

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 990/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 18 tháng 6 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc thí điểm cho hộ nông dân góp vốn
cổ phần bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp để hợp tác đầu tư thực
hiện dự án phát triển cây cao su trên địa bàn tỉnh Sơn La**

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Quyết định này quy định việc thí điểm cho các hộ nông dân góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp có thời hạn để hợp tác đầu tư với các doanh nghiệp thuộc Tập đoàn Cao su Việt Nam để thực hiện dự án phát triển cây cao su trên địa bàn tỉnh Sơn La.

2. Quyết định này áp dụng đối với hộ nông dân góp vốn (sau đây gọi tắt là hộ nông dân) bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp, tổ chức nhận vốn góp và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

3. Quyền sử dụng đất nông nghiệp được sử dụng góp vốn quy định tại Quyết định này là quyền trồng và khai thác cây cao su trên đất.

Điều 2. Thẩm quyền quyết định dự án thực hiện việc góp vốn

Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; kế hoạch đầu tư phát triển và tình hình thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La xem xét, quyết định chấp thuận việc dự án đầu tư thực hiện cơ chế góp vốn theo quy định tại Quyết định này.

Điều 3. Nguyên tắc góp vốn

1. Trong vùng quy hoạch dự án, chủ đầu tư dự án phải nhận vốn góp bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp trong thời hạn dự án khi hộ nông dân có đủ điều kiện góp vốn theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 Quyết định này và có yêu cầu được góp vốn.

2. Việc góp vốn được thực hiện trên cơ sở Hợp đồng góp vốn được ký kết giữa hộ nông dân và tổ chức nhận góp vốn theo nguyên tắc tự nguyện, cùng thoả thuận, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên góp vốn.

3. Trường hợp các bên góp vốn không thoả thuận được các nội dung trên Hợp đồng góp vốn thì Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La xem xét, quyết định cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương và đảm bảo quyền lợi của các bên tham gia góp vốn.

4. Tổ chức nhận vốn góp bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp là các doanh nghiệp thuộc Tập đoàn Cao su Việt Nam. Sau khi nhận vốn góp bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ nông dân phải thành lập công ty cổ phần (sau đây gọi tắt là công ty) để thực hiện dự án đầu tư trồng cây cao su trên địa bàn tỉnh Sơn La và phát hành cổ phiếu theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Điều kiện góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp

1. Hộ nông dân được góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp (gồm: Đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất trồng cây hàng năm) khi có đủ điều kiện sau:

a) Trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và có hộ khẩu thường trú tại địa phương nơi có dự án sử dụng đất góp vốn.

Trường hợp hộ nông dân không có hộ khẩu thường trú nhưng có đất nông nghiệp trong vùng quy hoạch dự án thì vẫn được thỏa thuận với công ty cao su để góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào dự án trồng cây cao su theo quy định của pháp luật dân sự, không thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

b) Có diện tích đất nông nghiệp nằm trong vùng quy hoạch đất của dự án, không có tranh chấp, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) hoặc đất có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 trong thời hạn cho phép và không bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

c) Riêng việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất trồng lúa, ngoài các điều kiện quy định tại điểm a và b khoản này, phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa.

2. Tổ chức nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp là chủ đầu tư của Dự án phát triển cây cao su đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La xem xét, quyết định chấp thuận theo quy định tại Điều 2 và Khoản 4 Điều 3 Quyết định này.

Điều 5. Giá trị vốn góp bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp

1. Giá trị vốn góp bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ nông dân được xác định bằng một phần giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ nông dân và giới hạn thời gian góp vốn trong thời gian hoạt động của dự án đầu tư.

2. Giá trị vốn góp bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp được xác định theo thoả thuận của các bên trong Hợp đồng góp vốn; được giới hạn các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Quyết định này nhưng không thấp hơn số tiền thuê đất phải nộp theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La quy định và ban hành như trường hợp cho thuê đất có cùng mục đích sử dụng đất và cùng thời hạn sử dụng đất.

Điều 6. Quy trình góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp

1. Sau khi có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện việc góp vốn của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La, chủ đầu tư dự án thực hiện thoả thuận với các hộ nông dân góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp vào dự án theo nguyên tắc quy định tại Điều 3 Quyết định này.

2. Thoả thuận góp vốn được thể hiện bằng Hợp đồng góp vốn với các nội dung chủ yếu sau đây:

- a) Tên và địa chỉ của các bên;
- b) Căn cứ pháp lý của việc góp vốn (trong đó phải có Giấy Chứng nhận của người góp vốn hoặc có giấy tờ về đất đáp ứng điều kiện quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 4 Quyết định này);
- c) Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất;
- d) Thời hạn sử dụng đất còn lại của bên góp vốn;
- đ) Thời hạn góp vốn;
- e) Giá trị quyền sử dụng đất góp vốn;
- g) Quyền và nghĩa vụ các bên tham gia, phù hợp với quy định tại Điều 7, Điều 8 Quyết định này.
- h) Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng.

3. Giá trị vốn góp bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ nông dân được quy đổi thành cổ phần tại công ty. Hộ nông dân nắm giữ cổ phần và trở thành cổ đông của công ty cổ phần.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của hộ nông dân

1. Hộ nông dân có quyền như sau:

a) Được mua cổ phần phổ thông hoặc ưu đãi theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

b) Có các quyền của cổ đông tương ứng với loại cổ phần mình nắm giữ theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Ngoài ra, còn được hưởng các quyền sau:

- Được công ty đảm bảo mua lại cổ phần với giá ít nhất bằng giá trị quyền sử dụng đất đã thoả thuận quy đổi ra cổ phần tại thời điểm góp vốn.

- Được công ty ưu tiên thanh toán trước các cổ đông khác của công ty đối với phần vốn đã góp vào tổ chức nhận góp vốn khi tổ chức này phá sản, giải thể phải phát mãi tài sản của doanh nghiệp để thanh toán nợ.

- Được hưởng trợ cấp khi công ty chưa có cổ tức hoặc công ty kinh doanh chưa có lãi. Mức trợ cấp cụ thể do hai bên thoả thuận và ghi cụ thể vào Hợp đồng góp vốn.

c) Được thừa kế, cho, tặng quyền sử dụng đất nông nghiệp đã góp vốn theo quy định của pháp luật dân sự về thừa kế, cho, tặng tài sản.

Người được cho, tặng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải đảm bảo điều kiện quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định này; trường hợp không đáp ứng đủ điều kiện quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định này thì phải chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nông nghiệp cho đối tượng đáp ứng đủ điều kiện hoặc cho công ty nhận vốn góp.

Người nhận thừa kế, cho, tặng quyền sử dụng đất nông nghiệp có các quyền sau:

- Được tiếp tục hưởng quyền và nghĩa vụ của người góp vốn đối với quyền sử dụng đất nông nghiệp đã góp vốn trong thời hạn góp vốn còn lại ghi trên Hợp đồng góp vốn theo quy định của pháp luật dân sự.

- Được chuyển tên trên Hợp đồng góp vốn và Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

d) Được chuyển nhượng phần vốn góp theo hình thức bán cổ phiếu có điều kiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp và quy định cụ thể của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La. Người nhận chuyển nhượng cổ phiếu của hộ nông

dân có quyền lợi và nghĩa vụ của cổ đông tương ứng với loại cổ phần nhận chuyển nhượng theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của công ty. Trong trường hợp này, Hộ nông dân vẫn được hưởng các quyền lợi khác đi kèm với diện tích đất đã góp vốn theo quy định tại Điểm đ, e, g và h Khoản này.

Trường hợp hộ nông dân đề nghị chuyển nhượng các quyền đi kèm với diện tích đất đã góp vốn theo quy định tại Điểm đ, e, g và h Khoản này thì phải có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện. Người nhận chuyển nhượng phải đảm bảo điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Quyết định này và có các quyền sau:

- Được thừa kế toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hộ nông dân trong quan hệ góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp và phải cam kết tiếp tục thực hiện việc góp vốn theo đúng Hợp đồng góp vốn đã ký kết.

- Được chuyển tên trên Hợp đồng góp vốn và Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

đ) Được giữ nguyên tên trên Giấy chứng nhận (trừ trường hợp quy định tại Điểm c và Điểm d Khoản này). Không được chuyển nhượng, thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp đã góp vốn trong thời gian góp vốn.

e) Thành viên trong độ tuổi lao động của hộ nông dân góp vốn được ưu tiên tuyển dụng vào làm việc tại tổ chức nhận vốn góp. Số lượng thành viên hộ nông dân góp vốn được tuyển dụng do công ty và hộ nông dân thoả thuận căn cứ theo số diện tích đất góp vốn vào doanh nghiệp, theo yêu cầu công việc và tình hình thực tế của địa phương.

g) Được hưởng các hỗ trợ theo chính sách của Nhà nước, của địa phương và của công ty. Mức hỗ trợ từ phía công ty (nếu có) do hai bên tự thoả thuận và ghi cụ thể vào Hợp đồng góp vốn; các khoản hỗ trợ gồm:

- Hỗ trợ về chuyển đổi sang trồng cây cao su.

- Hỗ trợ kinh phí để ổn định đời sống và thực hiện chuyển đổi nghề (trong trường hợp tổ chức nhận vốn góp không nhận thành viên của hộ nông dân vào làm việc).

h) Được nhận lại quyền sử dụng đất nông nghiệp đã góp vốn khi việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

- Hết thời hạn góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

- Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 Luật Đất đai năm 2003.
- Công ty bị tuyên bố giải thể;
- Trường hợp công ty bị tuyên bố phá sản thì giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp trong thời hạn góp vốn còn lại được tính vào giá trị của công ty khi phát mãi tài sản. Hết thời hạn góp vốn, hộ nông dân được nhận lại đất.
- Các trường hợp khác ghi trong Hợp đồng góp vốn được bên góp vốn và bên nhận góp vốn thỏa thuận.

2. Hộ nông dân có nghĩa vụ như sau:

- a) Nghĩa vụ của cổ đông tương ứng với loại cổ phần mình nắm giữ theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của công ty.
- b) Bàn giao đất cho công ty sử dụng theo đúng thời hạn, đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thoả thuận trong Hợp đồng góp vốn.
- c) Đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.
- d) Bàn giao Giấy chứng nhận cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện cất giữ theo thoả thuận ghi trong Hợp đồng góp vốn. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm lưu giữ, quản lý và hoàn trả Giấy chứng nhận do hộ nông dân góp vốn đã bàn giao theo đúng quy định tại Hợp đồng góp vốn.
- đ) Thực hiện nghĩa vụ về thuế (nếu có) từ thu nhập theo quy định của Luật Thuế thu nhập cá nhân.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của công ty

1. Công ty có quyền như sau:

- a) Hưởng các quyền của công ty cổ phần theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Quyết định này và Điều lệ của công ty.
- b) Được giao khoán diện tích đất và công việc cho hộ nông dân góp vốn trong thời hạn góp vốn.
- c) Được thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản trên đất do hộ nông dân góp vốn trong thời hạn góp vốn nhưng không được thế chấp, bảo lãnh đối với phần giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp do hộ nông dân góp vốn.

Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La chỉ đạo việc hỗ trợ doanh nghiệp hoàn thiện thủ tục pháp lý để được thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản trên đất.

2. Công ty có nghĩa vụ như sau:

a) Nghĩa vụ của công ty cổ phần theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Quyết định này và Điều lệ của công ty.

b) Thanh toán cổ tức và các khoản hỗ trợ, trợ cấp (nếu có) cho hộ nông dân góp vốn theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Quyết định này đảm bảo đầy đủ và đúng thời hạn.

c) Nhận thành viên trong độ tuổi lao động của hộ nông dân góp vốn vào làm việc tại tổ chức. Số lượng thành viên hộ nông dân góp vốn được tuyển dụng do tổ chức và hộ nông dân thoả thuận căn cứ theo số diện tích đất góp vốn vào doanh nghiệp, yêu cầu công việc và tình hình thực tế của địa phương theo quy định của pháp luật về lao động.

d) Hỗ trợ kinh phí cho hộ nông dân góp vốn ổn định đời sống và thực hiện chuyển đổi nghề (nếu có) trong trường hợp không nhận thành viên của hộ nông dân vào doanh nghiệp.

đ) Chi trả kinh phí lưu giữ, quản lý và hoàn trả Giấy chứng nhận của các hộ nông dân góp vốn.

e) Thực hiện minh bạch, công khai trong việc cung cấp thông tin về kết quả kinh doanh của doanh nghiệp theo quy định tại Luật Doanh nghiệp.

Điều 9. Điều khoản chuyển tiếp

Kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về sau, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì phải chuyển sang thuê đất đối với phần diện tích đất vượt hạn mức theo quy định tại Khoản 8 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013; được thực hiện việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp để hợp tác thực hiện dự án phát triển cây cao su trên địa bàn tỉnh Sơn La theo quy định tại Quyết định này.

Điều 10. Tổ chức thực hiện

1. Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La và các cơ quan liên quan tổ chức hướng dẫn, kiểm tra thực hiện Quyết định này; hàng năm báo cáo Thủ tướng Chính phủ việc thực hiện thí điểm cho hộ nông dân góp vốn; tổng kết, đánh giá, kết thúc giai đoạn thực hiện thí điểm, trình Thủ tướng Chính phủ vào quý IV năm 2018.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La có trách nhiệm:

a) Tổ chức chỉ đạo các cơ quan chức năng hướng dẫn thực hiện việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp; rà soát, theo dõi việc góp vốn trên địa bàn; kịp thời giải quyết những vướng mắc phát sinh trên cơ sở đảm bảo quyền lợi của các bên tham gia góp vốn; gửi báo cáo tổng kết, đánh giá việc thực hiện thí điểm quy định tại Quyết định này về Bộ Tài chính trước ngày 31 tháng 12 của các năm thực hiện thí điểm; trong đó:

- Chỉ đạo cơ quan Tài nguyên và môi trường kiểm tra, theo dõi tình hình biến động của diện tích đất nông nghiệp được góp vốn; thực hiện ưu tiên cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp hộ nông dân góp vốn quy định tại Điều 4 có đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định hiện hành; lưu giữ, quản lý và hoàn trả Giấy chứng nhận do hộ nông dân góp vốn đã bàn giao theo đúng quy định tại Hợp đồng góp vốn; quản lý, sử dụng kinh phí lưu giữ, quản lý và hoàn trả Giấy chứng nhận của các hộ nông dân góp vốn do công ty nhận vốn góp chi trả theo quy định của pháp luật.

- Chỉ đạo cơ quan Tài chính chủ trì, phối hợp với cơ quan Thuế, cơ quan Tài nguyên và Môi trường kiểm tra việc tính giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp vào giá trị vốn góp; theo dõi, kiểm tra các hoạt động về tài chính trong quá trình góp vốn; việc thực hiện quyền và nghĩa vụ tài chính của các bên khi chấm dứt việc góp vốn.

b) Căn cứ quy định tại Quyết định này và tình hình thực tế, Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La ban hành quy định cụ thể để thực hiện tại địa phương.

3. Tập đoàn Cao su Việt Nam có trách nhiệm:

a) Phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La trong chương trình phát triển cây cao su trên địa bàn tỉnh Sơn La.

b) Chỉ đạo các doanh nghiệp thuộc Tập đoàn trên địa bàn tỉnh Sơn La ký Hợp đồng góp vốn và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ khi nhận vốn góp bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp để hợp tác kinh doanh trồng cây cao su, chia cổ tức cho các hộ nông dân khi tham gia góp vốn theo Hợp đồng đã ký kết và quy định tại Quyết định này.

c) Gửi báo cáo tổng kết, đánh giá việc thực hiện thí điểm quy định tại Quyết định này về Bộ Tài chính trước ngày 31 tháng 12 của các năm thực hiện thí điểm.

Điều 11. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Bộ trưởng các Bộ: Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La, Chủ tịch Hội đồng thành viên Tập đoàn Cao su Việt Nam và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Tư pháp, Lao động - Thương binh và Xã hội;
- HĐND, UBND tỉnh Sơn La;
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Ủy ban Dân tộc;
- Tập đoàn Cao su Việt Nam;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trụ lý TTCP, TGD Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (3b). M 5

THỦ TƯỚNG



Nguyễn Tấn Dũng