

Số: 592/TB - THADS

Thanh Hóa, ngày 6 tháng 11 năm 2025

THÔNG BÁO

Về việc yêu cầu hủy giấy tờ, giao dịch liên quan đến tài sản

Căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ - CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 33/2020/NĐ - CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ);

Quyết định số 09/2015/QĐST - KDTM ngày 22 tháng 5 năm 2015 của TAND thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 39/2016/QĐ-CCTHADS ngày 01 tháng 12 năm 2015 và Quyết định thi hành án số 171/QĐ - CCTHADS ngày 10/8/2016 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Tp Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa thông báo cho:

Người được thi hành án: Công ty CP Vật tư Nông sản.

Địa chỉ: Số 14 Ngô Tất Tố, phường Văn Miếu, quận Đống Đa, Tp Hà Nội (Nay là số 14 Ngô Tất Tố, phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Tp Hà Nội).

Người phải thi hành án: Công ty CP Xuất Nhập khẩu Thanh Hóa.

Địa chỉ: Số 02 Phan Chu Trinh, phường Điện Biên, Tp Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (địa chỉ mới theo cung cấp: Lô 10 đường Dương Đình nghệ giai đoạn 2, khu Đô thị Đông Bắc ga, phường Hạc Thành, tỉnh T. Hóa).

Quá trình xác minh thi hành án, Chấp hành viên xác định được tài sản của Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Thanh Hóa (Nhà làm việc và phục vụ kinh doanh) tại địa chỉ: Số 02 Phan Chu Trinh, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa. Đặc điểm tài sản: Theo Giấy chứng nhận QSD đất số AB 105454, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSD đất: T.00389 do UBND tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 28/01/2005 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 383801476700149, hồ sơ gốc số: 00049 do UBND tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 02/02/2009. Đồng thời, theo cung cấp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa tại Công văn số 4654/STNMT - QLĐĐ ngày 30/9/2016 thì: Công ty XNK Thanh Hóa được UBND tỉnh Thanh Hóa cho thuê đất theo Quyết định số 154/QĐ - UBND ngày 17/01/2005, cụ thể: Diện tích đất cho thuê là 1.360m²; Mục đích sử dụng đất là: Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; Thời hạn thuê đất: 20 năm, tính từ ngày ngày 01/01/1996 đến ngày 01/01/2016; Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm.

Ngày 14/5/2014, UBND tỉnh Thanh Hóa đã có Quyết định số 1428/QĐ - UBND điều chỉnh thời hạn cho Công ty cổ phần XNK Thanh Hóa thuê đất lên 50 năm tính từ ngày 01/01/1996 (thời hạn thuê đất theo điều chỉnh đến ngày 01/01/2046). Vì diện tích đất tại số 02 Phan Chu Trinh, phường Điện Biên, thành



phố Thanh Hóa do Công ty cổ phần XNK Thanh Hóa thuê trả tiền hàng năm nên không được kê biên theo quy định của khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai năm 2013 (đất được Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm) và khoản 1 Điều 110 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 (Đất không được chuyển quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai).

Toàn bộ tài sản gắn liền trên đất gồm: Tòa nhà công trình xây dựng cấp 2, 04 tầng, diện tích sử dụng: 1.300 m², diện tích xây dựng: 287,4 m², hạng mục: Trụ sở Văn phòng, thời gian xây dựng: 1993. Đã được Công ty cổ phần XNK Thanh Hóa thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa để vay số tiền là 20 tỷ đồng (Theo HĐ thế chấp số 253 ngày 22/10/2012) và đã được Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Thanh Hóa xếp vào diện nợ xấu. Theo xác định của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Thanh Hóa tại Công văn số 65A/CV - THO - KH ngày 24/03/2016 thì tài sản thế chấp trên chỉ đủ đảm bảo cho một phần nghĩa vụ nợ gốc, lãi và các loại phí phát sinh tại Vietcombank Thanh Hóa.

Tài sản thế chấp tại Ngân hàng chỉ là tài sản trên đất, đối với Quyền sử dụng là đất thuê trả tiền hàng năm nên theo quy định của khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai năm 2013 thì Quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm không được thế chấp, không được chuyển nhượng... Căn cứ Luật THADS và Điều 11 Nghị quyết 42 NQ-QH13, ngày 06/01/2017 Chi cục THADS thành phố Thanh Hóa có Văn bản số 09/CV - CCTHADS đề nghị NH Ngoại Thương Thanh Hóa người vay thanh toán hết nghĩa vụ theo Hợp đồng hoặc khi xử lý tài sản thế chấp phải thông báo cho cơ quan THADS biết.

Ngày 10/7/2017 Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa đã làm việc với Công ty CP XNK Thanh Hóa, tại buổi làm việc Ngân hàng đánh giá việc kinh doanh của Công ty CP XNK Thanh Hóa đang gặp khó khăn về tài chính, xếp hạng tín dụng của khách hàng tại Vietcombank là nợ nhóm 2 (Nợ cần chú ý) và có xu hướng xấu hơn trong thời gian tới nếu không có hướng xử lý dứt điểm, ảnh hưởng đến chất lượng tín dụng tại ngân hàng và Ngân hàng đề nghị Công ty thu xếp nguồn trả nợ từ việc *bán tài sản cố định* hoặc các nguồn khác. Công ty CP XNK Thanh Hóa đề nghị với ngân hàng để họp Hội đồng cổ đông lên phương án thanh toán nợ.

Trên cơ sở đó, ngày 11/7/2017 Công ty XNK Thanh Hóa đã ký hợp đồng với Công ty CP Định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam thẩm định lại giá tài sản mà công ty đã thế chấp cho Ngân hàng và ngày 15/7/2017 Công ty CP Định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam đã phát hành chứng thư số 84 xác định giá tài sản của Công ty XNK Thanh Hóa là **5.675.500.000 đồng**.

Đồng thời, ngày 25/7/2017 theo yêu cầu của Ngân hàng Ngoại thương Chi nhánh Thanh Hóa, tại buổi làm việc ngày 10/7/2017 các cổ đông của Công ty CP XNK Thanh Hóa đã họp và ban hành Nghị quyết bán toàn bộ tài sản trên đất tại số 02 Phan Chu Trinh, phường Điện Biên, Tp Thanh Hóa cho Công ty CP tập đoàn Hữu Tín (gọi tắt là Công ty Hữu Tín).

Ngày 27/7/2017 Công ty CP XNK Thanh Hóa đã ký một hợp đồng nguyên tắc với Công ty CP tập đoàn Hữu Tín, theo đó Công ty Hữu Tín cho Công ty CP XNK Thanh Hóa vay số tiền 10 tỷ đồng để nộp vào ngân hàng Ngoại thương và

là điều kiện để các bên giao kết hợp đồng mua bán tài sản. Thực hiện hợp đồng nguyên tắc này, ngày 27/7/2017 Công ty Hữu Tín đã cho Công ty CP XNK Thanh Hóa vay tiền và nộp vào ngân hàng và ngân hàng đã làm thủ tục tất toán và giải chấp tài sản cho Công ty XNK thực hiện việc bán tài sản.

Thực hiện yêu cầu của Ngân hàng và hợp đồng nguyên tắc với Công ty Hữu Tín, ngày 28/7/2017 Công ty XNK Thanh Hóa đã bán toàn bộ tài sản tại số 02 Phan Chu Trinh, phường Điện Biên, Tp Thanh Hóa cho Công ty Hữu tín với giá **5.675.500.000 đồng** (Theo chứng thư thẩm định giá).

- Sau khi nắm biết được Công ty XNK Thanh Hóa đã bán tài sản, ngày 03/8/2017 Chấp hành viên Chi cục THADS thành phố ban hành Quyết định tạm dừng chuyển dịch tài sản số 03/QĐ - CCTHADS để ngăn chặn việc bán tài sản nêu trên.

Vụ việc đang được giải quyết, ngày 08/9/2017 TAND tỉnh Thanh Hóa có thông báo thụ lý giải quyết phá sản đối với Công ty XNK Thanh Hóa nên vụ việc phải tạm đình chỉ và sau đó cơ quan THADS nhận được Quyết định mở thủ tục phá sản vụ việc phải đình chỉ để chuyển hồ sơ sang tòa án để giải quyết theo thủ tục phá sản.

Ngày 05/3/2018 Cục THADS tỉnh Thanh Hóa nhận được Quyết định đình chỉ thủ tục tuyên bố phá sản số 01/2018/QĐ - ĐCTTPS ngày 28/02/2018 của TAND tỉnh Thanh Hóa và toàn bộ hồ sơ thi hành án do Tòa án chuyển giao (trong đó có Quyết định “không chấp nhận yêu cầu của người tham gia thủ tục phá sản” số 01/2018/QĐ - TA ngày 30/01/2018 của TAND tỉnh Thanh Hóa (Gọi tắt là QĐ số 01)). (Ngày 09/3/2018 Cục THADS tỉnh ra Quyết định thu hồi Quyết định đình chỉ và tiếp tục thi hành án)

Căn cứ Quyết định “không chấp nhận yêu cầu của người tham gia thủ tục phá sản” số 01/2018/QĐ - TA ngày 30/01/2018 của TAND tỉnh Thanh Hóa của TAND tỉnh Thanh Hóa, Sở TN&MT tỉnh Thanh Hóa đã hoàn thiện thủ tục đăng ký biến động cho người mua tài sản - Theo Thông báo số 208/TB - STNMT ngày 08/3/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thanh Hóa mặc dù trước đó Chấp hành viên đã có Quyết định tạm dừng việc chuyển dịch.

Ngày 26/6/2018 TAND Cấp cao tại Hà Nội có Quyết định kháng nghị số 06/2018/KN - DS đối với Quyết định đình chỉ thủ tục tuyên bố phá sản số 01/2018/QĐ - ĐCTTPS ngày 28/02/2018 của TAND tỉnh Thanh Hóa của TAND tỉnh Thanh Hóa.

Ngày 30/8/2018 TAND cấp cao có Quyết định số 14/2018/KDTM - GĐT hủy Quyết định đình chỉ thủ tục tuyên bố phá sản số 01/2018/QĐ - ĐCTTPS ngày 28/02/2018 của TAND tỉnh Thanh Hóa vì xác định việc chuyển nhượng tài sản số 02 Phan Chu Trinh giữa Công ty XNK Thanh Hóa và Công ty Hữu Tín là có dấu hiệu tẩu tán tài sản (chuyển nhượng không hợp pháp).

Tiếp đó, ngày 11/9/2019 VKSND tối cao có kháng nghị số 02/QĐKNGĐT - VKS- KDTM đề nghị Hội đồng thẩm phán TAND tối cao hủy Quyết định số 14/2018/KDTM - GĐT ngày 30/8/2018 của TAND cấp cao tại Hà Nội.

Ngày 03/12/2019 TAND Tối cao có Quyết định Giám đốc thẩm số 15/2019/KDTM - GĐT hủy Quyết định số 14/2018/KDTM - GĐT ngày

30/8/2018 của TAND cấp cao tại Hà Nội với lý do Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã áp dụng sai pháp luật.

Ngày 25/8/2025 Hội đồng định giá thường xuyên trong Tổ tụng hình sự tỉnh Thanh Hóa có kết luận định giá tài sản số 285/KL - HĐĐG trong đó định giá:

+ Giá trị quyền sử dụng đất với diện tích 1.360m² (đất thuê của UBND tỉnh Thanh Hóa trả tiền hàng năm) là 28.560.000.000 đồng;

+ Giá trị tài sản trên đất của 12 hạng mục công trình là 5.711.368.986 đồng.

Theo định giá nêu trên thì việc chuyển nhượng tài sản tại số 02 Phan Chu Trinh chưa bao gồm giá trị quyền sử dụng đất (đất thuê trả tiền hàng năm).

Thông báo cho Công ty CP Vật tư Nông sản trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo này có quyền yêu cầu TAND có thẩm quyền xem xét việc chuyển nhượng nêu trên hoặc yêu cầu UBND tỉnh Thanh Hóa, Sở Nông nghiệp & Môi trường Thanh Hóa xem xét lại tính pháp lý đối với việc: Ngày 12/02/2018, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 634/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Thanh Hóa cho Công ty Hữu Tín thuê khu đất tại địa chỉ số 02 Phan Chu Trinh để tiếp tục sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ (Trụ sở văn phòng); diện tích đất cho thuê 1.438,5 m²; hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; thời hạn thuê đất tính từ ngày 12/02/2018 đến ngày 01/01/2046. Quá thời hạn nêu trên, nếu Công ty CP vật tư Nông sản không yêu cầu thì THADS tỉnh Thanh Hóa sẽ thực hiện theo các quy định của pháp luật.

Vậy, Thi hành án dân sự Thanh Hóa thông báo để Công ty CP Vật tư Nông sản biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Công ty Vật tư Nông sản;
- Công ty XNK Thanh Hóa;
- Viện KSND tỉnh Thanh Hóa;
- Sở Nông nghiệp & Môi trường T. Hóa;
- Trang TTĐT;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN

Lê Viết Tám