

Số: 12 /TTr-VHF-HĐQT

Hà Nội, ngày 15 tháng 4 năm 2024

## TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Thông qua Phương án sắp xếp, xử lý nhà, đất của Công ty theo Nghị định 167/2017/NĐ-CP và Nghị định 67/2021/NĐ-CP tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

**Kính gửi:**

**Đại hội đồng cổ đông**

**Công ty CP Xây dựng và Chế biến Lương thực Vĩnh Hà**

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Xây dựng và Chế biến Lương thực Vĩnh Hà;

Căn cứ Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 và Nghị định 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính Phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công;

Căn cứ tình hình thực tế tại Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét và thông qua Phương án sắp xếp, xử lý nhà, đất theo Nghị định 167/2017/NĐ-CP và Nghị định 67/2021/NĐ-CP và các phụ lục đính kèm.

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, BKS;
- Ban Giám đốc Công ty;
- Lưu VT, Thư ký HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**Lê Văn Thành**



Số: /BC-VHF

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

V/v rà soát lại phương án sắp xếp, xử lý  
nhà, đất.

**Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây dựng và Chế biến Lương thực Vĩnh Hà.**

Căn cứ Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 (Nghị định 167) của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 167;

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Tổng công ty Lương thực miền Bắc tại văn bản số 862/TCTLTMB-TNĐ ngày 03/11/2023 về việc rà soát lại phương án sắp xếp, xử lý nhà, đất theo Phụ lục phương án sắp xếp, xử lý nhà, đất đã được Tổng công ty chỉnh sửa từ phương án đề xuất của Người đại diện tại báo cáo số 61/BC-VHF-NĐD ngày 08/3/2022 của Công ty Vĩnh Hà.

*Ban điều hành Công ty Vĩnh Hà xin báo cáo Hội đồng quản trị một số nội dung như sau:*

**1. Báo cáo cập nhật tình hình khai thác, sử dụng đối với từng cơ sở nhà, đất nằm trong phương án sắp xếp, xử lý nhà, đất của Công ty đã đề xuất và các cơ sở nhà, đất khác do Công ty đang sử dụng nhưng không thuộc phạm vi đối tượng theo quy định của Nghị định 167 và Nghị định 67.**

**1.1. Đối với nhà, đất nằm trong phương án xử lý nhà, đất đã đề xuất:**

Tình hình khai thác, sử dụng các cơ sở nhà, đất về cơ bản không thay đổi so với đề xuất của Người đại diện phần vốn của Tổng công ty tại Công ty Vĩnh Hà (Báo cáo số 61/BC-VHF-NĐD ngày 08/03/2022 và Báo cáo số 121/BC-VHF ngày 10/05/2023).

**1.2. Đối với nhà, đất do Công ty đang sử dụng nhưng không thuộc phạm vi đối tượng theo quy định của Nghị định 167 và Nghị định 67:**

**1.2.1. Bổ xung khu đất số 2 Ngô Quyền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.**

Khu đất này Công ty đang quản lý đất theo Hợp đồng thuê đất số 01/1-95/TĐLDNN ngày 12/01/1995 và Phụ lục số 179/PLHĐTĐ ngày 20/7/2009 vẫn còn thời hạn thuê đất và sử dụng cho mục đích liên doanh liên kết với đối tác nước ngoài.

**1.2.2 Bổ xung khu đất tại ấp Tân Ba, xã Thái Hòa, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.**

Khu đất này có nguồn gốc là tài sản thế chấp của Nhà máy sản xuất gạch Tân Uyên được Công ty mua lại tài sản phát mại từ Ngân hàng EXIMBANK theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số: 01/2007/EIB/BĐGTS ngày 09/11/2007 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam (Eximbank - bên bán đấu giá tài sản) và Công ty cổ phần Xây dựng và Chế biến lương thực Vĩnh Hà (bên mua được tài sản đấu giá). Công ty đã giao cho Chi nhánh Công ty cổ phần Xây dựng và Chế biến lương thực Vĩnh Hà – Xí nghiệp Xuất khẩu I quản lý, sử dụng đất ổn định cho đến nay.

Tuy nhiên, Người bán tài sản chưa bàn giao giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất cho Công ty nên đến thời điểm hiện tại Công ty vẫn chưa hoàn thiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận QSD đất.

**2. Ban lãnh đạo Công ty tổ chức rà soát từng cơ sở nhà, đất, cập nhật các thay đổi so với Phương án sắp xếp, xử lý nhà, đất đã được Người đại diện trình tại Báo cáo số 61/BC-VHF-NĐD ngày 08/03/2022 và đã được Tổng công ty chỉnh sửa.**

### 2.1. Đối với đất.

2.1.1. Điều chỉnh diện tích đất đối với khu đất tại phường Cổ Nhuế, quận Bắc Từ Liêm: Trước đây Công ty quản lý diện tích đất là 2.130,5 m<sup>2</sup>, Diện tích đất cho mượn làm đường đi và trong chỉ giới bảo vệ mương thoát nước của địa phương là 566 m<sup>2</sup>, diện tích còn lại đang được công ty sử dụng và nộp thuế là 1.564,5 m<sup>2</sup>.

2.1.2. Điều chỉnh diện tích đất cho khu đất phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai.  
Hiện tại, công ty đang tạm quản lý và sử dụng 2083 m<sup>2</sup>.

Nguyên nhân: khu đất này đã có thông báo số 790 TB-UBND ngày 15/9/2020 của UBND quận Hoàng Mai về việc thu hồi đất của Công ty để thực hiện dự án mở rộng, nâng cấp đường Lĩnh Nam theo quy hoạch, diện tích bị thu hồi là 1.697 m<sup>2</sup>. Diện tích còn lại là 386 m<sup>2</sup>.

### 2.2. Đối với nhà hoặc tài sản trên đất.

2.2.1. Cập nhật diện tích sàn sử dụng tại khu đất số 10 Lê Quý Đôn, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng - Hà Nội:

Diện tích sàn sử dụng: 334 m<sup>2</sup>.

Nguyên nhân: Công ty Vĩnh Hà chỉ được sử dụng tầng 04 và tầng 05 của tòa nhà (theo Quyết định điều động tài sản số 117/TCT/TCKT ngày 30/10/1990; Biên bản bàn giao tài sản tháng 11/1990).

2.2.2. Cập nhật diện tích sàn sử dụng tại khu nhà chung cư CT1, 45 Nguyễn Sơn, phường Ngọc Lâm, Quận Long Biên - HN:

Diện tích sàn sử dụng: 1041 m<sup>2</sup>

Nguyên nhân: Công ty chỉ được sử dụng tầng 01 và tầng 02 của tòa nhà.

(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC229671 do Ủy ban Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/3/2016).

2.3. Báo cáo cụ thể về việc lựa chọn phương án “Chuyển đổi mục đích sử dụng đất” đối với 02 cơ sở nhà, đất tại 780 phố Minh Khai - 9A phố Vĩnh Tuy, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng và Km10 thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì - Hà Nội.

2.3.1. Điều kiện được kinh doanh bất động sản theo quy định hiện hành:

Công ty có đầy đủ điều kiện về kinh doanh bất động sản theo quy định của Pháp luật hiện hành (Có giấy phép kinh doanh gửi kèm theo).

2.3.2. Sự cần thiết đầu tư và tính khả thi, hiệu quả so với tiếp tục giữ lại sử dụng.

Nhìn chung đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn đang tiếp tục thực hiện mục tiêu phát triển tại 02 khu đất: 9A Vĩnh Tuy và 780 Minh Khai và Km 10 Văn Điển

Thực trạng sử dụng: Cả 02 khu đất trên hiện nay việc khai thác đều không có hiệu quả vì:

+ Tiền thuê đất cao.

+ Tài sản trên đất là những nhà kho, xưởng cũ đã được xây dựng và sử dụng nhiều năm nên xuống cấp, hư hỏng nhiều.

+ Giá cho thuê kho thấp.

+ Toàn bộ nhà kho, xưởng sản xuất đều là những công trình được xây dựng trước khi luật PCCC-CNCH ra đời, nên không đủ điều kiện về phòng cháy chữa cháy. Nếu đầu tư hệ thống PCCC-CNCH mới thì chi phí quá lớn và khó đáp ứng được theo quy định hiện hành; còn không đầu tư, cải tạo hệ thống PCCC-CNCH thì cơ quan PCCC sẽ yêu cầu dừng hoạt động, khai thác.

+ Nếu giữ lại tiếp tục sử dụng lâu dài sẽ mất an toàn về PCCC cũng như gặp khó khăn trong công tác xử lý môi trường.

+ Không phù hợp với cảnh quan trong khu đô thị.

2.3.2.1. Khu đất 9A Vĩnh Tuy và 780 Minh Khai, quận Hai Bà Trưng.

Khu đất này đề xuất để thực hiện dự án xây dựng trong phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt và được UBND TP Hà Nội chấp thuận chủ trương cho phép nghiên cứu lập và thực hiện đầu tư dự án: “Tổ hợp chung cư cao cấp và dịch vụ kết hợp mục đích khác”.

Có 03 phương án thực hiện:

Phương án 1: Giữ lại khu đất này tiếp tục sử dụng theo mục đích được giao như hiện nay và Công ty sẽ phải bỏ trí nguồn kinh phí lớn để đầu tư, sửa chữa, cải tạo hệ thống kho theo đúng quy định nhằm đảm bảo đủ các điều kiện về PCCC-CNCH, xử lý môi trường, an ninh trật tự...

Phương án 02: Bàn giao lại cho Thành phố.

Phương án 3: Chuyển đổi mục đích sử dụng đất và đầu tư dự án.

Theo quy hoạch hiện nay, khu đất này có chức năng đất hỗn hợp (bao gồm đất ở, đất văn phòng, đất cơ sở đào tạo, đất cây xanh và công cộng...)

Khu đất này, theo quy định hiện nay có 03 hình thức chuyển mục đích sử dụng đất và đầu tư dự án, cụ thể như sau:

Hình thức thứ nhất:

Chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy hoạch như trên và đầu tư dự án có 01 phần làm nhà ở kinh doanh thương mại. Theo quy định khu đất sẽ được Thành phố thu hồi (có đền bù cho Công ty các tài sản trên đất) rồi đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất và lúc này Công ty cũng chỉ là 01 đối tác tham gia đấu giá.

Hình thức thứ hai:

Chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy hoạch như trên và đầu tư dự án có 01 phần làm nhà ở xã hội. Theo quy định, khu đất này sẽ được giao cho Công ty làm chủ đầu tư. Tuy nhiên, hiện nay khu vực này có mật độ dân số quá lớn nên việc xin phê duyệt làm nhà ở xã hội là không thể thực hiện được.

Hình thức thứ 03:

Chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất kinh doanh thương mại không có đất ở và đầu tư dự án kinh doanh thương mại (Nhà hàng, văn phòng, bãi xe, cơ sở giáo dục...) thì theo quy định Công ty sẽ tiếp tục được làm chủ đầu tư dự án và được nộp tiền thuê đất một lần hoặc nộp tiền thuê đất hàng năm.

\* Lưu ý: Cả 03 hình thức trên, khi chủ đầu tư dự án xin phê duyệt dự án đầu tư thì Công ty đều phải chứng minh năng lực tài chính tại thời điểm xin phê duyệt là có vốn chủ sở hữu lớn hơn hoặc bằng 20% giá trị tổng mức đầu tư của toàn dự án.

2.3.2.2. Khu đất Km10 Văn Điển, huyện Thanh Trì.

Có 03 phương án thực hiện.

Phương án 1: Giữ lại tiếp tục sử dụng theo mục đích sử dụng được giao như hiện nay, Công ty sẽ phải bố trí nguồn kinh phí lớn đầu tư cải tạo, sửa chữa lại để đáp ứng các quy định về an toàn PCCC-CNCH, bảo vệ môi trường...

Phương án 2: Bàn giao lại cho Thành phố.

Phương án 3: Chuyển đổi mục đích sử dụng đất và đầu tư dự án vì theo quy hoạch, khu đất này có chức năng làm đất ở.

Theo quy định hiện nay, khu đất này có 2 hình thức để chuyển mục đích sử dụng đất và đầu tư dự án.

Hình thức thứ nhất:

Chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở và đầu tư dự án làm nhà ở kinh doanh thương mại. Đối với hình thức này, theo quy định Thành phố sẽ thu hồi và đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất và Công ty Vĩnh Hà cũng chỉ là một trong các đối tác tham gia đấu giá. Sau đó đơn vị nào đấu giá thành công thì mới tiến hành tính toán để xin đầu tư với quy mô cho phép đối với dự án tại khu đất.

Hình thức thứ hai:

Chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở và đầu tư dự án làm nhà ở cho người thu nhập thấp (nhà ở xã hội).

Đối với hình thức này thì theo quy định, Công ty Vĩnh Hà sẽ được làm chủ đầu tư dự án và được miễn nộp tiền sử dụng đất.

\* *Lưu ý:* Đối với cả hai hình thức trên, khi chủ đầu tư dự án xin phê duyệt dự án đầu tư đều phải chứng minh năng lực tài chính tại thời điểm xin phê duyệt là có vốn chủ sở hữu lớn hơn hoặc bằng 20% giá trị tổng mức đầu tư dự án.

2.3.3. Về xác xuất rủi ro trong trường hợp không đáp ứng được các điều kiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với 2 khu đất này và hệ quả:

Theo các quy định hiện hành và các Phương án, Hình thức chuyển đổi đã được phân tích ở trên, việc Công ty đề xuất chuyển đổi mục đích sử dụng đất cơ bản không tiềm ẩn rủi ro lớn vì:

Nếu không chuyển đổi mục đích sử dụng đất thì Công ty có thể bàn giao lại cho Thành phố theo phương án 02.

Hoặc nếu không chuyển đổi mục đích sử dụng đất thì công ty vẫn tiếp tục sử dụng như hiện nay theo phương án 01.

2.3.4. Sơ bộ phương án đầu tư theo chủ trương đã được ĐH ĐCĐ Công ty phê duyệt theo thẩm quyền cùng các bước đã thực hiện dự án đầu tư.

2.3.4.1. Đối với khu đất 9A phố Vĩnh Tuy - 780 phố Minh Khai:

Khu đất này đã được ĐH ĐCĐ phê duyệt chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất và tìm kiếm đối tác có đủ năng lực hợp tác đầu tư dự án tại đây và được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Cho đến nay, chi phí cho công tác chuẩn bị này Công ty đã chi khoảng 4,7 tỷ đồng.

2.3.4.2. Đối với khu đất Km10 Văn Điển, Thanh Trì - Hà Nội.

Khu đất này cũng đã được ĐH ĐCĐ phê duyệt chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất và giao cho Công ty làm chủ đầu tư dự án: “Tòa nhà hỗn hợp Vĩnh Hà - VHF” và đã được UBND TP Hà Nội chấp thuận; được Bộ Tài Chính chấp thuận xử lý cơ sở nhà, đất để chuyển đổi mục đích sử dụng đất; cũng đã được Ủy ban chứng khoán Nhà nước cho phép Công ty tăng vốn điều lệ để thực hiện dự án với số vốn là 172 tỷ đồng. Đến nay, Công ty cũng đã chi cho công tác chuẩn bị đầu tư tại đây với kinh phí khoảng 1,8 tỷ đồng.

2.3.5. Đề xuất phương án và mục đích lựa chọn thực hiện đối với 02 cơ sở nhà đất 780 phố Minh Khai - 9A phố Vĩnh Tuy; Km10 Văn Điển, Thanh Trì.

Như đã phân tích sơ bộ ở trên, theo các quy định hiện nay về pháp luật Nhà nước cũng như tình hình thực tế tại từng địa điểm của khu đất và các nội dung đã được thực hiện. Người đại diện phần vốn của Tổng công ty tại Công ty Vĩnh Hà đề xuất:

- Đối với khu đất 9A phố Vĩnh Tuy - 780 phố Minh Khai: tiếp tục thực hiện hình thức chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo “Phương án 3 - Hình thức thứ 3” ở trên và giao cho Công ty tìm kiếm đối tác hợp tác kinh doanh tổng thể hoặc theo từng dự án thành phần.

- Đối với khu đất Km10 Văn Điển thì tiếp tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và giao cho Công ty làm chủ đầu tư thực hiện theo “Phương án 3 - Hình thức thứ 2” là chuyển đổi mục đích sử dụng đất và đầu tư dự án nhà ở xã hội tại đây.

Mục đích:

- Tạo sự ổn định và phát triển bền vững cũng như lâu dài cho công ty;
- Xây dựng được thương hiệu và uy tín trên thị trường đối với sự phát triển của công ty;
- Tạo công ăn việc làm và thu nhập cho CBCNV và NLD trong công ty;
- Tăng lợi nhuận, tăng tỷ suất cổ tức cho cổ đông và tăng giá trị cổ phiếu của công ty;
- Đảm bảo ổn định cuộc sống cho NLD có thu nhập vừa và thấp của công ty, tổng công ty và của thành phố Hà Nội;
- Đảm bảo cảnh quan kiến trúc văn minh hiện đại xung quanh khu đất;
- Đảm bảo cho việc mất an toàn PCCC và ô nhiễm môi trường hiện nay.

2.4. Xác định rõ tình trạng lấn chiếm theo báo cáo của Người đại diện.

2.4.1. Khu đất khu đất tại phường Cổ Nhuế, quận Bắc Từ Liêm

Trước đây Công ty quản lý diện tích đất là 2.130,5 m<sup>2</sup>, Diện tích đất cho mượn làm đường đi và trong chỉ giới bảo vệ mương thoát nước của địa phương là 566 m<sup>2</sup>, diện tích còn lại đang được công ty sử dụng và nộp thuế là 1.564,5 m<sup>2</sup>.

Ngày 22/5/2001 Công ty đã đồng ý bằng văn bản cho khu tập thể Học viện kỹ thuật quân sự mượn đất làm đường đi tạm cạnh mương thoát nước của phường Cổ Nhuế trên phần đất thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty. Hiện tại, Khu tập thể chưa có lối đi nào khác nên vẫn chưa bàn giao lại diện tích đất công ty cho mượn. Vì vậy, Công ty đã đo đạc lại diện tích đất đang sử dụng để làm cơ sở điều chỉnh tiền thuê đất phải nộp ngân sách hàng năm, tách riêng phần đất cho mượn, đất nằm trong chỉ giới mở đường và đất nằm trong chỉ giới bảo vệ mương thoát nước của địa phương thành khu vực độc lập.



2.4.2. Khu đất tại phường Thụy Phương, quận Bắc Từ Liêm - Hà Nội.

- Tổng diện tích: 1.928,8 m<sup>2</sup>

- Diện tích bị lấn chiếm: 422m<sup>2</sup> đủ điều kiện để tách riêng thành cơ sở độc lập theo quy định.

- Diện tích còn lại: 1.507,8 m<sup>2</sup> đang được sử dụng làm trụ sở và kho cho thuê.

2.4.3. Khu đất tại Phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai và khu đất tại Phường Thanh Trì, quận Hoàng Mai - Hà Nội.

Đối với 02 khu đất này, Người đại diện phần vốn của Tổng công ty tại Công ty Vĩnh Hà có giải trình rõ trong Báo số 121/BC-VHF ngày 10/05/2023 và đã kính trình Tổng công ty.

2.5. Đối với một số cơ sở nhà, đất có một phần diện tích đất nằm trong quy hoạch chỉ giới đường đỏ.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 14 của Nghị định 167, sửa đổi tại khoản 13 Điều 1 Nghị định 67, thì Ban điều hành đề xuất đối với các phần diện tích này là “tạm giữ lại tiếp tục sử dụng” của từng cơ sở nhà, đất ghi tại cột 8 của phương án.

2.6. Cập nhật, điều chỉnh các thông tin khác về địa chỉ, mục đích sử dụng đất được cấp...: không có.

3. Sau khi rà soát các nội dung và thống nhất lại phương án sắp xếp đối với các điều chỉnh phương án đề xuất (bao gồm cả việc điều chỉnh đối với 02 cơ sở nhà, đất tại phường Vĩnh Hưng và phường Thanh Trì theo báo cáo số 121/BC-VHF ngày 10/5/2023); bổ xung đối tượng sắp xếp so với phương án đã trình tại báo cáo số 61/BC-VHF-NĐD ngày 08/3/2022 theo sự chỉ đạo của Tổng công ty tại văn bản số 862/TCTLTMB-TNĐ ngày 03/11/2023 về việc rà soát lại phương án, xử lý nhà, đất.

Ban điều hành Công ty cổ phần Xây dựng và Chế biến lương thực Vĩnh Hà xin báo cáo đề xuất điều chỉnh, bổ xung phương án sắp xếp 167, kính mong Hội đồng quản trị sớm phê duyệt để Công ty Vĩnh Hà có cơ sở triển khai, thực hiện.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu KH,VT.

**GIÁM ĐỐC CÔNG TY**

**Nguyễn Văn Toàn**

