

Bản án số: 03 /KDTM-PT  
Ngày: 08/4/2021  
“V/v: T/c HĐ hợp tác KD;  
HĐCN phần vốn góp”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**

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

- *Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Quang

- *Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Minh Châu

Ông Trần Minh Bắc

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Nguyễn Thị Nga  
**cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:*  
Ông Trương Minh Nghị – Kiểm sát viên.

Ngày 31-3 và ngày 08-4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số 18/2020/TLPT-KDTM ngày 09/12/2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh và hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp”, do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2020/KDTM-ST ngày 26/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2021/QĐPT ngày 15-3-2021; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 03/2021/QĐTA ngày 30-3-2021, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:***

1. Bà Nguyễn Thị Kim Ph, sinh năm: 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: đường N, khu phố I, phường T, Quận X, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Bành Mỹ H, sinh năm: 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: phường J, Quận K, Tp. Hồ Chí Minh.

Bà H, bà Ph ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Đặng Hùng D (Dung Hung Dang) – có mặt.

Địa chỉ: đường N, khu phố I, phường T, Quận X, thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 24-10-2018).

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà H, bà Ph:*** Ông Nguyễn Đình T, Luật sư thuộc Công ty luật TNHH MTV C (có mặt).

Địa chỉ: phường Ng, Tp. V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

***Bị đơn:*** Công ty C (TNHH)

Địa chỉ: phường Ng, Quận Y, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Ch, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Lê Đức Th, chức vụ: Phó giám đốc (theo giấy ủy quyền 13/10/2020) – có mặt.

Địa chỉ: phường H, thành phố Th, thành phố Hồ Chí Minh

- Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1970 (theo giấy ủy quyền ngày 16/12/2020) – có mặt.

Địa chỉ: Phường L, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty C(TNHH):** Ông Nguyễn Minh T 1– Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Minh T 1– Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Ông Lê Hữu Ch, sinh năm: 1956

Địa chỉ: phường Ng, Quận Y, Tp. Hồ Chí Minh.

**Người kháng cáo:** Nguyên đơn Bà H, bà Nguyễn Thị Kim Ph và bị đơn Công ty C (TNHH).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn bà Bà H, bà Nguyễn Thị Kim Ph và ông Đặng Hùng D đại diện theo ủy quyền của Bà H, bà Ph trình bày như sau:**

Ngày 20/12/2015, Bà H và bà Ph ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 09/2015/HĐHTKD với Công ty C với nội dung: Công ty C góp quyền sử dụng đất của dự án “Khu du lịch sinh thái Biển Hồ Tràm” tọa lạc tại xã Ph, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T45-XM-03/BĐ- ĐC của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho Công ty C được định giá là 102.378.528.000đ tương đương với 50,58%; còn Bà H và bà Ph là nhà đầu tư tài chính mỗi nhà đầu tư đóng góp 50.000.000.000đ tương đương với 24,71%. Tổng giá trị đầu tư dự kiến của hợp đồng là 202.378.528.000đ.

Ngày 25/4/2016, các bên tiếp tục ký Phụ lục hợp đồng số 01 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh 09/2015/HĐHTKD với nội dung:

- Công ty C chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của mình trong dự án tương đương với 50,58% cho Bà H và bà Ph. Bà H và bà Ph mỗi bên đồng ý nhận chuyển nhượng một phần vốn góp của Công ty C trị giá là 51.189.264.000đ với giá chuyển nhượng là 51.189.264.000đ.

- Bà H và Bà Ph thỏa thuận thanh toán cho Công ty C theo kỳ thanh toán như sau:

+ Đợt 1: Thanh toán 15.000.000.000đ thanh toán trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký kết phụ lục hợp đồng;

+ Đợt 2: Thanh toán 30.000.000.000đ, thời hạn thanh toán trong vòng 130 ngày kể từ ngày Bà H và bà Ph thanh toán đợt 1;

+ Đợt 3: Thanh toán 30.000.000.000đ, thời hạn thanh toán trong vòng 60 ngày kể từ ngày Bà H và bà Ph thanh toán đợt 2;

+ Đợt 4: Thanh toán 13.378.528đ, thời hạn thanh toán trong vòng 60 ngày kể từ ngày Bà H và bà Ph thanh toán đợt 3;

+ Đợt 5: Thanh toán 14.000.000.000đ, thời hạn thanh toán trong vòng 60 ngày kể từ ngày Bà H và bà Ph thanh toán đợt 4;

- Sau khi nhận được thanh toán Đợt 2 Công ty C tiến hành các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng dự án cho Bà H và bà Ph theo cách phù hợp được quy định tại điểm đó và sau khi nhận thanh toán đợt 3 Công ty C tiến hành ủy quyền cho người của Bà H và bà Ph làm đại diện mình tham gia vào ban quản lý dự án.

- Sau khi nhận thanh toán đợt 4 Công ty C tiến hành bàn giao toàn bộ giấy tờ pháp lý cho dự án và kết quả chuyển nhượng dự án cho Bà H và bà Ph. Trường hợp Công ty C không thực hiện nghĩa vụ của mình theo phụ lục 01 này thì Bà H và bà Ph có quyền đơn phương chấm dứt việc chuyển nhượng và Công ty C phải trả lại số tiền đã nhận và phải bồi thường một khoản tiền tương đương với khoản tiền đã nhận cho Bà H và bà Ph.

Ngày 26/4/2016, ông Lê Hữu Ch đại diện Công ty C và Bà H, bà Ph ký kết thỏa thuận đặt cọc với nội dung Bà H và bà Ph đặt cọc cho ông Ch 15.000.000.000đ mục đích để cam kết mua toàn bộ phần vốn góp của Công ty C trong dự án; Công ty C nhận cọc và cam kết sẽ chuyển nhượng toàn bộ dự án cho Bà H và bà Ph với giá 102.378.528.000đ; thời hạn chuyển 15.000.000.000đ là 02 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc này, và sau khi nhận tiền đặt cọc 30 ngày các bên tiến hành liên hệ và tìm hiểu các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng dự án, các bên còn thỏa thuận phạt cọc tại Điều 5 của hợp đồng, cũng trong ngày 26/4/2016 ông Ch đã nhận tiền cọc 15.000.000.000đ của Bà H và bà Ph.

Tổng cộng Bà H và bà Ph đã chuyển cho Công ty C là 45.000.000.000đ, còn 5.000.000.000đ thì chuyển riêng cho ông Ch nhưng mục đích chuyển riêng cho ông Ch cũng là trong số tiền mua dự án 50.000.000.000đ. Ngoài ra Bà H và bà Ph còn bỏ ra số tiền 3.548.971.391đ xây dựng hàng rào hai bên và tiền tu bổ công trình, tại phiên tòa Bà H và bà Ph nâng mức tiền bỏ ra xây dựng công trình là 6.879.537.000đ, nhưng Công ty C vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận, không thực hiện đúng điều 4.1 của phụ lục số 01 tiến hành các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng dự án theo thỏa thuận, không thông báo cách thức thực hiện, thời gian triển khai các thủ tục chuyển nhượng vốn góp còn buộc Bà H và bà Ph tạm ngưng các công việc triển khai xây dựng dự án.

Bà H và Bà Ph yêu cầu Tòa án xem xét và công nhận phụ lục hợp đồng số 01 đã ký kết giữa Công ty C với Bà H và bà Ph; yêu cầu Công ty C chuyển nhượng phần vốn góp của mình bằng quyền sử dụng đất xây dựng dự án có diện tích 142.192,4m<sup>2</sup> với giá thỏa thuận 102.378.528.000đ cho Bà H và bà Ph để tiếp tục thực hiện dự án; trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà H và Bà Ph mà tuyên hủy hoặc vô hiệu hợp đồng cũng như phụ lục hợp đồng và các thỏa thuận kèm theo thì đề nghị giải quyết hậu quả của việc vô hiệu hoặc hủy hợp đồng buộc Công ty C phải thanh toán số tiền 6.879.537.000đ Bà H và bà Ph đã bỏ ra.

**Bị đơn Công ty C, người đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Việc ký kết giữa Bà H và bà Ph với Công ty C theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 09/2015/HĐHTKD ngày 20/12/2015; Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25/4/2016 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh 09/2015/HĐHTKD và Thỏa thuận đặt cọc số 09/TTĐC\_2016 ngày 26/4/2016 là đúng như Bà H và bà Ph trình bày.

Tuy nhiên khi thực hiện Hợp đồng số 09/2015/HĐHTKD thì Công ty C đã góp vốn đủ bằng quyền sử dụng đất nhưng Bà H và bà Ph không góp vốn đúng như cam kết trong thời hạn 90 ngày nên các bên không thể thực hiện các bước tiếp theo của quá trình hợp tác kinh doanh như không thành lập được ban quản lý dự án theo Điều 6 và Điều 7 của hợp đồng, không triển khai dự án được.

Sau khi ký kết và thực hiện Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25/4/2016 thì Bà H và bà Ph đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như sau:

Đợt 1: Ngày 26/4/2016 thanh toán 15.000.000.000đ đúng cam kết;

Đợt 2: Ngày 25/8/2016 thanh toán 5.000.000.000đ, sai so với cam kết thanh toán là 5 tỷ/30 tỷ;

Đợt 3: Ngày 26/9/2016 thanh toán 15.000.000.000đ, sai so với cam kết thanh toán là 15 tỷ/30 tỷ;

Đợt 4: Ngày 15/10/2016 thanh toán 15.000.000.000đ.

Như vậy tổng cộng Bà H và bà Ph mới thanh toán được 45.000.000.000đ là chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. Và từ sau khi thanh toán đợt 4 đến nay thì Bà H và bà Ph không thanh toán theo cam kết. Do đó Công ty C không đồng ý yêu cầu của Bà H và bà Ph đề nghị hủy hợp đồng, phụ lục hợp đồng và thỏa thuận đặt cọc. Trong trường hợp Bà H và bà Ph đồng ý hủy hợp đồng, phụ lục hợp đồng và các thỏa thuận đặt cọc thì Công ty C sẽ chuyển lại cho Bà H và bà Ph 45.000.000.000đ và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng theo thỏa thuận của các bên. Ngoài ra Bà H và bà Ph đã bỏ ra số tiền 6.879.537.000đ để tu bổ tôn tạo cho dự án thì trường hợp Tòa án hủy hợp đồng Công ty C đồng ý trả lại cho Bà H và bà Ph nếu có đủ cơ sở chứng minh.

Đối với số tiền 5.000.000.000đ mà Bà H và Ph đã giao riêng cho ông Ch là không liên quan đến hạch toán của Công ty C.

#### **Quá trình giải quyết sơ thẩm Người làm chứng ông Tôn H trình bày:**

Ông H làm việc cho Bà H và bà Ph. Ông H được bà Ph cử vào tham gia Ban quản lý dự án Khu du lịch Bến Cát – Hồ Tràm, trong quá trình tham gia Ban quản lý đã thực hiện một số hoạt động như xin điều chỉnh giấy phép xây dựng, chỉ đạo các hoạt động xây dựng của dự án. Sau đó thì có hướng đi khác nên không còn làm việc với bà Ph nữa.

**Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2020/KDTM-ST** ngày 26/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện X áp dụng điều 30, 35 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 423, 688, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 45 Luật đầu tư; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ph và Bà H đối với Công ty C về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh”.

- Hủy Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 09/2015/HĐHTKD ngày 20/12/2015; Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25/4/2016 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh 09/2015/HĐHTKD; Thỏa thuận đặt cọc số 09/TTĐC-2016 ngày 26/4/2016 giữa Bà H và bà Ph với Công ty C.

- Buộc Công ty C phải hoàn trả cho Ph và Bà H 109.055.298.000đ (Một trăm lẻ chín tỷ không trăm năm mươi lăm triệu hai trăm chín mươi tám nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí, quyền yêu cầu thi hành án dân sự và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

***Ngày 02/11/2020, Công ty C có đơn kháng cáo*** Bản án sơ thẩm số 06/KDTM-ST ngày 26/10/2020 đề nghị Tòa phúc thẩm:

- Công nhận quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty C theo quy định tại Điều 5.3 phụ lục hợp đồng số 01/ngày 25/4/2016 do lỗi của Bà H, bà Ph không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán.

- Việc Công ty C chậm thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục pháp lý chuyển giao dự án cho Bà H, bà Ph là do Bà H, bà Ph chậm thanh toán nên đề nghị Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của Công ty C trả lại số tiền 45 tỷ đồng cho Bà H, bà Ph.

- Công ty C không chấp nhận việc bản án sơ thẩm lấy Thỏa thuận đặt cọc ngày 26/4/2016 là căn cứ pháp lý quyết định Công ty C phải chịu phạt cọc số tiền 15 tỷ đồng vì: Thỏa thuận đặt cọc ngày 26/4/2016 là của cá nhân ông Ch chứ không phải của pháp nhân Công ty C; nội dung Thỏa thuận đặt cọc ngày 26/4/2016 trùng lặp với nội dung của Phụ lục hợp đồng đồng thời số tiền đặt cọc 15.000.000.000đ đã được các bên thỏa thuận là lần thanh toán thứ nhất.

***Ngày 06/11/2020, bà Ph và ông D là người đại diện theo ủy quyền của bà, bà Ph có đơn kháng cáo với nội dung:***

Sau khi nhận chuyển nhượng dự án thì Bà H và bà Ph đã triển khai dự án từ tháng 5-2016 đến nay góp phần làm tăng giá trị dự án từ 102.378.528.000đ lên 567.182.417.000đ; do có sự triển khai dự án của Bà H và bà Ph nên dự án mới không bị thu hồi theo quy định tại Điều 48 Luật đầu tư năm 2014; bản án sơ thẩm chỉ căn cứ theo hợp đồng, buộc Công ty C bồi thường cho Bà H, bà Ph 60 tỷ đồng là chưa phù hợp vì Bà H, bà Ph đã triển khai dự án hơn 4 năm, đã đưa người, các công ty và chi phí rất nhiều làm tăng giá trị của dự án nhưng chưa được Tòa sơ thẩm xem xét. Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng dự án thì Công ty C phạm lỗi đến 80%.

Quá trình triển khai dự án, Bà H và bà Ph đã chỉ định 02 công ty tham gia dự án là Công ty TNHH A và Công ty CP Đầu tư S và 02 công ty này đã ký nhiều hợp đồng với nhiều công ty khác nhau để triển khai dự án nhưng khi Tòa sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng dự án giữa Bà H, bà Ph với Công ty C sẽ dẫn đến thiệt hại cho 02 công ty nhưng chưa được xem xét trong bản án sơ thẩm.

Vì những lý do trên Bà H, bà Ph yêu cầu Tòa phúc thẩm:

- Bà H và bà Ph không đồng ý với mức bồi thường mà bản án sơ thẩm đã quyết định (là 60 tỷ đồng). Trong trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng hợp tác

kinh doanh, phụ lục hợp đồng số 01 và hợp đồng đặt cọc giữa Bà H, bà Ph với Công ty C thì đề nghị Tòa án phúc thẩm xác định lỗi của các bên trong việc thực hiện hợp đồng, căn cứ theo chứng thư thẩm định để làm cơ sở xác định giá trị của dự án tại thời điểm hiện nay; xác định lại số tiền mà Công ty C phải trả cho Bà H, bà Ph.

- Theo thống kê chưa đầy đủ mà Bà H, bà Ph đã đầu tư thêm cho dự án kể từ tháng 5/2016 đến nay có hợp đồng, có chứng cứ đầy đủ là 6,879 tỷ đồng trong khi Tòa án sơ thẩm chỉ chấp nhận 4,055 tỷ đồng là chưa phù hợp.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** Ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph cùng với ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C có quan điểm đối với một số vấn đề như sau:

1. Về hình thức nội dung và tính hợp pháp của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 09 ngày 20-12-2015, Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25-4-2016 và Thỏa thuận đặt cọc số 09 ngày 26-4-2016:

Ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph cùng với ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C thừa nhận tính hợp pháp và giá trị pháp lý của 03 văn bản này đồng thời xác nhận số tiền 15 tỷ đồng Bà H, bà Ph đã đặt cọc cho Công ty C theo Thỏa thuận đặt cọc số 09 đã được chuyển hóa thành 15 tỷ đồng tiền thanh toán đợt 1 của Phụ lục hợp đồng số 01.

2 Việc thực hiện nghĩa vụ của Bà H, bà Ph cũng như của Công ty C đối với nhau theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 09 ngày 20-12-2015, Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25-4-2016 và Thỏa thuận đặt cọc số 09 ngày 26-4-2016:

- Ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph cùng với ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C thừa nhận sau khi ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 09 thì các bên không thực hiện hợp đồng này, mà Công ty C ký Phụ lục hợp đồng số 01 và Thỏa thuận đặt cọc số 09 chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C đối với phần giá trị mà Bà H, bà Ph đã ký kết hợp tác đầu tư trong dự án Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm cho Bà H, bà Ph.

- Ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph thừa nhận theo Phụ lục hợp đồng số 01 thì số tiền Bà H, bà Ph phải thanh toán đợt 2 trong thời hạn 130 ngày kể từ ngày đặt cọc 26-4-2016 đến ngày 03-9-2016 là 30 tỷ đồng nhưng Bà H, bà Ph chỉ thanh toán được 05/30 tỷ đồng là vi phạm Điều 3 Phụ lục hợp đồng số 01; ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C trình bày vì Bà H, bà Ph vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 2 nên Công ty C không tiến hành các thủ tục pháp lý chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C trong dự án Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm cho Bà H, bà Ph.

- Ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph trình bày sau khi Bà H, bà Ph vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 02, Điều 3 của Phụ lục hợp đồng

số 01 thì ông D (chồng bà Ph) có thỏa thuận trực tiếp với ông Ch và được ông Ch đồng ý là khi nào cần tiền ông Ch nói, ông D sẽ thanh toán hết số tiền nhận chuyển nhượng phần vốn góp cho ông Ch, việc thỏa thuận này chỉ nói miệng chứ không có văn bản ghi nhận, nhưng chính vì thế mà sau khi Bà H, bà Ph vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 2 thì ông Ch vẫn chấp nhận việc Bà H, bà Ph thanh toán tiếp 25 tỷ đồng; ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C cho biết ông Ch không thừa nhận lời trình bày này của ông D, ông T. Trên thực tế giữa ông D và ông Ch là chỗ bạn bè thân thiết, cùng là Việt kiều về nước đầu tư nên hai bên mới hợp tác đầu tư, chính vì vậy quá trình hai bên hợp tác đầu tư chuyển nhượng phần vốn góp thì ông Ch đều có thiện chí tạo điều kiện cho Bà H, bà Ph. Việc Bà H, bà Ph vẫn chuyển tiếp cho ông Ch 25 tỷ đồng sau khi vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 2 là do hai bà chủ động tự chuyển tiền vào tài khoản nhận thanh toán trước đó của ông Ch, chứ không có văn bản nào ghi nhận ông Ch đồng ý gia hạn thanh toán tiền nhận chuyển nhượng phần vốn góp cho Bà H, bà Ph. Quá trình hợp tác ông Ch luôn có thiện chí tạo điều kiện cho Bà H, bà Ph nhưng 02 bà không thực hiện đúng nghĩa vụ lại còn khởi kiện Công ty C. Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Ch vẫn có thiện chí hòa giải nhưng không được, do đó tại phiên tòa phúc thẩm ông Ch đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Về tổng số tiền Bà H, bà Ph đã chuyển vào tài khoản của ông Ch để thanh toán cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C trong Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm:

Ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph trình bày tổng số tiền Bà H, bà Ph đã chuyển cho ông Ch là 50 tỷ đồng, trong đó 45 tỷ đồng có nội dung chuyển tiền là thanh toán cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C trong Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm còn 05 tỷ đồng không ghi cụ thể là thanh toán cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C trong Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm, đồng thời ông Ch cũng không thừa nhận 05 tỷ đồng này là nhận thanh toán cho việc chuyển nhượng phần vốn góp trong Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm. Do đó quá trình giải quyết sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph cùng với ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C cùng thống nhất xác định tổng số tiền Bà H, bà Ph đã chuyển vào tài khoản của ông Ch nhằm mục đích thanh toán cho việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C trong Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm là 45 tỷ đồng.

4. Về việc bàn giao dự án Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm:

Ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph trình bày Công ty C đã bàn giao dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm cho Bà H, bà Ph quản lý, khi bàn giao có lập biên bản trong đó ông B đại diện bên giao là Công ty C và bên nhận là ông Tôn H là đối tác của Bà H, bà Ph đại diện nhận, tuy nhiên biên bản này đã bị mất không còn lưu giữ, đến năm 2019 thì Bà H, bà Ph mới rút quân khỏi dự án đối với Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm; ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C phủ nhận lời trình bày này của ông D, ông

T vì không có chứng cứ chứng minh mà khẳng định Công ty C chưa bàn giao dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm cho Bà H, bà Ph, thực tế hiện nay dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm vẫn do Công ty C đang trực tiếp quản lý.

#### 5. Việc thành lập Ban quản lý dự án chung:

Ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph trình bày mặc dù không có văn bản về việc thành lập Ban quản lý dự án chung tuy nhiên việc Công ty C ủy quyền bằng hình thức có giấy giới thiệu cho người của Bà H, bà Ph đi họp đối với các vấn đề có liên quan đến dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm tại các cơ quan ban ngành và xin điều chỉnh quy hoạch ... thể hiện Công ty C đã chuyển giao quyền quản lý cho Bà H, bà Ph; ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C phủ nhận lời trình bày này của ông D, ông T và khẳng định vì Bà H, bà Ph không thanh toán đúng theo thỏa thuận trong Phụ lục hợp đồng số 01 nên Công ty C không tiến hành các thủ tục pháp lý chuyển nhượng phần vốn góp trong dự án Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm cho Bà H, bà Ph và cũng chưa thành lập Ban quản lý dự án chung.

6. Việc đầu tư thực tế của các bên vào Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm cũng như giá trị dự án Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm:

Ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph thừa nhận theo Biên bản thẩm định tại chỗ và Chứng thư thẩm định giá thì Bà H, bà Ph đã đầu tư thực tế vào Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm 02 hạng mục, gồm tường rào hai bên dự án trị giá 703.066.608đ và thảm cỏ vỉa hè bên ngoài đất dự án tiếp giáp mặt tiền đường ven biển trị giá 345.427.300đ, tổng cộng là 1.048.494.900đ. Đồng thời thực chất việc Công ty C chuyển nhượng phần vốn góp trong Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm cho Bà H, bà Ph chính là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nếu Bà H, bà Ph không đầu tư vào dự án thì dự án sẽ bị thu hồi, do đó hiện nay giá trị quyền sử dụng đất của dự án tăng là có công sức của Bà H, bà Ph; ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C phủ nhận lời trình bày của ông D, ông T và có quan điểm Công ty C đã nộp tiền sử dụng đất một lần đối với dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm nên diện tích đất Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm là thuộc quyền sử dụng của Công ty C, do đó giá trị quyền sử dụng đất của Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm tăng là biến động tự nhiên chứ không phải do công sức của Bà H, bà Ph đầu tư vào làm cho giá trị dự án tăng, thực tế chứng minh là hạng mục đầu tư và giá trị đầu tư của Bà H, bà Ph vào dự án này là không đáng kể.

#### 7. Về các chi phí khác phát sinh:

Ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph trình bày Công ty C đã giao dự án cho Bà H, bà Ph nên Bà H, bà Ph đã ký kết với 02 công ty đối tác để thiết kế dự án; xin điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500; đánh giá tác động môi trường; gia hạn dự án... (chứng từ tài liệu kèm theo) do đó đã phát sinh nhiều chi phí chưa tính được cụ thể, trong đó có cả những chi phí cũng không thể tính;



ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C có quan điểm việc ông D, ông T nêu Công ty C không biết cụ thể. Tuy nhiên theo thỏa thuận thì Công ty C không phải hoàn trả 45 tỷ cho Bà H, bà Ph nhưng vì có thể Bà H, bà Ph đã có những chi phí phát sinh như ông D, ông T trình bày nên Công ty C mới tự nguyện hoàn trả cho Bà H, bà Ph 45 tỷ đồng.

#### 8. Các yêu cầu của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph cùng với ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C cùng có quan điểm chung là không đồng ý hòa giải tiếp tục việc thực hiện chuyển nhượng phần vốn góp đối với Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm và không đồng ý hòa giải giải quyết hậu quả của việc chuyển nhượng phần vốn góp đối với Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm không thành, mà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào các tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Các đương sự đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết các nội dung cụ thể như sau:

- Ông D, ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph đề nghị:

+ Xem xét quyền lợi của 02 đối tác mà Bà H, bà Ph đã ký kết để triển khai dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi của họ.

+ Đề nghị xem xét công sức của Bà H, bà Ph trong việc đầu tư vào dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm nên dự án không bị thu hồi và nay giá trị quyền sử dụng đất của dự án tăng do đó cần căn cứ vào chứng thư thẩm định giá để giải quyết quyền lợi cho Bà H, bà Ph phù hợp.

- Ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C đề nghị:

+ Căn cứ vào sự thỏa thuận của các bên thì 15 tỷ đồng tiền đặt cọc trong Thỏa thuận đặt cọc số 09 được xem là tiền thanh toán đợt 1 của Phụ lục hợp đồng số 01 nên việc án sơ thẩm buộc Công ty C phải chịu phạt cọc 15 tỷ đồng là không đúng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm không phạt cọc Công ty C 15 tỷ đồng.

+ Căn cứ vào sự thỏa thuận của các bên thì lẽ ra Công ty C không phải hoàn trả 45 tỷ đồng cho Bà H, bà Ph vì Bà H, bà Ph vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nhưng vì trên thực tế có thể Bà H, bà Ph đã có những chi phí phát sinh điều chỉnh quy hoạch, đánh giá tác động môi trường... như ông D, ông T trình bày. Đồng thời Bà H, bà Ph có đầu tư làm tường rào, trồng thảm cỏ bên ngoài dự án nên Công ty C tự nguyện đồng ý hoàn trả 45 tỷ đồng đã nhận cho Bà H, bà Ph và tự nguyện hỗ trợ thêm đối với tất cả các khoản chi phí khác phát sinh cho Bà H, bà Ph 45 tỷ đồng nữa, tổng cộng Công ty C tự nguyện hỗ trợ cho Bà H, bà Ph tổng cộng là 90 tỷ đồng. Tuy nhiên án sơ thẩm lại nhận định và quyết định buộc Công ty C phải hoàn

trả và bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận tổng cộng 90 tỷ đồng cho Bà H, bà Ph là không đúng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm không buộc Công ty C phải có nghĩa vụ trả cho Bà H, bà Ph 90 tỷ đồng, mà ghi nhận sự tự nguyện của Công ty C đồng ý hỗ trợ cho Bà H, bà Ph tổng cộng 90 tỷ đồng.

+ Đối với các chi phí Bà H, bà Ph đã bỏ ra từ việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C trong dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm: Quá trình giải quyết sơ thẩm Bà H, bà Ph yêu cầu Công ty C phải trả tổng các khoản chi phí đã bỏ ra từ việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C trong dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm là 6.879.537.000đ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận chi phí đối với những chứng từ hợp lệ là 4.055.298.021đ. Tại Phiên tòa phúc thẩm Công ty C cũng tự nguyện đồng ý hỗ trợ Bà H, bà Ph tổng các khoản chi phí Bà H, bà Ph đã bỏ ra từ việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C trong dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm đúng như Bà H, bà Ph đã yêu cầu ban đầu là 6.879.537.000đ.

Như vậy, Công ty C đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của Công ty C đồng ý hỗ trợ cho Bà H, bà Ph tổng cộng tất cả các khoản là 96.879.537.000đ.

**\* Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:**

Về tố tụng: Đề nghị Hội đồng phúc thẩm xem xét trong thành phần những người tham gia tố tụng của bản án sơ thẩm thì ông Tôn H là người làm chứng nhưng trong quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm không có; ngoài ra những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung:

- Thỏa thuận đặt cọc 09 được ký sau ngày ký Phụ lục hợp đồng số 01 nên vô hiệu; hai bên không thành lập Ban quản lý dự án chung; Bà H, bà Ph vi phạm nghĩa vụ thanh toán; Công ty C không làm thủ tục chuyển nhượng phần vốn góp nhưng vẫn tiếp tục nhận tiền.

- Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà H, bà Ph mà chấp nhận yêu cầu của Công ty C là đúng; kháng cáo của Bà H, bà Ph là không có căn cứ; kháng cáo của Công ty C là có căn cứ.

- Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Công ty C sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Hủy các văn bản chuyển nhượng phần vốn góp giữa Bà H, bà Ph với Công ty C; Công ty C không phải chịu phạt cọc 15 tỷ đồng đối với Bà H, bà Ph và ghi nhận sự tự nguyện của Công ty C tự nguyện hỗ trợ cho Bà H, bà Ph 96.879.537.000đ.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhân định về vụ án như sau:

**[I]. Đối với tư cách làm chứng của ông Tôn Hoàng:**

Tòa án cấp phúc thẩm không đưa Ông H vào thành phần người làm chứng và không triệu tập Ông H tham gia phiên tòa phúc thẩm vì trong hồ sơ vụ án đã thể hiện quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm Ông H đã có lời trình bày Ông H được bà Ph cử vào tham gia Ban quản lý dự án Khu du lịch Bến Cát – Hồ Tràm để thực hiện một số việc như xin điều chỉnh giấy phép xây dựng, chỉ đạo các hoạt động xây dựng của dự án nhưng sau đó có sự thay đổi nên ông không làm việc với bà Ph nữa. Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và sự thừa nhận của ông T bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph tại Tòa án cấp sơ thẩm là không có chứng cứ chứng minh Bà H, bà Ph và Công ty C đã thành lập Ban quản lý dự án chung đối với Khu du lịch Bến Cát – Hồ Tràm, do đó vai trò làm chứng của Ông H là không có ý nghĩa trong việc giải quyết vụ án, nên Tòa án cấp phúc thẩm không triệu tập Ông H tham gia phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với Khoản 1, Điều 214 Bộ luật Tố Tụng Dân sự là Tòa án chỉ triệu tập những người cần thiết đến phiên tòa.

**[II]. Về cơ sở pháp lý Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm liên quan đến tranh chấp giữa Bà H, bà Ph với Công ty C:**

Ngày 28-5-2003 UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 4884/QĐ-UB phê duyệt kế hoạch chi tiết TL1/500 Khu du lịch sinh thái – Hồ Tràm xã Ph huyện X của Công ty C (BL 219-221).

Ngày 20-10-2003 UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 9670/QĐ-UB thu hồi 142,192,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Ph, huyện X để cho Công ty C thuê đầu tư xây dựng Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm (BL 217)

Ngày 6-9-2004 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ký Hợp đồng thuê đất số 31HĐ/TĐ cho Công ty C thuê 142.192,4m<sup>2</sup> vị trí tại xã Ph, huyện X để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm; thời gian thuê là 50 năm kể từ ngày 20-10-2003; nộp tiền thuê đất hàng năm (BL 215, 216).

Ngày 18-10-2004 UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định 7707/QĐ-UB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 142.192,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Ph, huyện X cho Công ty C để đầu tư xây dựng Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm (BL 214).

Cùng ngày 18-10-2004 UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00782 cho Công ty C được quyền sử dụng đất thuê đối với diện tích đất 142.192,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Ph, huyện X (BL 213).

Ngày 31-01-2007 Công ty C được chỉnh lý trang IV trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00782 nội dung: “chuyển sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo các biên lai nộp tiền sử dụng đất” (BL 213).

Ngày 23-9-2011 UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định 2105/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu du lịch biển Bến cát – Hồ Tràm tại xã Ph, huyện X (BL 195-201).

Ngày 15-7-2013 Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy phép xây dựng số 59/GPXD cho Công ty C được xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án Khu du lịch biển Bến cát – Hồ Tràm (BL 204).

**[III]. Việc triển khai dự án Khu du lịch biển Bến cát – Hồ Tràm của Công ty C và việc hợp tác đầu tư; chuyển nhượng phần vốn góp Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm giữa Công ty C với Bà H, bà Ph:**

**[1]. Việc triển khai dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm của Công ty C:**

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05-5-2020 của Tòa án huyện X phù hợp với sự thừa nhận của các bên đương sự (BL 243, 244) thể hiện: Trên diện tích đất Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm thì Công ty C mới triển khai làm 03 đường nội bộ; xây dựng tường rào tiếp giáp mặt tiền đường ven biển dài khoảng 500m; trên đất dự án có 01 căn nhà cấp 4 khoảng 200m<sup>2</sup>, tường xây, mái một phần lợp tôn một phần đổ mái bằng do Công ty C xây dựng năm 2004 và một số cây dương, cây bạch đàn do Công ty C trồng.

**[2]. Việc thỏa thuận ký kết hợp tác đầu tư Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm giữa Công ty C với Bà H, bà Ph:**

Ngày 20-12-2015, ông Ch giám đốc Công ty C ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 09/2015/HĐHTKD với Bà H, bà Ph (BL 13-16) với nội dung: Công ty C cùng Bà H, bà Ph hợp tác đầu tư xây dựng và khai thác dự án “Xây dựng khu du lịch sinh thái Biển Hồ Tràm” với tổng số vốn đầu tư dự kiến ban đầu là 202.378.528.000đ; Công ty C góp quyền sử dụng đất của dự án theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00782 ngày 18-10-2004 trị giá 102.378.528.000đ tương đương 50,58%, Bà H và bà Ph mỗi người góp 50.000.000.000đ bằng tiền mặt tương đương 24,71%; thời gian Bà H và bà Ph phải góp vốn là trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng này; các bên cùng thành lập Ban quản lý dự án và cử người đại diện tham gia Ban quản lý dự án.

Tuy nhiên căn cứ vào sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thì Bà H, bà Ph chưa chuyển tiền hợp tác đầu tư vào Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm cho Công ty C.

**[3]. Việc thỏa thuận và ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C đối với dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm giữa Công ty C và Bà H, bà Ph:**

Mặc dù ngày 20-12-2015, Công ty C đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm số 09 với Bà H, bà Ph nhưng đến ngày 20-4-2016, Công ty C lại có Biên bản Hợp Hội đồng thành viên (BL 18) với nội dung: Ông Ch, bà S, bà Nh thống nhất 3/3 thành viên đồng ý ủy thác cho ông Ch được toàn quyền tiến hành những công việc tìm kiếm, đánh giá năng lực của bên mua để chuyển nhượng dự án; được toàn quyền thương lượng, quyết định, ký các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng dự án; được toàn quyền nhận tiền từ bên nhận chuyển nhượng dự án.

Trên cơ sở Biên bản Hợp Hội đồng thành viên ngày 20-4-2016 thì ngày 25-4-2016 ông Ch ký Phụ lục số 01 (BL 10-12) của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 09/2015/HĐHTKD với Bà H, bà Ph với nội dung: Trong thời gian qua Công ty C là một bên tham gia góp vốn thực hiện dự án là 102.378.528.000đ tương đương 50,58% tổng vốn đầu tư của dự án. Nay Công ty C muốn chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp (102.378.528.000đ) cho Bà H, bà Ph:

- Giá chuyển nhượng phần vốn góp (Điều 2): Các bên thỏa thuận thống nhất giá chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty C là 102.378.528.000đ. Bà H, bà Ph mỗi người đồng ý mua lại một phần vốn góp của Công ty C là 51.189.264.000đ với giá 51.189.264.000đ.

- Thời điểm thanh toán (Điều 3): Bà H và bà Ph thống nhất cùng thanh toán chung cho Công ty C, việc Công ty C nhận thanh toán từ Bà H hay bà Ph đều được coi là thanh toán chung, việc thanh toán được chia làm 05 đợt như sau:

+ Đợt 1: Trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký Phụ lục số 01 thì Bà H và bà Ph phải thanh toán 15.000.000.000đ.

+ Đợt 2: Trong vòng 130 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 1 thì Bà H và bà Ph phải thanh toán tiếp 30.000.000.000đ.

+ Đợt 3: Trong vòng 60 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 2 thì Bà H và bà Ph phải thanh toán tiếp 30.000.000.000đ.

+ Đợt 4: Trong vòng 60 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 3 thì Bà H và bà Ph phải thanh toán tiếp 13.378.528.000đ.

+ Đợt 5: Trong vòng 60 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 4 thì Bà H và bà Ph phải thanh toán tiếp số tiền còn lại là 14.000.000.000đ.

- Quyền và nghĩa vụ của Công ty C (Điều 4):

+ Sau khi nhận tiền thanh toán đợt 2 thì Công ty C phải tiến hành các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm cho Bà H, bà Ph theo cách thức phù hợp được quy định tại thời điểm đó.

+ Sau khi nhận tiền thanh toán đợt 3 thì Công ty C phải ủy quyền cho người của Bà H và bà Ph tham gia vào Ban quản lý dự án; quyết định và ủy quyền tương ứng cho người đại diện của Bà H, bà Ph.

+ Sau khi nhận tiền thanh toán đợt 4 thì Công ty C phải bàn giao toàn bộ giấy tờ pháp lý của dự án hoặc kết quả chuyển nhượng dự án cho Bà H, bà Ph.

+ Trường hợp Công ty C không thực hiện nghĩa vụ theo Phụ lục 01 này thì Bà H, bà Ph có quyền đơn phương chấm dứt việc chuyển nhượng, Công ty C phải hoàn trả số tiền đã nhận và phải bồi thường một khoản tiền tương đương khoản tiền đã nhận cho Bà H, bà Ph.

- Quyền và nghĩa vụ của Bà H, bà Ph (Điều 5):

+ Phải thanh toán đúng, đủ theo quy định tại Điều 3.

+ Trường hợp Bà H, bà Ph không thanh toán đúng thời hạn trong Phụ lục 01 thì Công ty C có quyền đơn phương chấm dứt việc chuyển nhượng phần vốn góp mà không phải hoàn trả số tiền đã nhận.

Ngày 26-4-2016 ông Ch đại diện các thành viên sáng lập Công ty C ký Thỏa thuận đặt cọc số 09/TTĐC-2016 (BL 08, 09 phô tô) với Bà H, bà Ph với nội dung cơ bản liên quan đến tranh chấp như sau:

- Đối tượng đặt cọc (Điều 1): Bà H, bà Ph đồng ý đặt cọc 15 tỷ đồng cho ông Ch để nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty C trong dự án “Xây dựng khu du lịch sinh thái Biển Hồ Tràm” với giá 102.378.528.000đ.

- Thời hạn đặt cọc (Điều 2): Trong thời hạn 02 ngày kể từ ngày ký Thỏa thuận đặt cọc số 09 thì Bà H, bà Ph phải thanh toán 15 tỷ đồng tiền đặt cọc vào tài khoản thụ hưởng của cá nhân ông Ch.

- Cách thức thực hiện (Điều 3): Trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày ông Ch nhận tiền cọc từ Bà H, bà Ph thì các bên có trách nhiệm tiến hành liên hệ tìm hiểu và thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng dự án; tùy vào quy định hiện hành và vì lợi ích của các bên mà lúc đó các bên ký hợp đồng chính thức theo cách thức tốt nhất và khả thi nhất; việc thanh toán tiếp theo được chia làm 03 đợt tính từ thời điểm các bên chính thức ký hợp đồng và sẽ được các bên quy định cụ thể trong hợp đồng.

- Quyền và nghĩa vụ của Bà H, bà Ph (Điều 4):

+ Giao tiền đặt cọc đúng thời hạn trong thỏa thuận này.

+ Số tiền đặt cọc được coi là một phần của thanh toán nếu các bên ký hợp đồng chính thức.

+ Bà H, bà Ph được quyền nhận lại số tiền đặt cọc và nhận một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc trong trường hợp Công ty C từ chối chuyển nhượng dự án.

+ Bà H, bà Ph không được nhận lại số tiền đặt cọc nếu từ chối nhận chuyển nhượng dự án.

- Quyền và nghĩa vụ của Công ty C (Điều 5): Công ty C phải trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc cho Bà H, bà Ph nếu từ chối chuyển nhượng dự án.

#### **[4]. Bản chất và đối tượng giao dịch giữa Công ty C và Bà H, bà Ph:**

Xét thấy, quá trình soạn thảo văn bản về hình thức văn bản câu chữ của Phụ lục hợp đồng số 01 và Thỏa thuận đặt cọc số 09 dễ gây ra sự nhầm lẫn hiểu lầm là Công ty C và Bà H, bà Ph thỏa thuận ký kết chuyển nhượng toàn bộ dự án Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm. Tuy nhiên vì Phụ lục hợp đồng số 01 là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 09, đồng thời căn cứ vào nội dung của Phụ lục hợp đồng số 01 và Thỏa thuận đặt cọc số 09 cũng như nội dung yêu cầu khởi kiện của Bà H, bà Ph đã có đủ căn cứ để xác định: Công ty C thỏa thuận ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư số 09; Phụ lục hợp đồng số 01 và Thỏa thuận đặt cọc số 09 với Bà H, bà Ph là để chuyển nhượng một phần vốn góp của Công ty C đối với phần giá trị mà Bà H, bà Ph đã ký kết hợp tác đầu tư trong dự án Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm với Công ty C cho Bà H, bà Ph, chứ không phải Công ty C chuyển nhượng toàn bộ dự án Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm cho Bà H, bà Ph.

**[IV]. Diễn biến việc chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C trong dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm với Bà H bà Ph; nguyên nhân xảy ra tranh chấp và các vấn đề tố tụng liên quan tại Tòa án cấp sơ thẩm:**

**[1]. Diễn biến việc chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C trong dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm với Bà H bà Ph:**

Ngày 26-4-2016 bà Bành Mỹ H chuyển 15 tỷ đồng vào tài khoản 1700 206 003 449 của ông Ch tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh với nội dung chuyển tiền là “*chuyển tiền đặt cọc đất Hồ Tràm*” theo Lệnh thanh toán có số tham chiếu đi là 130 216 042 600 106 (BL 112). Cùng ngày 26-4-2016 Bà H, bà Ph và ông Ch cùng với sự làm chứng của ông Đặng Hùng D và bà Bùi Thị Thúy Tr đã ký Biên nhận (BL 07) nội dung người nhận ủy thác của Bà H, bà Ph là bà Bành Mỹ H đã chuyển khoản cho ông Ch tiền đặt cọc 15 tỷ đồng với nội dung “*nhận tiền đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc số 09/TTĐC-2016 ngày 26-4-2016, làm cơ sở cho việc các bên cam kết chuyển*

*nhường và nhận chuyển nhượng dự án theo Thỏa thuận đặt cọc số 09/TTĐC-2016 ngày 26-4-2016”.*

Ngày 25-8-2016 bà Bành Mỹ H chuyển 5 tỷ đồng vào tài khoản 1700 206 003 449 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh cho ông Ch với nội dung chuyển tiền là “*chuyển tiền Lê Hữu Ch*” theo Lệnh thanh toán có số tham chiếu đi là 130216082500327 (BL 112).

Ngày 26-9-2016 bà Bành Mỹ H chuyển 10 tỷ đồng vào tài khoản 1700 206 003 449 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh cho ông Ch với nội dung chuyển tiền là “*Bành Mỹ H trả tiền đất Hồ Tràm*” theo Lệnh thanh toán có số tham chiếu đi là 10008646 (BL 111).

Ngày 05-10-2016 ông Nguyễn Thanh S chuyển 15 tỷ đồng vào tài khoản 1700 206 003 449 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh cho ông Ch với nội dung chuyển tiền là “*Nguyễn Thanh Sơn chuyển tiền dùm bà Nguyễn Thị Kim Ph - hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng ngày 20-12-2015*” (BL 144).

## **[2]. Về nguyên nhân xảy ra tranh chấp:**

Theo Bà H, bà Ph thì do ông Ch không thực hiện đúng cam kết ghi trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng tiến hành các thủ tục chuyển nhượng phần vốn góp trong dự án theo thỏa thuận; không thông báo cách thức thực hiện, thời gian triển khai các thủ tục chuyển nhượng vốn góp lại buộc Bà H, bà Ph tạm ngưng các công việc triển khai xây dựng dự án nên ngày 23-10-2018 Bà H, bà Ph có đơn khởi kiện Công ty C đề nghị Tòa án huyện X công nhận tính hợp pháp của Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25-4-2016; yêu cầu Công ty C chuyển nhượng phần vốn góp bằng quyền sử dụng đất với giá 102.378.528.000đ cho Bà H, bà Ph để tiếp tục thực hiện dự án (BL 21-23).

Ngày 04-6-2019 Tòa án huyện X thụ lý vụ án (BL 26).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm Bà H, bà Ph bổ sung yêu cầu trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện mà tuyên hủy việc chuyển nhượng phần vốn góp thì đề nghị giải quyết hậu quả của việc vô hiệu và buộc Công ty C phải thanh toán số tiền mà Bà H, bà Ph đã bỏ ra chi phí là 6.879.537.000đ.

## **[3]. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án:**

Vì Phụ lục hợp đồng số 01 là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 09, do đó việc tranh chấp giữa Bà H, bà Ph với Công ty C được xác định là tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp, chứ không chỉ đơn thuần là tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh như án sơ thẩm đã xác định.



#### **[4]. Việc yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:**

Ngày 20-6-2019 ông D (đại diện theo ủy quyền của Bà H, bà Ph) có Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời yêu cầu cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp; cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp (BL 31, 32).

Ngày 21-6-2019 Tòa án huyện X ban hành Quyết định buộc thực hiện biện pháp đảm bảo số 06/2019/QĐ-BPBD buộc Bà H phải gửi tài sản đảm bảo trị giá 1.000.000.000đ vào tài khoản 130-10-00-153877-8 của Bà H tại Ngân hàng BIDV- Chi nhánh giao dịch số 2, địa chỉ 04-06 Võ Văn Kiệt, phường Ng, Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh (BL 38).

Cùng ngày 21-6-2019 Ngân hàng BIDV- Chi nhánh giao dịch số 2, địa chỉ 04-06 Võ Văn Kiệt, phường Ng, Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh đã phong tỏa 1.000.000.000đ trong tài khoản 130-10-00-153877-8 của Bà H (BL36, 37).

#### **[5]. Việc định giá dự án Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm và giá trị đầu tư của Bà H, bà Ph vào Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm:**

Ngày 28-9-2020 Công ty Cổ phần Định giá và Đầu tư kinh doanh bất động sản Th có Chứng thư thẩm định giá số 1770820/CT-TV xác định giá trị dự án khu du lịch sinh thái Biển Hồ Tràm và giá trị đầu tư của Bà H, bà Ph vào dự án Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm như sau:

- Giá trị quyền sử dụng đất chuyên dùng của Công ty C là chủ đầu tư trị giá 565.323.424.994đ.

- Đường (03 đường) giao thông nội bộ (do Công ty C đầu tư) trị giá 270.000.000đ.

- Tường rào mặt tiền tiếp giáp mặt tiền đường biển (do Công ty C đầu tư) trị giá 540.498.528đ.

- Tường rào hai bên khu đất (do Bà H và bà Ph đầu tư) trị giá 703.066.608đ.

- Vía hè thăm cỏ (do Bà H và bà Ph đầu tư) trị giá 345.427.300đ.

#### **[V]. Xét yêu cầu khởi kiện của Bà H, bà Ph và các yêu cầu kháng cáo của Bà H, bà Ph cũng như kháng cáo của Công ty C đối với bản án sơ thẩm như sau:**

##### **[1]. Nguyên nhân và lý do Công ty C và Bà H, bà Ph ký kết Thỏa thuận đặt cọc số 09 sau Phụ lục hợp đồng số 01:**

Xét thấy, mục đích của việc đặt cọc là để đảm bảo việc thực hiện giao dịch, do đó theo thông lệ thì việc đặt cọc được các bên tham gia giao dịch thỏa thuận ký kết

trước khi ký kết hợp đồng chính thức. Tuy nhiên vì trước đó Công ty C và Bà H, bà Ph đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 09 đối với dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm vào ngày 20-12-2015 rồi, nên ngày 25-4-2016 Công ty C mới ký kết Phụ lục số 01 (của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 09) với Bà H, bà Ph để thay đổi nội dung Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 09 là Công ty C không hợp tác đầu tư dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm với Bà H, bà Ph nữa, mà chuyển nhượng một phần vốn góp trị giá 102.378.528.000đ của Công ty C trong dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm cho Bà H, bà Ph. Do đó Phụ lục hợp đồng số 01 là bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 09, và đây cũng chính là lý do mà Công ty C và Bà H, bà Ph ký Thỏa thuận đặt cọc số 09 sau khi ký Phụ lục hợp đồng số 01.

**[2]. Tính hợp pháp của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 09 ngày 20-12-2015; Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25-4-2016; Thỏa thuận đặt cọc số 09 ngày 26-4-2016:**

Sau khi Công ty C và Bà H, bà Ph ký Phụ lục hợp đồng số 01 (của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 09 ngày 20-12-2015) ngày 25-4-2016 thì việc góp vốn hợp tác đầu tư kinh doanh giữa Công ty C với Bà H, bà Ph được chuyển hóa thành việc chuyển nhượng phần vốn góp.

Mặc dù Phụ lục hợp đồng số 01 được các bên ký kết trước Thỏa thuận đặt cọc số 09, đồng thời căn cứ vào nội dung của 02 văn bản này cho thấy về cơ bản thì nội dung thỏa thuận của các bên về việc chuyển nhượng phần vốn góp trong dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm là thống nhất trùng khớp với nhau, nhưng bên cạnh đó cũng có điều khoản được các bên thỏa thuận về cùng một vấn đề nhưng nội dung ghi nhận trong hai văn bản này là không trùng khớp với nhau nhưng cũng không mâu thuẫn đối kháng loại trừ nhau.

Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng vốn góp cũng như quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận tính hợp pháp của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 09; Phụ lục hợp đồng số 01 và Thỏa thuận đặt cọc số 09. Do đó các văn bản này là căn cứ để xem xét giải quyết tranh chấp giữa Bà H, bà Ph với Công ty C, cụ thể như sau:

- Về giá chuyển nhượng phần vốn góp: Tại Điều 2 của Phụ lục hợp đồng số 01 và Điều 1 của Thỏa thuận đặt cọc số 09 đều ghi nhận và đều được các bên đương sự thừa nhận thống nhất là Bà H, bà Ph nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C (tương ứng với phần giá trị mà Bà H, bà Ph đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty C theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 09) trong dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm với giá 102.378.528.000đ.

- Về phương thức thanh toán: Tại Điều 3 của Phụ lục hợp đồng số 01 ghi nhận Bà H, bà Ph phải thanh toán tiền nhận chuyển nhượng phần vốn góp cho Công ty C làm 05 đợt; tại Điều 3 của Thỏa thuận đặt cọc số 09 lại ghi nhận Bà H, bà Ph phải thanh toán tiền nhận chuyển nhượng phần vốn góp cho Công ty C làm 03 đợt tính

từ thời điểm các bên chính thức ký hợp đồng, nhưng lại không ghi cụ thể mỗi đợt Bà H, bà Ph phải thanh toán số tiền cụ thể bao nhiêu mà ghi nhận là việc thanh toán “*sẽ được các bên quy định cụ thể trong hợp đồng*”. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đều thống nhất là Bà H, bà Ph phải thanh toán tiền nhận chuyển nhượng phần vốn góp cho Công ty C làm 05 đợt theo thỏa thuận tại Điều 3 của Phụ lục hợp đồng số 01.

- Về nghĩa vụ thanh toán chung: Mặc dù Bà H và bà Ph là hai đối tác độc lập nhưng cùng mua chung phần vốn góp của Công ty C. Tại Điều 3 của Phụ lục hợp đồng số 01 có ghi nhận Bà H và bà Ph thống nhất cùng thanh toán chung cho Công ty C. Việc Công ty C nhận thanh toán từ Bà H hay bà Ph đều được coi là thanh toán chung. Do đó toàn bộ số tiền mà Công ty C đã nhận thanh toán từ việc chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C trong dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm được xác định là việc thanh toán chung của Bà H, bà Ph.

### **[3]. Xét loại hợp đồng của Phụ lục hợp đồng số 01 Thỏa thuận đặt cọc số 09:**

Căn cứ vào Phụ lục hợp đồng số 01 và Thỏa thuận đặt cọc số 09 giữa Công ty C với Bà H, bà Ph về việc chuyển nhượng phần vốn góp cho thấy 02 văn bản này là loại hợp đồng song vụ, điều này có nghĩa là nghĩa vụ của bên này là căn cứ và điều kiện để phát sinh nghĩa vụ của bên kia, và các bên trong hợp đồng đều phải có nghĩa vụ đối với nhau, đồng thời quyền lợi của các bên là phụ thuộc vào việc thực hiện nghĩa vụ của bên kia.

### **[4]. Xét việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của Bà H, bà Ph cũng như của Công ty C đối với Phụ lục hợp đồng số 01 và Thỏa thuận đặt cọc số 09:**

#### **[4.1]. Nghĩa vụ đặt cọc và thanh toán tiền đợt 1 của Bà H, bà Ph đối với Công ty C theo Phụ lục hợp đồng số 01 và Thỏa thuận đặt cọc số 09:**

Trong giai đoạn đặt cọc (theo Thỏa thuận đặt cọc số 09) và trong giai đoạn thanh toán tiền đợt 1 (theo Phụ lục hợp đồng số 01) thì Công ty C và Bà H, bà Ph chỉ ghi nhận nghĩa vụ của Bà H, bà Ph đối với Công ty C chứ không ghi nhận nghĩa vụ của Công ty C đối với Bà H, bà Ph.

Tại Điều 3 Phụ lục hợp đồng số 01 ghi nhận trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký Phụ lục hợp đồng số 01 thì Bà H, bà Ph phải thanh toán cho Công ty C 15 tỷ đồng; tại Điều 2 của Thỏa thuận đặt cọc số 09 ghi nhận trong thời hạn 02 ngày kể từ ngày ký Thỏa thuận đặt cọc số 09 thì Bà H, bà Ph phải chuyển 15 tỷ đồng tiền đặt cọc vào tài khoản thụ hưởng của ông Ch. Đồng thời tại Điều 4 của Thỏa thuận đặt cọc số 09 cũng ghi nhận “*số tiền đặt cọc được coi là một phần của thanh toán nếu các bên ký hợp đồng chính thức*”.

Căn cứ vào Lệnh thanh toán có số tham chiếu đi 130 216 042 600 106 ngày 26-4-2016 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi

nhánh thành phố Hồ Chí Minh thể hiện cùng ngày ký Thỏa thuận đặt cọc số 09 thì Bà H, bà Ph đã chuyển 15 tỷ đồng tiền đặt cọc cho ông Ch.

Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở để xác định: Bà H, bà Ph đã thực hiện đúng nghĩa vụ đặt cọc 15 tỷ đồng cho Công ty C theo Thỏa thuận đặt cọc số 09 và số tiền đặt cọc 15 tỷ đồng này được chuyển hóa thành số tiền Bà H, bà Ph đã thanh toán đợt 1 cho Công ty C theo Phụ lục hợp đồng số 01.

**[4.2]. Nghĩa vụ thanh toán đợt 02 của Bà H, bà Ph đối với Công ty C và nghĩa vụ của Công ty C đối với Bà H, bà Ph sau khi nhận tiền thanh toán tiền đợt 02 của Bà H, bà Ph theo Phụ lục hợp đồng số 01:**

Trong Thỏa thuận đặt cọc số 09 chỉ ghi nhận số tiền đặt cọc, thời gian phải đặt cọc và số tiền đặt cọc được coi là một phần thanh toán của hợp đồng, còn đối với số tiền mà Bà H, bà Ph phải thanh toán tiếp cho Công ty C thì các bên thống nhất ghi nhận là việc thanh toán “*sẽ được các bên quy định cụ thể trong hợp đồng*”. Do đó sau khi Bà H, bà Ph thanh toán 15 tỷ đồng đợt 1 cho Công ty C thì quyền và nghĩa vụ của Bà H, bà Ph cũng như của Công ty C đối với nhau sẽ căn cứ vào sự thỏa thuận của các bên đã được ghi nhận trong Phụ lục hợp đồng số 01.

Tại Điều 3 Phụ lục hợp đồng số 01 ghi nhận trong vòng 130 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 1 (tức là kể từ ngày 26/4/2016 đến ngày 03/9/2016) thì Bà H, bà Ph phải thanh toán đợt 02 là 30 tỷ đồng cho Công ty C. Căn cứ vào Lệnh thanh toán có số tham chiếu đi 130216082500327 ngày 25-8-2016 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh thì Bà H, bà Ph chỉ chuyển được 5/30 tỷ đồng cho Công ty C. Điều này thể hiện Bà H, bà Ph đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền đợt 02 đối với Công ty C đúng như sự thừa nhận của ông T (bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà H, bà Ph) tại phiên tòa phúc thẩm.

Căn cứ vào sự thỏa thuận của Công ty C và Bà H, bà Ph thì việc Bà H, bà Ph thanh toán đúng và đủ tiền đợt 02 theo Điều 3 Phụ lục hợp đồng số 01 là điều kiện bắt buộc cần và đủ để phát sinh nghĩa vụ của Công ty C phải tiến hành các thủ tục pháp lý chuyển nhượng phần vốn góp trong dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm cho Bà H, bà Ph. Tuy nhiên do Bà H, bà Ph chỉ thanh toán được 5/30 tỷ đồng cho Công ty C là vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 02 đã dẫn đến hệ quả không làm phát sinh nghĩa vụ của Công ty C phải thực hiện nghĩa vụ làm các thủ tục pháp lý chuyển nhượng phần vốn góp trong dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm cho Bà H, bà Ph theo Điều 4 Phụ lục hợp đồng số 01.

Vì ngay từ giai đoạn đầu Bà H, bà Ph đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền đợt 02 đối với Công ty C nên không làm phát sinh nghĩa vụ của Công ty C phải làm thủ tục chuyển nhượng phần vốn góp cho Bà H, bà Ph. Do đó căn cứ vào Điều 5 của Phụ lục hợp đồng số 01 thì ngay sau khi Bà H, bà Ph vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 2 thì Công ty C có quyền đơn phương chấm dứt việc chuyển nhượng phần vốn góp với Bà H, bà Ph mà không phải hoàn trả số tiền đã nhận cho Bà H, bà Ph. Điều

này đồng nghĩa là về mặt pháp lý thì Phụ lục hợp đồng số 01 không còn căn cứ để tiếp tục thực hiện nếu không có sự thỏa thuận khác của các bên đương sự.

**[5]. Nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm đối với một số quan điểm của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm liên quan đến việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp như sau:**

**[5.1]. Đối với việc Bà H, bà Ph thanh toán tiếp 25 tỷ đồng cho Công ty C:**

Ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph xác nhận là sau khi Bà H, bà Ph vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền đợt 02 Điều 3 của Phụ lục hợp đồng số 01 thì giữa Bà H, bà Ph và Công ty C không có văn bản nào ghi nhận về việc chuyển nhượng phần vốn góp giữa các bên sẽ được gia hạn thanh toán hay bị hủy bỏ. Tuy nhiên việc Bà H, bà Ph vẫn tiếp tục thanh toán tiếp 25 tỷ đồng vào tài khoản cá nhân ông Ch nhưng ông Ch không có ý kiến gì chứng tỏ ông Ch đã chấp nhận gia hạn thanh toán tiền chuyển nhượng phần vốn góp cho Bà H, bà Ph nên Phụ lục hợp đồng số 01 vẫn có hiệu lực thực hiện. Ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C không thừa nhận quan điểm này của ông D, ông T mà cho rằng việc Bà H, bà Ph vẫn chuyển thêm được 25 tỷ đồng cho ông Ch sau khi vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 2 là do Bà H, bà Ph tự chủ động chuyển tiền vào tài khoản nhận thanh của ông Ch mà các bên đã thỏa thuận trước đó, chứ không có văn bản nào xác định ông Ch đồng ý gia hạn thanh toán tiền nhận chuyển nhượng phần vốn góp cho Bà H, bà Ph.

Xét thấy: Mặc dù sau khi Bà H, bà Ph vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 2, Điều 3 của Phụ lục hợp đồng số 01 thì các bên không có thuận gì khác về việc chuyển nhượng phần vốn góp cũng như không có chứng cứ thể hiện ông Ch đồng ý gia hạn thanh toán tiền nhận chuyển nhượng phần vốn góp cho Bà H, bà Ph. Tuy nhiên điều này không có nghĩa là việc Bà H, bà Ph chuyển tiếp 25 tỷ đồng vào tài khoản cá nhân ông Ch nhưng ông Ch không có ý kiến gì là chứng tỏ ông Ch đã mặc nhiên chấp nhận gia hạn thanh toán tiền chuyển nhượng phần vốn góp cho Bà H, bà Ph. Vì trên thực tế thì lời trình bày này của ông D, ông T là không có căn cứ và không được ông Ch thừa nhận, mà theo ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C thì lý do Bà H, bà Ph vẫn chuyển tiếp được 25 tỷ đồng cho ông Ch là do Bà H, bà Ph tự chủ động chuyển tiền vào tài khoản nhận thanh toán của ông Ch mà các bên đã thỏa thuận ghi nhận trước đó. Nhận thấy lời trình bày của ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C về lý do Bà H, bà Ph vẫn chuyển tiếp được 25 tỷ đồng cho ông Ch là có cơ sở và có tính logic. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất việc án sơ thẩm nhận định Công ty C mặc nhiên chấp nhận việc thanh toán chậm của Bà H, bà Ph, sau đó lại không đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng phần vốn góp cho Bà H, bà Ph nên Công ty C vi phạm nghĩa vụ đối với Bà H, bà Ph do đó Công ty C phải bị phạt cọc là không có căn cứ pháp lý.

**[5.2]. Việc thành lập Ban quản lý dự án chung:**

Theo ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph thì mặc dù không có văn bản ghi nhận về việc các bên đã thành lập Ban quản lý dự án chung nhưng Công ty C đã chuyển giao quyền quản lý dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm cho Bà H, bà Ph thông qua hình thức ủy quyền là giấy giới thiệu cho người của Bà H, bà Ph đi họp tại các cơ quan ban ngành của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với các vấn đề có liên quan đến dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm. Tuy nhiên lời trình bày của ông D, ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph không được ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C thừa nhận, mà khẳng định Công ty C và Bà H, bà Ph chưa thành lập Ban quản lý dự án chung.

Xét thấy, việc ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph đồng hóa hành vi và nội dung ủy quyền với việc thành lập Ban quản lý dự án chung là không đúng.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa phúc thẩm thì ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph không chứng minh được Bà H, bà Ph và Công ty C đã thành lập Ban quản lý dự án chung. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất lời trình bày của ông D, ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph là không có cơ sở.

### **[5.3]. Việc bàn giao dự án:**

Ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph trình bày mặc dù không có chứng cứ chứng minh Công ty C đã bàn giao dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm cho Bà H, bà Ph, nhưng căn cứ vào Biên bản thẩm định tại chỗ và Chứng thư thẩm định giá thì Bà H, bà Ph đã đầu tư thực tế vào Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm 02 hạng mục gồm tường rào hai bên đất dự án trị giá 703.066.608đ và thảm cỏ vỉa hè bên ngoài đất dự án tiếp giáp mặt tiền đường ven biển trị giá 345.427.300đ, tổng cộng là 1.048.494.900đ. Điều này thể hiện Công ty C đã bàn giao dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm cho Bà H, bà Ph; ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C phủ nhận lời trình bày của ông D, ông T vì không có văn bản bàn giao nào được ký giữa các bên, mà khẳng định Công ty C chưa bàn giao quyền quản lý cho Bà H, bà Ph. Điều này được khẳng định thêm bởi trên thực tế hiện nay thì dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm vẫn do Công ty C đang trực tiếp quản lý.

Xét thấy:

- Phụ lục hợp đồng số 01 là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 09 mà trong đó Bà H, bà Ph là bên hợp tác đầu tư với Công ty C đối với Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm. Sau khi ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với Bà H, bà Ph thì Công ty C lại ký kết Phụ lục hợp đồng số 01 chuyển nhượng một phần vốn góp cho Bà H, bà Ph. Do đó đây chính là nguyên nhân và lý do mà Bà H, bà Ph có đầu tư vào Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm hai hạng mục là

xây tường rào 02 bên đất dự án và trồng thảm cỏ bên ngoài dự án tiếp giáp mặt tiền đường ven biển với tổng trị giá là 1.048.494.900đ.

- Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng phần vốn góp thì Bà H, bà Ph vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 2, nên Công ty C mới không làm thủ tục chuyển nhượng phần vốn góp cho Bà H, bà Ph và càng không thể tiến hành bàn giao dự án cũng như không thể chuyển giao quyền quản lý dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm cho Bà H, bà Ph. Từ các lý do trên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất lời trình bày của ông D và ông T là không có chứng cứ chứng minh, không có tính logic và không phù hợp với thực tế khách quan.

#### **[5.4]. Đối với việc dự án không bị thu hồi và giá trị dự án tăng:**

Ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph cho rằng nếu Bà H, bà Ph không đầu tư vào dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm thì dự án này sẽ bị thu hồi, và thực chất việc Công ty C chuyển nhượng phần vốn góp Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm cho Bà H, bà Ph chính là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó hiện nay giá trị quyền sử dụng đất của dự án tăng là có công sức của Bà H, bà Ph nên nếu Công ty C chấm dứt việc chuyển nhượng phần vốn góp cho Bà H, bà Ph thì phải xem xét đảm bảo quyền lợi cho Bà H, bà Ph; ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C không thừa nhận lời trình bày này của ông D, ông T mà có quan điểm Công ty C không nợ tiền sử dụng đất và đã nộp tiền sử dụng đất của dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm một lần cho nhà nước xong, nên đất dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm là thuộc quyền sử dụng của Công ty C. Căn cứ vào Biên bản thẩm định tại chỗ và Chứng thư thẩm định giá cho thấy hạng mục đầu tư và giá trị đầu tư của Bà H, bà Ph vào dự án là không đáng kể nên không thể cho rằng có sự đầu tư của Bà H, bà Ph làm cho giá trị dự án tăng. Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất không chấp nhận quan điểm của ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph mà chấp nhận quan điểm của ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C bởi các lý do sau:

- Không có căn cứ để xác định nếu Bà H, bà Ph không đầu tư vào dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm thì dự án này sẽ bị thu hồi.

- Căn cứ vào hạng mục và giá trị đầu tư của Bà H, bà Ph vào dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm theo Biên bản thẩm định tại chỗ và Chứng thư thẩm định giá thể hiện hạng mục đầu tư và giá trị đầu tư của Bà H, bà Ph vào dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm là không đáng kể.

- Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá cho thấy giá trị dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm tăng chính là giá trị quyền sử dụng đất của dự án thuộc quyền sử dụng của Công ty C tăng, và giá trị đất của dự án tăng là tăng theo biến động tự nhiên chứ không liên quan gì đến sự đầu tư của Bà H, bà Ph.

**\* Kết luận của Hội đồng xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của Bà H, bà Ph và các yêu cầu kháng cáo của Bà H, bà Ph cũng như kháng cáo**

**của Công ty C:** Từ những phân tích việc dẫn của Hội đồng xét xử phúc thẩm tại mục [V] cho thấy: Về hình thức án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà H, bà Ph đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp mà chấp nhận yêu cầu của Công ty C hủy hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp là đúng. Tuy nhiên về nội dung thì án sơ thẩm lại nhận định và quyết định Công ty C mặc nhiên chấp nhận việc thanh toán chậm của Bà H, bà Ph nhưng sau đó lại đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp với Bà H, bà Ph nên phải chịu phạt cọc, phải hoàn trả số tiền đã nhận, phải bồi thường một khoản tiền tương đương khoản tiền đã nhận cho Bà H, bà Ph thể hiện sự đánh giá nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm là chưa khách quan, toàn diện và đầy đủ dẫn đến việc áp dụng không chuẩn xác về quyền và nghĩa vụ song vụ của Bà H, bà Ph và Công ty C đã được các bên thỏa thuận và ghi nhận tại Điều 4 và Điều 5 của Phụ lục hợp đồng số 01, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không chấp nhận kháng cáo của Bà H, bà Ph; chấp nhận kháng cáo của Công ty C.

**[VI]. Xét hậu quả của việc chuyển nhượng phần vốn góp giữa Bà H, bà Ph với Công ty C không thành:**

**[1]. Về tổng số tiền Bà H, bà Ph đã giao cho ông Ch:**

Tại phiên tòa phúc thẩm ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph cùng với ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C cùng xác định thống nhất là tổng số tiền Bà H, bà Ph đã chuyển vào tài khoản cá nhân ông Ch với mục đích để nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C trong Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm là 45 tỷ đồng.

**[2]. Tổng chi phí Bà H, bà Ph đã bỏ ra từ việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C trong dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm theo yêu cầu của Bà H, bà Ph đối với Công ty C:**

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm Bà H, bà Ph có yêu cầu trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện mà tuyên hủy việc chuyển nhượng phần vốn góp thì đề nghị giải quyết hậu quả của việc vô hiệu và buộc Công ty C phải thanh toán số tiền mà Bà H, bà Ph đã bỏ ra từ việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C trong dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm tổng cộng là 6.879.537.000đ nhưng chỉ được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đối với các chi phí có hóa đơn chứng từ hợp lệ là 4.055.298.021đ.

**[3]. Hậu quả của việc chuyển nhượng phần vốn góp giữa Bà H, bà Ph với Công ty C không thành:**

Căn cứ vào Điều 5 của Phụ lục hợp đồng số 01 thì trường hợp Bà H, bà Ph không thanh toán đúng thời hạn trong Phụ lục 01 thì Công ty C có quyền đơn phương chấm dứt việc chuyển nhượng phần vốn góp và không phải hoàn trả lại số tiền 45 tỷ đồng đã nhận cho Bà H, bà Ph. Do đó theo thỏa thuận của Bà H, bà Ph và Công ty C thì khi hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp bị vô hiệu mà lỗi hoàn



toàn thuộc về Bà H, bà Ph thì chỉ có thể xem xét giải quyết đối với giá trị của 02 hạng mục mà Bà H, bà Ph đã đầu tư vào dự án và các chi phí khác phát sinh theo yêu cầu của Bà H, bà Ph.

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm thì ông Th, bà H và ông T 1 đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Công ty C có quan điểm: Vì Bà H, bà Ph từng có quan hệ hợp tác đầu tư với Công ty C trước khi nhận chuyển nhượng phần vốn góp, và thực tế Bà H, bà Ph đã đầu tư vào dự án Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm với tổng giá trị là 1.048.494.900đ. Bên cạnh đó theo lời trình bày của ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph thì có thể Bà H, bà Ph đã ký kết hợp đồng với Công ty S và Công ty A để thiết kế sơ đồ dự án Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm nên đã phát sinh chi phí, do đó Công ty C mới tự nguyện hoàn trả cho Bà H, bà Ph số tiền đã nhận 45 tỷ đồng và hỗ trợ thêm một khoản tiền bằng khoảng tiền đã nhận là 45 tỷ đồng; còn đối với các chi phí mà Bà H, bà Ph đã bỏ ra từ việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C trong dự án Khu du lịch biển Bến Cát – Hồ Tràm thì mặc dù án sơ thẩm chỉ chấp nhận đối với các hóa đơn chứng từ hợp lệ cho Bà H, bà Ph là 4.055.298.021đ, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm Công ty C đồng ý tự nguyện hỗ trợ tổng các khoản chi phí này theo đúng yêu cầu của Bà H, bà Ph là 6.879.537.000đ.

Như vậy, tổng cộng các khoản Công ty C tự nguyện hỗ trợ cho Bà H, bà Ph là:  
 $45.000.000.000đ + 45.000.000.000đ + 6.879.537.000đ = 96.879.537.000đ$ .

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định về vấn đề này như sau:

- Vì Bà H, bà Ph vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không làm phát sinh nghĩa vụ của Công ty C phải làm thủ tục chuyển nhượng phần vốn góp cho Bà H, bà Ph. Và vì Công ty C vẫn là chủ đầu tư của dự án Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm nên về nguyên tắc thì Bà H, bà Ph phải tự chịu hậu quả (nếu có) đối với những giao dịch do chính Bà H, bà Ph tự tạo ra cho mình mà không thuộc nghĩa vụ của Công ty C.

- Tại phiên tòa phúc thẩm Công ty C đã tự nguyện đồng ý hỗ trợ cho Bà H, bà Ph tổng cộng các khoản liên quan đến việc chuyển nhượng phần vốn góp trong dự án Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm không thành trong khi lỗi hoàn toàn thuộc về Bà H, bà Ph là 96.879.537.000đ cho thấy đây là sự thiện chí của Công ty C đối với Bà H, bà Ph.

- Sự hỗ trợ của Công ty C đối với Bà H, bà Ph là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, đảm bảo sự hài hòa quyền và lợi ích hợp pháp thực tế của các bên đương sự.

\* **Kết luận:** Từ các phân tích nhận định viện dẫn tại mục [V], mục [VI] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của Công ty C tại phiên tòa phúc thẩm.

**[VII]. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định một số vấn đề liên quan đến kháng cáo của Bà H, bà Ph về tố tụng:**

**[1]. Kháng cáo của Bà H, bà Ph về việc án sơ thẩm xác định thiếu người tham gia tố tụng:**

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph cũng như Công ty CP Đầu tư S có Công văn số 06/2020/CV và Công ty TNHH A có Công văn số 12/2020/CV-AKT vào cùng ngày 21/12/2020 với nội dung 02 công ty này được Bà H, bà Ph cùng các cổ đông khác chỉ định Công ty S được tham gia dự án với nhiệm vụ sẽ ký kết các hợp đồng tư vấn, thiết kế, xây dựng...toàn bộ các chi phí này là của công ty bỏ ra chưa được thống kê, công ty đã quản lý và triển khai dự án được 03 năm (từ tháng 5/2017); còn Công ty A thì được chỉ định tham gia dự án với nhiệm vụ tiếp quản, quản lý và triển khai dự án; thành lập “Ban quản lý dự án khu du lịch biển Bến Cát Hồ Tràm”, dùng thương hiệu “Dịch vụ du lịch Lan Rừng” để hoàn thiện các thủ tục của dự án, tư vấn, thiết kế, xây dựng, nghiên cứu đánh giá thị trường, huấn luyện nhân viên, phát triển thương hiệu.... toàn bộ các chi phí này là của công ty bỏ ra chưa được thống kê, công ty đã quản lý và triển khai dự án được hơn 04 năm (từ tháng 5/2016), tuy nhiên cả 02 công ty này đều không được Tòa án cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để xem xét đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy lời trình bày của ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph cũng như lời trình bày của Công ty S và Công ty A là không có căn cứ và Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng bởi các lý do sau:

- Vì Bà H, bà Ph không thực hiện việc thanh toán đúng theo Phụ lục hợp đồng số 01 nên Công ty C không thực hiện các thủ tục pháp lý chuyển giao phần vốn góp cho Bà H, bà Ph, chưa chính thức bàn giao dự án cho Bà H, bà Ph để triển khai và cũng chưa thành lập Ban quản lý dự án chung, do đó chủ đầu tư Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm vẫn là Công ty C chứ không phải là Bà H, bà Ph. Chính vì vậy Bà H, bà Ph không có tư cách về mặt pháp lý để ký kết, thành lập và chỉ định Công ty S và Công ty A tham gia dự án Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm.

- Việc ông D và ông T đại diện và bảo vệ quyền lợi cho Bà H, bà Ph cho rằng Công ty S và Công ty A đã tiến hành thiết kế sơ đồ dự án Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm thì cũng chỉ dừng lại ở mối quan hệ giữa Bà H, bà Ph với 02 công ty này ở giai đoạn đầu của việc chuyển nhượng phần vốn góp mới chỉ có duy nhất nghĩa vụ của Bà H, bà Ph đối với Công ty C chứ chưa phát sinh nghĩa vụ của Công ty C đối với Bà H, bà Ph.

- Công ty S và Công ty A không có chứng cứ chứng minh các nội dung mà 02 công ty này đã đề cập trong Công văn số 06/2020/CV và Công văn số 12/2020/CV-AKT cùng ngày 21/12/2020 là có liên quan đến nghĩa vụ của Công ty C.

- Căn cứ vào Biên bản thẩm định tại chỗ và Chứng thư thẩm định giá thể hiện Bà H, bà Ph là người trực tiếp bỏ tiền ra thuê đầu tư xây dựng 02 hạng mục gồm tường rào hai bên khu đất trị giá 703.066.608đ và thẩm cỏ vỉa hè bên ngoài đất dự án tiếp giáp mặt tiền đường ven biển trị giá 345.427.300đ, tổng cộng là 1.048.494.900đ. Ngoài ra trong hồ sơ không có bất cứ tài liệu chứng cứ nào thể hiện Công ty S và Công ty A đã đầu tư trực tiếp vào Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm mà có liên quan đến nghĩa vụ của Công ty C.

- Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm Bà H, bà Ph cũng đã có yêu cầu giải quyết trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện mà tuyên hủy việc chuyển nhượng phần vốn góp thì đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và buộc Công ty C phải thanh toán số tiền mà Bà H, bà Ph đã bỏ ra chi phí thuê nhân công, thiết kế, gia hạn điều chỉnh quy hoạch dự án ... tổng cộng là 6.879.537.000đ có chứng cứ tài liệu kèm theo gồm Hợp đồng thuê mướn; Biên bản thanh lý hợp đồng thuê mướn; các Biên nhận nhận tiền của Công ty A đối với Bà H, bà Ph. Điều này cho thấy giá trị và quyền lợi của 02 công ty này đã được các bên xác định và đã được Bà H, bà Ph giải quyết xong.

- Mặc dù tổng các chi phí Bà H, bà Ph yêu cầu đối với Công ty C phải hoàn trả từ việc chuyển nhượng phần vốn góp không thành là 6.879.537.000đ, nhưng Bà H, bà Ph chỉ được án sơ thẩm chấp nhận đối với các hóa đơn chứng từ hợp lệ là 4.055.298.021đ. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm thì Công ty C cũng tự nguyện hỗ trợ cho Bà H, bà Ph đúng theo yêu cầu khởi kiện của Bà H, bà Ph là 6.879.537.000đ. Như vậy hậu quả của việc chuyển nhượng phần vốn góp không thành đã được Công ty C đáp ứng đúng theo yêu cầu của Bà H, bà Ph, nên nếu 02 công ty này có yêu cầu thì sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ án khác đối với Bà H, bà Ph.

**[3]. Kháng cáo của bà Ph, ông D về việc không đưa ông D chồng bà Ph vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng:**

Ngày 25/12/2020 Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhận được Đơn kiến nghị của ông D đề ngày 22/12/2020 với nội dung: Bà Ph là vợ của ông D. Khi nhận chuyển nhượng phần vốn góp, hai vợ chồng ông D bà Ph đã thống nhất việc mua dự án là do ông D sẽ trực tiếp thỏa thuận với ông Ch. Số tiền bà Ph trả cho ông Ch để nhận chuyển nhượng phần vốn góp là tiền chung của vợ chồng nhưng quá trình giải quyết vụ án, Tòa án huyện X không đưa ông D vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của ông D là vi phạm.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất nhận định việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông D vào tham gia tố tụng là không vi phạm tố tụng bởi các lý do sau:

- Quan hệ tranh chấp giữa Bà H, bà Ph với Công ty C là tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư và hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp chứ không phải là quan

hệ tranh chấp có liên quan đến tài sản mà bà Ph và ông D có quyền hoặc nghĩa vụ nhưng giữa bà Ph và ông D lại có mâu thuẫn và đối kháng về quyền và nghĩa vụ với nhau làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân bà Ph hoặc ông D.

- Trong nội dung đơn đề nghị của chính ông D cũng thừa nhận rằng vợ chồng ông D đã thống nhất bà Ph là người đứng tên nhận chuyển nhượng phần vốn góp, còn ông D là người trực tiếp thỏa thuận với ông Ch. Điều này cho thấy, mọi giao dịch nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C là có sự công khai thống nhất giữa hai vợ chồng bà Ph ông D.

- Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm thì ông D là người đại diện theo ủy quyền của Bà H, bà Ph nên ông D hoàn toàn nhận thức được đầy đủ quyền và nghĩa vụ của các bên trong đó có quyền và nghĩa vụ của vợ chồng ông D và của cá nhân ông D, nhưng ông D cũng không có bất cứ quan điểm gì về vấn đề này.

- Cho đến thời điểm hiện nay thì quan hệ vợ chồng của ông D bà Ph vẫn tồn tại hợp pháp và không có đối kháng về quyền lợi hay nghĩa vụ. Do đó theo các phân tích nội dung vụ án như trên thì việc ông D không có tên trong thành phần những người tham gia tố tụng cũng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của cá nhân ông D cũng như vợ chồng ông D bà Ph.

**[VIII]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá:** Bà H, bà Ph không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu chi phí thẩm định giá là 390.000.000đ và đã nộp xong.

#### **[IV]. Về án phí:**

##### **[1]. Án phí có giá ngạch:**

Bà H, bà Ph không phải nộp.

Công ty C phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 96.879.537.000đ là 204.879.537đ.

$\{112.000.000\text{đ (án phí của 04 tỷ)} + 92.879.537\text{đ (92.879.537.000đ vượt 04 tỷ x 0,001)} = 204.879.537\text{đ}\}.$

##### **[2]. Án phí phúc thẩm:**

Bà H, bà Ph không được chấp nhận kháng cáo nên phải nộp án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Công ty C được chấp nhận kháng cáo nhưng vẫn phải nộp án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm vì được ghi nhận sự tự nguyện thanh toán cho Bà H, bà Ph tại phiên tòa phúc thẩm.

**[X]. Lỗi kỹ thuật của bản án sơ thẩm:** Việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp được xác định là loại án Kinh doanh thương mại nhưng một số tiêu đề về tố tụng của án sơ thẩm có sự nhầm lẫn ghi là vụ án dân sự, nên Hội đồng xét xử khắc phục sự nhầm lẫn của bản án sơ thẩm trong bản án phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

Căn cứ điều 30, 35 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 423, 688, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 45 Luật đầu tư; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016:

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng Khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Bành Mỹ H và bà Nguyễn Thị Kim Ph; chấp nhận kháng cáo của Công ty C (TNHH); ghi nhận sự tự nguyện của Công ty C (TNHH) tại phiên tòa phúc thẩm; sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2020/KDTM-ST ngày 26/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện X như sau:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bành Mỹ H và bà Nguyễn Thị Kim Ph về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh và hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp” đối với Công ty C (TNHH).

[2]. Chấp nhận yêu cầu của Công ty C (TNHH), hủy hợp đồng hợp tác kinh doanh và hủy hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp giữa Công ty C (TNHH) với bà Bành Mỹ H và bà Nguyễn Thị Kim Ph, cụ thể như sau:

- Hủy hợp đồng hợp tác kinh doanh số 09/2015/HĐHTKD giữa Công ty C (TNHH) với bà Bành Mỹ H và bà Nguyễn Thị Kim Ph ký kết ngày 20/12/2015.

- Hủy Phụ lục hợp đồng số 01 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh 09/2015/HĐHTKD giữa Công ty C (TNHH) với bà Bành Mỹ H và bà Nguyễn Thị Kim Ph ký kết ngày 25/4/2016.

- Hủy Thỏa thuận đặt cọc số 09/TTĐC - 2016 giữa Công ty C (TNHH) với bà Bành Mỹ H và bà Nguyễn Thị Kim Ph ký kết ngày 26/4/2016.

[3]. Công ty C (TNHH) không phải hoàn trả 15.000.000.000đ (mười lăm tỷ đồng) tiền đặt cọc cho bà Bành Mỹ H và bà Nguyễn Thị Kim Ph.

[4]. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty C (TNHH) đồng ý hỗ trợ cho bà Bành Mỹ H và Nguyễn Thị Kim Ph tổng cộng các khoản chi phí liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty C (TNHH) trong dự án Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm tọa lạc tại xã Ph, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là 96.879.537.000đ (chín mươi sáu tỷ, tám trăm bảy mươi chín triệu, năm trăm ba mươi bảy ngàn đồng).

*Kể từ ngày bà Bành Mỹ H và bà Nguyễn Thị Kim Ph có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng Công ty C (TNHH) phải chịu thêm một khoản tiền lãi, theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán, đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho bà Nguyễn Thị Kim Ph và bà Bành Mỹ H.*

[5]. Công ty C (TNHH) được quyền sở hữu 02 hạng mục công trình mà bà Bành Mỹ H và bà Nguyễn Thị Kim Ph đã đầu tư xây dựng trên dự án Khu du lịch sinh thái biển Bến Cát – Hồ Tràm là tường rào hai bên đất dự án trị giá 703.066.608đ (bảy trăm lẻ ba triệu, không trăm sáu mươi sáu ngàn, không trăm lẻ tám đồng) và thảm cỏ vĩa hè bên ngoài đất dự án tiếp giáp mặt tiền đường ven biển trị giá 345.427.300đ (ba trăm bốn mươi lăm triệu, bốn trăm hai mươi bảy ngàn, ba trăm đồng), tổng cộng là 1.048.494.900đ (một tỷ, không trăm bốn mươi tám triệu, bốn trăm chín mươi bốn ngàn, chín trăm đồng).

[6]. Chi phí thẩm định giá: Tổng cộng là 390.000.000đ (bà trăm chín mươi triệu đồng). Bà Bành Mỹ H và bà Nguyễn Thị Kim Ph phải chịu và đã nộp xong.

[7]. Án phí Kinh doanh Thương mại:

[7.1]. Án phí Kinh doanh Thương mại sơ thẩm:

- Bà Bành Mỹ H và bà Nguyễn Thị Kim Ph được hoàn trả lại 104.000.000đ (một trăm lẻ bốn triệu) tiền tạm ứng án phí Kinh doanh Thương mại sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008959 ngày 04/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

- Công ty C (TNHH) phải nộp 204.879.537đ (hai trăm lẻ bốn triệu, tám trăm bảy mươi chín ngàn, năm trăm ba mươi bảy đồng).

[7.2]. Án phí Kinh doanh Thương mại phúc thẩm:

- Bà Bành Mỹ H và bà Nguyễn Thị Kim Ph phải nộp 2.000.000đ (Hai triệu đồng), khấu từ vào 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí Kinh doanh Thương mại phúc thẩm bà Nguyễn Thị Kim Ph đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng số TU/2020/0008885 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X. Như vậy bà Bành Mỹ H và bà Nguyễn Thị Kim Ph đã nộp xong án phí Kinh doanh Thương mại phúc thẩm.

- Công ty C (TNHH) phải nộp 2.000.000đ (Hai triệu đồng), khấu từ vào 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí Kinh doanh Thương mại phúc thẩm Công ty C (TNHH) theo Biên lai thu tiền tạm ứng số TU/2020/0008874 ngày 02/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X. Như vậy Công ty C (TNHH) đã nộp xong án phí Kinh doanh Thương mại phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 08-4-2021).

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- Các đương sự;

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

**Nguyễn Thị Quang**