

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

Số: 226
ĐẾN Ngày: 15-09-2025
Kính chuyển:

/QĐ-XPFC

Hà Nội, ngày 09 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Xử phạt vi phạm hành chính

CHÁNH THANH TRA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Căn cứ Điều 57, Điều 68, Điều 70, Điều 78, Điều 85 Luật Xử lý vi phạm hành chính số 15/2012/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 67/2020/QH14, và Luật số 88/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 68/2025/NĐ-CP và Nghị định số 190/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 189/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Xử lý vi phạm hành chính về thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính;

Căn cứ Nghị định số 156/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán (Nghị định số 156/2020/NĐ-CP) được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 128/2021/NĐ-CP;

Căn cứ Biên bản vi phạm hành chính số: 191/BB-VPFC ngày 28/8/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Xử phạt vi phạm hành chính đối với tổ chức có tên sau đây:

Tên tổ chức vi phạm: Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (Công ty)

Địa chỉ trụ sở chính: 104 phố Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (nay là phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội).

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp: 0200117929, cấp ngày 12/3/2008 (cấp lần đầu); ngày 09/6/2025 (thay đổi lần thứ 28); nơi cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật:

- Tô Như Toàn Giới tính: Nam Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Tô Như Thắng Giới tính: Nam Chức danh: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Triệu Hữu Đại Giới tính: Nam Chức danh: Tổng giám đốc

2. Đã thực hiện các hành vi vi phạm hành chính:

- Không công bố đối với thông tin phải công bố theo quy định pháp luật (Công ty không công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của Công ty Quy chế công bố thông tin; không công bố trên hệ thống công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, trang thông tin điện tử của Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và trang thông tin điện tử của Công ty đối với Nghị quyết Hội đồng quản trị (HĐQT) số 2704/NQ-HĐQT ngày 27/4/2023 thông qua chủ trương chấm dứt hoạt động văn phòng đại diện của Công ty tại tỉnh Quảng Ninh, Nghị quyết HĐQT số 2811/NQ-HĐQT ngày 28/11/2023 thông qua điều chỉnh và bổ sung phương án chào bán và hồ sơ đăng ký phát hành trái phiếu ra công chúng).

- Công bố thông tin không đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật (Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2023, năm 2023, 6 tháng đầu năm 2024 và năm 2024 của Công ty không trình bày đầy đủ nội dung theo mẫu quy định tại Phụ lục V ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC, cụ thể: (i) Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2023 không liệt kê danh sách các công ty con tại mục VII.1 (Danh sách về người có liên quan của công ty); không liệt kê các giao dịch với người có liên quan của công ty (Doanh thu từ cho vay với Công ty cổ phần Đầu tư Grand Home; Góp vốn hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Văn Phú Bắc Á; Doanh thu cung cấp dịch vụ với công ty TNHH một thành viên (MTV) Đầu tư Hùng Sơn; Lãi cho vay, chi phí lãi đi vay với Công ty TNHH Văn Phú Resort Lộc Bình) và số lượng, tổng giá trị giao dịch tại Mục VII.2 (Giao dịch với người có liên quan của công ty); (ii) Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2023 không liệt kê danh sách các công ty con tại mục VII.1 (Danh sách về người có liên quan của công ty); không liệt kê các nội dung về giao dịch người liên quan của công ty (Giao dịch góp vốn hợp tác đầu tư với công ty con là Công ty cổ phần Văn Phú - Bắc Á) và số lượng, tổng giá trị giao dịch tại Mục VII.2 (Giao dịch với người có liên quan của công ty); (iii) Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2024 không liệt kê danh sách các công ty con tại mục VII.1 (Danh sách về người có liên quan của công ty); không liệt kê các nội dung về giao dịch người liên quan (Doanh thu cung cấp dịch vụ với Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Trí; Thu hồi gốc vay, lãi cho vay Công ty cổ phần Đầu tư Grand Home) và số lượng, tổng giá trị giao dịch tại mục VII.2 (Giao dịch với người có liên quan của công ty); (iv) Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2024 không liệt kê danh sách các công ty con tại mục VII.1 (Danh sách về người có liên quan của công ty); không liệt kê các nội dung về giao dịch người liên quan (Doanh thu cung cấp dịch vụ với Công ty TNHH MTV Đầu tư Văn Phú - Giảng Võ; Thu hồi gốc vay, lãi cho vay Công ty cổ phần Đầu tư Grand Home; Mua dịch vụ, Góp vốn Công ty cổ phần Đầu tư và Quản lý khách sạn Văn Phú) và số lượng, tổng giá trị giao dịch tại mục VII.2 (Giao dịch với người có liên quan của công ty). Báo cáo thường niên năm 2024 không có nội dung về 01 đợt chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu (đã hoàn thành trong năm 2024)).

- Vi phạm quy định về giao dịch với cổ đông, người quản lý doanh nghiệp và người có liên quan của các đối tượng này (Ngày 10/11/2022, Công ty ký Hợp đồng vay vốn số 1011/2022/HĐVV-NHP và Phụ lục số 01 ngày 08/11/2023 về việc cho 01 cá nhân là cổ đông của Công ty vay tối đa 400 tỷ đồng, thời hạn vay đến ngày 31/12/2024 (Công ty đã tắt toán khoản cho vay này ngày 25/7/2024). Công ty đã ký các hợp đồng cung cấp khoản vay cho 02 tổ chức là người có liên quan của cổ đông Công ty theo Hợp đồng vay vốn số 20012022/HĐVV/VPI-HP ngày 20/01/2022 (vay tối đa 300 tỷ đồng, thời hạn 12 tháng, tắt toán ngày 22/3/2024) và số 07122022/HĐVV/VPI-HP ngày 07/12/2022 (vay tối đa 200 tỷ đồng, thời hạn 12 tháng, tắt toán ngày 01/11/2024); theo Hợp đồng vay vốn số 2512/2023/HĐVV/VPI-LH ngày 25/12/2023 (vay tối đa 150 tỷ đồng, thời hạn 01 năm) và Phụ lục 01 gia hạn khoản vay đến 25/12/2025 (tắt toán ngày 23/5/2025)).

- Thực hiện đăng ký, lưu ký trái phiếu chào bán, phát hành riêng lẻ không đúng thời hạn theo quy định (Theo Bản công bố thông tin về kết quả chào bán, ngày hoàn tất đợt chào bán trái phiếu mã VPIH2427002 là 30/12/2024. Công ty đã thực hiện đăng ký trái phiếu tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam ngày 19/02/2025, quá 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc đợt chào bán vào ngày 30/12/2024).

3. Quy định tại:

- Điểm a khoản 4 Điều 42 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP.
- Điểm b khoản 3 Điều 42 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP.
- Điểm c khoản 6 Điều 15 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 128/2021/NĐ-CP.
- Điểm đ khoản 2 Điều 8 Nghị định số 156/2020/NĐ-CP.

4. Các tình tiết tăng nặng (nếu có): Vi phạm hành chính nhiều lần, quy định tại điểm b khoản 1 Điều 10 Luật Xử lý vi phạm hành chính đối với các hành vi: Không công bố đối với thông tin phải công bố theo quy định pháp luật; công bố thông tin không đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật; vi phạm quy định về giao dịch với cổ đông, người quản lý doanh nghiệp và người có liên quan của các đối tượng này.

5. Các tình tiết giảm nhẹ (nếu có): Không.

6. Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

a) Hình thức xử phạt chính: Phạt tiền.

Cụ thể:

- Phạt tiền 92.500.000 đồng (Chín mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng) đối với hành vi không công bố đối với thông tin phải công bố theo quy định pháp luật.

- Phạt tiền 65.000.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu đồng) đối với hành vi công bố thông tin không đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật.

- Phạt tiền 137.500.000 đồng (Một trăm ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng) đối với hành vi vi phạm quy định về giao dịch với cổ đông, người quản lý doanh nghiệp và người có liên quan của các đối tượng này.

- Phạt tiền 85.000.000 đồng (Tám mươi lăm triệu đồng) đối với hành vi thực hiện đăng ký, lưu ký trái phiếu chào bán, phát hành riêng lẻ không đúng thời hạn theo quy định.

Tổng số tiền phạt: 380.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi triệu đồng).

b) Hình thức xử phạt bổ sung: Không có.

c) Biện pháp khắc phục hậu quả: Không có.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Quyết định này được:

1. Giao cho ông Tô Như Thắng là người đại diện của tổ chức bị xử phạt có tên tại Điều 1 Quyết định này để chấp hành.

Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử phạt này. Nếu quá thời hạn mà Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú không tự nguyện chấp hành thì sẽ bị cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật và cứ mỗi ngày chậm nộp tiền phạt Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú phải nộp thêm 0,05% tính trên tổng số tiền phạt chưa nộp.

a) Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú phải nộp tiền phạt tại Kho bạc Nhà nước Khu vực I, địa chỉ: Số 18 đường Giải Phóng, phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội hoặc nộp tiền phạt vào tài khoản số: 7111 của Kho bạc Nhà nước Khu vực I trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này.

Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện hành chính đối với Quyết định này theo quy định của pháp luật.

2. Gửi cho Kho bạc Nhà nước Khu vực I để thu tiền phạt.

3. Gửi cho ông Vũ Hải Sơn – Phó Chánh Thanh tra, Thanh tra Ủy ban Chứng khoán Nhà nước để tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch (để báo cáo);
- Phó Chủ tịch Bùi Hoàng Hải (để báo cáo);
- Ban GSDC (để biết);
- Sở GDCK TP.HCM (để biết);
- Lưu: VT, TT (09b).

CHÁNH THANH TRA



Phạm Thị Thanh Hương