

Số: 17 /TTr-NST

Bắc Ninh, ngày 24 tháng 04 năm 2025

### TỜ TRÌNH

Về việc rà soát phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất  
toàn Công ty đến thời điểm hiện tại

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Thực hiện việc rà soát phương án sắp xếp lại, xử lý nhà đất theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 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 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 167/2017/NĐ-CP. Trên cơ sở từ các Báo cáo, nghị quyết của Công ty gửi cơ quan quản lý và các văn bản trả lời của cơ quan quản lý, cơ quan nhà nước có thẩm quyền, gồm:

- Báo cáo số 384/BC-NST ngày 12/8/2022 của Nhóm người đại diện phần vốn của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Ngân Sơn về việc rà soát phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất;

- Nghị quyết số 392/NQ-NST ngày 14/10/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Ngân Sơn thống nhất thông qua Báo cáo ngày 10/10/2022 của Tổ rà soát đánh giá thực trạng quản lý, sử dụng cơ sở nhà, đất toàn Công ty;

- Công văn số 1695/UBQLV-CN ngày 26/10/2022 của Ủy ban quản lý vốn Nhà nước tại doanh nghiệp về việc Kiểm tra cơ sở nhà đất của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại tỉnh Lạng Sơn;

- Công văn số 1832/UBQLV-CN ngày 14/11/2022 của Ủy ban quản lý vốn Nhà nước tại doanh nghiệp về việc Kiểm tra cơ sở nhà đất của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại tỉnh Bắc Giang;

- Công văn số 1833/UBQLV-CN ngày 14/11/2022 của Ủy ban quản lý vốn Nhà nước tại doanh nghiệp về việc Kiểm tra cơ sở nhà đất của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại tỉnh Bắc Kạn;

- Báo cáo số 548/BC-NST ngày 23/11/2022 của Nhóm người đại diện phần vốn của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Ngân Sơn về việc báo cáo theo chỉ đạo của Tổng công ty tại văn bản số 644/TLVN-ĐT về rà soát, hoàn thiện hồ sơ sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của Công ty;

- Công văn số 2155/UBQLV-CN và 2156/UBQLV-CN ngày 30/12/2022 của Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp gửi cho tỉnh Lạng Sơn và tỉnh Bắc Kạn;

- Công văn số 76/UBND-KT ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc tham gia ý kiến phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất của Tổng Công ty thuốc lá trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

- Công văn số 407/UBND-TH ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh Bắc Kạn về việc cho ý kiến phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất của Tổng Công ty thuốc lá Việt Nam tại tỉnh Bắc Kạn;



- Nghị quyết số 516/NQ-NST ngày 06/9/2023 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Ngân Sơn về việc thông qua phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất trong toàn Công ty;

- Báo cáo số 1221/BC-NST ngày 06/9/2023 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Ngân Sơn về việc rà soát phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất;

- Quyết định số 593/QĐ-UBQLV ngày 20/10/2023 của Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp về việc giữ lại tiếp tục sử dụng 02 cơ sở nhà, đất tại tỉnh Bắc Kạn do Công ty Cổ phần Ngân Sơn đơn vị thành viên của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam trực tiếp quản lý, sử dụng;

- Quyết định số 606/QĐ-UBQLV ngày 24/10/2023 của Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp về việc giữ lại tiếp tục sử dụng 05 cơ sở nhà, đất và tạm giữ lại tiếp tục sử dụng 01 cơ sở nhà, đất tại tỉnh Lạng Sơn do Công ty Cổ phần Ngân Sơn đơn vị thành viên của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam trực tiếp quản lý, sử dụng

- Công văn số 289/UBND-KTTH ngày 08/09/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo đề nghị của Ủy ban QLNN tại doanh nghiệp;

- Công văn số 2364/UBQLV-CN ngày 08/10/2024 về việc phương án sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất do Công ty Cổ phần Ngân Sơn đơn vị thành viên của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam trực tiếp quản lý, sử dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

- Công văn số 594/TLVN-ĐT ngày 08/10/2024 của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam về phương án sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất do Công ty Cổ phần Ngân Sơn quản lý trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Hội đồng quản trị đã thống nhất xin ý kiến tại Đại hội đồng cổ đông phương án sắp xếp, xử lý các cơ sở nhà, đất do Công ty quản lý như sau:

## **I. QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN SẮP XẾP CÁC CƠ SỞ NHÀ, ĐẤT CỦA CÔNG TY TỪ 2022 ĐẾN NAY**

Thực hiện theo chỉ đạo tại các công văn số: 1695, 1832, 1833/UBNLV-CN về việc kiểm tra các cơ sở nhà đất của Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam tại tỉnh Lạng Sơn, Bắc Giang, Bắc Kạn. Theo đó Công ty cổ phần Ngân Sơn đã xây dựng Phương án sắp xếp các cơ sở, nhà đất do Công ty quản lý, gửi Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam, Ủy ban quản lý vốn nhà nước và phối hợp với đoàn công tác làm việc với các chính quyền địa phương. Kết quả thực hiện việc sắp xếp, xử lý các cơ sở nhà, đất từ tháng 10/2022 đến tháng 12/2024 cụ thể như sau:

### **1. Phương án sắp xếp đã trình Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam, Ủy ban quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp**

- Không thuộc diện sắp xếp: 01 cơ sở nhà, đất với tổng diện tích 85.000 m<sup>2</sup>.
- Tạm giữ lại tiếp tục sử dụng 01 cơ sở nhà, đất với diện tích 1.304,8m<sup>2</sup>
- Giữ lại tiếp tục sử dụng tổng số 09 cơ sở nhà đất với tổng diện tích 11.135,3 m<sup>2</sup>.
- Trả lại đất theo hình thức thu hồi địa phương quản lý tổng số 06 cơ sở nhà, đất với tổng diện tích 10.986,1 m<sup>2</sup>

(chi tiết Phụ lục 01 đính kèm)

### **2. Kết quả quá trình làm việc với chính quyền địa phương từ 2023-2024**



- Không thuộc diện sắp xếp: 01 cơ sở nhà, đất với tổng diện tích 85.000 m<sup>2</sup>.
- Tạm giữ lại tiếp tục sử dụng 01 cơ sở nhà, đất với diện tích 1.304,8m<sup>2</sup> đã được Ủy ban Quản lý vốn nhà nước phê duyệt (Quyết định số 606/QĐ-UBQLV ngày 24/10/2023).

- Giữ lại tiếp tục sử dụng:

- + Đối với 07/09 cơ sở nhà đất đề xuất giữ lại nêu tại mục 1, với tổng diện tích 4.539.9m<sup>2</sup> (được Ủy ban Quản lý vốn nhà nước phê duyệt tại các Quyết định số 593/QĐ-UBQLV ngày 20/10/2023; Quyết định số 606/QĐ-UBQLV ngày 24/10/20).

- + Đối với 02/09 cơ sở nhà, đất đề nghị giữ lại nêu tại mục 1, gồm xã Tân Thịnh, huyện Lạng Giang và xã Bồ Hạ, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang được UBND tỉnh Bắc Giang trả lời tại công văn số 289/UBND-KTKH ngày 08/9/2024 không đồng ý với phương án giữ lại tiếp tục sử dụng theo đề xuất, cụ thể: "... Đề nghị Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp xem xét, lập phương án sắp xếp lại, xử lý đối với các cơ sở nhà, đất này theo hình thức "thu hồi" để địa phương sử dụng đất vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội..."

- 06 cơ sở nhà, đất xây dựng phương án trả lại đất theo hình thức thu hồi:

- + Đã thực hiện xong việc chuyển giao 01 cơ sở nhà, đất về địa phương quản lý, xử lý và nhận bồi thường, hỗ trợ giá trị 270.945.000 đồng đối với nhà, đất tại thị trấn Na Dương, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn (Quyết định số 1602/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn).

- + 05 cơ sở nhà, đất tính đến thời điểm hiện tại Phương án sắp xếp chưa được Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam, Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp phê duyệt. Riêng cơ sở nhà, đất tại xã Bảo Đài, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang đã được UBND tỉnh đồng ý phương án theo Công văn số 289/UBND-KTKH ngày 08/9/2024.

(Chi tiết Phụ lục 01 đính kèm)

## **II. ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI PHƯƠNG ÁN SẮP XẾP CÁC CƠ SỞ NHÀ, ĐẤT**

### **1. Cơ sở đề xuất phương án sắp xếp lại các cơ sở nhà đất của Công ty**

Để có cơ sở đề xuất phương án sắp xếp lại các cơ sở nhà đất, Công ty đã thực hiện đánh giá lại toàn bộ các cơ sở nhà đất hiện có, trong đó:

- Đối với 03 cơ sở nhà đất gồm 01 cơ sở không thuộc diện sắp xếp; 01 cơ sở tạm giữ sử dụng và 01 cơ sở đã hoàn thành thủ tục chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý và nhận bồi thường, đề xuất không thay đổi.

- Đối với 09 cơ sở nhà đất giữ lại sử dụng, sau khi đánh giá nhu cầu sử dụng đề xuất giữ lại 06 cơ sở và đưa 03 cơ sở vào danh sách chuyển giao cơ sở nhà, đất về địa phương quản lý, xử lý.

- Như vậy danh sách đề nghị chuyển giao cơ sở nhà, đất về địa phương quản lý, xử lý gồm 05 cơ sở nhà, đất từ phương án đã xây dựng ban đầu và 03 cơ sở nhà, đất bổ



sung sau khi đánh giá lại. Tổng cộng 08 cơ sở nhà, đất thực hiện chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý.

**\* Các đánh giá cụ thể với 08 cơ sở nhà đất như sau:**

- Trong 08 cơ sở nhà đất đề nghị chuyển giao có 05 cơ sở tại tỉnh Lạng Sơn và 03 cơ sở tại tỉnh Bắc Giang. Riêng đối với 03 cơ sở tại tỉnh Bắc Giang tỉnh đã có văn bản của UBND tỉnh đề xuất hình thức thu hồi để phát triển mục đích kinh tế - xã hội tại địa phương.

- Thời điểm trước đây, cả 08 cơ sở nhà, đất đều nằm tại khu vực có vùng trồng nguyên liệu của Công ty đầu tư nhằm thực hiện chức năng quản lý, phát triển vùng trồng. Nhưng hiện nay, các khu vực này không còn vùng nguyên liệu nên Công ty không có nhu cầu sử dụng.

- Việc sử dụng các cơ sở nhà, đất để làm điểm tập kết khi thu mua nguyên liệu và chính cấp đóng kiện không mang lại hiệu quả do thời gian sử dụng ngắn (từ 2- 3 tháng/năm); có cơ sở nhà đất không thuận tiện (ngược tuyến) vận chuyển.

- So sánh giữa việc chuyển thẳng về kho Công ty tại KCN Tiên Sơn với việc vận chuyển nguyên liệu tới các điểm trung chuyển là một trong các cơ sở nêu trên, sau đó tiếp tục vận chuyển về kho Công ty cho thấy chi phí thuê kho tại KCN Tiên Sơn thấp hơn (*bảng phân tích so sánh chi tiết tại phụ lục 2 đính kèm*).

- Riêng cơ sở tại địa chỉ số 84 đường Mỹ Sơn, phường Vĩnh Trại, thành phố Lạng Sơn với diện tích 1.434,4 m<sup>2</sup> thời điểm tháng 10/2022 Công ty xây dựng phương án giữ lại tiếp tục sử dụng vì cơ sở vẫn được giao cho Chi nhánh Lạng Sơn sử dụng làm địa điểm kinh doanh thuốc lá bao. Tuy nhiên, hiện Chi nhánh Lạng Sơn không còn kinh doanh thuốc lá bao, đồng thời để tập trung vào ngành nghề kinh doanh chính của Công ty tại các vùng trồng nguyên liệu là đầu tư gieo trồng và thu mua sản phẩm nguyên liệu thuốc lá nên cơ sở nhà, đất tại số 84 đường Mỹ Sơn đến thời điểm hiện tại Chi nhánh không còn nhu cầu sử dụng cho mục đích kinh doanh.

- Trong trường hợp chuyển đổi mục đích sử dụng (thuê nhà, kho, kinh doanh khác...) Công ty cần đầu tư toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng, thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng. Tuy nhiên, điều kiện để chuyển đổi mục đích sử dụng các cơ sở nhà, đất không phải dễ dàng và có những cơ sở nằm trong khu vực quy hoạch khu vực dân cư; có cơ sở lại nằm ở khu vực có vị trí không thuận lợi và hạn chế nhu cầu thuê.

- Đồng thời qua rà soát với 08 cơ sở nhà, đất nêu trên, hiện nay để duy trì hoạt động và quản lý các cơ sở nhà, đất này chi phí cho 01 năm khoảng 760 triệu đồng. Ngoài ra, còn những chi phí để duy trì đảm bảo an toàn về PCCC cho các cơ sở nhà, đất.

(*Chi tiết số liệu tại phụ lục 03 đính kèm*).

- Tổng giá trị nguyên giá của 08 cơ sở là 9.906.442.890 đồng, hiện có 07/08 cơ sở đã hết khấu hao; 01 cơ sở tại Bồ Hạ, tỉnh Bắc Giang giá trị khấu hao còn 446.517.866 đồng (*Chi tiết số liệu tại phụ lục 04 đính kèm*).

**2. Đề xuất phương án sắp xếp, xử lý các cơ sở nhà, đất**



Trong quá làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính của tỉnh Bắc Giang và Lạng Sơn ý kiến của các sở đều nêu rõ: Công ty Cổ phần Ngân Sơn không thuộc phạm vi điều chỉnh, điều tượng áp dụng phải thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà, đất. Căn cứ tại Nghị định số 03/2025/NĐ-CP của Chính phủ Quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà, đất có hiệu lực từ ngày 01/01/2025 thay thế cho Nghị định số 167/2017/NĐ-CP và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP đã hết hiệu lực từ ngày 01/01/2025. Vì vậy, đối với những cơ sở nhà, đất mà Công ty không còn nhu cầu sử dụng hoặc nằm trong khu vực quy hoạch của địa phương sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội, được Công ty rà soát, đánh giá và thực hiện chuyển giao lại đất cho địa phương theo quy định của Luật đất đai hiện hành.

Với các cơ sở đề xuất nêu trên, để tập trung sử dụng nguồn lực của Công ty hiệu quả; tránh các rủi ro liên quan đến chính sách của Nhà nước về quản lý đất đai cùng như phù hợp với yêu cầu của địa phương về nhu cầu sử dụng đất vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội, Công ty đề xuất phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất như sau:

- a) Không thuộc diện sắp xếp 01 cơ sở nhà, đất với diện tích 85.000 m<sup>2</sup>.
- b) Đưa ra khỏi danh sách phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đối với cơ sở nhà, đất tại thị trấn Na Dương, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn với diện tích 274,6 m<sup>2</sup> do Công ty đã thực hiện chuyển giao cơ sở nhà đất về địa phương quản lý.
- c) Tạm giữ lại tiếp tục sử dụng 01 cơ sở nhà, đất với diện tích 1.304,8m<sup>2</sup>.
- d) Giữ lại tiếp tục sử dụng tổng số 06 cơ sở nhà đất với tổng diện tích 3.554,9 m<sup>2</sup>.
- e) Chuyển giao cơ sở nhà, đất về cho địa phương quản lý, xử lý 08 cơ sở nhà đất với tổng diện tích 18.741,3 m<sup>2</sup>; trong đó: 05 cơ sở tại tỉnh Lạng Sơn thực hiện phương thức tự nguyện trả do không có nhu cầu sử dụng; 03 cơ sở tại tỉnh Bắc Giang thực hiện phương thức địa phương thu hồi và có hỗ trợ bồi thường.

(Chi tiết tại Phụ lục 05 đính kèm).

\* **Ghi chú:** Đối với 05 cơ sở tại tỉnh Lạng Sơn chuyển giao cơ sở nhà, đất về cho địa phương quản lý, xử lý và trong trường hợp UBND tỉnh có yêu cầu hoàn trả mặt bằng thì Công ty sẽ phải chịu các chi phí này (nếu có).

### III. ĐỀ XUẤT

1. Đại hội đồng thông qua phương án sắp xếp, xử lý nhà, đất toàn Công ty.
2. Giao Hội đồng quản trị thực hiện phương án sắp xếp, xử lý nhà, đất toàn Công ty, báo cáo kết quả thực hiện tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TK.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



**Hoàng Anh Tuấn**