedimex.

Ngày 29/03/2017, Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Dược Phẩm Vimedimex, Đại diện Bà Nguyễn Thị Loan - Chủ tịch HĐQT "Bên A" và Ông Lê Tiến Dũng "Bên B", ký Hợp đồng ủy thác đầu tư nắm giữ quyền sở hữu hợp pháp phần vốn góp cổ phần tại Công ty cổ phần Tập đoàn Dược phẩm Vimedimex, trong đó có nội dung: (1) Tại Điều 3, Hợp đồng ủy thác quy định: (a) Bên B sẽ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần tập đoàn dược phẩm Vimedimex mà Bên B đang nắm giữ tại thời điểm nhận được đề nghị chuyển nhượng cho Bên A và/hoặc Tổ Chức/Cá Nhân do Bên A chỉ định. Ngay lập tức chuyển lại toàn bộ số tiền mà Bên B nhận được từ việc chuyển nhượng hoặc chỉ định Tổ Chức/Cá Nhân nhận chuyển nhượng thanh toán tiền mua cổ phần, quyền mua cổ phần vào tài khoản do Bên A chỉ định. (2) Tại điểm a, điểm b, Điều 5, Hợp đồng ủy thác quy định: "(a) Bên B sẽ thông báo cho Bên A các thông tin liên quan tới tổ chức, hoạt động của Công ty và các thông tin liên quan tới việc thực hiện Hợp Đồng này ngay sau khi Bên B có được các thông tin đó. (b) Trong phạm vi không trái với các quy định của Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật và không vi phạm nghĩa vụ bảo mật với bất kỳ Tổ Chức/Cá Nhân nào khác, Bên B tại từng thời điểm sẽ chuyển cho Bên A bản sao của tất cả các văn bản và tài liệu mà Bên B nhận được từ Công ty cổ phần Tập đoàn Dược phẩm Vimedimex. (c) Bên B sẽ tạo mọi điều kiện để Bên A có thể kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện Hợp Đồng này. (d) Trường hợp có bất kỳ vấn đề nào cần biểu quyết tại Công ty hoặc được quyết định (nếu Bên B là người có thẩm quyền quyết định tại Công ty) hoặc phát sinh các tranh chấp liên quan Mới của Công ty, Bên B sẽ thông báo và xin ý kiến chấp thuận của Bên A trước khi thực hiện".

4. Ngày 31/10/2018, Bà Tạ Thị Vân nhận ủy thác đầu tư và nắm giữ 59.000.000 triệu cổ phần, chiếm tỷ lệ 19% cổ phần của Công ty cổ phần Tập đoàn Dược Phẩm Vimedimex.

Ngày 31/10/2018, Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Dược Phẩm Vimedimex, Đại diện Bà Nguyễn Thị Loan - Chủ tịch HĐQT (Bên Ủy Thác) và Bà Tạ Thị Vân "Bên Nhận Ủy Thác" ký Hợp đồng ủy thác đầu tư nắm giữ cổ phần tại Công ty VMG, trong đó có nội dung: Tại điểm a, điểm b, Điều 5, Hợp đồng ủy thác quy định: "(a) Bên B sẽ thông báo cho Bên A các thông tin liên quan tới tổ chức, hoạt động của Công ty và các thông tin liên quan tới việc thực hiện Hợp Đồng này ngay sau khi Bên B có được các thông tin đó. (b) Trong phạm vi không trái với các quy định của Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật và không vi phạm nghĩa vụ bảo mật với bất kỳ Tổ Chức/Cá Nhân nào khác, Bên B tại từng thời điểm sẽ chuyển cho Bên A bản sao của tất cả các văn bản và tài liệu mà Bên B nhận được từ Công ty cổ phần Tập đoàn Dược phẩm Vimedimex. (c) Bên B sẽ tạo mọi điều kiện để Bên A có thể kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện Hợp Đồng này. (d) Trường hợp có bất kỳ vấn đề nào cần biểu quyết tại Công ty hoặc được quyết định (nếu Bên B là người có thẩm quyền quyết định

8436
TY
AN
AN
IAM
AEX
HA

tại Công ty) hoặc phát sinh các tranh chấp liên quan Mới của Công ty, **Bên B** sẽ thông báo và xin ý kiến chấp thuận của **Bên A** trước khi thực hiện”.

5. Ngày 20/12/2019, Bà Nguyễn Thị Loan, phòng 52, nhà 6, Tập thể Nam Đồng, phường Nam Đồng, quận Đống Đa TPHN nắm giữ 87.000.000 triệu cổ phần, chiếm tỷ lệ 29% cổ phần của Công ty cổ phần Tập đoàn Dược Phẩm Vimedimex.

B. HĐQT CÔNG TY VMG ĐÃ QUY ĐỊNH TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CÁ NHÂN NHẬN ỦY QUYỀN QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH TẠI CÔNG TY VMG.

1, Bà Nguyễn Ngọc Dung - PTGD Công ty VMG đã lạm dụng chức vụ quyền hạn làm trái các Quy định về Quản lý tài sản, thẩm quyền được phê duyệt gây thiệt hại tài sản, tiền của Công ty VMG và các Cổ đông, Chủ đầu tư Dự án, “**Điều chuyển sử dụng Nguồn vốn**” không đúng quy định, gây thiệt hại cho Công ty VMG trong quá trình thực hiện công việc **quy định tại 25 quyết định phân cấp, ủy quyền của Công ty VMG** và chức danh Chủ tài khoản do Công ty VMG ủy quyền trong đó có nội dung: **(1) Chỉ đạo trực tiếp việc sử dụng nguồn vốn, điều chuyển vốn của Công ty Vimedimex và các Công ty sử dụng thương hiệu Vimedimex; (2) Chỉ đạo thực hiện mua sắm công cụ dụng cụ, văn phòng phẩm, vật phẩm tổ chức sự kiện, các gói thầu có giá trị từ 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) trở xuống của các Khối, phòng ban và các công ty thành viên thuộc Công ty VMG.**

2. Bà Tạ Thị Vân lợi dụng chức vụ quyền hạn trong lĩnh vực **Đầu tư xây dựng** đã chiếm dụng trái phép tài sản của Công ty VMG trong quá trình thực hiện **Hợp đồng ủy thác đầu tư và 17 Quyết định phân cấp ủy quyền** của HĐQT Công ty VMG và ủy quyền thay mặt Công ty VMG ký kết các văn bản, giấy tờ, công văn gửi sở ban ngành, các Hợp đồng kinh tế theo quy định tại 17 Quyết định trong đó có nội dung: **Thay mặt Công ty VMG ký kết các văn bản, giấy tờ, công văn gửi sở ban ngành, các Hợp đồng kinh tế Dự án đầu tư xây dựng công trình tại ô đất có ký hiệu TM01 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long tại phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, Hà Nội; Dự án đầu tư xây dựng công trình cao tầng tại ô đất ký hiệu CT05, CT06 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long tại phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, Hà Nội; Dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng tại ô đất có ký hiệu BT02, BT03, BT04, BT05, BT06, BT07 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long tại phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, Hà Nội;**

3. Bà Trịnh Ngọc Duyên -PTGD Công ty VMG đã lạm dụng chức vụ quyền hạn **chuyển nhượng trái phép tài sản**, làm trái các quy định về quản lý nguồn vốn gây thiệt hại cho Công ty VMG, Cổ đông VMG và Công ty Thanh Trì trong quá trình thực hiện Hợp đồng ủy thác đầu tư và **25 Quyết định phân cấp, ủy quyền và Chủ tài khoản Công ty Thanh Trì do Công ty VMG ủy quyền trong đó có nội dung: Bà Trịnh Ngọc Duyên được toàn quyền quyết định và ký các văn bản, chứng từ, hồ sơ, tài liệu liên quan đến công tác nguồn vốn, thanh quyết toán của Khối kế hoạch nguồn vốn và Khối Thanh quyết toán đối với những dự án đầu tư bất động sản do Công ty VMG làm chủ đầu tư**

và những dự án bất động sản mà Công ty VMG ủy thác góp vốn đầu tư: (1) Chỉ đạo thu xếp **nguồn vốn nhanh chóng**, đảm bảo tính thanh khoản và kiểm tra, giám sát việc sử dụng nguồn vốn; (2) **Chỉ đạo xây dựng bảng giá, chính sách bán hàng đối với những dự án đầu tư bất động sản** do Công ty VMG làm chủ đầu tư và những dự án bất động sản mà Công ty VMG là đơn vị phát triển dự án.

4. HĐQT Công ty VMG phân công ủy quyền cho Ông Lê Tiến Dũng – Tổng Giám Đốc Công ty VMG kể từ ngày 21/09/2017 đến 15/11/2022 tại 07 Quyết định và ủy quyền Chủ tài khoản của Công ty VMG tại các ngân hàng thương mại cổ phần và ủy quyền ký duyệt các chứng từ và văn bản giấy tờ cụ thể như sau: (1) Đối với hoạt động kế toán tài chính: Ký BCTC 06 tháng và hàng năm của Công ty; Báo cáo thuế, **chứng từ thu chi các khoản thanh toán** có giá trị $\leq 50.000.000$ đồng sau khi có tờ trình phê duyệt chủ trương của Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị. (2) **Phụ trách chịu trách nhiệm chỉ đạo trực tiếp các Dự án và Khối giám sát thi công của Công ty VMG.** Dự án xây dựng công trình tại ô đất CT3, CT4 tại khu tái định cư Xuân La, phường Xuân La, quận Tây Hồ. Dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư phục vụ xây dựng Khu đô thị mới Hà Nội tại phường Cổ Nhuê 1 và phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Ông Lê Tiến Dũng chịu trách nhiệm cá nhân trước HĐQT Công ty VMG và trước pháp luật trong quá trình chỉ đạo điều hành.

III. CÔNG TY VMG ỦY THÁC ĐẦU TƯ CHO CÁC CÁ NHÂN ĐẠI DIỆN PHẦN VỐN GÓP CỦA CÔNG TY THANH TRÌ KỂ TỪ NGÀY 24/11/2014 -31/12/2021.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106698585 đăng ký lần đầu ngày 24/11/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 04/03/2019, xác nhận tăng vốn điều lệ của Công ty Thanh Trì từ 500 tỷ đồng lên 1.637 tỷ đồng. Đại diện pháp luật là Bà **Trịnh Ngọc Duyên** – Chủ tịch HĐQT.

1. Ngày 24/11/2014,, Bà Trịnh Ngọc Duyên nhận ủy thác đầu tư và nắm giữ 40% cổ phần của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Thanh Trì.

Ngày 24/11/2014, Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Dược Phẩm Vimedimex, Đại diện Bà **Nguyễn Thị Loan** - Chủ tịch HĐQT (Bên A) và Bà **Trịnh Ngọc Duyên (Bên B)** ký Hợp đồng ủy thác đầu tư nắm giữ 40% cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư Bất động sản Thanh Trì, trong đó có nội dung: **Bên A đề nghị ủy thác và Bên B đồng ý nhận ủy thác từ Bên A để thực hiện các công việc trong phạm vi sau đây: (1) Nhân danh chính Bên B để tiến hành mua Cổ Phần tại Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Thanh Trì theo yêu cầu của Bên A; (2) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của cổ đông của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Thanh Trì sau khi thực hiện mua Cổ Phần nêu trên theo yêu cầu của Bên A; (3) Thực hiện các công việc khác theo yêu cầu của Bên A; (3) Trong mọi trường hợp, Bên B cam kết và xác nhận vô điều kiện rằng, Bên B chỉ thực hiện các Công Việc Được Ủy Thác sau khi được Bên A chấp thuận bằng văn bản, email và/hoặc hình thức khác do Bên A chỉ định. Trường hợp có bất kỳ vấn đề nào cần biểu quyết tại Công ty hoặc được quyết định (nếu Bên B là người có thẩm quyền quyết định tại Công ty) hoặc phát sinh các tranh chấp**

liên quan Mới của Công ty, Bên B sẽ thông báo và xin ý kiến chấp thuận của Bên A trước khi thực hiện.

2. Ngày 13/01/2015, Ông Phạm Ngọc Quân nhận ủy thác đầu tư và nắm giữ 10% cổ phần của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Thanh Trì.

Ngày 13/04/2015, Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Dược Phẩm Vimedimex, Đại diện Bà Nguyễn Thị Loan - Chủ tịch HĐQT (Bên A) và Ông Phạm Ngọc Quân (Bên B) ký Hợp đồng ủy thác đầu tư nắm giữ cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Thanh Trì, trong đó có nội dung: ***“Trường hợp có bất kỳ vấn đề nào cần biểu quyết tại Công ty hoặc được quyết định (nếu Bên B là người có thẩm quyền quyết định tại Công ty) hoặc phát sinh các tranh chấp liên quan Mới của Công ty, Bên B sẽ thông báo và xin ý kiến chấp thuận của Bên A trước khi thực hiện”.***

3. Ngày 13/01/2015, Bà Nguyễn Thị Hải nhận ủy thác đầu tư và nắm giữ 25% cổ phần của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Thanh Trì.

Ngày 13/04/2015, Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Dược Phẩm Vimedimex, Đại diện Bà Nguyễn Thị Loan - Chủ tịch HĐQT (Bên A) và Bà Nguyễn Thị Hải (Bên B) nhận ủy thác đầu tư và nắm giữ cổ phần của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Thanh Trì, trong đó có nội dung: ***“Trường hợp có bất kỳ vấn đề nào cần biểu quyết tại Công ty hoặc được quyết định (nếu Bên B là người có thẩm quyền quyết định tại Công ty) hoặc phát sinh các tranh chấp liên quan Mới của Công ty, Bên B sẽ thông báo và xin ý kiến chấp thuận của Bên A trước khi thực hiện”.***

4. Ngày 13/01/2015, Bà Trần Thùy Linh nhận ủy thác đầu tư và nắm giữ 25% cổ phần của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Thanh Trì.

Ngày 13/04/2015, Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Dược Phẩm Vimedimex, Đại diện Bà Nguyễn Thị Loan - Chủ tịch HĐQT (Bên A) và Bà Trần Thùy Linh (Bên B) ký Hợp đồng ủy thác đầu tư nắm nhận ủy thác đầu tư và nắm giữ cổ phần của Công ty cổ phần đầu tư bất động sản Thanh Trì, trong đó có nội dung: ***“Trường hợp có bất kỳ vấn đề nào cần biểu quyết tại Công ty hoặc được quyết định (nếu Bên B là người có thẩm quyền quyết định tại Công ty) hoặc phát sinh các tranh chấp liên quan Mới của Công ty, Bên B sẽ thông báo và xin ý kiến chấp thuận của Bên A trước khi thực hiện”.***

IV. CÔNG TY VMG ỦY THÁC ĐẦU TƯ CHO CÁC CÁ NHÂN ĐẠI DIỆN PHẦN VỐN GÓP CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ Á ÂU KỂ TỪ NGÀY 01/10/2019 - 31/12/2021.

A. TÓM TẮT NỘI DUNG HỢP ĐỒNG ỦY THÁC GÓP VỐN ĐẦU TƯ Ô ĐẤT BT03, BT04, BT07 THUỘC DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ NAM THĂNG LONG GIAI ĐOẠN III CỦA CÔNG TY VMG ỦY THÁC CHO CÁ NHÂN ÔNG QUẢN XUÂN DŨNG

Ngày 01/10/2019, Bên ủy thác: Công ty cổ phần Tập đoàn Dược phẩm Vimedimex, Đại diện: Bà Nguyễn Thị Loan – Chủ tịch Hội đồng quản trị (sau đây gọi tắt là “Bên A”) và Bên nhận ủy thác: Ông Quản Xuân Dũng với tư

cách là (sau đây gọi tắt là “**Bên B**”) ký kết Hợp đồng ủy thác đầu tư nắm giữ cổ phần của Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ Á Âu. **Thể hiện:**

1. Nội dung ủy thác được quy định tại Điều 2 của Hợp đồng.

(1) **Bên A đề nghị ủy thác và Bên B đồng ý nhận ủy thác từ Bên A để thực hiện các công việc trong phạm vi sau đây:** Nhân danh chính Bên B để tiến hành mua Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại & Dịch Vụ Á Âu theo yêu cầu của Bên A; **Thực hiện các quyền và nghĩa vụ** của cổ đông tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại & Dịch Vụ Á Âu sau khi thực hiện mua Cổ Phần nêu trên theo yêu cầu của Bên A; **Thực hiện đặt chỗ 135.000.000.000 đồng, thông qua Hợp đồng giữ hộ, tại ngân hàng Indovinabank, theo chỉ định của bên A;**

(2) **Các Bên đồng ý rằng** việc lựa chọn Doanh nghiệp bất động sản để thực hiện các hoạt động ủy thác mua cổ phần theo quy định tại Hợp Đồng này là do Bên A quyết định và thông báo cho Bên B. **Trong mọi trường hợp, Bên B cam kết** và xác nhận vô điều kiện rằng, Bên B chỉ thực hiện các Công Việc Được Ủy Thác sau khi được Bên A chấp thuận bằng văn bản, email và/hoặc hình thức khác do Bên A chỉ định;

(3) **Bên A và Bên B cùng đồng ý rằng,** Bên A có quyền quản lý, lưu trữ tất cả các tài liệu, hồ sơ (bản gốc) và/hoặc các hình thức thể hiện khác liên quan đến Cổ Phần Phần Vốn Góp và các giao dịch Cổ Phần Phần Vốn Góp do Bên B thực hiện theo quy định tại Điều 2.1 Hợp Đồng này,

(4) **Các Bên cùng đảm bảo rằng,** việc ký kết Hợp Đồng này được thực hiện trên tinh thần tự nguyện, hợp pháp và sử dụng lợi thế của mỗi Bên để thực hiện Công Việc Được Ủy Thác nhằm mục đích sinh lợi. Các Bên cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan và các yêu cầu từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Khoản Cam kết ủy thác và phí ủy thác được quy định tại Điều 3 của Hợp đồng

(1) Tùy thuộc vào điều khoản và điều kiện trong Hợp đồng này, Bên A đồng ý ủy thác và Bên B đồng ý nhận ủy thác số tiền theo quy định tại Mục 3.3 (ii) dưới đây để mua cổ phần tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại & Dịch Vụ Á Âu; Số tiền mà Bên A ủy thác cho Bên B là số tiền mà Bên B sẽ mua cổ phần khi thành lập Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại & Dịch Vụ Á Âu và/hoặc mua cổ phần lại của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại & Dịch Vụ Á Âu (sau khi Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại & Dịch Vụ Á Âu được thành lập và/hoặc có nhu cầu tăng vốn nếu có) (“**Khoản Cam Kết ủy Thác**”).

(2) **Cấp vốn ủy Thác:** Sau khi trở thành cổ đông của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại & Dịch Vụ Á Âu, tùy thuộc vào tiến độ mà Bên B có trách nhiệm mua cổ phần tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại & Dịch Vụ Á Âu, theo thông báo của Bên B, Bên A sẽ giao tiền mặt hoặc chuyển cho Bên B số tiền cần thiết để Bên B thực hiện nghĩa vụ mua cổ phần tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại & Dịch Vụ Á Âu.

(3) **Phí ủy Thác:** Bên B đồng ý không nhận phí ủy thác đầu tư của Hợp đồng này. Để tránh hiểu nhầm, các khoản chi phí cần thiết mà Bên B phải gánh

chịu liên quan tới việc chuyển Khoản Tiền Ủy Thác, thực hiện Hợp đồng này, thực hiện các trách nhiệm với tư cách cổ đông của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại & Dịch Vụ Á Âu sẽ do Bên A chịu trách nhiệm chỉ trả và/hoặc hoàn trả.

3. Chuyển giao cổ phần, lợi ích tại của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại Và Dịch Vụ Á Âu được quy định tại Điều 4 của Hợp đồng

(1) Tùy thuộc vào quyết định và yêu cầu của Bên A, Bên B sẽ chuyển giao một phần hoặc toàn bộ các cổ phần, quyền mua cổ phần của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại & Dịch Vụ Á Âu, quyền và lợi ích mà Bên B nắm giữ phát sinh từ Khoản Cam Kết Ủy Thác như sau:

(2) Bên B sẽ chuyển nhượng cổ phần tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại & Dịch Vụ Á Âu mà Bên B đang nắm giữ tại thời điểm nhận được đề nghị chuyển nhượng cho Bên A và/hoặc Tổ chức Cá nhân do Bên A chỉ định. Ngay lập tức chuyển lại toàn bộ số tiền mà Bên B nhận được từ việc chuyển nhượng hoặc chỉ định Tổ chức Cá nhân nhận chuyển nhượng thanh toán tiền mua cổ phần, quyền mua cổ phần vào tài khoản do Bên A chỉ định. Trong trường hợp này, toàn bộ chi phí, thuế thu nhập cá nhân, lệ phí liên quan tới việc chuyển nhượng sẽ do Bên A chịu trách nhiệm thanh toán hoặc hoàn trả (trong trường hợp Bên B ứng trước để thanh toán).

(3) Chuyển lại toàn bộ các cổ tức/lợi tức mà Bên B nhận được từ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại & Dịch Vụ Á Âu; các khoản tiền mà Bên B nhận được với tư cách là cổ đông trong trường hợp Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại & Dịch Vụ Á Âu thực hiện thủ tục giải thể, phá sản.

4. Bảo mật thông tin quy định tại Khoản 9.1, Điều 9 của Hợp đồng.

(1) Mỗi Bên sẽ luôn luôn cam kết bảo mật bất kỳ thông tin nào mà Bên đó nhận được có liên quan đến Hợp Đồng này, sẽ không sử dụng hay tiết lộ các thông tin đó, trừ khi việc tiết lộ được thực hiện với sự đồng ý của Bên còn lại hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quy định của pháp luật;

(2) Trong quan hệ với Bên thứ ba có liên quan đến Hợp Đồng này, Hai Bên sẽ thỏa thuận rõ các thông tin cần được tiết lộ, các thông tin không được tiết lộ vẫn được giữ kín và thực hiện theo đúng quy định tại Điều này của Hợp Đồng;

(3) Bất kỳ thông tin nào được đề cập lại Điều này của Hợp Đồng này sẽ không được coi là thông tin phải được bảo mật theo quy định của Hợp Đồng nếu thông tin đó trở nên được biết rộng rãi không do lỗi của bất kỳ Bên này;

(4) Nghĩa vụ của Hai Bên được quy định tại Điều này sẽ vẫn tiếp tục có hiệu lực mặc dù Bên đó không còn là một Bên của Hợp Đồng hoặc khi Hợp Đồng hết hạn hoặc chấm dứt trước thời hạn.

B. TÓM TẮT NỘI DUNG HỢP ĐỒNG ỦY THÁC QUẢN LÝ TÀI SẢN ỦY THÁC 1.178.517.000.000 ĐỒNG TỪ NGUỒN TIỀN CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN GÓP VỐN ĐẦU TƯ DỰ ÁN THÀNH PHẦN Ô ĐẤT BT03, BT04, BT07 THUỘC DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ NAM THẮNG LONG

GIAI ĐOẠN III CỦA CÔNG TY VMG ỦY THÁC CHO CÁ NHÂN ÔNG QUẢN XUÂN DŨNG

1. Ngày 11/3/2022, Hợp đồng ủy thác giữa Công ty VMG (Bên ủy thác ông Lê Tiến Dũng – TGD Công ty VMG) và ông Quản Xuân Dũng (Bên nhận ủy thác) trong đó, có nội dung: **“Bên ủy thác đề nghị và Bên nhận ủy thác đồng ý nhận ủy thác từ Bên ủy thác quản lý tài sản ủy thác là 1.178.000.000.000 đồng trên tài khoản cá nhân VPB-288985338888 của Quản Xuân Dũng tại VPBank từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Á Âu, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau: “trong mọi trường hợp Bên B cam kết và xác nhận vô điều kiện rằng, Bên B chỉ thực hiện công việc quản lý tài sản sau khi được Bên A chỉ định bằng văn bản,....”**

Tuy nhiên, Ông Quản Xuân Dũng không được sự đồng ý của Bên A, thực hiện chuyển tiền hoàn trả cho Công ty VMG, mà thực hiện theo chỉ đạo của Trịnh Ngọc Duyên, Nguyễn Ngọc Dung dẫn đến tổn thất cho Công ty VMG. Tuy nhiên, các quy định tại Hợp đồng ủy thác trên, ông Quản Xuân Dũng không thực hiện theo quy định của Hợp đồng ủy thác nêu trên, mà thực hiện theo sự chỉ đạo của Nguyễn Ngọc Dung và Trịnh Ngọc Duyên.

(1) Trích dẫn nội dung của ông Lê Tiến Dũng về vấn đề ủy quyền cho ông Quản Xuân Dũng liên quan đến Hợp đồng ủy thác. Ông Dũng đã báo cáo HĐQT như sau: “Trong quá trình chỉ đạo điều hành tôi đã chỉ đạo rất rõ ràng, khi Bên Nhận chuyển nhượng thanh toán tiền về tài khoản ông Quản Xuân Dũng thì phải chuyển khoản ngay về tài khoản của Công ty VMG. Tuy nhiên, đến khi HĐQT yêu cầu Ban Tổng giám đốc rà soát kể từ tháng 09/2023, tôi mới biết bà Trịnh Ngọc Duyên chỉ đạo ông Quản Xuân Dũng nộp tiền, rút tiền theo như các thông tin được nêu trong sổ phụ ngân hàng và sổ phụ tài khoản cá nhân của ông Quản Xuân Dũng, tôi không hề biết số tiền đã về nhiều thế này.

(2) Căn cứ vào các quy định của pháp luật và quy định của Công ty VMG, Bà Trịnh Ngọc Duyên, Nguyễn Ngọc Dung, Quản Xuân Dũng vi phạm Quyền định đoạt của người không phải là chủ sở hữu được quy định tại Điều 195, Bộ Luật dân sự 2015: “*Người không phải là chủ sở hữu tài sản chỉ có quyền định đoạt tài sản theo ủy quyền của chủ sở hữu hoặc theo quy định của luật*”. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng không có hiệu lực, Hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu quy định tại Khoản 1, Điều 407, Khoản 1, Điều 408, Bộ luật Dân sự năm 2015 và có cơ sở nhận định VPBank và Trịnh Ngọc Duyên, Nguyễn Ngọc Dung, Tạ Thị Vân, Quản Xuân Dũng có ý đồ chiếm đoạt ngay từ thời điểm ký Văn bản Thỏa thuận khung.

(3) Quá trình rà soát kiểm tra sổ phủ cá nhân của Ông Quản Xuân Dũng tại Ngân hàng VPBank và Vietcombank chi nhánh Hoàng Mai cho thấy, số tiền trên tài khoản Bên nhận chuyển nhượng thanh toán 1.185.507.000.000 đồng, cao hơn số tiền 1.178.000.000.000 đồng là 12.300.000.000 đồng được quy định tại Hợp đồng ủy thác giữa Công ty VMG (Bên ủy thác ông Lê Tiến Dũng – TGD Công ty VMG) và ông Quản

Xuân Dũng (Bên nhận ủy thác) ngày 11/03/2022 và khoản tiền **1.185.507.000.000 đồng** không được chuyển khoản vào tài khoản của Công ty VMG, Bà **Trịnh Ngọc Duyên, Nguyễn Ngọc Dung** đã chỉ đạo ông **Quản Xuân Dũng** ký chứng từ rút tiền mặt, sau đó tiếp tục chỉ đạo các Thủ quỹ: **Nguyễn Thị Hải, Trương Thị Tĩnh, Trần Thùy Linh, Bùi Thị Nương, Trương Thị Hải, Bùi Thị Ngọc Anh, Lê Thị Ngọc, Bùi Như Liễu** thực hiện nộp tiền.

V. HĐQT CÔNG TY VMG GIAI ĐOẠN 2016-2021, ỦY QUYỀN CHO BÀ NGUYỄN THỊ LOAN KÝ HỢP ĐỒNG ỦY THÁC ĐẦU TƯ CHO ÔNG PHẠM NGỌC QUÂN-TỔNG GIÁM ĐỐC, ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN HỒ TÂY KỂ TỪ NGÀY 16/06/2016

1. Tổng giá trị đầu tư của Công ty VMG chỉ định các Công ty hợp tác hoàn trả chi phí quản lý và chỉ định chuyển khoản trực tiếp cho Công ty Hồ Tây và dòng tiền thu cấp vốn của Công ty VMG cho Công ty Hồ Tây số tiền **1.056.256.267.609 đồng** đã bao gồm tiền thuế sử dụng đất ô đất CT3, tương đương với vốn điều lệ là **1.000.000.000.000 đồng**.

(1) Ô đất CT3: trên diện tích **5.327,46m²**, diện tích xây dựng khoảng **1.927m²**, mật độ xây dựng khoảng **36,2%**; tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi khoảng **62.173m²**; hệ số sử dụng đất **14 lần**, tổng số căn hộ **576 căn** với dân số khoảng **2.131 người**, diện tích sàn xây dựng chung cư cao tầng hữu dụng: **48.672m²**; diện tích sàn thương mại dịch vụ tại tầng 1: **690 m²**

(2) Ô đất CT4: trên diện tích **4513,5 m²**, diện tích xây dựng khoảng **1.355m²**, mật độ xây dựng khoảng **30%**; tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi khoảng **42.708m²**; hệ số sử dụng đất **11,5 lần**, tổng số căn hộ **384 căn** với dân số khoảng **1.420 người**, diện tích sàn xây dựng chung cư cao tầng hữu dụng **32.858 m²**;

Ngày 16/6/2015, Bà Nguyễn Thị Loan, thay mặt HĐQT Công ty VMG (với tư cách Bên Ủy Thác) ký Hợp đồng ủy thác đầu tư với Ông Phạm Ngọc Quân (với tư cách là Bên Nhận ủy thác), trong đó có nội dung:

2. Tại Điều 2, Hợp đồng ủy thác đầu tư quy định:

Tại khoản 2.01, Điều 2, Hợp đồng ủy thác đầu tư quy định: (a) Tùy thuộc vào điều khoản và điều kiện trong Hợp Đồng này, Bên A đồng ý ủy thác và Bên B đồng ý nhận ủy thác số tiền theo quy định tại Mục 2.01(b) dưới đây để mua lại cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư đô thị Hồ Tây. (b) Số tiền mà bên A ủy thác cho Bên B là số tiền mà Bên B sẽ mua cổ phần khi thành lập Công ty cổ phần đầu tư đô thị Hồ Tây và/hoặc mua cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư đô thị Hồ Tây (sau khi Công ty cổ phần đầu tư đô thị Hồ Tây được thành lập và/hoặc có nhu cầu tăng vốn nếu có) (“Khoản Cam Kết Ủy Thác”)

Tại khoản 2.02, Điều 2, Hợp đồng ủy thác đầu tư quy định: Sau khi trở thành cổ đông của Công ty cổ phần đầu tư đô thị Hồ Tây, tùy thuộc vào tiến độ mà Bên B có trách nhiệm mua cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư đô thị Hồ Tây, theo thông báo của Bên B, Bên A sẽ giao tiền mặt hoặc chuyển khoản cho

Bên B số tiền cần thiết để Bên B thực hiện nghĩa vụ mua cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư đô thị Hồ Tây.

Tại khoản 2.03, Điều 2, Hợp đồng ủy thác đầu tư quy định: Bên B đồng ý không nhận phí ủy thác đầu tư của Hợp Đồng này. Để tránh hiểu nhầm, các khoản chi phí cần thiết mà Bên B phải gánh chịu liên quan tới việc chuyển Khoản Cam Kết Ủy Thác, thực hiện Hợp Đồng này, thực hiện các trách nhiệm với tư cách cổ đông của Công ty cổ phần đầu tư đô thị Hồ Tây sẽ do bên A chịu trách nhiệm chi trả và/hoặc hoàn trả.

3. Tại Điều 3, Hợp đồng quy định Chuyển Giao Cổ Phần, Lợi Ích Tại Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Đô Thị Hồ Tây”

Tùy thuộc vào quyết định và yêu cầu của Bên A, Bên B sẽ chuyển giao một phần hoặc toàn bộ các cổ phần, quyền mua cổ phần của Công ty cổ phần đầu tư đô thị Hồ Tây, quyền và lợi ích mà Bên B nắm giữ phát sinh từ Khoản Cam Kết Ủy Thác như sau: **(a) Bên B sẽ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư đô thị Hồ Tây mà Bên B đang nắm giữ tại thời điểm nhận được đề nghị chuyển nhượng cho bên A và/hoặc Tổ Chức/Cá Nhân do Bên A chỉ định.** Ngay lập tức chuyển lại toàn bộ số tiền mà bên B nhận được từ việc chuyển nhượng hoặc chỉ định Tổ chức/ Cá nhân nhận chuyển nhượng thanh toán tiền mua cổ phần, quyền mua cổ phần vào tài khoản do Bên A chỉ định. Trong trường hợp này, toàn bộ chi phí, thuế thu nhập cá nhân, lệ phí liên quan tới việc chuyển nhượng sẽ do Bên A chịu trách nhiệm thanh toán hoặc hoàn trả (trong trường hợp Bên B ứng trước để thanh toán). **(b) Chuyển lại toàn bộ các cổ tức/lợi tức mà Bên B nhận được từ Công ty cổ phần đầu tư đô thị Hồ Tây;** cách khoản tiền mà Bên B nhận được với tư cách là cổ đông trong trường hợp Công ty cổ phần đầu tư đô thị Hồ Tây thực hiện thủ tục giải thể, phá sản.

4. Tại Điều 5, Hợp đồng quy định Cam Kết Của Bên B: **(a) Bên B sẽ thông báo cho Bên A** các thông tin liên quan tới tổ chức, hoạt động của Công ty và các thông tin liên quan tới việc thực hiện Hợp Đồng này ngay sau khi Bên B có được các thông tin đó. **(b) Trong phạm vi không trái với** các quy định của Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật và không vi phạm nghĩa vụ bảo mật với bất kỳ Tổ Chức/ Cá Nhân nào khác, Bên B tại từng thời điểm sẽ chuyển cho Bên A bản sao của tất cả các văn bản và tài liệu mà Bên B nhận được từ Công ty cổ phần đầu tư đô thị Hồ Tây. **(c) Bên B sẽ tạo mọi điều kiện để bên A có thể kiểm tra, giám sát tiến độ thực hiện Hợp Đồng này.** **(d) Trường hợp có bất kỳ vấn đề nào cần biểu quyết tại Công ty hoặc được quyết định (nếu Bên B là người có thẩm quyền quyết định tại Công ty) hoặc phát sinh các tranh chấp liên quan tới Công ty,** Bên B sẽ thông báo và xin ý kiến chấp thuận của Bên A trước khi thực hiện. **(g) Theo đề nghị của Bên A,** Bên B sẽ ủy quyền cho các Tổ Chức/Cá Nhân để giải quyết các vấn đề phát sinh tại Công ty. **(h) Thực hiện đầy đủ các quyền và trách nhiệm theo quy định của Hợp Đồng này và Văn Bản Quy Phạm Pháp Luật.**

5. Tại điểm a, Khoản 8.03, Điều 8 của Hợp đồng quy định: Chuyển Nhượng, Chuyển Giao, Thừa Kế: **(a) Nếu Hợp Đồng này được chuyển nhượng, chuyển giao theo ý chí của Bên A hoặc theo quy định của Pháp luật**

thì Bên nhận chuyển nhượng, chuyển giao, thừa kế của Bên A sẽ kế thừa các quyền, nghĩa vụ của Bên A theo Hợp Đồng này với Bên B và/ hoặc Tổ Chức/ Cá Nhân do Bên B chỉ định. Bên B đồng ý rằng, Bên A có quyền chuyển nhượng, chuyển giao quyền, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp Đồng này cho Tổ Chức/Cá Nhân khác mà không cần sự đồng ý hoặc phải thông báo cho Bên B. **Bên nhận chuyển nhượng, chuyển giao, thừa kế của A chỉ được thực hiện các quyền, nghĩa vụ đối với Bên B phát sinh từ Hợp Đồng này nếu xuất trình cho Bên B văn bản chứng minh Bên A đã chấp thuận việc chuyển nhượng, chuyển giao quyền và nghĩa vụ cho Bên nhận chuyển nhượng, chuyển giao hoặc tài liệu chứng minh việc có quyền thừa kế. (b) Nếu Hợp Đồng này và/hoặc cổ phần mà Bên A nắm giữ tại Công ty được chuyển nhượng, chuyển giao theo ý chí của Bên B(trên cơ sở chấp thuận của Bên A) hoặc theo quy định của Pháp luật thì Bên nhận chuyển nhượng, chuyển giao, thừa kế của Bên B sẽ kế thừa các quyền, nghĩa vụ của Bên B theo Hợp Đồng này với Bên A và/hoặc Tổ chức/Cá Nhân do Bên A chỉ định. Bên B chỉ chuyển nhượng, chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình phát sinh từ Hợp Đồng này cho Tổ Chức/Cá Nhân khác nếu được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên B. Bên thừa kế của Bên B sẽ thừa kế và có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của Bên B theo quy định của Hợp Đồng này đối với Bên A.**

VI. TRÍCH DẪN NỘI DUNG BIÊN BẢN THỎA THUẬN MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM PHÁP LÝ, TRÁCH NHIỆM DÂN SỰ NGÀY 01/11/2021:

Trích dẫn nội dung Biên bản thỏa thuận ngày 01/11/2021, Miễn trừ trách nhiệm pháp lý, trách nhiệm dân sự đối với Ông Lê Xuân Tùng trong quá trình tham gia điều hành được ký bởi: **Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Dược Phẩm Vimedimex:** Địa chỉ : Nhà CT3 Khu nhà ở, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam; Mã số thuế : 0103708436; Đại diện: **Ông Lê Tiến Dũng;** Chức vụ : Tổng giám đốc – Đại diện pháp luật (**Bên A**) và **Ông Lê Xuân Tùng (Bên B);** CCCD số: 001095011022 cấp ngày 03/01/2017; Địa chỉ: Số nhà 51 D5B - Khu đấu giá quyền sử dụng đất 18,6ha, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, trong đó có nội dung:

1. Ngày 29/10/2021, Công ty Cổ phần Tập đoàn Dược phẩm Vimedimex (Sau đây gọi tắt là: “Công ty VMG”) xảy ra sự cố người lãnh đạo cao nhất của Công ty **chưa ủy quyền điều hành Công ty VMG.** Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh của Công ty VMG không bị gián đoạn, ngày 01/11/2021, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Dược phẩm Vimedimex, đại diện là Ông Lê Tiến Dũng – Tổng giám đốc, Đại diện pháp luật của Công ty VMG tiến hành họp để bầu ra Chủ tịch HĐQT Công ty VMG để quản lý, điều hành hoạt động của Công ty. Tại cuộc họp nêu trên, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã nhất trí bầu, biểu quyết thông qua theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành bầu Ông Lê Xuân Tùng nhân viên của Công ty, giữ chức danh Chủ tịch HĐQT Công ty VMG, cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng quản trị.

2. Ông Lê Xuân Tùng thực hiện quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của Chủ tịch HĐQT Công ty VMG, Trách nhiệm của người quản lý Công ty với chức danh là Tổng giám đốc hoặc PTGD các Công ty Thành viên của Công ty VMG, các Công ty hợp tác với Công ty VMG thông qua Hợp đồng hợp tác “Cùng sử dụng thương hiệu bất động sản Vimefulland”, cùng sử dụng mô hình tổ chức quản lý dự án” để cùng đầu tư, khai thác, phát triển dự án theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật quy hoạch, Luật đất đai, Luật nhà ở, Luật xây dựng, Luật kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật khác có liên quan, được Công ty VMG miễn trừ mọi thiệt hại pháp lý; không khiếu nại và không yêu cầu bồi thường mọi thiệt hại, mất mát, hư hỏng, chi phí phát sinh, hậu quả xảy ra trực tiếp đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Dược phẩm Vimedimex các công ty nhận ủy thác góp vốn đầu tư dự án và các cá nhân nhận ủy thác với tư cách cổ đông quản lý vốn, tài sản, khác.

ĐIỀU 1. Ông Lê Xuân Tùng giữ chức danh Chủ tịch HĐQT Công Ty VMG có một số quyền hạn, trách nhiệm sau:

- 1. Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây:**
- a) Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị;
 - b) Chuẩn bị chương trình, nội dung, các tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị;
 - c) Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
 - d) Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
 - e) Chủ tọa các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
 - f) Đảm bảo việc trao đổi thông tin đầy đủ, kịp thời, chính xác và rõ ràng với các thành viên Hội đồng quản trị;
 - g) Đảm bảo việc truyền thông và liên lạc hiệu quả với các cổ đông;
 - h) Tạo điều kiện thuận lợi để các thành viên Hội đồng quản trị không điều hành, độc lập hoạt động một cách có hiệu quả và thiết lập mối quan hệ có tính chất xây dựng giữa các thành viên điều hành và những thành viên không điều hành trong Hội đồng quản trị;
 - i) Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Điều lệ Công ty VMG và luật doanh nghiệp.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị có trách nhiệm đảm bảo việc Hội đồng quản trị gửi Báo cáo tài chính năm, Báo cáo kiểm toán và Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị cho các cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

4. Quyền Chủ tịch HĐQT Công ty VMG là chủ tài khoản thứ nhất của Công ty VMG và thay mặt HĐQT ký các hồ sơ, chứng từ trong nước và ngoài nước như sau:

- a) Ký Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của công ty;
- b) Ký Quyết định bán cổ phần mới trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- c) Ký Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty VMG;

d) Ký Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 Điều 130 của Luật này; đ) Ký Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;

e) **Ký Quyết định giải pháp phát triển thị trường**, tiếp thị và công nghệ; Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và Hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty VMG, nếu Điều lệ Công ty không quy định một tỷ lệ hoặc giá trị khác. Quy định này không áp dụng đối với Hợp đồng và giao dịch dịch vụ, tại điểm d, khoản 2, Điều 135 và khoản 1, khoản 3, Điều 162, Luật doanh nghiệp 2020;

f) **Ký Biên bản Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm** Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký Hợp đồng, chấm dứt Hợp đồng đối với Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ Công ty VMG quy định; quyết định tiền lương và quyền lợi khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;

g) Ký các Văn bản, Báo cáo Giám sát, chỉ đạo Tổng giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty VMG;

h) **Ký Quyết định cơ cấu tổ chức**, quy chế quản lý nội bộ của Công ty VMG, quyết định thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;

i) **Ký Quyết định chương trình, nội dung tài liệu phục vụ** họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định;

k) **Ký các giấy tờ, Hợp đồng, giao dịch liên quan trực tiếp đến** quyền lợi của các cổ đông, thành viên góp vốn như: nhận quản lý vốn góp, chuyển nhượng vốn của các cổ đông, Hợp đồng ủy thác góp vốn đầu tư, Hợp đồng ủy thác quản lý tài sản cho cá nhân, tổ chức của Công ty VMG, mua bán, tặng cho tài sản của Công ty VMG... Các Biên bản thỏa thuận Hợp đồng hợp tác đầu tư; Hợp đồng hợp tác kinh doanh theo hình thức đồng kiểm soát;

l) **Ký phê duyệt các Báo cáo đánh giá rủi ro và khắc phục** các dấu hiệu quản lý rủi ro ... trong hoạt động kinh doanh; m) Ký Hợp đồng ủy thác nhận chuyển nhượng/mua lại đất nông nghiệp của các cá nhân, hộ gia đình được giao theo Nghị định 64/NĐ-CP của Chính phủ.

1. Ủy quyền sử dụng tài khoản thanh toán

Chủ tài khoản thanh toán được ủy quyền trong sử dụng tài khoản thanh toán. Việc ủy quyền phải thực hiện bằng văn bản, phù hợp với quy định pháp luật về ủy quyền và quy định sau:

a) **Đối với tài khoản thanh toán của cá nhân:** Chủ tài khoản thanh toán gửi tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán nơi mở tài khoản văn bản ủy quyền kèm tài liệu, thông tin, dữ liệu để xác minh thông tin nhận biết đối với cá nhân,

pháp nhân là người được ủy quyền. Tài liệu, thông tin, dữ liệu để xác minh thông tin nhận biết đối với người được ủy quyền.

b) Đối với tài khoản thanh toán của tổ chức: Chủ tài khoản thanh toán gửi tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán nơi mở tài khoản văn bản ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của tổ chức hoặc người đại diện theo ủy quyền của tổ chức (sau đây gọi chung là người đại diện hợp pháp), kế toán trưởng (hoặc người phụ trách kế toán) kèm tài liệu, thông tin, dữ liệu để xác minh thông tin nhận biết đối với cá nhân là người được ủy quyền.

2. Trách nhiệm của người quản lý Công ty

2.1. Thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và người quản lý khác có trách nhiệm sau đây:

(1) Thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao theo quy định của Luật Doanh nghiệp, quy định khác của pháp luật có liên quan, Điều lệ công ty, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;

(2) Thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, cẩn trọng, tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa của công ty;

(3) Trung thành với lợi ích của công ty và cổ đông; không lạm dụng địa vị, chức vụ và sử dụng thông tin, bí quyết, cơ hội kinh doanh, tài sản khác của công ty để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;

(4) Thông báo kịp thời, đầy đủ, chính xác cho công ty về nội dung quy định tại khoản 2, Điều 164 của Luật doanh nghiệp;

(5) Trách nhiệm khác theo quy định của Luật này và Điều lệ Công ty VMG.

ĐIỀU 2. Bên A cam kết miễn trừ trách nhiệm pháp lý, trách nhiệm bồi thường dân sự (nếu có) đối với Bên B.

1. Các bên thống nhất rằng, toàn bộ quyết định quản lý, điều hành Công ty VMG của ông Lê Xuân Tùng với vai trò là Chủ tịch HĐQT của Công ty VMG trong thời gian từ ngày 29/10/2021 cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng quản trị Công ty VMG đều được thực hiện vì lợi ích và theo yêu cầu cấp thiết nhằm duy trì hoạt động ổn định của Công ty VMG;

2. Công ty VMG cam kết miễn trừ toàn bộ trách nhiệm pháp lý và trách nhiệm dân sự đối với ông Lê Xuân Tùng trong giai đoạn nêu trên, Ông Lê Xuân Tùng không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại hay trách nhiệm pháp lý nào khác đối với Công ty VMG;

3. Toàn bộ quyết định quản lý, điều hành Công ty VMG của Ông Lê Xuân Tùng đều được Công ty VMG nhất trí thông qua trước khi Ông Lê Xuân Tùng đại diện ký;

4. Mọi yêu cầu cầu đòi bồi thường dân sự, khiếu nại, khiếu kiện của các cá nhân, cơ quan, tổ chức đối với Ông Lê Xuân Tùng liên quan đến hoạt động quản lý, điều hành Công ty VMG, các cơ quan chức năng không phải xem xét giải quyết;

VII. TRÍCH DẪN NỘI DUNG BẢN TƯỜNG TRÌNH CỦA LÊ TIẾN DŨNG - TGD CÔNG TY VMG NGÀY 05/10/2023 VÀ NGÀY 10/02/2025 NHƯ SAU:

Thứ nhất, Ngày 29/10/2021, khi Công ty VMG xảy ra sự cố, Bà Nguyễn Thị Loan – Chủ tịch HĐQT Công ty bị bắt khẩn cấp, tinh thần của tôi rất hoang mang, không ổn định, thời điểm này với vai trò là Tổng giám đốc phụ trách chung và phụ trách trực tiếp khối thi công, khối vận hành, **đặc biệt 3000 cán bộ nhân viên tôi không biết phải làm như thế nào** để cùng anh em cán bộ công nhân viên, đồng viên ổn định tinh thần cùng vượt qua khó khăn chung. Bà Nguyễn Ngọc Dung chỉ đạo trực tiếp về hoạt động tài chính đã được HĐQT phân công, ủy quyền tại **25 Quyết định nêu trên đối với Công ty VMG**, Công ty thành viên và các công ty hợp tác cùng sử dụng Mô hình tổ chức quản lý dự án và cùng sử dụng thương hiệu Vimefulland, tôi không được Bà Dung báo cáo các thông tin cụ thể về tài chính kế toán. Bà Dung chỉ nói rằng, công ty khó khăn, phải cắt giảm tiền lương nhân viên, lương Ban TGD và các cấp lãnh đạo phải hạ hết về một mức lương cố định **15 triệu đồng/tháng**. Về các khoản nợ ngân hàng đã đến hạn phải thanh toán, chính vì lẽ đó, kể từ ngày 30/10/2021, tôi cũng vì tin tưởng vào các Phó Tổng giám đốc Bà Tạ Thị Thùy Trang – **Phụ trách hành chính, nhân sự, pháp chế; Bà Nguyễn Ngọc Dung – Phụ trách tài chính kế toán; Bà Trịnh Ngọc Duyên – Phụ trách kế hoạch nguồn vốn, Bà Tạ Thị Vân phụ trách trực tiếp các dự án thành phần ô đất TM01, CT05, CT06, BT03, BT04, BT07, BT02, BT05, BT06**, nên cũng không kiểm soát, rà soát mà dẫn đến sau này HĐQT Công ty VMG yêu cầu rà soát lại các nội dung Bán tài sản của cổ đông, đã phát hiện ra nhiều nội dung tạo dựng hồ sơ không, tạo dựng chứng từ...để chiếm đoạt tài sản của các cổ đông Công ty VMG và Công ty Thanh Trì, Công ty Á Âu, Công ty Hồ Tây nhận ủy thác của Công ty VMG.

1. Đến cuối tháng 12 năm 2021, tôi nhận được thông tin về việc đã có đối tác KITA GROUP muốn mua dự án, cách thức chuyển nhượng dự án như sau: **(1) Dự án TM01 (CTCP Tập đoàn dược phẩm Vimedimex làm Chủ đầu tư):** Ký hợp đồng chuyển nhượng dự án cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại Bình Tân. **(2) Dự án CT5, CT6 (CTCP Tập đoàn dược phẩm Vimedimex làm Chủ đầu tư):** Ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền tài sản cho Công ty cổ phần KITA INVEST.

2. Tiền bán dự án 100% chuyển khoản và mục đích sử dụng tiền thu được từ việc bán dự án đều thực hiện tất toán dư nợ gốc lãi vay đang dư nợ tại VPBank, Công ty VMG hay Thanh Trì không hề được sử dụng bất kỳ đồng nào và trước mỗi lần Bên nhận chuyển nhượng thanh toán, ngân hàng VPBank đều yêu cầu Công ty **đưa hết chứng từ đi tiền trước** để đảm bảo mục đích thanh toán gốc lãi của các dự án tại VPBank được thực hiện.

3. Tôi rất lo lắng, tôi có hỏi cháu Tùng con trai Bà Nguyễn Thị Loan, là cháu có biết tài sản, cổ phần của mẹ như thế nào không? Cháu trả lời tôi là cháu không hề biết mẹ cháu có cổ phần, tài sản có cái gì cả. Ngân hàng có gửi cho các Công ty các văn bản đòi nợ, các cô chú thấy thế nào đúng pháp luật thì làm. Thời điểm đó, **tổng giá trị đầu tư dự án thành phần ô đất TM01, CT05, CT06, BT03, BT04, BT07, BT02, BT05, BT06** thuộc dự án khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, và dự án thành phần ô đất CT3, CT4 phường Xuân la,

quận Tây Hồ HN kể từ ngày 18/04/2018 đến 31/12/2021 khoảng hơn 10.000.000.000 đồng (Không bao gồm các dự án Vườn Phương Hoàng, Dự án đấu giá Cổ Dương, Dự án CN3, nhập khẩu 1,1 triệu liều vắc xin), trong đó, cơ cấu sử dụng nguồn vốn chủ sở hữu là 6.805.276.519.008 đồng. Nguồn vốn vay của Ngân hàng VPBank (bao gồm các khoản vay dự án Vườn Phương Hoàng, Dự án đấu giá Cổ Dương, Dự án CN3, nhập khẩu 1,1 triệu liều vắc xin) số tiền 4.759.745.441.100 đồng và Ngân hàng VP Bank hưởng lợi ích chính từ Dự án khoảng 35% (theo như lời Duyệt trình bày tại các cuộc họp đàm phán giá).

Thứ hai, Khi tôi sâu chuỗi lại mọi việc, tôi mới thấy rằng, mình quá sai sót khi không phát hiện ra những nội dung tạo dựng của VPBank, Bình Tân, Kita Invest và Bà Dung, Duyên như: Tại Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng dự án thành phần ô đất TM01 quy định: “Công ty VMG cam kết sau khi ký Hợp Đồng, theo đề nghị của Bình Tân và sự chấp thuận của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Công ty VMG sẽ thế chấp tài sản của Dự Án bao gồm quyền sử dụng Lô Đất và quyền phát triển Dự Án để bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty Bình Tân đối với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với các điều kiện sau: (1) Nghĩa vụ được bảo đảm là nghĩa vụ thanh toán dư nợ gốc theo Hợp đồng cho vay mà Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cho Bình Tân vay vốn để Bình Tân đặt cọc theo Hợp Đồng này với số tiền là 550.000.000.000 đồng; (2) Thời hạn thế chấp đến thời điểm Hợp Đồng Chuyển Nhượng Dự Án được ký kết (có nghĩa là đối với ô đất TM01, thời hạn thế chấp tài sản đến ngày 13/01/2023 mới kết thúc); (3) Trường hợp Công ty Bình Tân không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Công ty VMG VMG có quyền ưu tiên mua lại dư nợ gốc của nghĩa vụ được bảo đảm của Bình Tân và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có nghĩa vụ giải chấp tài sản thế chấp mà không xử lý tài sản thế chấp”. Đây chính là lý do VPBank, Duyên, Dung và Bình Tân phải tạo lập Hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình ô đất TM01 để có căn cứ để VPBank giải ngân cho Công ty Bình Tân và Công ty Bình Tân mới có khoản tiền thanh toán nhận chuyển nhượng Dự án thành phần ô đất TM01, CT05, CT06 cho Công ty VMG để tất toán dư nợ gốc, lãi vay tại VPBank. Cụ thể:

1. Hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình giữa Công ty CP Tập đoàn dược phẩm Vimedimex và Công ty CP Tập đoàn đầu tư phát triển Việt Nam “không có thật”. Bà Trịnh Ngọc Duyên – PTGD phụ trách Khối kế hoạch và nguồn vốn đã tạo dựng hợp đồng này vào khoảng thời gian “từ tháng 3/2022 đến tháng 4/2022”, tuy nhiên, căn cứ Hợp đồng tổng thầu, Bà Trịnh Ngọc Duyên cùng Ngân hàng VPBank tạo dựng Hợp đồng vay vốn và Khế ước nhận nợ của Công ty cổ phần Tập đoàn dược phẩm Vimedimex, cụ thể: Khế ước nhận nợ số 4107262.NTL2/2019/HDCV/VPB-VIMEDIMEX ngày 20/05/2019, Bên vay: Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Dược Phẩm Vimedimex, với số tiền nhận nợ 1.830.000.000.000 đồng. Tôi không tham gia vào việc soạn thảo, đàm phán hay quyết định các điều khoản chi tiết của hợp đồng. Mọi hành

động của tôi đều được thực hiện để tuân thủ đúng quy trình và với suy nghĩ phục vụ lợi ích chung của công ty. Tôi không hề biết hợp đồng này đã được tạo dựng vì mục đích trục lợi của nhóm **Nguyễn Ngọc Dung, Trịnh Ngọc Duyên, Liêu Thúy Quỳnh** và các cán bộ của Ngân hàng VPbank. Khi dòng tiền về tài khoản của Công ty VMG với con số rất lớn, **1.830.000.000.000 đồng**, sau đó **Vũ Anh Tuấn KTT Công ty VMG đề nghị tôi ký UNC chuyển khoản sang Công ty Tập đoàn đầu tư và Phát triển Việt Nam**, tôi có hỏi lại Duyên tại sao lại làm như vậy, lúc ký em nói với anh để có dòng tiền tất toán dư nợ gốc, lãi vay của VPBank cơ mà. Bà Duyên nói với tôi rằng, mình phải chuyển qua Công ty này, sau đó Kita Invest mới chuyển khoản sang cho Công ty VMG thì mới có tiền tất toán. Tôi xin khẳng định rằng, tôi không có động cơ trục lợi cá nhân hoặc mục đích riêng tư nào liên quan đến Hợp đồng vay vốn này.

2. Bên A giao cho Bên B thực hiện toàn bộ các công việc thi công xây dựng ô đất cao tầng ký hiệu TM01 của “Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long tại phường Nhật Tân, quận Tây Hồ, Hà Nội”. **Giá trị Hợp đồng, tạm ứng và thanh toán: 3.944.288.660.000 đồng**, giá trị trên đã bao gồm thuế GTGT. Hình thức hợp đồng: Hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh. Chi tiết giá hợp đồng như sau: **(2) Tạm ứng: Bên A sẽ tạm ứng cho Bên B tổng số tiền tối đa là 1.972.144.330.000 đồng, “trùng khớp” với khoản giải ngân 1.830.000.000.000 đồng cho Công ty VMG ký lùi ngày 21/05/2019.** Thời gian thực tế “**Kể từ tháng 3/2022 đến tháng 4/2022 giải trình của Ông Lê Tiến Dũng – TGD Công ty VMG và khoản giải ngân để thanh toán lãi nhập gốc số tiền 111.460.882.312 đồng trên tài khoản Vpbank-139240219 của Công ty VMG ngày 26/08/2019 và 25/11/2019,**

“**Có nghĩa là kể từ ngày 21/05/2019 đến ngày 31/12/2021**” khoản giải ngân **1.830.000.000.000 đồng** thanh toán chi phí lãi vay số tiền **111.460.882.312 đồng**” “trùng khớp” với dữ liệu máy tính của Trịnh Ngọc Duyên là khoản vay ngắn hạn ô đất TM01 “**Ngắn hạn của Duyên và VPBank là “03 năm” kể từ ngày 21/05/2019 đến 31/12/2021**”. Bên cạnh đó, nếu đặt phép tính, lãi vay 13% nhân cho khoản vay **1.830.000.000.000 đồng**, trong khoảng thời gian kể từ ngày 21/05/2019 đến ngày 31/12/2021 thì phí lãi vay lên đến con số **622.450.684.932 đồng**, cao gấp 06 lần, so với khoản giải ngân lãi nhập gốc số tiền **111.460.882.312 đồng** ($1.830.000.000.000 \text{ đồng} = 1.830.000.000.000 \text{ đồng} \times 13\% / 365 \times 955 \text{ ngày} = 622.450.684.932 \text{ đồng}$). “Trùng khớp” Điểm f, Khoản 6.1, Điều 6, Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng dự án thành phần ô đất TM01: “Công ty VMG cam kết sau khi ký Hợp Đồng, theo đề nghị của Công ty Bình Tân và sự chấp thuận của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Công ty VMG sẽ thế chấp tài sản của Dự Án bao gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng Lô Đất và quyền phát triển Dự Án để bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty Bình Tân đối với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.....”

3. VPBank sử dụng tài sản đảm bảo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ô đất TM01 của Công ty VMG để giải ngân số tiền 1.830.000.000.000 đồng và khoản tiền giải ngân lãi nhập gốc số tiền

111.460.882.312 đồng thông qua tài khoản của Công ty VMG và sử dụng chính khế ước nhận nợ trên để tự động thu nợ gốc, lãi vay số tiền **1.930.300.798.714 đồng để có nguồn tiền 3.930.300.798.714 đồng** hỗ trợ Công ty Kita Invest thanh toán tiền nhận chuyển nhượng ô đất TM01, CT05, CT06. **Thể hiện:**

Bước 1: Ngày 21/05/2019, Vpbank giải ngân theo khế ước nhận nợ số LD1914001715 số tiền **1.830.000.000.000 đồng** cho Công ty VMG và khoản giải ngân lãi nhập gốc **111.460.882.312 đồng trên khế ước nhận nợ** (Giải ngân thu nợ luôn lãi nhập gốc LD1923808429 số tiền **55.130.630.136 đồng; LD1932901760 số tiền 56.330.252.176 đồng**, ngày 25/02/2020, sau đó Vpbank tự động thu lãi nhập gốc trên tài khoản Vpbank-139240219 của Công ty VMG kể từ ngày 26/08/2019, ngày 25/11/2019 và ngày 25/02/2020.

Bước 2: Chủ tài khoản ông Lê Tiến Dũng Công ty VMG ký UNC chuyển khoản số tiền **1.830.000.000.000 đồng** sang tài khoản VCB-0931004208950 của Công ty CP Tập đoàn đầu tư và phát triển Việt Nam tại Ngân hàng Vietcombank - Chi nhánh Hoàng Mai do Quản Xuân Dũng - Chủ tịch HĐQT là chủ tài khoản và Kế toán trưởng bà Nguyễn Như Trang;

Bước 3: Kế toán trưởng Nguyễn Như Trang và Chủ tài khoản Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Phát Triển Việt Nam ông Quản Xuân Dũng ký 11 UNC chuyển khoản số tiền **1.830.000.000.000 đồng**, từ tài khoản VCB-0931004208950 của Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Phát Triển Việt Nam sang 11 tài khoản cá nhân.

Bước 4: Tổng số tiền 11 cá nhân chuyển khoản đi, và rút ra nộp tiền mặt vào tài khoản đích đến số tiền **1.830.196.391.679 đồng**, trong đó: (1) Số tiền nộp tiền mặt và chuyển khoản vào tài khoản tổng VCB-0011004136449 của Công ty HBS **785.365.111.505 đồng** kể từ ngày 01/11/2021 đến 16/12/2022. (2) Số tiền nộp và chuyển khoản vào tài khoản tổng VCB-03010003277789 của Công ty HBS số tiền **581.557.959.629 đồng** kể từ ngày 16/11/2021 đến 30/12/2022; (3) Số tiền nộp tiền mặt và chuyển khoản vào tài khoản tổng HD-020704070000483 của Công ty HBS số tiền **79.270.363.750 đồng** kể từ ngày 08/12/2021 đến 30/12/2021; (4) Số tiền nộp tiền mặt và chuyển khoản vào tài khoản tổng HD-020704070000483 của Công ty HBS số tiền **79.270.363.750 đồng** kể từ ngày 08/12/2021 đến 30/12/2021; (5) Số tiền nộp tiền mặt và chuyển khoản vào tài khoản tổng HD-020704070021358 của Công ty HBS số tiền **38.930.000.000 đồng** kể từ ngày 22/11/2021 đến 26/07/2022; (6) Số tiền nộp tiền mặt và chuyển khoản vào tài khoản tổng BIDV-12210000374846 của Công ty HBS số tiền **155.516.381.790 đồng** kể từ ngày 03/11/2021 đến 12/12/2022; (7) Số tiền nộp tiền mặt và chuyển khoản vào tài khoản tổng BIDV-12210003663729 của Công ty HBS số tiền **160.376.575.000 đồng** kể từ ngày 02/11/2021 đến 31/12/2021; (8) Số tiền nộp tiền mặt và chuyển khoản vào tài khoản tổng BIDV-12210000688459 của Công ty HBS số tiền **29.179.999.996 đồng** kể từ ngày 01/11/2021 đến 03/11/2021.

Bước 5: Tổng số tiền rút ra và chuyển khoản đi từ 05 tài khoản tổng VCB-0011004136449; VCB-0301000327778; HD-020704070021358; HD-020704070000483; BIDV-12210000374846 của Công ty HBS số tiền

1.840.611.008.317 đồng sang 11 tài khoản cá nhân hoặc các tài khoản của doanh nghiệp và cá nhân khác do Nguyễn Ngọc Dung, Trịnh Ngọc Duyên chỉ định, trong đó: (1) Trên tài khoản tổng VCB-0011004136449 của Công ty HBS số tiền **787.452.835.159 đồng** kể từ ngày **01/11/2021 đến 19/01/2023**; (2) Trên tài khoản tổng VCB-0301000327778 của Công ty HBS số tiền **582.028.431.299 đồng** kể từ ngày **17/11/2021 đến 21/12/2022**; (3) Trên tài khoản tổng HD-020704070021358 của Công ty HBS số tiền **29.187.000.000 đồng** kể từ ngày **08/11/2021 đến 30/11/2022**; (4) Trên tài khoản tổng HD-020704070000483 của Công ty HBS số tiền **79.307.739.823 đồng** kể từ ngày **16/12/2021 đến 27/06/2022**; (5) Trên tài khoản tổng BIDV-12210000374846 của Công ty HBS số tiền **362.635.002.036 đồng** kể từ ngày **01/11/2021 đến 30/12/2022** (đã bao gồm **10.406.616.647 đồng** tiền lãi).

Như vậy, Vpbank và Nguyễn Ngọc Dung điều hướng đường đi của dòng tiền của 11 cá nhân chuyển khoản đi và rút, nộp tiền mặt vào tài khoản “tổng” VCB-03010003277789, VCB-0011004136449, HD-020704070000483 BIDV-12210000374846 của Công ty HBS, số tiền **1.831.863.339.673 đồng**, thể hiện như một nhà đầu tư mua, bán giao dịch chứng khoán trên Sàn, kể từ ngày **01/11/2021 đến 19/01/2023**, tuy nhiên trên thực tế không giao dịch mua bán chứng khoán. Đối chiếu về thời gian nộp tiền, rút tiền, thể hiện “*Không trùng khớp giữa thời gian Vpbank giải ngân và thời gian luân chuyển dòng tiền qua Công ty Chứng khoán Hòa Bình để về đích là Công ty Kita Invest, Công ty Bình Tân*”. Đây chính là một kiểu hoạt động kinh tế ngầm mà môi trường thuận lợi của nó là “**nền kinh tế tiền mặt**”, người thực hiện hành vi này chính là bà Nguyễn Ngọc Dung-Kế toán trưởng của Công ty HBS kể từ năm 2008 đến 30/05/2022, vi phạm nghiêm trọng Điều 13, Luật Kế toán, “**Che**” thu nhập, “**giấu**” doanh thu.

Thứ ba, Dưới áp lực phải tắt toán dư nợ gốc lãi vay Ngân hàng VP Bank ép trả nợ, cùng với những nội dung tôi đã báo cáo nêu trên, đặc biệt khi tôi hỏi Bà Dung đã thông qua Luật sư để xin ý kiến Bà Loan cho chuyển nhượng chưa, thì tôi nhận được câu trả lời đã xin ý kiến bà Loan. Đến khi Bà Loan được tại ngoại, tôi mới biết không có ai xin ý kiến Bà Loan thông qua luật sư. Bản thân tôi thấy mình quá tin vào Bà Dung, Bà Duyên, Bà Vân nên tôi không tìm hiểu kỹ hồ sơ, thủ tục, giá bán, Cổ đông cho phép bán, mà đã vô thức ký vào hồ sơ chuyển nhượng khi Bà Duyên điện thoại trao đổi yêu cầu tôi ký để tắt toán dư nợ gốc, lãi vay ngân hàng cho xong và Bà Liêu Thúy Quỳnh – TP Kế hoạch Nguồn vốn từng lần chuyển hồ sơ đến bảo tôi ký, dẫn đến Công ty VMG thua lỗ nặng nề. Do vậy, căn cứ vào các nội dung giải trình trên, việc bà Trịnh Ngọc Duyên, Nguyễn Ngọc Dung, Tạ Thị Vân tự ý quyết định giá bán, mức chiết khấu và việc tôi quá tin tưởng vào những người này, đã ký Hợp đồng chuyển nhượng Dự án thành phần ô đất TM01, CT05, CT06 mà không xin ý kiến của chủ sở hữu và các cổ đông của Công ty VMG là vi phạm “**Quyền định đoạt của người không phải là chủ sở hữu**” được quy định tại Điều 195, Bộ Luật dân sự 2015: “*Người không phải là chủ sở hữu tài sản chỉ có quyền định đoạt tài sản theo ủy quyền của chủ sở hữu hoặc theo quy định của luật*”.

Do đó, để khắc phục những sai lầm, sự vô trách nhiệm của mình tôi **kính xin các cổ đông, HĐQT Công ty VMG** tha thứ cho tôi và thực hiện các thủ tục gửi Tòa án tuyên vô hiệu các Hợp đồng mà tôi đã ký kết chuyển nhượng Dự án **(Tiếp nội dung Bản tường trình của Ông Lê Tiến Dũng)**.

VIII. TRÍCH DẪN NỘI DUNG BẢN TƯỜNG TRÌNH CỦA BÀ TRỊNH NGỌC DUYÊN PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH KHỐI KẾ HOẠCH VÀ NGUỒN VỐN CỦA CÔNG TY VMG NGÀY 31/07/2024 NHƯ SAU:

A. BỐI CẢNH KÝ HỢP ĐỒNG CUNG CẤP DỊCH VỤ TIẾP THỊ VÀ PHÂN PHỐI ĐỘC QUYỀN VÀ HỢP ĐỒNG TÍN DỤNG

1. Vào khoảng tháng 3 năm 2022, sang làm việc với ông Đinh Văn Nho – Phó tổng giám đốc phụ trách Khối Khách hàng doanh nghiệp VPBank:

(1) “Chắc em biết ngân hàng VPBank là cổ đông của các dự án của Công ty VMG và các công ty hợp tác đang vay vốn tại VPBank.” Tôi trả lời “vâng, em có biết nhưng em không rõ là tỷ lệ bao nhiêu”.

(2) Ông Đinh Văn Nho nói thêm “**Chị Loan không sở hữu cổ phần các dự án, nguồn tiền từ ngân hàng VPBank hết, chị Loan chỉ được người có kinh tế thuê quản lý thôi**”. Tôi thấy giống với nội dung bà Dung nói với tôi nên tôi im lặng.

(3) Sau đó, ông Nho nói: “Việc các dự án đang vay nợ tại VPBank, phải dùng tiền nhận chuyển nhượng từ KITA Group để thanh toán gốc, lãi cho ngân hàng là điều đương nhiên không có gì bàn cãi. Thêm vào đó, Ngân hàng VPBank còn có một số khế ước nhận nợ của mấy công ty cần em ký” Tôi thắc mắc hỏi: “Tại sao chúng em đã phải ký chuyển nhượng dự án rồi, lại còn phải ký thêm các khế ước nhận nợ?” Ông Nho nghiêm mặt nói: “Tổng giá trị các Hợp đồng chuyển nhượng các ô đất thành phần dự án Ciputra giai đoạn III là **13.117 triệu đồng**, tuy nhiên bên KITA Group sẽ chỉ thanh toán vào tài khoản của Bên em **hơn 5.500 tỷ đồng** để tất toán dư nợ tại VPBank. **Phần còn lại của cổ đông ngân hàng VPBank**. Nên đề nghị em phối hợp thực hiện”. Tôi có thắc mắc: “**Em không hiểu?**” Ông Nho mắng tôi: “Anh nói thế mà em còn không hiểu à? Ngân hàng VPBank không chỉ là chủ nợ mà còn là cổ đông của các dự án này. Các dự án này là của ngân hàng VPBank. **“Bà Loan bị bắt không biết liệu có ra được không”**, nên tốt nhất là em cần thực hiện”. Cùng ngày hôm đó, bên phía ngân hàng VPBank có gửi email cho tôi những **khế ước nhận nợ để trống ngày... tháng... năm... và cùng với một số ủy nhiệm chi để trống ngày.....** Vì tin vào những gì bà Dung và ông Nho nói, việc ngân hàng VPBank là cổ đông lớn nhất có quyền quyết định các dự án thành phần ô đất CT05, CT06, TM01, BT02, BT05, BT06, BT03, BT04, BT07 dự án Ciputra giai đoạn III và cũng vì sợ bị rủi ro pháp lý giống bà Loan, nên khi bị ông Nho ép vậy, tôi đã thực hiện. Sau khi ký xong các chứng từ đó, tôi trực tiếp chuyển lại cho ông Nho.

2. Khi bà Nguyễn Thị Loan về vào cuối tháng 4/2022, tôi biết mình đã phạm phải sai lầm đặc biệt nghiêm trọng khi ký chuyển nhượng dự án cũng như việc ký không khế ước nhận nợ, ủy nhiệm chi theo sự ép buộc của ông Đinh

Văn Nho. Nhưng vì sợ những sai lầm của mình **bị lật tẩy**, nên tôi đã báo cáo không đúng sự thật với bà Nguyễn Thị Loan **“mọi việc chuyển nhượng dự án Ciputra đã được ký kết ngày 28/12/2021, để tất toán dư nợ, lãi vay quá hạn, lãi phạt, gốc quá hạn đã hoàn thành, không có vướng mắc gì, chỉ còn khoảng 50-60 tỷ tiền thuế, Bên phía Kita Group phải thanh toán để nộp thuế GTGT cho ngân sách nhà nước”** và tôi tiếp tục thực hiện nốt những công việc chuyển nhượng các dự án thành phần ô đất TM01, BT02, BT03, BT04, BT07 theo sự chỉ đạo của Ngân hàng VPBank (ông Đinh Văn Nho)”.
0103
CỘNG
HÒA
TẬP
HỢP
ĐƯỢC
VIME
PH

Tuy Công ty VMG và các công ty hợp tác sử dụng thương hiệu Vimefulland và các Công ty thuộc KITA Group cùng là các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh, nhưng Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) có sự đối xử khác nhau: (1) Không đồng ý hỗ trợ gia hạn các khoản nợ gốc/lãi khi Công ty VMG xảy ra sự cố vào ngày 29/10/2021; (2) Ép buộc ký bán chuyển nhượng quyền đặt cọc 95% giá trị chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần của các dự án thành phần ô đất CT05, CT06, TM01, BT02, BT05, BT06, BT03, BT04, BT07 thuộc dự án Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III cho phía KITA Group; (3) Tài trợ vốn cho KITA Group để nhận chuyển nhượng quyền đặt cọc, Chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng cổ phần của các dự án thành phần ô đất CT05, CT06, TM01, BT02, BT05, BT06, BT03, BT04, BT07 thuộc dự án Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III từ Công ty VMG, Công ty Thanh Trì và các cá nhân được ủy thác quản lý phần vốn góp.

3. Trước 01 ngày giải ngân, khi các công ty của KITA Group chuyển khoản thanh toán cho Công ty VMG, Công ty Thanh Trì và các cá nhân được ủy thác quản lý phần vốn góp, bên phía Ngân hàng VPBank (ông Thành, ông Phan Thanh Linh) gọi điện yêu cầu tôi phải đồng ý phương án đường tiền sử dụng (ngoài việc bà Nguyễn Ngọc Dung chỉ đạo ép buộc rút tiền 300.037.100.000 đồng ngày 11/3/2022 và 14/3/2022 từ khoản chuyển nhượng cổ phần của Công ty Á Âu; tiền nộp thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng cổ phần Công ty Á Âu 1.500.000.000 đồng; nộp thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng cổ phần Công ty Hồ Tây 3.000.000.000 đồng) thì tất cả các khoản tiền nhận chuyển nhượng còn lại đều phải quay lại ngân hàng VPBank dưới hình thức thanh toán gốc, thanh toán lãi, thanh toán lãi quá hạn, thanh toán gốc quá hạn, thanh toán lãi phạt quá hạn, của các công ty đang vay vốn tại Ngân hàng VPBank. Nếu tôi không đồng ý, thì ngân hàng VPBank sẽ không giải ngân cho phía KITA Group và KITA Group sẽ không có nguồn tiền để thanh toán cho Công ty VMG/Công ty Thanh Trì/ các cá nhân nhận ủy thác. Và phía ngân hàng VPBank ông Linh, ông Thành cảnh báo tôi: Nếu như vậy thì nhiều khoản nợ tại VPBank của Công ty VMG, Công ty Thanh Trì, đặc biệt là Công ty cổ phần y dược phẩm Vimedimex hiện nhà nước nắm giữ cổ phần 10,23 %, đang dư nợ 263 tỷ đồng nhập khẩu 1.100 liều vắc sin Covid từ UAE sẽ bị quá hạn, nhảy nhóm nợ lên nhóm 4 trên CIC và khả năng nhà nước sẽ bị mất vốn.

MỤC II. CÁC NỘI DUNG CẦN ĐÀM PHÁN VỚI BÊN MUA VÀ NGÂN HÀNG TRONG CUỘC HỢP NGÀY 13/12/2021

Quá trình kiểm tra rà soát các file dữ liệu trên máy tính của Trịnh Ngọc Duyên đã phát hiện: Trịnh Ngọc Duyên, Tạ Thị Vân, Nguyễn Ngọc Dung, Tạ Thị Thùy Trang và Luật sư của Tạ Thị Vân cấu kết với Ông Đinh Văn Nho – Phó TGD VPbankvà Ông Nguyễn Duy Kiên – Chủ tịch HĐQT Công ty Kita Investment (sau đây gọi tắt là **Nhóm bán tài sản bất hợp pháp**) đã xây dựng một kịch bản tài sản của Công ty VMG và các Công ty nhận ủy thác của Công ty VMG rất hoàn hảo như sau:

D:\USB-DUYEN DIEN\VP\HO SO\TM01\PHU LUC

Làm rõ giá chuyển nhượng đã bao gồm thuế VAT, lệ phí trước bạ. VMG đề xuất chưa bao gồm thuế VAT, phí, lệ phí trước bạ (Bên Mua chịu) vì: Sau này Bên Mua được hoàn thuế.

Nếu đã bao gồm thuế VAT thì sẽ không đủ nguồn để trả hết nợ VPBank.

Sẽ có một số tài sản sẽ không thuộc đối tượng chịu VAT (chuyển nhượng Dự án TM01; chuyển nhượng cổ phần Cty Hồ Tây (Dự án CT3-CT4 Xuân La).

Hiện tại chốt tổng giá chuyển nhượng cho các tài sản; giá chuyển nhượng từng tài sản chưa chốt mà VMG/Bên Bán sẽ tính toán, xác định và phân bổ để đề xuất sao cho thuế TNDN nộp ít nhất để có nguồn trả toàn bộ nợ cho VPBank.

Việc chuyển nhượng tài sản sẽ cần thực hiện thủ tục với CQNN và đối tác có liên quan: Đối với CQNN thì Bên Mua phải chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục và bằng chi phí của Bên Mua. **Vì hiện tại, nếu VMG/Bên Bán thực hiện thì chắc chắn sẽ vướng mắc vì các CQNN e ngại.** Đối với các đối tác thì VMG/Bên Bán sẽ làm việc để đạt được sự đồng thuận.

Trong quá trình chuyển nhượng, không loại trừ việc CQNN có thẩm quyền sẽ có văn bản yêu cầu ngừng chuyển nhượng (mặc dù các tài sản này không liên quan tới vụ án). Vì vậy, Bên Mua và Ngân hàng phải hỗ trợ, kiểm soát để việc này không xảy ra.

Không ký Thỏa thuận khung chung của các Cty mà đàm phán các giao dịch cụ thể của từng Cty sau đó ký cùng thời điểm.

I. DỰ ÁN TM01 KHU ĐÔ THỊ NAM THĂNG LONG (VMG)

1. Kịch bản bán tài sản của Nhóm bán tài sản bất hợp pháp

Chuyển nhượng Dự án

Bên nhận chuyển nhượng: Phải là doanh nghiệp kinh doanh BĐS.

Giá chuyển nhượng không bao gồm thuế VAT và không thuộc đối tượng chịu thuế VAT. **Giá chuyển nhượng: đủ để thanh toán nợ vay tại Ngân hàng + thu hồi được vốn tự có của VMG.**

Hình thức: Có thể ký Hợp đồng đặt cọc trước và sau đó các bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng Dự án. **Số tiền đặt cọc đủ để trả nợ khoản nợ vay đến thời điểm hiện tại của Dự án.** Số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi CQNN chấp thuận cho phép chuyển nhượng Dự án và các bên ký hợp đồng chuyển nhượng Dự án.

Bên Mua phải chịu trách nhiệm thủ tục để đạt được sự chấp thuận cho phép chuyển nhượng Dự án, sang tên Sổ đỏ. Trường hợp Bên Mua không đạt được chấp thuận thì Bên Mua sẽ mất tiền đặt cọc. VMG cam kết hỗ trợ tối đa

theo yêu cầu của Bên Mua phù hợp với quy định của Pháp luật để Bên Mua thực hiện trách nhiệm này. **Bên Mua đồng ý và cho phép VMG được toàn quyền sử dụng tiền đặt cọc vào mục đích của VMG.**

1. Trích dẫn Công văn số: 1011/CV-BT của Công ty Bình Tân gửi Công ty Cổ phần Tập đoàn Dược phẩm Vimedimex ngày 10/11/2022, trong đó có nội dung: Căn cứ theo khoản 4.02, Điều 4, Hợp đồng đặt cọc quy định nội dung trách Nhiệm của Bình Tân Trong Hoàn Tất Điều Kiện Chuyển Nhượng Dự Án,Việc Dự Án Việc bị đưa vào đối tượng xác minh, điều tra của Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an thành phố Hà Nội vì có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự cũng là sự kiện bất khả kháng ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ xem xét hồ sơ chuyển nhượng của các Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền. Theo quy định tại điểm d khoản 7.02 của Hợp đồng đặt cọc thì, "Không bên nào phải chịu trách nhiệm đối với bên kia về chậm trễ hoặc không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp đồng do Sự kiện bất khả kháng". Vì vậy, sự chậm trễ này không thuộc lỗi chủ quan của Bình Tân mà do bị ảnh hưởng bởi các yếu tố khách quan bên ngoài.

2. Trích dẫn nội dung Công văn số: 108/2022/CV-VMG của Công ty VMG gửi Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bình Tân ngày 14/11/2022, trong đó có nội dung: Công ty Bình Tân và Công ty Vimedimex là các bên cùng thỏa thuận và ký kết Hợp đồng đặt cọc, theo đó chịu sự ràng buộc của Hợp đồng đặt cọc. "Sự kiện bất khả kháng làm ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ xem xét hồ sơ chuyển nhượng của các Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền" chỉ có thể áp dụng nhằm xác định quyền và nghĩa vụ của Hai Bên khi thỏa mãn điều kiện được ghi nhận tại Hợp đồng đặt cọc. Và việc Dự án bị đưa vào đối tượng xác minh, điều tra của Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an Thành phố Hà Nội vì có dấu hiệu vi phạm không được coi là căn cứ để miễn trừ hành vi vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Công ty Bình Tân theo nội dung tại Công văn số 1011. Bởi lẽ, sự kiện về đấu giá dự án Cổ Dương tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội xảy ra trước thời điểm Công ty Vimedimex và Công ty Bình Tân ký kết Hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng Dự án. Công ty Bình Tân và các tổ chức/cá nhân có liên quan bắt buộc phải biết, đã nhận thức đầy đủ và thừa nhận rằng, tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc, người đứng đầu và có thẩm quyền quyết định các vấn đề của Công ty Vimedimex đang bị áp dụng các biện pháp ngăn chặn theo quy định của pháp luật để điều tra vụ án. Chính vì vậy, đây không phải là sự kiện mang tính khách quan mà Công ty Bình Tân không thể lường trước được tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc. Và việc vi phạm điểm d, Khoản 7.02 của Hợp đồng đặt cọc để xác định "sự chậm trễ không thuộc lỗi chủ quan của Bình Tân" là hoàn toàn không có cơ sở.

Ngoài ra, căn cứ theo quy định của pháp luật và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Vimedimex, khi thực hiện các giao dịch lớn và quan trọng như chuyển nhượng Dự án phải có sự thông qua, phê duyệt của các chủ thể có thẩm quyền quyết định tại Công ty Vimeidmex theo các trình tự, thủ tục nghiêm ngặt và chặt chẽ. Như vậy, để có đầy đủ điều kiện hợp pháp khi nhận chuyển nhượng Dự án, Công ty Bình Tân phải có ý kiến đồng ý bằng văn bản của

Người đứng đầu Công ty Vimedimex. Trên thực tế, tại thời điểm chuyển nhượng Dự án, Công ty Bình Tân hoàn toàn nhận thức được rằng, việc nhận chuyển nhượng là chưa có ý kiến phê duyệt của người đứng đầu Công ty Vimedimex. Với hiện trạng hoạt động chuyển nhượng nêu trên, người đứng đầu của Công ty Vimedimex có đầy đủ quyền hạn để xem xét lại giao dịch chuyển nhượng Dự án.

Căn cứ: (1) Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng dự án Công trình TTTM trên ô đất TM01 thuộc Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long, tại phường Nhật Tân, quận Tây Hồ, TP Hà Nội được ký kết giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn dược phẩm Vimedimex (“Công ty Vimedimex”) và Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Bình Tân (“Công ty Bình Tân”) ngày 28/12/2021; (2) Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng dự án ngày 28/02/2022; (3) Hợp đồng sửa đổi Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng dự án ngày 31/05/2022.

II. DỰ ÁN CT05-CT06 KHU ĐÔ THỊ NAM THĂNG LONG (VMG)

Ngày 04/04/2018, VMG và Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long (“CWLD”) đã ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng dự án thành phần trên lô đất CT05 và CT06 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long và các văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm (“Hợp Đồng Đặt Cọc”). Tính tới thời điểm hiện tại, VMG đã chuyển số tiền đặt cọc tương đương với 95% Giá chuyển nhượng Dự án thành phần theo đúng quy định tại Hợp Đồng Đặt Cọc.

1. Kịch bản bán tài sản của Nhóm bán tài sản bất hợp pháp

Tài sản chuyển nhượng là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc với CWLD. Bên nhận chuyển nhượng: phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có năng lực tài chính để được Ciputra chấp nhận. Các Bên có thể ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng đặt cọc.

Giá chuyển nhượng: không thấp hơn số tiền vay + vốn tự có + lãi phát sinh.

Tiến độ thanh toán: (i) 95% sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng + 5% sau khi được Ciputra xác nhận hợp đồng (chấp thuận cho chuyển nhượng).

III. DỰ ÁN BT05 (CTY THANH TRÌ)

Tài sản chuyển nhượng: Nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất. Số lượng tài sản chuyển nhượng là 78 căn.

Bên nhận chuyển nhượng: Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hoặc Cá nhân (nếu là cá nhân sau này nộp thuế TNCN sẽ ít hơn so với nộp thuế TNDN nhưng lại không được hoàn thuế VAT).

Giá chuyển nhượng: Tiền vay + Vốn tự có + Lãi vay + Chi phí + Lợi nhuận.

Giá chuyển nhượng chưa bao gồm thuế VAT, lệ phí trước bạ.

Tiến độ thanh toán: 95% ngay sau khi ký Hợp đồng + 5% sau khi sang tên Sổ đỏ cho Bên Mua.

Bên Mua chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên Sổ đỏ. Bên Bán sẽ hỗ trợ tối đa các thủ tục theo yêu cầu.

IV. DỰ ÁN BT02 (CTY THANH TRÌ)

Tài sản chuyển nhượng: là quyền tài sản phát sinh từ HĐMBNO mà Cty Thanh Trì ký với Ciputra sau khi Ciputra xác nhận văn bản chuyển nhượng từ UDIC sang Cty Thanh Trì (Cty Thanh Trì phải thanh toán nốt **157 tỷ để được xác nhận**).

Bên nhận chuyển nhượng: Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hoặc cá nhân.

Giá chuyển nhượng: Dư nợ vay + Lãi suất + Chi phí + Lợi nhuận.

Thuộc đối tượng chịu thuế VAT.

Cty Thanh Trì ký Hợp đồng đặt cọc với Bên Mua với số tiền khoảng **160 tỷ đồng**. Cty Thanh Trì thanh toán cho UDIC để Ciputra xác nhận văn bản chuyển nhượng.

Cty Thanh Trì làm việc với Ciputra để Ciputra chấp thuận cho phép chuyển nhượng HĐMBNO cho Bên Mua.

Các Bên ký VBCN HĐMBNO. Tiến độ thanh toán: (i) 95% sau khi ký VBCN (bao gồm cả tiền đặt cọc); (ii) **5% sau khi Ciputra xác nhận VBCN**.

V. DỰ ÁN BT06 (CTY THANH TRÌ)

Tài sản chuyển nhượng: quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc giữa Cty Thanh Trì và UDIC (số tiền đặt cọc là **9 tỷ đồng**).

Giá chuyển nhượng: **Khoảng 15 tỷ đồng**.

Thuộc đối tượng chịu thuế VAT?

Cty Thanh Trì làm việc với UDIC để UDIC chấp thuận phương án chuyển nhượng. Trường hợp UDIC không chấp thuận thì Cty Thanh Trì tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc cho đến khi ký được VBCN HĐMBNO thì sẽ chuyển nhượng cho Bên Mua.

VI. DỰ ÁN BT03-04-07 (CTY Á ÂU)

1. Kịch bản bán tài sản của Nhóm bán tài sản bất hợp pháp

Phương án 1:

Tài sản chuyển nhượng: Quyền tài sản phát sinh từ Thỏa thuận đăng ký đặt chỗ.

Cty Á Âu làm việc với Ciputra để đạt được sự đồng ý. Sau khi Ciputra đồng ý thì Các Bên sẽ ký VBCN Thỏa thuận.

Giá chuyển nhượng: **Vốn vay + Vốn tự có + Lãi phát sinh + Lợi nhuận.**

Tiến độ thanh toán: (i) 95% sau khi ký VBCN; (ii) 5% sau khi Ciputra xác nhận việc chuyển nhượng.

Phương án 2: Tài sản chuyển nhượng: Quyền tài sản phát sinh từ HĐMBNO sau khi Cty Á Âu chuyển thiết kế nhà ở cho Ciputra và các bên ký HĐMBNO.

Cty Á Âu làm việc với Ciputra để đạt được sự đồng ý ký HĐMBNO và sau khi ký sẽ chuyển nhượng HĐMBNO.

Giá chuyển nhượng: **Vốn vay + Vốn tự có + Lãi phát sinh + Lợi nhuận.**

Tiến độ thanh toán: (i) Đặt cọc: đủ để trả nợ vay + tiền sẽ nộp cho Ciputra đợt 1 của HĐMBNO; (ii) 95% sau khi ký VBCN (bao gồm cả tiền đặt cọc); (iii) 5% sau khi Ciputra xác nhận việc chuyển nhượng.

2. Trích dẫn nội dung Thông báo của Công ty cổ phần Đầu tư thương mại và dịch vụ Á Âu: Yêu cầu thanh toán Giá trị Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần gửi ông Nguyễn Duy Kiên ngày 15/11/2022, trong đó có nội dung:

“Nhóm cổ đông gồm Ông Quán Xuân Dũng, Ông Lê Xuân Tùng và Bà Tạ Thị Vân đều là các cá nhân nhận chỉ định ủy thác từ các tổ chức/cá nhân có nguồn vốn nhằm tham gia góp vốn và sở hữu cổ phần tại Công ty Á Âu. Tại thời điểm ký kết Thỏa Thuận Khung và các Hợp đồng góp vốn, do xuất phát từ một số sự kiện khách quan đã trao đổi với Ông Nguyễn Duy Kiên và Ông Nguyễn Duy Kiên hoàn toàn biết cũng như nắm được sự kiện này, Nhóm cổ đông và Ban điều hành Công ty Cổ phần Tập đoàn Dược phẩm Vimedimex (đơn vị hỗ trợ các hoạt động chuyển nhượng tại Công ty Á Âu) tại thời điểm đó chưa được sự nhất trí phê chuẩn từ chủ thể có quyền quyết định với số cổ phần mà Nhóm cổ đông đang đứng tên tại Công ty Á Âu nêu trên”.

VII. DỰ ÁN CT3-CT4 XUÂN LA (CTY HỒ TÂY)

Tài sản chuyển nhượng: Cổ phần các cổ đông Cty (cổ phần có tổng mệnh giá là 1.000 tỷ đồng).

Giá chuyển nhượng: 3.500 tỷ + 900 tỷ = 4.400 tỷ. Trong đó, cổ đông bán có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Cty 900 tỷ đồng nợ vay.

Thuế TNCN: 4,4 tỷ đồng; không có VAT.

Bên Mua chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục thay đổi người đại diện theo pháp luật của Cty.

Trích dẫn nội dung Thông báo: Yêu cầu thanh toán Giá trị Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty Hồ Tây gửi ông Nguyễn Duy Kiên ngày 14/11/2022, trong đó có nội dung:

2. Đề nghị thanh toán khoản tiền còn thiếu theo Thỏa Thuận Khung và các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần:

Nhóm cổ đông gồm Ông Trần Hoàng Minh, Ông Nguyễn Tiến Mạnh và Ông Quán Xuân Dũng đều là các cá nhân nhận chỉ định ủy thác từ các tổ chức/cá nhân có nguồn vốn nhằm tham gia góp vốn và sở hữu cổ phần tại Công ty Hồ Tây. Tại thời điểm ký kết Thỏa Thuận Khung và các Hợp đồng góp vốn, do xuất phát từ một số sự kiện khách quan đã trao đổi với Ông Nguyễn Duy Kiên và Ông Nguyễn Duy Kiên hoàn toàn biết cũng như nắm được sự kiện này, Nhóm cổ đông và Ban điều hành Công ty Cổ phần Tập đoàn Dược phẩm Vimedimex (đơn vị hỗ trợ các hoạt động chuyển nhượng tại Công ty Hồ Tây) tại thời điểm đó chưa được sự nhất trí phê chuẩn từ chủ thể có quyền quyết định với số cổ phần mà Nhóm cổ đông đang đứng tên tại Công ty Hồ Tây nêu trên.

VIII. NỘI DUNG TRAO ĐỔI, ĐÀM PHÁN VỚI NGÂN HÀNG

1. Nguyên tắc

Sẽ bán các tài sản (tại Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long và CT03-CT04) để có nguồn trả nợ toàn bộ dư nợ vay của các Cty tại Ngân hàng. Ngoài việc trả nợ cho chính Bên Bán tài sản (VMG/Cty Thanh Trì/Cty Á Âu/Cty Hồ Tây) thì sẽ dùng nguồn thu từ việc bán tài sản để thanh toán nợ vay cho các Cty khác.

Ngoài việc ưu tiên trả nợ cho chính Bên Bán tài sản, việc trả nợ cho Công ty khác dựa theo nguyên tắc: khoản nợ vay nào có rủi ro pháp lý thì ưu tiên thanh toán **toàn bộ gốc + lãi phát sinh**. Các khoản nợ có rủi ro pháp lý thấp thì thanh toán gốc (lãi phát sinh sẽ được giảm/miễn).

Khi giảm/miễn lãi vay: Bên Bán sẽ xem xét giảm tiền chuyển nhượng tương ứng số lãi được giảm/miễn.

Ngân Hàng cần kiểm soát, hỗ trợ Bên Bán, tránh bị CQNN có thẩm quyền yêu cầu dừng giao dịch (để phục vụ việc mở rộng vụ án); hỗ trợ Bên Bán thực hiện các thủ tục pháp lý để Bên Mua có thể thực hiện thủ tục với CQNN thành công.

Ngân hàng làm văn bản gửi các công ty có dư nợ vay: (i) Xem xét thu xếp nguồn trả nợ **bao gồm cả việc bán tài sản**; (ii) Nếu không sẽ bị chuyển nợ xấu và xử lý tài sản bảo đảm.

Sau khi Bên Bán họp nội bộ thông qua chủ trương sẽ có văn bản đề nghị Ngân Hàng chấp thuận chủ trương và hướng dẫn thủ tục, đồng thời các bên sẽ đối chiếu công nợ.

Để bán được tài sản => thực hiện thủ tục giải chấp => Ngân hàng hỗ trợ nội dung này, giải chấp trước khi bán.

Ngân hàng xem xét giảm/miễn lãi tại các Cty không bán tài sản trừ các khoản vay có rủi ro pháp lý cao (không giảm/miễn lại để tránh bị coi là có thiệt hại cho Ngân hàng). Việc giảm/miễn lại sẽ giúp giảm tiền chuyển nhượng cho Bên Mua => **Giảm thuế TNDN.**

Trường hợp, các khoản vay không có giảm/miễn lãi => Có thể bán toàn bộ dư nợ gốc + lãi với giá bằng dư nợ gốc => Ngân hàng phải chuyển nợ xấu? Có vướng gì thủ tục?.

Dư nợ vay cho Dự án Cổ Dương có phải thanh toán ngay?

IX. TÓM TẮT GIÁ TRỊ CHUYỂN NHƯỢNG ĐƯỢC GHI NHẬN TRÊN HỢP ĐỒNG, PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG VÀ KHÔNG GHI NHẬN TRÊN HỢP ĐỒNG, PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG.

1. Công ty cổ phần Tập đoàn Dược Phẩm Vimedimex, đại diện là ông Lê Tiến Dũng – Tổng giám đốc, đại diện pháp luật (Bên chuyển nhượng) và Công ty CP Đầu tư Thương mại Bình Tân, đại diện Lê Quang Lâm – P. Tổng Giám đốc (Bên nhận chuyển nhượng) ký Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng, các phụ lục Hợp đồng Dự án thành phần ô đất TM01 trên diện tích 19.900m², có chức năng sử dụng 2000 căn hộ officetel, chiều cao 40 tầng. Giá trị chuyển nhượng số tiền **1.484.130.000.000 đồng, (Giá trị ký Hợp đồng chuyển nhượng **1.100.000.000.000 đồng**); Giá trị Công ty VMG thực nhận trên sổ phụ sao kê số tiền **258.949.252.910 đồng**. Trong khi đó giá trị đầu tư kể từ ngày 14/08/2018 đến 31/12/2021 số tiền **1.218.156.206.847 đồng**.**

Chênh lệch tạm thời doanh thu giá trị chuyển nhượng ô đất TM01 thực nhận số tiền **258.949.252.910 đồng** và chi phí được ghi nhận (giá trị đầu tư) ô đất TM01 **1.218.156.206.847 đồng** = Nguồn tiền chuyển nhượng ô đất TM01 thực nhận để tất toán dư nợ gốc **258.949.252.910 đồng** – VPBank sử dụng chính “Khế ước giải ngân “không” “LD1914001715” VPBank chiếm đoạt số tiền 1.649.095.102.019 đồng từ nguồn tiền chuyển nhượng dự án thành phần ô đất TM01 số tiền **841.050.747.090 đồng** - Tổng giá trị đầu tư ô đất TM01 **1.218.156.206.847 đồng** kể từ ngày 18/04/2018 đến 31/12/2021 = **(-) 1.800.257.701.027 đồng;**

2. Công ty cổ phần Tập đoàn Dược Phẩm Vimedimex, đại diện là ông Lê Tiến Dũng – Tổng giám đốc, đại diện pháp luật (Bên chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần KITA Invest, đại diện Trần Tấn Hồng Cương – P Tổng Giám đốc (Bên nhận chuyển nhượng) ký Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng, các phụ lục Hợp đồng Dự án thành phần ô đất CT05, CT06 trên diện tích đất **59.629m², cao 40 tầng**, bố trí 8000 căn hộ chung cư cao tầng. Giá trị chuyển nhượng số tiền **1.841.708.244.605 đồng** (Giá trị ký Hợp đồng chuyển nhượng **1.780.000.000.000 đồng**); Giá trị Công ty VMG thực nhận trên sổ phụ sao kê số tiền **1.409.371.796.712 đồng** để tất toán dư nợ gốc, lãi kể từ ngày 01/01/2022). Trong khi đó, giá trị đầu tư kể từ ngày 19/01/2019 đến 31/12/2021 số tiền **4.111.020.692.817 đồng**.

Chênh lệch tạm thời doanh thu giá trị chuyển nhượng thực nhận số tiền **1.409.371.796.712 đồng** và chi phí được ghi nhận (giá trị đầu tư) ô đất CT05, CT06 **4.111.020.692.817 đồng** = Nguồn tiền chuyển nhượng ô đất CT05, CT06 thực nhận để tất toán dư nợ gốc **1.409.371.796.712 đồng** – VPBank sử dụng chính “Khế ước giải ngân “không” “LD1914001715” VPBank chiếm đoạt số tiền 1.649.095.102.019 đồng từ nguồn tiền chuyển nhượng dự án thành phần ô đất CT05, CT06 số tiền **808.044.354.929 đồng** - Tổng giá trị đầu tư ô đất CT05, CT06 kể từ ngày 18/04/2018 đến 31/12/2021 số tiền **4.111.020.692.817 đồng** – Chi phí lãi vay phát sinh ô đất TM01, Ct05, CT06 kể từ ngày 01/01/2022 đến 30/03/2023 số tiền **171.932.982.978 đồng** từ nguồn tiền chuyển nhượng cổ phần góp vốn đầu tư ô đất CT3, CT4 của ông Quản Anh Tuấn số tiền **210.000.000.000 đồng** = **(-) 3.681.626.233.912 đồng;**

3. Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thanh Trì, đại diện là bà Trịnh Ngọc Duyên – Chủ tịch HĐQT, đại diện pháp luật (Bên chuyển nhượng) và Công ty TNHH Dịch vụ xây dựng Mekong, đại diện Kiều Văn Thành – P. Tổng Giám đốc (Bên nhận chuyển nhượng) ký Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng, các phụ lục Hợp đồng Dự án thành phần ô đất BT02 trên diện tích đất **26.076,0 m²** bố trí 164 căn biệt thự. Tổng số tiền nhận chuyển nhượng ô đất BT02 của Công ty Mekong thanh toán **1.037.241.564.956 đồng** cho Công ty Thanh Trì kể từ ngày 31/12/2021 đến 09/02/2023 (Giá trị ký hợp đồng, phụ lục Hợp đồng số tiền **503.800.000.000 đồng**); Giá trị Công ty Thanh Trì thực nhận trên sổ phụ sao kê số tiền **229.000.000.000 đồng**. Trong khi đó giá trị đầu tư kể từ ngày 25/05/2019 đến 31/12/2021 số tiền **936.593.113.196 đồng**.

Chênh lệch tạm thời doanh thu giá trị chuyển nhượng thực nhận số tiền **229.000.000.000 đồng** và chi phí được ghi nhận (giá trị đầu tư) ô đất **BT02** số tiền **936.593.113.196 đồng** = Nguồn tiền chuyển nhượng ô đất **BT02** thực nhận để tất toán dư nợ gốc số tiền **229.000.000.000 đồng**. - VPBank sử dụng tài sản đảm 78 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ô đất **BT05** giải ngân cho Công ty Thanh Hoa thanh toán tiền đặt cọc **50%** Hợp đồng phân phối độc quyền 64 căn biệt thự ô đất **BT05** cho Công ty Thanh Trì số tiền **1.405.311.530.000 đồng** - Tổng giá trị đầu tư ô đất **BT02** kể từ ngày 18/04/2018 đến 31/12/2021 số tiền **936.593.113.196 đồng** - số tiền **366.000.000.000 đồng** nộp tiền vào tài khoản của Công ty Thanh Trì Vpbank-209101939 (Ngày 05/03/2022, *Trịnh Ngọc Duyên* chỉ đạo *Nguyễn Tiến Mạnh* chuyển tiền cho Công ty Thanh Hoa từ nguồn tiền chuyển nhượng dự án thành phần ô đất **CT3, CT4** của Công ty *VMG*) ngày 05/03/2022 = **(-) 2.713.608.915.832 đồng**.

Tuy nhiên, trong trường hợp này, chênh lệch tạm thời doanh thu giá trị chuyển nhượng thực nhận số tiền **229.000.000.000 đồng** và chi phí được ghi nhận (giá trị đầu tư) ô đất **BT02** số tiền **(-) 2.713.608.915.832 đồng** – số tiền **1.405.311.530.000 đồng** VPBank sử dụng tài sản đảm 78 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ô đất **BT05** giải ngân cho Công ty Thanh Hoa thanh toán tiền đặt cọc **50%** Hợp đồng phân phối độc quyền 64 căn biệt thự ô đất **BT05** cho Công ty Thanh Trì số tiền **1.405.311.530.000 đồng** = **(-) 1.308.297.385.832 đồng**.

4. Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thanh Trì, đại diện là bà *Trịnh Ngọc Duyên* – Chủ tịch HĐQT, đại diện pháp luật (Bên chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần Thành phố Phía Tây, đại diện *Trương Minh Ngọc* (Bên nhận chuyển nhượng) ký Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng, các phụ lục Hợp đồng Dự án thành phần ô đất **BT06** trên diện tích **1.944,7 m²** bố trí 06 căn biệt thự. Giá trị chuyển nhượng số tiền **9.000.000.000 đồng** (Giá trị Công ty Thanh Trì thực nhận trên sổ phụ sao kê số tiền **9.000.000.000 đồng**).

5. Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thanh Trì, đại diện là bà *Trịnh Ngọc Duyên* – Chủ tịch HĐQT, đại diện pháp luật (Bên chuyển nhượng) và Công ty TNHH Đầu tư Ambi, đại diện *Trương Thị Thùy Giang* (Bên nhận chuyển nhượng) ký Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng, các phụ lục Hợp đồng Dự án thành phần ô đất **BT05** trên diện tích đất **BT05** trên diện tích **13.882,0 m²**, bố trí 81 căn biệt thự. Giá trị chuyển nhượng số tiền **2.421.449.362.029 đồng**; Giá trị Công ty Thanh Trì thực nhận trên sổ phụ sao kê số tiền **1.313.049.851.777 đồng** để tất toán dư nợ gốc, lãi kể từ ngày 01/01/2022. Trong khi đó giá trị đầu tư kể từ ngày 07/10/2019 đến 31/12/2021 số tiền **4.070.043.935.543 đồng**.

Chênh lệch tạm thời doanh thu giá trị chuyển nhượng thực nhận số tiền **1.313.049.851.777 đồng** và chi phí được ghi nhận (giá trị đầu tư) ô đất **BT05** số tiền **4.070.043.935.543 đồng** = Nguồn tiền chuyển nhượng ô đất **BT05** thực nhận để tất toán dư nợ gốc **1.313.049.851.777 đồng** – VPBank sử dụng chính “Khế ước giải ngân “không” cho Công ty Thanh Hoa số tiền **954.873.171.747 đồng** để tự động thu nợ gốc, lãi vay - Tổng giá trị đầu tư ô đất

BT05 kể từ ngày 18/04/2018 đến 31/12/2021 số tiền **4.070.043.935.543 đồng** - Công ty Thanh Trì thanh toán lãi vay phát sinh kể từ ngày 01/01/2022 đến 30/03/2023 số tiền **34.101.303.981 đồng = (-) 3.745.968.559.494 đồng;**

6. Công ty cổ phần Đầu tư thương mại và dịch vụ Á Âu, đại diện ông **Quản Xuân Dũng** – Chủ tịch HĐQT, đại diện pháp luật (Bên chuyển nhượng) và ông **Nguyễn Duy Kiên** (Bên nhận chuyển nhượng) ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần góp vốn, các phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần góp vốn đầu tư Dự án thành phần ô đất **BT03, BT04, BT07** trên diện tích **29.186m²**, bố trí **133** căn biệt thự. Tổng giá trị giá trị chuyển nhượng số tiền **3.100.000.000.000 đồng** (Giá trị ký Hợp đồng chuyển nhượng **1.178.517.000.000 đồng**); Giá trị Công ty **VMG** thực nhận trên sổ phụ sao kê số tiền **410.500.000.000 đồng**. Trong khi đó giá trị đầu tư kể từ ngày 19/9/2019 đến 31/12/2021 số tiền **448.456.771.730 đồng**.

Chênh lệch tạm thời doanh thu giá trị chuyển nhượng thực nhận số tiền **410.500.000.000 đồng** và chi phí được ghi nhận (giá trị đầu tư) ô đất **BT03, BT04, BT07 443.249.181.836 đồng** = Nguồn tiền chuyển nhượng ô đất **BT03, BT04, BT07** thực nhận để tất toán dư nợ gốc **410.500.000.000 đồng** – **VPBank** sử dụng chính “Khế ước giải ngân “khổng” “LD1914001715” **VPBank** chiếm đoạt số tiền 1.649.095.102.019 đồng từ nguồn tiền chuyển nhượng dự án thành phần ô đất **BT03, BT04, BT07** số tiền **448.953.774.000 đồng** - Tổng giá trị đầu tư ô đất **BT03, BT04, BT07** kể từ ngày 18/04/2018 đến 31/12/2021 số tiền **443.249.181.836 đồng = (-) 980.751.494.192 đồng;**

X. CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN CÔNG TY HỒ TÂY

D:\USB-DUYEN DIEN\VP\HO SO\TM01\PHU LUC

Quá trình rà soát trên dữ liệu máy tính của **Trịnh Ngọc Duyên** đối chiếu với sao kê sổ phụ ngân hàng và thỏa thuận đảm bảo việc ký kết thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần giữa Ngân hàng **Vpbank** và 03 cá nhân **Nguyễn Tiến Mạnh, Quản Anh Tuấn, Trần Hoàng Minh** đã phát hiện các nội dung như sau:

A. THỎA THUẬN ĐẢM BẢO VIỆC KÝ KẾT, THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN này (“**Thỏa Thuận**”) được lập vào tháng 12 năm 2021 giữa và bởi các bên sau đây:

NGÂN HÀNG TMCP VIỆT NAM THỊNH VƯỢNG (trong Thỏa Thuận này, Ngân hàng **TMCP Việt Nam Thịnh Vượng** được gọi tắt là “**VPBank**” hoặc “**Bên A**”).

NHÓM CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐÔ THỊ HỒ TÂY

Ông Nguyễn Tiến Mạnh: địa Chỉ Thường Trú Tiểu khu Lâm Lý, thị trấn Đà Bắc, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam. Số CMND113597995 do Công an tỉnh Hòa Bình cấp cấp ngày 18/01/2016.

Ông Quản Anh Tuấn địa Chỉ Thường Trú Tổ 5, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Số CMND017086000094 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 31/12/2015

Ông Trần Hoàng Minh Địa Chỉ Thường Trú Tiểu khu Lâm Lý, thị trấn Đà Bắc, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam Số CMND/Hộ Chiếu 113539787 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 19/11/2015.

(trong Thỏa Thuận này, ông Nguyễn Tiến Mạnh, ông Quản Tuấn Anh và ông Trần Hoàng Minh được gọi riêng là theo tên, được gọi chung là “**Bên B**”).

Trong Thỏa Thuận này, VPB/Bên A và Bên B được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là một “**Bên**”.

DO VẬY, NAY, Các Bên thoả thuận như sau:

VPBank cam đoan và bảo đảm, trước khi giới thiệu cho Bên B, VPBank đã thẩm định và cho rằng Các Bên Mua có khả năng tài chính và khả năng huy động vốn để thực hiện nghĩa vụ thanh toán Giá Chuyển Nhượng toàn bộ cổ phần của Công Ty theo Thỏa Thuận Khung.

Trong trường hợp: VMG hoàn tất việc chuyển nhượng quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng dự án ngày 04/04/2018 và Thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng đặt cọc ngày 15/03/2019 được ký kết giữa VMG với Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long (“CWLD”) cho một trong Các Bên Mua được CWLD xác nhận; và

Công Ty Thanh Trì hoàn tất việc chuyển nhượng Các Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở để mua các biệt thự trên lô đất BT02 thuộc Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long cho một trong Các Bên Mua được CWLD xác nhận; và

Trong trường hợp một trong Các Bên Mua được CWLD ký kết thỏa thuận Đăng ký đặt chỗ mua nhà ở hoặc trở thành Bên có quyền mua nhà ở của CWLD theo các Đăng ký đặt chỗ mua nhà ở hoặc trở thành Bên mua nhà ở theo các Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở với CWLD đối với các biệt thự trên lô đất BT03, BT04 và BT07 thuộc Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long.

Bên B có quyền yêu cầu Các Bên Mua ký Hợp Đồng Chuyển Nhượng Cổ Phần đợt 1 số tiền 2.652.000.000.000 đồng theo quy định tại Điều 4.04 của Thỏa Thuận Khung và thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Trường hợp Các Bên Mua theo Thỏa Thuận Khung không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Bên B thì VPBank được coi là vi phạm các cam đoan và bảo đảm, cam kết sẽ bồi thường thiệt hại và thanh toán cho Bên B số tiền mà Các Bên Mua chậm thanh toán cho Bên B. Tuy nhiên, Bên B cam kết nếu điều này xảy ra, Bên B sẽ dùng toàn bộ số tiền nhận được từ VPBank để cho Các Khách Hàng vay vốn trả nợ cho VPBank.

Trong trường hợp Công Ty Thanh Trì hoàn tất việc chuyển nhượng 76 căn biệt thự trên lô đất BT05 và 02 căn biệt thự trên Lô đất BT01 (khu K) thuộc Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long cho một trong Các Bên Mua và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của 78 biệt thự mang tên Các Bên Mua được cấp. Bên B có quyền yêu cầu Các Bên Mua ký Hợp Đồng Chuyển Nhượng Cổ Phần đợt 2 số tiền 1.428.000.000.000 đồng theo quy định tại Điều 4.05 Thỏa Thuận Khung và thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Trường hợp Các Bên Mua theo Thỏa Thuận Khung không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Bên B thì VPBank được coi là vi phạm các cam đoan và bảo đảm, cam kết sẽ bồi thường thiệt hại và

thanh toán cho Bên B số tiền mà Các Bên Mua chậm thanh toán cho Bên B. Tuy nhiên, Bên B cam kết nếu điều này xảy ra, Bên B sẽ dùng toàn bộ số tiền nhận được từ VPBank để cho Các Khách Hàng vay vốn trả nợ cho VPBank.

VPBank cung cam kết nếu Các Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán phần còn lại của Giá Chuyển Nhượng theo quy định tại Điều 4.09 của Thỏa Thuận Khung thì VPBank được coi là vi phạm các cam đoan và bảo đảm, **cam kết sẽ bồi thường thiệt hại và thanh toán cho Bên B số tiền mà Các Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên B.** Tuy nhiên, Bên B cam kết nếu điều này xảy ra, Bên B sẽ dùng toàn bộ số tiền nhận được từ VPBank để cho Các Khách Hàng vay vốn trả nợ cho VPBank.

VPBank cam kết rằng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục nội bộ cần thiết để phê duyệt việc ký kết Thỏa Thuận này và người đại diện cho VPBank có đủ thẩm quyền đại diện ký kết Thỏa Thuận này.

B. TỔNG GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN GÓP VỐN ĐẦU TƯ Ô ĐẤT CT3, CT4 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ HỒ TÂY NHẬN ỦY THÁC ĐẦU TƯ CỦA CÔNG TY VMG

Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Hồ Tây, đại diện ông Phạm Ngọc Quân – Tổng giám đốc, đại diện pháp luật (Bên chuyển nhượng) và ông Nguyễn Duy Kiên (Bên nhận chuyển nhượng) ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần góp vốn, các phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần góp vốn đầu tư Dự án thành phần ô đất CT3, CT4 bao gồm 02 Tòa nhà chung cư cao tầng có quy mô 33 tầng nổi, 01 tầng tum và 03 tầng hầm trên diện tích **9.840,5m²**. Giá trị chuyển nhượng số tiền **4.080.000.000.000 đồng** (Giá trị ký Hợp đồng chuyển nhượng **3.100.000.000.000 đồng**); Giá trị tài sản đầu tư dự án thành phần ô đất CT3, CT4 của Công ty Hồ Tây số tiền **1.027.256.267.609 đồng**, kể từ ngày 01/08/2018 đến ngày 31/12/2021. Giá trị thực nhận của Công ty VMG số tiền **1.244.950.000.000 đồng**.

Trước diễn biến sự việc đang diễn ra tranh chấp, Công ty cổ phần Tập đoàn Dược phẩm Vimedimex khuyến cáo tới khách hàng và nhà đầu tư không giao dịch mua bán tài sản tại dự án thành phần ô đất TM01, CT05, CT06, BT02, BT05, BT06, BT03, BT04, BT07 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III để tránh rủi ro, tranh chấp dẫn đến thiệt hại, có thể dẫn đến khiếu kiện, tranh chấp kéo dài đối với quyền lợi của khách hàng và nhà đầu tư.

Công ty cổ phần Tập đoàn Dược phẩm Vimedimex cam kết và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung trong thông cáo báo chí này.

Trân Trọng!

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PHÓ CHỦ TỊCH**


THS.BS. Trần Mỹ Linh