

I. Phiên họp Tháng 01/2020

Giả tạo về giá có phải là hợp đồng giả tạo?

Nội dung vụ án

Ngày 16/12/2014, ông Hồ Văn H ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Thành N bà Lê Thị Kim L diện tích đất 1027 m², ghi giá chuyển nhượng là 200 triệu đồng. Hợp đồng đã được công chứng cùng ngày 16/12/2014. Ngày 27/12/2014, ông N và bà L đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã trực tiếp sử dụng đất.

Ngày 22/01/2015, ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng ký ngày 16/12/2014 và yêu cầu trả lại đất vì ông N và bà L không trả tiền chuyển nhượng đất theo thỏa thuận là 3.200.000.000 đồng. Vợ chồng ông N bà L không đồng ý hủy hợp đồng và khai rằng đã trả đủ tiền theo hợp đồng là 200 triệu đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông N và bà L lại có lời khai giá thực tế theo thỏa thuận là 2.200.000.000 đồng và đã trả đủ. Kết quả định giá của Hội đồng định giá thì giá thị trường của đất tranh chấp là 3.019.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 224/2016/DS-ST ngày 03/11/2016, TAND huyện Nhà Bè đã quyết định hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 16/12/2014; buộc ông N và bà L tháo dỡ các công trình trên đất, trả lại đất trống cho ông H. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm trên cơ sở nhận định rằng “giá chuyển nhượng trong hợp đồng là giả tạo”, bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ làm cho giao dịch “không còn khả năng thực hiện”. Bị đơn chỉ kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm vì vi phạm thủ tục tố tụng. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 363/2017/DS-PT ngày 13/4/2017 của

TAND Thành phố Hồ Chí Minh chỉ nhận xét về tố tụng và quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn có đơn đề nghị giám đốc thẩm. Chánh án TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có kháng nghị giám đốc thẩm. Tại quyết định giám đốc thẩm số 167/2018/DS-GĐT ngày 05/3/2018, Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm, giao xét xử sơ thẩm lại với nhận xét: Hợp đồng ký ngày 16/12/2014 đã được công chứng và đăng ký đứng tên cho ông N, bà L nên đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 692 BLDS năm 2005. Ông N và bà L đã thừa nhận trong đơn đề nghị giám đốc thẩm giá thực chất là 3.200.000.000 đồng nên phải thực hiện theo giá này.

Ông H có đơn đề nghị giám đốc thẩm. Chánh án TAND tối cao đã có kháng nghị giám đốc thẩm. Tại phiên tòa giám đốc thẩm ngày 16/01/2020, Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao đã hủy Quyết định giám đốc thẩm số 167/2018/DS-GĐT, hủy Bản án phúc thẩm số 363/2017/DS-PT, hủy Bản án sơ thẩm 224/2016/DS-ST, giao cho TAND huyện Nhà Bè xét xử sơ thẩm lại.

Vấn đề nghiệp vụ cần lưu ý đã được nêu ra

Về sai lầm của quyết định giám đốc thẩm 167/2018/DS-GĐT: Quyết định giám đốc thẩm của TAND cấp cao đã giao xét xử sơ thẩm lại, nay tại sao lại phải hủy quyết định này cũng chỉ để xét xử sơ thẩm lại? Đó là do nhận định, định hướng xét xử lại của Quyết định giám đốc thẩm số 167/2018/DS-GĐT không chính xác. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký là khi không có vi phạm nào khác theo quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch. Giao dịch này xác lập trong thời kỳ thi hành BLDS năm

2005 nên điều kiện có hiệu lực phải tuân thủ đầy đủ theo quy định tại Điều 122 BLDS năm 2005. Cả hai bên ký kết hợp đồng đều thừa nhận giá 200 triệu ghi trong hợp đồng không phải là giá thật thì không thể công nhận hợp đồng này có hiệu lực. Công nhận Hợp đồng ngày 16/12/2014 có hiệu lực nhưng lại buộc phải thi hành trả số tiền 3.200.000.000 đồng là nghĩa vụ không hề có trong một điều khoản nào của hợp đồng này cũng là một nhận định không có cơ sở pháp lý của Quyết định giám đốc thẩm số 167/2018/DS-GĐT.

Về sai lầm của Bản án sơ thẩm 224/2016/DS-ST:

Bản án sơ thẩm không có nhận định nào là Hợp đồng ngày 16/12/2014 có hiệu lực nhưng lại áp dụng một chế tài quy định cho giải quyết tranh chấp hợp đồng có hiệu lực là “hủy hợp đồng”. Bản án sơ thẩm nhận định giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng ghi trong hợp đồng “là giả tạo” nhưng lại không xác định hợp đồng này là giả tạo. Bản án sơ thẩm hủy hợp đồng với lý do bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ nên giao dịch “không còn khả năng thực hiện”. Nhận định này là không chính xác vì khi chưa xác định được nghĩa vụ phải trả bao nhiêu tiền thì sao đã xác định được là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ; nếu thực hiện theo hợp đồng thì nguyên đơn không muốn thực hiện (vì giá quá thấp so với giá thực) chứ không phải là không thể thực hiện được.

Xác định của Hội đồng Thẩm phán:

Quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp trong trường hợp hợp đồng có hiệu lực là khác với trường hợp hợp đồng vô hiệu. Do vậy, trước tiên phải xác định là hợp đồng có hiệu lực hay hợp đồng vô hiệu. Cũng là hợp đồng vô hiệu, phải xác định rõ loại hợp đồng vô hiệu vì pháp luật có những quy định riêng đối với một số loại hợp

đồng vô hiệu như thời hiệu yêu cầu tuyên bố vô hiệu, giải quyết hậu quả tuyên bố vô hiệu...

Trong vụ án này, Hội đồng Thẩm phán đã thống nhất với nhận định trong Kháng nghị của Chánh án TAND tối cao là: “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”.

Như vậy, Hội đồng Thẩm phán đã xác định trường hợp của vụ án này là Hợp đồng giả tạo (theo quy định tại Điều 129 BLDS năm 2005). Hội đồng Thẩm phán cũng thống nhất với nhận định của Kháng nghị là: “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 16/12/2014...vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu (nếu các bên có yêu cầu)”.

Về một số tình huống khi xét xử lại:

Có vấn đề đặt ra là khi xét xử sơ thẩm lại, nếu vợ chồng ông N bà L vẫn thừa nhận giá đã thỏa thuận là 3.200.000.000 đồng thì hợp đồng ký ngày 16/12/2014 có còn vô hiệu do giả tạo không? Nếu vẫn vô hiệu thì giải quyết hậu quả vô hiệu thế nào?

Dù phía bị đơn có thừa nhận phù hợp với lời khai của nguyên đơn về giá thỏa thuận thực tế thì vẫn không làm thay đổi sự kiện pháp lý khách quan là các bên đã ký kết một hợp đồng giả tạo có giá 200 triệu

đồng. Do đó, vẫn phải tuyên bố hợp đồng ký ngày 16/12/2014 vô hiệu do giả tạo. Tuy nhiên, bên cạnh hợp đồng giả tạo lại xác định được có một hợp đồng bị che dấu là hợp đồng chuyển nhượng với giá 3.200.000.000 đồng. Vì vậy, việc giải quyết hậu quả tuyên bố vô hiệu do giả tạo phải bao gồm cả việc xem xét về hợp đồng bị che dấu. Hợp đồng bị che dấu là hợp đồng có vi phạm ít nhất là vi phạm về hình thức của hợp đồng. Nếu không phát hiện những vi phạm khác thì hợp đồng bị che dấu cũng phải xử lý theo quy định của pháp luật về hợp đồng vi phạm về hình thức. Theo quy định của Điều 134 BLDS năm 2005 về hợp đồng vô hiệu về hình thức thì Tòa án phải ấn định một thời hạn để các bên hoàn thiện về hình thức của hợp đồng; hết thời hạn này hợp đồng vẫn không được hoàn thiện về hình thức thì sẽ bị tuyên bố vô hiệu. Cần lưu ý về việc xác định lỗi của các bên khi không hoàn thiện hình thức của hợp đồng. Bên chuyển nhượng không hoàn thiện hình thức hợp đồng do có căn cứ là giá thị trường đã thay đổi lớn thì cũng không bị coi là có lỗi.

Cần lưu ý vụ án này là trường hợp giao dịch thuộc thời kỳ thi hành BLDS 2005. Nếu là giao dịch thuộc thời kỳ thi hành của BLDS năm 2015 thì hợp đồng vô hiệu về hình thức nhưng đã thi hành được 2/3 nghĩa vụ (như đã trả được 2/3 tiền) thì được công nhận hợp đồng có hiệu lực mà không cần phải hoàn thiện về hình thức của hợp đồng (Điều 129 BLDS năm 2015).

Trong trường hợp không xác định được hợp đồng bị che dấu (như trường hợp phía bị đơn lại thay đổi lời khai cho rằng giá thỏa thuận không phải là 3.200.000.000 đồng) thì chỉ có thể giải quyết hậu quả tuyên bố vô hiệu theo quy định chung tại Điều 137 BLDS năm 2005

là: “các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

II. Phiên họp tháng 2/2020:

1. Hợp đồng vô hiệu do nhầm lẫn hay hợp đồng có hiệu lực bị vi phạm?

Vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguyên đơn là vợ chồng ông Nguyễn Văn H bà Trà Thị B và bị đơn là vợ chồng Lâm Văn B bà Nguyễn Thị S. Hợp đồng được ký kết ngày 28/8/2008 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông B bà S với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông H bà B; được UBND xã chứng thực cùng ngày. Diện tích đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là thửa đất số xxx, có diện tích 11.155 m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00415, loại đất lúa. Hai bên đã giao tiền (85 triệu đồng), nhận đất (không đo đạc cụ thể), và vợ chồng ông H bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN22787 ngày 22/9/2008. Đến tháng 10/2014, vợ chồng ông H bà B mới phát hiện đang quản lý, sử dụng thửa đất số yyy (có diện tích 9026 m²) là thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng chứ không phải thửa số xxx theo hợp đồng. Vợ chồng ông H bà B đã tự chuyển sang sử dụng thửa đất số xxx. Trước đây, thửa số xxx và thửa số yyy vốn chung một thửa đất, sau khi làm Kênh 61 mới tách làm hai thửa.

Vợ chồng ông H bà B khởi kiện yêu cầu buộc vợ chồng ông B bà S giao đúng thửa đất số xxx như hợp đồng ký ngày 28/8/2008. Vợ chồng ông B bà S không đồng ý giao đất khác vì cho rằng đã giao đúng thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng; còn hợp đồng là do thuê dịch vụ làm nên không chính xác, không có thật. Vợ chồng ông B

bà S còn có phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa số xxx do nhầm lẫn và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa số yyy.

Bản án sơ thẩm số 37/2017/DSST ngày 10/3/2017 của TAND tỉnh Long An và Bản án phúc thẩm số 55/2018/DSPT của TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh đều xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số xxx và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số yyy đều vô hiệu do nhầm lẫn; hợp đồng đối với thửa xxx không có thiệt hại, vợ chồng ông H bà B phải trả lại thửa đất số xxx cho vợ chồng ông B bà S; hợp đồng đối với thửa đất số yyy có thiệt hại, vợ chồng ông B bà S phải trả lại vợ chồng ông H bà B 85 triệu (tiền chuyển nhượng) và 34.412.500 đồng (một nửa chênh lệch giá quyền sử dụng đất). Vợ chồng ông H và bà B có đơn đề nghị giám đốc thẩm. Chánh án TAND tối cao đã có kháng nghị giám đốc thẩm. Tại phiên tòa giám đốc thẩm ngày 14/02/2020, Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao đã hủy Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm, giao xét xử sơ thẩm lại.

Vấn đề nghiệp vụ cần lưu ý đã được nêu ra là:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 28/8/2008 nên pháp luật áp dụng là BLDS năm 2005 và Luật Đất đai năm 2003. Theo quy định tại Điều 131 BLDS năm 2005 thì giao dịch dân sự vô hiệu do nhầm lẫn là trường hợp có một bên “nhầm lẫn về nội dung của giao dịch”. Như vậy, sự nhầm lẫn phải là nhầm lẫn từ trước khi giao dịch được xác lập. Trong vụ án này, không có sự nhầm lẫn trước khi hợp đồng được ký kết. Bên nhận chuyển nhượng có mục đích nhận chuyển nhượng thửa đất số xxx là thửa có giấy chứng nhận quyền sử dụng, thửa số xxx đã được ghi rõ trong hợp đồng và giấy

chúng nhận được cấp cho bên nhận chuyển nhượng cũng là thửa số xxx. Bên chuyển nhượng biết rõ thửa số xxx là thửa nào, biết rõ nếu chuyển nhượng thửa số yyy là vi phạm quy định của pháp luật. Hợp đồng ký ngày 28/8/2008 với nội dung chuyển nhượng thửa số xxx phản ánh đúng ý chí của hai bên, không vi phạm điều kiện nào theo quy định của pháp luật nên đã có hiệu lực ở thời điểm đăng ký là ngày 22/9/2008 (Theo quy định tại Điều 692 BLDS năm 2005). Vì vậy, Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/8/2008 vô hiệu là không đúng pháp luật. Xác định có hai hợp đồng chuyển nhượng cũng không đúng vì hai bên chỉ thỏa thuận về chuyển nhượng một thửa đất.

Việc giao đất không đúng hợp đồng là hành vi vi phạm về thực hiện hợp đồng và vi phạm này là của bên chuyển nhượng. Là hợp đồng có hiệu lực thì việc giải quyết tranh chấp phải áp dụng các quy định về hợp đồng có hiệu lực. Vợ chồng ông B bà S có yêu cầu hủy hợp đồng ký ngày 28/8/2008 nhưng yêu cầu này không có cơ sở pháp lý (hợp đồng không có quy định và pháp luật cũng không có quy định về việc hủy hợp đồng khi giao nhận không đúng đối tượng). Theo quy định tại khoản 1 Điều 699 BLDS năm 2005 thì bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nghĩa vụ: “Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận”. Do đó, yêu cầu của vợ chồng ông H bà B buộc vợ chồng ông B bà S phải giao đúng thửa đất số xxx là có cơ sở pháp lý.

Vụ án này, Hội đồng Thẩm phán phải giao cho cấp sơ thẩm giải quyết sơ thẩm lại vì đã có việc thi hành bản án phúc thẩm nên việc giải quyết lại phải giải quyết cả hậu quả của việc thi hành án.

2. Hợp đồng bảo lãnh chỉ có hai bên ký có hiệu lực không?

Vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng có nguyên đơn là Ngân hàng N, bị đơn là vợ chồng ông Trần Bá C bà Hoàng Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Trần Vĩnh H bà Nguyễn Thị N.

Ngày 24/01/2011, Ngân hàng và vợ chồng ông H bà N ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà 2 tầng trên diện tích đất 105 m² tại Tổ 13, thị trấn C, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Hộ gia đình ông H) để bảo lãnh cho ông C vay tiền của Ngân hàng. Ngân hàng đã ký với ông C 3 hợp đồng tín dụng, có hạn thanh toán sau cùng là ngày 29/01/2013. Ông C không thanh toán được đúng hạn. Để tháo gỡ khó khăn, Ngân hàng còn cho vay tiếp 500 triệu đồng nhưng ông C vẫn không trả được nợ. Tính đến 22/5/2014, ông C còn nợ Ngân hàng 1.137.787.500 đồng, trong đó có 900 triệu đồng nợ gốc. Ngân hàng yêu cầu buộc trả nợ và xử lý tài sản thế chấp.

Vợ chồng ông C bà T thừa nhận có vay tiền như Ngân hàng nêu nhưng việc thế chấp chỉ là để vợ chồng ông H bà N vay trực tiếp 200 triệu đồng. Do đó, ông C và bà T đề nghị được trả nợ dần và đề nghị xóa thế chấp cho vợ chồng ông H bà N. Vợ chồng ông H bà N có lời khai như vợ chồng ông C bà T và còn có đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu vì có 2 người con không tham gia ký hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DSST ngày 05/2/2015, TAND huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh đã buộc vợ chồng ông C bà T trả nợ cho Ngân hàng N 1.238.797.000 đồng, trong đó có 900 triệu đồng nợ gốc; công nhận hợp đồng thế chấp có hiệu lực thi hành. Gia đình ông H kháng cáo. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số

13/2016/DSPT ngày 13/4/2016, TAND tỉnh Hà Tĩnh đã sửa bản án sơ thẩm về phần hợp đồng thế chấp, tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu. Ngân hàng N có đơn đề nghị giám đốc thẩm. Chánh án TAND cấp cao đã có kháng nghị giám đốc thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 14/2017/DS-GĐT ngày 27/3/2017, Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Hà Nội đã hủy bản án phúc thẩm để xét xử phúc thẩm lại. Ông H có đơn đề nghị giám đốc thẩm. Chánh án TAND tối cao đã có kháng nghị giám đốc thẩm. Tại phiên tòa giám đốc thẩm ngày 13/02/2020, Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao đã hủy Quyết định giám đốc thẩm và một phần Bản án phúc thẩm, bản án sơ thẩm về phần thế chấp tài sản để giải quyết sơ thẩm lại.

Vấn đề nghiệp vụ cần lưu ý đã được nêu ra là:

Sai lầm của Quyết định giám đốc thẩm số 14/2017: Quyết định giám đốc thẩm xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực toàn bộ. Quyết định này là không đúng vì trong khối bất động sản thế chấp có quyền sử dụng đất của hộ gia đình; có hai thành viên đã trên 15 tuổi (con ông H bà N) nhưng không có ý kiến về hợp đồng thế chấp nên hợp đồng đã vi phạm khoản 2 Điều 109 BLDS năm 2005.

Sai lầm của cấp phúc thẩm:

Bản án phúc thẩm cho rằng bảo lãnh và thế chấp là hai chế định độc lập, pháp luật chưa có quy định việc vừa thế chấp vừa bảo lãnh nên hợp đồng ký ngày 24/01/2007 vô hiệu. Nhận định này của Bản án phúc thẩm là không đúng. Thế chấp và bảo lãnh là hai loại giao dịch khác nhau nhưng không đòi hỏi không được đi liền nhau. Pháp luật không cấm người bảo lãnh dùng tài sản của mình để bảo đảm cho chính nghĩa vụ bảo lãnh của mình. Vì vậy, đối với tài sản là quyền sử dụng đất, đã có quy định tại khoản 1 Điều 31 Nghị định số

84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ là “*Bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai được hiểu là thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho người thứ ba vay vốn theo quy định của Bộ luật Dân sự*”. Vợ chồng ông H bà N ký hợp đồng ngày 24/01/2011 chính là cam kết bảo lãnh cho việc vay tiền của ông C và việc thế chấp là để bảo đảm cho nghĩa vụ bảo lãnh của ông H và bà N. Vì vậy, khi không có thỏa thuận khác thì ông H và bà N chỉ có nghĩa vụ bảo lãnh ngang bằng với giá trị tài sản thế chấp chứ không phải là bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ vay tiền của ông C.

Bản án phúc thẩm còn cho rằng hợp đồng ký ngày 24/01/2007 vô hiệu vì hợp đồng không có chữ ký của bên được bảo lãnh. Quan hệ bảo lãnh có bên bảo lãnh, bên được bảo lãnh, bên nhận bảo lãnh (Điều 361 BLDS năm 2005) nhưng quyền và nghĩa vụ phát sinh chỉ là giữa bên bảo lãnh và bên nhận bảo lãnh nên hợp đồng bảo lãnh không cần có sự tham gia ký kết của bên được bảo lãnh. Hợp đồng ngày 24/01/2007 không vô hiệu vì không có chữ ký của bên được bảo lãnh là ông C.

Sai lầm của cấp sơ thẩm:

Bản án sơ thẩm có sai lầm như quyết định giám đốc thẩm khi xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực toàn bộ. Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên “Trường hợp ông C bà T không trả nợ thì Ngân hàng N được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ” là không chính xác. Hợp đồng 24/01/2007 không có thỏa thuận trách nhiệm bảo lãnh chỉ phát sinh khi bên được bảo lãnh không có khả năng trả nợ nên theo quy định tại Điều 361 BLDS năm 2005 thì trách nhiệm bảo lãnh của ông H và bà N phát sinh ngay từ thời điểm đến hạn trả nợ (ngày 29/01/2013). Do đó, phần tài sản của ông H bà N phải được tuyên phát mại để trả

nợ ngay theo nghĩa vụ bảo lãnh chứ không cần đặt ra điều kiện nếu “ông C bà T không trả nợ”.

3. Cần mở lối đi qua đất của 3 người, chỉ khởi kiện với một người có được không?

Vụ án tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề có nguyên đơn là bà Trần Thị Lệ T và bị đơn là Trần Ngọc N. Bà T yêu cầu ông N mở lại lối đi cho bà đi qua như trước đây vì ruộng của bà bị vây bọc bởi các bất động sản khác và lối đi qua đất nhà ông N là thuận tiện và hợp lý. Ông N đồng ý cho bà T được đi qua nhưng chỉ đồng ý bề rộng là 0,6 m chứ không đồng ý là 1,2 m như yêu cầu của bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2015/DSST ngày 29/12/2015, TAND huyện Châu Thành, tỉnh Long An đã chấp nhận yêu cầu của bà T về việc mở lối đi có kích thước, vị trí theo Biên bản đo vẽ ngày 20/4/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; buộc bà T trả cho ông N 7 triệu đồng. Ông N kháng cáo. Bản án phúc thẩm số 77/2016/DSPT ngày 23/3/2016 của TAND tỉnh Long An chỉ sửa về án phí, giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm. Ông N có đơn đề nghị giám đốc thẩm. Viện trưởng VKSND cấp cao có kháng nghị giám đốc thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 42/2017/DS-GĐT ngày 12/4/2017, Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại. TAND tỉnh Long An có kiến nghị giám đốc thẩm. Chánh án TAND tối cao đã có kháng nghị giám đốc thẩm. Tại phiên tòa giám đốc thẩm ngày 13/02/2020, Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao đã hủy Quyết định giám đốc thẩm số 42/2017/DS-GĐT, giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 77/2016/DSPT.

Vấn đề nghiệp vụ cần lưu ý đã được nêu ra là:

Quyết định giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm với lý do: Từ đất của bà T ra đến đường công cộng không chỉ qua đất của ông N mà còn qua đất của ông V và ông Tr. Đã có thông tin về việc gia đình ông V không đồng ý cho bà T sử dụng lối đi. Việc không đưa ông V và ông Tr vào tham gia tố tụng để xem xét yêu cầu mở lối đi là chưa giải quyết triệt để vụ án.

Hội đồng Thẩm phán nhất trí với Kháng nghị của Chánh án TAND tối cao là: “Bà T chỉ có đơn khởi kiện yêu cầu ông N phải mở lối đi rộng hơn tại thửa 393, không tranh chấp với ông V, ông Tr. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không đưa ông Tr và ông V vào tham gia tố tụng là có căn cứ. Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng cần phải đưa ông Tr và ông V vào tham gia tố tụng để xem xét yêu cầu mở lối đi... là không đúng với yêu cầu của đương sự, vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011)”.

Thời điểm xét xử sơ thẩm là thời kỳ thi hành BLTTDS năm 2004. Thời điểm xét xử giám đốc thẩm của TAND cấp cao là thời kỳ thi hành BLTTDS năm 2015. Điều 5 BLTTDS năm 2015 cũng quy định giống quy định tại Điều 5 BLTTDS năm 2004 là: “Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó”. Không phải cứ có tranh chấp là phải giải quyết bằng trình tự Tòa án. Trong trường hợp có tranh chấp giữa gia đình ông V và bà T, nếu có khởi kiện cũng giải quyết được bằng vụ kiện khác mà không phải hủy vụ án đã xử giữa bà T và ông N.

III. Phiên họp tháng 3/2020:

1. Đã qua 4 năm, tại sao vẫn chỉ trả tiền mua nhà theo giá cũ?

Ngày 03/11/2015, bên bán là ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị H và bên mua là ông Hứa Văn Th, bà Nguyễn Thị Đ ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng B với nội dung bán căn nhà 44-46 Nguyễn Khuyến với giá 15 tỷ đồng.

Ngày 02/12/2015, bên bán khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng vì bên mua đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Bên bán cho rằng, theo hợp đồng thì bên mua phải giao tiền đợt 2 vào ngày 05/11/2015 (thỏa thuận giao tiền làm 3 đợt) nhưng bên mua đã không giao tiền đúng hạn. Bên bán đề nghị được trả lại 2 tỷ đồng mà bên mua đã giao (đợt 1) và tiền lãi theo quy định.

Bên mua cho rằng không thể giao tiền đợt 2 vì bên bán không giao giấy tờ nhà ngay sau khi công chứng như thỏa thuận trong hợp đồng, và ngày 06/11/2015 bên mua đã đến thông báo hủy hợp đồng vì con của bên bán không đồng ý bán nhà. Bên mua không đồng ý hủy hợp đồng và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giá nhà đã thỏa thuận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2017/DS-ST ngày 16/01/2017, TAND quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy hợp đồng; xác định bên bán phải trả cho bên mua 2 tỷ đồng; ghi nhận tự nguyện của bên bán trả cho bên mua một khoản tiền lãi là 135 triệu đồng.

Bên mua kháng cáo. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 421/2017/DS-PT ngày 04/5/2017, TAND Thành phố Hồ Chí Minh đã sửa án sơ thẩm, quyết định không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng;

buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, trong đó xác định bên mua phải trả tiền mua nhà còn thiếu là 13 tỷ đồng.

Bên bán có đơn đề nghị giám đốc thẩm. Chánh án TAND cấp cao đã có kháng nghị giám đốc thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 198/2018/DS-GĐT ngày 19/5/2018, Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy Bản án dân sự phúc thẩm, giao xét xử phúc thẩm lại theo hướng hủy hợp đồng.

Bên mua có đơn đề nghị giám đốc thẩm. Chánh án TANDTC đã có kháng nghị giám đốc thẩm. Tại phiên tòa giám đốc thẩm ngày 24/3/2020, Hội đồng Thẩm phán TANDTC đã quyết định hủy Quyết định giám đốc thẩm số 198/2018/DS-GĐT, giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 421/2017/DS-PT ngày 04/5/2017 của TAND Thành phố Hồ Chí Minh.

Vấn đề nghiệp vụ cần lưu ý đã được nêu ra là:

Hợp đồng ký kết ngày 03/11/2015 có tiêu đề “Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất”. Tiêu đề này là không chính xác vì đối tượng của hợp đồng là nhà ở và đất thổ cư (không có tài sản khác và đất khác) nên hợp đồng này là Hợp đồng mua bán nhà ở.

Tuy nhiên, việc đặt tên không chính xác không ảnh hưởng đến nội dung cũng như hình thức của hợp đồng. Các Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm, giám đốc thẩm (của TAND cấp cao) đều xác định Hợp đồng ký kết ngày 3/11/2015 là hợp đồng mua bán nhà ở và áp dụng pháp luật về nhà ở để giải quyết là đúng; Hợp đồng này được xác lập ngày 03/11/2015 nên xác định áp dụng luật chuyên ngành là Luật Nhà ở năm 2014 và Bộ luật Dân sự (BLDS) là BLDS năm 2005 là đúng. Tuy

nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp giám đốc thẩm đã có những sai lầm khi áp dụng pháp luật.

Sai lầm của Tòa án cấp sơ thẩm:

Bản án sơ thẩm nhận xét Hợp đồng ngày 03/11/2015 “có giá trị pháp lý” là chưa đầy đủ. Đây là trường hợp hợp đồng đã có hiệu lực (từ thời điểm công chứng) theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014. Tuy không nhận xét hợp đồng đã có hiệu lực nhưng Bản án sơ thẩm đã áp dụng Điều 425 BLDS năm 2005 để xem xét yêu cầu hủy hợp đồng (đối với hợp đồng có hiệu lực) là đã áp dụng đúng điều luật. Sai lầm là việc Bản án sơ thẩm đã không trích dẫn đầy đủ, không áp dụng đúng nội dung quy định của Điều 425.

Bản án sơ thẩm chỉ trích dẫn phần “Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng” để cho rằng cứ có vi phạm là có quyền hủy bỏ hợp đồng, trong khi điều luật quy định vi phạm ấy phải “là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”.

Trong vụ án này, lý do bên bán yêu cầu hủy hợp đồng là bên mua vi phạm nghĩa vụ trả tiền (chậm trả tiền theo thỏa thuận). Hợp đồng ngày 03/11/2015 không có quy định nếu vi phạm chậm trả tiền thì hủy hợp đồng. Pháp luật trong thời kỳ này (BLDS năm 2005 và Luật Nhà ở năm 2014) cũng không có quy định nếu vi phạm nghĩa vụ trả tiền thì hủy hợp đồng. BLDS năm 2005 chỉ có quy định chung cho nghĩa vụ trả tiền trong hợp đồng mua bán tài sản là chậm trả thì phải trả lãi (khoản 2 Điều 438). Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng là không có cơ sở pháp lý.

Sai lầm của Tòa án cấp giám đốc thẩm (TAND cấp cao):

Quyết định giám đốc thẩm số 198/2018/DS-GĐT cũng đã xác định các bên không có thỏa thuận vi phạm nghĩa vụ thanh toán là một điều kiện hủy bỏ hợp đồng. Tuy nhiên, Quyết định giám đốc thẩm lại cho rằng yêu cầu hủy hợp đồng là có căn cứ vì theo quy định của pháp luật thì bên bán nhà chỉ giao nhà khi đã nhận đủ tiền bán nhà.

Nhận xét này là không có cơ sở pháp lý. Việc giao nhà hay chưa giao nhà, có vi phạm về nghĩa vụ giao nhà hay không đều không phải là căn cứ để hủy bỏ hợp đồng vì cũng là trường hợp các bên không có thỏa thuận và pháp luật không quy định. Pháp luật quy định bên bán có quyền chưa giao nhà khi chưa nhận đủ tiền chứ không có quy định chưa giao nhà thì hủy hợp đồng.

Về việc chỉ thanh toán tiền mua nhà theo giá cũ: Quyết định của Hội đồng Thẩm phán giữ nguyên Bản án phúc thẩm, cũng là giữ nguyên quyết định chỉ buộc bên mua nhà trả tiếp 13 tỷ đồng theo giá cũ trên có sở xác định bên mua không có lỗi chậm trả tiền. Hợp đồng quy định việc trả tiền đợt 2 là “hai ngày sau khi ký công chứng”.

Như vậy, việc trả tiền đợt 2 không phải trong một ngày cụ thể mà là một thời hạn. Đã là một thời hạn mà hợp đồng không có thỏa thuận cụ thể về thời hạn thì thời hạn được tính theo quy định của BLDS.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 152 BLDS năm 2005 thì “ngày đầu tiên của thời hạn không được tính mà tính từ ngày tiếp theo của ngày được xác định”. Do đó, ngày hết hạn để bên mua thanh toán tiền đợt 2 là ngày 06/11/2015 chứ không phải là ngày 05/11/2015 như bên bán nêu ra. Ngày 6/11/2015, bên bán đã yêu cầu hủy hợp đồng nên việc dừng thanh toán đợt 2 của bên mua là không có lỗi.

2. Có quyền đòi lại di sản khi có người thừa kế không tìm thấy địa chỉ?

Vụ án giữa nguyên đơn Phan Thị D và bị đơn Phan Văn Q là vụ kiện đòi nhà cho ở nhờ. Bà D khởi kiện từ năm 2008, đòi ông Q trả lại ngôi nhà 161/36 Bùi Hữu Nghĩa mà cha mẹ bà cho cha mẹ ông Q ở nhờ từ năm 1959. Ông Q không đồng ý trả nhà vì cho rằng cha mẹ ông đã mua lại ngôi nhà này của cha mẹ bà D. Vụ án đã được xét xử sơ thẩm, phúc thẩm, nhưng sau đó bị cấp giám đốc thẩm hủy án để xét xử sơ thẩm lại.

Tại Quyết định số 489/2016/QĐST-DS ngày 23/5/2006, TAND Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định đình chỉ giải quyết vụ án với lý do nguyên đơn không cung cấp được địa chỉ của một trong những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Ngọc. Vụ án có kháng cáo.

Tại Quyết định giải quyết việc kháng cáo số 299/2017/QĐ-PT ngày 28/9/2017, TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã giữ nguyên quyết định sơ thẩm. Nguyên đơn có đơn yêu cầu giám đốc thẩm.

Chánh án TANDTC đã có kháng nghị giám đốc thẩm. Tại Phiên tòa giám đốc thẩm ngày 24/3/2020, Hội đồng Thẩm phán TANDTC đã hủy Quyết định phúc thẩm và hủy Quyết định sơ thẩm, giao xét xử sơ thẩm lại.

Vấn đề nghiệp vụ cần lưu ý đã được nêu ra là:

Nguyên đơn kiện đòi lại nhà cho ở nhờ nhưng nguyên đơn chỉ là một người thừa kế chứ không phải chủ nhà. Do vậy, những người có quyền đồng thừa kế với nguyên đơn phải được tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Việc nguyên đơn không cung cấp được địa chỉ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là

một trong những trường hợp phải đình chỉ giải quyết vụ án (điểm g khoản 1 Điều 217, điểm e khoản 1 Điều 192 BLTTDS).

Tuy nhiên, bà Lê Ngọc là một đồng thừa kế với nguyên đơn, quyền lợi của bà Ngọc phù hợp với quyền lợi của nguyên đơn, không bị thiệt hại từ khởi kiện của nguyên đơn.

Nếu yêu cầu đòi lại nhà được chấp nhận thì vẫn là di sản chung của những người thừa kế. Nếu có yêu cầu chia thừa kế thì vẫn có thể giao phần của người không rõ địa chỉ cho người có mặt quản lý theo Án lệ số 06/2016/AL. Vì vậy, Tòa án cần giải quyết vụ kiện này không cần có sự tham gia tố tụng của bà Ngọc.