

Bản án số: 09/2022/KDTM-PT
Ngày: 06 - 12 - 2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng mua
bán đất hạ mặt bằng công trình

**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: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Đặng Đức Hào

Ông Đoàn Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 30 tháng 11 đến ngày 06 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2021/TBTL-TA ngày 14 tháng 10 năm 2021 về việc “tranh chấp hợp đồng mua bán đất hạ mặt bằng công trình”

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2021/KDTM-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2022/QĐ-PT ngày 15/02/2022, thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 17/2022/TB-TA ngày 27/5/2022, số 18/2022/TB-TA ngày 06/6/2022, quyết định hoãn phiên tòa số 08/2022/QĐ-PT ngày 28/6/2022, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02A/2022/QĐTN ngày 27/7/2022, thông báo mở lại phiên tòa số 12/2022/TB-TA ngày 05/9/2022, quyết định hoãn phiên tòa số 09/2022/QĐ-PT ngày 29/9/2022, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2022/QĐTN ngày 27/10/2022, quyết định hoãn phiên tòa số 11/2022/QĐ-PT ngày 25/11/2022, quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH B1; Địa chỉ: Phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Kim Min S – Tổng Giám đốc Công ty TNHH B1.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông SUH JONG KYU, sinh năm 1956; Hộ chiếu số M26955279 cấp ngày 27/07/2017 tại Hàn Quốc. (Theo giấy ủy quyền ngày 26/11/2022). (Có mặt).

Người phiên dịch của nguyên đơn: Ông Ngô Phương G, sinh năm 1987; Số căn cước công dân 068087007298, ngày cấp 28/6/2021. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1985; Địa chỉ: E N, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

- Bị đơn: Công ty TNHH T4 (tên cũ Công ty TNHH T5); Địa chỉ: Khu phố S, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H - Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Anh T1, sinh năm 1973; Địa chỉ: 2 N, phường T, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- Người làm chứng:

+ Ông Nguyễn Xuân T2, sinh năm 1983; Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Xuân H1, sinh năm 1978; Địa chỉ: Tổ A, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt).

- Người tham gia tố tụng khác:

+ Công ty Cổ phần X; Địa chỉ: Số B đường N, khu phố A, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn T3. (Vắng mặt).

+ Công ty Cổ phần P; Địa chỉ: Khu phố T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Á - Giám đốc. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Công ty TNHH B1 là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty TNHH B1 trình bày: Ngày 07/7/2015, giữa Công ty TNHH B1 (viết tắt là Công ty B1) và Công ty TNHH T5 (viết tắt là Công ty T5) ký kết Hợp đồng kinh tế số 07/2015/HĐKT về việc mua bán đất hạ mặt bằng tại Cụm C, với nội dung chính như sau:

- Công ty B1 đồng ý cho Công ty T5 khai thác diện tích mặt bằng đất 38 hecta tương đương với khối lượng đất là 460.000m³, theo đơn giá cố định 75.000.000VNĐ/hecta; tổng giá trị của hợp đồng là 2.850.000.000 đồng; thời gian khai thác trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Đồng thời Công ty B1 có cung cấp cho Công ty T5 một bản vẽ địa hình dự án Khu công nghiệp B tại địa điểm xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Công ty Cổ phần X (viết tắt Công ty X) thực hiện để làm căn cứ thực hiện hợp đồng. Trong đó thể hiện rõ diện tích đào, diện tích đắp, khối lượng đào, khối lượng đắp với các điều kiện:

+ Công ty T5 chịu trách nhiệm khai báo, đăng ký số lượng khai thác với Sở T6, phòng khai thác khoáng sản và những vấn đề phát sinh trong quá trình khai thác san lấp mặt bằng.

+ Công ty T5 chịu trách nhiệm đóng tất cả các loại thuế cho Nhà nước cho số lượng đất khai thác.

+ Công ty T5 chịu trách nhiệm khai thác cao độ đúng theo bản vẽ chi tiết do Công ty B1 cung cấp.

- Phương thức thanh toán: Thanh toán làm 03 đợt:

+ Đợt 1: Công ty T5 thanh toán cho Công ty B1 30% giá trị hợp đồng trong vòng 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng;

+ Đợt 2: Công ty T5 thanh toán cho Công ty B1 40% giá trị hợp đồng trong vòng 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;

+ Đợt 3: Công ty T5 thanh toán cho Công ty B1 30% giá trị hợp đồng trong vòng 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Mục đích của việc ký hợp đồng nêu trên là muốn bị đơn hạ cốt nền từ chỗ cao san lấp vào chỗ thấp để đạt được cao độ như mong muốn theo hợp đồng, khi dư khối lượng đất thì bị đơn mới được khai thác. Mặc dù giữa hai bên không có cam kết riêng về việc này nhưng có thể hiện tại Điều 2 của hợp đồng. Đồng thời cách tính khối lượng đất đào đi là lấy cốt 0 bằng với mặt đường B2 do nguyên đơn xây dựng để hạ mặt bằng của 38 hecta bằng với cốt 0 đó nên khi ký hợp đồng đo đạc thì có yêu cầu Công ty X đo theo cốt nền mặt đường B2.

Nguyên đơn thuê ông Nguyễn Xuân T2 giám sát và sau khi ông T2 nghỉ thì nguyên đơn có cử ông Nguyễn Xuân H1 là nhân viên của Công ty giám sát.

Quá trình khai thác đất, bị đơn đã khai thác vượt quá cao độ theo bản vẽ nên nguyên đơn đã hai lần có văn bản nhắc nhở bị đơn, yêu cầu ngừng khai thác đất tại công trường và buộc bị đơn khắc phục theo đúng cao độ trong bản vẽ. Đến ngày 02/12/2015 hai bên đã ký biên bản hợp về việc dừng khai thác mặt bằng và ngày 12/12/2015 bị đơn đã dừng việc khai thác. Khi chấm dứt khai thác thì giữa các bên không lập biên bản về hiện trạng mặt bằng và lý do không lập biên bản là do nguyên đơn vẫn đang yêu cầu bị đơn khắc phục vi phạm về cao độ.

Năm 2016, nguyên đơn yêu cầu Tòa án ký hợp đồng đo đạc với Công ty Cổ phần P (viết tắt là Công ty P). Căn cứ vào kết quả Bình sai GPS và Bình đồ tính khối lượng do Công ty P lập ngày 07/7/2016 thì bị đơn đã khai thác đất vượt quá so với cao độ chuẩn là $96.117,73\text{m}^3$, tính theo tỉ lệ nén thì số đất bị đơn đã khai thác dư là: $96.117,73\text{m}^2 \times 1.3 = 124,953,049\text{m}^3$. Như vậy bị đơn đã vi phạm vào khoản 1 Điều 3 của hợp đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu:

+ Theo đơn khởi kiện ngày 09/5/2016 nguyên đơn yêu cầu: Hủy Hợp đồng kinh tế số 07/2015/HĐKT ngày 07/7/2015 ký giữa nguyên đơn và bị đơn; buộc bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn 21.870.000.000 đồng.

+ Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 10/01/2018, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu: Hủy bỏ một phần Hợp đồng kinh tế số 07/2015/HĐKT ngày 07/7/2015, chấm dứt việc khai thác đất của bị đơn từ ngày 02/12/2015; buộc bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn 13.744.835.390 đồng ($96.117,73\text{m}^3 \times 1.3 \times 110.000$ đồng) để san lấp mặt bằng công trường về độ cao theo bản vẽ chi tiết mà Công ty B1 cung cấp theo Hợp đồng kinh tế 07/2015/HĐKT.

+ Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đề nghị Tòa án thẩm định lại giá đất tại thời điểm hiện nay làm cơ sở buộc bị đơn bồi thường theo quy định.

* Quá trình tổ tụng giải quyết vụ án, bị đơn trình bày: Bị đơn và Công ty TNHH B1 có ký kết Hợp đồng kinh tế số 07/2015/HĐKT ngày 07/7/2015 với những nội dung như nguyên đơn trình bày là đúng. Tuy nhiên khi ký hợp đồng cũng như trong suốt quá trình bị đơn khai thác đất thì bị đơn không được nguyên đơn giao cho bất cứ bản vẽ nào mà việc khai thác là dựa vào sự chỉ dẫn và giám sát của phía nguyên đơn.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thanh toán đủ cho nguyên đơn tổng giá trị của hợp đồng là 2.850.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 16/7/2015 thanh toán 750.000.000 đồng; Ngày 08/9/2015 thanh toán 800.000.000 đồng; Ngày 10/9/2015 thanh toán 445.000.000 đồng; Ngày 17/11/2015 thanh toán 855.000.000 đồng.

Quá trình khai thác đất, bị đơn đã thực hiện đúng như thỏa thuận của các bên và trên thực tế bị đơn cũng chưa khai thác đủ khối lượng đất 460.000m³. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên cũng đã làm việc với nhau nhưng không được lập bằng văn bản. Sau này, khi hai bên có buổi họp về việc dừng khai thác mặt bằng thì ngày 12/12/2015 bị đơn đã dừng khai thác.

Sau thời điểm đó nguyên đơn đã thuê một số công ty khác tiến hành đo vẽ lại, và theo kết quả tại mặt bằng cao độ hiện trạng tỷ lệ 1/1000 do Công ty Cổ phần T7 lập và bình đồ tính khối lượng tỷ lệ 1/1000 của Công ty Cổ phần P thì bị đơn đã khai thác dư lượng đất so với cao độ chuẩn và lấy căn cứ đó để khởi kiện bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn xác định đã thực hiện đúng và không vi phạm thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn không có ý kiến về kết quả tính khối lượng đất do Công ty Cổ phần P cung cấp.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu của nguyên đơn.

* Người làm chứng trình bày:

- Ông Nguyễn Xuân T2 trình bày: Ông T2 bắt đầu làm việc cho nguyên đơn Công ty B1 từ tháng 9/2015, công việc được giao là giám sát công trình khai thác đất san lấp do bị đơn Công ty T5 thực hiện tại công trường của Công ty B1.

Bị đơn tiến hành khai thác theo khối lượng đã ký kết dựa trên bản vẽ kèm theo hợp đồng. Tuy nhiên bị đơn khai thác đất thấp hơn cao độ cho phép, ông T2 có yêu cầu bị đơn san lấp cho bằng cao độ mới được khai thác tiếp nhưng bị đơn không thực hiện. Ông T2 có báo cáo lại với nguyên đơn nhưng sau đó bị đơn vẫn tiến hành khai thác và vi phạm cao độ cho phép. Do không khắc phục được tình trạng và cảm thấy không hoàn thành nhiệm vụ được giao nên tháng 11/2015 ông T2 đã xin nghỉ việc tại Công ty B1.

- Ông Nguyễn Xuân H1 trình bày: Ông H1 làm việc cho Công ty B1 với chức vụ Trưởng phòng hành chính nhân sự và là phiên dịch cho Tổng Giám đốc. Ông H1 là người tham gia soạn thảo Hợp đồng kinh tế số 07 và giám sát việc thực hiện hợp đồng trên. Nội dung Hợp đồng kinh tế số 07 đúng như nguyên đơn đã nêu.

Thời gian đầu bị đơn khai thác đúng cao độ đất, tuy nhiên đến khoảng tháng 8/2015 bị đơn tăng tiến độ, khai thác âm so với cao độ cho phép. Nguyên đơn đã có văn bản gửi bị đơn dừng việc khai thác để khắc phục vi phạm. Sau đó giữa hai bên tiến hành họp thỏa thuận và bị đơn hứa vừa khai thác vừa khắc phục. Đến tháng 10/2015

hai bên tiến hành hợp lần hai, bị đơn hứa sẽ khắc phục nhưng quá trình khai thác vẫn vi phạm. Đến giữa tháng 12/2015 hai bên tiến hành hợp lần ba, bị đơn thừa nhận việc khai thác đất là quá cao độ cho phép và tiếp tục hứa khắc phục. Sau đó bị đơn có đưa xe ủi vào san lấp nhưng không khắc phục được nhiều. Tuy nhiên lợi dụng không có sự giám sát, bị đơn vẫn khai thác vào ban đêm, đến cuối tháng 12/2015 bị đơn dừng khai thác đất.

Nguyên đơn đã liên hệ và yêu cầu bị đơn phải khắc phục, bù lượng đất để bằng với cao độ cho phép nhưng bị đơn không thực hiện.

* Công ty Cổ phần X (viết tắt là Công ty X) trình bày: Năm 2015, Công ty X có lập một bản vẽ hiện trạng một phần đất chưa xây dựng của Công ty B1 tại phường M, thị xã P. Mục đích của bản vẽ là tính khối lượng cao độ tự nhiên để tính toán ra khối lượng san nền (khối lượng đào đất) tương ứng với phần ranh đất theo chỉ dẫn của chủ đầu tư phục vụ cho quá trình thiết kế và xây dựng của Công ty B1. Tại thời điểm đó Công ty X chỉ là đơn vị khảo sát đo đạc, hoàn toàn không biết Công ty B1 thuê đơn vị nào san lấp và cũng không biết việc ký hợp đồng giữa Công ty B1 với Công ty T5.

Trong quá trình đo vẽ, tính toán thì Công ty X thực hiện theo yêu cầu của Công ty B1 và có vị trí cốt 0 bằng với nền đường bê tông hiện hữu ở trong nhà xưởng của Công ty B1. Toàn bộ quá trình đo đạc thì có sự giám sát, kiểm tra của bên giám sát thuộc Công ty B1.

Về vị trí cốt 0 đã được thể hiện trên bản vẽ của Công ty X và bản vẽ này đã được Công ty X ghi đầy đủ ngày, tháng, năm và có đóng mộc dấu của Công ty X đồng thời đã được gửi cho Công ty B1.

* Công ty Cổ phần P (viết tắt là Công ty P) trình bày: Năm 2016, Công ty P có thực hiện việc đo đạc tại cụm C theo yêu cầu của Công ty B1.

Công ty P khi đo đạc chỉ căn cứ vào các tài liệu do Công ty B1 cung cấp mà không dựa vào các bản vẽ của đơn vị khác. Công ty P thực hiện việc tính toán khối lượng đất cần phải san lấp là lấy cốt cao từ nền sân, nhà xưởng hiện hữu theo yêu cầu của nguyên đơn. Do đó cao độ thiết kế là do nguyên đơn chỉ định, Công ty P chỉ áp các thông số vào cao độ đó để tính ra khối lượng đất cần san lấp.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/KDTM-ST ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã quyết định: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH B1 đối với Công ty TNHH T4 (tên cũ Công ty TNHH T5).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

- Ngày 18/5/2021 Công ty B1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty B1. Yêu cầu Công ty TNHH T4 (tên cũ Công ty TNHH T5) bồi thường thiệt hại cho Công ty B1 số đất đã khai thác vượt quá so với cao độ chuẩn là $96.117,73\text{m}^3 \times 1.3 = 124.953,049\text{m}^3$ (1.3 là tỷ lệ nén). Tương đương số tiền 13.744.835.390 đồng.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Ngày 07/07/2015, Công ty TNHH B1 và Công ty TNHH T5, nay là Công ty T4 đã ký kết Hợp đồng kinh tế số

07/2015/HĐKT về việc mua bán đất hạ mặt bằng cho thi công công trình tại Cụm C. Theo đó, Công ty B1 đồng ý cho Công ty T4 khai thác diện tích mặt bằng đất 38ha tương đương với khối lượng đất là 460.000m³, với đơn giá 75.000.000 đồng/hecta, tổng giá trị là 2.850.000.000 đồng, khai thác trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, công ty B1 cho rằng công ty T4 khai thác vượt quá so với cao độ chuẩn được thể hiện trong bản vẽ kèm theo hợp đồng, nên Công ty B1 khởi kiện yêu cầu hủy một phần Hợp đồng kinh tế số 07/2015/HĐKT (tại phiên tòa yêu cầu hủy toàn bộ Hợp đồng kinh tế số 07/2015/HĐKT), chấm dứt việc khai thác đất và yêu cầu Công ty T4 bồi thường thiệt hại.

Xét thấy:

- Về bản vẽ của Công ty Cổ phần X (viết tắt là Công ty X): Hợp đồng kinh tế số 07/2015/HĐKT ngày 07/7/2015 mà hai công ty đã ký kết có những điều khoản nội dung không rõ ràng, cụ thể để làm cơ sở cho việc thực hiện hợp đồng. Theo khoản 1 Điều 3 của hợp đồng trên, Công ty T4 phải khai thác đúng cao độ theo bản vẽ chi tiết do Công ty B1 cung cấp, đính kèm hợp đồng, nhưng không ghi rõ là bản vẽ nào. Công ty B1 cho rằng đó là bản vẽ do công ty X lập thể hiện tổng diện tích san lấp là $340.653,27 + 411,43 = 341.064,7\text{m}^2$ với khối lượng đào là 460.424,94m³ và khối lượng đắp là 187,82m³.

Tuy nhiên, bản vẽ này được lập không đúng theo quy định, không ghi ngày tháng lập, không ghi chú rõ các thông số cụ thể, không căn cứ vào văn bản hoặc quyết định phê duyệt nào. Trên bản vẽ thể hiện tất cả bốn xung quanh khu đất đều được san lấp phẳng theo cốt 0, nhưng không thể hiện cao độ của cốt 0 là bao nhiêu, tại đâu, cao độ hiện hữu cũng như cao độ từng phần mà chỉ đo vẽ theo yêu cầu của Công ty B1 và lấy nền nhà xưởng hiện hữu làm cốt 0. Khi thực hiện hợp đồng, Công ty B1 không lập biên bản giao nhận bản vẽ giữa hai bên. Còn Công ty T4 khẳng định không nhận được bất kỳ bản vẽ nào mà thực tế việc khai thác đất hoàn toàn theo sự chỉ dẫn trực tiếp của người giám sát là ông Nguyễn Xuân T2 và ông Nguyễn Xuân H1 do công ty B1 cử đến.

Do đó chưa đủ căn cứ để xác định bản vẽ do công ty X lập được đính kèm theo hợp đồng và là cơ sở để khai thác cao độ đúng theo bản vẽ này.

- Về bản vẽ Bình đồ khối lượng của Công ty Cổ phần P (viết tắt là Công ty P): Tuy 2 bên tranh chấp đồng ý chọn Công ty P làm bản vẽ, bình đồ để tính khối lượng nhưng bản vẽ, bình đồ của Công ty P không căn cứ vào mặt bằng cao độ theo thiết kế (điểm chuẩn) cụ thể do cơ quan có chuyên môn xác định, mà được dựa trên cơ sở cao độ chung của toàn khu đất là 16,49m để tính diện tích và khối lượng đào, đắp (theo xác định, chỉ dẫn của Công ty B1).

Bên cạnh đó, do không xác định được cao độ hiện trạng mặt bằng ban đầu trước khi tiến hành khai thác, nên không có căn cứ để khẳng định Công ty T4 khai thác vượt quá so với cao độ chuẩn.

Quá trình giải quyết vụ án, Sở Xây dựng tỉnh T6 có công văn số 2152/SXD-PTĐT&HTKT ngày 03/7/2018 về việc ý kiến về bản đồ địa hình và bản vẽ tính toán khối lượng san lấp dự án cụm T đã có ý kiến: Bản vẽ do Công ty X lập không đúng

quy định, không ghi chú rõ thông số, không có cơ sở xác định cao độ mặt bằng nên chưa thể xác định được Công ty T4 khai thác vi phạm cao độ như Công ty B1 trình bày.

Tại Công văn số 10/2020/CV ngày 06/3/2020 của Công ty TNHH T8, Công văn số 56/CV-KĐXD-TN ngày 22/9/2020 của Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng thuộc Sở Xây dựng tỉnh cũng có ý kiến gửi Tòa án là không có cơ sở để xác định khối lượng đất mà Công ty T4 đã lấy ra khỏi cụm C, cũng như chưa đủ căn cứ cho việc xác định cao độ hiện trạng ban đầu- là điều kiện cơ bản để tính toán khối lượng theo yêu cầu của Tòa án.

Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ tại các cơ quan, đơn vị có liên quan để làm rõ về cao độ hiện trạng mặt bằng của dự án, việc thanh toán, giao dịch, mua bán đất của Công ty T5 (Công ty T4), nhưng không thu thập được tài liệu, chứng cứ nào.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận không lập biên bản bàn giao mặt bằng tại thời điểm bắt đầu thi công, cũng không lập biên bản nghiệm thu mặt bằng khi Công ty H2 khai thác, không ghi cao độ trước và sau khi thực hiện việc khai thác làm căn cứ.

Từ những tình tiết và nhận định trên, không đủ cơ sở để kết luận Công ty T4 vi phạm các thỏa thuận và cam kết tại Hợp đồng kinh tế số 07/2015/HĐKT ngày 07/7/2015. Do đó, yêu cầu buộc Công ty T4 bồi thường thiệt hại, tương đương số tiền là 13.744.835.390 đồng là không có cơ sở; kháng cáo của Công ty B1 đối với nội dung này là không được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty B1 yêu cầu hủy toàn bộ Hợp đồng kinh tế số 07/2015/HĐKT ngày 07/7/2015. Công ty T4 đồng ý hủy một phần Hợp đồng kinh tế số 07/2015/HĐKT đối với phần hợp đồng từ sau khi chấm dứt việc khai thác, san lấp đất từ ngày 12/12/2015; vì vậy cần sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung trên.

Bởi các lẽ trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH B1; sửa một phần Bản án kinh doanh - thương mại sơ thẩm về nội dung hủy Hợp đồng kinh tế số 07/2015/HĐKT ngày 07/7/2015, chấm dứt hợp đồng kể từ ngày 12/12/2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tư cách tham gia tố tụng của bị đơn: Tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện thì bị đơn là Công ty TNHH T5 (do ông Trịnh Minh Q là người đại diện, sau thay đổi người đại diện là ông Nguyễn Văn V); ngày 20/02/2020 Công ty TNHH T5 đổi tên thành Công ty TNHH T4 (do ông Nguyễn Văn H là người đại diện theo pháp luật) và được kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng từ Công ty TNHH T5. Căn cứ Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định Công ty TNHH T4 là bị đơn trong vụ án.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn về việc đưa Công ty V1 tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, thấy: Công ty V1 mua đất san lấp của bị đơn, không liên quan đến hợp đồng mua bán đất san lấp giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ án, Công ty V1 xác nhận mua đất san lấp của bị đơn theo đúng như hóa đơn do bị đơn cung cấp trong vụ án, không liên quan gì đến vụ án, nên không đưa Công ty V1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, phía nguyên đơn cho rằng bị đơn không khai báo với cơ quan quản lý trong quá trình các bên thực hiện hợp đồng là vi phạm pháp luật, thấy: Đây là quan hệ trong lĩnh vực quản lý hành chính, nếu có sự vi phạm thì xem xét giải quyết trong lĩnh vực quản lý hành chính theo quy định.

[4] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để xem xét giải quyết về hình sự đối với hành vi vi phạm quy định về nghiên cứu, thăm dò, khai thác tài nguyên của Công ty TNHH T5 (nay là Công ty TNHH T4), thấy: Không có căn cứ để chuyển vụ việc xử lý về hình sự nên không chấp nhận yêu cầu này của phía nguyên đơn.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[5.1] Hợp đồng kinh tế số 07/2015/HĐKT ngày 07/7/2015 (viết tắt Hợp đồng số 07) ký giữa nguyên đơn và bị đơn có hình thức, nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ nội dung các bên thỏa thuận trong Hợp đồng số 07, thấy:

Tại Khoản 1 Điều 3 Hợp đồng ghi: “1. Giá trị hợp đồng: - Khối lượng hợp đồng 38 hecta tương đương 460.000m³ đất (xem chi tiết bản vẽ đính kèm); - Bên A sẽ chịu trách nhiệm khai thác cao độ đúng theo bản vẽ chi tiết bên B cung cấp”.

Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn cho rằng bị đơn đã khai thác đất vượt quá cao độ theo Bản vẽ địa hình dự án khu công nghiệp B do Công ty X lập kèm theo Hợp đồng số 07, bị đơn cho rằng không nhận được bản vẽ trên mà việc khai thác dựa vào sự chỉ dẫn và giám sát của người do nguyên đơn chỉ định.

Như vậy, các bên thỏa thuận thực hiện hợp đồng theo bản vẽ nhưng không ghi rõ là bản vẽ nào. Trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn và Công ty X cho rằng bản vẽ kèm theo Hợp đồng số 07 là bản vẽ địa hình của Công ty X đã được nguyên đơn nộp cho Tòa án, bị đơn không thừa nhận việc nhận được bản vẽ như nguyên đơn trình bày.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã nhận được bản vẽ thể hiện tại bản khai của bị đơn ngày 10/6/2016 và tại các biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án. Bị đơn không thừa nhận có nhận được bản vẽ để thực hiện hợp đồng mà cho rằng trình bày của bị đơn trong bản khai và biên bản hòa giải như nguyên đơn nêu trên đó chỉ là nêu lại nội dung của hợp đồng kinh tế số 07/2015/HĐKT ngày 07/7/2015 giữa Công ty TNHH B2 với Công ty TNHH T5 chứ không phải bị đơn thừa nhận đã nhận được bản vẽ. Thấy: Nội dung lời khai của bị đơn tại bản khai ngày 10/6/2016 và tại các biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án theo trình bày của nguyên đơn nêu trên thể hiện bị đơn nêu lại nội dung của hợp đồng kinh tế số 07/2015/HĐKT ngày 07/7/2015 mà các bên thỏa thuận chứ không thể hiện việc bị đơn xác nhận đã nhận được bản vẽ kèm theo hợp đồng. Bị đơn trình bày không nhận được bản vẽ kèm theo hợp đồng mà quá trình thực hiện hợp đồng là theo sự chỉ dẫn, giám sát của phía nguyên đơn. Nội dung trình bày này của bị đơn về việc không nhận được bản vẽ trong quá trình thực hiện hợp đồng là phù hợp với việc các bên đã thống nhất yêu cầu đo vẽ lại trong quá trình giải quyết vụ án (BL 153). Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc nguyên đơn đã giao bản vẽ cho bị đơn trong quá trình thực hiện hợp đồng mua bán đất san lấp số 07/2015/HĐKT ngày 07/7/2015 nên không đủ căn cứ xác

định bị đơn đã nhận được bản vẽ để thực hiện hợp đồng như nguyên đơn trình bày. Do đó, không đủ căn cứ xác định bản vẽ địa hình do Công ty X lập là bản vẽ kèm Hợp đồng số 07/2015/HĐKT như nguyên đơn trình bày.

Mặt khác, bản vẽ của Công ty X lập do nguyên đơn cung cấp không ghi thời gian lập, không thể hiện đầy đủ các thông số cao độ trên bản vẽ nên không có cơ sở xác định độ cao mặt bằng khi nguyên đơn bàn giao mặt bằng cho bị đơn khai thác.

Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, đương sự đã yêu cầu hợp đồng đo đạc với các đơn vị chuyên môn để làm cơ sở giải quyết vụ án. Căn cứ vào Bản vẽ mặt bằng tính toán khối lượng san lấp của Công ty Cổ phần T7 và kết quả B đồ tính khối lượng của Công ty P, nguyên đơn cho rằng bị đơn đã khai thác đất vượt quá cao độ chuẩn là $96.117,73\text{m}^3$ (theo tỉ lệ nén thì số đất bị đơn đã khai thác dư là $96.117,73\text{m}^3 \times 1.3 = 124.953,049\text{m}^3$). Tuy nhiên việc tính khối lượng của Công ty P là căn cứ vào cao độ thiết kế (điểm chuẩn) do nguyên đơn tự xác định dựa trên mặt bằng của một số công trình, kiến trúc hiện hữu tại thời điểm đo đạc. Do không xác định được cao độ hiện trạng khi nguyên đơn bàn giao mặt bằng cho bị đơn khai thác như đã phân tích nêu trên, nên việc nguyên đơn căn cứ vào B đồ tính khối lượng của Công ty P để cho rằng bị đơn đã khai thác vi phạm cao độ là không có cơ sở.

Tại văn bản số 2152/SXD-PTĐT&HTKT ngày 03/7/2018 của Sở Xây dựng tỉnh T6 xác nhận: Xác định thông số trên bản vẽ địa hình của Công ty Cổ phần X. Do bản vẽ địa hình được lập không đúng theo quy định, không ghi chú rõ các thông số trên bản vẽ nên sở xây dựng không có cơ sở để xem xét và xác định các thông số địa hình; không có cơ sở xác định độ cao mặt bằng khi nguyên đơn là Công ty B1 bàn giao cho Công ty T5; Dựa vào 03 bản vẽ: Bản vẽ địa hình (BL 198), bản vẽ mặt bằng tính toán khối lượng (BL 199), bình đồ tính toán khối lượng (BL 205) chưa thể xác định được bị đơn là Công ty T5 khai thác vi phạm cao độ như nguyên đơn là Công ty B1 trình bày do không xác định được cao độ hiện trạng trước khi khai thác (BL 553).

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã liên hệ với các đơn vị chuyên môn để thực hiện việc thẩm định khối lượng đất mà bị đơn đã khai thác theo yêu cầu của nguyên đơn. Tại Công văn số 10/2020/CV ngày 06/3/2020 của Công ty TNHH T8 và Công văn số 56/CV-KĐXD-TN ngày 22/9/2020 của Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng thuộc sở Xây dựng tỉnh T6 xác định là chưa đủ cơ sở để xác định khối lượng đất mà Công ty T5 đã khai thác cũng như chưa đủ căn cứ cho việc xác định cao độ hiện trạng ban đầu.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện phía Nam khu đất là khu công nghiệp B có hiện trạng mặt bằng thấp hơn khu đất đang tranh chấp; Sở Xây dựng tỉnh T6, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T6, Sở Công thương tỉnh T6, Ủy ban nhân dân thị xã P, Ủy ban nhân dân phường M, thị xã P xác nhận tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký kết thực hiện hợp đồng kinh tế số 07/2015/HĐKT ngày 07/7/2015 thì các cơ quan này không xác định được hiện trạng mặt bằng của cụm C. Do vậy không có căn cứ xác định hiện trạng mặt bằng và cao độ tại thời điểm các bên ký kết và thực hiện hợp đồng.

Tại biên bản làm việc ngày 10/11/2015 của phòng Tài nguyên Môi trường huyện T với Công ty B1 về việc khai thác đất, đại diện Công ty B1 xác nhận khi triển khai thi công thực tế có dôi dư một số khối lượng đất tăng phủ và công ty cho phép đơn vị thi

công tận dụng vận chuyển ra ngoài khu đất dự án với khối lượng không đáng kể (BL73).

Như vậy, bản vẽ của Công ty X và các bản vẽ khác trong vụ án không đủ căn cứ để xác định bị đơn vi phạm hợp đồng về việc khai thác đất vượt quá cao độ theo hợp đồng nên không có căn cứ chấp nhận nội dung này của nguyên đơn.

Như nhận định ở phần trên, không đủ căn cứ xác định bị đơn vi phạm nghĩa vụ như đã cam kết tại Hợp đồng số 07/2015/HĐKT ngày 07/7/2015. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền 13.744.835.390 đồng. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[5.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ toàn bộ hợp đồng số 07/2015/HĐKT ngày 07/7/2015 giữa nguyên đơn và bị đơn do bị vô hiệu ngay từ khi ký kết. Bị đơn không đồng ý vô hiệu ngay từ khi ký kết mà chỉ đồng ý hủy bỏ một phần hợp đồng số 07/2015/HĐKT ngày 07/7/2015 đối với phần hợp đồng từ khi chấm dứt việc khai thác, san lấp đất từ ngày 12/12/2015, thấy: Việc thỏa thuận ký kết hợp đồng do các bên tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật. Thời hạn khai thác theo hợp đồng là 06 tháng tính từ ngày ký hợp đồng là ngày 07/7/2015. Theo sự thừa nhận của các bên, thực tế từ ngày 12/12/2015 đến nay bị đơn đã chấm dứt khai thác và san lấp đất theo yêu cầu của nguyên đơn, nên chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, hủy một phần Hợp đồng số 07/2015/HĐKT ngày 07/7/2015 đối với phần hợp đồng từ khi chấm dứt việc khai thác, san lấp đất của bị đơn từ ngày 12/12/2015. Sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[6] Về chi phí đo đạc, thẩm định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm là 207.318.470 đồng: Yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu.

[7] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp phúc thẩm là 2.000.000 đồng: Nguyên đơn phải chịu.

[8] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu trên số tiền 13.744.835.390 đồng yêu cầu không được chấp nhận là 121.744.835 đồng [112.000.000 đồng + (9.744.835.390 đồng x 01%)].

[9] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH B1 phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH B1. Sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2021/KDTM-ST ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

Căn cứ vào các Điều 30, 35, 74, 244, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 317 Luật Thương mại; Điều 26, 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH B1: Hủy bỏ một phần Hợp đồng kinh tế số 07/2015/HĐKT ngày 07/7/2015 đối với phần hợp đồng từ khi chấm dứt việc khai thác, san lấp đất của bị đơn từ ngày 12/12/2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH B1 về việc yêu cầu Công ty TNHH T4 (tên cũ là Công ty TNHH T5) bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH B1 số tiền 13.744.835.390 đồng (mười ba tỷ, bảy trăm bốn mươi bốn triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn, ba trăm chín mươi đồng) để san lấp mặt bằng công trình về cao độ theo bản vẽ chi tiết mà Công ty TNHH B1 cung cấp theo Hợp đồng kinh tế số 07/2015/HĐKT ngày 07/7/2015.

3. Chi phí đo đạc, thẩm định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm: Công ty TNHH B1 phải chịu 207.318.470 (hai trăm lẻ bảy triệu ba trăm mười tám nghìn bốn trăm bảy mươi) đồng. Đã nộp xong.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp phúc thẩm là 2.000.000 đồng: Nguyên đơn phải chịu. Đã nộp xong.

5. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH B1 phải chịu 121.744.835 (một trăm hai mươi một triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn tám trăm ba mươi lăm) đồng, trừ vào số tiền 64.900.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000635 ngày 18/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thành (nay là thị xã P). Công ty TNHH B1 còn phải nộp 56.844.835 (năm mươi sáu triệu, tám trăm bốn mươi bốn nghìn tám trăm ba mươi lăm) đồng.

6. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH B1 phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0006559 ngày 18/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ. Đã nộp đủ.

7. Trường hợp bản án 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 thỏa 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND TX . Phú Mỹ;
- TAND TX . Phú Mỹ;
- Chi cục THADS TX . Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm

