

TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua phương án xử lý đối với diện tích 255,32ha vườn cây của Công ty tại vùng An thuận để thanh lý thu hồi vườn cây.)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công Ty Cổ Phần Cà Phê Phước An.

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;

- Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Cà phê Phước An đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua:

Hội đồng quản trị công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua nội dung phương án xử lý đối với diện tích 255,32ha của Công ty tại vùng An thuận để thanh lý thu hồi vườn cây, như sau:

A. TỔNG HỢP DIỆN TÍCH CỦA CÔNG TY TẠI VÙNG AN THUẬN

Tổng diện tích đất nông nghiệp của công ty tại vùng An Thuận: **411,68 ha**, trong đó:

- Diện tích công ty đang trực tiếp quản lý: **114,4 ha**, trong đó:

+ Diện tích đã nhỏ cà phê, trồng tái canh cà phê và trồng xen sầu riêng: 5,87ha

+ Diện tích đã nhỏ vườn cây, đất trồng: 60,33 ha (bao gồm: diện tích nhỏ cà phê 56,73 ha, diện tích san lấp hồ trầu 3.0 ha, bãi chứa trầu cà phê 0,6 ha)

+ Diện tích vườn cây cà phê & sầu riêng đang quản lý: 48,2 ha

- Diện tích vườn cây cà phê hộ nhận khoán đang gia hạn hợp đồng giao khoán đến năm 2025: **41,96 ha**.

- Diện tích đang tranh chấp hợp đồng, hộ nhận khoán đang chiếm giữ vườn cây của công ty là: **255,32 ha**.

B. PHƯƠNG ÁN ĐỀ XUẤT XỬ LÝ ĐỐI VỚI DIỆN TÍCH CÁC HỘ ĐANG TRANH CHẤP, CHIẾM GIỮ VƯỜN CÂY (255,32 ha)

I. Đánh giá, nhận định tình hình:

- Hiện nay công ty không quản lý được tài sản, gây nguy cơ thất thoát vốn của công ty. Giá trị công ty thất thoát ước tính hàng năm như sau:

$255,32 \text{ ha} \times 3.500\text{kg/ha} \times 13.000\text{đ/kg} = 11,6 \text{ tỷ đồng/năm}$

(Sản lượng khoán tạm tính bằng các hộ đang gia hạn HĐ: 3.500 kg/ha, giá cà phê nhân tạm tính 60,000 đồng/kg)

- Nếu khởi kiện ra tòa án để thu hồi vườn cây:

+ Khả năng cao tòa án sẽ áp dụng theo kết quả đã xét xử 05 hộ vừa rồi, công ty vẫn phải trả 50% giá trị cây cà phê và ruộng đen, cây trồng thêm trước ngày 31/3/2020 cho hộ nhận khoán.

+ Thời gian xét xử sẽ kéo dài, số lượng xét xử hàng năm rất hạn chế, do vậy công ty sẽ bị thất thoát, thu hồi quản lý vườn cây chậm.

II. Đề xuất phương án:

Chấp nhận việc phân chia giá trị vườn cây giữa công ty và hộ nhận khoán tương tự



1. Tỷ lệ phân chia

- 1.1. Cây cà phê, cây muồng đen: thanh toán 50% giá trị cho hộ nhận khoán
- 1.2. Cây bơ trồng xen và cây bơ trồng bờ lô: phân chia theo tỷ lệ đã thỏa thuận trong hợp đồng giao nhận khoán.
- 1.3. Cây trồng dân tự trồng thêm trước thời điểm thanh lý hợp đồng 31/3/2020: khi công ty thu hồi vườn cây hoặc hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thì người nhận khoán được đền bù 100% giá trị cây trồng thêm (Đối với các cây trồng phát sinh từ năm 2020 trở đi không được xem xét bồi thường do đã đến thời hạn thanh lý hợp đồng)
- 1.4. Áp dụng đơn giá bồi thường cây trồng do UBND tỉnh quy định tại thời điểm thực hiện.
- 1.5. Đối với hộ nhận khoán có khoản nợ công ty thì tại thời điểm thỏa thuận phân chia giá trị, Công ty sẽ thu hồi hết số tiền công nợ, sau đó mới thanh toán số tiền còn lại cho hộ dân.

2. Phương án thực hiện

Sau khi thỏa thuận phân chia giá trị vườn cây và thanh toán cho Người nhận khoán như tại mục 1 xong, người dân có quyền lựa chọn một trong 2 phương án:

- PA 1: Ký hợp đồng giao khoán tiếp.
- PA 2: Thanh lý hợp đồng theo cách phân chia tại mục 1.

3. Ưu điểm của phương án:

- Công ty thu hồi vườn cây tài sản của công ty 100%, chủ động cho quá trình quản lý sử dụng khai thác vườn cây và triển khai các phương án của công ty.
- Công ty thu hồi được công nợ của hộ nhận khoán, gồm: Nợ sản phẩm khoán các năm chưa nộp, nợ đầu tư cây bơ, công nợ khác...(hiện tổng công nợ có thể thu hồi nếu thực hiện phương án này là 42,7 tỷ đồng/255 ha)
- Thời gian triển khai nhanh, thu được lợi nhuận và hiệu quả cho công ty.

III. Thủ tục thực hiện

- Gửi tờ trình báo cáo UBND tỉnh Đắk Lắk, sở Tài chính;
- Tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường để xin ý kiến. Thời gian dự kiến: quý IV-2023.

IV. Nguồn vốn tài chính

- Tổng chi phí công ty thanh toán 50% giá trị cây cà phê, cây muồng và cây bơ để thu hồi vườn cây, ước tính: 60,5 tỷ đồng.
- Cán trừ thu hồi công nợ hộ nhận khoán phải nộp công ty: 42,7 tỷ.
- Cân đối: tổng số tiền công ty phải chi trả cho hộ dân là: 17,8 tỷ đồng
- Nguồn vốn: Vốn vay ngân hàng hoặc huy động vốn các cổ đông, tổ chức và cá nhân.

V. Thời gian triển khai thực hiện:

- Thời gian tiến hành thanh lý, thanh toán tiền thu hồi vườn cây: quý I-II/2024.
- Thời gian triển khai thực hiện ký hợp đồng khoán mới (đối với vườn cây đang phát triển), nhổ bỏ cây cà phê (đối với vườn cây phát triển kém): trong quý II-III/2024.
- Đối với diện tích 41,96ha vườn cây cà phê hộ nhận khoán đang gia hạn hợp đồng giao khoán đến năm 2025, nếu có nhu cầu thanh lý trước thời hạn hoặc đến thời điểm thanh lý cũng thực hiện thanh lý theo nội dung như Tờ trình này.

VI. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty:

- Hoàn tất các thủ tục để xử lý thanh lý thu hồi vườn cây nêu trên theo đúng trình tự quy định;

- Triển khai các công việc liên quan theo quy định của pháp luật.

Trên đây là nội dung Tờ trình, kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và quyết định.

Trân trọng cảm ơn.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Lê Nguyên Hòa

