

Số: 08/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 07 năm 2021

TỜ TRÌNH

- Thông qua sửa đổi điều lệ công ty cổ phần tư vấn xây dựng công trình vật liệu xây dựng, xử lý tồn tại đối với văn phòng đại diện phía Nam của CCBM
- Thông qua Quy chế hoạt động của HĐQT, quy chế hoạt động của Ban kiểm soát

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông nhiệm kỳ 2021-2026

HĐQT đề xuất sửa đổi điều lệ theo Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được QH thông qua ngày 17/6/2020 có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 và tiếp tục thực hiện công việc chưa hoàn thành theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm trong giai đoạn 2016 – 2021 “*Xử lý dứt điểm những tồn tại văn phòng công ty tại thành phố Hồ Chí Minh*” trong giai đoạn 2021 – 2026, cụ thể như sau:

1/ Sửa đổi điều lệ Công ty

Sau khi nghiên cứu luật doanh nghiệp và tình hình cụ thể của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng công trình vật liệu xây dựng, HĐQT Công ty đã thống nhất các nội dung sửa đổi điều lệ Công ty đảm bảo tuân thủ theo Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản hướng dẫn thi hành, dự thảo điều lệ sửa đổi trình Đại hội đồng cổ đông giai đoạn 2021 – 2026 gồm: *11 chương và 59 điều* gửi kèm văn bản này, Tổ người đại diện kính trình Hội đồng Quản trị Tổng Công ty xem xét làm cơ sở người đại diện biểu quyết tại đại hội

2/ Tiếp tục thực hiện công việc chưa hoàn thành theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm trong giai đoạn 2016 – 2021 “*Xử lý dứt điểm những tồn tại văn phòng công ty tại thành phố Hồ Chí Minh*” trong giai đoạn 2021 – 2026

Như đã biết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 thống nhất thông qua việc xử lý dứt điểm tồn tại của văn phòng công ty tại thành phố Hồ Chí Minh, HĐQT công ty tổ chức triển khai thực hiện theo hai hình thức:

- Hình thức 1: Chuyển đổi mô hình văn phòng công ty tại thành phố Hồ Chí Minh sang mô hình công ty cổ phần CCBM phía Nam, CCBM góp vốn bằng hiện trạng văn phòng và huy động các cổ đông khác cùng tham ra góp vốn. Với mục đích phát triển thị trường, thu tiền góp vốn cổ đông để xử lý tồn tại chi nhánh, mặt khác chuyển trách nhiệm, quyền lợi và nghĩa vụ đối với hiện trạng văn phòng phía Nam cho pháp nhân mới để xử lý dứt điểm tồn tại (*Quá trình thực hiện đến nay chưa hoàn thành do tìm kiếm đối tác tham ra góp vốn khó khăn*)

- Hình thức 2: Tìm kiếm khách hàng có nhu cầu sử dụng để tiến hành chuyển nhượng theo hiện trạng, Hồ sơ pháp lý văn phòng tại TP HCM. Với điều kiện đối tác nhận chuyển nhượng đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, quyền lợi, trách nhiệm theo quy định và chấp thuận những tồn tại của văn phòng theo phân tích, làm rõ của tổ lập phương án năm 2017. (*Việc này đến nay chưa hoàn thành, do tìm kiếm khách hàng khó khăn, Đất không có sổ đỏ, Đất là thuê 50 năm theo quyết định 3542/QĐ-UBND ngày 18/08/2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, mặt khác nhà xây từ năm 1992, giá trị được ghi nhận thời điểm cổ phần hóa 2005 là 285.851.756đ.v.v...*)

Tóm tắt tình hình hiện trạng và tồn tại văn phòng thành phố hồ chí minh

Như đã biết văn phòng Công ty tại thành phố Hồ Chí Minh tổng diện tích xây dựng 3 tầng tường gạch mái bê tông cốt thép: $207,5m^2$ (*Có bản sao giấy phép xây dựng kèm theo*) và Giá trị còn lại tài sản trên đất (Nhà 3 tầng) được ghi nhận thời điểm cổ phần hóa 2005 là 285.851.756đ (*Có quyết định số 340/KTTC của Bộ xây dựng ngày 04 tháng 03 năm 2008*). Giá trị này được trích khấu hao từ đó đến nay. Thời gian sử dụng của căn nhà trên đất kể từ khi xây dựng đến nay là 30 năm, hiện trạng đã xuống cấp nghiêm trọng. Công ty đã tiến hành cải tạo sửa chữa nhiều lần nhằm khôi phục công năng sử dụng của tài sản. Nhà được xây dựng trên diện tích đất là $77,4 m^2$ quyết định 3542/QĐ-UBND ngày 18/08/2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hồ sơ xây dựng là $81,8m^2$

Văn phòng tại 220/48 phường 21, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, quận Bình Thạnh, TP HCM là đất thuê của Nhà nước 50 năm kể từ tháng 08/2008 không phải đất ở lâu dài như trường hợp GCN quyền sử dụng đất của tư nhân. (*Có quyết định của UBND thành Phố Hồ Chí Minh năm 2008 kèm theo*). Về việc này, được sự phân giao nhiệm vụ của HĐQT tổ lập phương án góp vốn đã tra cứu hồ sơ tìm hiểu luật pháp, hỏi các cơ quan quản lý Nhà nước và được biết rằng: Diện tích đất trên khi CCBM mua của tư nhân (Ông Phan

Đức Trí, Hộ khẩu thường trú tại số 58 Trần Quốc Thảo, Quận 3, TP Hồ Chí Minh) đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâu dài. Ngày 02/08/1996, Ông Phan Đức Trí ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất nói trên cho Công ty tư vấn xây dựng công trình vật liệu xây dựng – Bộ xây dựng. Thời điểm này, CCBM là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước do đó tài sản nói trên thuộc sở hữu Nhà nước. Ngày 22/12/2005, Bộ xây dựng có quyết định số 2350/QĐ-BXD về việc chuyển Công ty CCBM thành công ty cổ phần. Khi cổ phần hóa, toàn bộ tài sản đất đai được chuyển đổi thành hình thức: **Doanh nghiệp thuê đất của Nhà nước (Có quyết định số 3542/QĐ-UBND ngày 18/08/2008 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh kèm theo).**

Theo quyết định trên, Công ty cổ phần tư vấn xây dựng công trình vật liệu xây dựng sẽ sử dụng diện tích đất tại số 220/48 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 21, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh theo hình thức thuê đất của Nhà nước. Căn cứ quyết định, CCBM sẽ tiến hành ký hợp đồng thuê đất với Sở tài nguyên môi trường và tiến hành nộp tiền thuê đất ngay sau khi có quyết định của ủy ban (Năm 2008). Tuy nhiên, việc hoàn thiện hồ sơ ký hợp đồng thuê đất cũng như việc thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất vào Ngân sách Nhà nước từ năm 2008 đến nay CCBM vẫn chưa thực hiện. Khi rà soát hồ sơ xin cấp sổ đỏ làm việc với sở Tài nguyên môi trường Hồ Chí Minh và Sở tài chính thành phố để hoàn thiện dứt điểm hồ sơ pháp lý cho diện tích đất thuê của chi nhánh dự kiến công ty phải bỏ ra khoản tiền nộp tiền thuê đất, tiền thuế đất phi nông nghiệp và tiền phạt chậm nộp đến thời điểm lập phương án (năm 2017) ước tính khoảng 4.000.000.000 VNĐ (Bốn tỷ đồng), nếu tính đến thời điểm 2021 thì ước tính khoảng 6 -7 tỷ. (Hồ sơ hiện trạng, phương án năm 2017 kèm theo)

Đây là việc xử lý khó khăn, mất nhiều thời gian để thực hiện, cũng như làm cơ sở báo cáo, làm việc cơ quan chức năng khi có yêu cầu. Mặt khác để chủ động thực hiện, Tổ người đại diện kính trình Hội đồng quản trị Tổng công ty chấp thuận chủ trương tiếp tục thực hiện xử lý dứt điểm tồn tại của văn phòng công ty tại thành phố Hồ Chí Minh theo hai phương án nói trên trong giai đoạn 2021 – 2026.

3/ Thông qua quy chế hoạt động của HĐQT

Trên cơ sở luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được QH thông qua ngày 17/6/2020 có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 và dự thảo điều lệ công ty sửa đổi, bổ sung theo luật doanh nghiệp 2020. HĐQT công ty họp thống nhất dự thảo quy chế hoạt động HĐQT

Công ty cổ phần tư vấn xây dựng công trình VLXD – CCBM với 3 chương và 15 điều (dự thảo kèm theo văn bản). Kính trình đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua

4/ Thông qua quy chế hoạt động của Ban kiểm soát - BKS

Theo yêu cầu và quy định, Ban kiểm soát thống nhất dự thảo quy chế hoạt động ban kiểm soát đảm bảo nguyên tắc hoạt động theo luật doanh nghiệp nghiệp số 59/2020/QH14 được QH thông qua ngày 17/6/2020 có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 và dự thảo điều lệ công ty sửa đổi, bổ sung theo luật doanh nghiệp 2020. Quy chế gồm 5 chương và 22 điều. Kính trình đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT, HĐQT.



CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Công Hành