

Số: 117/CPHV-TCKT

Đồng Nai, ngày 17 tháng 3 năm 2026

V/v giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ
của Công ty kiểm toán trên Báo cáo tài
chính năm 2025 đã kiểm toán

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng Khoán Hà Nội

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Hòa Việt đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt số 16/2026/KT-AVI-TC2 ngày 16/03/2026 có nêu ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau:

1. Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

“Từ năm 2020 đến năm 2025, Công ty đã nhận được các Thông báo của Cục thuế tỉnh Đồng Nai về việc truy thu tiền thuê đất trong các giai đoạn từ năm 2011 đến năm 2015, giai đoạn từ năm 2016 đến năm 2020 và thông báo tiền thuê đất các năm từ 2021 đến năm 2025 (Chi tiết tại Thuyết minh số 15), tổng số chênh lệch tiền thuê đất giữa các thông báo của Cục thuế tỉnh Đồng Nai và số tiền Công ty đã nộp vào ngân sách Nhà nước trong các giai đoạn nêu trên khoảng 71,8 tỷ đồng. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, Công ty vẫn đang làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại tỉnh Đồng Nai để kiến nghị điều chỉnh giảm các khoản tiền thuê đất phải nộp nêu trên. Chúng tôi không đánh giá được các ảnh hưởng của vấn đề này đến việc xác định đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cần phản ánh vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.”

2. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

“Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Hòa Việt tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

3. Giải trình

Công ty Cổ phần Hòa Việt (gọi tắt là Công ty) giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau:

Do UBND Tỉnh Đồng Nai và Công ty chưa thống nhất đơn giá thuê đất và chưa ký được phụ lục hợp đồng thuê đất để xác định đơn giá tính tiền thuê đất. Công ty đã kiến nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, giải quyết đơn giá thuê đất theo các quy định của pháp luật, cụ thể:

- Giai đoạn 2011 - 2015, Công ty thuộc trường hợp được áp dụng quy định tại Điểm b Khoản 7 Điều 15 Nghị định 46/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 4 Điều 3 Nghị định 135/2016/NĐ-CP) và Điểm b Khoản 2 Điều 8 Thông tư số 77/2014/TT-BTC (được sửa đổi bổ sung bởi Khoản 1 Điều 4 Thông tư số 333/2016/TT-BTC) do được kế thừa mọi quyền và nghĩa vụ của Công ty Nguyên liệu Thuốc lá Nam trước khi cổ phần hóa và đáp ứng đầy đủ 04 điều kiện để được áp dụng.

- Giai đoạn 2021 - 2025, Công ty thuộc trường hợp được áp dụng theo Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Khoản 7, bổ sung Khoản 8 vào Điều 15 của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và tại điểm b Khoản 7 Điều 15 Nghị định số 46/NĐ-CP.

- Công văn số 11818/BTC-QLCS ngày 15/10/2021 của Cục Quản lý Công sản trực thuộc Bộ Tài Chính trả lời về việc xác định đơn giá thuê đất đã gửi Công ty. Theo đó, Bộ Tài Chính trích quy định pháp luật tại Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 về nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất và đề nghị Công ty căn cứ các quy định pháp luật về tiền thuê đất từng thời kỳ, hồ sơ cụ thể làm việc với cơ quan thuế để được xem xét giải quyết, xác định tiền thuê đất phải nộp theo quy định.

- Bản án phúc thẩm số 130/2024/HC-PT ngày 01/03/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Hòa Việt và huỷ các quyết định hành chính của Cục trưởng Cục thuế Tỉnh Đồng Nai gồm: thông báo số 2863/TB-CT ngày 14/4/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về đơn giá thuê đất; Thông báo số 5546/CT-QLHKDCNTK ngày 18/6/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về việc đính chính Thông báo về đơn giá thuê đất số 2863/TB-CT ngày 14/4/2020; Thông báo số 783/TB.CT.QLHKDCNTK ngày 20/11/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về việc nộp tiền thu thuế (truy thu tiền thuê đất). Theo nội dung phán quyết của bản án phúc thẩm số 130/2024/HC-PT, hai bên là Công ty Cổ phần Hòa Việt và UBND Tỉnh Đồng Nai phải thỏa thuận, xác định đơn giá thuê đất cho đúng quy định pháp luật, nhằm làm cơ sở ký phụ lục hợp đồng về giá thuê đất theo thỏa thuận mà các bên đã ký kết.

- Công văn số 8062/BTC-QLCS ngày 10/6/2025 của Cục Quản lý Công sản trực thuộc Bộ Tài Chính trả lời về việc xác định đơn giá thuê đất đã gửi Công ty. Có ý kiến: “Như vậy, pháp luật đất đai năm 2013 đã có quy định về đơn giá thuê đất đối với trường hợp dự án thuê đất trước ngày Nghị định số 46/2014/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây : Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) có quy định đơn giá thuê đất và có ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo các quy định về đơn giá thuê đất của Bộ Tài chính (Quyết định số 210A-TC/VP ngày 01/4/1990, Quyết định số 1417/TC/TCĐN ngày 30/12/1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24/02/1998, Quyết định số 1089/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000, Quyết định số 1357/TC/QĐ-TCT ngày

30/12/1995). Vì vậy, đề nghị Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam trên cơ sở hồ sơ cụ thể và quy định pháp luật nêu trên liên hệ với cơ quan chức năng của địa phương để được xem xét, giải quyết theo đúng chế độ quy định và chức năng, nhiệm vụ được giao”.

- Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam đã có văn bản số 396/TLVN-PC ngày 16/6/2025 đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai xem xét kiến nghị của Công ty Cổ phần Hoà Việt trên cơ sở trả lời về chính sách pháp luật đất đai năm 2013 theo nội dung công văn số 8062/BTC-QLCS của Cục Quản lý Công sản.

- Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024); trong đó, có một số quy định mới liên quan đến việc điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất của giai đoạn từ 01/01/2011 đến hết 31/12/2015, giai đoạn từ 01/01/2021 đến trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành tại khu đất Long Bình.

- Ngày 21/11/2025, Công ty Cổ phần Hòa Việt đã có văn bản số 706/CPHV-TCKT gửi UBND tỉnh Đồng Nai, Thuế Đồng Nai và các sở Ban ngành để đề nghị xác định lại đơn giá tiền thuê theo đúng quy định của pháp luật và ý kiến của Bộ Tài chính tại công văn 8062/BTC-QLCS ngày 10/6/2025. Đến thời điểm hiện tại, UBND Tỉnh Đồng Nai và các Sở ban ngành chưa làm việc tiếp tục với Công ty.

Do vụ việc liên quan đến cơ chế, chính sách của Nhà nước từng thời kỳ, vướng mắc về thủ tục, các cơ quan quản lý địa phương chậm giải quyết nên đến nay vẫn chưa được xử lý, giải quyết dứt điểm. Trong trường hợp kết quả xác định đơn giá thuê đất không phù hợp với quy định của pháp luật gây thiệt hại cho Công ty, Công ty sẽ tiếp tục khởi kiện, đưa vụ việc ra giải quyết tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình, cũng như bảo toàn vốn nhà nước đầu tư tại Công ty.

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty Cổ phần Hòa Việt về ý kiến ngoại trừ của kiểm toán theo Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán. Công ty cam kết thông tin giải trình là hoàn toàn đúng sự thật và chịu trách nhiệm pháp lý đối với nội dung thông tin đã công bố.

Rất mong Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội xem xét, chấp thuận. 
Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BGĐ, BKS;
- Lưu: VT, TCKT.

GIÁM ĐỐC



Lương Hữu Hưng