TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 03/2022/KDTM-PT
Ngày 29/3/2022

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Vũ Đông;

Các Thẩm phán: Ông Đặng Đình Lực;

Ông Phạm Việt Hà.

*Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà:*Bà Đặng Thị Cẩm Ly, Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Huy, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 29 tháng 3 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 38/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3387/2021/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Công ty HK (gọi tắt là Công ty HK); địa chỉ: RM 2105 Trend CTR 29-31 Cheung Lee St Chaiwan Hong Kong.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Zhu Jiangyong, chức vụ Giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Lưu Xuân V, sinh năm 1982; nơi ĐKHKTT: Tổ 23, phường Quán Triều, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1978; ĐKHKTT: số 17, ngách 310/27, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; có mặt.

*** Bị đơn:** Công ty cổ phần thương mại xuất nhập khẩu PT (gọi tắt là Công ty PT); địa chỉ: Lô N8 đường N5 khu công nghiệp Hòa Xá, phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị P - Chức vụ giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mai H, sinh năn 1979 và bà Nguyễn Vân Anh, sinh năm 1993; cùng địa chỉ: số 108 phố Hoàng Văn Thái, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đặng Anh Đ - Công ty Luật TNHH Đặng và cộng sự, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; vắng mặt.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*** Công ty TNHH G; trụ sở: xóm 2, thị trấn Quỹ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Lý V; Chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: số 6/22/1, Lương Thế Vinh, phường Trần Đăng Ninh, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của Công ty HK ông Lưu Xuân V và ông Nguyễn Ngọc K trình bày:

Ngày 14/11/2018, Công ty HK và Công ty PT đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1411/2018/CNQSDĐ-PHUONGTHUY đối với thửa đất số 509, tờ bản đồ số 3 tại địa chỉ: thị trấn Quỹ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định với diện tích 56.542m^2 (năm mươi sáu nghìn năm trăm bốn mươi hai mét vuông) và toàn bộ tài sản trên đất bao gồm toàn bộ tường rào bao quanh thửa đất, bốt điện 1500KW, toàn bộ mặt bằng đã san lấp, một nhà xưởng 5000m^2 đang xây dựng, chưa hoàn thiện và toàn bộ tài sản khác gắn liền với thửa đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất, gia công các loại sản phẩm giày, các linh kiện liên quan đến sản xuất giày.

Để đảm bảo thực hiện Hợp đồng số 1411/2018/CNQSDĐ-PHUONGTHUY, Công ty HK đã đặt cọc cho Công ty PT số tiền là 6.219.620.000VNĐ (Sáu tỷ hai trăm mười chín triệu sáu trăm hai mươi nghìn Việt Nam đồng) tương đương 266.936 USD (hai trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm ba sáu đô la Mỹ) tương ứng với 10% giá trị của Hợp đồng số 1411/2018/CNQSDĐ-PHUONGTHUY. Hai bên cũng đã ký kết Giấy biên nhận tiền đặt cọc vào ngày ngày 16/11/2018.

Đồng thời, hai bên cũng đã tiến hành lập Biên bản bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 16/11/2018.

Căn cứ Hợp đồng số 1411/2018/CNQSDĐ-PHUONGTHUY, hai bên có thỏa thuận Công ty PT có nghĩa vụ xin cấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Nam Định và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư về việc thực hiện dự án xây dựng nhà máy sản xuất, gia công các loại sản phẩm giày, các linh kiện liên quan đến sản xuất giày và các sản phẩm theo nhu cầu của Công ty HK không trái các quy định của pháp luật mang tên Công ty HK, Công ty mục tiêu của Công ty HK, đăng ký doanh nghiệp, Báo cáo đánh giá tác động môi trường, Giấy phép xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ pháp lý khác mang tên Công ty HK /Công ty mục tiêu của Công ty HK theo Điều 4.4 và Điều 5.1 của Hợp đồng số 1411/2018/CNQSDĐ-PHUONGTHUY để thực hiện các công việc nêu trên, Công ty HK đã thuê Luật sư/đơn vị tư vấn pháp lý nghiên cứu và dự thảo Hợp đồng số 1411/2018/CNQSDĐ-PHUONGTHUY để hai bên ký kết.

Trong quá trình thực hiện thủ tục theo thỏa thuận tại Điều 4.4 và Điều 5.1 của Hợp đồng số 1411/2018/CNQSDĐ-PHUONGTHUY, ngày 23/01/2019, Công ty PT nhận được Văn bản số 104/STP-XD&KTrVB của Sở tư pháp tỉnh Nam Định có ý kiến về việc chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất, gia công các loại sản phẩm giày, các linh kiện liên quan đến sản xuất giày và các sản phẩm. Theo đó, tại văn bản có nêu: "Nhà đầu tư Hong Kong Kingson Fashion Industry Co., Limited là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài khi nhận chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không thuộc các trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 169 Luật Đất đai năm 2013". Nghĩa là, Công ty PT sẽ không thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty HK như thỏa thuận mà hai bên đã ký kết tại Hợp đồng số 1411/2018/CNQSDĐ-PHUONGTHUY ngày 14/11/2018. Do vậy, Công ty HK đã bị thiệt hại về kinh tế rất lớn do quá tin tưởng vào phía Công ty PT và luật sư của Công ty PT khi ký kết Hợp đồng số 1411/2018/CNQSDĐ-PHUONGTHUY. Đồng thời, Công ty PT đã vi phạm các cam kết, nghĩa vụ khi nhận số tiền đặt cọc 6.219.620.000 VNĐ (Sáu tỷ hai trăm mười chín triệu sáu trăm hai mươi nghìn Việt Nam đồng) tương đương 266.936 USD (hai trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm ba sáu đô la Mỹ).

Ngày 17/02/2019, Công ty HK đã nhận được Văn bản số 01/2019/CVCT ngày 15/02/2019 của Công ty PT về việc thay đổi phương án và thực hiện theo đề xuất của UBND tỉnh Nam Định: Thành lập một Công ty mới do người Việt Nam đứng tên, sau đó Công ty HK sẽ mua lại theo hình thức đăng ký mua phần vốn góp tại Điều 26 của Luật Đầu tư năm 2014. Sau khi nhận được Văn bản số 01/2019/CVCT của Công ty PT, Công ty HK đã có văn bản phúc đáp và thể hiện rõ quan điểm của Công ty HK: "Yêu cầu Công ty PT hoàn trả khoản tiền đặt cọc tương đương với 10% giá trị của Hợp đồng trước ngày 20 tháng 02 năm 2019".

Tiếp đó, ngày 18/02/2019 Công ty HK nhận được Văn bản số 02/2019/CVCT của Công ty PT và khẳng định giữ lại khoản tiền đã đặt cọc để thực hiện các thủ tục hành chính. Ngay sau đó, Công ty HK đã ban hành Văn bản phúc đáp ngày 18/02/2019 và khẳng định lại quan điểm: "Yêu cầu Công ty PT hoàn trả khoản tiền đặt cọc trước ngày 20 tháng 02 năm 2019 trên tinh thần thiện chí". Trong đó, văn bản có ghi nhận cụ thể việc hoàn trả tiền đặt cọc là điều kiện tiên quyết để hai bên tiến hành thủ tục thành lập doanh nghiệp; và bất kỳ thông tin nào về việc tiến hành thủ tục thành lập doanh nghiệp mới được đề cập trong các lần liên lạc tiếp theo sẽ không được coi là cấu thành một lời đề nghị mới hoặc sự chấp thuận từ Công ty HK trước khi Công ty PT hoàn trả khoản tiền đặt cọc 6.219.620.000 VNĐ (Sáu tỷ hai trăm mười chín triệu sáu trăm hai mươi nghìn Việt Nam đồng) tương đương 266.936 USD (hai trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm ba sáu đô la Mỹ.

Liên tiếp các ngày từ 19/02/2019 đến 11/03/2019, Công ty HK nhận được 04 văn bản của Công ty PT (Văn bản 03/2019/CVCT; 04/2019/CVCT; 05/2019/CVCT; và 06/2019/CVCT) đều cùng nội dung thông báo về việc thành lập Công ty mới mà không hề có sự chấp thuận từ Công ty HK, cũng như không hề thoả mãn điều kiện tiên quyết về việc chấp thuận đề xuất đã được đặt ra ngay từ ban đầu tại Văn bản số 01/2019/CVCT yêu cầu hoàn trả số tiền đặt cọc trước ngày 20/02/2019.

Việc Công ty PT hoàn tất thủ tục thành lập Công ty TNHH G không hề có sự chấp thuận của Công ty HK và đây là hành vi đơn phương của Công ty PT bởi ngay từ đầu Công ty HK đã không đồng ý với phương án này. Hơn nữa, việc thay đổi phương án đã nêu đã làm sai lệch định hướng kinh doanh của Công ty HK và chứa đựng các rủi ro pháp lý, kinh tế cho Công ty HK. Ngoài ra, việc gửi các công văn liên tiếp của Công ty PT thể hiện sự thiếu tôn trọng đối với Công ty HK, bởi Công ty HK là một doanh nghiệp tại Hong Kong nên không thể chấp nhận cách hành xử này của Công ty PT.

Từ ngày 15 đến ngày 22/3/2019, Công ty HK tiếp tục nhận được các văn bản số (07, 08, 09, 10 và 11) của Công ty PT yêu cầu Công ty HK phải có mặt tại Công ty PT để làm việc. Tuy nhiên, như đã đề cập ở trên, trong quá trình trao đổi với Công ty PT, Công ty HK đã thể hiện rõ quan điểm Công ty PT phải hoàn trả lại tiền đặt cọc của Hợp đồng số 1411/2018/CNQSDĐ-PHUONGTHUY thì hai bên mới tiếp tục làm việc do Công ty PT đã không thực hiện đúng như những gì hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng số 1411/2018/CNQSDĐ-PHUONGTHUY. Việc Công ty PT tự ý thực hiện các công việc xin chấp thuận chủ trương đầu tư, thành lập Công ty TNHH G; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất,… mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Công ty HK

đều không có giá trị pháp lý. Mọi công việc Công ty PT thực hiện không liên quan đến Công ty HK nên Công ty HK không có trách nhiệm với các việc này và việc Công ty PT cố tình không hoàn trả khoản tiền đặt cọc theo Hợp đồng số 1411/2018/CNQSDĐ-PHUONGTHUY đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty HK.

Mặc dù, Công ty HK đã có những cố gắng và nỗ lực trong việc thúc đẩy tiến trình các công việc nội bộ cũng như sắp xếp thời gian hợp lý để có thể làm việc với Công ty PT với hy vọng có thể giải quyết vụ việc một cách êm đẹp nhất thông qua đàm phán trên tinh thần thiện chí và cùng có lợi cho các bên. Tuy nhiên, Công ty PT mặc dù đã vi phạm các thỏa thuận đặt cọc trong Hợp đồng số 1411/2018/CNQSDĐ-PHUONGTHUY nhưng liên tục có những hành động không hợp tác, đặc biệt, cố tình không hoàn trả khoản tiền đặt cọc theo đề nghị của Công ty HK. Vì các lẽ trên, Công ty HK đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xem xét giải quyết các yêu cầu như sau:

Yêu cầu Công ty Phương Thuý hoàn trả số tiền đặt cọc 6.219.620.000 VNĐ (Sáu tỷ hai trăm mười chín triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng) do vi phạm các cam kết khi nhận tiền đặt cọc;

Yêu cầu Công ty Phương Thuý trả số tiền phạt cọc do vi phạm: 62.196.200.000 VNĐ (Sáu mươi hai tỷ một trăm chín mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng);

Tổng số tiền mà Công ty Phương Thuý phải trả cho Công ty HK là: 68.415.820.000 VNĐ (Sáu mươi tám tỷ bốn trăm mười lăm triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng).

** Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Phương Thuý bà Nguyễn Thị Mai H và bà Nguyễn Vân Anh đều trình bày:*

Ngày 14/11/2018, Công ty PT ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1411/2018/CNQSDĐ-PHUONGTHUY với Công ty HK.

Theo nội dung hợp đồng, Công ty PT sẽ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty HK đối với thửa đất số 509, tờ bản đồ số 03, tại địa chỉ thị trấn Quỹ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định có diện tích 56.542m^2, mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, có thời hạn sử dụng đến ngày 21/8/2017. Thửa đất này Công ty PT đã được UBND tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB224289 ngày 25/9/2017 và Sở xây dựng tỉnh Nam Định cấp Giấy phép xây dựng số 67/GPXD (được phép xây dựng công trình thuộc dự án nhà máy sản xuất các sản phẩm ngành dệt may bao gồm các hạng mục công

trình nhà văn phòng + giới thiệu sản phẩm (02 nhà), nhà xưởng (04 nhà), nhà kho, nhà ăn (02 nhà), nhà để xe (02 nhà), nhà bảo vệ (02) nhà, các hạng mục phụ trợ: cổng, hàng rào, sân đường nội bộ, vườn hoa cây xanh và các hạng mục phụ trợ khác kèm theo). Tổng giá trị chuyển nhượng là 62.196.200 đồng (đơn giá chuyển nhượng 1m^2 đất (1.100.000 đồng/m^2 đất) x diện tích đất chuyển nhượng (56.542m^2). Tiến độ thanh toán của Hợp đồng chia làm 2 lần:

+ Lần 1: Ngày 20/12/2018 Công ty HK sẽ thanh toán cho Công ty PT 70% tổng giá trị Hợp đồng, tương ứng số tiền 43.537.340.000 đồng.

+ Lần 2: Ngày 30/12/2018, Công ty PT bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Công ty HK thì Công ty HK sẽ thanh toán cho Công ty PT 30% tổng giá trị Hợp đồng còn lại tương ứng số tiền là 18.658.860.000 đồng.

Để đảm bảo giao kết thực hiện Hợp đồng giữa hai công ty, khoản 4.4 Điều 4 của Hợp đồng quy định từ ngày 15/11/2018 đến ngày 19/11/2018 Công ty HK sẽ chuyển tiền đặt cọc cho Công ty PT là 10% giá trị hợp đồng sau khi hai bên ký kết hợp đồng, tương ứng với số tiền là 6.219.620.000 đồng. Tiền đặt cọc này sẽ được khấu trừ vào lần thanh toán thứ nhất. Công ty PT đã nhận số tiền đặt cọc này của Công ty HK.

Căn cứ vào nội dung công việc quy định trong hợp đồng và các email trao đổi, thỏa thuận phương án công việc giữa Công ty PT và Công ty HK trong tháng 2/2019, phía Công ty PT đã nghiêm túc và nhanh chóng triển khai các công việc theo cam kết; cụ thể:

Lập Công ty tại Việt Nam, đặt tên tại Việt Nam là Công ty TNHH G và đổi tên chủ sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất từ Công ty PT thành Công ty TNHH G. Việc này do Công ty HK chỉ định thông qua nội dung trao đổi của người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Zhujanyong với phiên dịch viên và Luật sư Thủy - Văn phòng luật sư Lê Thu Thủy và cộng sự (ghi nhận tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH G (mã số doanh nghiệp 0601175935) do Phòng Đăng ký kinh doanh sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Nam Định cấp ngày 25/02/2019; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C0 900088 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp ngày 14/3/2019 cho Công ty TNHH G đối với thửa đất số 509, tờ bản đồ số 03 tại địa chỉ thị trấn Quỹ Nhất, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định.

Có chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Nam Định về việc thực hiện dự án xây dựng nhà máy sản xuất, gia công các loại sản phẩm giày, linh kiện liên quan đến sản xuất giày. Việc này do Công ty HK chỉ định thông qua nội dung

trao đổi của người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Zhujanyong với phiên dịch viên và Luật sư Thủy - Văn phòng luật sư Lê Thu Thủy và cộng sự (ghi nhận tại Quyết định số 477/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án "Xây dựng nhà máy sản xuất, gia công các loại sản phẩm giày, các linh kiện liên quan đến sản xuất giày" tại thị trấn Quỹ Nhất, huyện Nghĩa Hưng; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Nam Định cấp lần đầu ngày 28/3/2019 cho nhà đầu tư Công ty TNHH G).

Công ty PT luôn nghiêm túc tuân thủ thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình, nhưng Công ty HK lại cố tình không chủ động thực hiện đúng các cam kết và thỏa thuận trong Hợp đồng. Sau khi Công ty PT thành lập xong pháp nhân Công ty TNHH G và xin chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Nam Định, Công ty PT đã nhiều lần gửi Công văn cho Công ty HK, đề nghị Công ty nhanh chóng triển khai việc cử một đơn vị sang nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH G, để Công ty HK chính thức là chủ sử dụng hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo cam kết trong Hợp đồng giữa hai bên. (Việc này được thể hiện tại Công văn của Công ty PT gửi Công ty HK tại Công văn số 08 ngày 16/3/2019, Công văn số 09 ngày 18/3/2019, Công văn số 10 ngày 20/3/2019, Công văn số 11 ngày 21/3/2019, Công văn số 12 ngày 02/4/2019, Công văn số 13 ngày 10/4/2019, Công văn số 14 ngày 12/4/2019, Công văn số 999 ngày 18/4/2019). Trong các công văn này phía Công ty PT cũng đều thể hiện rõ quan điểm nếu Công ty HK tiếp tục cố tình không triển khai thực hiện các công việc thì Công ty PT sẽ buộc phải đơn phương chấm dứt Hợp đồng, số tiền đặt cọc 6.219.620.000 đồng sẽ được coi là khoản tiền phạt do Công ty HK vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên, Công ty HK vẫn cố tình bỏ qua các công văn của Công ty PT, tiếp tục không triển khai thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng, thậm chí còn yêu cầu Công ty PT thực hiện các nội dung công việc ngoài phạm vi Hợp đồng và không đúng thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam (yêu cầu Công ty PT cung cấp văn bản ý kiến của Sở Tư pháp tỉnh Nam Định về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty HK, thể hiện trong Công văn phúc đáp ngày 11/4/2019 của Công ty HK gửi Công ty PT).

Ngày 26/4/2019, sau nhiều nỗ lực liên hệ thúc giục Công ty HK thực hiện nghiêm túc các cam kết trong Hợp đồng nhưng đều không nhận được sự hợp tác cũng như ý kiến phản hồi của Công ty HK, Công ty PT đã chính thức gửi Thông báo chấm dứt Hợp đồng với Công ty HK. Theo đó, hiệu lực của Hợp đồng chính thức kết thúc kể từ lúc 9h00' ngày 25/4/2019, Công ty HK đã mất toàn bộ số tiền

đặt cọc 6.219.620.000 đồng do vi phạm hợp đồng. Công ty HK sau đó cũng không có bất kỳ ý kiến phúc đáp nào gửi cho Công ty PT về vấn đề này.

Căn cứ các quy định trong Hợp đồng về nghĩa vụ của Công ty PT và thực tế thực hiện công việc cũng như tiến trình trao đổi giữa hai công ty nên Công ty PT buộc phải đơn phương chấm dứt Hợp đồng đã ký với Công ty HK là việc làm cấp thiết nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty PT và hoàn toàn đúng đắn theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sang chủ sử dụng là Công ty HK không thể hoàn thành kịp theo tiến độ trong Hợp đồng là hoàn toàn do lỗi của Công ty HK đã không chỉ định đơn vị, cá nhân nào sang tiếp nhận, mặc dù Công ty PT hay người đại diện theo pháp luật của Công ty PT là bà Nguyễn Thị P đã nhiều lần yêu cầu Công ty HK nhanh chóng triển khai việc này. Công ty HK đã vi phạm các cam kết trong Hợp đồng đã ký kết giữa hai Công ty, ảnh hưởng nghiêm trọng đến cơ hội đầu tư của Công ty PT. Chính vì vậy, số tiền 6.219.620.000 đồng Công ty HK đã đặt cọc sẽ thuộc về Công ty PT, đây là khoản tiền phạt do Công ty HK vi phạm Hợp đồng. Nội dung phạt này Công ty PT đã nhắc đến nhiều lần trong các công văn gửi cho Công ty HK trong tháng 4/2019, nhưng Công ty HK đều không có ý kiến phản đối nào gửi cho Công ty PT nên Công ty PT hiểu rằng Công ty HK đã đương nhiên chấp nhận đề nghị này của Công ty PT.

Với những lý lẽ và căn cứ trên đây, Công ty PT đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty HK.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH G do ông Nguyễn Lý V là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Ông Nguyễn Lý V là công nhân của Công ty cổ phần thương mại xuất nhập khẩu PT, ông Vương làm việc ở Công ty PT từ năm 2005 là thợ cắt vải. Đến tháng 02/2019 bà Nguyễn Thị P giám đốc công ty nhờ ông đứng tên làm giám đốc Công ty TNHH G về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty PT cho Công ty TNHH G thì ông không được biết, việc làm thủ tục chuyển nhượng đều do bà Phương giám đốc làm, còn khi bà Phương bảo ông ký vào văn bản nào thì ông ký vào văn bản đó. Đến tháng 8/2019 bà Phương giám đốc yêu cầu ông chuyển chức danh giám đốc sang cho người khác, các thủ tục đều do bà Phương làm, các thủ tục chuyển chức danh giám đốc của ông tại Công ty TNHH Giày JINDI cho người khác đã hoàn tất kể từ tháng 8/2019. Đến tháng 9/2019 Công ty PT hết việc cho công nhân nghỉ nên ông cũng nghỉ việc luôn. Đến nay ông xác định không liên quan gì đến Công ty TNHH G và cả Công ty PT, việc tranh chấp giữa Công ty HK và Công ty PT ông không có liên quan và không biết gì. Ông Vương xin vắng mặt tất cả các

buổi làm việc, phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tất cả các phiên xét xử của Tòa án các cấp.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân tỉnh Nam Định đã quyết định: Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 123; Điều 131; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 169; Điều 191 Luật Đất đai năm 2013; điểm a, c khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 217; Điều 218 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm d mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty HK đối với Công ty cổ phần thương mại xuất nhập khẩu PT về việc yêu cầu Công ty PT phải trả lại số tiền đặt cọc.

2. Buộc Công ty cổ phần thương mại xuất nhập khẩu PT phải có trách nhiệm thanh toán trả lại số tiền đã nhận đặt cọc 6.219.620.000 VNĐ (Sáu tỷ hai trăm mười chín triệu sáu trăm hai mươi nghìn Việt Nam đồng) cho Công ty HK.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Công ty HK về số tiền phạt cọc 62.196.200.000 VNĐ (Sáu mươi hai tỷ một trăm chín mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/10/2020, bị đơn là Công ty cổ phần thương mại xuất nhập khẩu PT có đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc phải trả lại Công ty HK số tiền nhận cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty PT giữ nguyên nội dung kháng cáo; đề nghị triệu tập luật sư Thu Thủy để làm rõ lỗi của Công ty HK trong việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng vì luật sư Thủy là người tư vấn, là đầu mối đàm phán ký và thực hiện hợp đồng này nhưng đã không hợp tác dẫn đến Công ty HK có lỗi; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện đòi lại tiền đã đặt cọc của Công ty HK và Công ty PT không phải chịu án phí như Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty HK không đồng ý với toàn bộ nội dung kháng cáo của Công ty PT, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội kết luận:

Thực chất Hợp đồng số 1411/2018/CNQSDĐ-PHUONGTHUY lập ngày 14/11/2018 giữa Công ty PT và Công ty HK là hợp đồng chuyển nhượng dự án nhà xưởng và bản chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng này đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên ngay từ đầu hợp đồng bị vô hiệu. Mặc dù Công ty PT đã tự nỗ lực tìm cách để thực hiện tiếp hợp đồng này nhưng không được sự đồng ý của Công ty HK nên không thực hiện được. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định hợp đồng đó là vô hiệu và quyết định buộc các bên hoàn trả tiền cọc là đúng quy định về hợp đồng vô hiệu, Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ cơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hồi đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của Công ty PT là hợp lệ, trong hạn luật định nên chấp nhận để xét. Tại phiên tòa có mặt đầy đủ những được người ủy quyền của hai công ty nên việc xét xử phúc thẩm theo đúng quy định;

[2] Về nội dung, xét kháng cáo của Công ty PT:

[2.1] Về yêu cầu Tòa án triệu tập luật sư Lê Thu Thủy: Theo hợp đồng mà Công ty HK và Công ty PT đã ký kết và các tài liệu liên quan có trong hồ sơ thì không có tài liệu nào có chữ ký thể hiện trách nhiệm hoặc nội dung thể hiện sự liên quan của luật sư Lê Thu Thủy trong việc ký kết và thực hiện hợp đồng này; Thực tế hai công ty đã giao kết và thực hiện giao nhận tiền đặt cọc thể hiện bằng văn bản là hoàn toàn tự nguyện thực hiện. Nay có tranh chấp không có căn cứ xác định luật sư Lê Thu Thủy có liên quan đến việc ký và thực hiện hợp đồng đó. Do vậy yêu cầu này không được chấp nhận.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty PT giữ nguyên nội dung kháng cáo về việc không trả lại số tiền đã nhận đặt cọc của Công ty HK nhưng không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ gì mới; vẫn thừa nhận nội dung của việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền cọc để thực hiện hợp đồng này như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định; các bên không có tranh luận gì thêm.

Do vậy có đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1411/2018/CNQSDĐ-PHUONGTHUY ngày 14/11/2018 giữa Công ty HK và Công ty PT là vô hiệu vì Công ty HK là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài 100% nên khi nhận chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không thuộc các trường hợp được nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 169 Luật Đất đai năm 2013. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty HK và Công ty PT là hoàn toàn trái quy định của Điều 191 Luật đất đai năm 2013, pháp luật không cho phép Công ty HK là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất. Mặc dù cả hai bên Công ty đều biết rõ quy định này của pháp luật Việt Nam không cho phép hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng cả hai bên vẫn cố tình ký kết hợp đồng, đã vi phạm điều cấm nên cả hai bên đều có lỗi như nhau.

Do đó tại bản án sơ thẩm đã nhận định khi giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1411/2018/CNQSDĐ-PHUONGTHUY vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại số tiền đặt cọc 6.219.620.000 VNĐ của Công ty HK và buộc Công ty PT phải có trách nhiện thanh toán hoàn trả lại số tiền đặt cọc 6.219.620.000 VNĐ đã nhận của Công ty HK là có căn cứ, phù hợp với các quy định của pháp luật (mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003; Điều 123; Điều Điều 131; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Án lệ số 25/2018/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao).

Tại phiên tòa phúc thẩm không có thêm tài liệu, chứng cứ gì mới, người đại diên theo ủy quyền của các bên không trình bày hoặc tranh luận về vấn đề gì thêm nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Công ty PT. Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát cấp cao tại Hà Nội đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty PT phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần thương mại xuất nhập khẩu PT; giữ nguyên các quyết định của Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2020/KDTM-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định; cụ thể:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty HK đối với Công ty cổ phần thương mại xuất nhập khẩu PT về việc yêu cầu Công ty PT phải trả lại số tiền đặt cọc.

2. Buộc Công ty cổ phần thương mại xuất nhập khẩu PT phải có trách nhiệm thanh toán trả lại số tiền đã nhận đặt cọc 6.219.620.000 VNĐ (Sáu tỷ hai trăm mười chín triệu sáu trăm hai mươi nghìn Việt Nam đồng) cho Công ty HK.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Công ty HK Fashion Industry Co., Limited về số tiền phạt cọc 62.196.200.000 VNĐ (Sáu mươi hai tỷ một trăm chín mươi sáu triệu hai trăm nghìn Việt Nam đồng).

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về án phí:

- Buộc Công ty cổ phần thương mại xuất nhập khẩu PT phải nộp 114.219.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả lại Công ty HongKong Kingson Fashion Industry Co.,Limited số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 88.207.000 đồng tại Biên lai số AA/2017/0002129 ngày 01/6/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Nam Định.

- Công ty cổ phần thương mại xuất nhập khẩu PT phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số AA/2019/0003903 ngày 16/10/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Nam Định.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *TAND tỉnh Nam Định;*
- *VKSND tỉnh Nam Định;*
- *Cục THADS tỉnh Nam Định;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu HCTP, HSVA.*

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)
Nguyễn Vũ Đông