

Số: 57 /BC-HĐQT

Ninh Thuận, ngày 23 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO

Về việc Thi hành án phát mãi tài sản XN chế biến lương thực Kim Sơn và UBND tỉnh Ninh Thuận có quyết định thu hồi Khu đất Cửa hàng thương mại Phú Quý

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Lương thực Nam Trung Bộ

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần lương thực Nam Trung Bộ hiện hành;

Trong quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, có phát sinh một số công việc ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty, Hội đồng quản trị Công ty kính báo cáo đến Đại hội đồng cổ đông Công ty được biết như sau:

1. Diễn biến việc Thi hành án phát mãi tài sản của Công ty CP Lương thực Nam Trung Bộ là XN chế biến Lương thực Kim Sơn để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng BIDV:

Tiếp theo công văn số 30/BC-HĐQT ngày 05/04/2024 gửi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 về việc Thi hành án phát mãi tài sản XN chế biến Lương thực Kim Sơn, nay HĐQT Công ty kính báo cáo cổ đông diễn biến tiếp theo của sự việc.

Ngày 10/04/2024, Chi cục Thi hành án thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đã có quyết định số 54/QĐ-CCTHADS về việc ủy thác Thi hành án. Nội dung quyết định ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang tiếp tục thi hành án đối với Công ty CP Lương thực Nam Trung Bộ.

Ngày 11/04/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang đã có quyết định số 283/QĐ-CCTHADS về việc Thi hành án theo yêu cầu trong đó yêu cầu Công ty có nghĩa vụ phải trả nợ cho Ngân hàng BIDV số tiền 25.637.161.462 đồng.

Ngày 23/05/2024, đại diện Chi cục Thi hành án, Ngân hàng BIDV và Công ty CP Lương thực Nam Trung Bộ (gọi tắt là các bên có liên quan) đã tiến hành khảo sát quyền sử dụng đất và tiến hành kê biên tài sản gắn liền trên đất của Người phải thi hành án. Cùng ngày các bên cũng đã lập Biên bản về việc thỏa thuận yêu cầu tổ chức thẩm định giá trong quá trình kê biên tài sản thi hành án. Công ty CP Thẩm định giá Thế Kỷ - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh là đơn vị được chỉ định thực hiện.

Ngày 12/06/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang đã có quyết định số 411/TB-CCTHADS về việc cưỡng chế thi hành án đối với Công ty CP Lương thực Nam Trung Bộ bằng biện pháp kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 20/06/2024, các bên có liên quan đã lập biên bản thống nhất chọn Trung Tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 19/5 Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh là đơn vị tổ chức bán đấu giá tài sản sau khi có kết quả thẩm định giá theo quy định.

Ngày 16/8/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang có thông báo số 600/TB-CCTHADS về việc tổ chức đấu giá tài sản của Công ty CP Lương thực Nam Trung Bộ, cụ thể là quyền sử dụng đất thửa số 3323, 2740, 3431 cùng tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Tây, xã Kim Sơn, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang và tài sản gắn liền trên đất gồm: Công trình xây dựng, máy móc thiết bị và cây trồng. Tổng giá trị tài sản được thẩm định là 59.547.348.221 đồng; giá khởi điểm của tài sản đấu giá là 59.547.348.221 đồng; thời gian đấu giá tài sản là ngày 12/9/2024 (nếu có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá); tiền đặt trước để tham gia đấu giá là 5.954.734.822 đồng.

Tuy nhiên, do không có người tham gia đấu giá trả giá nên ngày 11/9/2024 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành đã ra thông báo số 711/TB-CCTHADS để thông báo cho Công ty và Ngân hàng BIDV biết sự việc và yêu cầu trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo này các bên có quyền thỏa thuận về mức giảm giá tài sản. Nếu các bên không thỏa thuận hoặc thỏa thuận không được về mức giảm giá thì Chấp hành viên sẽ quyết định giảm 07% giá tài sản để tiếp tục bán đấu giá.

Đến ngày 30/9/2024, các bên có liên quan đã tổ chức họp và thống nhất các bên không thỏa thuận được mức giảm giá nên sẽ căn cứ vào thông báo số 711/TB-CCTHADS để xử lý và tiếp tục họp đồng bán đấu giá tài sản với Trung Tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 01/10/2024, Chấp hành viên của vụ án đã ra quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc giảm giá tài sản (lần 1), giá khởi điểm của tài sản sau khi giảm giá 07% là: 55.379.033.846 đồng.

Ngày 11/10/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành có Thông báo số 05/TB-CCTHADS về việc bán đấu giá tài sản, một số nội dung chính như sau:

1. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 55.379.033.846 đồng. Trong đó:
 - + Giá trị quyền sử dụng đất: 41.336.583.270 đồng
 - + Giá trị công trình xây dựng trên đất: 10.595.621.363 đồng (chưa bao gồm thuế GTGT).
 - Giá trị máy móc, thiết bị: 3.375.693.513 đồng (chưa bao gồm thuế GTGT).
 - Giá trị cây trồng: 71.135.700 đồng (chưa bao gồm thuế GTGT).
2. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá:
 - Thời gian: từ ngày 07/10/2024 đến ngày 11/11/2024 (trong giờ hành chính).
 - Địa điểm: Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:
 - Thời gian: Kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến ngày mở cuộc đấu giá liên tục 02 ngày là ngày 07 và 08/11/2024.

- Địa điểm: tham khảo hồ sơ đấu giá tại Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh; xem tài sản đấu giá tại nơi tọa lạc (tài sản do Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành quản lý hướng dẫn xem).

4. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước:

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 500.000 đồng/hồ sơ.
- Tiền đặt trước: 5.537.903.364 đồng. Khách hàng nộp vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 3 ngày (từ 11/11/2024 đến 17 giờ 00 ngày 13/11/2024).

5. Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Theo quy định của Luật đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Thời gian, địa điểm đấu giá tài sản:

- Thời gian: vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 14 tháng 11 năm 2024 (Nếu có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá).

- Địa điểm: tại Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá.

- Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên, số vòng không hạn chế.

Trước khi mở cuộc bán đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá...

Hiện Công ty đang theo dõi diễn biến việc bán đấu giá tài sản, đề ra hướng xử lý tiếp theo sau khi bán được tài sản trả nợ ngân hàng và sử dụng nguồn tiền còn dư lại một cách có hiệu quả nhất.

2. Báo cáo quá trình sử dụng đất và việc UBND tỉnh Ninh Thuận có Quyết định thu hồi Cửa hàng Thương mại Phú Quý tại thị trấn Phước Dân, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận

Ngày 23/10/2007, Hội đồng quản trị Công ty có quyết định số 03/QĐ-HĐQT về việc đầu tư dự án xây dựng công trình Cửa hàng thương mại Phú Quý, thị trấn Phước Dân, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận;

Ngày 18/3/2008, UBND tỉnh Ninh Thuận có Quyết định số 63/QĐ-UBND về việc cho Công ty thuê đất tại thị trấn Phước Dân, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận để xây dựng Cửa hàng thương mại Phú Quý. Khu đất có diện tích 1.110,0 m², thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ địa chính số 19d thị trấn Phước Dân, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận; thời hạn thuê đất đến tháng 18/3/2048; mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh/thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm;

Ngày 15/9/2021, Đoàn kiểm tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận lập Biên bản yêu cầu Công ty tổ chức triển khai xây dựng Cửa hàng thương mại Phú Quý;

Ngày 01/11/2021, Công ty có Văn bản đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận xem xét gia hạn tiến độ Dự án đầu tư thêm 24 tháng;

Ngày 31/12/2021, UBND tỉnh Ninh Thuận có Quyết định số 911/QĐ-UBND đồng ý cho Công ty gia hạn tiến độ sử dụng đất để thực hiện dự án Cửa hàng thương mại Phú Quý, thời gian gia hạn 24 tháng (đến ngày 31/12/2023);

Ngày 10/5/2023, Công ty có Văn bản số 83/LTNTB gửi UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo về tình hình triển khai dự án Cửa hàng thương mại Phú Quý. Theo đó, Công ty đã nêu những khó khăn và đề nghị UBND tỉnh Ninh Thuận và Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét tạo điều kiện cho Công ty được gia hạn thời gian đưa đất vào sử dụng thêm 02 năm;

Ngày 12/5/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, UBND huyện Ninh Phước và UBND thị trấn Phước Dân kiểm tra việc thực hiện Quyết định số 911/QĐ-UBND ngày 31/12/2021. Theo đó, các Sở ngành ghi nhận một số nội dung kết quả kiểm tra như sau *“Công ty vẫn chưa triển khai đầu tư xây dựng Cửa hàng thương mại Phú Quý để đưa đất vào sử dụng”*;

Ngày 28/12/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở, ngành để kiểm tra việc thực hiện Quyết định số 911/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất cho Công ty. Theo đó, Biên bản ghi nhận hiện trạng Công ty chưa triển khai dự án Cửa hàng thương mại Phú Quý. Công ty đang sử dụng nhà kho, quầy bán lương thực hiện hữu;

Ngày 04/01/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận có Biên bản làm việc với Công ty về việc đôn đốc triển khai dự án Cửa hàng thương mại Phú Quý. Theo đó, Công ty đã giải trình lý do chậm triển khai dự án do đang tái cơ cấu Công ty nên phải tạm dừng toàn bộ các hoạt động đầu tư;

Ngày 08/3/2024, Công ty có Văn bản số 27/LTMN-ĐT gửi UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận về việc xin kéo dài thời gian thực hiện xây dựng dự án Cửa hàng thương mại Phú Quý, thị trấn Phước Dân, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận;

Ngày 12/4/2024, Văn phòng UBND tỉnh Ninh Thuận có Thông báo số 96/TB-VPUB, thông báo về Kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Lê Huyền như sau *“...sau 13 năm kể từ khi có quyết định cho thuê đất, Công ty vẫn không triển khai đầu tư xây dựng để đưa đất vào sử dụng, hành vi trên của Công ty vi phạm điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai năm 2013... Giao Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ quy định pháp luật và ý kiến của các sở, ngành, địa phương tại cuộc họp, tham mưu trình tự, thủ tục thu hồi đất theo đúng quy định...”*;

Ngày 28/5/2024, Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường có biên bản làm việc để trao đổi và tạo sự đồng thuận về việc UBND tỉnh quyết định thu hồi khu đất. Tại buổi làm việc, Công ty đề xuất gia hạn triển khai đầu tư Dự án đến hết năm 2024;

Kể từ khi nhận được văn bản về việc đôn đốc triển khai dự án Cửa hàng thương mại Phú Quý, Ban lãnh đạo Công ty cũng mong muốn tiến hành xây dựng cửa hàng theo cam kết với UBND tỉnh Ninh Thuận tuy nhiên do hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty gặp nhiều khó khăn, thua lỗ liên tục nhiều năm liền, đang trong quá trình tái cơ cấu Công ty, không có nguồn vốn đầu tư nên chưa thể triển khai dự án. Công ty đã có Văn bản số 27/LTMN-ĐT gửi UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cam kết hoàn thành dự án xây dựng cửa hàng thương mại Phú Quý trước năm 2024. Tuy nhiên, Sở Tài nguyên và Môi trường không quan

tâm giúp đỡ mà tiếp tục tham mưu UBND tỉnh ra quyết định thu hồi dự án cửa hàng thương mại Phú Quý;

Ngày 09/8/2024, Đại diện Công ty có mặt tại trụ sở UBND thị trấn Phước Dân, huyện Ninh Phước theo thư mời của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận để nhận bàn giao Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai và tham gia chứng kiến việc tổ chức bàn giao 1.100m² đất tại thực địa cho Trung tâm phát triển quỹ đất Ninh Thuận để quản lý theo quy định. Quyết định 429/QĐ-UBND ghi rõ thu hồi đất mà không bồi thường tài sản trên đất đối với diện tích 1.110m² đất thuộc thửa đất số 503, tờ bản đồ địa chính số 19d thị trấn Phước Dân, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận đã cho Công ty cổ phần lương thực Nam Trung Bộ thuê để thực hiện dự án Cửa hàng thương mại Phú Quý theo Quyết định số 63/QĐ-UBND ngày 18/3/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Theo nội dung biên bản bàn giao đất tại thực địa, nhà máy xay lúa Phú Quý đã cũ, bỏ hoang hóa, chỉ còn các mảnh tường bị đập phá dở dang, trung tâm phát triển quỹ đất Tỉnh chỉ nhận bàn giao đất theo hiện trạng chứ không có trách nhiệm bảo quản các công trình hạng mục trên; quầy bán cửa hàng Phú Quý với diện tích 353,1m² (thuộc hành lang an toàn giao thông Quốc lộ 1A, nằm ngoài diện tích đất thuê) đang được sử dụng sẽ vận động công ty tháo dỡ, nếu không chấp hành thì xử lý theo quy định của pháp luật. Công ty đang lên phương án xử lý tài sản trên đất và các trang thiết bị công cụ dụng cụ còn sử dụng được trong thời gian sớm nhất.

Qua sự việc kể trên, Ban lãnh đạo Công ty sẽ rà soát mục đích sử dụng, cơ sở pháp lý, việc cập nhật xác lập các tài sản trên đất của tất cả các khu đất của Công ty. Tiến hành hoàn thiện các thủ tục pháp lý của tất cả các cơ sở nhà đất của Công ty. Tiến hành nghiên cứu sử dụng đất đúng mục đích, khai thác triệt để lợi thế quyền sử dụng đất nhằm đem về doanh thu lợi nhuận cho đơn vị và tránh tình trạng bị chính quyền địa phương thu hồi đất thuê.

Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Lương thực Nam Trung Bộ được biết những sự việc bất thường xảy ra tại Công ty trong thời gian gần đây để Cổ đông công ty nắm rõ tình hình.

Trân trọng ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS Công ty;
- Lưu: VT, TKHĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trần Hoàng Ngân

