

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 04/2025/HC-ST
Ngày 14/4/2025
V/v khiếu kiện quyết định phê
duyet giá trị tài sản còn lại của tài
sản gắn liền với đất không có
nguồn gốc từ ngân sách nhà nước

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Mai Văn Bé

Ông Nguyễn Quý Đôn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Hồng Chúc là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Lương Sơn Bá - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 14 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số 52/2024/TLST-HC ngày 27 tháng 6 năm 2024 về việc khiếu kiện quyết định phê duyệt giá trị tài sản còn lại của tài sản gắn liền với đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2025/QĐXXST-HC ngày 25 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Người khởi kiện:** Công ty Cổ phần du lịch S

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc H – Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc.

Địa chỉ: Khu bãi bồi Cồn Cái Khế, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Nguyễn Trường T, sinh năm 1961. (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1995. (có mặt)

Địa chỉ: 58 đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 24/7/2024).

- **Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Cảnh T – Chủ tịch (đề nghị giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số 02 đường Đại lộ Hòa Bình, phường T1, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Cảnh TH; chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài chính thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nhà Khách C (đề nghị giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số 41 C, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Công ty TNHH Thương Mại và dịch vụ Đ

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc H (có mặt)

Trụ sở: EE8 B, phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Liên hệ: Khu Bãi Bồi cồn C, phường C1, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Võ Thanh T

Địa chỉ: Số 10 đường N, khu vực 3 S, phường C1, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Yến N, sinh năm 1981 (văn bản ủy quyền ngày 24/12/2024) (có mặt)

Địa chỉ: 38/4 T, phường T1, quận N, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện người khởi kiện trình bày:

Công ty Cổ phần du lịch S khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 về việc phê duyệt giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước. Lý do khởi kiện là:

Thứ nhất, quá trình thu hồi đất, thu hồi dự án đầu tư do việc thuê đất đối với Nhà Khách C vi phạm pháp luật đất đai nhưng gây thiệt hại kinh tế nghiêm trọng cho Công ty Cổ phần du lịch S. Cụ thể là thiệt hại về:

- Chi phí quản lý dự án và thiết kế quy hoạch tổng thể Khu du lịch S: Chi phí cho việc thành lập Công ty Cổ phần du lịch S, tổ chức và duy trì bộ máy nhân sự từ năm 2010 đến tháng 12/2015 là 16.634.333.318 đồng (Mười sáu tỷ sáu trăm ba mươi bốn triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm mười tám đồng). Trong đó: Chi phí thiết kế quy hoạch tổng thể Khu du lịch S được hợp đồng với Công ty tư vấn thiết kế SLA (Singapore) thực hiện với tổng giá trị hợp đồng là 650.000 USD tương đương 15.499.250.000 đồng (mười lăm tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) và với diện tích quy hoạch là 9,4ha.

- Chi phí trả lãi vay: Hiện nay Công ty Cổ phần du lịch S đang phải trả lãi các khoản vay tín dụng, các khoản lãi phát sinh cho các nhà thầu theo các hợp

đồng thi công do bị thu hồi đất nên không thể tiếp tục thi công. Một số đối tác đã khởi kiện tại tòa án để yêu cầu Công ty Cổ phần du lịch S phải bồi thường và hiện bản án đã có hiệu lực. Số tiền lãi phát sinh đối với các hợp đồng này sẽ tiếp tục được tính cho đến khi Công ty Cổ phần du lịch trả đầy đủ cho các đối tác. Vì vậy Công ty Cổ phần du lịch S đề nghị được thanh toán, hoàn trả các khoản lãi này khi Nhà nước thu hồi đất (Khi xác định được giá trị đền bù, công ty đề nghị được tính lãi từ năm 2018 cho đến khi nhận được tiền đền bù)

- Giá trị tăng thêm đối với việc tạo lập nên quyền sử dụng đất: Công ty Cổ phần du lịch S đã triển khai san lấp, cải tạo và tạo lập vùng bãi bồi ngập nước thành khu đất có tiềm năng kinh tế rất lớn khi Nhà nước đưa ra bán đấu giá để tạo nguồn lực phát triển kinh tế - xã hội. Để có căn cứ làm cơ sở chi trả phần giá trị tăng thêm này, Công ty Cổ phần du lịch S ước tính bằng việc so sánh giá trị của khu đất so với các khu đất liền kề có giá trị thương mại tương đương tại khu vực. Số liệu thực tế có thể được đánh giá bằng việc trưng cầu đơn vị thẩm định giá độc lập để Tòa án có cơ sở xem xét.

Thứ hai, Quá trình thẩm định dự án để hoàn trả lại giá trị cho Công ty Cổ phần du lịch S khi Nhà nước thu hồi đất Căn cứ theo công văn số 672/SKHĐT-KTN ngày 19/3/2018, Công ty Cổ phần du lịch S được quyền thuê đơn vị thẩm định giá có chức năng thẩm định giá theo quy định để định giá tài sản đã đầu tư vào dự án Khu du lịch S. Khi chúng tôi hoàn thành việc thẩm định giá, đồng thời gửi chứng thư cho tổ công tác để tiến hành thẩm tra theo quy định của văn bản trên, thì tổ công tác đã không thẩm tra, mà lại thuê một đơn vị khác (không có chức năng thẩm định giá theo giấy phép hoạt động kinh doanh được cấp) để thẩm định lại toàn bộ dự án. Chúng tôi đã có văn bản đề nghị không chấp nhận kết quả thẩm định giá này vì đơn vị thẩm định không có giấy phép và chức năng thẩm định giá.

Trong quá trình thẩm định giá, Sở tài chính và tổ công tác cũng đồng ý cho Công ty Cổ phần du lịch S được thuê thêm một đơn vị thẩm định giá độc lập có chức năng để tiến hành thẩm định tài sản làm căn cứ đối chiếu đảm bảo tính khách quan về giá tài sản. Kết quả thẩm định bao gồm:

1. Công ty TNHH kiểm toán A với giá trị tính tròn: 241.108.000.000 đồng (chứng thư số 160518/TĐG-CT ngày 16 tháng 5 năm 2018) do Công ty Cổ phần du lịch S ký hợp đồng.

2. Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng ACI với giá trị tính tròn: 190.686.084.000 đồng. (Đơn vị không có chức năng thẩm định giá - chứng thư năm 2019) do Sở Tài chính ký hợp đồng.

3. Công ty TNHH Thẩm Định Giá N với giá trị tính tròn: 205.134.060.000 đồng (chứng thư số 048/2020/FMA-CT năm 2020) do Sở Tài chính ký hợp đồng.

4. Công ty TNHH Thẩm Định Giá và Đào Tạo S với giá trị tính tròn: 244.485.684.000 đồng (chứng thư số 020321/CT-SP ngày 05 tháng 03 năm 2021) do Công ty Cổ phần du lịch S ký hợp đồng. Sau khi nhận được 4 kết quả thẩm định giá nêu trên, chúng tôi tiến hành đối chiếu, kiểm tra kết quả thẩm định thì

nhận thấy có sự chênh lệch rất lớn về giá trị tài sản thẩm định. Nguyên nhân có sự chênh lệch lớn về giá trị thẩm định, là do các đơn vị thẩm định do Tổ công tác – Sở tài chính thuê đã áp giá trị đối với các tài sản tại thời điểm năm 2015. Việc áp giá này là không phù hợp với quy định tại Khoản 2, Điều 3, Thông tư số 80/2017/TT-BTC ngày 02/8/2017 của Bộ Tài Chính về việc (hướng dẫn khoản 1 Điều 18a Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ - được bổ sung tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) quy định: “Việc xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất để hoàn trả cho chủ sở hữu tài sản quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất”. Bởi Quyết định thu hồi đất số 760/QĐ-UBND ngày 22/3/2018 của UBND Thành phố Cần Thơ được ban hành năm 2018.

Thứ ba, Về danh mục tài sản thẩm định Quyết định 1690 loại bỏ rất nhiều tài sản mà Công ty Cổ phần du lịch S thực tế đã đầu tư xây dựng. Trong đó: Cát san lấp mặt bằng: Tài sản có giá trị lớn khối lượng cát san lấp mặt bằng với diện tích 78.912,4m² (đính kèm hợp đồng san lấp và biên bản nghiệm thu khối lượng). Quá trình kiểm kê đã được Sở Tài chính thành phố Cần Thơ trung cầu giám định, khoan địa chất để xác định khối lượng cát mà Công ty đã thực hiện san lấp. Mặc dù khối lượng tạm tính không đầy đủ, do cát bị thất thoát hao hụt rất lớn trong quá trình san lấp nhưng không được đưa vào để tính giá trị đền bù cho doanh nghiệp là không thỏa đáng. Ngoài ra, còn rất nhiều hạng mục có giá trị lớn không được Tổ công tác đưa vào để tính giá trị đền bù. Mặc dù, trước đó giữa Công ty Cổ phần du lịch S và Tổ công tác đã tiến hành xác định và thống nhất danh mục các tài sản làm cơ sở trung cầu đơn vị thẩm định giá độc lập định giá để tính giá trị cho doanh nghiệp.

Theo văn bản trình bày ý kiến của người bị kiện thể hiện:

Dự án Khu du lịch S do Công ty Cổ phần du lịch S làm chủ đầu tư đã bị thu hồi theo kiến nghị của Thanh tra Chính phủ tại Kết luận số 978/KL-TTCTP ngày 22 tháng 6 năm 2018. Thực hiện kiến nghị của Thanh tra Chính phủ, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 22 tháng 03 năm 2018 về việc thu hồi đất do Nhà Khách C trực thuộc Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố thuê tại phường C, quận N và giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố quản lý và Công văn số 1208/UBND-XDĐT ngày 19 tháng 4 năm 2018 về việc quyết định chấm dứt hoạt động của dự án Khu du lịch S và thu hồi giấy chứng nhận đầu tư đã cấp cho Công ty Cổ phần du lịch S. Tại Kết luận số 978/KL-TTCTP ngày 22 tháng 6 năm 2018, Thanh tra Chính phủ đề nghị thành phố: “Tổ chức đấu thầu tìm các doanh nghiệp có tiềm lực cùng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để có nhà đầu tư đích thực thực hiện dự án theo quy định của pháp luật nhằm tăng thêm nguồn thu cho ngân sách nhà nước; đồng thời xem xét, tính toán để hoàn trả chi phí hợp lý cho các Công ty đã đầu tư để giải phóng mặt bằng, thi công một số hạng mục cầm chừng trên đất nhưng không đúng tiến độ đã cam kết và không nộp tiền thuê đất”. Ủy ban nhân dân thành phố đã thành lập Tổ công tác Khu du lịch S tại Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2018 và Quyết định số 1648/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2020 nhằm xây dựng phương án đấu giá và tổ chức đấu giá để lựa chọn Nhà đầu tư đảm bảo năng lực

thực hiện dự án Khu du lịch S; thành lập Hội đồng xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền trên đất tại dự án Khu du lịch S tại Quyết định số 3191/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2019 để tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất tại dự án Khu du lịch S và Quyết định số 1403/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc thay đổi thành viên Hội đồng xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất tại dự án Khu du lịch S.

Căn cứ Thông tư số 80/2017/TT-BTC ngày 02 tháng 8 năm 2017 của Bộ Tài chính, Hội đồng định giá đã thuê tư vấn thẩm định giá xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền trên đất tại dự án Khu du lịch S, cụ thể như sau:

1. Nguyên tắc xác định giá:

a) Khối lượng và phạm vi công việc thực hiện:

Thu thập hồ sơ tài liệu dự án đầu tư.

Khảo sát hiện trạng xác định khối lượng đầu tư.

Tổng hợp số liệu, lập báo cáo kết quả định giá.

b) Phương pháp thực hiện:

Kiểm tra hiện trạng thực tế công trình và các hồ sơ, các văn bản pháp lý, tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan do đơn vị cung cấp.

Đo đạc hiện trạng đối với các hạng mục công trình không có hồ sơ thiết kế, đo đạc hiện trạng xác định diện tích khu đất, xác định khối lượng, cao độ san lấp hoàn thiện, cao độ ao mương,

c) Thời điểm xác định giá trị:

Căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2, Điều 3 Thông tư số 80/2017/TT-BTC ngày 02 tháng 8 năm 2017 của Bộ Tài chính: “Điều 3. Xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đã tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước để hoàn trả cho chủ sở hữu tài sản khi Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai (hướng dẫn khoản 1 Điều 18a Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ - được bổ sung tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP).

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét từng trường hợp cụ thể để quyết định việc trả lại giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp Nhà nước thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại điểm c và điểm g khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai.

2. Việc xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất để hoàn trả cho chủ sở hữu tài sản quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện tại thời điểm Nhà nước thu hồi đất”.

Do đó, thời điểm xác định giá là tháng 03 năm 2018.

2. Quá trình định giá tài sản

Căn cứ các quy định pháp luật có liên quan và chức năng, nhiệm vụ được

giao của Hội đồng xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền trên đất tại dự án Khu du lịch S tham mưu xác định giá trị tài sản trên đất Khu du lịch S, cụ thể:

Sở Tài chính đã thuê Công ty TNHH Thẩm Định Giá N (FMA) là đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá để xác định giá trị tài sản trên đất dự án Khu du lịch S sau khi được sự thống nhất của Ủy ban nhân dân thành phố.

Trên cơ sở khảo sát thực tế của từng tài sản, đơn vị tư vấn đo đạc kiểm tra chi tiết để thu thập toàn bộ đặc điểm kinh tế kỹ thuật của từng loại tài sản có đại diện của chủ tài sản xác nhận thống nhất (do chủ tài sản chỉ cung cấp chứng từ, hóa đơn, không cung cấp được thông số kỹ thuật của từng tài sản) và được lập thành biên bản để ghi nhận hình ảnh, hiện trạng tại thời điểm khảo sát và được thống nhất giữa Công ty TNHH Thẩm Định Giá N (Công ty Năm Thành Viên) với Công ty Cổ phần du lịch S (Khu vực nhà hàng Hoàng Tử và Khu vực nhà hàng Lúa Nếp) về số lượng, khối lượng tài sản.

Về Phương pháp thẩm định giá: Công ty TNHH Thẩm Định Giá N thực hiện như sau:

- Áp dụng giá quy định đối với hạng mục công trình có quy định tại Quyết định số 09/2015/QĐ-UBND ngày 05 tháng 03 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc quy định đơn giá nhà, công trình, vật kiến trúc, cây trồng và vật nuôi để tính bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ, có hiệu lực áp dụng đến ngày 15 tháng 7 năm 2019.

Đối với hạng mục công trình chưa có quy định tại Quyết định số 09/2015/QĐ-UBND ngày 05 tháng 03 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ: đơn vị thẩm định giá áp dụng phương pháp chi phí và phương pháp so sánh để tính toán khối lượng của từng tài sản dựa trên kết quả đo đạc thực tế (đã được thống nhất của 02 bên) cũng như các hồ sơ do Công ty Cổ phần du lịch S cung cấp. Các định mức (vật liệu, nhân công, máy thi công) theo định mức được quy định tại Quyết định số 94/QĐ-SXD ngày 21 tháng 4 năm 2014 của Sở Xây dựng về việc công bố đơn giá xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Cần Thơ, đơn giá vật tư được áp giá theo Công bố giá số 03/SXD-KT&VLXD ngày 22 tháng 3 năm 2018 của Sở Xây dựng công bố giá vật liệu xây dựng tháng 03 năm 2018 và giá thị trường tại thời điểm tháng 3 năm 2018.

Chất lượng còn lại của công trình: căn cứ Công văn số 1326/BXD-QLN, ngày 08 tháng 8 năm 2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc; Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư liên tịch số 13/LB-TT ngày 18 tháng 8 năm 1994 của Bộ Xây dựng - Tài chính - Ban vật giá về việc hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê, có hiệu lực áp dụng đến ngày 23 tháng 11 năm 2018.

b) Kết quả thẩm định giá tài sản:

- Kết quả thẩm định giá tài sản thực tế (nhà, vật kiến trúc, công trình khác gắn liền với đất và tài sản khác) Khu du lịch S tại thời điểm tháng 3 năm 2018

theo Chứng thư thẩm định giá số 048/2020/FMA-CT ngày 15 tháng 10 năm 2022 của Công ty TNHH Thẩm Định Giá N là 169.350.270.000 đồng, trong đó:

+ Giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất (có hóa đơn, chứng từ) của Khu du lịch S tại thời điểm tháng 3 năm 2018 theo yêu cầu thẩm định giá của Sở Tài chính thành phố Cần Thơ: 89.323.652.626 đồng.

+ Giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất (không có hóa đơn, chứng từ) của Khu du lịch S tại thời điểm tháng 3 năm 2018 theo yêu cầu thẩm định giá của Sở Tài chính thành phố Cần Thơ là: 80.026.617.408 đồng. (Chi tiết Đính kèm Chứng thư thẩm định giá số 048/2020/FMA-CT).

Ngày 25 tháng 4 năm 2023, Hội đồng xác định giá trị tài sản gắn liền với đất tại Dự án Khu du lịch S tổ chức cuộc họp. Qua trao đổi và làm việc, Hội đồng xác định giá thống nhất trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định phê duyệt giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất tại Dự án Khu du lịch S vào thời điểm tháng 3 năm 2018 với số tiền là 89.323.652.626 đồng.

c) Đối với hạng mục cát san lấp: Thực hiện theo Thông báo số 94/TB-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố tại Phiên họp Ủy ban nhân dân thành phố tháng 12 năm 2022 và ý kiến tại cuộc họp giao ban của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch thành phố ngày 21 tháng 3 năm 2023, Sở Tài chính đã loại bỏ phần cát san lấp, do không có hóa đơn, chứng từ và theo kết luận của tập thể Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố (Đính kèm Thông báo số 94/TB-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2022).

d) Về danh mục tài sản: Thực hiện Thông báo số 94/TB-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố tại Phiên họp Ủy ban nhân dân thành phố tháng 12 năm 2022 và ý kiến tại cuộc họp giao ban của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch thành phố ngày 21 tháng 03 năm 2023; Công văn số 965/UBND-KT ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về việc xác định giá tài sản gắn liền với đất tại Khu du lịch S trong đó có nội dung “Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Hội đồng xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất tại dự án Khu du lịch S và các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát lại danh mục giá trị tài sản gắn liền với đất tại Khu du lịch S đề nghị phê duyệt, không đưa vào danh mục các nội dung không có hóa đơn, chưa đầy đủ hồ sơ, chứng từ hợp pháp; trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá trị tài sản gắn liền với đất tại Khu du lịch S theo đúng quy định của pháp luật”.

3. Giá trị tài sản gắn liền với đất sau khi rà soát lại: Theo Biên bản họp Hội đồng xác định giá trị tài sản gắn liền với đất tại Dự án Khu du lịch S ngày 25 tháng 4 năm 2023 và Hội đồng trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2023 về việc phê duyệt giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước đối với Công ty Cổ phần du lịch S, tổng giá trị tài sản gắn liền với đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước là: 89.323.652.626 đồng.

Ngày 26/6/2024 tại Quyết định số 1444/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt bổ sung giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất không có

nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước tại Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ với số tiền là 1.090.771.828 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nhà Khách C trình bày ý kiến:*

Năm 2011 Nhà Khách C ký Hợp đồng liên doanh với Công ty TNHH Thương Mại và dịch vụ Đ và ông Võ Thanh T thành lập Công ty Cổ phần du lịch S, địa chỉ: Khu Bãi bồi C, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng Liên doanh số 01/2011/HĐLD ký ngày 18 tháng 5 năm 2011; số vốn điều lệ 50.000.000.000 đồng, trong đó: Công ty TNHH Thương Mại và dịch vụ Đ góp 35.500.000.000 đồng; Nhà Khách C góp 13.500.000.000 đồng; Ông Võ Thanh T góp 1.000.000.000 đồng.

Ngày 21 tháng 5 năm 2012, các bên: Nhà Khách C, Công ty TNHH Thương Mại và dịch vụ Đ và ông Võ Thanh T cùng thỏa thuận đi đến thống nhất, đồng ý ký Phụ lục hợp đồng số 02/2012/PLHĐ điều chỉnh nội dung hợp đồng số 01/2011/HĐLD, theo đó Nhà Khách C không góp số vốn 13.500.000.000 đồng, không hưởng quyền lợi của cổ đông theo hợp đồng mà được hưởng 900.000.000 đồng mỗi năm liên tục trong bảy năm kể từ khi Công ty Cổ phần du lịch S hoạt động có doanh thu bất kỳ hiệu quả hoạt động lời hoặc lỗ, thời gian tiếp theo các bên sẽ thỏa thuận lại số tiền Nhà Khách C được hưởng hàng năm cho đến khi kết thúc hợp đồng; Công ty Cổ phần du lịch S có trách nhiệm trả tiền thuê đất do Bên A ký để thực hiện dự án Khu du lịch S. Trường hợp này theo nhận xét tại (điểm d khoản 3 mục III phần B) Kết luận số 854/KLTTr-TTr ngày 10 tháng 8 năm 2017 của Thanh tra thành phố thì Nhà Khách C đương nhiên không còn là cổ đông của công ty và không được chuyển nhượng quyền mua cổ phần cho người khác, Công ty Cổ phần du lịch S chỉ còn lại hai cổ đông.

Trong quá trình thực hiện dự án, Công ty Cổ phần du lịch S không thực hiện nộp đầy đủ tiền thuê đất hàng năm theo thông báo của cơ quan thuế, không hợp tác với Nhà Khách C để thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đúng theo hợp đồng đã ký kết, nợ đọng tiền thuê đất và phát sinh tiền phạt chậm nộp dẫn đến việc Nhà Khách C bị cưỡng chế nợ thuế, ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động của Nhà Khách C trong thời gian dài. Tính đến ngày 30/9/2024 Nhà Khách C đã nộp thay tiền thuê đất và tiền phạt chậm nộp cho Công ty Cổ phần du lịch S số tiền 5.764.828.318 đồng, số tiền phạt chậm nộp còn phải nộp đến 30/9/2024 theo Thông báo của cơ quan thuế 3.729.760.698 đồng. Nhà Khách C không phải là cổ đông của Công ty Cổ phần du lịch S, việc khiếu kiện Quyết định hành chính giữa người khởi kiện: Công ty Cổ phần du lịch S với người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ không phải là yêu cầu và nguyện vọng của Nhà Khách C. Nhà Khách C chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong xét xử vụ kiện nêu trên của Tòa án nhân dân các cấp.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện vẫn giữ yêu cầu hủy Quyết định số 1690 và rút lại yêu cầu khởi kiện đối với Quyết định số 1444.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện trình bày: Đối

với hạng mục cát san lấp và các hạng mục tài sản có liệt kê trong biên bản ngày 21/7/2020 nhưng không được phê duyệt giá trị tài sản còn lại là do Công ty S không cung cấp được hóa đơn, chứng từ là không hợp pháp. Quyết định số 1690 được ban hành đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của người khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người đại diện Công ty TNHH Thương Mại và dịch vụ Đ thống nhất với trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện.

Phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng: người tiên hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: xét thấy việc bồi thường theo quyết định 1690 của người bị kiện là chưa đầy đủ so với danh mục các tài sản đã được kiểm kê. Do vậy, yêu cầu khởi kiện là có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính, chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện, hủy Quyết định số 1690.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa sơ thẩm, căn cứ kết quả tranh tụng, ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện; quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Ngày 30/5/2024 Công ty Cổ phần du lịch S (gọi tắt là Công ty S) khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 (gọi tắt là Quyết định số 1690) của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, ngày 20/01/2025 người khởi kiện có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Quyết định số 1444/QĐ-UBND ngày 25/6/2024 (gọi tắt là Quyết định số 1444 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước. Xét thấy, đây là khiếu kiện quyết định hành chính còn thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[2]. Ngày 03/3/2025, người khởi kiện có đơn rút yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với Quyết định số 1444/QĐ-UBND ngày 25/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện vẫn giữ ý kiến rút lại một phần yêu cầu khởi kiện. Xét thấy, việc rút đơn là tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này theo quy định tại khoản 2 Điều 173 Luật tố tụng hành chính.

[3]. Người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nhà Khách C có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 158 Luật Tố tụng hành chính, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người này.

[4] Xét yêu cầu hủy Quyết định số 1690, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Dự án Khu du lịch S do Công ty S làm chủ đầu tư đã bị Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ thu hồi đất theo Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 22/3/2018 do không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP quy định: “1. Khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại điểm c và điểm g khoản 1 Điều 64, điểm c khoản 1 Điều 65 của Luật đất đai thì chủ sở hữu tài sản được trả lại giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất đã tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật mà không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước”.

Để xác định giá trị tài sản còn lại thì Hội đồng định giá (đại diện là Sở Tài chính) đã thuê Công ty TNHH Thẩm Định Giá N làm đơn vị tư vấn thẩm định giá.

Ngày 21/7/2020 Công ty Năm Thành Viên và Công ty CP Sông Hậu đã ký biên bản thống nhất danh mục tài sản, diện tích hiện trạng phục vụ công tác xác định giá trị tài sản.

Tại văn bản số 407/UBND-KT ngày 22/01/2025 của UBND thành phố Cần Thơ và bản giải trình của người đại diện người khởi kiện ngày 09/01/2025 thống nhất xác định các danh mục tài sản dưới đây có liệt kê trong biên bản ngày 21/7/2020 nhưng chưa được phê duyệt giá trị còn lại tại Quyết định số 1690. Xét thấy đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 79 Luật Tố tụng hành chính, cụ thể là:

STT	Tên tài sản
1	San lấp mặt bằng toàn dự án
2	Trung tâm hội nghị SH
2.1	Xây dựng nhà trung tâm
2.2	Nhà kho tạm chứa vật tư
3	Khu thể thao dưới nước
3.1	Xây dựng nhà bán vé, áo phao bãi tắm
3.2	Xây dựng nhà tắm thay đồ bãi biển
3.3	Quầy bar nước cấp vách văn phòng
3.4	Xây dựng bậc thang kè bãi tắm
3.5	Xây dựng cầu cảng, phao bãi tắm
4.	Khu nhà công vụ

4.1	Nhà nhân viên 1
4.2	Nhà nhân viên 2
5	Sân bóng rổ
6	Mái che (sân bóng rổ)
7	Trụ quảng cáo nhà hàng tiệc cưới
8	Trụ thông tin dự án
9	Cổng chào đường chính
10	Hai cánh buồm (có để BTCT)

Xét thấy, các hạng mục tài sản nêu trên không được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ phê duyệt giá trị còn lại để hoàn trả cho người khởi kiện là không phù hợp. Bởi lẽ, các hạng mục này đã được hai bên khảo sát thẩm định thực tế hiện trường và thống nhất liệt kê trong biên bản ngày 21/7/2020 làm cơ sở để xác định giá trị còn lại của tài sản. Các tài sản này theo biên bản không phải là các tài sản mới đầu tư để đối phó mà là các tài sản xây dựng để sử dụng trong dự án. Mặt khác, việc nhà nước thu hồi đất là do không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước. Còn các hạng mục tài sản này là Công ty S đầu tư xây dựng trên cơ sở hợp đồng liên doanh số 11/2011/HĐLD ngày 18/5/2011 và được sự cho phép của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ nhằm thực hiện đầu tư dự án “Khu du lịch S” theo giấy chứng nhận đầu tư số 57121000054 do UBND thành phố Cần Thơ cấp cho Công ty S ngày 13/6/2012, thay đổi lần thứ nhất ngày 06/7/2012. Đối với hạng mục san lấp cát xét thấy tại điểm a mục 7 Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 01/9/2010 của UBND thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch S thể hiện: “cao độ san lấp tối thiểu của khu vực là: +2,5m (theo hệ cao độ Quốc gia – Hòn Dấu)”. Thực tế kiểm kê hiện trạng tài sản khối lượng cát do phía người khởi kiện đã bơm là có thật nên việc không bồi thường khối lượng cát đã san lấp là không phù hợp. Do đó, các hạng mục này là tài sản hợp pháp cần phải được xác định giá trị tài sản còn lại để hoàn trả cho Công ty S khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

Mặc dù tại Kết luận thanh tra số 854/KLTTr-TTr ngày 10/8/2017 của Thanh tra thành phố Cần Thơ có kết luận một số hạng mục của dự án Khu du lịch S không đúng với nội dung được duyệt như Nhà hàng tiệc cưới, đường kết cấu bê tông cốt thép, trạm xử lý nước thải, khu trò chơi giải trí không có Giấy phép xây dựng nhưng cho đến nay các công trình này chưa bị cơ quan có thẩm quyền nào xử phạt hay buộc tháo dỡ và hiện tài sản này vẫn tồn tại giá trị sử dụng. Việc doanh nghiệp mua sắm, đầu tư tài sản mà không có hoá đơn thì vi phạm trong lĩnh vực thuế chứ không phải là căn cứ cho rằng các tài sản này không hợp pháp. Do vậy, các hạng mục này đã được hai bên thống nhất liệt kê để xác định giá trị tài

sản còn lại theo biên bản ngày 21/7/2020 thì phải được xác định giá trị tài sản còn lại để hoàn trả cho Công ty S theo quy định.

[5] Với phân tích trên xét thấy Quyết định 1690 phê duyệt giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất là còn thiếu sót một số hạng mục tài sản nên yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ, ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở để chấp nhận.

[6] Về án phí hành chính sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên người bị kiện phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 32, Điều 116, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 173, điểm b khoản 2 Điều 193, khoản 1 Điều 348, khoản 1 Điều 358 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

- Điều 64 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 4 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; Điều 3 Thông tư số 80/2017/TT-BTC ngày 02/8/2017;

- Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện Công ty Cổ phần du lịch S.

Hủy Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ thực hiện nhiệm vụ công vụ phê duyệt giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước theo đúng quy định pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện hủy Quyết định số 1444/QĐ-UBND ngày 25/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt bổ sung giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước tại Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 25/7/2023.

3. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Người bị kiện phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Người khởi kiện là Công ty Cổ phần du lịch S được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000432 ngày 04/6/2024 của Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày

kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND TPCT;
- Cục THADS TPCT;
- Lưu.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đã ký

Nguyễn Chế Linh