



## MỘT SỐ BÌNH LUẬN VỀ 10 ÁN LỆ ĐƯỢC CÔNG BỐ BỞI HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

*Công ty Luật TNHH LNT & Thành Viên*

*Ngày 10 tháng 11 năm 2016*

### **I. Các án lệ đã được công bố**

Các án lệ được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 04 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao:

1. Án lệ số 01/2016/AL được xây dựng trên cơ sở Quyết định giám đốc thẩm số 04/2014/HS-GĐT ngày 16/04/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án “Giết người” (**Án Lệ 01**);
2. Án lệ số 02/2016/AL được xây dựng trên cơ sở 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 về vụ án “Tranh chấp đòi lại tài sản” (**Án Lệ 02**);
3. Án lệ số 03/2016/AL được xây dựng trên cơ sở Quyết định giám đốc thẩm số 208/2013/DS-GĐT ngày 03-5-2013 của Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao về vụ án “Ly hôn” (**Án Lệ 03**);
4. Án lệ số 04/2016/AL được xây dựng trên cơ sở 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 về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (**Án Lệ 04**);
5. Án lệ số 05/2016/AL được xây dựng trên cơ sở Quyết định giám đốc thẩm số 39/2014/DS-GĐT ngày 09-10-2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án “Tranh chấp di sản thừa kế” (**Án Lệ 05**);

6. Án lệ số 06/2016/AL được xây dựng trên cơ sở Quyết định giám đốc thẩm số 100/2013/GĐT-DS ngày 12-8-2013 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án “Tranh chấp thừa kế” (**Án Lệ 06**);

Các án lệ được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao:

7. Án lệ số 07/2016/AL được xây dựng trên cơ sở Quyết định giám đốc thẩm số 126/2013/DS-GĐT ngày 23-9-2013 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án dân sự “Tranh chấp quyền sở hữu, sử dụng nhà” (**Án Lệ 07**);
8. Án lệ số 08/2016/AL được xây dựng trên cơ sở Quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16-5-2013 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án kinh doanh thương mại “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” (**Án Lệ 08**);
9. Án lệ số 09/2016/AL được xây dựng trên cơ sở Quyết định giám đốc thẩm số 07/2013/KDTM-GĐT ngày 15-3-2013 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án kinh doanh thương mại “Tranh chấp về hợp đồng mua bán hàng hóa” (**Án Lệ 09**);
10. Án lệ số 10/2016/AL được xây dựng trên cơ sở Quyết định giám đốc thẩm số 08/2014/HC-GĐT ngày 19-8-2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án hành chính “Khiếu kiện Quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất” (**Án Lệ 10**).

## **II. Bình luận**

### **1. Án lệ 01 về vụ án “Giết người”**

#### **1.1. Khái quát nội dung của án lệ**

Trong vụ án có đồng phạm, nếu chứng minh được ý thức chủ quan của người chủ mưu là chỉ thuê người khác gây thương tích cho người bị hại mà không có ý định tước đoạt tính mạng của họ (người chủ mưu chỉ yêu cầu gây thương tích ở chân, tay của người bị hại mà

không yêu cầu tấn công vào các phần trọng yếu của cơ thể có khả năng dẫn đến chết người); người thực hành cũng đã thực hiện theo đúng yêu cầu của người chủ mưu; việc nạn nhân bị chết nằm ngoài ý thức chủ quan của người chủ mưu thì người chủ mưu phải chịu trách nhiệm hình sự về tội “Cố ý gây thương tích” với tình tiết định khung là “gây thương tích dẫn đến chết người”.

## **1.2. Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ**

Điều m, n khoản 1 Điều 93 của Bộ luật hình sự năm 1999;

Khoản 3 Điều 104 của Bộ luật hình sự năm 1999.

## **1.3. Nội dung vụ án**

Do có mâu thuẫn, Đồng Xuân Phương đã thuê Hoàng Ngọc Mạnh và Đoàn Đức Lân đánh anh Nguyễn Văn Soi, bằng cách dùng dao đâm vào chân, tay, với mục đích gây thương tích cho nạn nhân để trả thù. Khi thực hiện tội phạm, Mạnh đã đâm 02 nhát đều vào đùi nạn nhân theo đúng yêu cầu của Phương. Tuy nhiên, do mất máu quá nhiều, anh Soi đã tử vong sau đó.

## **1.4. Nội dung án lệ**

*“Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; có căn cứ xác định về mặt chủ quan, Phương chỉ muốn gây thương tích cho anh Soi mà không muốn tước đoạt tính mạng, cũng không muốn thuê Mạnh đâm bừa, đâm ẩu vào anh Soi để mặc mọi hậu quả xảy ra. Vì thế, bị cáo chỉ yêu cầu tấn công vào chân, tay mà không yêu cầu tấn công vào các phần trọng yếu của cơ thể, là những vị trí nếu bị tấn công thì sẽ có nhiều khả năng xâm hại đến tính mạng nạn nhân. Khi thực hiện tội phạm, Mạnh đã đâm 02 nhát đều vào đùi nạn nhân theo đúng yêu cầu của Phương. Hành vi phạm tội của Hoàng Ngọc Mạnh khó thấy trước được hậu quả chết người có thể xảy ra. Việc nạn nhân bị chết do sốc mất máu cấp không hồi phục là ngoài ý muốn của Đồng Xuân Phương và đồng phạm. Hành vi của Đồng Xuân Phương thuộc trường hợp phạm tội cố ý gây thương tích dẫn đến chết người, quy định tại khoản 3 Điều 104 Bộ luật*

*hình sự. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã kết án Đồng Xuân Phương về tội “Giết người” là không đúng pháp luật.”<sup>1</sup>*

### **1.5. Vấn đề pháp lý được giải quyết thông qua án lệ**

Trước đây, việc phân biệt ranh giới giữa tội danh giết người quy định tại Khoản 1 Điều 93 BLHS và tội danh cố ý gây thương tích dẫn đến chết người quy định tại Khoản 3 Điều 104 BLHS đã gây nhiều khó khăn cho các cơ quan tư pháp. Do tội giết người (hoàn thành) và tội cố ý gây thương tích dẫn đến chết người đều có những dấu hiệu giống nhau như: Hậu quả chết người xảy ra, thực hiện do lỗi cố ý và đều có hành vi khách quan như đánh, đâm, chém, bắn... dẫn đến việc phân định giữa hai tội danh này rất khó khăn. Việc xác định đúng tội danh còn ảnh hưởng rất lớn tới định mức hình phạt (Đối với tội cố ý gây thương tích (Điều 104 của Bộ luật hình sự), điều luật này quy định loại hình phạt nặng nhất là tù chung thân, còn đối với tội giết người (Điều 93 của Bộ luật hình sự), điều luật này quy định loại hình phạt nặng nhất là tử hình).

Do còn nhiều tranh cãi xung quanh việc xác định tội danh, đồng thời chưa có quy định và hướng dẫn cụ thể, trong quá trình xét xử, Tòa án cũng như các cơ quan tư pháp thường có quan điểm khác nhau khi xác định tội danh giết người và cố ý gây thương tích dẫn đến chết người, dẫn đến việc xác định các tội danh chưa thực sự chính xác, thường có sự nhầm lẫn giữa hai tội danh này. Điển hình là trong vụ án được đề cập trong Quyết định giám đốc thẩm số 04/2014/HS-GĐT. Theo đó, tại bản án sơ thẩm, Tòa án đã chỉ xét đến hậu quả của hành vi mà không xem xét đến ý thức chủ quan của chủ thể cũng như sự thống nhất mục đích của chủ thể đối với hành vi và hậu quả dẫn đến việc xác định sai tội danh, cụ thể xác định bị cáo phạm tội giết người, trong khi hành vi của bị cáo và đồng phạm chỉ cấu thành tội danh cố ý gây thương tích.

Án lệ số 01/2016/AL tạo điều kiện để Tòa án có căn cứ phân biệt rạch ròi giữa hai tội danh “giết người” và “cố ý gây thương tích”. Theo án lệ này, khi xác định một chủ thể phạm tội giết người hay không, bên cạnh việc xem xét biểu hiện khách quan và hậu quả của hành vi, cần xem xét mục đích và ý muốn chủ quan của chủ thể khi thực hiện hành vi đó. Nếu chủ

---

<sup>1</sup> Xem: Án lệ số 01/2016/AL

thể thực hiện hành vi nhằm mục đích giết người, tức nhắm đến hậu quả người bị hại chết, thì bị coi là đã cấu thành tội phạm, mặc dù hậu quả chết người có thể không xảy ra. Ngược lại, nếu chủ thể thực hiện hành vi không nhắm đến hậu quả chết người hoặc không thể lường trước được hậu quả chết người, thì không bị coi là phạm tội giết người, mặc dù hậu quả chết người có xảy ra.

## **2. Án lệ 02 về vụ án “Tranh chấp đòi lại tài sản”**

### **2.1. Quy định của pháp luật liên quan đến Án Lệ 02**

Điều 137 và Điều 235 của Bộ luật dân sự năm 2005.

### **2.2. Nội dung vụ án**

Bà Nguyễn Thị Thanh (Việt kiều ở Hà Lan) nhận chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích 7.595,7 m<sup>2</sup> với giá 21,99 chỉ vàng từ vợ chồng ông Hêng Tính và bà Lý Thị Sà Quênh, do là người Việt Nam định cư ở nước ngoài nên bà phải để cho ông Nguyễn Văn Tám (em ruột của bà Thanh) đứng tên trong giấy tờ sang nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, ông Tám chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Minh Châu và nhận được giá trị là 1.260.000.000 đồng (**Giá Chuyển Nhượng**). Bà Thanh khởi kiện ông Tám tranh chấp đòi lại toàn bộ số tiền Giá Chuyển Nhượng.

### **2.3. Vấn đề pháp lý được giải quyết trong Án Lệ 02**

Căn cứ theo Luật Đất Đai 1993, người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ được sử dụng đất tại Việt Nam theo hình thức thuê đất. Việc nhận chuyển nhượng QSDĐ là không được phép. Vì vậy, phổ biến một thực trạng người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận chuyển nhượng QSDĐ tại Việt Nam (“**Chủ Sở Hữu**”) nhưng trên giấy tờ lại ghi nhận một người Việt Nam khác (“**Người Đứng Tên**”).

Sau đó, Người Đứng Tên tiếp tục chuyển nhượng QSDĐ mà không được phép của Chủ Sở Hữu và chiếm dụng toàn bộ số tiền chuyển nhượng đó dẫn đến tranh chấp giữa Chủ Sở Hữu và Người Đứng Tên liên quan đến số tiền chuyển nhượng.

Việc đứng tên hộ nhằm hợp thức hóa việc nhận chuyển nhượng QSDĐ này không có gì bàn cãi là rơi vào trường hợp giao dịch vô hiệu do giả tạo theo Điều 129, Bộ Luật Dân Sự 2005 (cụ thể là giao dịch nhằm che giấu một giao dịch khác) và giao dịch nhận chuyển nhượng QSDĐ của Chủ Sở Hữu cũng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 128, Bộ Luật Dân Sự 2005.

Căn cứ Điều 137 của Bộ Luật Dân Sự 2005, khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên sẽ phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, pháp luật không đưa ra bất kỳ một hướng dẫn nào cụ thể hơn trong việc thực thi Điều 137 của Bộ Luật Dân Sự 2005. Vấn đề giải quyết hậu quả này còn nhiều quan điểm khác nhau trong quá trình xét xử.

#### **2.4. Hướng giải quyết của Án Lệ 02**

Căn cứ vào Án Lệ 02, Tòa Án không thừa nhận QSDĐ của Chủ Sở Hữu và Người Đứng Tên. Tuy nhiên, Tòa Án thừa nhận:

- a. *phần giá trị đầu tư chi trả cho việc hình thành QSDĐ (cụ thể là nhận chuyển nhượng QSDĐ) của Chủ Sở Hữu.*
- b. *công sức đóng góp của Người Đứng Tên trong việc bảo quản, giữ gìn và tôn tạo làm tăng giá trị đất. Trong trường hợp không thể xác định thì xác định bà Thành và ông Tám có công sức ngang nhau và chia đôi khoản tiền chuyển nhượng còn lại.*

#### **2.5. Giá trị của Án Lệ 02**

Bằng một cách tiếp cận hợp lý, Án Lệ 02 đã một phần nào giải quyết vướng mắc liên quan đến việc phân chia quyền lợi giữa Chủ Sở Hữu và Người Đứng Tên liên quan đến QSDĐ khi giao dịch bị tuyên vô hiệu. Có thể thấy, trong quan hệ này cả Chủ Sở Hữu và Người Đứng Tên đều có lỗi và đều có trách nhiệm nhận thức hành vi vi phạm pháp luật của mình. Bên cạnh đó, Án Lệ 02 vẫn nhìn nhận phần đóng góp của cả hai bên trong phần giá trị của QSDĐ.

Tuy nhiên, Án Lệ 02 vẫn chưa đưa ra được cách thức xác định công sức đóng góp – một vấn đề phức tạp chưa được hướng dẫn theo quy định của pháp luật. Khi chưa tìm được cách

thức giải quyết, Án Lệ 02 lại đưa ra giải pháp chia đều cho hai bên thì lại kiên cường và chưa thật sự hợp lý.

### **3. Án lệ 03 về về vụ án “Ly hôn”**

#### **3.1. Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ**

- Điều 14 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986;

- Điều 242 của Bộ luật dân sự năm 1995;

- Khoản 2 Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 1995.

#### **3.2. Nội dung vụ án**

Anh Phạm Gia Nam và chị Đỗ Thị Hồng kết hôn năm 1992 và ly hôn năm 2009 có tranh chấp liên quan đến diện tích đất 80 m<sup>2</sup> thửa số 63 tờ bản đồ số 5 ở Vân Hòa, xã Vân Tảo, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội (**Thửa Đất 63**).

Thửa Đất 63 do Ủy ban nhân dân xã Vân Tảo, huyện Thường Tín cấp đất giao dân cho gia đình ông Phạm Gia Phác – bố của anh Nam vào năm 1992. Năm 1993, gia đình ông Phác cho vợ chồng anh Nam, chị Hồng ra ở riêng trên căn nhà cấp bốn do ông Phác xây dựng trên Thửa Đất 63. Năm 2001, xã tổ chức cho các hộ dân trong xã Vân Tảo đăng ký kê khai để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và các hộ kê khai tại trụ sở thôn xóm (BL 103), anh Nam đi kê khai làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U060645 đối với 80m<sup>2</sup> đất đứng tên hộ ông Phạm Gia Nam. Năm 2002, vợ chồng anh Nam đã xây nhà hai tầng kiên cố và đến năm 2005 thì xây thêm tầng 3. Năm 2009, trong vụ án ly hôn giữa anh Nam và chị Hồng, các bên có tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với Thửa Đất 63. Không có khiếu nại hay phản đối gì về việc đăng ký quyền sử dụng Thửa Đất 63 cũng như việc xây dựng nhà trên Thửa Đất 63 này.

#### **3.3. Vấn đề pháp lý được giải quyết trong án lệ**

Khoản 1 Điều 463, Bộ luật dân sự năm 1995 (“**BLDS 1995**”) yêu cầu việc tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Tuy nhiên tên thực tế, nhiều trường

hợp bố mẹ, anh chị em tặng cho con cái và người thân trong gia đình quyền sử dụng đất bằng lời nói chứ không lập hợp đồng. Điều này dẫn đến nhiều hệ lụy trong vấn đề xác nhận quyền sử dụng đất.

### **3.4. Hướng giải quyết của Án Lệ 03**

Án Lệ 03 căn cứ vào ý chí của các bên có liên quan để xác định hiệu lực của việc tặng cho. Theo đó, Án Lệ 03 lập luận rằng vợ chồng anh Nam, chị Hồng đã được gia đình ông Phác cho quyền ở trên Thửa Đất 63 từ năm 1993. Năm 2001, khi xã có chủ trương đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không một hộ nào trong xã là không biết thì anh Nam đã đi đăng ký quyền sử dụng Thửa Đất 63 chứ không phải ông Phác. Tiếp theo đó, trong suốt quá trình xây dựng nhà cửa trên Thửa Đất 63 này không một ai trong hộ nhà ông Phác có bất kỳ ý kiến phản đối gì.

Theo đó, Án Lệ 03 xác định hộ của ông Phác đã cho ông Nam và chị Hồng quyền sử dụng Thửa Đất 63.

### **3.5. Giá trị của Án Lệ 03**

Do quy định yêu cầu về hình thức đối với việc tặng cho QSDĐ theo quy định BLDS 1995 dẫn đến nhiều giao dịch tặng cho có thể bị tuyên vô hiệu nếu không đáp ứng. Tuy nhiên thực tế xảy ra rất phổ biến trường hợp cha mẹ đã cho vợ chồng người con một diện tích đất bằng lời nói, không làm giấy tờ và vợ chồng người con đã xây dựng, nhà kiên cố trên diện tích đất đó để làm nơi ở, đã tiến hành việc kê khai đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không ai phản đối. Điều này dẫn đến nhiều tranh chấp QSDĐ kéo theo sau này. Án Lệ 03 đã một phần nào giải quyết vướng mắc đó.

## **4. Án lệ 04 về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”**

### **4.1. Khái quát nội dung của 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.

#### **4.2. Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ**

Khoản 2 Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 1995;

Điều 15 của Luật hôn nhân và gia đình năm 1986.

#### **4.3. Nội dung vụ án**

Năm 1996, vợ chồng ông Chu Văn Tiến - bà Kiều Thị Tý có mua 02 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất thổ cư khoảng 160m<sup>2</sup> của gia đình ông Lê Văn Ngự, việc mua bán có lập hợp đồng giữa vợ chồng ông Chu Văn Tiến - bà Kiều Thị Tý và ông Lê Văn Ngự, có ghi rõ những tài sản, nhà trên đất và các mặt tiếp giáp của thửa đất. Sau đó, hai bên xảy ra tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Chu Văn Tiến - bà Kiều Thị Tý khởi kiện. Sau khi có quyết định sơ thẩm, ông Lê Văn Ngự, có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ký với vợ chồng ông Chu Văn Tiến - bà Kiều Thị Tý với lý do việc ký hợp đồng, nhận tiền mua bán nhà, đất chỉ do ông Ngự thực hiện, bà Trần Thị Phấn là vợ ông không biết.

#### **4.4. Nội dung án lệ**

*“Về hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26-4-1996: Việc chuyển nhượng nhà, đất diễn ra từ năm 1996, 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. Trong khi đó gia đình ông Ngự, bà Phấn vẫn ở trên diện tích đất còn lại, liền kề với nhà ông Tiến, bà Tý. Theo lời khai của các người con ông Ngự, bà Phấn thì sau khi bán nhà, đất cho vợ chồng bà Tý, ông Ngự, bà Phấn đã phân chia vàng cho các người con. Mặt khác, sau khi chuyển nhượng và giao nhà đất cho ông Tiến, bà Tý thì ngày 26-4-1996, ông Ngự còn viết “giấy cam kết” có nội dung mượn lại phần nhà đất đã sang nhượng để ở khi xây dựng lại nhà trên phần đất còn lại và trong thực tế vợ chồng bà Phấn, ông Ngự đã sử dụng phần nhà đất của bà Tý, ông Tiến khi xây dựng nhà. Như vậy, có cơ sở xác định bà Phấn biết có việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Ngự với vợ chồng ông*

*Tiến và bà Tý, bà Phấn đã đồng ý, cùng thực hiện nên việc bà Phấn khiếu nại cho rằng ông Ngự chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng bà Tý bà không biết là không có căn cứ.”*

#### **4.5. Vấn đề pháp lý được giải quyết thông qua án lệ**

Tài sản chung của vợ chồng khi thực hiện giao dịch đều phải được sự đồng ý của cả vợ và chồng là quy định thống nhất và xuyên suốt trong các lần sửa đổi, bổ sung, thay thế Luật hôn nhân và gia đình. Theo quy định của Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 và Luật hôn nhân và gia đình 2014, việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung là quyền sử dụng đất phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ hoặc chồng. Tuy nhiên, trên thực tế, không phải trường hợp nào cũng có văn bản thỏa thuận giữa vợ và chồng về việc định đoạt quyền sử dụng đất. Nhiều chủ thể khi thực hiện chuyển nhượng và nhận quyền sử dụng đất đã không quan tâm sự tồn tại của văn bản thỏa thuận giữa vợ và chồng, dẫn đến việc giao dịch chuyển nhượng có nguy cơ bị vô hiệu.

Trong vụ án trên, mặc dù người vợ biết và phải biết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do không có văn bản thỏa thuận theo quy định của pháp luật nên vẫn có đủ cơ sở để yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu. Trước đây, khi chưa có án lệ, Tòa án khi thực hiện xét xử trên nguyên tắc chỉ tuân theo pháp luật nhiều khả năng sẽ phải tuyên hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, trên phương diện khách quan, việc tuyên hợp đồng vô hiệu trong trường hợp này là không công bằng đối với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền và lợi ích của bên nhận chuyển nhượng bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Vì vậy, vẫn có những Tòa án có quan điểm khác cho rằng trong trường hợp này hợp đồng không thể bị coi là vô hiệu.

Án lệ số 04/2016/AL được ban hành giúp các Tòa án thống nhất quan điểm trong việc xem xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp không có văn bản thỏa thuận của vợ và chồng nhưng vợ hoặc chồng đã đồng ý hoặc đã biết về việc chuyển nhượng đó nhưng không bày tỏ ý kiến phản đối.

### **5. Án lệ 05 về vụ án “Tranh chấp di sản thừa kế”**

#### **5.1. Khái quát nội dung của án lệ**

Trong vụ án tranh chấp di sản thừa kế, có đương sự thuộc diện được hưởng một phần di sản thừa kế và có công sức đóng góp vào việc quản lý, tôn tạo di sản thừa kế nhưng không đồng ý việc chia thừa kế (vì cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện về thừa kế), không có yêu cầu cụ thể về việc xem xét công sức đóng góp của họ vào việc quản lý, tôn tạo di sản thừa kế; nếu Tòa án quyết định việc chia thừa kế cho các thừa kế thì phải xem xét về công sức đóng góp của họ vì yêu cầu không chia thừa kế đối với di sản thừa kế lớn hơn yêu cầu xem xét về công sức.

## **5.2. Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ**

Khoản 1 Điều 5 và Điều 218 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004;

## **5.3. Nội dung vụ án**

Tại đơn khởi kiện ngày 18-7-2008 và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Thường, bà Nguyễn Thị Xuân trình bày: Cha mẹ các bà là cụ Nguyễn Văn Hưng (chết năm 1978), cụ Lê Thị Ngự (chết năm 1992). Căn nhà số 263 đường Trần Bình Trọng, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh do cụ Hưng, cụ Ngự nhận chuyển nhượng. Nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất, chỉ mới kê khai năm 1999. Cụ Hưng, cụ Ngự chết đều không để lại di chúc, căn nhà hiện nay do chị Nguyễn Thị Thúy Phượng là con ông Nguyễn Chí Trãi đang quản lý. Các nguyên đơn yêu cầu chia thừa kế căn nhà này theo quy định của pháp luật và xin được nhận nhà, hoàn lại bằng tiền cho các thừa kế khác.

Bị đơn là chị Nguyễn Thị Thúy Phượng trình bày: Cha chị là ông Nguyễn Chí Trãi, mẹ chị là bà Nguyễn Thị Tư. Căn nhà số 263 đường Trần Bình Trọng là của ông bà nội chị mua từ năm 1953, khi đó là nhà ngói, vách ván. Chị sống tại căn nhà này từ nhỏ đến nay, đã sửa chữa nhà nhiều lần như làm cửa nhôm, xây tường phân gác lửng, lát gạch men sân thượng, xây tường phía sau nhà. Chị có phần thừa kế của cha chị vì năm 2006 cha chị đã lập tờ cho đứt chị tài sản thừa kế ở Việt Nam nên chị được phần thừa kế mà cha chị được hưởng. Chị không đồng ý yêu cầu của các nguyên đơn, vì thời hiệu chia thừa kế đã hết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 3363/2009/DSST ngày 18-11-2009, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định xác định nhà đất tại 263 Trần Bình Trọng là di sản thừa kế của

cụ Nguyễn Văn Hưng, cụ Lê Thị Ngự; mỗi kỹ phần thừa kế được hưởng là 10.655.687.000:6 = 1.775.947.800 đồng. Buộc mẹ con chị Phượng và bà Đào giao lại nhà đất tranh chấp cho bà Thường, bà Xuân. Bà Thường, bà Xuân.

#### **5.4. Nội dung án lệ**

*“Cụ Hưng chết năm 1978, theo quy định của Luật hôn nhân và gia đình năm 1959 thì ông Trái được hưởng 1/7 kỹ phần thừa kế của cụ Hưng. Phần tài sản ông Trái được hưởng của cụ Hưng là tài sản chung của vợ chồng ông Trái, bà Tư. Bà Tư chết năm 1980, các thừa kế của bà Tư gồm ông Trái và 03 người con của ông Trái, bà Tư trong đó có chị Phượng.*

*Tuy chị Phượng không phải thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Hưng, cụ Ngự, nhưng là cháu nội của hai cụ và có nhiều công sức quản lý, đã chi tiền sửa chữa nhà nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, chị Phượng không yêu cầu xem xét công sức vì chị Phượng cho rằng vụ án đã hết thời hiệu chia thừa kế, không đồng ý trả nhà đất cho các thừa kế. Như vậy, yêu cầu của chị Phượng đề nghị xác định quyền lợi là lớn hơn yêu cầu xem xét về công sức, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm chưa xem xét công sức cho chị Phượng là giải quyết chưa triệt để yêu cầu của đương sự.”*

#### **5.5. Vấn đề pháp lý được giải quyết thông qua án lệ:**

Trong quá trình giải quyết vụ án dân sự, việc xác định yêu cầu của đương sự là vấn đề quan trọng giúp Tòa án giải quyết vụ án một cách khách quan và triệt để. Yêu cầu của đương sự có thể có một hoặc nhiều phần, tức là, trong nhiều trường hợp, một yêu cầu của đương sự có thể bao gồm hoặc hàm chứa nhiều yêu cầu khác nhau. Để xác định yêu cầu của đương sự bao gồm những phần nào, cần xét đến mục đích, quyền và lợi ích mà đương sự muốn đạt được hoặc muốn bảo vệ thông qua việc đưa ra yêu cầu đó.

Diễn hình trong vụ án trên đây, bị đơn thông qua việc yêu cầu không chia tài sản thừa kế (do đã hết thời hiệu chia thừa kế) đã mong muốn bảo vệ tài sản là căn nhà, đồng thời, bảo vệ những giá trị tài sản và công sức đã bỏ ra để tôn tạo, làm mới căn nhà. Có thể nói, trong yêu cầu không chia thừa kế của bị đơn bao gồm hai yêu cầu: (i) yêu cầu không giao tài sản thừa kế cho nguyên đơn; (ii) yêu cầu bảo vệ công sức tôn tạo, quản lý tài sản của bị đơn. Tuy nhiên, do yêu cầu số (i) hàm chứa yêu cầu số (ii), đồng thời, bị đơn cũng không chủ động

tách ra thành yêu cầu độc lập, dẫn đến việc Tòa án khi bác yêu cầu số (i) trên cơ sở các quy định của pháp luật đã không tránh khỏi việc sơ xuất bỏ qua yêu cầu số (ii) của bị đơn.

Án lệ số 05/2016/AL được ban hành giúp Tòa án xác định rõ các thành phần cụ thể trong yêu cầu của đương sự khi chia thừa kế ngay cả trong trường hợp các yêu cầu của đương sự hàm chứa lẫn nhau mà không được hoặc không thể tách ra thành những yêu cầu độc lập. Từ đó, tạo điều kiện và hướng dẫn các Tòa án giải quyết một cách đầy đủ, triệt để các yêu cầu của đương sự.

## **6. Án lệ 06 về vụ án “Tranh chấp thừa kế”**

### **6.1. Khái quát nội dung của án lệ**

Trong vụ án tranh chấp thừa kế có người thuộc diện thừa kế ở nước ngoài, nếu Tòa án đã thực hiện ủy thác tư pháp, thu thập chứng cứ theo đúng quy định của pháp luật nhưng vẫn không xác định được địa chỉ của những người đó thì Tòa án vẫn giải quyết yêu cầu của nguyên đơn; nếu xác định được di sản thừa kế, diện hàng thừa kế và người để lại di sản thừa kế không có di chúc thì giải quyết việc chia thừa kế cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật; phần tài sản thừa kế của những người vắng mặt, không xác định được địa chỉ sẽ tạm giao cho những người sống trong nước quản lý để sau này giao lại cho những thừa kế vắng mặt.

### **6.2. Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ**

- Điều 93; điểm đ khoản 1 Điều 168 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004;

- Điều 676 và 685 của Bộ luật dân sự năm 2005.

### **6.3. Nội dung vụ án**

Căn nhà số 66 phố Đồng Xuân, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội do cụ Vũ Đình Quảng (chết năm 1979) và Nguyễn Thị Thên (chết năm 1987) tạo lập. Các cụ sinh được 6 người con thì 3 người là ông Vũ Đình Đường, bà Vũ Thị Cẩm, bà Vũ Thị Thảo định cư ở nước ngoài từ năm 1979, còn 3 người ở trong nước là ông Vũ Đình Hưng, bà Vũ Thị Tiến (Hiền), bà Vũ Thị Hậu. Sau khi cụ Quảng chết chỉ còn cụ Thên, ông Hưng, bà Tiến, bà Hậu quản

lý căn nhà này. Sau khi cụ Thênh chết, ông Hưng, bà Tiến và bà Hậu đã tự phân chia căn nhà thành 3 phần để ở. Ngày 18-10-1992, bà Tiến bán phần nhà đang sử dụng cho bà Nguyễn Thị Kim Oanh và ngày 31-10-1993 bà Hậu bán tiếp phần nhà bà đang ở cho bà Hà Thùy Linh.

Năm 1993, ông Hưng khởi kiện yêu cầu chia thừa kế nhà đất của cha mẹ nêu trên theo pháp luật.

Khi giải quyết vụ án, ông Hưng đã cung cấp các đơn, giấy ủy quyền lập năm 1991, 1992, 1993, 1994 của ông Đường, bà Cẩm, bà Thảo có nội dung giao cho ông Hưng trông coi quản lý tài sản thừa kế phần của họ trong di sản thừa kế là nhà đất số 66 phố Đồng Xuân; sau đó ông Hưng lại cung cấp các văn bản lập năm 1995 của ông Đường, bà Thảo và bà Cẩm có nội dung cho hẳn ông Hưng phần thừa kế của mình trong tài sản tranh chấp. Các văn bản đều có tem và con dấu của nước sở tại (ông Đường ở Anh, bà Cẩm ở Pháp và bà Thảo ở Mỹ), nhưng chỉ là bản photocopy. Trong quá trình thụ lý giải quyết lại vụ án sau giai đoạn tạm đình chỉ, ông Hưng, bà Tiến, bà Hậu đều khai ông Đường, bà Thảo đã chết khoảng năm 2002, ông Hưng xác định địa chỉ của bà Cẩm, bà Thảo không thay đổi, còn ông đã liên lạc với con ông Đường nhưng không nhận được hồi âm (bút lục 376, 377, 382). Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu ông Hưng phải cung cấp chứng tử của ông Đường, bà Thảo; tên, địa chỉ của con ông Đường, bà Thảo. Ông Hưng khai không cung cấp được và đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ để giải quyết theo pháp luật (bút lục 390).

#### **6.4. Nội dung án lệ**

*“Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải thực hiện thủ tục ủy thác tư pháp theo quy định, thu thập chứng cứ đối với ông Đường, bà Thảo để làm rõ thời điểm những người này chết và nếu hai người chết này còn có người thừa kế thì hỏi họ về quan điểm giải quyết vụ án. Tùy từng trường hợp căn cứ chứng cứ mới để giải quyết vụ án theo quy định. Nếu không thu thập được chứng cứ gì hơn thì vẫn phải giải quyết yêu cầu của ông Hưng để được hưởng thừa kế theo pháp luật, phần thừa kế của ông Đường bà Thảo sẽ tạm giao cho những người đang sống trong nước quản lý để sau này người thừa kế của họ có quyền hưởng theo pháp luật, như vậy mới giải quyết dứt điểm vụ án. Đối với những người đang sống tại phần nhà bà Tiến bán thì nghĩa vụ cung cấp tên tuổi của họ là của bà Tiến. Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu*

*ông Hưng cung cấp tên tuổi của những người này là không đúng đối tượng. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông Hưng không cung cấp được tên, địa chỉ của con ông Đường, bà Thảo, người mua nhà của bà Oanh để đình chỉ giải quyết vụ án là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm lẽ ra phải hủy quyết định sơ thẩm để giao giải quyết lại nhưng lại giữ nguyên quyết định sơ thẩm là không đúng.”*

## **6.5. Vấn đề pháp lý được giải quyết thông qua án lệ**

Thông qua Án lệ số 06/2016/AL, có hai vấn đề pháp lý được giải quyết.

*Thứ nhất*, trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp thừa kế, nếu có người thuộc diện thừa kế ở nước ngoài mà không thể liên hệ cũng không thể xác định được địa chỉ, Tòa án phải thực hiện ủy thác tư pháp, thu thập chứng cứ theo đúng quy định của pháp luật để xác định được địa chỉ của những người đó.

*Thứ hai*, trong trường hợp Tòa án đã thực hiện ủy thác tư pháp, thu thập chứng cứ theo đúng quy định của pháp luật nhưng vẫn không thể xác định được địa chỉ của những người đó, đồng thời cũng không biết người đó còn sống hay không thì Tòa án vẫn có trách nhiệm giải quyết việc chia thừa kế cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật; phần tài sản thừa kế của những người vắng mặt, không xác định được địa chỉ sẽ tạm giao cho những người sống trong nước quản lý để sau này giao lại cho những thừa kế vắng mặt.

Trước đây, pháp luật không có quy định cụ thể hướng dẫn Tòa án phân chia di sản trong trường hợp người thừa kế vắng mặt. Do đó, thông thường các đương sự sẽ tự làm một bản thỏa thuận phân chia di sản, theo đó, một phần di sản sẽ được để lại cho người thừa kế vắng mặt cử người quản lý di sản cho đến khi người vắng mặt trở về. Tuy nhiên, biện pháp này không khả thi khi những người thừa kế có tranh chấp về di sản thừa kế nên không thể lập một văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Khi đó, Tòa án không có cơ sở pháp lý cụ thể nào để thực hiện phân chia di sản. Nhiều trường hợp dù biết có tồn tại một người thừa kế nhưng do không thể triệu tập và cũng không có quy định tương ứng của pháp luật, Tòa án vẫn buộc phải tiến hành phân chia di sản như chưa từng biết đến sự tồn tại của người đó. Khi người thừa kế vắng mặt trở về, do nguyên tắc Tòa án chỉ giải quyết khi có yêu cầu của đương sự, người vắng mặt phải có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng khoản 1 Điều 687 Bộ luật dân sự 2005 để phân chia lại di sản cho họ. Cụ thể:

**“Điều 687. Phân chia di sản trong trường hợp có người thừa kế mới hoặc có người thừa kế bị bác bỏ quyền thừa kế**

*1. Trong trường hợp đã phân chia di sản mà xuất hiện người thừa kế mới thì không thực hiện việc phân chia lại di sản bằng hiện vật, nhưng những người thừa kế đã nhận di sản phải thanh toán cho người thừa kế mới một khoản tiền tương ứng với phần di sản của người đó tại thời điểm chia thừa kế theo tỷ lệ tương ứng với phần di sản đã nhận, trừ trường hợp có thoả thuận khác.”*

Việc Tòa án phân chia di sản khi có người thừa kế vắng mặt theo cách thức nói trên thật sự không hợp lý, bởi Tòa án cũng như các đương sự biết rõ có sự tồn tại của người thừa kế vắng mặt nhưng lại thực hiện chia di sản như không biết đến sự tồn tại đó. Mặt khác, việc giải quyết phân chia di sản như vậy gây lãng phí thời gian và công sức của Tòa án cũng như đương sự. Thay vì giải quyết một lần, Tòa án phải thụ lý thêm yêu cầu phân chia di sản một lần nữa của người thừa kế vắng mặt khi người này trở về.

Án lệ số số 06/2016/AL tạo ra cơ sở pháp lý giúp Tòa án thực hiện phân chia di sản trong trường hợp người thừa kế vắng mặt trong một lần duy nhất mà không phải thực hiện thủ tục phân chia lại di sản khi người vắng mặt trở về.

**7. Án lệ 07 về công nhận hợp đồng mua bán nhà trước ngày 01/7/1991**

**7.1. Khái quát nội dung của án lệ**

Hợp đồng mua bán nhà được lập thành văn bản trước ngày 01-7-1991, có chữ ký của bên bán, ghi rõ bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua tuy chưa ký tên trên hợp đồng nhưng là người giữ hợp đồng và đã quản lý, sử dụng nhà ở ổn định trong thời gian dài mà bên bán không có tranh chấp đòi tiền mua nhà. Trường hợp này, hợp đồng có giá trị xác định bên mua đã trả đủ tiền cho bên bán và ý chí của bên mua đồng ý với hợp đồng mua bán nhà đó, hợp đồng mua bán nhà được công nhận.

**7.2. Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ**

Các điều 81, 82, 83 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (tương ứng với các điều 93, 94, 95 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015);



Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20-8-1998 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 1 tháng 7 năm 1991.

### **7.3. Nội dung vụ án**

Nguyên đơn là ông Nguyễn Đình Sông trình bày: Bố ông là cụ Nguyễn Đình Chiện (chết năm 1998), mẹ ông là cụ Nguyễn Thị Mỡ (chết năm 2005). Nhà 19 Thuốc Bắc thuộc quyền sở hữu của 05 anh chị em ông Thành gồm ông Đỗ Trọng Thành, bà Đỗ Thị Ngà, bà Đỗ Song Toàn, bà Đỗ Thị Nguyệt, ông Đỗ Trọng Cao. Do ông Cao cần tiền chữa bệnh nên đã bán 01 buồng 38m<sup>2</sup> tầng 2 nhà 19 Thuốc Bắc cho gia đình ông, hợp đồng ông Cao ký bán không ghi ngày tháng năm, giá bán là 6550 đồng, ông Cao đã nhận đủ tiền. Sau khi ông Cao chết ngày 05-11-1972 thì anh em ông Thành, bà Ngà, bà Nguyệt đã ký bán nốt 07m<sup>2</sup> tầng 2 nhà 19 Thuốc Bắc cho gia đình ông giá 3000 đồng và bên bán đã hợp thức hóa bằng hợp đồng bán đứt tầng 2 ngày 05-11-1972 là ngày ông Cao chết. Anh em ông Thành cùng ký tên vào văn tự ghi rõ bên bán đã nhận đủ tiền. Giấy tờ mua bán 02 gian nhà tầng 2 nhà 19 Thuốc Bắc gia đình ông giữ nên cha mẹ ông ký vào giấy này lúc nào cũng được. Ông Thành cho rằng cha mẹ ông không ký vào giấy mua bán để cho rằng chưa trả tiền là không đúng.

Bị đơn là ông Đỗ Trọng Thành cho rằng không có việc mua bán tầng 2 nhà 19 Thuốc Bắc, bố mẹ ông Sông chưa ký vào giấy mua bán và chưa trả tiền; hợp đồng mua bán nhà không hợp pháp.

### **7.4. Nội dung án lệ**

*“Khi tranh chấp, ông Sông xuất trình được 02 văn tự bán nhà nêu trên và cả giấy ông Cao ủy quyền cho ông Thành bán nhà. Thực tế, gia đình cụ Chiện đã quản lý cả 02 gian buồng tầng 2 nhà 19 phố Thuốc Bắc của gia đình ông Thành từ năm 1972 đến nay, gia đình ông Thành ở số nhà 17 phố Thuốc Bắc liền kề không tranh chấp đòi tiền thuê nhà hoặc tiền mua nhà. Nội dung “Văn tự bán đứt tầng 2 số nhà 19 phố Thuốc Bắc” đều ghi rõ bên bán đã nhận đủ tiền, không có việc hai bên thỏa thuận sẽ lập giấy trả tiền riêng, đây chính là biên nhận mà bên bán xác nhận là bên mua đã trả tiền. Bên mua chưa ký vào văn bản mua bán, nhưng văn bản này bên mua là người giữ, nên vẫn có giá trị xác định nghĩa vụ của bên bán về việc đã nhận tiền. Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm cho rằng bên mua chưa ký tên vào văn bản mua bán nhà và không chứng minh được đã trả tiền để bác yêu cầu công nhận hợp*

*đồng mua bán nhà của nguyên đơn là chưa đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn”.*

### **7.5. Vấn đề pháp lý được giải quyết thông qua án lệ**

Hợp đồng là một giao dịch dân sự, trong đó các bên có sự thỏa thuận thống nhất ý chí với nhau nhằm xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự. Trong đó, sự thống nhất ý chí được xem là vấn đề cốt lõi, mang tính quyết định đối với hiệu lực của hợp đồng. Vì vậy, khi xem xét một hợp đồng có hiệu lực hay vô hiệu, cần xem xét có hay không sự thống nhất ý chí giữa các bên. Thông thường, các bên tham gia quan hệ hợp đồng thường thể hiện ý chí của mình theo cách tương ứng với các hình thức của hợp đồng. Đối với hợp đồng bằng văn bản như trong vụ án nêu trên, các chủ thể thường thể hiện ý chí của mình bằng việc ký xác nhận trong hợp đồng bằng văn bản. Tuy nhiên, pháp luật dân sự không quy định cụ thể hình thức thể hiện ý chí có phải tương ứng với hình thức của hợp đồng hay không.

Như vậy, trong vụ án trên, hình thức hợp đồng là văn bản, tuy nhiên, bên mua thể hiện ý chí bằng hành vi (đã trả đủ tiền cho bên bán). Do việc xác định ý chí thông qua hành vi của một chủ thể không phải lúc nào cũng dễ dàng nên trong trường hợp trên, Tòa án không có cơ sở pháp lý vững chắc để khẳng định có hay không sự thể hiện ý chí của bên mua. Tuy nhiên, thực tế cho thấy bên mua đã quản lý bất động sản được mua ổn định trong một thời gian dài, mặt khác, bên bán cũng không tranh chấp đòi tiền mua nhà. Ngoài ra, trong hợp đồng cũng ghi nội dung biên nhận mà bên bán xác nhận là bên mua đã trả tiền. Bên mua tuy chưa ký vào văn bản mua bán, nhưng văn bản này bên mua là người giữ, nên vẫn có giá trị xác định nghĩa vụ của bên bán về việc đã nhận tiền.

Án lệ số 07/2016/AL được ban hành giúp các Tòa án thống nhất quan điểm trong việc xem xét hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà trong trường hợp một bên trong giao dịch không ký vào hợp đồng mua bán nhưng vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình ghi trong hợp đồng.

Tuy nhiên, Điều 404 Bộ luật dân sự 2005 quy định thời điểm giao kết hợp đồng dân sự bằng văn bản là thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản. Điều 405 BLDS cũng quy định hiệu lực của Hợp đồng dân sự thì có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Như vậy, có hay không có mâu thuẫn trong quy định của pháp luật và án lệ vừa được HĐTP Tòa án tối cao công bố.

Rõ ràng để có thể áp dụng án lệ này vào các vụ việc tương tự cần xem xét thêm nhiều yếu tố liên quan đến nội dung của pháp luật về hợp đồng và nội dung vụ việc. Như vụ việc được lấy làm án lệ, việc bên mua ký hay chưa ký vào Hợp đồng mua bán nhà không còn quan trọng khi có nhiều chứng cứ cho thấy các bên đã đồng thuận giao dịch và đã thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng. Cụ thể, Nguyên đơn đã được giao quản lý và sử dụng căn nhà một thời gian dài mà không có tranh chấp, khiếu nại từ Bị đơn. Bị đơn trong một thời gian dài cũng không đòi thêm tiền bán nhà. Mặt khác, bên bán (nguyên đơn) là người ký xác nhận vào Hợp đồng và bên mua là người chưa ký nhưng đang giữ toàn bộ giấy tờ. Việc ký Hợp đồng có thể thực hiện sau đó, và vẫn có hiệu lực ràng buộc các bên. Điều này cũng phù hợp với quy định tại Nghị quyết 58/1998/NQ-UBTVQH10:

*“Điều 5. Mua bán nhà ở giữa cá nhân với cá nhân*

...

*2. Trong trường hợp có tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở và thủ tục chuyển quyền sở hữu chưa hoàn tất, thì giải quyết như sau:*

*a) Nếu hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng, thì hợp đồng được công nhận, các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu;*

*b) Nếu hình thức của hợp đồng không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng, thì giải quyết như sau:*

*- Nếu các bên chưa thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, thì hợp đồng bị huỷ bỏ;*

*- Nếu bên mua đã trả đủ hoặc một phần tiền mua nhà mà bên bán chưa giao nhà hoặc bên bán đã giao toàn bộ hoặc một phần nhà mà bên mua chưa trả đủ tiền, thì các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu. Nếu bên mua chưa trả đủ tiền, thì phải trả cho bên bán khoản tiền còn thiếu tính theo giá trị của nhà ở đó theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán. Bên không thực hiện nghĩa vụ*

*theo hợp đồng mà có lỗi và gây thiệt hại, thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Bộ luật dân sự...”*

Như vậy, có thể thấy việc sai sót về hình thức Hợp đồng không đương nhiên làm cho hợp đồng vô hiệu. Bên cạnh việc xác định hai bên giao kết Hợp đồng đã thực hiện ký kết Hợp đồng chưa, cần xác định thêm tiến trình thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng (bên mua đã thực hiện việc thanh toán, bên bán đã thực hiện việc giao nhà hay chưa).

Xét tới khả năng áp dụng án lệ này vào các vụ án khác tương tự, có thể thấy án lệ có thể áp dụng cho các tranh chấp về Hợp đồng mua bán nhà diễn ra trước ngày Pháp lệnh nhà ở năm 1991 có hiệu lực (ngày 1/7/1991) khi mà yêu cầu công chứng hợp đồng mua bán nhà là yêu cầu bắt buộc sau thời điểm này (theo Điều 33 Pháp lệnh nhà ở năm 1991). Sau thời đó, nếu Hợp đồng không được ký kết và có tranh chấp xảy ra, Tòa án có thể tuyên hủy hợp đồng do vô hiệu và theo quy định của pháp luật dân sự, hai bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi và gây thiệt hại thì phải bồi thường.

## **8. Án lệ 08 về vụ án kinh doanh thương mại “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng”**

### **8.1. Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ**

- Điều 471, 474 và Điều 476 Bộ luật dân sự 2005;
- Khoản 2 Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010;
- Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14-4-2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận;
- Khoản 2 Điều 11 Quy chế cho vay của Tổ chức tín dụng đối với khách hàng được ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31-12-2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước được sửa đổi, bổ sung bằng Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03-2-2005.

### **8.2. Nội dung vụ án**

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long (“**Vietcombank**”) và Công ty Dược phẩm Kaoli (“**Kaoli**”) có ký kết 04 Hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số

03/07/NHNT-TL ngày 25-12-2007; số 04/07/NHNT-TL ngày 28-12-2007; số 144/08/NHNT-TL ngày 28-3-2008 và số 234/08/NHNT-TL ngày 27-5-2008. Các hợp đồng tín dụng được bảo đảm bằng tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của bên thứ ba là bà Nguyễn Thị Phượng, ông Nguyễn Đăng Duyên và bà Đỗ Thị Loan. Các bên đã tiến hành ký Hợp đồng thế chấp tài sản trên vào ngày 25-6-2008.

Vietcombank đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty Kaoli phải thanh toán số tiền còn lại, bao gồm cả nợ gốc, nợ lãi trong hạn và quá hạn đến thời điểm xét xử phiên tòa sơ thẩm là 8.197.957.837 đồng. Đồng thời, yêu cầu Bên Bán xuất hóa đơn giá trị gia tăng đối với phần giá trị đã thanh toán.

### **8.3. Vấn đề pháp lý được giải quyết trong án lệ**

Liên quan đến mức và thời điểm thanh toán lãi suất đối với khoản nợ gốc quá hạn, Bộ luật dân sự và Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng cho khách hàng, quy định như sau:

**Khoản 2, Điều 305 Bộ luật dân sự quy định:** *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 thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.*

**Khoản 2, Điều 11 Quy chế cho vay quy định:** *Mức lãi suất áp dụng đối với khoản nợ gốc quá hạn do tổ chức tín dụng ấn định và thỏa thuận với khách hàng trong hợp đồng tín dụng nhưng không vượt quá 150% lãi suất cho vay áp dụng trong thời hạn cho vay đã được ký kết hoặc điều chỉnh trong hợp đồng tín dụng.*

Trong vụ việc này, đối với lãi suất quá hạn trước khi phiên tòa xét xử, Tòa án căn cứ theo Quy chế cho vay, tôn trọng thỏa thuận giữa các bên.

Tuy nhiên, đối với việc áp dụng lãi suất do chậm thanh toán sau ngày xét xử sơ thẩm, vì không có quy định cụ thể nên nhiều Tòa án đã bỏ ngỏ đi khoảng thời gian này. Đồng thời, Luật thi hành án 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014 không đề cập đến trường hợp và căn cứ tính lãi suất chậm thi hành án. Quy định này chỉ được thể hiện trong Thông tư liên tịch số 01/TTLT năm 1997. Thời gian ban hành khá lâu và nay đã có một số nội dung thay đổi nên gây nhiều lúng túng khi áp dụng.

#### 8.4. Hướng giải quyết của Án Lệ

Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

#### 8.5. Giá trị của Án Lệ 08

Đầu tiên, xét tính đúng đắn các quyết định của Tòa án sơ thẩm và Tòa án phúc thẩm trong vụ việc này như sau:

**Thứ nhất**, lãi suất đối với số tiền chậm thi hành án không áp dụng trong trường hợp đối với các khoản tiền vay của Ngân hàng, quy định tại Khoản 1, Phần 3 và Khoản 3, Phần 1 của Thông tư liên tịch số 01/TTLT. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã yêu cầu đã thanh toán thêm khoản tiền này là trái quy định của pháp luật.

**Thứ hai**, theo quy định tại Điều 305 Bộ luật dân sự và Khoản 3, Phần I Thông tư 01/TTLT, nghĩa vụ trả lãi đối với số tiền chậm trả sẽ kéo dài từ thời điểm chậm thanh toán đến khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

Thế nhưng, trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm chỉ đề cập đến khoản nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn đến thời điểm xét xử phiên tòa sơ thẩm. Việc tính lãi suất do chậm trả ở giai đoạn sau khi xảy ra phiên tòa sơ thẩm cho tới thời điểm bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án, Tòa án đã bỏ qua khoảng thời gian này và sau đó tại giai đoạn thi hành án thì quy định bằng nghĩa vụ trả tiền lãi chậm thi hành án mà pháp luật không quy định cho khoản vay từ các Tổ chức tín dụng (TCTD).

Thực tiễn, các TCTD huy động vốn phải chịu lãi suất cao hơn rất nhiều so với mức lãi suất cơ bản do NHNN công bố, trong khi đó, nhiều Tòa án đều thống nhất chỉ tính lãi suất quá hạn từ khi vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho đến thời điểm xét xử ở cấp sơ thẩm, mà không xem xét ở giai đoạn phúc thẩm (giai đoạn từ sơ thẩm đến phúc thẩm kéo dài 3 đến 6 tháng tùy theo mức độ phức tạp của từng vụ án và thái độ tích cực của những người làm công tác xét xử). Ngoài ra, quy định lãi suất chậm thi hành án (tính theo lãi suất cơ bản do NHNN công bố và khi tính lãi cơ bản do NHNN công bố quá hạn từ khi vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho đến thời điểm xét xử ở cấp sơ thẩm, mà) tính từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án tiếp tục gây thiệt hại cho các TCTD, tạo điều kiện cho bên vi phạm dấy đưa kéo dài thời gian giải quyết tranh chấp và không chấp hành bản án.

**Thứ ba**, Khoản 2, Điều 11 Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng, quy định rõ mức lãi suất áp dụng đối với khoản nợ gốc quá hạn phải theo lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng, không phụ thuộc vào lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà Nước công bố.

Những căn cứ trái pháp luật trên đã được Tòa án tối cao hủy bỏ và thay bằng án lệ trên.

Như vậy, trên cơ sở tổng hợp và phân tích một cách hệ thống hóa các quy định nằm rải rác ở nhiều văn bản, án lệ này ra đời đã mang đến hướng giải quyết cho người áp dụng, tránh những trường hợp nhầm lẫn và lúng túng về loại lãi suất và thời điểm tính lãi suất nợ quá hạn, góp phần bảo vệ chặt chẽ quyền và lợi ích của các bên liên quan. Cụ thể, thời gian từ phiên xét xử sơ thẩm tới lúc xét xử phúc thẩm (nếu có) và khi bản án có hiệu lực và được thi hành án, Tòa án vẫn sẽ ra quyết định về khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trong bối cảnh Bộ luật dân sự 2015 sắp có hiệu lực thi hành, khái niệm lãi suất cơ bản không được áp dụng nữa, thì việc công bố án lệ tại thời điểm này với nội dung như trên là hợp lý để áp dụng đúng quy định của pháp luật và tiến sát với quy định chung của thế giới.

## **9. Án lệ 09 về vụ án kinh doanh thương mại “Tranh chấp về hợp đồng mua bán hàng hóa”**

### **9.1. Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ**

- Điều 34, Điều 37, khoản 3 Điều 297, các điều 300, 301, 302, 306 và 307 Luật Thương mại 2005;
- Các Điều 307, 422, 474 và 476 Bộ luật dân sự năm 2005.

## **9.2. Nội dung vụ án**

Công ty Cổ phần thép Việt Ý (“**Bên Mua**”) và Công ty kim khí Hưng Yên (“**Bên Bán**”) có ký 04 Hợp đồng kinh tế mua phôi thép vào các ngày 03-10-2006, 20-12-2006 và 01-02-2007.

Mặc dù Bên Mua đã tiến hành thanh toán và ứng trước một số tiền cho Bên Bán. Tuy nhiên đến hạn giao hàng, Bên Bán vẫn không giao đủ số hàng mà hai bên đã thỏa thuận.

Theo đó, Bên Mua đã khởi kiện tại Tòa án, yêu cầu hoàn trả lại số tiền đã ứng trước và buộc Bên Bán bồi thường mọi thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ giao hàng, thanh toán tiền phạt vi phạm và tiền lãi quá hạn tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 28.145.956.647 đồng.

## **9.3. Vấn đề pháp lý được giải quyết trong án lệ**

### ***Lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường***

Trường hợp vi phạm nghĩa vụ giao hàng trong hợp đồng mua bán hàng hóa, Bên Mua có quyền yêu cầu hoàn trả lại số tiền đã ứng trước cho Bên Bán. Đồng thời, phải trả lãi do chậm thanh toán số tiền trên theo Điều 306 Luật Thương mại 2005.

Tuy nhiên, việc xác định lãi suất theo Điều 306 lại là một bài toán khó trong bối cảnh “thích” chơi chữ của các nhà làm luật. Trước đây, khi chưa có hướng dẫn cụ thể, Tòa án áp dụng nhiều cách khác nhau để xác định mức lãi suất nợ quá hạn trung bình. Theo đó, lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường được tính theo lãi suất trung bình của các ngân hàng thương mại (*Bản án 42/2008/KDTM-PT, Bản án 419/2015/KDTM-ST,...*) hoặc theo lãi suất cơ bản do NHNN ban hành (*Bản án 24/2014/KDTM-PT, Bản án 16/2014/KDTM-PT,...*) hoặc tính theo lãi suất cho vay liên ngân hàng (*Bản án 78/2014/KDTM-ST, Bản án 02/2015/KDTM-ST,...*).



Có thể thấy phương thức xác định lãi suất chủ yếu dựa vào cảm tính chủ quan của Hội đồng xét xử. Điều này cũng lý giải vì sao có sự giải thích và áp dụng khác nhau giữa Tòa sơ thẩm và Tòa tối cao trong việc xác định lãi suất nợ quá hạn trong vụ việc dùng làm án lệ.

#### ***Về việc trả lãi trên số tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại***

Liên quan đến việc trả lãi trên số tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, luật quy định khá mơ hồ. Theo Điều 306 Luật Thương mại 2005, lãi suất nợ quá hạn chỉ phát sinh khi chậm thanh toán tiền hàng, tiền thù lao dịch vụ dịch vụ và các chi phí hợp lý khác. Có thể hiểu, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại không thuộc đối tượng điều chỉnh của Điều 306.

Tuy nhiên, Điều 305 Bộ luật dân sự lại gây khá nhiều lúng túng cho người áp dụng: “*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 thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.”*

Do đó, câu chuyện xác định lãi trên số tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, và nếu có thì áp dụng theo lãi suất nào đã gây ra nhiều tranh cãi.

#### **9.4. Hướng giải quyết của Án Lệ**

Đối với số tiền ứng trước mà không nhận được hàng của 04 hợp đồng kinh tế, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định chính xác số tiền và buộc Công ty Hưng Yên phải trả lại cho Công ty Việt Ý. Đối với lãi suất quá hạn do chậm thanh toán áp dụng theo Điều 306 Luật Thương mại 2005, Tòa án thiết lập công thức tính lãi suất nợ quá hạn này như sau:

Lãi suất nợ quá hạn do chậm thanh toán = lãi suất nợ quá hạn trung bình của ít nhất ba ngân hàng tại địa phương (Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam...)

Đối với yêu cầu phạt vi phạm, Tòa chấp nhận yêu cầu Bên Bán phải thanh toán số tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ giao hàng. Tuy nhiên, Tòa xác định không tính lãi trên số tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại đó.

## 9.5. Giá trị của Án Lệ 09

### *Về cách tính lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường*

Án lệ này ra đời đã giải quyết những vướng mắc tại Điều 306 Luật Thương mại 2005 liên quan đến cách xác định lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường, góp phần đảm bảo hệ thống văn bản pháp luật thực hiện theo nguyên tắc, một Điều luật chỉ được lý giải theo một cách hiểu duy nhất.

Xét thấy cách lý giải này là hợp lý, bởi nó đưa ra hướng tiếp cận phù hợp nhất với quy định tại Điều 306, đồng thời tiệm cận hơn với những quy định mới trong Bộ luật dân sự 2015: khái niệm lãi suất cơ bản không còn nữa, các căn cứ tính lãi đều dựa vào lãi suất các bên thỏa thuận, trả lại quyền năng trong việc tự định đoạt lãi suất của các ngân hàng.

Tuy nhiên, bên cạnh những giá trị mang lại, án lệ vẫn còn những hạn chế, như sau:

**Thứ nhất**, đối tượng lấy lãi suất nợ quá hạn là các “ngân hàng”.

Ngân hàng bao gồm: ngân hàng thương mại, ngân hàng chính sách, ngân hàng hợp tác xã. Nếu quy định như vậy, người áp dụng có thể dùng lãi suất của ngân hàng chính sách hoặc hợp tác xã để tính trung bình. Tuy nhiên, lãi suất của các ngân hàng này rất thấp, chỉ nhằm mục đích hỗ trợ và điều hòa vốn, không nhằm mục đích lợi nhuận.

Mặt khác, lãi suất nợ quá hạn của các ngân hàng thương mại cơ bản là ổn định và mang tính cạnh tranh trên thị trường. Theo đó, nếu chỉ rõ đối tượng là các ngân hàng thương mại sẽ phù hợp hơn với thị trường tín dụng tại Việt Nam.

**Thứ hai**, con số ngân hàng để lấy lãi suất tính trung bình vẫn còn bỏ ngỏ. Án lệ chỉ đưa ra giới hạn sàn, không đưa ra giới hạn trần hay một con số ngân hàng cụ thể.

Việc tính trung bình với sự tham gia của càng nhiều ngân hàng thì con số sẽ càng đến gần hơn đến mặt bằng chung lãi suất tại thời điểm thanh toán. Tuy nhiên, sự chênh lệch lãi suất

là điều không thể tránh khỏi khi so sánh một phép tính dùng 03 ngân hàng và một phép tính dùng 05 hoặc nhiều ngân hàng hơn làm căn cứ.

Sự chênh lệch dù ít dù nhiều vẫn dẫn đến những mâu thuẫn và tranh chấp giữa các bên. Đặc biệt, nếu sự chênh lệch lãi suất đó được đặt trong bối cảnh giá trị dư nợ lớn, mức chênh lệch theo đó sẽ càng nhiều. Trường hợp này, Tòa án sẽ lấy căn cứ nào để xác định? Thế nào được xem phù hợp hơn với án lệ. Hóa ra, cuối cùng vấn đề này vẫn trả về cho Thẩm phán. Sự tồn tại của án lệ trong trường hợp này dường như là vô nghĩa.

**Thứ ba**, án lệ đã giới hạn phạm vi để chọn các ngân hàng làm căn cứ tính lãi suất. Các ngân hàng được chọn phải là ở “địa phương”. Tuy nhiên, điều này làm cho người áp dụng cảm thấy bối rối khi xác định. Địa phương ở đây được hiểu như thế nào, nơi xảy ra vụ việc, nơi cư trú của nguyên đơn, bị đơn hay nơi thi hành án,... Tòa án đã khoanh vùng phạm vi nhưng quy định không rõ lại làm người áp dụng trở nên lúng túng hơn.

### ***Về việc trả lãi trên số tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại***

Hiện tại, quy định về lãi suất do chậm thanh toán đứng tách riêng thành một Điều độc lập trong phần chế tài của Luật Thương mại 2005. Như vậy, có thể hiểu việc tính lãi do chậm thanh toán là một chế tài bên cạnh chế tài phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại. Do đó, nếu tính lãi suất trên số tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại, hóa ra chế tài chồng chế tài.

Đồng thời, căn cứ vào Điều 305 Luật Thương mại, thì tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại không thuộc đối tượng tính lãi do chậm thanh toán.

Do vậy, quy định án lệ này là phù hợp, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

## **10. Án lệ 10 về vụ án hành chính “Khiếu kiện Quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất”**

### **10.1. Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ**

- Khoản 1 Điều 3 và khoản 1 Điều 28 Luật tổ tụng hành chính năm 2010 (tương ứng với khoản 1 Điều 3 và khoản 1 Điều 30 Luật tổ tụng hành chính năm 2015);
- Các điều 41, 42 Luật đất đai năm 2003;

- Nghị định số 197/NĐ-CP ngày 03-12-2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13-8-2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

## **10.2. Nội dung vụ án**

Hộ bà Võ Thị Lựu thuộc diện bị thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng trại giống vật nuôi nông nghiệp tỉnh Vĩnh Long. Ngày 04-6-2009, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long ban hành Quyết định số 1216/QĐ-UBND (**Quyết định 1216**) về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư công trình Trại giống vật nuôi nông nghiệp tỉnh. Theo đó, Quyết định số 1216 phê duyệt phương án đền bù giải tỏa mặt bằng có quy định tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất.

Không đồng ý với giá bồi thường đất, bà Lựu có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long yêu cầu hủy Quyết định 1216 đối với phần áp giá, bồi thường.

## **10.3. Vấn đề pháp lý được giải quyết trong án lệ**

Để có thể khởi kiện theo thủ tục hành chính, điểm đầu tiên cần phải xác định chính là liệu quyết định đó có được xem là quyết định hành chính theo Luật Tố Tụng Hành Chính 2012 hay không. Cụ thể, quyết định hành chính phải là “văn bản do cơ quan hành chính nhà nước, cơ quan, tổ chức khác hoặc người có thẩm quyền trong các cơ quan, tổ chức đó ban hành, quyết định về một vấn đề cụ thể trong hoạt động quản lý hành chính được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể”.

Theo đó, việc xác định tính riêng biệt của quyết định (“về một vấn đề cụ thể (...) được áp dụng một lần đối với một hoặc một số đối tượng cụ thể”) là một vấn đề hay gặp phải trong các vụ kiện hành chính.

Trong trường hợp này, Quyết định 1216 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long ban hành đáp ứng yêu cầu về người ban hành. Quyết định này về một vấn đề cụ thể là phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư công trình trại giống vật nuôi nông nghiệp tại xã Tân An Luông, huyện Vũng Liêm.

Tuy nhiên, Quyết định 1216 không ghi rõ đối tượng áp dụng.

#### **10.4. Hướng giải quyết của Án Lệ**

Án Lệ 10 nhận định Điều 2, Quyết định 1216 là căn cứ để Giám đốc Sở Tài Chính ban hành Tờ Trình 117/TTr.STC ngày 15 tháng 5 năm 2009 quy định phần bồi thường cụ thể cho hộ bà Lữ. Vì thế Án Lệ 10 nhận định *“phần phê duyệt đó tác động trực tiếp, cụ thể đến quyền và lợi ích của hộ bà Lữ, là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính”*

*Vì lẽ trên, Án Lệ 10 nhận định Quyết Định 1216 có đối tượng áp dụng cụ thể, vì thế, là quyết định hành chính.*

#### **10.5. Giá trị của Án Lệ 10**

Án Lệ 10 đưa ra một cách tiếp cận khá mở về việc xét yếu tố riêng biệt của một quyết định hành chính. Cụ thể, tuy nội dung không minh thị rõ đối tượng áp dụng cụ thể nhưng nội dung của quyết định lại dẫn chiếu đến một quyết định khác quy định chi tiết đối tượng áp dụng và các số liệu tác động trực tiếp đến quyền và lợi ích của đối tượng áp dụng thì được xem là có tính riêng biệt.

Cách tiếp cận này cũng phù hợp với thực tiễn cách thức quy định của các quyết định hành chính đặc biệt là quyết định hành chính liên quan đến bất động sản.