

## CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

1. Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**

- Mã chứng khoán : TDH
- Địa chỉ : 82-84 Calmette, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
- Điện thoại : 028 39 143 111
- Website : [www.thuduchouse.vn](http://www.thuduchouse.vn)

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“Công ty”) công bố Công văn số 34/TC-TDH/2023 ngày 16/01/2023 cập nhật thông tin đến cổ đông về quá trình làm việc nhằm lấy lại quyền khai thác kinh doanh hợp pháp của ThuDuc House tại các khu đất thuộc Chợ đầu mối Thủ Đức.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 16/01/2023 tại đường dẫn <http://thuduchouse.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin.html>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Tài liệu đính kèm:**

-Tài liệu liên quan đến CBTT



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Đàm Mạnh Cường**



Số: 34/TC-TDH/2023

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 16 tháng 01 năm 2023

**Kính gửi:** Quý cổ đông CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức

Lời đầu tiên, thay mặt Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (ThuDuc House), tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến Quý cổ đông vì vẫn luôn tin tưởng và đồng hành cùng với ThuDuc House trên những chặng đường khó khăn nhất.

Vậy là năm 2022 đã trôi qua, một năm không chỉ khó khăn với riêng ThuDuc House mà là của hầu hết các doanh nghiệp trên thị trường, đặc biệt là đối với các doanh nghiệp bất động sản niêm yết. Năm 2022 lần đầu tiên đánh dấu sự thanh lọc thị trường chứng khoán sau 22 năm hình thành và phát triển với nhiều thăng trầm.

Ngoài ra, vào cuối những năm 2022 thị trường bất động sản cũng bắt đầu rơi vào thời kỳ suy thoái, hàng loạt chính sách nhằm “nắn” thị trường sau thời gian dài phát triển nóng của nhà nước được ban hành. Các kênh huy động vốn trên thị trường đều bị tắc nghẽn, kể cả nguồn vốn huy động từ khách hàng nên hầu hết các doanh nghiệp bất động sản đều rơi vào tình trạng đói vốn, mất khả năng thanh khoản, bán tháo dự án và sản phẩm bất động sản, cắt giảm tối đa chi phí bằng việc cắt giảm nhân sự. Và năm 2023, vẫn được đánh giá là một năm đầy khó khăn đối với thị trường bất động sản nói riêng và nền kinh tế nói chung.

Do đó, trong giai đoạn này, ThuDuc House vẫn thực hiện chính sách thu mình, củng cố nguồn lực chờ đợi thời cơ thích hợp và tiếp tục tập trung rà soát, xử lý các vấn đề tồn đọng của Công ty. Đặc biệt, Ban điều hành đang thực hiện mọi giải pháp phù hợp theo quy định của pháp luật quyết tâm sớm lấy lại quyền kinh doanh hợp pháp của ThuDuc House tại Chợ đầu mối Thủ Đức như đã thông tin với Quý cổ đông trước đó với vai trò là chủ đầu tư dự án và là đơn vị duy nhất được Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh (gọi tắt là “UBND”) giao cho quản lý toàn bộ các công trình của Chợ đầu mối Thủ Đức nhằm đảm bảo quyền và lợi ích cao nhất cho các cổ đông của ThuDuc House.

Sau đây, ThuDuc House xin được cập nhật thông tin đến Quý cổ đông về hành trình mà ThuDuc House vẫn đang tiếp tục bước đi để lấy lại quyền kinh doanh tại Chợ đầu mối Thủ Đức, đáng lẽ thuộc về các cổ đông của ThuDuc House thì nay đang bị một nhóm lợi ích chiếm đoạt.

### **1. Về quyền khai thác kinh doanh hợp pháp tại Chợ đầu mối Thủ Đức:**

Chợ đầu mối Thủ Đức (gọi tắt là “Chợ”) là công trình thực hiện theo chủ trương của UBND nhằm di dời tiểu thương từ 10 chợ nông sản thực phẩm nội thành đến kinh doanh tại 3 chợ đầu mối nông sản thực phẩm ở Huyện Hóc Môn, Quận Thủ Đức và Quận 8. Chợ đầu mối Thủ Đức được chủ đầu tư là ThuDuc House khởi công năm 2002 theo quyết định số 4530/QĐ-UB ngày 05/11/2002 của UBND.

Nhằm thuận tiện cho hoạt động kinh doanh tại Chợ, ThuDuc House đã gửi văn bản đề nghị và được UBND chấp thuận cho thành lập Công ty con 100% vốn của ThuDuc House là Công ty Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức (gọi tắt là “Công ty Chợ”), và Công ty Chợ được ThuDuc House giao ký hợp đồng thuê dài hạn với tiểu thương tại Chợ.

Ngày 07/03/2018, Hội đồng quản trị của ThuDuc House (gọi tắt là “HĐQT”) đã thông qua việc cổ phần hóa Công ty Chợ và phương án phát hành ESOP cho cán bộ chủ chốt của ThuDuc House và Công ty Chợ theo Biên bản họp số 399/BB-HĐQT ngày 07/03/2018, giảm tỷ lệ sở hữu của ThuDuc House tại Công ty Chợ xuống còn 49%.

Sau khi xem xét đề xuất của Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng – Cựu Tổng giám đốc của ThuDuc House khó khăn về tài chính, đề xuất phương án chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Chợ và được HĐQT giao quyền chào giá và tìm kiếm đối tác, thì ngày 04/06/2020 HĐQT đã phê duyệt chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần tại Công ty Chợ với tổng số lượng là 1.813.000 cổ phần (tương đương 49%), đơn giá chuyển nhượng 48.400 đồng/cổ phần cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Song Hoàng theo Biên bản họp số 820/BB-HĐQT. Tại ngày 05/06/2020, Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng thực hiện ký kết hợp đồng số 834/HĐCNCP về việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Chợ cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Song Hoàng. Đến ngày 30/06/2020, ThuDuc House đã hoàn tất giao dịch này và không còn sở hữu cổ phiếu nào tại Công ty Chợ. Theo đó, Công ty Chợ không còn là thành viên của ThuDuc House và ThuDuc House không còn bất kỳ lợi ích nào liên quan đối với Công ty Chợ.

Sau khi thoái vốn, để Công ty Chợ tiếp tục được khai thác các hoạt động kinh doanh tại Chợ nên ThuDuc House đã thực hiện ký kết với Công ty Chợ các hợp đồng hợp tác kinh doanh số 833/HĐ-HTKD/2021 (Khu đất xây dựng dịch vụ công cộng), 834/HĐ-HTKD/2021 (Bãi đậu xe 1+2), 835/HĐ-HTKD/2021 (Chợ B và Chợ C), 836/HĐ-HTKD/2021 (2 Khu ki-ốt) ngày 01/07/2021 với thời hạn từ ngày 01/07/2021 đến 31/12/2021.

Khi kết thúc thời gian hợp tác, cũng là thời gian mà Ban điều hành mới ThuDuc House chính thức tiếp nhận điều hành Công ty nên ThuDuc House đã yêu cầu Công ty Chợ bàn giao lại mặt bằng theo đúng quy định để ThuDuc House tự khai thác kinh doanh. Tuy nhiên, Công ty Chợ chỉ giao lại Khu đất xây dựng dịch vụ công cộng, còn đối với Bãi đậu xe 1+2, Chợ B và Chợ C, 2 Khu Ki-ốt thì Công ty Chợ không hợp tác bàn giao và phản hồi bằng văn bản với các nội dung đầy thách thức, cụ thể như sau:

*“Dựa vào đề nghị từ đại diện của quý công ty, công ty chúng tôi đã ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 834/HĐ-HTKD2021 ký kết vào ngày 01/07/2021 để có cơ sở thanh toán cho quý công ty số tiền 42.400.000 đồng hằng tháng để hỗ trợ một phần cho quý công ty chi trả tiền lương và thanh toán các chi phí khác. Một lần nữa, chúng tôi khẳng định hợp đồng này được xác lập nhằm để có cơ sở hỗ trợ cho quý công ty trong giai đoạn công ty gặp khó khăn về tài chính trên cơ sở thiện chí và sự hợp tác trong suốt 18 năm qua.*

...

*Do đó, quý công ty không thể căn cứ vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 834/HĐ-HTKD2021 được hai bên ký kết vào ngày 01/07/2021 để yêu cầu bàn giao mặt bằng bãi xe 1+2 tại Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức vì việc ký kết này là để **hợp thức hóa dòng tiền** mà công ty chúng tôi hỗ trợ quý công ty trong khoảng thời gian từ tháng 7 năm 2021 đến tháng 12 năm 2021”.*

*“Như công ty chúng tôi đã đề cập tại văn bản số 211 ngày 25 tháng 04 năm 2022, hợp đồng số 834/HĐ-HTKD2021 ngày 01/07/2021 là **hợp đồng giả cách để hợp thức việc hỗ trợ dòng tiền** chi lương cho nhân viên, duy trì hoạt động của quý công ty trong giai đoạn quý công ty gặp khó khăn nhất về tài chính.”*

“Nhu vậy tại thời điểm tháng 6/2020, Thu Duc House đã thoái toàn bộ 100% vốn công ty chợ, thu về số tiền 153.605.500.000 đồng. Theo đó Công ty chợ và Thu Duc House là hai đơn vị độc lập, Thu Duc House không còn bất kỳ lợi ích nào liên quan đến Công ty chợ, nên các tài sản, quyền quản lý, khai thác và kinh doanh cụm công trình chợ đầu mối nông sản Thủ Đức thuộc về Công ty Chợ.

Công ty Chợ xác định các Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 834/HĐ-HTKD/2021, 835/HĐ-HTKD/2021, 836/HĐ-HTKD/2021 có hiệu lực từ ngày 01/07/2021 đến 31/12/2021 là hỗ trợ cho ThuDuc House trong lúc ThuDuc House gặp khó khăn về tài chính.

Dự án chợ đầu mối nông sản Thủ Đức được Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt là một thể thống nhất và Công ty Chợ là đơn vị duy nhất được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giao quản lý, khai thác điều hành các hoạt động tại chợ đầu mối nông sản Thủ Đức trong gần 20 năm nay.”.

Tuy nhiên, các nội dung phản hồi trên là hoàn toàn không có căn cứ và cũng không phù hợp với quy định của pháp luật cũng như các Quyết định của UBND, bởi lẽ:

Thứ nhất, việc thoái toàn bộ vốn của ThuDuc House tại Công ty Chợ không đồng nghĩa với việc toàn bộ các mặt bằng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ThuDuc House tại Chợ được chuyển sang Công ty Chợ.

Thứ hai, Công ty Chợ tại thời điểm ThuDuc House thoái 51% vốn vào năm 2018 mặc nhiên đã không còn đủ điều kiện là công ty thành viên ThuDuc House sở hữu 100% vốn theo mô hình công ty quản lý, kinh doanh chợ nông sản Thủ Đức mà ThuDuc House trình và được UBND chấp thuận; không còn là đối tượng của phần trách nhiệm thuộc về Công ty Chợ theo Quyết định 2107/QĐ-UBND ngày 15/05/2008 của UBND.

Thứ ba, việc ký các hợp đồng hợp tác mà Công ty Chợ xác định rằng mục đích để “hỗ trợ” ThuDuc House trong giai đoạn ThuDuc House gặp khó khăn về tài chính là không chính xác. Tại thời điểm ký kết các hợp đồng hợp tác và sau khi ký các phụ lục điều chỉnh giảm doanh thu phân chia cho ThuDuc House thì tổng doanh thu phân chia cho ThuDuc House của các Hợp đồng hợp tác chỉ vừa đủ để ThuDuc House thanh toán tiền thuê đất cho Nhà nước. Hơn nữa, các Hợp đồng trên đều được hai bên thỏa thuận thanh toán vào ngày 05 của tháng kế tiếp, hết hạn ngày 31/12/2021 nhưng đến ngày 25/04/2022, sau nhiều lần ThuDuc House đề nghị thì Công ty Chợ mới tiến hành thanh toán số tiền theo các Hợp đồng trên nên không thể gọi là “hỗ trợ” ThuDuc House khi gặp khó khăn về tài chính.

Căn cứ các quyết định của UBND về việc giao đất để xây dựng Chợ đầu mối Thủ Đức và các hợp đồng được xác lập bởi Ban điều hành cũ của ThuDuc House & Công ty Chợ thì một lần nữa Ban điều hành mới của ThuDuc House khẳng định ThuDuc House đơn vị duy nhất được UBND giao chịu trách nhiệm với Nhà nước quản lý toàn bộ các công trình của Chợ và được quyền khai thác kinh doanh hợp pháp tại Chợ với vai trò là chủ đầu tư dự án.

**2. Về việc vào ngày 07/05/2020 Ban điều hành cũ của ThuDuc House đề nghị chuyển cho Công ty Chợ đứng tên 08 (tám) Hợp đồng thuê đất và Giấy chứng nhận QSDĐ tại Chợ của ThuDuc House:**

Ngày 07/05/2020, Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng – Cựu Tổng giám đốc của ThuDuc House đã ký Công văn số 694/CV-NTĐ.20 gửi UBND và Sở tài nguyên và môi trường Tp. Hồ Chí



Minh xin thực hiện điều chỉnh thủ tục giao đất và các hợp đồng thuê đất tại Chợ đầu mối Thủ Đức thuộc phường Tam Bình, quận Thủ Đức do ThuDuc House làm chủ đầu tư, cụ thể:

*“Hiện nay, Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức là công ty thành viên của Công ty Cổ phần phát triển Nhà Thủ Đức đang thực hiện ký hợp đồng thuê điểm kinh doanh hoặc hợp đồng sử dụng điểm kinh doanh với tiêu thương kinh doanh tại chợ theo Quyết định số 2107/QĐ-UBND ngày 15/05/2008 của UBND thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.*

*Để thuận tiện trong việc quản lý sổ sách kế toán cũng như điều hành, quản lý chợ đầu mối đạt được năng suất cao, thống nhất việc thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác, Công ty Cổ phần phát triển Nhà Thủ Đức kính đề nghị UBND thành phố, Sở tài nguyên và môi trường xem xét cho phép điều chỉnh các thủ tục liên quan đến giao đất, hợp đồng thuê đất đã ký ở trên, từ Công ty Cổ phần phát triển Nhà Thủ Đức sang Công ty Cổ phần Quản lý và kinh doanh chợ nông sản Thủ Đức (là công ty thành viên của Công ty Nhà Thủ Đức, đang điều hành, quản lý chợ đầu mối), cụ thể là Công ty Cổ phần Quản lý và Kinh doanh Chợ nông sản Thủ Đức sẽ đứng tên các Hợp đồng thuê đất và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.”*

Tuy nhiên, tại thời điểm ngày 07/05/2020 Công ty Chợ đã không còn đủ điều kiện là Công ty thành viên của ThuDuc House theo Quyết định 2107/QĐ-UBND ngày 15/05/2008 của UBND như nội dung đã trích dẫn tại Công văn số 694/CV-NTĐ.20, do ThuDuc House đã thực hiện thoái 51% vốn của ThuDuc House tại Công ty Chợ vào năm 2018 và ThuDuc House cũng chưa ký kết bất kỳ hợp đồng xác định giao dịch chuyển nhượng của 08 khu đất này cho Công ty Chợ. Mặt khác, tại Báo cáo giá cổ phiếu Công ty Chợ năm 2018 và Thông cáo báo chí giải trình của Ban điều hành cũ ThuDuc House gửi cổ đông số 812/CV-CT ngày 02/05/2018 giải trình về việc chuyển nhượng vốn tại Công ty Chợ đều khẳng định **“Công ty Chợ hoàn toàn không có quyền sở hữu bất động sản nào tại khu vực kinh doanh chợ, ngay cả khu đất và tòa nhà hiện tại là Công ty này thuê từ ThuDuc House”**.

Trong khi trước đó, tại ngày 20/02/2020, Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng có trình Hội đồng quản trị chủ trương xây dựng phương án chuyển nhượng các khoản đầu tư để giải quyết khó khăn của Công ty, trong đó việc thoái toàn bộ cổ phần của ThuDuc House tại Công ty Chợ.

Mặc dù vậy, không hiểu vì mục đích gì mà ngày 07/05/2020 Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng vẫn ký ban hành Công văn số 694/CV-NTĐ.20 đề nghị UBND và Sở tài nguyên & Môi trường TP. Hồ Chí Minh chuyển quyền thuê của 08 (tám) Hợp đồng thuê đất và GCN QSDĐ thuộc các hạng mục tại Chợ từ ThuDuc House sang Công ty Chợ với lý do được đưa ra là **Công ty Chợ là Công ty thành viên của ThuDuc House** trong khi chủ trương chuyển quyền thuê và sang tên này chưa được trình Hội đồng quản trị của ThuDuc House thông qua. Thông tin chi tiết về 08 (tám) khu đất như sau:

(1) Bãi đậu xe 1 tại Chợ với diện tích 6.964 m<sup>2</sup>, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

(2) Bãi đậu xe tại Chợ với diện tích 9.469 m<sup>2</sup>, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

(3) Nhà lồng Chợ C tại Chợ với diện tích 1.877,9 m<sup>2</sup>, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

(4) Nhà lồng Chợ B tại Chợ với diện tích 12.078,1 m<sup>2</sup>, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

(5) Khu xây dựng ki-ốt với diện tích 1.461 m<sup>2</sup>, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

(6) Khu đất xây dựng ki-ốt với diện tích 1.642 m<sup>2</sup>, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

(7) Khu trung tâm hành chính tại Chợ với diện tích 2.408 m<sup>2</sup>, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

(8) Khu đất xây dựng dịch vụ công cộng tại Chợ với diện tích 2.685 m<sup>2</sup>, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

Hiện nay, việc chuyển quyền thuê đất từ ThuDuc House cho Công ty Chợ theo văn bản trên của Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng là chưa được thực hiện, toàn bộ 08 khu đất trên vẫn do ThuDuc House đứng tên trên các Hợp đồng thuê đất và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ThuDuc House vẫn thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm theo đúng quy định.

### 3. Về các giải pháp của ThuDuc House để lấy lại quyền kinh doanh hợp pháp tại Chợ:

Sau nhiều động thái mềm mỏng và đề nghị hợp tác bắt thành với Ban lãnh đạo và các cổ đông của Công ty Chợ về việc bàn giao lại các quyền khai thác kinh doanh của các khu đất tại Chợ thì hiện nay ThuDuc House đã tiến hành các thủ tục khởi kiện Công ty Chợ ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền và đã được Tòa án thụ lý giải quyết theo quy định.

Mặt khác, ThuDuc House cũng đã thực hiện kiến nghị lên UBND và Sở công thương TP. Hồ Chí Minh hướng dẫn thủ tục để ThuDuc House sớm được tiếp nhận điều hành hoạt động kinh doanh tại Chợ theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của các cổ đông của ThuDuc House.

Trên đây là toàn bộ nội dung mà chúng tôi cập nhật đến Quý cổ đông về hành trình mà ThuDuc House đang thực hiện lấy lại quyền kinh doanh hợp pháp của mình tại Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, nơi đã từng và sẽ tiếp tục mang thương hiệu “*ThuDuc House*”.

Cuối cùng, thay mặt Ban điều hành và cán bộ công nhân viên của ThuDuc House, tôi xin được gửi lời chúc đến toàn bộ Quý cổ đông một năm mới an khang, thịnh vượng và tràn ngập niềm vui bên gia đình.

Trân trọng cảm ơn!

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM;
- Ủy ban chứng khoán nhà nước;
- Lưu VP.



**ĐÀM MẠNH CƯỜNG**