

Số: 06/2024/TTr-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 3 năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v điều chỉnh mục đích sử dụng đất và chuyển nhượng tài sản quyền sử dụng đất

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Điều lệ Công ty cổ phần Lilama 18.1, ngày 29 tháng 4 năm 2021;
- Nghị quyết số 12/2022/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Lilama 18.1;
- Nghị quyết số 04/2024/NQ-HĐQT ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Lilama 18.1.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua các vấn đề sau:

I. ĐIỀU CHỈNH MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT TẠI ĐỊA ĐIỂM G32 ĐƯỜNG 7, P. AN PHÚ, TP. THỦ ĐỨC, TP. HỒ CHÍ MINH.

1. Hiện trạng việc thực hiện đầu tư mua đất để xây trụ sở văn phòng Công ty.

- Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Lilama 18.1 đã ban hành Nghị quyết số 12/2022/NQ-HĐQT ngày 24/11/2022 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư mua đất xây trụ sở văn phòng Công ty tại địa điểm G32 Đường 7, P. An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

- Kết quả thực hiện:

+ **Về công tác đầu tư mua đất:** Ngày 09/02/2023, Công ty cổ phần Lilama 18.1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 714, tờ bản đồ số 71, nền G32 khu tái định cư (17,3 ha), P. An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

+ **Về công tác xin cấp phép xây dựng trụ sở văn phòng Công ty:**

Công ty đã làm việc với các Sở/ngành, đồng thời thực hiện hồ sơ giấy tờ và gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức về việc đề nghị cấp Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại thửa đất số 714, tờ bản đồ số 71, nền G32 khu tái định cư (17,3 ha), P. An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, Tp. Thủ Đức mới được thành lập nên các quy chế, quy định chưa được hoàn thiện, còn nhiều vướng mắc, chồng chéo và chưa có hướng dẫn rõ ràng, cần xin ý kiến hướng dẫn của các cấp, cụ thể:

- ✓ Thửa đất trên được áp dụng mẫu nhà 1 liên kế phố (mẫu nhà số 1) với các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc gồm 01 trệt + 02 lầu. Do vậy, việc xây dựng nhà văn phòng với công trình có hầm để xe không được phê duyệt.

- ✓ Ngoài ra, việc cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ cho tổ chức, Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản hỏi ý kiến Bộ Xây dựng và đang đợi ý kiến hướng dẫn thực hiện của Bộ Xây dựng. Do đó, hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng của Công ty cổ phần Lilama 18.1 tạm thời đợi ý kiến hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

(đính kèm theo công văn số 2341/QLĐT ngày 21/07/2023 của UBND TP. Thủ Đức về việc hướng dẫn hồ sơ cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ).

+ Về các vấn đề, khó khăn hiện nay:

- ✓ Hồ sơ xin cấp phép xây dựng hiện còn gặp nhiều vướng mắc, chưa có hướng dẫn cụ thể từ cơ quan ban ngành để Công ty thực hiện, dẫn đến việc xin cấp giấy phép có khả năng sẽ kéo dài, và chưa xác định cụ thể thời gian được phê duyệt.
- ✓ Công ty vẫn đang thuê văn phòng làm trụ sở chính, với chi phí thuê hàng năm là: 660 triệu đồng, chiếm khoảng 19,4% lợi nhuận sau thuế hàng năm.
- ✓ Khu đất tại G32 Đường 7, P. An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh trong thời gian chờ Công ty xin cấp phép xây dựng văn phòng hiện đang để trống, chưa được sử dụng, gây lãng phí nguồn lực. Trong khi Công ty cần địa điểm cất giữ các vật tư thiết bị công cụ, dụng cụ phục vụ cho việc thi công lắp đặt hệ thống báo cháy, hệ thống chữa cháy thuộc Dự án xây dựng nhà ga hành khách T3 - Cảng hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất và một số các dự án khác.

2. Đề xuất phương án

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua nội dung cụ thể như sau:

- Dừng thực hiện chủ trương xây dựng trụ sở văn phòng Công ty tại địa điểm G32 Đường 7, P. An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh và sử dụng địa điểm tại G32 Đường 7, P. An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh này làm kho bãi phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Ủy quyền cho HĐQT triển khai thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, nhằm mang lại hiệu quả cao nhất cho Công ty và cổ đông.

II. CHUYỂN NHƯỢNG TÀI SẢN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua phê duyệt chủ trương chuyển nhượng tài sản của Công ty, chi tiết như sau:

- a) **Tài sản:** Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 714, tờ bản đồ số 71, nền G32 khu tái định cư (17,3 ha), P. An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.
- b) **Chủ sở hữu:** Công ty cổ phần Lilama 18.1
- c) **Mục đích chuyển nhượng:** Thửa đất số 714, tờ bản đồ số 71, nền G32 khu tái định cư (17,3 ha), P. An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh không thể sử dụng đúng mục đích là xây dựng trụ sở văn phòng do còn vướng mắc nhiều khó khăn. Vì vậy, cần

chuyển nhượng tài sản trên để có nguồn vốn thực hiện hoạt động kinh doanh cốt lõi, nâng cao hiệu quả hoạt động cho Công ty.

- d) **Giá chuyển nhượng:** ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện với giá chuyển nhượng không thấp hơn giá trị đã đầu tư và không thấp hơn giá trị định giá của Công ty có chức năng thẩm định giá trị tài sản độc lập.
- e) **Phương thức và Hình thức chuyển nhượng:** ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT phương thức và hình thức chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật.
- f) **Phương án sử dụng thu nhập từ việc chuyển nhượng tài sản:** ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định kế hoạch sử dụng vốn cụ thể và báo cáo tại ĐHĐCĐ thường niên gần nhất.
- g) **Thời gian thực hiện:** ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT tìm kiếm và đàm phán với các đối tác, sau đó quyết định thời gian chuyển nhượng phù hợp.
- h) ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT của Công ty tổ chức thực hiện các bước tiếp theo để việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa điểm G32 Đường 7, P. An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh đúng trình tự, quy định của pháp luật, đảm bảo mang lại hiệu quả cao nhất cho Công ty và cổ đông.

HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng kính trình!

T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH

NGUYỄN DUY LỢI

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

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

Thành phố Thủ Đức, ngày 21 tháng 07 năm 2023

Số: 2341 / QLĐT
V/v hướng dẫn hồ sơ cấp giấy phép xây
dựng nhà ở riêng lẻ

Kính gửi: Công ty Cổ phần LILAMA 18.1
Địa chỉ: 204-206 Vũ Tông Phan, phường An Phú, thành phố Thủ Đức

Phòng Quản lý đô thị Thủ Đức có nhận hồ sơ của Công ty Cổ phần LILAMA 18.1, đề nghị cấp Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại thửa đất số 714, tờ bản đồ số 71 (BĐDC), phường An Phú, thành phố Thủ Đức.

Sau khi xem xét hồ sơ, phòng Quản lý đô thị thành phố Thủ Đức có ý kiến như sau:

Vị trí nhà, đất thuộc nhà liên kế phố, dự án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư Thủ Thiêm 17,3ha tại phường An Phú – phường Bình Khánh, Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức), đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố thỏa thuận điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tại Công văn số 2096/QHKT-ĐB2 ngày 12 tháng 9 năm 2005. Theo đó, thửa đất trên được áp dụng mẫu nhà liên kế phố (mẫu nhà số 1) với các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc như sau:

- Tầng cao: 03 tầng (trệt + 2 lầu).
- Diện tích xây dựng: $5,0 \times 16,0 = 80,0 \text{ m}^2$.
- Khoảng lùi: Sân trước: 2,5m, sân sau: 1,5m.
- Chiều cao toàn công trình: 11,4m.
- Hình thức mái: mái bằng; có bố trí sân thượng phía trước với kích thước $5,0 \times 7,0 = 35,0 \text{ m}^2$

Bản vẽ thiết kế của Công ty Cổ phần LILAMA 18.1 chưa đảm bảo theo các chỉ tiêu kiến trúc nêu.

Ngoài ra, việc cấp Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ cho tổ chức đã được Sở xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh hướng dẫn tại công văn số 15642/SXD-CPXD ngày 31/12/2020; theo đó có nội dung: việc xây dựng nhà ở riêng lẻ của tổ chức thuộc hình thức phát triển nhà ở theo dự án. Do đó, việc cấp giấy phép xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ cho tổ chức ngoài việc căn cứ điều kiện quy định tại Luật Xây dựng, cần căn cứ vào hình thức phát triển nhà ở theo quy định tại Luật nhà ở năm 2014 và Luật đầu tư năm 2020 để giải quyết.

Liên quan đến nội dung đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ cho tổ chức, Sở Xây dựng đã có văn bản hỏi ý kiến Bộ Xây dựng và đang đợi ý kiến hướng dẫn thực hiện của Bộ Xây dựng,

Do đó, hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng của Công ty Cổ phần LILAMA 18.1 tạm thời đợi ý kiến hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

Đề nghị Công ty Cổ phần LILAMA 18.1 nhận lại hồ sơ và thực hiện theo hướng dẫn nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đội Thanh tra địa bàn thành phố Thủ Đức;
- UBND Phường An Phú;
- Trưởng phòng QLĐT (báo cáo);
- Lưu: VT, Phòng QLĐT.



**KT TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

Phan Huy

Mai Thanh Nga