



BẢN TIN PHÁP LUẬT THÁNG 09/2023

 CÔNG TY LUẬT TNHH QUỐC TẾ TNTP VÀ CÁC CỘNG SỰ

Website: [/dsdc.com.vn/](http://dsdc.com.vn/) & [/tntplaw.vn/](http://tntplaw.vn/)

Liên hệ: (+84) 93 179 8818

NHỮNG MỤC TIN CHÍNH

Nghị định 70/2023/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 152/2020/NĐ-CP quy định về người lao động nước ngoài làm việc tại Việt Nam và tuyển dụng, quản lý người lao động Việt Nam làm việc cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam

1. Thay đổi quy định về yêu cầu đối với chuyên gia, giám đốc điều hành, lao động kỹ thuật
2. Thay đổi quy định về sử dụng người lao động nước ngoài
3. Thay đổi cơ quan cấp văn bản chấp thuận về việc sử dụng người lao động nước ngoài
4. Thay đổi về trách nhiệm của tổ chức có thẩm quyền tuyển dụng, quản lý người lao động Việt Nam
5. Lao động nước ngoài làm việc tại nhiều tỉnh, thành thì phải báo cáo

Những vấn đề doanh nghiệp cần lưu ý trong Nghị định 13/2023/NĐ-CP về bảo vệ dữ liệu cá nhân

1. Khái niệm về dữ liệu cá nhân
2. Các hành vi bị nghiêm cấm
3. Sự đồng ý của chủ thể dữ liệu khi xử lý dữ liệu cá nhân
4. Xử lý dữ liệu trong một số trường hợp đặc biệt
5. Đánh giá tác động xử lý dữ liệu cá nhân và chuyển dữ liệu cá nhân ra nước ngoài

Phân tích án lệ số 43/2021/AL về hiệu lực của hợp đồng thế chấp trong trường hợp tài sản thế chấp là nhà đất do bên thế chấp nhận chuyển nhượng của người khác nhưng chưa thanh toán đủ tiền cho bên bán

1. TÓM TẮT ÁN LỆ SỐ 43
2. CÁC KẾT LUẬN CỦA TÒA ÁN
3. NHẬN XÉT VỀ ÁN LỆ SỐ 43

Nghị định 70/2023/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 152/2020/NĐ-CP quy định về người lao động nước ngoài làm việc tại Việt Nam và tuyển dụng, quản lý người lao động Việt Nam làm việc cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

Nghị định 70/2023/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 152/2020/NĐ-CP quy định về người lao động nước ngoài làm việc tại Việt Nam và tuyển dụng, quản lý người lao động Việt Nam làm việc cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

1. Thay đổi quy định về yêu cầu đối với chuyên gia, giám đốc điều hành, lao động kỹ thuật

Theo khoản 1 Điều 1 Nghị định 70/2023/NĐ-CP ("**NĐ 70**"), Chuyên gia và Lao động kỹ thuật là người lao động nước ngoài không còn cần đáp ứng điều kiện có ít nhất 03 năm kinh nghiệm làm việc trong chuyên ngành được đào tạo phù hợp với vị trí công việc mà người lao động nước ngoài dự kiến làm việc tại Việt Nam mà chỉ cần có ít nhất 03 năm kinh nghiệm làm việc phù hợp với vị trí công việc mà người lao động nước ngoài dự kiến làm việc tại Việt Nam.

Ngoài ra, NĐ 70 quy định 02 (hai) trường hợp cá nhân được coi là giám đốc điều hành như sau:

Người đứng đầu chi nhánh, văn phòng đại diện hoặc địa điểm kinh doanh của doanh nghiệp; hoặc

Người đứng đầu và trực tiếp điều hành ít nhất một lĩnh vực của cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp và chịu sự chỉ đạo, điều hành trực tiếp của người đứng đầu cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp.



Nghị định 70/2023/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 152/2020/NĐ-CP quy định về người lao động nước ngoài làm việc tại Việt Nam và tuyển dụng, quản lý người lao động Việt Nam làm việc cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

2. Thay đổi quy định về sử dụng người lao động nước ngoài

Trước khi sử dụng lao động nước ngoài, người sử dụng lao động (trừ nhà thầu) phải thực hiện thủ tục xác định nhu cầu sử dụng lao động nước ngoài đối với từng vị trí việc làm mà người lao động Việt Nam chưa đáp ứng được và báo cáo giải trình với Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội hoặc Sở Lao động - Thương binh và Xã hội nơi người lao động nước ngoài đó dự kiến làm việc.

Thời hạn đặt ra đối với thủ tục này theo quy định mới là trước ít nhất 15 ngày kể từ ngày dự kiến sử dụng người lao động nước ngoài, trong khi quy định cũ yêu cầu báo cáo trước 30 ngày. Ngoài ra, nếu thay đổi nhu cầu về vị trí, chức danh, hình thức làm việc, số lượng, địa điểm làm việc thì người sử dụng lao động phải báo cáo trước ít nhất 15 ngày (quy định cũ là 30 ngày) kể từ ngày dự kiến sử dụng lao động nước ngoài.

Sửa đổi một số trường hợp người sử dụng lao động không phải thực hiện xác định nhu cầu sử dụng người lao động nước ngoài, cụ thể khoản 2 Điều 1 Nghị định 70 đã bổ sung 05 trường hợp và loại bỏ 01 trường hợp người nước ngoài thuộc diện không cần làm thủ tục xác định như cầu sử dụng lao động nước ngoài.

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2024, việc thông báo tuyển dụng người lao động Việt Nam vào các vị trí dự kiến tuyển dụng người lao động nước ngoài được thực hiện trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội (Cục Việc làm) hoặc Cổng thông tin điện tử của Trung tâm dịch vụ việc làm trong thời gian ít nhất 15 ngày kể từ ngày dự kiến báo cáo giải trình với Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội hoặc Sở Lao động - Thương binh và Xã hội nơi người lao động nước ngoài dự kiến làm việc. Sau khi không tuyển được người lao động Việt Nam vào các vị trí tuyển dụng người lao động nước ngoài, người sử dụng lao động có trách nhiệm xác định nhu cầu sử dụng người lao động nước ngoài theo quy định.

3. Thay đổi cơ quan cấp văn bản chấp thuận về việc sử dụng người lao động nước ngoài

Cụ thể, tại Nghị định 70, Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội hoặc Sở Lao động - Thương binh và Xã hội có văn bản chấp thuận hoặc không chấp thuận về việc sử dụng người lao động nước ngoài đối với từng vị trí công việc trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được báo cáo giải trình hoặc báo cáo giải trình thay đổi nhu cầu sử dụng người lao động nước ngoài.

Nghị định 70/2023/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 152/2020/NĐ-CP quy định về người lao động nước ngoài làm việc tại Việt Nam và tuyển dụng, quản lý người lao động Việt Nam làm việc cho tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.

4. Thay đổi về trách nhiệm của tổ chức có thẩm quyền tuyển dụng, quản lý người lao động Việt Nam

Theo khoản 10 Điều 1 NĐ 70, Tổ chức được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp, ủy quyền, giao nhiệm vụ, đặt hàng hoặc đấu thầu thực hiện việc tuyển dụng, quản lý người lao động Việt Nam làm việc cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thì báo cáo Sở Lao động - Thương binh và Xã hội.

5. Lao động nước ngoài làm việc tại nhiều tỉnh, thành thì phải báo cáo

Thêm một điểm mới của NĐ 70 đáng chú ý khác là người lao động nước ngoài làm việc cho một người sử dụng lao động tại nhiều tỉnh, thành phố thì người sử dụng lao động phải báo cáo về Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội và Sở Lao động - Thương binh và Xã hội nơi người lao động nước ngoài đó đến làm việc.

Thời hạn thực hiện: Trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày người lao động nước ngoài bắt đầu làm việc

Hình thức thực hiện: Online.

Hồ sơ gồm: Mẫu số 17/PLI về Báo cáo tình hình người lao động nước ngoài đến làm việc.

Trước thực trạng điều kiện và thủ tục cấp phép lao động nước ngoài tại Việt Nam kéo dài và phức tạp, NĐ 70 đã có tác động tích cực góp phần tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thủ tục cấp phép lao động mà các cá nhân, doanh nghiệp đã phải đối diện trong thời gian qua.

Những vấn đề doanh nghiệp cần lưu ý trong Nghị định 13/2023/NĐ-CP về bảo vệ dữ liệu cá nhân

Trong bối cảnh công nghệ thông tin ngày càng phát triển nhanh chóng, bảo vệ dữ liệu cá nhân trở thành một vấn đề cần được chú ý đến. Nghị định 13/2023/NĐ-CP về bảo vệ dữ liệu ("**NĐ 13**") có hiệu lực từ 01/07/2023 đã lần đầu đặt ra các quy tắc trong việc sử dụng dữ liệu cá nhân của các chủ thể sử dụng một con người cụ thể. Dữ liệu cá nhân gồm dữ liệu cá nhân cơ bản và dữ liệu cá nhân nhạy cảm.

1. Khái niệm về dữ liệu cá nhân

Theo khoản 1 Điều 2 NĐ 13, dữ liệu cá nhân là các thông tin dưới dạng ký hiệu, chữ viết, chữ số, hình ảnh, âm thanh hoặc dạng tương tự trên môi trường điện tử gắn liền với một con người cụ thể hoặc giúp xác định một con người cụ thể. Dữ liệu cá nhân gồm dữ liệu cá nhân cơ bản và dữ liệu cá nhân nhạy cảm.

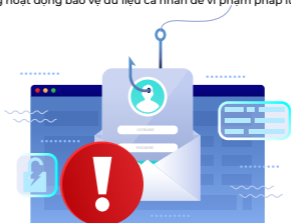
Theo khoản 3 Điều 2 NĐ 13, dữ liệu cá nhân cơ bản gồm những thông tin như: Họ tên; Ngày, tháng, năm sinh, chết hoặc mất tích; Giới tính; Nơi sinh, nơi đăng ký khai sinh, nơi thường trú, tạm trú, nơi ở hiện tại, quê quán, địa chỉ liên hệ; Quốc tịch; Hình ảnh của cá nhân;...

Theo khoản 4 Điều 2 NĐ 13, dữ liệu cá nhân nhạy cảm là dữ liệu gắn liền với quyền riêng tư của cá nhân mà khi bị xâm phạm sẽ gây ảnh hưởng trực tiếp tới quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, bao gồm: Quan điểm chính trị, tôn giáo; Tình trạng sức khỏe và đời tư (trừ nhóm máu); Dữ liệu về sinh trắc học; Xu hướng tình dục; Dữ liệu về tội phạm, hành vi phạm tội;...

2. Các hành vi bị nghiêm cấm

Điều 8 của NĐ 13 quy định các hành vi bị nghiêm cấm, gồm: xử lý dữ liệu cá nhân trái với quy định của pháp luật về bảo vệ dữ liệu cá nhân; xử lý dữ liệu cá nhân để tạo ra thông tin, dữ liệu nhằm chống lại Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam; xử lý dữ liệu cá nhân để tạo ra thông tin, dữ liệu gây ảnh hưởng tới an ninh quốc gia, trật tự an toàn xã hội, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác.

NĐ 13 cũng cấm hành vi cản trở hoạt động bảo vệ dữ liệu cá nhân của cơ quan có thẩm quyền, cũng như việc lợi dụng hoạt động bảo vệ dữ liệu cá nhân để vi phạm pháp luật.



Những vấn đề doanh nghiệp cần lưu ý trong Nghị định 13/2023/NĐ-CP về bảo vệ dữ liệu cá nhân

3. Sự đồng ý của chủ thể dữ liệu khi xử lý dữ liệu cá nhân

Điều 11 ND 13 quy định rằng hoạt động xử lý dữ liệu cá nhân của các tổ chức xử lý dữ liệu phải có sự đồng ý của chủ thể có thông tin được xử lý. Để sự đồng ý có hiệu lực pháp lý, các điều kiện sau cần được đáp ứng:

Chủ thể dữ liệu phải tự nguyện đồng ý và được thông báo về các thông tin quy định tại khoản 2 Điều 11, bao gồm: Loại dữ liệu cá nhân được xử lý; Mục đích xử lý dữ liệu cá nhân; Tổ chức, cá nhân được xử lý dữ liệu cá nhân; Các quyền, nghĩa vụ của chủ thể dữ liệu.

Về hình thức, sự đồng ý cần được thể hiện rõ ràng, cụ thể bằng văn bản, giọng nói, đánh dấu vào ô đồng ý, cú pháp đồng ý qua tin nhắn, chọn các thiết lập kỹ thuật đồng ý hoặc qua một hành động khác thể hiện được ý chí của chủ thể dữ liệu và được thể hiện ở một định dạng có thể được in, sao chép bằng văn bản, bao gồm cả dưới dạng điện tử hoặc định dạng kiểm chứng được. Sự im lặng của chủ thể dữ liệu không có nghĩa là đồng ý.

4. Xử lý dữ liệu trong một số trường hợp đặc biệt

Việc xử lý dữ liệu của bên kiểm soát, xử lý dữ liệu trong một số trường hợp đặc biệt được quy định tại ND 13 như sau:

Chủ thể dữ liệu đã chết hoặc mất tích: Theo Điều 19, việc xử lý dữ liệu của người đã chết hoặc mất tích phải có sự đồng ý của vợ, chồng, con thành niên, cha, mẹ của người đó. Nếu không có ai thuộc danh sách trên thì được hiểu là không đồng ý.

Chủ thể dữ liệu là trẻ em: Điều 20 quy định việc xử lý dữ liệu cá nhân của trẻ em phải có sự đồng ý của trẻ em trong trường hợp trẻ em từ đủ 7 tuổi trở lên và có sự đồng ý của cha, mẹ hoặc người giám hộ theo quy định. Bên kiểm soát và xử lý dữ liệu cá nhân phải xác minh tuổi của trẻ em trước khi xử lý dữ liệu cá nhân của trẻ em.

Dữ liệu khách hàng trong hoạt động tiếp thị: Điều 21 quy định rằng các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tiếp thị, giới thiệu sản phẩm quảng cáo chỉ được sử dụng dữ liệu cá nhân của khách hàng được thu thập qua hoạt động kinh doanh của mình để kinh doanh dịch vụ tiếp thị, giới thiệu sản phẩm quảng cáo khi có sự đồng ý của chủ thể dữ liệu. Việc xử lý dữ liệu cá nhân của khách hàng để kinh doanh dịch vụ tiếp thị, giới thiệu sản phẩm quảng cáo phải được sự đồng ý của khách hàng, trên cơ sở khách hàng biết rõ nội dung, phương thức, hình thức, tần suất giới thiệu sản phẩm.

Những vấn đề doanh nghiệp cần lưu ý trong Nghị định 13/2023/NĐ-CP về bảo vệ dữ liệu cá nhân

5. Đánh giá tác động xử lý dữ liệu cá nhân và chuyển dữ liệu cá nhân ra nước ngoài

Điều 24 yêu cầu bên kiểm soát và xử lý dữ liệu phải lập và lưu trữ hồ sơ đánh giá tác động xử lý dữ liệu cá nhân kể từ thời điểm bắt đầu xử lý dữ liệu cá nhân. Đồng thời, bên kiểm soát dữ liệu cá nhân phải nộp cho Bộ Công an 01 bản chính bộ hồ sơ này trong thời gian 60 ngày kể từ ngày tiến hành xử lý dữ liệu cá nhân và đảm bảo hồ sơ luôn có sẵn hồ sơ để phục vụ cho công tác kiểm tra, đánh giá của Bộ Công an. Khi có sửa đổi, bổ sung về hồ sơ đánh giá tác động xử lý dữ liệu, bên kiểm soát, xử lý dữ liệu phải thông báo cho Bộ Công an về nội dung sửa đổi đó.

Khi muốn chuyển dữ liệu cá nhân của công dân Việt Nam ra nước ngoài, Điều 25 đặt ra nghĩa vụ cho bên Bên Kiểm soát dữ liệu cá nhân, các bên kiểm soát và xử lý dữ liệu cá nhân, bên thứ ba chuyển dữ liệu ra nước ngoài lập Hồ sơ đánh giá tác động chuyển dữ liệu cá nhân ra nước ngoài, sau đó nộp cho Bộ Công an 01 bản chính bộ hồ sơ này trong thời gian 60 ngày kể từ ngày tiến hành xử lý dữ liệu cá nhân và đảm bảo hồ sơ luôn có sẵn hồ sơ để phục vụ cho công tác kiểm tra, đánh giá.

Có thể thấy rằng, ND 13 đã có những quy định mới mẻ và cụ thể về dữ liệu cá nhân và vấn đề sử dụng dữ liệu cá nhân trong các hoạt động xử lý dữ liệu của các bên kiểm soát, xử lý dữ liệu cá nhân.



Phân tích án lệ số 43/2021/AL về hiệu lực của hợp đồng thế chấp trong trường hợp tài sản thế chấp là nhà đất do bên thế chấp nhận chuyển nhượng của người khác nhưng chưa thanh toán đủ tiền cho bên bán

Thời điểm chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản là thời điểm xác định được chủ sở hữu của tài sản hoặc người được sử dụng tài sản. Quy định hiện hành có nội dung để cập đến thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Tuy nhiên, sự ra đời của Án lệ số 43/2021/AL ("**Án lệ số 43**") cũng gây ra một số vướng mắc trong việc áp dụng, điển hình như xác định thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở có sự khác nhau trong quy định giữa các thời kỳ. Bài viết dưới đây, TNTP chia sẻ nhận định về Án lệ số 43 và quy định về thời điểm chuyển quyền sở hữu đất, quyền sử dụng nhà ở theo pháp luật hiện hành.

TÓM TẮT ÁN LỆ SỐ 43

1. Theo nội dung vụ việc, năm 2009, nguyên đơn là ngân hàng A cho bị đơn là bà Nguyễn Thị L ("**Bà L**") – chủ doanh nghiệp tư nhân thương mại dịch vụ Đ vay 8.000.000.000 đồng với lãi suất vay trong hạn là 16%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 12 tháng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên gồm:

Quyền sử dụng 298,3m2 đất và nhà ở thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 93 tại số 26Đ, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh;

Quyền sử dụng 113,16m2 đất và nhà ở thuộc thửa đất số 82, MPT 79, tờ bản đồ số 89 tọa lạc tại số 20/2T, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà L đã thế chấp các tài sản trên theo hợp đồng thế chấp tài sản số 6360-LCP-2009-00949 ngày 01/12/2009 đã được công chứng và đăng ký tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

3. Ngân hàng A giải ngân tổng số tiền là 8.000.000.000 đồng nhưng hết thời hạn cam kết, bà L không trả nợ. Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu bà L phải thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 07/12/2012 là 14.780.416.666 đồng, trong đó nợ gốc 8.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 2.879.083.333 đồng, lãi quá hạn 3.901.333.333 đồng. Nếu bà L không trả được nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

4. Tuy nhiên, hai căn nhà đang thế chấp tại Ngân hàng A do bà mua của ông Dương Quốc K ("**Ông K**"), bà Phạm Thị Kim H ("**Bà H**") vào năm 2008 với giá 5.500.000.000 đồng. Bà L đã thanh toán được 3.000.000.000 đồng, còn nợ Ông K, Bà H 2.500.000.000 đồng. Hai bên đã làm thủ tục mua bán đầy đủ theo quy định của pháp luật và bà đã đứng tên chủ quyền trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với các nhà đất nêu trên, ông K, Bà H vẫn đang quản lý sử dụng hai căn nhà này vì hai bên chưa thực hiện việc giao nhận nhà.

5. Cuối năm 2010, Ông K, Bà H đã có đơn khởi kiện yêu cầu Bà L thanh toán số tiền nợ nêu trên, nếu Bà L không trả được thì sẽ đòi lại nhà.

Phân tích án lệ số 43/2021/AL về hiệu lực của hợp đồng thế chấp trong trường hợp tài sản thế chấp là nhà đất do bên thế chấp nhận chuyển nhượng của người khác nhưng chưa thanh toán đủ tiền cho bên bán

CÁC KẾT LUẬN CỦA TÒA ÁN

1. Tại bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 287/2013/KDTM-ST ngày 19/3/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc Bà L có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng A tổng số nợ tính đến ngày 19/3/2013 là 13.367.083.333 đồng, trong đó nợ vốn vay 8.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 921.750.000 đồng, lãi quá hạn 4.445.333.333 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 20/3/2013 cho đến ngày trả hết vốn vay theo mức lãi suất nợ quá hạn 24%/năm. Thời hạn thanh toán trong vòng 6 tháng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Quá hạn mà Bà L không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp là hai nhà đất của Bà L để thu hồi nợ.

2. Tuy nhiên, ngày 02/04/2013, ngân hàng A và Bà L đều có kháng cáo. Tại Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 171/2013/KDTM-PT ngày 10/10/2013, cấp phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM đã sửa bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng thế chấp căn nhà trên vô hiệu.

3. Sau đó Ngân hàng A không chấp nhận, yêu cầu xét xử giám đốc thẩm.

4. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nhận định, hợp đồng thế chấp giữa các bên được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp và Ông K, Bà H biết và đồng ý cho Bà L thế chấp nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Việc Bà L và chủ tài sản còn tranh chấp có thể khởi kiện bằng vụ án khác. Tòa án phúc thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng trên là không đúng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng A.

Theo đó, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm đúng quy định của pháp luật.



Phân tích án lệ số 43/2021/AL về hiệu lực của hợp đồng thế chấp trong trường hợp tài sản thế chấp là nhà đất do bên thế chấp nhận chuyển nhượng của người khác nhưng chưa thanh toán đủ tiền cho bên bán

NHẬN XÉT VỀ ÁN LỆ SỐ 43

Có thể thấy, cả Luật Nhà ở năm 2005 và năm 2014 đều cho phép các bên trong hợp đồng thỏa thuận về thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở, tuy nhiên, trong trường hợp các bên không có thỏa thuận, quy định về thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở lại khác nhau.

Trường hợp tại thời điểm xác lập hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng được điều chỉnh bởi quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Nhà ở năm 2005 quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua, bên nhận tặng cho, bên thuê mua, bên nhận đổi nhà ở kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng đối với giao dịch nhà ở giữa cá nhân với cá nhân thì bên mua có quyền thế chấp tài sản này.

Trường hợp hoàn cảnh tương tự của vụ án xảy ra tại thời điểm áp dụng Luật Nhà ở năm 2014, khi Bên mua chưa thanh toán đủ tiền mua và chưa nhận bàn giao nhà ở thì chưa là chủ sở hữu nhà ở. Từ đó căn cứ theo khoản 4 Điều 3, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì dẫn tới giao dịch thế chấp nhà và quyền sử dụng đất vô hiệu.

Án lệ số 43 được hình thành đã đưa ra một đường lối xử lý, công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản trong trường hợp:

Theo đó trong trường hợp Bà L thế chấp nhà ở cho Ngân hàng A, có đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật, đồng thời Ông K, Bà H biết và đồng ý để Bà L thế chấp nhà đất thì khi xác lập hợp đồng thế chấp tài sản sẽ không bị vô hiệu;

Việc Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp tài sản dựa trên các tình tiết nêu trên là hoàn toàn hợp lý và thuyết phục. Đặc biệt tình tiết "Bên bán biết và đồng ý để Bên mua thế chấp" là tình tiết quan trọng, nó giúp khắc phục vấn đề quyền sở hữu nhà đất chưa được chuyển cho Bà L do Ông K, Bà H chưa bàn giao nhà.

Việc áp dụng Án lệ giúp thống nhất cách tiếp cận và xử lý các vụ án có các tình tiết và diễn biến tương tự. Có thể thấy những kết luận được đề cập trong Án lệ số 43 đóng một vai trò quan trọng trong việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền sử dụng, đặc biệt là quyền thế chấp tài sản.

BẢN TIN PHÁP LUẬT THÁNG 09/2023

CÔNG TY LUẬT TNHH QUỐC TẾ TNTP VÀ CÁC CỘNG SỰ

Văn phòng tại Hồ Chí Minh:

Phòng 1901, Tầng 19 Tòa nhà Saigon Trade Center, 37 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé,
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Liên hệ: (+84) 903 503 285 - (+84) 282 220 0911
Email: tra.nguyen@tntplaw.com

Văn phòng tại Hà Nội:

Số 2, Ngõ 308 Tây Sơn, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Hà Nội
Liên hệ: (+84) 931 798 818
Email: ha.nguyen@tntplaw.com

Văn phòng tại Đà Nẵng:

31 Đường Trần Phú, Quận Hải Châu, Đà Nẵng
Liên hệ: (+84) 903 503 285
Email: tra.nguyen@tntplaw.com

 /dsdc.com.vn/ & /tntplaw.vn/

 /giaiquyettranhchaphvathuhoino/