

Số/No: *43*.../2020/TT-VFC

Hà Nội, ngày *27* tháng *7* năm 2020  
Hanoi, *27 July* 2020

**TỜ TRÌNH /THE SUBMISSION**

(V/v: Giải quyết vụ việc liên quan đến tài sản của Công ty/ solving the case related to the Company's assets)

**Kính gửi: Quý cổ đông - Công ty Cổ phần Vinafco**  
**To: Shareholders - Vinafco Joint Stock Corporation**

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Quý cổ đông vụ việc sau:  
*The Board of director respectfully submit to the Shareholders:*

Hiện tại Hội đồng quản trị Công ty đang giải quyết vụ việc tồn đọng liên quan đến tòa nhà thông quan do Công ty đầu tư xây dựng trên mặt bằng thuê của Cảng Hà Nội tại 938 Bạch Đằng – tài sản này thuộc sở hữu và được ghi nhận trên sổ sách kế toán của Vinafco từ năm 2005, nội dung vụ việc như sau:

*Currently, the BOD is handling the outstanding case related to the Customs declaration building invested by the Company on the built on the leased land of Hanoi Port at 938 Bach Dang - this property is owned and recorded on Vinafco's accounting books since 2005, the contents of the case as follows:*

Năm 2005, Vinafco ký hợp đồng hợp tác với Cảng Hà Nội để thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh địa điểm thông quan ngoài cửa khẩu thời hạn là 20 năm (kết thúc năm 2025). Vị trí điểm thông quan đặt tại bãi số 1 Cảng Hà Nội trên tổng diện tích là 10.000 m<sup>2</sup> gồm: 3000m<sup>2</sup> kho và 7000m<sup>2</sup> bãi.

*In 2005, Vinafco signed a business cooperation contract with Hanoi Port to agree on cooperation in investment and business of declaration customs point outside the border gate for a period of 20 years (ending 2025). Location of the declaration customs place is at the No. 1 yard of Hanoi Port on a total area of 10,000 m<sup>2</sup> including: 3000m<sup>2</sup> of warehouse and 7000m<sup>2</sup> of yards.*

Theo đó, Vinafco có trách nhiệm: Đầu tư xây dựng tòa nhà cho Hải quan đầu tư quản lý hàng gia công và sân bãi cho hoạt động của điểm thông quan tại 938 Bạch Đằng và thanh toán tiền thuê mặt bằng cho Cảng Hà Nội. Cảng Hà Nội có trách nhiệm đảm bảo thời gian sử dụng mặt bằng của địa điểm thông quan, chịu trách nhiệm giải phóng mặt bằng bàn giao mốc giới đúng tiến độ để thi công; chịu trách nhiệm đầu tư nâng cấp ban đầu và trong suốt quá trình hoạt động về sân bãi, hàng rào và hệ thống kho của điểm thông quan.

*Accordingly, Vinafco is responsible for investing in buildings for Customs to invest in managing processed goods and yards for the operation of declaration customs point at 938 Bach Dang and paying rent for ground for Hanoi Port. Hanoi Port is responsible for ensuring the time*



*for using the ground of the declaration customs point, taking responsibility for site clearance and handing over the landmarks on schedule for construction; It is responsible for the initial upgrading and during the operation of the yard, fences and warehouse system of the declaration customs point.*

- Khi hết thời hạn hợp tác thì mọi tài sản do Vinafco đầu tư sẽ thuộc quyền quản lý và định đoạt của Vinafco.

*At the expiry of the term of cooperation, all assets invested by Vinafco will be under the management and disposition of Vinafco.*

Để có thể phát triển điểm thông quan thì Vinafco cần hợp tác với Hải quan do đó Vinafco đã ký biên bản thỏa thuận cho Hải quan sử dụng miễn phí Tòa nhà 1 và bố trí 150m<sup>2</sup> để Hải quan xây dựng nhà bán kiên cố 2 tầng làm nhà công vụ của cán bộ hải quan (Tòa nhà 2) (Tòa nhà 1 và Tòa nhà 2 cùng được xây dựng năm 2005).

*In order to develop declaration customs point, Vinafco needs to cooperate with Customs, so Vinafco signed a memorandum of agreement for Customs to use Building1 for free and arrange 150m<sup>2</sup> for Customs to build a semi-solid house with 2 floors working as a public official of customs officers (Building2) (Building 1 and Building 2 were built together in 2005).*

Năm 2009, Vinafco và Cảng Hà Nội đã thỏa thuận chấm dứt thỏa thuận hợp tác và chuyển sang thuê đất hàng năm. Vinafco ký hợp đồng thuê mặt bằng khu thông quan hàng năm với Cảng Hà Nội và chấp nhận chi phí tăng theo từng năm. Thời hạn thuê gần đây nhất ký ngày 01/01/2017 với thời hạn 01 năm (Hợp đồng kinh tế số 144/CHN), đối tượng của hợp đồng là bãi thông quan B8 có diện tích 1.485m<sup>2</sup> (Tòa nhà 1 và Tòa nhà 2 nằm trên diện tích này).

*In 2009, Vinafco and Hanoi Port liquidated the business cooperation and switch to annual rent. Vinafco signed an annual leasing area clearance agreement with Hanoi Port and accepted the increasing cost each year. The latest lease term was signed on January 1, 2017 with a term of one year (Economic contract No.144/CHN), the object of the contract is B8 declaration customs area of 1,485m<sup>2</sup> (Building 1 and Building 2 is located on this area).*

Tháng 12/2017, do Cảng Hà Nội tăng giá quá cao, phần thu không đủ bù đắp cho chi phí Vinafco phải trả Cảng Hà Nội nên Vinafco đã gửi công văn đề nghị chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng với Cảng Hà Nội (Hợp đồng 144) đồng thời bàn giao mặt bằng và Tòa nhà 1. Tuy nhiên Cảng Hà Nội yêu cầu Vinafco phải bàn giao cả Tòa nhà 1 và Tòa nhà 2 (do Hải quan xây dựng bằng ngân sách Nhà nước).

*In december 2017, because Hanoi Port increases renting cost, revenues from Customs were not enough to cover the cost that Vinafco had to pay to Hanoi Port, so Vinafco sent a written request to terminate the Lease Contract with Hanoi Port (Contract 144) and at the same time handing over the ground and the Building 1. However, Hanoi Port required Vinafco to hand over both Building 1 and Building 2 (built by the Customs with the State budget).*

Từ tháng 1/2018 đến nay Vinafco và Cảng Hà Nội chưa hoàn thành việc bàn giao và thanh lý Hợp đồng 144 do chưa thống nhất được cách giải quyết Tòa nhà 1, Tòa nhà 2 do Vinafco và Hải quan đầu tư xây dựng trên đất thuê của Cảng Hà Nội.

*From January 2018 until now, Vinafco and Hanoi Port have not completed the handover and liquidation of Contract 144 because they have not agreed on how to solve a Building 1, Building 2 invested by Vinafco and Customs on leased land of Hanoi Port.*

Đến ngày 06/3/2020, Vinafcó nhận được Thông báo triệu tập đương sự của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì lên Tòa làm việc để giải quyết việc Tổng công ty vận tải thủy – Cảng Hà Nội khởi kiện vụ án về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản đối với Vinafcó.

*On March 6, 2020, Vinafcó received the Notice of summoning the litigation of the People's Court of Thanh Tri district to the Court to work to resolve the case of the Hanoi Port case dispute over the lease contract with Vinafcó.*

Yêu cầu khởi kiện của Cảng Hà Nội tại Tòa như sau:

- (1) Yêu cầu Vinafcó thanh toán cho Cảng Hà Nội số tiền thuê bãi tạm tính đến 10/12/2019 là: 4.539.186.750 Đồng (Số tiền nợ gốc là: 3.852.300.000 đồng, số tiền lãi chậm trả là 686.886.750 đồng);
- (2) Yêu cầu Vinafcó phải chuyển đồ đạc của Vinafcó ra khỏi bãi và nhà thông quan đang chiếm giữ, giao trả nguyên trạng và không có bất cứ yêu cầu nào đối với Cảng Hà Nội.

*Request for lawsuit of Hanoi Port at Court as follows:*

- (1) *Request Vinafcó to pay Hanoi Port the amount of rent of temporary yards as of December 10, 2019: VND 4,539,186,750 (Principal amount is: 3,852,300,000 VND, interest of late payment is 686,886. VND 750);*
- (2) *Request Vinafcó to move Vinafcó's furniture out of the yard and the customs officer who is occupying and returning the status quo and without any requirements for Hanoi Port.*

Với yêu cầu khởi kiện của Cảng Hà Nội, qua tham vấn với Luật sư và Thẩm phán thì đây là vụ kiện phức tạp, có thể qua nhiều cấp xét xử, bản án sẽ phụ thuộc nhiều vào quan điểm giải quyết vụ án của Thẩm phán. Rủi ro lớn nhất đối với Vinafcó là có thể Tòa án sẽ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Cảng Hà Nội, theo đó: (i) Vinafcó phải thanh toán tiền thuê bãi tính đến thời điểm xét xử (thời gian dự kiến đến khi có bản án phúc thẩm là 18 tháng, tiền phí thuê bãi tạm tính là 7.840.800.000 VNĐ) và Cảng Hà Nội có thể yêu cầu bổ sung Vinafcó phải chi trả chi phí liên quan đến tháo dỡ công trình trên đất; (ii) Vinafcó có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ mặt bằng cho Cảng Hà Nội.

*With the request of lawsuit from Hanoi Port, through consultation with Lawyers and Judges, possibly through many levels of trial, the judgment will heavily depend on the Judge's perspective on case resolution. The biggest risk for Vinafcó is that the Court may accept all Hanoi Port's lawsuit request, according to which: (i) Vinafcó must pay the rent of the yard up to the time of trial (the estimated time until the appellate judgment of 18 months, the fee for renting temporary yards is 7,840,800,000 VND) and Hanoi Port may require Vinafcó to additionally pay expenses related to the dismantlement of works on the land; (ii) Vinafcó is obliged to hand over the whole premises to Hanoi Port, whereby Vinafcó is obliged to hand over the site to Hanoi Port.*

Song song với việc làm việc theo triệu tập của Tòa, Vinafcó – Cảng Hà Nội đã gấp gáp để trao đổi về việc giải quyết vụ án theo hướng thỏa thuận, đến nay tiến trình vụ việc như sau:

*In parallel with the Court's summons, Vinafco - Hanoi Port meet each other to discuss the settlement of the case in the agreed manner, so far process of this case as follows:*

- Cảng Hà Nội yêu cầu: Để đóng lại vụ việc, Vinafco phải chia sẻ 50% số tiền phí thuê bãi phát sinh từ tháng 1/2018 đến thời điểm 02 bên thống nhất được phương án giải quyết và chốt được công nợ, cụ thể:

Số tiền thuê 1 tháng là 163.350.000 VNĐ (cả VAT): từ 1/2018 – 6/2020 là 30 tháng X 163 350 000 = 4.900.500.000 VNĐ (chưa kể số tiền phát sinh sau 6/2020).

*Hanoi Port requires: To close the case, Vinafco must share 50% of the rental fee arising from January 2018 to June 2020, specifically:*

*The 1-month rent is VND 163,350,000 (including VAT): From 1/2018 - 6/2020 is 30 months X 163 350 000 = 4,900,500,000 VND (not including amounts incurred after 6/2020)*

Với diễn biến nêu trên, Vinafco có 2 lựa chọn: (1) Tiếp tục thỏa thuận với Cảng Hà Nội để đóng lại vụ việc; (2) Tiếp tục theo kiện tại Tòa án.

*With the above developments, Vinafco has 2 options: (1) Agreement with Hanoi Port to close the case; (2) Continue to sue at the Court.*

Để rút ngắn thời gian giải quyết vụ việc, giảm thiểu thiệt hại và tránh các rủi ro đối với Vinafco trong quá trình tố tụng, Hội đồng quản trị kính trình Quý cổ đông xem xét, phê duyệt phương án: Thỏa thuận với Cảng Hà Nội và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định số tiền thỏa thuận với Cảng Hà Nội. Với phương án này, Hội đồng quản trị sẽ nỗ lực làm việc với Cảng Hà Nội để giảm thiểu số tiền Công ty phải thanh toán cho Cảng.

Trong trường hợp không đạt được thỏa thuận với Cảng Hà Nội, kết quả của vụ việc sẽ tùy thuộc vào bản án/quyết định của Tòa án có thẩm quyền.

*To shorten the time to resolve this case, minimize damage and prevent from risk to Vinafco, BOD submits to the Shareholders for consideration and approval of option - Agreement with Hanoi Port to close the case and authorize the BOD to decide the amount agreed with Hanoi Port. The BOD will endeavor to negotiate with Hanoi Port to minimize damage Vinafco.*

*In the event that an agreement cannot be reached with Hanoi Port, result of this case will depend on the judgment / decision of the competent Court.*

Kính báo cáo Quý cổ đông xem xét, phê duyệt!

*Respectfully proposed to the Shareholders for consideration and approval!*

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
Chairman  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
VINAFCO  
H. THANH TRÍ - TP. HẢI PHÒNG  
Phạm Đình Huỳnh

