

**CHUYÊN ĐỀ:**  
**RÚT KINH NGHIỆM CÁC SAI SÓT TRONG QUÁ TRÌNH XÉT XỬ**  
**CÁC VỤ ÁN DÂN SỰ LIÊN QUAN ĐẾN QUYỀN SỞ HỮU**

*TS. Nguyễn Thuý Hiền*  
*Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao*

**I. NHỮNG ĐIỂM MỚI VỀ TÀI SẢN, QUYỀN SỞ HỮU VÀ CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM THEO BỘ LUẬT DÂN SỰ NĂM 2015**

Ngày 24/11/2015, tại kỳ họp thứ 10, Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII đã thông qua Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017. Bộ luật dân sự là một trong những đạo luật quan trọng, là luật chung của hệ thống pháp luật điều chỉnh các quan hệ dân sự; ghi nhận và bảo vệ tốt hơn các quyền của cá nhân, pháp nhân trong giao lưu dân sự; góp phần hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng XHCN, phục vụ hội nhập quốc tế, ổn định môi trường pháp lý cho sự phát triển kinh tế - xã hội sau khi Hiến pháp năm 2013 được ban hành.

**1. Mục tiêu, quan điểm chỉ đạo xây dựng Bộ luật dân sự năm 2015**

Việc ban hành Bộ luật lần này là nhằm xây dựng Bộ luật dân sự thực sự trở thành luật chung của hệ thống pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội được hình thành trên nguyên tắc tự do, tự nguyện, bình đẳng và tự chịu trách nhiệm giữa các bên tham gia; ghi nhận và bảo vệ tốt hơn các quyền của cá nhân, pháp nhân trong giao lưu dân sự; góp phần hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, ổn định môi trường pháp lý cho sự phát triển kinh tế - xã hội sau khi Hiến pháp năm 2013 được ban hành.

Bộ luật dân sự là một đạo luật có ý nghĩa to lớn không chỉ về mặt bảo đảm quyền con người, quyền công dân, phát triển kinh tế - xã hội mà còn cả về mặt xây dựng pháp luật. Vì vậy, việc sửa đổi, bổ sung Bộ luật này đã được thực hiện trên cơ sở quán triệt những quan điểm chỉ đạo sau đây:

- Thể chế hóa đầy đủ, đồng thời tăng cường các biện pháp để công nhận, tôn trọng, bảo vệ và bảo đảm tốt hơn quyền con người, quyền công dân trong các lĩnh vực của đời sống dân sự, cũng như những tư tưởng, nguyên tắc cơ bản của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa về quyền sở hữu, quyền tự do kinh doanh, quyền bình đẳng giữa các chủ thể thuộc mọi hình thức sở hữu

và thành phần kinh tế đã được ghi nhận trong Nghị quyết Đại hội Đảng lần thứ XI, Nghị quyết số 48-NQ/TW, Nghị quyết số 49-NQ/TW của Bộ Chính trị và đặc biệt là trong Hiến pháp năm 2013;

- Sửa đổi, bổ sung các quy định còn bất cập, hạn chế trong thực tiễn thi hành để bảo đảm Bộ luật dân sự thực sự phát huy được ba vai trò cơ bản là: (1) Tạo cơ chế pháp lý hữu hiệu để công nhận, tôn trọng, bảo vệ và bảo đảm quyền dân sự của các cá nhân, pháp nhân, đặc biệt là trong việc bảo vệ quyền, lợi ích của bên yếu thế trong quan hệ dân sự; hạn chế tối đa sự can thiệp của cơ quan Nhà nước vào việc xác lập, thay đổi, chấm dứt các quan hệ dân sự; (2) Tạo điều kiện thuận lợi để thúc đẩy sản xuất, kinh doanh, sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực xã hội, bảo đảm sự thông thoáng, ổn định trong giao lưu dân sự, góp phần phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; (3) Là công cụ pháp lý hữu hiệu để thúc đẩy sự hình thành và phát triển các thiết chế dân chủ trong xã hội, góp phần xây dựng Nhà nước pháp quyền Việt Nam xã hội chủ nghĩa;

- Xây dựng Bộ luật dân sự thành bộ luật có vị trí, vai trò là luật chung của hệ thống pháp luật điều chỉnh các quan hệ được hình thành trên cơ sở bình đẳng, tự do ý chí, độc lập về tài sản và tự chịu trách nhiệm; có tính khái quát, tính dự báo và tính khả thi để một mặt, bảo đảm tính ổn định của Bộ luật, mặt khác, đáp ứng kịp thời sự phát triển thường xuyên, liên tục của các quan hệ xã hội thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật dân sự;

- Bảo đảm tính kế thừa và phát triển các quy định còn phù hợp với thực tiễn, cũng như các giá trị văn hóa, tập quán, truyền thống, đạo đức tốt đẹp của người Việt Nam; có sự tham khảo kinh nghiệm xây dựng Bộ luật dân sự của một số nước, nhất là các nước có truyền thống pháp luật tương

## **2. Những điểm mới về tài sản, quyền sở hữu và các biện pháp bảo đảm theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015**

“Quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản” được quy định tại Phần thứ hai của Bộ luật dân sự năm 2015, gồm 4 chương (từ Điều 158 đến Điều 273) quy định: Nguyên tắc căn cứ xác lập, thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản; bảo vệ quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản; giới hạn quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản; chiếm hữu; quyền sở hữu; quyền đối với bất động sản liên kết, quyền hưởng dụng, quyền bề mặt.

## **2.1. Về tài sản (từ Điều 105 đến Điều 115)**

Theo Bộ luật dân sự năm 2005, chế định về tài sản được quy định tại chương X (Những quy định chung) thuộc phần thứ hai về tài sản và quyền sở hữu. Để bảo đảm tính bao quát, minh bạch, công khai, huy động và phát huy được hết các nguồn lực vật chất trong xã hội, Bộ luật dân sự năm 2015 có một chương riêng (Chương VII) của phần chung quy định về tài sản.

Bộ luật dân sự năm 2015 quy định tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá, quyền tài sản; tài sản bao gồm bất động sản và động sản. Tài sản có thể là: tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai (Điều 105).

Tài sản hiện có là tài sản đã hình thành và chủ thể đã xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản trước hoặc tại thời điểm xác lập giao dịch. Tài sản được hình thành trong tương lai là tài sản chưa hình thành hoặc tài sản đã hình thành, nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch (Điều 108). Từ quy định này dẫn đến các bên có thể xác lập giao dịch dân sự trong đó có mua bán, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai.

Quyền sở hữu, quyền khác đối với bất động sản được đăng ký theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đăng ký tài sản. Các thông tin về tài sản đã đăng ký phải được công khai.

## **2.1. Về thời điểm xác lập quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản (Điều 161)**

Để bảo đảm thống nhất trong nhận thức, xây dựng và áp dụng pháp luật dân sự về thời điểm xác lập quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản; khắc phục những hạn chế do Bộ luật dân sự năm 2005 quy định chưa rõ, Bộ luật dân sự năm 2015 quy định thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản thực hiện như sau:

- Theo quy định của Bộ luật dân sự và luật khác có liên quan;

Ví dụ: ***Điều 236. Xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật***

*Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt*

*đầu chiếm hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác.*

- Trường hợp luật không có quy định thì thực hiện theo thỏa thuận của các bên;
- Trường hợp luật không quy định và các bên không có thỏa thuận thì thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản là thời điểm tài sản được chuyển giao;

Thời điểm tài sản được chuyển giao là thời điểm bên có quyền hoặc người đại diện hợp pháp của họ chiếm hữu tài sản.

Trường hợp tài sản chưa được chuyển giao mà phát sinh hoa lợi, lợi tức thì hoa lợi, lợi tức thuộc về bên có tài sản chuyển giao, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

### **2.3. Về chiếm hữu (Điều 179 - Điều 185)**

Bộ luật dân sự năm 2015 bổ sung chế định chiếm hữu như là tình trạng pháp lý về việc cá nhân, pháp nhân nắm giữ, chi phối tài sản một cách trực tiếp hoặc gián tiếp như chủ thể có quyền đối với tài sản (Điều 179). Theo chế định này, người chiếm hữu tài sản được suy đoán là ngay tình; người nào cho rằng, người chiếm hữu là không ngay tình thì phải chứng minh. Người nào có tranh chấp với người chiếm hữu thì phải chứng minh rằng người chiếm hữu không có quyền. Người chiếm hữu ngay tình, liên tục, công khai được áp dụng thời hiệu hưởng quyền và được hưởng hoa lợi, lợi tức mà tài sản mang lại theo quy định của Bộ luật dân sự và luật khác có liên quan.

Quy định này sẽ góp phần bảo đảm trật tự xã hội, sự ổn định của giao dịch, giá trị kinh tế của tài sản, sự thiện chí trong quan hệ dân sự.

### **2.4. Về hình thức sở hữu (Điều 197 - Điều 220)**

Bộ luật dân sự năm 2005 quy định các hình thức sở hữu bao gồm: sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể, sở hữu tư nhân, sở hữu chung, sở hữu của tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, sở hữu của tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp (từ Điều 200 đến Điều 232).

Thể chế hóa các nghị quyết của Đảng và nội dung, tinh thần của Hiến pháp năm 2013 và trên cơ sở vận dụng nguyên tắc việc xác định các hình thức sở hữu cần phải dựa vào sự khác biệt trong cách thức thực hiện các quyền năng của chủ sở hữu, Bộ luật dân sự năm 2015 ba hình thức sở hữu, bao gồm: Sở hữu

toàn dân, sở hữu riêng và sở hữu chung. Đây là một trong những điểm mới cơ bản của Bộ luật dân sự năm 2015. Quy định này dựa vào các căn cứ sau đây:

- Sở hữu toàn dân là sở hữu đối với tài sản công, bao gồm đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý. Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là đại diện, thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với tài sản thuộc sở hữu toàn dân, Chính phủ thống nhất quản lý và bảo đảm sử dụng đúng mục đích, hiệu quả và tiết kiệm tài sản thuộc sở hữu toàn dân. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc sở hữu toàn dân được thực hiện trong phạm vi và theo trình tự do pháp luật quy định.

- Sở hữu riêng là sở hữu của một chủ thể, bao gồm cá nhân, pháp nhân. Tài sản hợp pháp thuộc sở hữu riêng không bị hạn chế về số lượng, giá trị.

- Sở hữu chung là sở hữu của nhiều chủ thể đối với một tài sản, bao gồm sở hữu chung theo phần và sở hữu chung hợp nhất. Quyền sở hữu chung được xác lập theo thoả thuận, theo quy định của pháp luật hoặc theo tập quán.

Tuy nhiên, trên thực tế cuộc sống, vẫn còn tồn tại một số hình thức sở hữu khác, như sở hữu chung, sở hữu của cộng đồng (như sở hữu của dòng họ đối với nhà thờ họ)... Chính vì vậy, vẫn cần có hướng dẫn cụ thể về nội dung này, như Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về tài sản chung của dòng họ, sẽ được giới thiệu cụ thể tại phần sau.

## **2.5. Về quyền khác đối với tài sản (quyền của người không phải là chủ sở hữu đối với tài sản) (Điều 245 - Điều 273)**

Bên cạnh quyền sở hữu, Bộ luật dân sự năm 2015 ghi nhận cụ thể một số quyền của người không phải là chủ sở hữu đối với tài sản, gồm: (1) Quyền đối với bất động sản liền kề; (2) Quyền hưởng dụng; (3) Quyền bề mặt.

a) Về quyền đối với bất động sản liền kề (từ Điều 245- 256), đây là một quyền được thực hiện trên một bất động sản (gọi là bất động sản chịu hưởng quyền) nhằm phục vụ cho việc khai thác một bất động sản khác thuộc quyền sở hữu của người khác (gọi là bất động sản hưởng quyền). Quyền đối với bất động sản liền kề được xác lập do địa thế tự nhiên, theo luật định, theo thoả thuận hoặc di chúc. Quyền đối với bất động sản liền kề được thực hiện theo thoả thuận của

các bên. Trường hợp các bên không có thỏa thuận thì thực hiện theo nguyên tắc bảo đảm nhu cầu hợp lý của việc khai thác bất động sản hưởng quyền, phù hợp với mục đích sử dụng của cả bất động sản hưởng quyền và bất động sản chịu hưởng quyền. Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền không lạm dụng quyền đối với bất động sản chịu hưởng quyền; chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền không được thực hiện các hành vi ngăn cản hoặc làm cho việc thực hiện quyền đối với bất động sản hưởng quyền trở nên khó khăn.

b) Về quyền hưởng dụng (từ Điều 257 đến Điều 266), Bộ luật dân sự năm 2015 quy định theo hướng, quyền hưởng dụng là quyền của chủ thể được khai thác công dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của chủ thể khác trong một thời hạn nhất định. Quyền hưởng dụng được xác lập theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc di chúc. Thời hạn của quyền hưởng dụng do các bên thỏa thuận hoặc do luật định nhưng tối đa chỉ đến hết cuộc đời của người hưởng dụng đầu tiên, nếu người hưởng dụng là cá nhân và đến khi pháp nhân chấm dứt tồn tại nhưng tối đa 30 năm, nếu người hưởng dụng đầu tiên là pháp nhân.

c) Về quyền bề mặt, Bộ luật quy định (từ Điều 267 đến Điều 273) theo hướng, quyền bề mặt là quyền của chủ thể đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất mà quyền sử dụng đất đó thuộc về chủ thể khác. Quyền bề mặt được xác lập theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc. Đối tượng của quyền bề mặt có thể là vật cụ thể gắn với đất hoặc là phần không gian, theo đó vật gắn với đất sẽ được tạo lập. Vật cụ thể gắn với đất có thể là vật nằm trên bề mặt đất, nằm dưới mặt đất hoặc phần không gian trên mặt đất. Chủ thể quyền bề mặt có đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu đối với vật đó. Trong trường hợp đối tượng của quyền là phần không gian mà trong đó các vật gắn với đất có thể được tạo lập thì chủ sở hữu phần không gian có quyền xây dựng, trồng cây, canh tác và có đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu đối với vật mới được tạo ra.

Sự bổ sung quyền của người không phải là chủ sở hữu đối với tài sản có ý nghĩa quan trọng nhằm thể chế hóa các nghị quyết của Đảng và nội dung, tinh thần của Hiến pháp năm 2013 về sở hữu toàn dân, sở hữu tư nhân; về xây dựng, hoàn thiện thể chế kinh tế và điều tiết nền kinh tế trên cơ sở tôn trọng các quy luật thị trường; về việc Nhà nước khuyến khích, tạo điều kiện để doanh nhân, doanh nghiệp và cá nhân, tổ chức khác yên tâm đầu tư, sản xuất, kinh doanh; về nguyên

tắc tài sản hợp pháp của mọi tổ chức, cá nhân đều được pháp luật bảo hộ.

## **2.6. Quy định về các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ**

Điều 292 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định 09 biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, bao gồm:

- Cầm cố tài sản;
- Thế chấp tài sản;
- Đặt cọc;
- Ký cược;
- Ký quỹ;
- Bảo lưu quyền sở hữu;
- Bảo lãnh;
- Tín chấp;
- Cầm giữ tài sản.

Với việc sắp xếp các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo thứ tự nêu trên cho thấy Bộ luật Dân sự năm 2015 đã phân loại biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thành 02 nhóm là: (1) Nhóm biện pháp bảo đảm được xác lập theo thỏa thuận gồm: Cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, đặt cọc, ký cược, ký quỹ, bảo lưu quyền sở hữu, bảo lãnh, tín chấp; (2) Nhóm biện pháp bảo đảm được xác lập theo quy định của luật gồm cầm giữ tài sản (không phụ thuộc vào thỏa thuận của các bên).

### **Điểm mới**

Trong nhóm biện pháp bảo đảm được xác lập theo thỏa thuận có 02 nhóm với tính chất bảo đảm hoàn toàn khác nhau, đó là: (1) Nhóm biện pháp bảo đảm **bằng tài sản** (hay còn gọi là Nhóm biện pháp bảo đảm đối vật) bao gồm: cầm cố tài sản, thế chấp tài sản, đặt cọc, ký cược, ký quỹ, bảo lưu quyền sở hữu và (2) Nhóm biện pháp bảo đảm **không bằng tài sản** (hay còn gọi là Nhóm biện pháp bảo đảm đối nhân), bao gồm bảo lãnh, tín chấp.

Ngoài ra, Bộ luật Dân sự năm 2015 đã bổ sung 02 biện pháp bảo đảm mới, đó là “*cầm giữ tài sản*” và “*bảo lưu quyền sở hữu*”. Tuy không phải là các định chế mới, vì đã được ghi nhận và thể hiện ở Bộ luật Dân sự năm 2005 dưới

góc độ là hợp đồng, giao dịch, nhưng lần đầu tiên được giải quyết thấu đáo, toàn diện ở góc độ của **biện pháp bảo đảm** thực hiện nghĩa vụ<sup>1</sup>.

**Ví dụ:** A mang xe ô tô vào gara để sửa. Sau khi xe được sửa xong, do A không thanh toán chi phí sửa xe nên chủ gara ô tô có quyền áp dụng biện pháp cầm giữ cho đến khi A (hoặc người thứ ba) thanh toán đầy đủ chi phí sửa xe, mà không phụ thuộc vào sự đồng ý của A. Đây chính là ví dụ về biện pháp cầm giữ theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**Ví dụ:** Công ty A bán 10 ô tô cho Công ty B. Do Công ty B chưa có đủ tiền thanh toán cho hợp đồng mua 10 xe ô tô nên Công ty B có quyền thỏa thuận áp dụng biện pháp bảo lưu quyền sở hữu của mình đối với 10 xe đã bán cho Công ty A cho đến khi nào nhận được đầy đủ tiền bán xe.

## **II. CÔNG TÁC BẢO ĐẢM ÁP DỤNG THỐNG NHẤT PHÁP LUẬT CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TRONG VIỆC GIẢI QUYẾT CÁC TRANH CHẤP VỀ SỞ HỮU**

Trong những năm vừa qua, cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội, do tác động của mặt trái của nền kinh tế thị trường, các tranh chấp ngày càng có xu hướng gia tăng, tính chất ngày càng phức tạp, nhất là các tranh chấp về dân sự, kinh doanh, thương mại, hôn nhân và gia đình. Để bảo đảm áp dụng thống nhất pháp luật trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu, Tòa án nhân dân tối cao đã ban hành nhiều Nghị quyết, án lệ, giải đáp nghiệp vụ thuộc thẩm quyền, tiêu biểu là:

### **1. Về án lệ: Có các án lệ sau liên quan đến việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu tài sản**

---

<sup>1</sup>**Về cầm giữ tài sản:** Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, cầm giữ tài sản được quy định ở Điều 416 tại “Phần II. Thực hiện hợp đồng” với ý nghĩa là biện pháp mà luật cho phép bên có quyền sử dụng nhằm gây “sức ép” đối với bên có nghĩa vụ trong hợp đồng song vụ để bên này phải thực hiện nghĩa vụ đã cam kết theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng song vụ. Chính vì tính chất (bản chất) của biện pháp cầm giữ tài sản là chiếm giữ tài sản để bên có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ, do vậy, Bộ luật Dân sự năm 2015 đã tiếp cận cầm giữ tài sản với tư cách là một biện pháp bảo đảm được xác lập theo quy định của luật.

**Về bảo lưu quyền sở hữu:** Bảo lưu quyền sở hữu được quy định tại Điều 461 Bộ luật Dân sự năm 2005 với tư cách là một thỏa thuận (một nội dung) trong hợp đồng mua trả chậm, trả dần. Đến Bộ luật Dân sự năm 2015, bảo lưu quyền sở hữu trong hợp đồng mua bán được tiếp cận với tư cách là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Cách tiếp cận mới này của Bộ luật Dân sự năm 2015 phù hợp với bản chất “bảo đảm thực hiện nghĩa vụ” của biện pháp bảo lưu quyền sở hữu, qua đó tiệm cận gần hơn với thông lệ quốc tế về biện pháp bảo đảm.



**- *Án lệ số 02/2016/AL về tính công sức cho người đứng tên hộ:***

*Nguồn án lệ:* Quyết định giám đốc thẩm số 27/2010/DS-GĐT ngày 08-7-2010 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao:

Bà Thanh là Việt kiều ở Hà Lan về thăm thân nhân tại Việt Nam, ngày 10-8-1993, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hêng Tính, bà Lý Thị Sà Quênh diện tích 7.595,7m<sup>2</sup> đất ruộng tại Phường 7, thị xã Sóc Trăng với giá 21,99 chỉ vàng. Bà là người trực tiếp giao dịch, thỏa thuận việc chuyển nhượng và trả tiền, vàng cho người chuyển nhượng. Do bà là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, nên bà để cho ông Tám (là em ruột) đứng tên trong giấy tờ sang nhượng và canh tác. Mặc dù không được sự đồng ý của bà Thanh, nhưng năm 2004, ông Tám tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty Minh Châu, nên bà Thanh yêu cầu ông Tám trả lại số tiền thu được từ việc chuyển nhượng đất của bà.

*Nội dung án lệ:* Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ; trường hợp không xác định được chính xác công sức của người đó thì cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu.

\* *Lưu ý:* Trong Án lệ nêu trên, chủ thể nhờ đứng tên hộ là người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Tuy nhiên, mới đây, Quyết định giám đốc thẩm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận cả trường hợp người nước ngoài nhờ người Việt Nam đứng tên hộ, thì người Việt Nam cũng được tính công sức (vụ án công dân Đài Loan (Trung Quốc) nhờ người Việt Nam đứng tên hộ).

**- *Án lệ số 04/2016/AL về công nhận hợp đồng chuyển nhượng khi chỉ có một bên vợ chồng ký tên:***

*Nguồn án lệ:* Quyết định giám đốc thẩm số 04/2010/QĐ-HĐTP ngày 03-3-2010 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao:

Ngày 26-4-1996, vợ chồng bà Kiều Thị Tý và ông Chu Văn Tiến nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Ngự 02 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất thổ cư khoảng 160m<sup>2</sup> của gia đình ông Lê Văn Ngự; hợp đồng chuyển nhượng chỉ có chữ ký của ông Ngự, không có chữ ký của vợ là bà Phấn. Sau khi mua nhà, đất, ông Tiến, bà Tý đã trả đủ tiền, nhận nhà đất, tôn nền đất, sửa lại nhà và cho các cháu đến ở. Sau khi bán nhà, đất cho vợ chồng bà Tý, ông Ngự, vợ chồng ông Ngự, bà Phấn vẫn ở cạnh diện tích đất đã chuyển nhượng; bà Phấn đã phân chia vàng cho các người con.

Ông Lê Văn Ngự, bà Trần Thị Phấn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng, vì việc ký hợp đồng, nhận tiền mua bán nhà, đất chỉ do ông Ngự thực hiện, bà Phấn là vợ không biết.

*Nội dung án lệ:* Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất.

**- Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp:**

*Nguồn án lệ:* Quyết định giám đốc thẩm số 01/2017/KDTM-GĐT ngày 01-3-2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao:

Để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng của Công ty B, ông Trần Duyên H và bà Lưu Thị Minh N đã thế chấp nhà, đất tại số 432, thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông bà theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11-6-2008, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Anh Trần Lưu H2 và anh Trần Minh H là các con của ông bà cho rằng đã bỏ tiền ra xây dựng thêm một ngôi nhà 3,5 tầng trên đất và 16 người trong gia đình hiện đang ở tại nhà, đất số 432 nêu trên. Khi ký Hợp đồng thế chấp, Ngân hàng không hỏi ý kiến các anh và những người đang sinh sống tại nhà, đất này. Do đó, anh đề nghị Tòa án không công nhận Hợp đồng thế chấp nêu trên.

*Nội dung án lệ:* Một bên thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, nhưng trên đất còn có tài sản thuộc sở hữu của người khác; hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp này, Tòa án phải xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

Nếu bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất mà trên đất có nhà không thuộc sở hữu của người sử dụng đất, khi giải quyết Tòa án phải dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu.

\* *Lưu ý* khi xử lý tài sản trong trường hợp nêu trên, Tòa án cũng cần áp dụng khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015 về thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất:

*“2. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”*

**- *Án lệ số 15/2017/AL về công nhận thỏa thuận miệng của các đương sự trong việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp:***

*Nguồn án lệ:* Quyết định giám đốc thẩm số 394/2012/DS-GDT ngày 23-8-2012 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao:

Năm 1962, gia đình bà Trịnh Thị C được chia 517 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 28 tờ bản đồ số 4 để canh tác. Mảnh đất này cạnh nhà ông Nguyễn Minh T (bị đơn). Đầu năm 1992, gia đình ông Nguyễn Minh T đề nghị bà Trịnh Thị C tạm thời đổi mảnh đất số 28 lấy mảnh đất được chia theo khoản 10 có diện tích 540 m<sup>2</sup> tại khu vực cánh đồng B của gia đình ông Nguyễn Minh T để tiện việc canh tác. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập giấy tờ, đổi tạm thời khi nào cần thì báo trước 1 tuần sẽ đổi lại. Sau khi đổi đất, ông Nguyễn Minh T đã cải tạo thành ao và có chuyển hơn 10 ngôi mộ trên đất về nghĩa trang của thôn. Tháng 5-1994, bà Trịnh Thị C đã kê khai đất được đổi tại khu B, ông Nguyễn Minh T đã kê khai đất đổi của gia đình bà Trịnh Thị C cùng với diện tích gia đình ông Nguyễn

Minh T đang sử dụng vào sổ địa bộ thuế. Hợp tác xã đã công nhận việc đổi đất.

*Nội dung án lệ:* Các đương sự tự nguyện thỏa thuận miệng với nhau về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày 15-10-1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành); đã đăng ký, kê khai diện tích đất đã đổi và được ghi nhận tại sổ địa chính; đã trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định, liên tục, lâu dài. Trường hợp này, Tòa án phải công nhận thỏa thuận miệng của các đương sự về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp đó để xác định các đương sự có quyền sử dụng diện tích đất đã đổi.

**- Án lệ số 24/2018/AL về di sản thừa kế chuyển thành tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của cá nhân:**

*Nguồn án lệ:* Quyết định giám đốc thẩm số 27/2015/DS-GĐT ngày 16-10-2015 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao:

Cụ Phạm Văn H (chết năm 1978) và vợ là cụ Ngô Thị V có 7 con chung. Sinh thời các cụ có tạo lập được gian nhà tranh vách đất trên khoảng 464 m<sup>2</sup> đất tại phố H, thị trấn Q, tỉnh Hà Tây.

Sau khi cụ H chết, cụ V đã họp các con và đứng ra phân chia toàn bộ thừa đất thành bốn phần riêng biệt cho các con, không ai có ý kiến gì và đều thống nhất thực hiện việc phân chia này. Thực tế thời điểm cụ V chia đất, các con đều đã trưởng thành, một số có gia đình riêng có nhu cầu về đất ở, các đương sự thừa nhận việc cụ V chia đất, tất cả các con đều đồng ý.

*Nội dung án lệ:* Nhà, đất là tài sản chung của vợ chồng mà một người chết trước. Người còn lại và các thừa kế của người chết trước đã thống nhất phân chia nhà, đất. Thỏa thuận phân chia không vi phạm quyền lợi của bất cứ thừa kế nào. Việc phân chia nhà, đất đã được thực hiện trên thực tế và đã được điều chỉnh trên sổ sách giấy tờ về đất đai. Sau khi người còn lại chết mới phát sinh tranh chấp.

Trường hợp này, phải xác định nhà, đất đó đã chuyển thành quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của các cá nhân. Những người này chỉ có quyền khởi kiện đòi lại nhà, đất được chia đang bị người khác chiếm hữu, sử dụng bất hợp pháp mà không có quyền yêu cầu chia di sản thừa kế là nhà, đất.

**- Án lệ số 31/2020/AL về xác định quyền thuê nhà, mua nhà thuộc sở hữu của Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05-7-1994 của Chính phủ**

***về quyền tài sản:***

*Nguồn án lệ:*

Quyết định giám đốc thẩm số 05/2018/DS-GĐT ngày 10-4-2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao:

Nguồn gốc căn nhà số 63 (tầng 2) đường V là do Bộ tư lệnh Quân khu 7 tiếp quản, sử dụng từ sau ngày giải phóng Miền Nam. Năm 1981, Quân khu 7 cấp “Giấy phép quyền sở hữu sử dụng” cho cụ Nguyễn Thanh T, để tạo mọi điều kiện chỗ ăn, ở cho gia đình cán bộ, ổn định lâu dài. Tại thời điểm cấp, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T1 (con cụ T) sống chung với cụ T, có hộ khẩu thường trú tại căn nhà trên. Đến thời điểm cụ T chết năm 1995, cụ Chưa làm thủ tục mua hóa giá nhà đối với nhà số 63 nêu trên.

*Nội dung án lệ:* Cá nhân thuộc diện được mua nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước theo Nghị định số 61/CP mà khi còn sống, người đó chưa làm thủ tục mua hóa giá nhà theo quy định của pháp luật. Trường hợp này, phải xác định quyền thuê nhà, mua nhà thuộc sở hữu của Nhà nước là quyền tài sản và được chuyển giao cho các thừa kế của người đó.

***- Án lệ số 32/2020/AL về trường hợp đất do cá nhân khai phá nhưng sau đó xuất cảnh định cư ở nước ngoài và người khác đã quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài:***

*Nguồn án lệ:* Quyết định giám đốc thẩm số 19/2019/DS-GĐT ngày 20-8-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao:

Năm 1958, cha mẹ bà S là vợ chồng cụ Lý Mã C, cụ Trần Thị K khai phá được khoảng 50.450m<sup>2</sup> đất tại ấp X, xã N, tỉnh Bạc Liêu. Năm 1971, vợ chồng cụ K giao cho con trai là ông Lý Kim Q quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên. Năm 1978, ông Q cho cụ Trần Văn C1 (em ruột cụ K) thuê diện tích đất trên, nhưng không lập giấy tờ. Sau đó, gia đình cụ K đi nước ngoài sinh sống thì cụ C1 đã tự kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay các con của vợ chồng cụ K khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất nêu trên.

*Nội dung án lệ:* Đất có nguồn gốc là do cá nhân khai phá nhưng sau đó xuất cảnh định cư ở nước ngoài và người khác đã quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài. Trong quá trình sử dụng đất, người này đã tôn tạo đất, xây dựng nhà ổn định, đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp này, phải xác định cá nhân khai phá đất không còn quyền sử dụng đất hợp pháp nên việc yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất là không có cơ sở để chấp nhận.

**- Án lệ số 33/2020/AL về trường hợp cá nhân được Nhà nước giao đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài:**

*Nguồn án lệ:* Quyết định giám đốc thẩm số 34/2018/DS-GĐT ngày 26-6-2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội:

Diện tích đất thuộc thửa số 31 (diện tích đất thực tế là 990,2m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 269 tại thôn Đ, xã Đ1, huyện P, tỉnh Hưng Yên có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân xã Đ1 cấp cho cụ Lê Ngọc U từ năm 1973. Vợ chồng cụ U ở một thời gian ngắn thì chuyển lên Lạng Sơn sinh sống, cho gia đình cụ C1 (là em cụ U) mượn nhà đất trên để cho ông T2 (là con cụ C1) ở. Quá trình sử dụng đất, do đất cụ U được cấp là đất vĩnh, nên gia đình cụ C1 và ông T2 đã phải thuê người vượt lấp để tôn nền, xây dựng và sửa chữa nhà nhiều lần, cụ U và ông H đều biết việc vượt lấp, sửa chữa và xây dựng nhà nhưng không có tranh chấp. Nay cụ U về đòi lại đất.

*Nội dung án lệ:* Cá nhân được Nhà nước cấp đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài từ khi được giao đất. Trong quá trình sử dụng đất, người này đã tôn tạo đất, xây dựng nhà ở ổn định, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất mà người được cấp đất không có ý kiến gì. Trường hợp này, Tòa án không chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất.

**- Án lệ số 35/2020/AL về người Việt Nam trước khi định cư ở nước ngoài giao lại đất nông nghiệp cho người ở trong nước sử dụng:**

*Nguồn án lệ:* Quyết định giám đốc thẩm số 65/2018/GĐT-DS ngày 06-8-2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Vợ chồng cụ Nguyễn C, cụ Nguyễn Thị K có 14 con chung, ông Nguyễn Văn D là 01 trong số 14 người con chung của vợ chồng cụ C, cụ K. Khoảng năm 1983 vợ chồng cụ C, cụ K xuất cảnh đi định cư tại Cộng hòa liên bang Đức, để lại cho vợ chồng ông D quản lý, sử dụng 4.624,9m<sup>2</sup> đất nông nghiệp. Sau đó, vợ chồng cụ Nguyễn C, cụ Nguyễn Thị K về định cư Việt Nam và đòi lại diện tích nông nghiệp nêu trên.

*Nội dung án lệ:* Người Việt Nam trước khi đi định cư ở nước ngoài đã

giao lại đất nông nghiệp cho người ở trong nước sử dụng; người ở trong nước đã sử dụng đất đó ổn định, lâu dài và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp này, phải xác định người ở trong nước có quyền sử dụng đất hợp pháp, Tòa án không chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất.

## **2. Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao**

Lưu ý áp dụng Nghị quyết số 01/2020/NQ-HĐTP ngày 05-3-2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong tranh chấp về tài sản chung của dòng họ:

- *Quyền khởi kiện vụ án tranh chấp về tài sản chung của dòng họ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của dòng họ (Điều 2):* Thành viên dòng họ có quyền khởi kiện vụ án tranh chấp về tài sản chung của dòng họ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của dòng họ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Dòng họ không phải là nguyên đơn. Tập thể (ví dụ: chi họ, nhánh họ, hội đồng gia tộc...) không có quyền khởi kiện vụ án.

- *Đương sự trong vụ án (Điều 3):*

+ Nguyên đơn là người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về tài sản chung của dòng họ.

+ Bị đơn là người bị kiện. Bị đơn có thể là thành viên dòng họ hoặc người không phải là thành viên dòng họ nhưng có quyền, nghĩa vụ liên quan đến tài sản chung của dòng họ.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người tuy không khởi kiện, không bị kiện nhưng việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm thành viên khác của dòng họ và người không phải là thành viên dòng họ. Thành viên khác của dòng họ được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nếu được đương sự đề nghị và Tòa án chấp nhận.

Nghị quyết cũng hướng dẫn về địa chỉ của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp về tài sản chung của dòng họ (Điều 5) và nhập vụ án tranh chấp về tài sản chung của dòng họ (Điều 6).

Ngoài ra, còn có các công văn hướng dẫn nghiệp vụ, giải đáp nghiệp vụ của Tòa án nhân dân tối cao để bảo đảm áp dụng thống nhất pháp luật, trong đó có việc xét xử các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu.

### III. RÚT KINH NGHIỆM CÁC SAI SÓT TRONG QUÁ TRÌNH XÉT XỬ CÁC VỤ ÁN DÂN SỰ LIÊN QUAN ĐẾN QUYỀN SỞ HỮU

Trong lĩnh vực dân sự, các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu diễn ra phổ biến, nhiều vụ rất phức tạp, kéo dài dai dẳng vì ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, cơ quan, tổ chức.

Trong những năm qua, trong công tác giải quyết, xét xử các vụ án dân sự, các Toà án đã làm tốt việc hướng dẫn các đương sự thực hiện nghĩa vụ cung cấp chứng cứ, tài liệu của vụ án; khuyến khích và tạo điều kiện cho các bên hoà giải, tăng cường phối hợp với các cơ quan hữu quan để đánh giá toàn diện, cơ bản giải quyết tốt các tranh chấp dân sự, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, cơ quan, tổ chức, góp phần ổn định an ninh, chính trị, trật tự an toàn xã hội tại địa phương, tạo điều kiện để thúc đẩy lưu thông hàng hoá, phát triển nền kinh tế thị trường.

Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được nêu trên, công tác giải quyết các vụ án dân sự, nhất là các vụ án liên quan đến quyền sở hữu vẫn còn nhiều sai sót, phần lớn xuất phát từ nguyên nhân chủ quan của Thẩm phán do áp dụng không đúng các quy định của pháp luật có liên quan, thu thập chứng cứ không đầy đủ, chưa xem xét, đánh giá chứng cứ một cách toàn diện... dẫn đến phải xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm.

Qua công tác giám đốc thẩm, tái thẩm các bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật cho thấy, có một số sai sót cần rút kinh nghiệm liên quan đến việc giải quyết các vụ án dân sự liên quan đến quyền sở hữu sau đây:

#### **1. Xác định sai hiệu lực của giao dịch khi các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất không tham gia đầy đủ vào giao dịch**

- *Tình huống:* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình, hộ gia đình có 4 thành viên (cha mẹ và hai người con trên 15 tuổi) nhưng năm 2011, chỉ có cha mẹ ký tên vào Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm cho khoản vay của người thứ ba.

- *Sai sót:* Một số Toà án cho rằng hai người con không có đóng góp vào khối tài sản chung, nên cha mẹ có toàn quyền đối với quyền sử dụng đất. Từ đó, công nhận toàn bộ Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên.

- *Đường lối giải quyết:* Trong loại vụ việc này, Toà án phải làm rõ nguồn gốc quyền sử dụng đất cấp cho “hộ gia đình” như nêu trong Giấy chứng nhận.



Theo đó, phải xác minh tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Đơn xin cấp đất, quyết định cấp đất...) để đánh giá quyền sử dụng đất được cấp cho vợ chồng hay cấp cho cả hộ gia đình, mặc dù theo Giấy chứng nhận là cấp cho “hộ gia đình”. Trường hợp có căn cứ xác định quyền sử dụng đất chỉ cấp cho vợ chồng, thì Hợp đồng thế chấp trên không vô hiệu; nếu có căn cứ xác định quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình thì đây là tài sản chung của hộ gia đình. Hợp đồng thế chấp nêu trên bị vô hiệu một phần (phần của cha mẹ có hiệu lực, phần của hai người con trên 15 tuổi không ký tên vào Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu) theo các căn cứ sau đây:

+ Khoản 2 Điều 146 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003 thì: *“Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình phải được tất cả các thành viên có đủ năng lực hành vi dân sự trong hộ gia đình đó thống nhất và ký tên hoặc có văn bản uỷ quyền theo quy định của pháp luật về dân sự”*;

+ Khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự năm 2005 thì *“Việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý; đối với các loại tài sản chung khác phải được đa số thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý”*.

+ Điều 216 Bộ luật dân sự năm 2005 *“1. Sở hữu chung theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung. 2. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thoả thuận khác”*.

+ Khoản 1 Điều 223 Bộ luật dân sự năm 2005 thì *“Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật”*.

- Ví dụ vụ việc cụ thể:

Vợ chồng ông Trần Vĩnh H, bà Nguyễn Thị N thừa nhận năm 2011 đã ký Hợp đồng thế chấp để bảo đảm cho khoản vay 300 triệu của ông D tại Ngân hàng E.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U.234248 ngày 25/11/2001 do Ủy ban nhân dân huyện XC cấp cho hộ ông Trần Vĩnh H. Đơn xin cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất ngày 06/4/2001 của ông H thể hiện nguồn gốc thửa đất trên do Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Xuyên cấp. Theo Quyết định số 387 QĐ/UB ngày 10/12/1993 thì Ủy ban nhân dân huyện XC cấp cho hộ ông Trần Vĩnh H diện tích 105m<sup>2</sup> đất trên. Trong hồ sơ không có tài liệu thể hiện vào năm 2001 hộ gia đình ông H có bao nhiêu thành viên, gồm những ai. Theo Sổ hộ khẩu của gia đình ông H được cấp ngày 10/3/2008 có trong hồ sơ thì hộ gia đình ông gồm 04 thành viên là ông H, bà N và hai người con. Theo Biên bản xác minh ngày 19/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện thì tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001, hộ ông H gồm 04 thành viên như trên. Do đó, có căn cứ xác định diện tích 105m<sup>2</sup> đất thửa số nêu trên là tài sản chung của hộ gia đình ông H. Do hợp đồng chỉ có chữ ký của vợ chồng ông H, hai người con trên 15 tuổi không ký tên vào Hợp đồng, nên Hợp đồng thế chấp bị vô hiệu đối với phần đất của hai người con theo các quy định đã phân tích nêu trên.

## **2. Áp dụng sai hoặc không áp dụng Án lệ số 02/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị tài sản**

Theo Án lệ số 02: Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ; trường hợp không xác định được chính xác công sức của người đó thì cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu.

Khi giải quyết các vụ án có tình huống tương tự nêu trên, có một số sai sót phổ biến như sau:

- Không áp dụng án lệ, từ đó không tính công sức cho người đứng tên hộ và giữ gìn tài sản;

- Tính công sức sai: Theo Án lệ trường hợp không xác định được chính xác công sức của người đó thì cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu. Tuy nhiên, một số Tòa án

không định giá tài sản, không tính giá trị chênh lệch để tính công sức, mà chỉ tính công sức bằng số tiền cụ thể, ví dụ 100 triệu, 200 triệu đồng...

- Cho rằng người đứng tên hộ, người bảo quản, giữ gìn tài sản đã được hưởng hoa lợi, lợi tức từ sản đứng tên hộ, nên không tính công sức.

\* *Lưu ý:* Có trường hợp áp dụng tương tự Án lệ 02 vì không đủ hai yếu tố của Án lệ là (i) đứng tên hộ và (ii) bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị tài sản. Trong một số vụ việc, đương sự chỉ đứng tên hộ mà không bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị tài sản và ngược lại thì cần áp dụng tinh thần Án lệ 02 để tính công sức của họ cho phù hợp.

*Ví dụ vụ việc cụ thể số 1:*

Vụ việc giữa nguyên đơn là bà Trần Ngọc T, bị đơn là bà Trần Thị Ngọc N., tại thành phố H.

Trong vụ việc này, bà T được quyền sở hữu căn nhà tại số 372/21 phố ĐBP. Năm 1997, bà T xuất cảnh sang Mỹ định cư, nên nhờ bà N trông coi nhà nêu trên. Năm 2012, bà T về nước và khởi kiện đòi lại nhà. Tòa án giải quyết buộc bà N trả lại toàn bộ nhà đất trên cho bà T là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án không tính công sức quản lý, giữ gìn nhà của bà N, mà chỉ ghi nhận nguyên đơn hỗ trợ số tiền 100 triệu là không đúng.

*Ví dụ vụ việc cụ thể số 2:*

Năm 1992, ông Đ là nguyên đơn nhận chuyển nhượng 18.000 m<sup>2</sup> đất để trồng cây cà phê. Cuối năm 1992, ông Đ cho bà C (là chị em) vào ở và chăm sóc cà phê cùng ông Đ. Năm 1994, ông Đ đi lao động nước ngoài nên đã giao toàn bộ thửa đất trên cùng 2.000 cây cà phê trên đất cho bà C trông coi, quản lý và chăm sóc hộ. Tuy nhiên sau đó bà C tự ý kê khai, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi lao động trở về, ông Đ đòi lại quyền sử dụng đất. Tòa án hai cấp chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là đúng. Bà C có nhiều công sức trong việc quản lý, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Tòa án hai cấp cho rằng bà C đã được hưởng hoa lợi, lợi tức (thu hoạch cà phê) trên đất từ năm 1993 đến thời điểm tranh chấp, nên không tính công sức cho bà C là không đúng, không bảo đảm quyền lợi của bà C.

### **3. Tuyên trả lại giá trị tài sản không đúng trong các tranh chấp về đòi lại tài sản**

Theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015 về quyền đòi lại tài sản, chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.

Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ sự chiếm hữu của chủ thể đang có quyền khác đối với tài sản đó.

Theo quy định nêu trên thì về nguyên tắc, khi Tòa án giải quyết các loại vụ việc này phải buộc bị đơn trả lại tài sản (hiện vật) cho nguyên đơn, chỉ tuyên trả lại giá trị khi tài sản không còn hoặc không thể trả lại tài sản.

*Ví dụ:* Tranh chấp quyền sử dụng đất liền kề với diện tích rất nhỏ, người lấn chiếm không cố tình, đã xây dựng công trình kiên cố, nếu buộc phải thi hành án để trả lại đất cho bên bị lấn chiếm thì công trình của bên lấn chiếm có thể bị phá hủy, do đó có thể tuyên trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bên bị lấn chiếm mà không tuyên trả bằng hiện vật (quyền sử dụng đất).

Tuy nhiên, trong một số vụ việc Tòa án chưa xác minh, làm rõ tài sản còn hay không, mức độ xây dựng công trình trên đất lấn chiếm như thế nào, tài sản đó có thể trả lại cho nguyên đơn hay không, mà đã tuyên bị đơn trả giá trị cho nguyên đơn là không đúng.

*Ví dụ vụ việc cụ thể:*

Cho rằng ông Nguyễn Văn Kh lấn chiếm đất của mình, ông Hoàng Văn L khởi kiện yêu cầu ông Kh trả lại bằng hiện vật diện tích 15m<sup>2</sup> đất.

Theo kết quả kiểm tra hiện trạng thì diện tích đất hộ ông L đang sử dụng là 781m<sup>2</sup>, giảm 15m<sup>2</sup>; diện tích đất hộ ông Kh đang sử dụng là 150m<sup>2</sup>, tăng 15m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án xác định hộ ông Kh xây lấn chiếm đất của hộ ông L.

Mặt khác, Biên bản đo đạc, kiểm tra thực tế đất tranh chấp ngày 08/5/2014 thể hiện trên đất tranh chấp có tường gạch xi, rộng 20cm, cao 4m (bút lục số 88, 89), nhưng Tòa án cấp phúc thẩm lại nhận định tại một phần diện tích đất lấn chiếm, hộ ông Kh đã xây quán bán hàng có móng bằng đá, tường xây gạch đỏ là không phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

Trong trường hợp này, ông L có quyền đòi lại diện tích đất đã bị hộ anh Kh lấn chiếm căn cứ vào quy định tại Điều 256, Điều 264 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013; kết quả thẩm định cho thấy trên đất ông Kh lấn chiếm có tường gạch xi là có thể phá dỡ được. Do đó, việc Tòa án cấp phúc thẩm chỉ buộc ông Kh thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, mà không buộc ông Kh phá dỡ tường gạch xi, trả lại đất tranh chấp là không đúng.

#### **4. Xác định sai hiệu lực của hợp đồng, từ đó chấp nhận yêu cầu huỷ hợp đồng không đúng**

- *Tình huống*: Năm 2015, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có công chứng theo quy định của pháp luật. Theo Hợp đồng, các bên thoả thuận thanh toán tiền theo từng đợt. Mặc dù bên nhận chuyển nhượng chưa thanh toán đủ tiền, nhưng bên chuyển nhượng đã giao giấy tờ để bên nhận chuyển nhượng làm các thủ tục sang tên, trước bạ. Bên nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và dùng tài sản để thế chấp ngân hàng bảo đảm cho một khoản vay. Nay bên chuyển nhượng cho rằng bên nhận chuyển nhượng vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên đề nghị Toà án huỷ Hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng không đồng ý.

- *Sai sót của Toà án*: Toà án cho rằng bên nhận chuyển nhượng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện, huỷ Hợp đồng chuyển nhượng; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu bên nhận chuyển nhượng trả lại đất, bên chuyển nhượng trả lại tiền là sai.

- *Đường lối giải quyết*: Theo quy định tại khoản 1 Điều 168, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013, việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký. Như vậy, trong tình huống nêu trên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành, cần phải được công nhận theo các quy định nêu trên. Bên nhận chuyển nhượng vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì phải tiếp tục thanh toán và chịu lãi suất theo quy định tại Điều 700 của Bộ luật dân sự năm 2005:

#### **“Điều 700. Quyền của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

*Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có quyền được nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trường hợp bên nhận chuyển nhượng chậm trả tiền thì áp dụng theo quy định tại Điều 305 của Bộ luật này.*

### ***Điều 305. Trách nhiệm dân sự do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự***

...

*2. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”.*

- Ví dụ vụ việc cụ thể: Vụ án giữa nguyên đơn ông Trịnh Văn H - bị đơn là ông Nguyễn Vũ Tr:

Ngày 11/7/2014, ông Trịnh Văn H ký Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 16.000 m<sup>2</sup> thửa số 196 cho ông Nguyễn Vũ Tr. Hợp đồng có công chứng theo quy định. Theo Hợp đồng, các bên thoả thuận phương thức thanh toán bằng tiền mặt, chia làm 3 đợt.

Sau khi ký Hợp đồng, mặc dù ông Tr chưa thanh toán hết, nhưng ông H đã giao giấy tờ để ông Tr là thủ tục sang tên, trước bạ. Ngày 08/9/2014, ông Tr được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và dùng tài sản này để thế chấp, bảo đảm cho khoản vay của Công ty NP.

Cho rằng ông Tr vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ông H khởi kiện yêu cầu huỷ Hợp đồng, ông Tr không đồng ý với yêu cầu khởi kiện.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 168, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013, việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký. Toà án cấp sơ thẩm và Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của ông H là không đúng với các quy định nêu trên.

### **5. Không bảo vệ người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005**

Theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015) về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu:

*2. Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*

*là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.*

Theo từ điển, ngay tình được hiểu là lòng ngay thẳng, thật thà, tình thế rõ ràng.

Về người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự: Hiện nay, pháp luật dân sự không định nghĩa cụ thể thế nào người thứ ba ngay tình, nhưng có thể hiểu người thứ ba ngay tình là người tại thời điểm tham gia giao dịch dân sự người này không có cơ sở để biết việc giao dịch của mình với người không có quyền định đoạt tài sản hoặc đối tượng tài sản của giao dịch liên quan đến giao dịch trước đó đã bị vô hiệu do tại thời điểm khi tham gia vào giao dịch dân sự, người thứ ba ngay tình hoàn toàn tin rằng người giao dịch với mình là người có quyền giao dịch và đối tượng tài sản giao dịch đáp ứng các điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực, từ đó cho thấy người ngay tình hoàn toàn không có lỗi khi tham gia vào giao dịch. Vì vậy, pháp luật dân sự đưa ra biện pháp bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự, trong trường hợp giao dịch dân sự dẫn đến vô hiệu không do lỗi của người thứ ba.

Ví dụ: Theo khoản 3 Điều 3 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP về giao dịch bảo đảm:

*“3. Bên nhận bảo đảm ngay tình là bên nhận bảo đảm trong trường hợp không biết và không thể biết về việc bên bảo đảm không có quyền dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.”*

Thực tiễn xét xử nhiều vụ án, mặc dù người thứ ba ngay tình tham gia giao dịch đối với chủ sở hữu tài sản được xác lập trên cơ sở bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng sau đó, bản án, quyết định đó bị hủy, sửa thì Tòa án lại không bảo vệ người thứ ba ngay tình, vẫn tuyên họ phải trả lại bất động sản hoặc động sản phải đăng ký quyền sở hữu là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 138 nêu trên.

*Ví dụ vụ việc cụ thể:* Vụ án giữa nguyên đơn: Bà Bà Trần Thị S, sinh năm 1941 và bị đơn là ông Nguyễn Hữu Th, sinh năm 1954; cư trú tại: Khu phố 5, phường P, tỉnh B.

Bà S và ông Th tranh chấp diện tích đất hơn 6.000 m<sup>2</sup> tại Khu phố 5, phường P, tỉnh B. Bản án số 31/2005/DSPT ngày 28/3/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh B đã tuyên diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông Th, sau đó ông Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên cơ sở đó, ông Th đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Trần Ng. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, ông Ng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, Bản án số 31/2005/DSPT bị hủy và TAND tỉnh B giải quyết lại vụ án. Tòa án xác định quyền sử dụng đất thuộc về bà S, buộc ông Ng phải trả lại quyền sử dụng đất cho bà S là không đúng khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005.

Trong vụ việc này, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S thì phải buộc ông Th hoàn lại giá trị đất cho bà S và công nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Ng thì mới đúng quy định của pháp luật nêu trên.

## **6. Sai sót của Tòa án khi không xác định giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm mục đích trốn thuế**

- *Tình huống:* Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên thống nhất ghi giá thấp hơn giá thị trường để trốn thuế. Khi định giá, Tòa án xác định giá thị trường của diện tích đất tranh chấp cao hơn nhiều so với giá ghi trong hợp đồng; hai bên cũng không thống nhất được về giá chuyển nhượng là theo thực tế hay theo hợp đồng.

- *Sai sót của Tòa án:* Tòa án cho rằng bên nhận chuyển nhượng không chứng minh được đã trả đủ tiền hay chỉ chứng minh đã trả được một phần tiền cho người chuyển nhượng thì bên nhận chuyển nhượng tiếp tục trả tiền là không đúng.

- *Đường lối giải quyết vụ án:*

Trong tình huống nêu trên, giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng không phù hợp với giá thực tế trên thị trường, hai bên cũng không thống nhất được về giá chuyển nhượng thực tế, nên có cơ sở xác định giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo nhằm mục đích trốn thuế.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 402 Bộ luật dân sự năm 2005, giá chuyển nhượng là một trong những điều khoản chủ yếu của hợp đồng. Do đó, trong vụ việc này, các bên đã giả tạo về giá trong văn bản hợp đồng và không thống nhất về giá trong thực tế, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu theo quy định tại Điều 127, 129 và Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005.

*Ví dụ vụ án cụ thể:* Vụ Hồ Văn H - Nguyễn Thành N (đã được đề xuất lựa chọn làm án lệ).



“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 16/12/2014 thể hiện: Ông H chuyển nhượng cho ông Nh, bà L diện tích 1.207,6m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 12, xã LT, thành phố H với giá 200.000.000 đồng; việc giao và nhận số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện, không có sự chứng kiến của Công chứng viên. Ông H xác định giá chuyển nhượng mà hai bên đã thỏa thuận là 3.200.000.000 đồng, nhưng ghi trong Hợp đồng là 200.000.000 đồng để được chịu thuế thấp. Ông chưa nhận được tiền, nên đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nh, bà L xác định giá chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 200.000.000 đồng đúng như Hợp đồng đã ký kết và ông, bà đã giao đủ số tiền 200.000.000 đồng cho ông H tại Phòng công chứng nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Biên bản định giá của Hội đồng định giá ngày 19/8/2015 xác định giá thị trường tại phần đất tranh chấp là 3.019.000.000 đồng. Do đó, giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng là 200.000.000 đồng cũng không phù hợp với giá thực tế trên thị trường. Vì vậy, có cơ sở xác định giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giá tạo nhằm mục đích trốn thuế.

Quyết định giám đốc thẩm căn cứ vào Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 7 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 để cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực pháp luật; trường hợp ông Nh, bà L không chứng minh được đã trả đủ tiền hay chỉ chứng minh đã trả được một phần tiền cho ông H thì ông Nh, bà L tiếp tục trả tiền cho ông H là không đúng như phân tích nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng do bị đơn vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán đã làm cho Hợp đồng giữa các bên không còn khả năng thực hiện, từ đó chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng của nguyên đơn là không chính xác.

Trong trường hợp này, khi giải quyết lại vụ án, nếu không có chứng cứ nào khác, Tòa án cần tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày vô hiệu với các căn cứ nêu trên.

## **7. Sai sót khi giải quyết vụ án liên quan đến giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo**

Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015) về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp

giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này.

Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án, nhiều Tòa án đã không làm rõ bản chất của vụ án, không đánh giá bản chất của các giao dịch, bao gồm giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác, không đánh giá giao dịch bị che giấu có hiệu lực hay không để công nhận, từ đó đưa ra đường lối giải quyết vụ việc không đúng quy định nêu trên.

*Ví dụ vụ việc cụ thể:* Vụ án giữa nguyên đơn Hồ Tấn T - Hoàng Thị Th:

Ngày 04/8/2014, ông L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 474 cho vợ chồng ông Hồ Tấn T, bà Hoàng Thị Th có công chứng. Tuy nhiên, tại cam kết ngày cùng ngày, ông L, bà Hoàng Thị Th, bà Hoàng Thị P (là chị gái bà Th) thừa nhận thực chất ông L chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Hoàng Thị Th và bà Hoàng Thị P. Hồ sơ vụ án thể hiện tại thời điểm ký kết hợp đồng ông T không có mặt tại Việt Nam.

Như vậy, có cơ sở khẳng định, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2014 giữa ông L và vợ chồng ông T, bà Th vô hiệu do giả tạo, nhằm che giấu giao dịch thật là việc chuyển nhượng giữa ông L và bà Th, bà P theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Tại Tòa án, vợ chồng ông L không yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng với bà Th, bà P.

Theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005, Tòa án buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng trong một thời hạn nhất định; trường hợp quá thời hạn đó mà các bên không thực hiện thì hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông L và bà Th, bà P hoàn thiện thủ tục Hợp đồng mà đã tuyên Hợp đồng vô hiệu là không đúng quy định nêu trên. Tòa án cấp phúc thẩm lại công nhận Hợp đồng giữa ông L và bà Th, bà P là không đúng vì Hợp đồng này vô hiệu về hình thức.

## **8. Xác định sai nghĩa vụ trả nợ chung của vợ chồng**

- *Tình huống:* Trong nhiều vụ việc, trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp, người chồng ký hợp đồng vay tiền trong thời kỳ hôn nhân, người vợ không ký tên vào hợp đồng. Người chồng khai việc vay tiền là để cho người khác vay lại, không liên quan đến vợ; người vợ không thừa nhận đây là nợ chung.

- *Sai sót:* Trong nhiều bản án, Tòa án cho rằng do người chồng vay tiền trong thời kỳ hôn nhân nên đây là nợ chung của vợ chồng, từ đó tuyên vợ chồng có trách nhiệm liên đới trả nợ là không đúng.

- *Đường lối giải quyết các loại vụ việc này:*

Trong các loại vụ việc này nêu trên, Toà án cần xem xét các vấn đề sau:

+ Chủ thể tham gia ký kết hợp đồng là cả vợ chồng hay hợp chỉ một bên vợ, chồng. Nếu cả hai vợ chồng cùng ký thì có căn cứ để xác định nợ chung của vợ chồng và vợ chồng phải có trách nhiệm liên đới trả; nếu chỉ có một bên tham gia giao dịch và người còn lại không thừa nhận thì phải xem xét mục đích của giao dịch là gì.

+ Mục đích của giao dịch: Nếu chỉ có một người ký tên, nhưng giao dịch là nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt thiết yếu của gia đình (*là nhu cầu sinh hoạt thông thường về ăn, mặc, ở, học tập, khám bệnh, chữa bệnh và nhu cầu sinh hoạt thông thường khác không thể thiếu cho cuộc sống của mỗi người, mỗi gia đình*) theo quy định tại Điều 27 và khoản 2 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 thì xác định đây là nợ chung của vợ chồng theo quy định của pháp luật nêu trên. Nếu không nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt thiết yếu của gia đình thì đây là nợ riêng, người ký kết giao dịch có nghĩa vụ trả nợ riêng.

### ***Điều 27. Trách nhiệm liên đới của vợ, chồng***

1. *Vợ, chồng chịu trách nhiệm liên đới đối với giao dịch do một bên thực hiện quy định tại khoản 1 Điều 30 hoặc giao dịch khác phù hợp với quy định về đại diện tại các điều 24, 25 và 26 của Luật này.*

2. *Vợ, chồng chịu trách nhiệm liên đới về các nghĩa vụ quy định tại Điều 37 của Luật này.*

### ***Điều 37. Nghĩa vụ chung về tài sản của vợ chồng***

*Vợ chồng có các nghĩa vụ chung về tài sản sau đây:*

1. *Nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch do vợ chồng cùng thỏa thuận xác lập, nghĩa vụ bồi thường thiệt hại mà theo quy định của pháp luật vợ chồng cùng phải chịu trách nhiệm;*

2. *Nghĩa vụ do vợ hoặc chồng thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình;*

- *Ví dụ vụ việc cụ thể:* Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ V - bị đơn là ông Bùi Văn T và vợ:

Theo Hợp đồng vay tài sản ngày 31/5/2016, ông Bùi Văn T vay của bà

Nguyễn Thị Mỹ V 800 triệu đồng, ông T đã nhận đủ tiền. Hợp đồng chỉ có ông T ký tên, bà H là vợ không ký tên. Hợp đồng không thể hiện rõ mục đích vay tiền của ông T. Ông T thừa nhận vay tiền để cho ông Hồ Sỹ M vay lại. Tại Giấy biên nhận ngày 31/5/2016, ông Hồ Sỹ M thừa nhận vay 800 triệu của ông T.

Do ông T không trả, bà V khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà H liên đới trả nợ.

Từ những căn cứ nêu trên, không có căn cứ để xác định ông T vay tiền của bà V để nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt thiết yếu của gia đình theo quy định tại Điều 27, khoản 2 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014. Do đó, Toà án hai cấp tuyên ông T, bà H phải liên đới trả nợ cho bà V là không đúng.

\* *Lưu ý*: Liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, có nhiều vụ việc, tài sản chung được hình thành trong thời kỳ hôn nhân, chỉ có một bên vợ, chồng tham gia giao dịch và chưa định đoạt quá ½ giá trị tài sản. Trong trường hợp này, do tài sản chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất, việc người chồng/vợ định đoạt tài sản chung của vợ chồng là vi phạm Luật hôn nhân và gia đình, nên giao dịch này vẫn vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật (trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 32 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 như phân tích sau đây).

### **9. Áp dụng sai khoản 1 Điều 32 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 về giao dịch với người thứ ba ngay tình liên quan đến tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán**

Theo quy định khoản 1 Điều 32 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 về giao dịch với người thứ ba ngay tình liên quan đến tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán:

*“1. Trong giao dịch với người thứ ba ngay tình thì vợ, chồng là người đứng tên tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán được coi là người có quyền xác lập, thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản đó.”*

Về mục đích của quy định nêu trên, Bản thuyết minh dự án Luật đã nêu:

*“Khoản 32 Điều 1 quy định về giao dịch do vợ, chồng thực hiện liên quan đến tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán và các tài sản khác mà theo quy định của pháp luật không phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng. Trong bối cảnh phát triển kinh tế hiện nay, việc sử dụng tài khoản ngân hàng của các cá nhân ngày càng phổ biến; trong lĩnh vực kinh doanh chứng khoán, các chủ*

thể đầu tư cần mở tài khoản chứng khoán để thuận lợi cho việc thực hiện giao dịch. Theo nguyên tắc của pháp luật về tài chính, ngân hàng, chỉ các chủ tài khoản mới có quyền thực hiện các hành vi pháp lý liên quan đến tài khoản của họ. Để đáp ứng yêu cầu của thực tiễn khi một bên vợ, chồng thực hiện các giao dịch có liên quan đến tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán, Luật hôn nhân và gia đình cần có quy định phù hợp. Dự thảo Luật đưa ra quy định về suy đoán quyền. Theo đó, để đảm bảo tính an toàn của các giao dịch được thực hiện qua tài khoản (gửi tiền vào tài khoản, chuyển khoản, thanh toán...), người thứ ba (ngân hàng, công ty chứng khoán, người có giao dịch với vợ, chồng) có quyền suy đoán rằng chủ tài khoản có quyền định đoạt những tài sản đặt để trong tài khoản. Quy định này không chỉ bảo vệ quyền lợi chính đáng của người thứ ba, mà còn mang lại lợi ích cho vợ chồng: do được quyền suy đoán về quyền của chủ tài khoản, người thứ ba không cần thiết phải tìm hiểu về tình trạng hôn nhân cũng như chế độ tài sản của người ký kết giao dịch với mình, do đó vợ, chồng có thể thực hiện giao dịch một cách dễ dàng mà không phải đưa ra các tài liệu chứng minh về quyền đối với tài sản được sử dụng.

Cần nhấn mạnh rằng quy định suy đoán về quyền chỉ có hiệu lực trong quan hệ giữa một bên là vợ chồng và bên kia là người thứ ba. Trong quan hệ giữa vợ và chồng thì vợ, chồng phải tuân theo các quy định về quyền và nghĩa vụ của họ theo quy định của Luật hôn nhân và gia đình hoặc theo thỏa thuận; nếu vi phạm và gây thiệt hại thì phải bồi thường nếu người vợ hoặc chồng không thực hiện giao dịch có yêu cầu, theo quy định tại điểm 5 khoản 28 Điều 1 của Luật này.”

Tuy nhiên, khi áp dụng quy định trên khi giải quyết các vụ án liên quan đến quyền sở hữu, quyền định đoạt của vợ chồng liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, cần lưu ý Điều 8, Điều 16 của Nghị định số 126/2014/NĐ-CP ngày 31/12/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hôn nhân và gia đình về “người thứ ba ngay tình”:

**“Điều 8. Người thứ ba không ngay tình khi xác lập, thực hiện giao dịch với vợ, chồng liên quan đến tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán, động sản khác mà theo quy định của pháp luật không phải đăng ký quyền sở hữu**

Người thứ ba xác lập, thực hiện giao dịch với vợ, chồng liên quan đến tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán, động sản khác mà theo quy định của pháp luật không phải đăng ký quyền sở hữu thì bị coi là không ngay tình trong

*những trường hợp sau đây:*

*1. Đã được vợ, chồng cung cấp thông tin theo quy định tại Điều 16 của Nghị định này mà vẫn xác lập, thực hiện giao dịch trái với những thông tin đó;*

*2. Vợ chồng đã công khai thỏa thuận theo quy định của pháp luật có liên quan về việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản và người thứ ba biết hoặc phải biết nhưng vẫn xác lập, thực hiện giao dịch trái với thỏa thuận của vợ chồng.*

***Điều 16. Cung cấp thông tin về chế độ tài sản của vợ chồng theo thỏa thuận trong giao dịch với người thứ ba***

*Trường hợp chế độ tài sản của vợ chồng theo thỏa thuận được áp dụng thì khi xác lập, thực hiện giao dịch vợ, chồng có nghĩa vụ cung cấp cho người thứ ba biết về những thông tin liên quan; nếu vợ, chồng vi phạm nghĩa vụ này thì người thứ ba được coi là ngay tình và được bảo vệ quyền lợi theo quy định của Bộ luật Dân sự.”*

Ví dụ: Vợ chồng thỏa thuận tài sản chung của vợ chồng là tiền, khi gửi tiết kiệm tại ngân hàng chỉ cần đứng tên một người, nhưng khi định đoạt số tiền tiết kiệm thì phải được sự đồng ý của cả hai vợ chồng.

Nếu vợ chồng đã thông báo thỏa thuận nêu trên với ngân hàng nơi gửi tiết kiệm, nhưng khi giao dịch liên quan đến khoản tiền tiết kiệm, ngân hàng không làm rõ ý chí của người vợ/chồng không đứng tên trên sổ tiết kiệm thì ngân hàng không ngay tình./.