TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2017/KDTM-PT
Ngày 22-12-2017
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng dự án đầu tư khu công nghiệp"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Khánh

Ông Huỳnh Tuấn Khải

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Miên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Phùng Thị Cẩm Khanh - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 22 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2017/TLPT-KDTM ngày 14 tháng 9 năm 2017 về "tranh chấp hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng dự án đầu tư khu công nghiệp".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2017/KDTM-ST ngày 10 tháng 8 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2017/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần N

Địa chỉ trụ sở chính: Khu công nghiệp X, ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh H, chức danh: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần N.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh M, sinh năm 1969, địa chỉ cư trú: 47/21 đường Q, phường T, Quận 2, Thành phố H. (Theo Giấy ủy quyền ngày 20/10/2017 của Công ty Cổ phần N).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn N là luật sư của Công ty Luật hợp doanh Đ thuộc Đoàn luật sư tỉnh B.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng H.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 77, Đường T, phường L, thành phố Q, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Lê Quốc Kỳ Q, chức danh: Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng H; Địa chỉ: Lầu 7, số 36 đường B, phường B, Quận 1, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959; địa chỉ thường trú: 497/33 ấp L, xã L, huyện L, tỉnh V; địa chỉ tạm trú: 189 đường L, Phường 14, quận P, Thành phố H. (Theo Giấy ủy quyền số ngày 23/8/2017 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng H).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần đầu tư C

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 9, Central Park, 117-119-121, Đường N, phường B, Quận 1, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Phan Tấn Đ, chức danh: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư tư C.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung N, sinh năm 1982; địa chỉ: số 117, Đường N, phường B, Quận 1, Thành phố H. (Theo Giấy ủy quyền số 216/2017/DRH/ UQ-TGĐ ngày 07/7/2017 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư C).

4. Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng H.

(Ông M, ông H, ông N, Luật sư N có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 07/4/2017, nguyên đơn Công ty Cổ phần N trình bày tóm tắt như sau:

Ngày 10/10/2016, Công ty Cổ phần N (Sau đây viết tắt là Công ty N) có ký văn bản thỏa thuận số 101011/BTT-2016 với Công ty hợp tác đầu tư H – D (Do Công ty Trách nhiệm hữu hạn H đại diện) về việc chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp X. Theo thỏa thuận, Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng H (Sau đây viết tắt là Công ty H) sẽ đặt cọc cho Công ty N số tiền 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng) ngay sau khi ký văn bản thỏa thuận. Trong vòng 05 ngày kể từ ngày nhận đủ cọc, hai bên cùng nhau lập hồ sơ xin văn bản đồng ý của các cấp có thẩm quyền cho phép Công ty N chuyển nhượng toàn bộ dự án nêu trên. Trong vòng 01 ngày kể từ khi có chủ trương chấp thuận cho chuyển nhượng dự án của cấp có thẩm quyền và có kết quả kiểm toán được 02 bên chấp thuận, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án, bên Công ty H thanh toán tiếp cho Công ty N. Nhưng sau khi ký văn bản thỏa thuận, bên Công ty H nhận trách nhiệm lập, nộp hồ sơ xin văn bản đồng ý của các cấp có thẩm quyền cho phép Công ty N chuyển nhượng toàn bộ dự án nêu trên trong thời hạn 01 tháng. Tuy nhiên, Công ty H đã không thực hiện như thỏa thuận. Công ty N đã nhiều lần nhắc nhỡ và tạo điều kiện gia hạn thời gian thực hiện thỏa thuận cho Công ty H nhưng không có kết quả.

Ngày 06/3/2017, Công ty N đã gởi Thông báo số 30/2017/BGĐ/CNNP cho Công ty H về việc chấm dứt thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng Dự án Khu công nghiệp X. Đồng thời, Công ty N cũng có văn bản gởi các cơ quan quản lý Nhà nước về việc dừng xem xét chủ trương xin chuyển nhượng dự án của Công ty N. Trong cuộc họp ngày 28/3/2017 tại Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Long An, phía Công ty H không đồng ý chấm dứt thỏa thuận.

Vì vậy, Công ty N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hiệu lực của văn bản thỏa thuận số 101011/BTT-2016 giữa Công ty N với Công ty hợp tác đầu tư H – D (Do Công ty H đại diện). Công ty N sẽ hoàn trả cho Công ty H số tiền đặt cọc là 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng).

Tại phiên Tòa, ông Ngô Nh đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn xác định vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu chấm dứt hiệu lực của các văn bản về việc chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp X cùng số 101011/BTT-2016, cùng ngày 10/10/2016 giữa Công ty N với Công ty hợp tác đầu tư H – D (Do Công ty H đại diện). Công ty N sẽ hoàn trả cho Công ty H số tiền đặt cọc là 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng).

Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng H đã được tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án số 18/TB-TLVA ngày 12/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, nhưng đến trước khi Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, bị đơn không có ý kiến trình bày quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần N.

Ngày 09/8/2017, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nhận được đơn thỉnh cầu ngày 07/8/2017 của ông Lê Quốc Kỳ Q, là người đại diện theo pháp luật của bị đơn (Gởi qua đường bưu chính) có nội dung cho rằng đây là vụ án có yếu tố nước ngoài, do ông Đại Miên H1 (Tổng Giám đốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty N vào thời điểm ký kết hợp đồng) là người nước ngoài, quốc tịch M, dân tộc ĐL. Đề nghị chuyển vụ án lên Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử để đảm bảo tài sản thi hành án, vì Tòa án nhân dân tỉnh Long An mới có chức năng và quyền hạn kê biên tài sản.

Tại phiên Tòa, ông Nguyễn Trung N là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn nêu ý kiến như sau: Bị đơn không mong muốn chấm dứt hiệu lực các văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp X đã ký ngày 10/10/2016 với Công ty N. Bị đơn vẫn muốn tiếp tục thực hiện các thỏa thuận này vì bị đơn đã bỏ ra nhiều công sức, tiền bạc để thực hiện các thủ tục tư vấn pháp lý, các thủ tục xin chủ trương chấp nhận việc chuyển nhượng dự án của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền. Bị đơn cũng nhận thức được theo nội dung thỏa thuận thì Công ty N có quyền đơn phương yêu cầu chấm dứt các thỏa thuận chuyển nhượng dự án này. Tuy nhiên, lý do mà nguyên đơn đưa ra để yêu cầu chấm dứt hiệu lực của các văn bản thỏa thuận chuyển nhượng dự án trên là không xác đáng. Nguyên đơn có quyền chấm dứt hiệu lực của các văn bản thỏa thuận chuyển nhượng dự án trên cùng với việc trả lại tiền cọc nhưng phải bồi thường các khoản

chi phí mà bị đơn đã bỏ ra để thực hiện các thủ tục tư vấn pháp lý, các thủ tục xin chủ trương chấp nhận việc chuyển nhượng dự án của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền. Bên cạnh đó, ông N cũng xác định là trong vụ án này phía bị đơn không có đưa ra yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần đầu tư C do ông Nguyễn Trung N trình bày ý kiến tại phiên tòa như sau:

Công ty Cổ phần đầu tư C thống nhất với ý kiến của Công ty H. Công ty Cổ phần đầu tư C không có yêu cầu độc lập nào đối với nguyên đơn hay bị đơn trong vụ án này, khoản tiền đặt cọc 10 tỷ đồng theo các văn bản thỏa thuận trên là thuộc sở hữu của Công ty H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2017/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2017, Toà án nhân dân huyện Đức Hòa căn cứ vào Điều 5, Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 200, Điều 228, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13; Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 358, Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 306 Luật Thương mại năm 2005; Điều 6, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/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 Công ty Cổ phần N.

Tuyên bố 03 văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp X cùng số 101011/BTT-2016, cùng ngày 10/10/2016 giữa Công ty Cổ phần N với Công ty hợp tác đầu tư H – D (do Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng H đại diện) bị vô hiệu.

Công ty Cổ phần N có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng H số tiền cọc đã nhận là 10 tỷ đồng (Mười tỷ đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo, quyền thỏa thuận thi hành án.

Ngày 21/8/2017, Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng H kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và giữ hồ sơ lại Tòa án nhân dân tỉnh Long An để giải quyết sơ thẩm; yêu cầu công nhận các Văn bản thỏa thuận trên và buộc tiếp tục thực hiện chuyển nhượng dự án theo thỏa thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M không rút đơn khởi kiện, ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn H trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp *"hợp đồng đặt cọc"* là không đúng tính chất tranh chấp vì hai bên thỏa thuận chuyển nhượng dự án nên tranh chấp giữa hai bên là *"tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng dự án"*. Chủ

thể ký văn bản thỏa thuận, bên bán là Công ty N, bên mua là Công ty H hợp tác đầu tư với Công ty C, là hai pháp nhân chuyển nhượng dự án. Việc ghi tên chủ thể nhận chuyển nhượng là Công ty hợp tác đầu tư H – D tại phần đầu của Văn bản thỏa thuận chỉ là cách viết tắt tên của hai chủ thể nhận chuyển nhượng. Tất cả các văn bản, hồ sơ do Công ty N lập gửi các cơ quan chức năng để xin chủ trương cho phép chuyển nhượng dự án khu công nghiệp X cũng như các văn bản phản hồi từ các cơ quan chức năng thì đều ghi bên nhận chuyển nhượng là Công ty H và Công ty C. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ câu chữ, không xem xét toàn văn của văn bản thỏa thuận, không xem xét toàn bộ ý chí của các bên để cho rằng văn bản thỏa thuận vô hiệu là không đúng. Khi lập văn bản thỏa thuận các bên đều có năng lực hành vi, ý chí hoàn toàn tự nguyện, mục đích nội dung thỏa thuận phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên thỏa thuận có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, Văn bản thỏa thuận giá chuyển nhượng 870 tỷ đồng với diện tích 305,915ha là văn bản thỏa thuận thật sự giữa hai bên, bởi hai bên xin chủ trương và các bộ ngành thẩm định kiểm tra đều căn cứ vào văn bản thỏa thuận này.

Trên cơ sở đó, hai công ty phải là đồng bị đơn nhưng cấp sơ thẩm xác định Công ty H là bị đơn còn công ty C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác. Cấp sơ thẩm áp dụng Luật thương mại giải quyết tranh chấp là không đúng vì thỏa thuận giữa các bên là chuyển nhượng bất động sản nên phải áp dụng Luật kinh doanh bất động sản để giải quyết tranh chấp. Công ty N đã nhận cọc và cùng xin chủ trương với Công ty H, khi việc xin chủ trương gần hoàn tất thì Công ty N đơn phương chấm dứt hợp đồng. Quy định về xử lý tiền cọc (Điều 3 Văn bản thỏa thuận) thì một bên có quyền đơn phương khi bên kia có lỗi trong khi Công ty H không có bất kỳ vi phạm nào nên việc công ty N đơn phương là không căn cứ, làm thiệt thòi rất lớn quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng dù bị đơn chưa làm đơn phản tố.

Vì vậy, đề nghị hủy án sơ thẩm, trường hợp có thể sửa án thì cần buộc Công ty N tiếp tục thực hiện văn bản thỏa thuận.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ngô Nh, Luật sư Lê Văn N và ông Nguyễn Thanh M trình bày:

Công ty N xác định văn bản thỏa thuận thực sự giữa hai bên là Văn bản thỏa thuận với giá chuyển nhượng 1.050.000.000.000đ vì văn bản này có chữ ký nháy của hai bên ở từng trang còn 2 văn bản thỏa thuận khác cùng ngày là ký sau đó để hợp thức khi Công ty H làm thủ tục xin chủ trương. Tại khoản 1 Điều 3 Văn bản thỏa thuận quy định " *...bên B sẽ đặt cọc cho bên A số tiền 10 tỷ đồng ngay sau khi ký văn bản thỏa thuận, trong vòng 2 ngày kể từ ngày ký biên bản này, bên B không đặt cọc thì biên bản này không còn giá trị và bên A có quyền sang nhượng dự án cho đối tác khác"*. Nhưng đến ngày 13/10/2016, Công ty H mới giao 5 tỷ đồng và đến ngày 28/10/2016 mới giao tiếp 5 tỷ đồng là vi phạm thỏa thuận đặt cọc. Sau khi ký văn bản thỏa thuận Công ty H nhận trách nhiệm xin chủ trương trong vòng 30 ngày nhưng không thực hiện được. Đến ngày 20/01/2017 Công ty N ra thông báo nhắc nhở yêu cầu Công ty H phải hoàn

thành sớm việc xin chủ trương để hoàn tất việc thanh toán trước ngày 16/02/2017 nhưng đến ngày này Công ty H cũng không thanh toán nên ngày 06/3/2017 Công ty N ra thông báo chấm dứt thực hiện văn bản thỏa thuận là phù hợp do Công ty H có lỗi không thực hiện đúng thỏa thuận.

Tại Điều 3 Văn bản thỏa thuận quy định: "…+ *Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc lỗi thuộc về Bên A (nghĩa là Bên A không xin được giấy phép các cấp thẩm quyền phê duyệt cho phép chuyển nhượng Dư án khu công nghiệp X), thì Bên A phải hoàn lại cho Bên B toàn bộ số tiền cọc (đây là trường hợp bất khả kháng);"*. Điều này được xác định Công ty N có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc Công ty N có lỗi do không xin được giấy phép các cấp thẩm quyền phê duyệt cho phép chuyển nhượng thì Công ty N chỉ hoàn trả tiền cọc 10 tỷ đồng. Theo thỏa thuận này, thì Công ty N có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng bất cứ khi nào, không kèm theo điều kiện gì. Có việc thỏa thuận này bởi giá chuyển nhượng dự án đến hơn 1000 tỷ đồng nhưng Công ty N đồng ý để Công ty H đặt cọc chỉ 10 tỷ đồng nên Công ty H phải chấp nhận những rũi ro đó.

Ngoài ra, văn bản thỏa thuận chỉ thỏa thuận nguyên tắc, hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng nên chưa quy định quyền và nghĩa vụ cụ thể giữa các bên. Cũng như bên nhận chuyển nhượng là Công ty hợp tác đầu tư H – D do Công ty H làm đại diện nhưng trên thực tế không có Công ty hợp tác đầu tư H – D, tức không có chủ thể nhận chuyển nhượng nên việc thỏa thuận này là vô hiệu như án sơ thẩm xử là có căn cứ. Nay Công ty N vẫn giữ quan điểm yêu cầu chấm dứt thực hiện Văn bản thỏa thuận, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp *"hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng dự án đầu tư khu công nghiệp"* là đúng quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 bởi hai bên tranh chấp về chuyển nhượng dự án và số tiền cọc 10 tỷ đồng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên văn bản công chứng vô hiệu nhưng viện dẫn Điều 3 của Văn bản thỏa thuận về xử lý tiền cọc là không phù hợp. Tại phiên tòa bị đơn thừa nhận không có Công ty hợp tác đầu tư H – D và đến nay Thủ tướng chưa chấp thuận chủ trương chuyển nhượng dự án. Xét do Công ty H vi phạm thời gian đặt cọc nên Công ty N yêu cầu chấm dứt văn bản thỏa thuận và hoàn trả tiền cọc là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu 3 Văn bản thỏa thuận là chưa chính xác, cần tuyên chấm dứt hiệu lực 3 Văn bản thỏa thuận mới phù hợp. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét lý do kháng cáo và yêu cầu kháng cáo của bị đơn nêu tại đơn kháng cáo ngày 21/8/2017 và tại phiên tòa phúc thẩm, thấy rằng:

[2] Về quan hệ tranh chấp: Công ty N khởi kiện yêu cầu tuyên 03 Văn bản thỏa thuận ngày 10/10/2016 không còn hiệu lực, Công ty N đồng ý trả Công ty H 10 tỷ đồng. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp *"hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng dự án đầu tư khu công nghiệp"*, bị đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp *"hợp đồng đặt cọc"* là không đúng mà phải là *"tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng dự án"*. Xét thấy, căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, văn bản thỏa thuận, căn cứ Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ tranh chấp là "Yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng dự án và xử lý tiền cọc" nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là chưa chính xác. Tuy nhiên, quan hệ tranh chấp cấp sơ thẩm xác định và giải quyết đã bao gồm quan hệ *"tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng dự án"* nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo hủy án sơ thẩm với lý do này.

[3] Về chủ thể ký kết Văn bản thỏa thuận: Bên chuyển nhượng dự án là Công ty Cổ phần N ký kết Văn bản thỏa thuận với bên nhận chuyển nhượng dự án là Công ty Hợp tác đầu tư H – D. Xét hai bên ký 03 Văn bản thỏa thuận trên cơ sở Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 16/6/2016 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng H với Công ty Cổ phần đầu tư C. Đồng thời, tại Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư ngày 12/11/2016 của Công ty N, các văn bản của Ban quản lý khu kinh tế, Ủy ban nhân dân tỉnh Long An và các bộ ngành liên quan đều xác định bên nhận chuyển nhượng là Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng H và Công ty cổ phần đầu tư C. Do vậy, đủ căn cứ xác định ý chí hai bên đã thống nhất chủ thể nhận chuyển nhượng là Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng H và Công ty cổ phần đầu tư C. Còn việc ghi chủ thể nhận chuyển nhượng là Công ty Hợp tác đầu tư H – D chỉ là cách viết tắt không đúng qui định tại phần trình bày của Văn bản thỏa thuận. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào câu chữ để cho rằng chủ thể nhận chuyển nhượng - Công ty Hợp tác đầu tư H – D không tồn tại để xử vô hiệu văn bản thỏa thuận là hoàn toàn không đúng. Bị đơn kháng cáo không đồng ý xử vô hiệu văn bản thỏa thuận với lý do nêu trên là có căn cứ.

[4] Về xác định hiệu lực 03 Văn bản thỏa thuận ngày 10/10/2016: Công ty N và Công ty H ký 03 Văn bản thỏa thuận cùng ngày 10/10/2016. Trong đó 01 Văn bản thỏa thuận giá chuyển nhượng 1050.000.000.000đ với diện tích 487,123ha; 01 Văn bản thỏa thuận giá chuyển nhượng tổng cộng 1050.000.000.000đ bao gồm giá chuyển nhượng 870 tỷ đồng theo khoản 1 Điều 1 và giá chuyển nhượng 180 tỷ đồng nêu tại Phụ lục số 01PL/101011/BTT-2016; 01 Văn bản thỏa thuận giá chuyển nhượng 870 tỷ đồng với diện tích 305,915ha. Xét thấy, hai bên xin chủ trương theo diện tích ghi trong Văn bản thỏa thuận giá 870 tỷ đồng, các bộ ngành căn cứ vào diện tích và giá chuyển nhượng trong văn bản này để kiểm tra về điều kiện được chấp thuận cho phép chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng dự án. Do đó đủ căn cứ xác định Văn bản thỏa thuận có giá chuyển nhượng 870 tỷ đồng với diện tích 305,915ha là văn bản thỏa thuận thật sự giữa hai bên, là căn cứ để hai bên thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình và là căn cứ để giải quyết tranh chấp giữa các bên. Xét lời

trình bày của bị đơn cho rằng văn bản thỏa thuận thật sự là Văn bản thỏa thuận giá chuyển nhượng 870 tỷ đồng là có căn cứ.

[5] Về bên có lỗi thực hiện văn bản thỏa thuận: Tại đoạn [4] Hội đồng xét xử xác định Văn bản thỏa thuận giá chuyển nhượng 870 tỷ đồng với diện tích 305,915ha là văn bản thỏa thuận thật sự giữa hai bên. Do vậy, ngày 13/10/2016 Công ty H giao tiền cọc 5 tỷ đồng và đến ngày 28/10/2016 giao tiếp tiền cọc 5 tỷ đồng cho Công ty N là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 3 Văn bản thỏa thuận. Công ty N căn cứ khoản 1 Điều 3 Văn bản thỏa thuận giá chuyển nhượng 1050.000.000.000đ để cho rằng Công ty H vi phạm thời hạn giao tiền cọc là không có căn cứ. Ngoài ra, Công ty N cho rằng Công ty H nhận trách nhiệm xin chủ trương nhưng không đảm bảo thời hạn, đã bị nhắc nhỡ mới thông báo chấm dứt nêu trên nên lỗi là của Công ty H. Xét thấy, chỉ là lời trình bày của Công ty N, Công ty H không thừa nhận mà cho rằng theo thỏa thuận trách nhiệm xin chủ trương là cả hai, trong đó chủ đầu tư – Công ty N làm thủ tục pháp lý còn Công ty H hỗ trợ công sức, chi phí. Căn cứ khoản 1 Điều 3, điểm a khoản 2 Điều 5 của Văn bản thỏa thuận thì cả hai bên cùng có trách nhiệm lập hồ sơ xin chủ trương, không quy định thời hạn xin chủ trương và việc thanh toán là sau khi được chấp thuận chủ trương, ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng dự án. Do vậy, nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm thời hạn xin chủ trương, vi phạm nghĩa vụ thanh toán để chấm dứt thực hiện văn bản thỏa thuận là không có căn cứ.

[6] Tuy nhiên, tại Điều 3 của Văn bản thỏa thuận quy định về xử lý tiền cọc như sau:

"Trường hợp các bên ký kết và thực hiện đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận thì số tiền cọc được trừ vào số tiền thanh toán đợt 2 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng mua Dự án khu công nghiệp X;

Một trong hai bên có lỗi dẫn đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng Dự án không thành hoặc có lỗi trong việc thực hiện đúng nội dung văn bản này thì số tiền đặt cọc được xử lý như sau:

+ Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc lỗi thuộc về Bên A (nghĩa là Bên A không xin được giấy phép các cấp thẩm quyền phê duyệt cho phép chuyển nhượng Dư án khu công nghiệp X), thì Bên A phải hoàn lại cho Bên B toàn bộ số tiền cọc (đây là trường hợp bất khả kháng);

+ Trường hợp Bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc lỗi do Bên B thì Bên B chịu mất cọc".

[7] Theo thỏa thuận này, thì khi Công ty N đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc Công ty N có lỗi do không xin được giấy phép các cấp thẩm quyền phê duyệt cho phép chuyển nhượng thì Công ty N phải hoàn trả Công ty H tiền cọc 10 tỷ đồng. Xét thấy, thời điểm tranh chấp hai bên đang tiến hành xin chủ trương nên không có căn cứ xác định Công ty N có lỗi do không xin được chủ trương để ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng dẫn đến phải chấm dứt thực hiện văn bản thỏa thuận và hoàn trả 10 tỷ đồng cho Công ty H. Tuy nhiên, thỏa

thuận "*Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng"* là độc lập với thỏa thuận *"lỗi thuộc về Bên A"*, nghĩa là Công ty N có quyền đơn phương không bị giới hạn bởi điều kiện chỉ khi Công ty N không xin được chủ trương. Như vậy, bất kỳ lúc nào Công ty N cũng được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện văn bản thỏa thuận và chỉ hoàn trả 10 tỷ đồng tiền cọc cho Công ty H. Từ những lý do trên, xét việc Công ty N khởi kiện Công ty H yêu cầu chấm dứt hiệu lực văn bản thỏa thuận trên cơ sở có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng do có thỏa thuận theo quy định tại khoản 1 Điều 426, khoản 4 Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2005 là có căn cứ chấp nhận. Khi đơn phương chấm dứt thực hiện văn bản thỏa thuận, Công ty N đã có văn bản thông báo ngày 06/3/2017 cho Công ty H nên không vi phạm nghĩa vụ thông báo quy định tại khoản 2 Điều 426 Bộ luật dân sự năm 2005 và Công ty H cũng không có phản tố yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không xem xét.

[8] Từ những căn cứ trên, xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu hủy án sơ thẩm hoặc sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận các Văn bản thỏa thuận trên và buộc tiếp tục thực hiện chuyển nhượng dự án theo thỏa thuận là không có cơ sở chấp nhận kháng cáo. Công ty H phải chịu án phí phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nhưng tuyên vô hiệu văn bản thỏa thuận là không phù hợp với nội dung văn bản thỏa thuận như nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm, áp dụng Điều 306 Luật Thương mại năm 2005 để tính lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền trong giai đoạn thi hành án cũng là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm cần sửa án sơ thẩm về phần này, tuyên chấm dứt hiệu lực 03 văn bản thỏa thuận nêu trên là phù hợp với yêu cầu khởi kiện và nội dung thỏa thuận giữa các bên, áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền trong giai đoạn thi hành án. Ngoài ra cần ghi nhận sự tự nguyện của Công ty N đồng ý hoàn trả 10 tỷ đồng tiền cọc cho Công ty H và công ty N không phải chịu án phí theo quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/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.

[9] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ.

[10] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13; Điều 358, Điều 424, Điều 426 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/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:

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2017/KDTM-ST ngày 10 tháng 8 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần N.

Tuyên bố chấm dứt hiệu lực 03 Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp X cùng số 101011/BTT-2016, cùng ngày 10/10/2016 giữa Công ty Cổ phần N với Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng H, Công ty Cổ phần đầu tư C (Trong văn bản thỏa thuận viết tắt là Công ty hợp tác đầu tư H – D). Bao gồm: 01 Văn bản thỏa thuận giá chuyển nhượng 1050.000.000.000đ với diện tích 487,123ha; 01 Văn bản thỏa thuận giá chuyển nhượng 870.000.000đ và 180 tỷ đồng nêu tại Phụ lục số 01PL/101011/BTT-2016 ngày 10/10/2016, tổng cộng 1050.000.000.000đ; 01 Văn bản thỏa thuận giá chuyển nhượng 870 tỷ đồng với diện tích 305,915ha.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần N hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng H số tiền cọc đã nhận là 10 tỷ đồng (Mười tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí sơ thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng H phải chịu 3.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp kinh doanh thương mại.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần N tiền tạm ứng án phí đã nộp là 62.000.000đ theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000191 và 0000192 cùng ngày 11/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Về án phí phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng H phải chịu 2.000.000đ án phí dân sự phúc thẩm đối với tranh chấp kinh doanh thương mại, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 2.000.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001229 ngày 24/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; Công ty H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND huyện Đức Hòa;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký tên, đóng dấu)

Các thẩm phán Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Tuấn Khải **Trần Quốc Khánh** **Trần Tấn Quốc**