

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN G  
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **23/2023/DS-ST**

Ngày: 20/02/2023

V/V tranh chấp “*Hợp đồng thuê tài sản  
và hợp đồng mua bán tài sản*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Bích Thiên**.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà **Huỳnh Thị Tô**

2. Bà **Lê Thị Ngọc Thúy**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Bùi Hồng Duyên** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện G.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa:** Ông **Trịnh Thanh Dũ** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2021/TLST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và hợp đồng mua bán tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 327/2022/QĐST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022, Thông báo dời phiên tòa số 01/TB-TA ngày 09 tháng 01 năm 2023, Thông báo dời phiên tòa số 11/TB-TA ngày 01 tháng 02 năm 2023 và Thông báo dời phiên tòa số 02/TB-TA ngày 13 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Phạm Xuân Đ, sinh năm xxxx (*có mặt*).

Địa chỉ: 383Đ, đường B, phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: Nguyễn Thị Huỳnh T, sinh năm xxxx (*có mặt*).

Địa chỉ: Ấp G, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ liên hệ: Đường N, phường A, quận K, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ: Luật sư Hồ Thị T - Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hồ T (*có mặt*).

Địa chỉ: Đường N, phường A, quận K, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ T (viết tắt: Công ty T).

Đại diện theo pháp luật: Hồ Văn N, sinh năm xxxx - Giám đốc (*có mặt*).

Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn VL, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn D - Văn phòng luật sư Nguyễn Văn D thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

Địa chỉ: Đường C, khu phố B, phường H, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\* Theo đơn khởi kiện ngày 05/01/2021 và tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 19/7/2022, nguyên đơn ông Phạm Xuân Đ trình bày:***

Khi ông còn là Giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn M (viết tắt: Công ty M - hiện công ty đã giải thể theo Thông báo số 9457/16 ngày 16/11/2016 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hậu Giang) thì ngày 26/01/2014, ông Hồ Văn N là chủ Doanh nghiệp tư nhân T có ký hợp đồng thuê sà lan mang biển số Hgi-5599, số đăng kiểm: V95-00152 của Công ty M, với giá thuê mỗi tháng là 25.000.000 đồng (chưa tính thuế VAT), thời gian thuê: 10 tháng, tính từ ngày 10/3/2014 tại Tiền Giang. Tuy nhiên, trước đó hai bên đã thỏa thuận miệng về việc thuê sà lan này và công ty M đã giao sà lan cho Doanh nghiệp tư nhân T sử dụng từ tháng 01/2014 cũng tại Tiền Giang.

Quá trình khai thác, sử dụng sà lan đến ngày 20/7/2014, Doanh nghiệp tư nhân T yêu cầu công ty M ký hợp đồng mua bán sà lan này với giá 1.300.000.000 đồng vì khi đó công ty M đang nợ ngân hàng 1.300.000.000 đồng nhưng việc mua bán không thành. Do hai bên đã thỏa thuận khi nào phía ông N giao đủ tiền để ông Đ trả tất nợ cho ngân hàng thì ông Đ sẽ tiến hành thủ tục sang tên sà lan nhưng sau đó, ông N không thanh toán tiếp số tiền còn lại mà cứ hẹn lần hẹn lữa trong khi vẫn đang sử dụng sà lan của ông nên hai bên thỏa thuận ký phụ lục hợp đồng vào ngày 18/9/2014 tại Cần Thơ để tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê sà lan nêu trên đến tháng 11/2014.

Trước khi hai bên ký hợp đồng mua bán sà lan thì vào khoảng tháng 5/2014, phía ông N có chuyển khoản cho ông Đ số tiền 300.000.000 đồng nhưng ông không biết là tiền gì và ông cũng không có hỏi ông N đây là tiền gì. Khi đó, ông nghĩ số tiền này là phía ông N trả tiền thuê sà lan 01 lần cho nhiều tháng và đến năm 2017 khi hai bên làm thủ tục hoàn tất việc mua bán sà lan thì ông mới biết đây là tiền ông N đặt cọc để mua sà lan này.

Khi hết hạn thuê sà lan theo phụ lục hợp đồng đã ký thì ông N vẫn chiếm giữ sà lan mà không giao tiếp số tiền còn lại để ông Đ thanh toán nợ cho ngân hàng. Tuy nhiên, do ông nghĩ số tiền 300.000.000 đồng mà ông N đã chuyển cho ông trước đó là tiền thuê sà lan nên ông không liên lạc với ông N.

Do trước khi cho Doanh nghiệp tư nhân T thuê sà lan thì công ty M đã thế chấp sà lan này để vay vốn Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh quận B, thành phố Cần Thơ nên ngày 02/11/2015, ngân hàng tiến hành kiểm tra tài sản thế chấp và có làm việc với hai bên tại Đồng Tháp để kéo sà lan về nhưng không được do sà lan đang bị mắc cạn trong nội đồng. Sau đó, ngân hàng nhiều lần làm việc với hai bên và có đề nghị ông N thanh toán tiếp số tiền mua sà lan cho ngân hàng giữ dùm để trả khoản nợ của công ty M nhưng ông N không đồng ý. Đến hạn trả nợ, ngân hàng đã khởi kiện ông Đ yêu cầu thanh toán nợ vay và sau khi phát mãi nhà đất của ông thì ngân

hàng đã giải chấp sà lan này vào tháng 12/2017.

Khi đó, hai bên đã ký lại hợp đồng mua bán sà lan cũng với giá 1.300.000.000 đồng do công ty M đã giải thể nên không thể sử dụng hợp đồng đã ký vào năm 2014. Ông N đã chuyển khoản cho ông số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại ngay trong ngày ký hợp đồng 27/12/2017 do ông N đã đặt cọc trước 300.000.000 đồng và hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền. Tuy nhiên, ông N chỉ trả thêm được 85.000.000 đồng tiền thuê sà lan vào ngày 20/01/2018; như vậy, phía ông N chỉ trả tiền thuê được 6 tháng tổng cộng là 160.000.000 đồng, chia làm 4 đợt: đợt đầu ngay sau khi ký hợp đồng thuê là 25.000.000 đồng, 02 đợt sau là chuyển khoản mỗi lần 25.000.000 đồng và lần cuối là 85.000.000 đồng.

Do hết hạn hợp đồng thuê nhưng phía ông N vẫn tiếp tục nắm giữ sà lan để sử dụng và khai thác đến ngày 27/12/2017 mới trả lại sà lan mà không thanh toán đầy đủ tiền thuê sà lan và đến nay vẫn chưa thanh lý hợp đồng thuê này. Như vậy, phía ông N đã trả tiền thuê 06 tháng và còn thiếu 39 tháng tiền thuê với tổng số tiền là 965.000.000 đồng. Qua nhiều lần gặp gỡ, trao đổi và qua điện thoại, phía ông N vẫn không thanh toán tiếp số tiền thuê sà lan còn nợ nên năm 2020 ông khởi kiện ông N. Khi đó do ông kiện không đúng đối tượng nên ông đã rút đơn và khởi kiện công ty T (do Doanh nghiệp tư nhân T đã chuyển đổi sang Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ T) để yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán sà lan ký kết giữa công ty M và Doanh nghiệp tư nhân T vào ngày 20/7/2014 là vô hiệu, do không phải hợp đồng mà chỉ là thỏa thuận mua bán và do Doanh nghiệp tư nhân T không thực hiện thỏa thuận này đến cùng. Đồng thời, ông yêu cầu Công ty T trả số tiền thuê sà lan còn nợ 39 tháng là 965.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tạm tính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 01/01/2021 với mức lãi suất 13%/năm là 376.350.000 đồng. Ông thừa nhận khi đó ông có mượn ông N số tiền 50.000.000 đồng hiện vẫn chưa trả.

- **Tại phiên tòa, phía nguyên đơn trình bày:** Ông Đ vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày trên, tuy nhiên năm 2014 ông Đ không có thỏa thuận bán sà lan này cho Doanh nghiệp tư nhân T mà do ông N đem 02 hợp đồng mua bán sà lan đề cùng ngày 20/7/2014 nhưng khác giá chuyển nhượng, gồm 01 hợp đồng có ghi giá chuyển nhượng sà lan là 500.000.000 đồng và 01 hợp đồng có ghi giá chuyển nhượng sà lan là 1.300.000.000 đồng đến gặp ông Đ và kêu ông Đ ký dùm 02 hợp đồng này để ông N vay ngân hàng nên ông Đ đã ký. Theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty trách nhiệm hữu hạn kiểm toán và định giá V thì giá trị sà lan nêu trên tại thời điểm tháng 5/2016 là 1.515.000.000 đồng nên không có việc ông Đ ký hợp đồng bán sà lan cho Doanh nghiệp tư nhân T vào tháng 7/2014 với giá 1.300.000.000 đồng hay với giá 500.000.000 đồng như thể hiện trong 02 hợp đồng mua bán. Nay ông Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán sà lan ký kết giữa công ty M và Doanh nghiệp tư nhân T vào ngày 20/7/2014 có ghi giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng là vô hiệu; đồng thời ông Đ yêu cầu Công ty T trả tiền thuê sà lan còn nợ tính từ tháng 12/2014 đến tháng 12/2017 tổng cộng là 37 tháng với số tiền là 965.000.000 đồng và thay đổi yêu cầu trả lãi do chậm thanh toán tiền thuê, cụ thể ông Đ yêu cầu tính lãi từ ngày 01/01/2018 đến ngày 01/01/2023 với mức lãi suất 10%/năm là 482.500.000 đồng.

*\* Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Hồ Thị T trình bày quan điểm và đưa ra những luận cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

***\* Quá trình giải quyết vụ án, đại diện bị đơn Công ty T là ông Hồ Văn N trình bày:***

Năm 2014, do có nhu cầu thuê sà lan đặt cầu, thông qua sự giới thiệu của một người bạn thì Doanh nghiệp tư nhân T hiện đã chuyển đổi sang Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại dịch vụ T do ông làm chủ có thỏa thuận thuê sà lan đặt cầu nêu trên của công ty M do ông Phạm Xuân Đ làm giám đốc với giá 25.000.000 đồng/tháng, giá tính thuế VAT là 27.500.000 đồng/tháng với nội dung như thể hiện trong hợp đồng thuê phương tiện đề ngày 26/01/2014. Hai bên thỏa thuận ký hợp đồng tại ĐT, huyện C, tỉnh Tiền Giang chứ không phải ở Cần Thơ như thể hiện trong hợp đồng. Thời hạn thuê là 10 tháng, tính từ tháng 3/2014 đến tháng 01/2015. Thỏa thuận thanh toán tiền thuê hàng tháng vào đầu tháng, nếu ông N thanh toán tiền thuê chậm quá 05 ngày thì ông Đ được quyền thu hồi sà lan và ông N bị mất cọc đặt trước là 27.500.000 đồng. Khi đó ông N không biết sà lan đang thế chấp cho ngân hàng và ông Đ chỉ giao cho ông bản sao giấy đăng ký, đăng kiểm và bảo hiểm của sà lan.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê, ông Đ đã giao sà lan cho ông sử dụng vào ngày 10/3/2014 tại ĐT, huyện C, Tiền Giang. Nhưng trước đó công ty T đã đặt cọc cho công ty M số tiền 27.500.000 đồng vào ngày 01/3/2014 và đưa trước tiền thuê tháng thứ nhất là 27.500.000 đồng vào ngày 10/3/2014. Đến ngày 10/4/2014 ông N có thanh toán tiếp tiền thuê của tháng thứ hai là 27.500.000 đồng. Đến đầu tháng 5/2014, công ty M thỏa thuận bán sà lan này cho Doanh nghiệp tư nhân T với giá 1.300.000.000 đồng nên ông ngưng trả tiền thuê đợi cho đến khi ký hợp đồng mua bán rồi tính tiền thuê còn nợ lại để thanh toán 01 lần và khi đó Doanh nghiệp tư nhân T đã chuyển khoản đặt cọc trước cho ông Đ số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 07/5/2014 nhưng hai bên chỉ thỏa thuận miệng. Đến tháng 7/2014, hai bên mới tiến hành ký hợp đồng mua bán sà lan bằng văn bản, hợp đồng do Doanh nghiệp tư nhân T chuẩn bị và được ông đem qua Cần Thơ cho ông Đ ký. Khi đó, ông Đ hẹn đến tháng 9/2014 sẽ giao giấy tờ để làm thủ tục sang tên và ông N sẽ giao tiếp số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng. Đến tháng 9/2014, ông Đ không giao giấy tờ sà lan để làm thủ tục mà thỏa thuận ký phụ lục hợp đồng vào ngày 18/9/2014, theo đó hai bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê sà lan đã ký kết vào ngày 26/01/2014 nhưng chỉ thỏa thuận thuê đến tháng 11/2014 vì ông Đ hẹn đến tháng 11/2014 ông sẽ giao giấy tờ sà lan cho ông để hoàn tất thủ tục sang tên. Khi đó, ông Đ nói cho ông biết sà lan đang thế chấp ngân hàng nhưng không biết là ngân hàng nào. Tháng 11/2014, ông không liên lạc được với ông Đ nên tiếp tục quản lý sà lan và thuê người trông giữ do hết hạn đăng kiểm không hoạt động được.

Đến tháng 11/2015 ông Đ liên hệ với ông và hỏi sà lan đang đậu ở đâu để cho ngân hàng kiểm tra, lúc đó sà lan đang đậu ở ĐBK, Đồng Tháp. Hai bên có trao đổi với ngân hàng và ngân hàng yêu cầu ông tiếp tục quản lý sà lan này để chờ ngân hàng giải quyết theo quy định.

Đến năm 2017, ông Đ thanh toán hết nợ cho ngân hàng và sà lan được giải chấp

nên ông Đ liên hệ ông Đ để giao giấy tờ hoàn tất thủ tục sang tên. Khi đó, do công ty M đã giải thể nên ông Đ kêu ông ra Văn phòng công chứng H ở Cần Thơ để ký lại hợp đồng mua bán sà lan này nhưng nội dung thỏa thuận mua bán vẫn giống như hợp đồng mua bán mà hai bên đã ký vào tháng 7/2014. Do trước đó, ông đã đặt cọc cho ông Đ 300.000.000 đồng vào ngày 07/5/2014 nên khi ký lại hợp đồng ông thanh toán tiếp cho ông Đ số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng ngay ngày ký hợp đồng 27/12/2017 như ông Đ trình bày. Hai bên đã hoàn tất thủ tục mua bán và công ty T đã đứng tên sở hữu sà lan vào tháng 3/2018. Khi đó, hai bên thống nhất tổng thời gian mà ông đã thuê sà lan của ông Đ là 08 tháng, tính từ tháng 3/2014 đến tháng 11/2014 và ông có thanh toán thêm cho ông Đ số tiền thuê là 85.000.000 đồng vào ngày 20/01/2018.

Do hai bên đã ký hợp đồng mua bán sà lan và ông cũng đã đặt cọc cho ông Đ 300.000.000 đồng nhưng ông Đ đã thế chấp sà lan vay ngân hàng từ trước đó mà không cho ông biết nên ông không giao trả sà lan mà vẫn tiếp tục quản lý cho đến khi ông Đ thực hiện đúng thỏa thuận. Tuy nhiên trong khoảng thời gian từ tháng 10/2015 đến tháng 3/2018, do sà lan đã hết hạn đăng kiểm nên ông không sử dụng được mà đi đâu ông cũng phải kéo theo và trong thời gian này ông phải thuê người giữ sà lan, toàn bộ chi phí đều do ông chi trả.

Ngoài ra, tháng 12/2017, ông có cho ông Đ mượn số tiền 50.000.000 đồng để mua hóa đơn của Cục thuế tỉnh Hậu Giang đến nay vẫn chưa trả và ông còn cho thêm ông Đ số tiền 10.000.000 đồng làm chi phí đi lại khi làm thủ tục sang tên sà lan. Nay ông xác định đã thanh toán đủ 08 tháng tiền thuê sà lan cho ông Đ nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ và ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*\* Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Văn D trình bày quan điểm và đưa ra những luận cứ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

***\* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến như sau:***

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

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 128, 348, 349, 428 và 480 Bộ luật Dân sự năm 2005, xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng mua bán sà lan đặt cầu ngày 20/7/2014 giữa Công ty M và Doanh nghiệp tư nhân T là vô hiệu.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân Đ về việc yêu cầu Công ty T thanh toán tiền thuê sà lan còn nợ là 37 tháng và lãi phát sinh do chậm thanh toán với tổng số tiền là 1.447.500.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên đương sự là tranh chấp “*Hợp đồng thuê tài sản và hợp đồng mua bán tài sản*” và hợp đồng được hai bên giao kết vào ngày 26/01/2014 và ngày 20/7/2014 nên cần được xem xét, giải quyết theo quy định tại Điều 428, 480 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2] Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là ba năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập. Tuy nhiên, đối với các giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế. Do đó bị đơn yêu cầu Tòa án áp dụng quy định pháp luật về thời hiệu khởi kiện tại Điều 429 và khoản 3 Điều 150 Bộ luật Dân sự năm 2015 để đình chỉ việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do hết thời hiệu khởi kiện là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân Đ:

Xét việc nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về mức lãi suất đối với yêu cầu bị đơn trả lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền thuê như nêu trên là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử ghi nhận để đảm bảo quyền tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**Xét hợp đồng thuê phương tiện (Về việc: Thuê xà lan đặt cầu) ngày 26/01/2014 giữa Công ty M và Doanh nghiệp tư nhân T:**

- Hợp đồng được lập thành văn bản, có chữ ký được đóng dấu của hai bên chủ thể tham gia giao kết. Nội dung hợp đồng thể hiện sự thỏa thuận cụ thể về giá thuê, thời hạn thuê và phương thức thanh toán tiền thuê, quyền và nghĩa vụ cũng như trách nhiệm của mỗi bên trong quá trình thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, đối tượng của hợp đồng thuê là xà lan đặt cầu, biên số HGi 5599 của Công ty M theo Giấy chứng nhận đăng ký phương tiện thủy nội địa số 5599/ĐK do Sở Giao thông vận tải tỉnh Hậu Giang cấp ngày 20/10/2009 thì tại thời điểm ký hợp đồng thuê, xà lan này đang được thế chấp cho Ngân hàng N - Chi nhánh quận B theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 271020906 ký kết ngày 28/10/2009 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng và bên thế chấp là Công ty M để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 271020906 do hai bên ký cùng ngày 28/10/2009. Và theo thỏa thuận tại điểm 3.2.6 khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp nêu trên thì nghĩa vụ của bên thế chấp: “*Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang thế chấp hoặc sử dụng tài sản để bảo đảm cho nghĩa vụ khác trừ trường hợp được Bên A chấp thuận bằng văn bản;*”. Khi ký hợp đồng cho Doanh nghiệp tư nhân T thuê xà lan này thì Công ty M không thông báo cho ngân hàng và ngân hàng hoàn toàn không biết (Bút lục số 74).

Đồng thời theo quy định tại khoản 5 Điều 349 Bộ luật Dân sự năm 2005 về quyền của bên thế chấp tài sản: “*Được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nhưng phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được dùng để thế chấp và phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết;*”

Như vậy việc Công ty M ký hợp đồng cho Doanh nghiệp tư nhân T thuê tài sản thế chấp là xà lan đặt cầu nêu trên nhưng không thông báo cho ngân hàng biết và việc cho thuê này không được sự đồng ý của ngân hàng là đã vi phạm hợp đồng thế chấp và vi phạm quy định pháp luật dân sự về thế chấp tài sản. Dẫn đến hợp đồng thuê phương tiện

được ký kết ngày 26/01/2014 giữa hai bên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

**Xét hợp đồng mua bán tàu đặt cầu số 01/HĐMB ngày 20/7/2014 giữa Công ty M và Doanh nghiệp tư nhân T:**

Ngày 07/5/2014, Doanh nghiệp tư nhân T có giao cho ông Phạm Xuân Đ số tiền 300.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản số 163053799 của ông Đài tại Ngân hàng thương mại cổ phần C theo sự thừa nhận của ông Đ và theo Phiếu ủy nhiệm chỉ có ghi nội dung “*Đặt tiền cọc mua tàu đặt cầu. Số ĐKHC:HGi 5599 đơn giá 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng) chưa có VAT*”. Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 19/7/2022 (Bút lục số 85-86) có lúc ông khai không biết số tiền này là tiền gì và ông cũng không hỏi ông N, có lúc ông khai là ông nghĩ đây là số tiền do ông N thanh toán một lần số tiền thuê sà lan, có lúc ông thừa nhận số tiền này là tiền đặt cọc của Doanh nghiệp tư nhân T để mua sà lan nêu trên. Hội đồng xét xử nhận thấy: Lời khai của ông Đ là bất nhất và vô căn cứ vì theo hợp đồng hai bên chỉ thỏa thuận thời hạn thuê là 10 tháng, giá thuê là 25.000.000 đồng/tháng, giá thuê có tính thuế VAT là 27.500.000 đồng/tháng với phương thức thanh toán tiền thuê là thanh toán hàng tháng và ông Đ cũng thừa nhận hai bên không có thỏa thuận lại về phương thức thanh toán nên không thể có việc phía ông N thanh toán tiền thuê 01 lần trong khi không có sự thỏa thuận lại giữa hai bên. Đồng thời, theo hợp đồng mua bán ký ngày 20/7/2014 thể hiện nội dung giá mà hai bên thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng và theo phụ lục hợp đồng ký ngày 18/9/2014 giữa hai bên có thể hiện “*1/ Bên mua sẽ thanh toán 1 tỷ VND còn lại sau khi ...*”. Trong khi từ ngày 07/5/2014 cho đến ngày ký phụ lục hợp đồng này thì Doanh nghiệp tư nhân T không thanh toán thêm khoản tiền nào cho công ty M ngoài số tiền 300.000.000 đồng này, như vậy công ty M đã mặc nhiên thừa nhận số tiền đã nhận được là 300.000.000 đồng vào ngày 07/5/2014 từ Doanh nghiệp tư nhân T là tiền cọc để mua sà lan này của công ty M. Từ những tình tiết trên, cho thấy thời điểm hai bên thỏa thuận mua bán sà lan này là vào tháng 5/2014 và đến ngày 07/5/2014 hai bên mới tiến hành lập văn bản và ký hợp đồng mua bán sà lan đặt cầu biển số HGi 5599 với giá 1.300.000.000 đồng đúng như phía bị đơn trình bày.

Và tại thời điểm công ty M ký hợp đồng mua bán này với Doanh nghiệp tư nhân T thì đối tượng của hợp đồng cũng là sà lan nêu trên đang được thế chấp tại Ngân hàng N - Chi nhánh quận B theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 271020906 ngày 28/10/2009 nhưng công ty M cũng không thông báo cho ngân hàng biết và việc chuyển nhượng này không được sự đồng ý của ngân hàng đã vi phạm thỏa thuận tại điểm 3.2.6 khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp và vi phạm quy định tại Điều 348, Điều 349 Bộ luật Dân sự năm 2005 về quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản:

*“Điều 348. Nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản*

*Bên thế chấp tài sản có các nghĩa vụ sau đây:*

*4. Không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 349 của Bộ luật này.*

*Điều 349. Quyền của bên thế chấp tài sản*

*Bên thế chấp tài sản có các quyền sau đây:*

3. Được bán, thay thế tài sản thế chấp, nếu tài sản đó là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh.

*Trong trường hợp bán tài sản thế chấp là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh thì quyền yêu cầu bên mua thanh toán tiền, số tiền thu được hoặc tài sản hình thành từ số tiền thu được trở thành tài sản thế chấp thay thế cho số tài sản đã bán.*

4. Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý.”

Như vậy công ty M đã vi phạm hợp đồng thế chấp và vi phạm quy định pháp luật dân sự về thế chấp tài sản dẫn đến hợp đồng mua bán tàu đặt cầu được ký kết ngày 20/7/2014 giữa hai bên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

**- Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:**

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005:

*“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.*

*2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.”*

Tuy nhiên, ông Đ không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng thuê phương tiện ký kết ngày 26/01/2014 và hợp đồng mua bán tàu đặt cầu ký kết ngày 20/7/2014 giữa Công ty M và Doanh nghiệp tư nhân T là vô hiệu nên Hội đồng xét xử không có thẩm quyền xem xét, giải quyết.

- Việc ông Đ cho rằng hợp đồng thuê phương tiện ký kết ngày 26/01/2014 giữa hai bên hiện chưa thanh lý là không có căn cứ. Bởi lẽ, quá trình thực hiện hợp đồng thuê sà lan thì hai bên đã thỏa thuận công ty M bán sà lan này cho Doanh nghiệp tư nhân T với giá 1.3000.000.000 đồng kể ngày 07/5/2014 như Hội đồng xét xử đã nhận định trên. Đến khi lập hợp đồng bằng văn bản và được ký kết vào ngày 20/7/2014 thì tại Điều 5 của Hợp đồng mua bán tàu đặt cầu mới thể hiện: *“Bên A cam kết chiếc tàu đặt cầu bán cho bên B là thuộc quyền sở hữu của Bên A, không bị tranh chấp, khiếu nại, không cầm cố, ... hay cho bất kỳ ai thuê.”*. Như vậy theo cam kết này của Công ty M thì kể từ thời điểm ngày 20/7/2014, hai bên đã thỏa thuận chấm dứt việc thuê sà lan để chuyển sang thực hiện hợp đồng mua bán sà lan; hơn nữa trong hợp đồng mua bán hai bên còn thỏa thuận thời điểm giao nhận sà lan là thời điểm bên mua chuyển tiền cho bên bán, trong khi Doanh nghiệp tư nhân T đã chuyển tiền cọc cho công ty M trước đó vào ngày 07/5/2014. Tuy nhiên, do đến ngày 18/9/2014, hai bên lại thỏa thuận ký phụ lục hợp đồng mua bán trong đó có nội dung: *“Bên mua và bán cam kết tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê sà lan theo giá và thời gian đã được ký kết ngày 26/01/2014 giữa hai bên đến tháng 11/2014.”* và cũng theo phụ lục hợp đồng này thì Công ty M cam kết sẽ hoàn tất thủ tục mua bán sà lan với

Doanh nghiệp tư nhân T trong tháng 11/2014. Như vậy, hai bên đã mặc nhiên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê sà lan kể từ tháng 11/2014 sau khi thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê kể từ ngày ký phụ lục hợp đồng. Hơn nữa, khi Ngân hàng N - Chi nhánh quận B lập biên bản kiểm tra tài sản thế chấp đối với sà lan này vào ngày 02/11/2015 thì ông Đ và ông N không còn đề cập đến Hợp đồng thuê phương tiện mà hai bên đã ký trước đó mà chỉ cho ngân hàng biết hai bên có thỏa thuận mua bán sà lan này.

Từ những tình tiết trên cho thấy thời gian mà Doanh nghiệp tư nhân T sử dụng sà lan theo Hợp đồng thuê phương tiện ký kết vào ngày 26/01/2014 là từ ngày 10/3/2014 đến ngày 20/7/2014 và khoảng thời gian từ ngày 18/9/2014 cho đến tháng 11/2014, tổng cộng là 06 tháng mà không phải là 45 tháng như ông Đ trình bày. Theo sự thừa nhận của ông Đ thì tính đến ngày 20/01/2018, Doanh nghiệp tư nhân T đã thanh toán đủ 06 tháng tiền thuê sử dụng sà lan này. Tại phiên tòa, phía ông Đ chỉ yêu cầu công ty T thanh toán tiền thuê sà lan còn nợ từ tháng 12/2014, trong khi theo phụ lục hợp đồng thì hai bên chỉ thỏa thuận thuê sà lan đến tháng 11/2014, sau thời gian này thì ông Đ phải cung cấp bản chính giấy tờ sà lan để hoàn tất thủ tục mua bán với phía ông N nhưng ông Đ không thực hiện được mà vẫn không hoàn trả lại ông N số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng dù ông Đ thừa biết không được chuyển nhượng sà lan khi chưa có sự đồng ý của ngân hàng. Như vậy phía ông Đ mới chính là bên đã vi phạm thỏa thuận, ảnh hưởng đến quyền lợi của phía ông N. Khi sà lan được giải chấp, ông Đ cùng Doanh nghiệp tư nhân T tiếp tục ký lại Hợp đồng mua bán sà lan tại Văn phòng công chứng H (TP. Cần Thơ) vào ngày 27/12/2017; khi đó, Doanh nghiệp tư nhân T thanh toán tiền thuê sà lan còn nợ cho ông Đ là 85.000.000 đồng sau khi hai bên thống nhất số tiền thuê sà lan mà phía ông Nhứt còn nợ. Ông Đ xác định khi đó còn tranh chấp tiền thuê sà lan với Doanh nghiệp tư nhân T nhưng ông không có chứng cứ chứng minh. Và nếu thật sự hai bên còn tranh chấp tiền thuê sà lan như ông Đ trình bày thì việc hai bên ký lại hợp đồng mua bán sà lan để hoàn tất thủ tục chuyển quyền cũng như khi bên mua thanh toán tiếp số tiền mua sà lan còn lại là 1.000.000.000 đồng nhưng ông Đ lại không có bất kỳ động thái phản đối mà hiện thừa nhận khi đó có mượn của ông N số tiền 50.000.000 đồng đến nay chưa trả.

Từ những nhận định trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ có cơ sở để chấp nhận một phần đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán sà lan đặt câu ký kết ngày 20/12/2014 giữa Công ty M và Doanh nghiệp tư nhân T là vô hiệu; không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc yêu cầu Công ty T thanh toán số tiền thuê sà lan còn nợ tính từ tháng 12/2014 đến tháng 12/2017 tổng cộng là 37 tháng chứ không phải là 39 tháng như ông Đ trình bày với số tiền là 965.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán.

Việc nguyên đơn cho rằng năm 2014 không có bán sà lan cho bị đơn mà chỉ ký 02 hợp đồng mua bán với bị đơn theo yêu cầu của bị đơn để bị đơn vay ngân hàng nhưng bị đơn không thừa nhận sự việc này, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh; hơn nữa bản phụ lục hợp đồng đề ngày 18/9/2014 do chính ông Đ viết ngay sau trang cuối của hợp đồng mua bán sà lan đề ngày 20/7/2014 ghi giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng và tại phiên tòa, chính ông Đ thừa nhận khi đó ông không khai thác được sà lan trong khi ông lại đang nợ ngân hàng nên ông cũng muốn bán sà lan này để trả nợ. Nếu công ty M không bán sà lan cho công ty T tại sao ông Đ lại ký vào hợp đồng mua bán

ngày 20/7/2014, nhận tiền cọc 300.000.000 đồng, viết và ký phụ lục hợp đồng ngày 18/9/2014, thừa nhận việc hai bên có mua bán sà lan với ngân hàng N - chi nhánh B và sau khi sà lan được giải chấp thì hai bên ký lại hợp đồng mua bán vào ngày 27/12/2017 với nội dung thỏa thuận giống như nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán ngày 20/7/2014 và nhận số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng từ công ty T. Chứng thư thẩm định giá trị sà lan này vào thời điểm tháng 5/2016 là 1.515.000.000 đồng và hợp đồng mua bán sà lan đề ngày 20/7/2014 ghi giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng mà phía ông Đ cung cấp tại phiên tòa chưa đủ căn cứ để chứng minh việc hai bên không có thỏa thuận bán sà lan vào năm 2014 như ông Đ trình bày.

Đối với hợp đồng mua bán tàu đặt cầu số 01/HĐMB ngày 20/7/2014 giữa hai bên đối với sà lan đặt cầu, biên số HGi 5599 ghi giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng thì không được phía công ty T thừa nhận. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ không trình bày là hai bên có ký hợp đồng này và cũng không giao nộp cho Tòa án bản hợp đồng này mà tại phiên tòa ông mới nộp bổ sung và trình bày việc ký hợp đồng này theo yêu cầu của bị đơn để bị đơn vay ngân hàng; đồng thời ông cũng không có yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với hợp đồng này nên Hội đồng xét xử không đặt ra, xem xét giải quyết. Tại phiên tòa, luật sư nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng này là vượt quá quyền hạn của người bảo vệ quyền và lợi ích của đương sự nên yêu cầu này của luật sư nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với số tiền 50.000.000 đồng mà ông N cho ông Đ mượn vào năm 2018 thì do ông N không có yêu cầu phản tố trong vụ án này để yêu cầu ông Đ trả lại số tiền còn nợ nên không đặt ra xem xét, giải quyết. Nếu sau này hai bên phát sinh tranh chấp thì được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận và bị đơn phải chịu án phí tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, ông Đài là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ án phí theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Công ty Nhứt Thành phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Xét đề nghị của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là chưa có đủ căn cứ và chỉ phù hợp một phần quan điểm của Hội đồng xét xử như đã nhận định trên nên chỉ được chấp nhận một phần.

[6] Xét đề nghị của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn chỉ phù hợp một phần quan điểm của Hội đồng xét xử như đã nhận định trên nên chỉ được chấp nhận một phần.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: - Các Điều 128, 348, 349, 428 và 480 Bộ luật Dân sự năm 2005;  
 - Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;  
 - Điều 2 Luật Người cao tuổi;  
 - Khoản 4 Điều 26 và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân Đ. Tuyên hợp đồng mua bán tàu đặt cầu số 01/HĐMB ngày 20/7/2014 giữa Công ty M và Doanh nghiệp tư nhân T ghi giá chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Xuân Đ về việc yêu cầu Công ty T thanh toán tiền thuê sà lan còn nợ 37 tháng theo hợp đồng thuê phương tiện (Về việc: Thuê xà lan đặt cầu) ngày 26/01/2014 giữa Công ty M và Doanh nghiệp tư nhân T với số tiền là 965.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền thuê là 482.500.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đ không phải chịu án phí do ông là người cao tuổi.
- Công ty T phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.*

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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

**\* Nơi nhận:**

- TAND tỉnh TG;
- VKSND H.GCĐ;
- CC.THADS H.GCĐ;
- Đương sự;
- Lưu.

**Nguyễn Bích Thiên**

