



# **BẢN TIN PHÁP LUẬT** **THÁNG 03/2024**

**📍 CÔNG TY LUẬT TNHH QUỐC TẾ TNTP VÀ CÁC CỘNG SỰ**

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

Liên hệ: (+84) 93 179 8818

## NHỮNG MỤC TIN CHÍNH

### MỘT SỐ ĐIỂM NỔI BẬT CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

- Sửa đổi bổ sung quy định về người sử dụng đất
- Khung giá đất được thay bằng bảng giá đất hàng năm
- Quy định về bồi thường thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội
- Quy định mới đối với chuyển nhượng cho đối tượng không trực tiếp sản xuất nông nghiệp

### Nghị định 24/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu

- Các biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu bao gồm
- Chi phí trong lựa chọn nhà thầu
- Các quy định để giải quyết khó khăn, vướng mắc về đấu thầu trong lĩnh vực y tế

### Án lệ số 55/2022/AL về công nhận Hiệu lực của Hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức

- Tóm tắt sự việc
- Nhận định của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi
- Bình luận về án lệ số 55

## MỘT SỐ ĐIỂM NỔI BẬT CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

Ngày 18/01/2024, đánh dấu một bước quan trọng trong quá trình cải cách và điều chỉnh chính sách quản lý đất đai tại Việt Nam, Quốc hội khóa XV đã thông qua Luật Đất đai (sửa đổi) 2024 (sau đây gọi là "**Luật Đất đai 2024**") và sẽ có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025, mang theo hy vọng và kỳ vọng lớn lao từ cộng đồng dân cư cũng như giới chính trị và doanh nghiệp. Qua bài viết này, hãy cùng điểm qua những điểm nổi bật của Luật Đất đai 2024 và những ảnh hưởng mà nó mang lại cho lĩnh vực quản lý đất đai tại Việt Nam.

### 1. Sửa đổi bổ sung quy định về người sử dụng đất

Tại Khoản 6 Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 quy định về Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này, trong đó có Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch.

Khác với quy định về Người sử dụng đất thì tại Khoản 3, Khoản 6 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024 quy định thì Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhận quyền sử dụng đất; thuê lại đất theo quy định của Luật này, trong đó có: Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (sau đây gọi là cá nhân); và Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

Luật Đất đai 2024 đã xác định rõ hơn người sử dụng đất là người Việt Nam định cư ở nước ngoài gồm người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, cùng với quy định cụ thể tạo điều kiện cho những đối tượng này trực tiếp tham gia vào giao dịch bất động sản trong nước... tránh được bất cập như trước đây khi muốn sử dụng đất trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải nhờ người thân trong nước đứng tên thực hiện giao dịch chuyển nhượng, đã không ít tranh chấp phát sinh từ việc nhờ người đứng tên nhận chuyển nhượng, quản lý quyền sử dụng đất.

## MỘT SỐ ĐIỂM NỔI BẬT CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

### 2. Khung giá đất được thay bằng bảng giá đất hàng năm

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 hiện hành, cụ thể tại Điều 114 quy định về bảng giá đất được xây dựng định kỳ 5 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ. Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp.

Tuy nhiên, trên thực tế, rất ít trường hợp thực hiện điều chỉnh bảng giá đất trong quá trình áp dụng, dẫn đến bảng giá đất không phản ánh đúng giá đất thực tế trên thị trường.

Theo quy định tại Điều 159 Luật Đất đai 2024 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026. Bảng giá đất này sẽ được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn. Và hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo.

Luật Đất đai 2024 đã điều chỉnh việc xây dựng bảng giá đất theo cách linh hoạt và kịp thời hơn, phản ánh đúng hơn thực tế tại địa phương. Điều này giúp giảm thiểu các tranh chấp và việc lợi dụng giá đất, tạo điều kiện cho một thị trường bất động sản trở nên công bằng và hiệu quả hơn, đồng thời thúc đẩy sự phát triển bền vững của các địa phương.



## MỘT SỐ ĐIỂM NỔI BẬT CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

### 3. Quy định về bồi thường thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội

Hình thức bồi thường cho người dân bị thu hồi đất được quy định tại Khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai 2024 thì việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở mà có nhu cầu được bồi thường bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền theo nguyện vọng đã đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư... Đối với người có đất thu hồi nếu có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.

Có thể thấy hình thức bồi thường cho người dân bị thu hồi đất theo Luật Đất đai 2024 đa dạng hơn. Hiện nay, người dân có đất thu hồi chỉ được bồi thường về đất cùng mục đích sử dụng hoặc được bồi thường bằng tiền. Ở Luật mới, người dân có thể được bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng, tức là bổ sung thêm hình thức đất đổi đất mà không giới hạn về mục đích sử dụng.

### 4. Quy định mới đối với chuyển nhượng cho đối tượng không trực tiếp sản xuất nông nghiệp

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 91 Luật Đất đai 2013 thì quy định hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa. Đồng thời tại Điểm b Khoản 4 Điều 142 thì trường hợp đất được giao không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối khi hết thời hạn được giao thì phải chuyển sang thuê đất;

Tuy nhiên, theo quy định mới tại Luật Đất đai 2024, cụ thể là khoản 7 Điều 45 cho phép Cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa quá hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này thì phải thành lập tổ chức kinh tế và có phương án sử dụng đất trồng lúa bao gồm các nội dung theo quy định tại khoản 6 Điều này và được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt, trừ trường hợp người nhận tặng cho là người thuộc hàng thừa kế.

Trên đây là những điểm nổi bật của Luật Đất đai 2024. Việc thông qua Luật Đất đai 2024 đã đánh dấu một bước tiến lớn trong việc cải thiện và điều chỉnh cơ cấu pháp lý liên quan đến quản lý đất đai tại Việt Nam. Luật Đất đai 2024 hứa hẹn mang lại những hiệu quả tích cực cho thị trường bất động sản cũng như đời sống xã hội.

## Nghị định 24/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu

Ngày 27/02/2024, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 24/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu ("**Nghị định 24**"). Theo đó, Nghị định 24 đã quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu và có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

### 1. Các biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu bao gồm:

- (i) Đăng ký trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia (Điều 21 Nghị định 24);
- (ii) Thời gian tổ chức lựa chọn nhà thầu (Điều 16 Nghị định 24);
- (iii) Thẩm quyền quyết định việc mua sắm đối với dự toán mua sắm (Điều 91 Nghị định 24);
- (iv) Công khai thông tin trong hoạt động đấu thầu (Điều 17, 18 và 20 Nghị định 24);
- (v) Quản lý nhà thầu (Điều 132 Nghị định 24).

### 2. Chi phí trong lựa chọn nhà thầu

#### (i) Về nguyên tắc chung trong xác định chi phí

Đối với đấu thầu quốc tế, căn cứ quy mô, tính chất của gói thầu, chủ đầu tư quyết định theo thông lệ đấu thầu quốc tế mức tiền nhà thầu phải nộp để mua bản điện tử hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu khi nộp hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất.

Đối với gói thầu sử dụng vốn ngân sách nhà nước, tiền bản điện tử hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu được chủ đầu tư nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước. Đối với các gói thầu không sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì tiền bản điện tử hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu là nguồn thu của chủ đầu tư và được quản lý, sử dụng theo cơ chế tài chính của chủ đầu tư.

#### (ii) Chi phí lập, thẩm định hồ sơ

Chi phí lập hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời sơ tuyển được tính bằng 0,1% giá gói thầu nhưng tối thiểu là 2.000.000 đồng và tối đa là 30.000.000 đồng; Chi phí thẩm định hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời sơ tuyển được tính bằng 0,06% giá gói thầu nhưng tối thiểu là 2.000.000 đồng và tối đa là 30.000.000 đồng; Chi phí lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu được tính bằng 0,2% giá gói thầu nhưng tối thiểu là 3.000.000 đồng và tối đa là 60.000.000 đồng; Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu được tính bằng 0,1% giá gói thầu nhưng tối thiểu là 2.000.000 đồng và tối đa là 60.000.000 đồng.

#### (iii) Chi phí đánh giá hồ sơ

Chi phí đánh giá hồ sơ quan tâm, hồ sơ dự sơ tuyển được tính bằng 0,1% giá gói thầu nhưng tối thiểu là 2.000.000 đồng và tối đa là 30.000.000 đồng; Chi phí đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất được tính bằng 0,2% giá gói thầu nhưng tối thiểu là 3.000.000 đồng và tối đa là 60.000.000 đồng.

## Nghị định 24/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu

(iv) Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu kể cả trường hợp không lựa chọn được nhà thầu được tính bằng 0,1% giá gói thầu nhưng tối thiểu là 3.000.000 đồng và tối đa là 60.000.000 đồng.

(v) Đối với các gói thầu có nội dung tương tự thuộc cùng một dự án, dự toán mua sắm của cùng chủ đầu tư hoặc các gói thầu phải tổ chức lại việc lựa chọn nhà thầu thì các chi phí: lập, thẩm định hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu; lập, thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu được tính tối đa bằng 50% mức chi phí quy định; trường hợp phải tổ chức đấu thầu lại một phần của gói thầu (đối với gói thầu chia phần) thì chi phí được tính tối đa bằng 50% mức chi phí theo giá trị ước tính của phần tổ chức đấu thầu lại.

Trường hợp tổ chức lại việc lựa chọn nhà thầu thì phải tính toán, bổ sung chi phí lựa chọn nhà thầu vào dự án, dự toán mua sắm phù hợp với thực tế của gói thầu. Trường hợp đấu thầu quốc tế, chi phí dịch tài liệu được tính phù hợp với giá thị trường, bảo đảm hiệu quả của gói thầu.

(vi) Chi phí cho Hội đồng tư vấn giải quyết kiến nghị (sau đây gọi là Hội đồng tư vấn) của nhà thầu về kết quả lựa chọn nhà thầu được tính theo tỷ lệ phần trăm so với giá dự thầu của nhà thầu có kiến nghị như sau: Giá dự thầu dưới 50 tỷ đồng, tỷ lệ 0,03% nhưng tối thiểu 5 triệu đồng; Giá dự thầu từ 50 tỷ đồng đến dưới 100 tỷ đồng, tỷ lệ 0,025% nhưng tối thiểu là 15 triệu đồng; Giá dự thầu từ 100 tỷ đồng đến dưới 200 tỷ đồng, tỷ lệ 0,02% nhưng tối thiểu là 25 triệu đồng; Giá dự thầu từ 200 tỷ đồng trở lên, tỷ lệ 0,015% nhưng tối thiểu là 40 triệu đồng và tối đa là 60 triệu đồng.

(vii) Hoàn trả chi phí giải quyết kiến nghị: Trường hợp kiến nghị của nhà thầu được kết luận là đúng, các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm chi trả cho nhà thầu có kiến nghị số tiền bằng chi phí giải quyết kiến nghị mà nhà thầu có kiến nghị đã nộp. Trường hợp kiến nghị của nhà thầu được kết luận là không đúng, nhà thầu không được hoàn trả chi phí giải quyết kiến nghị.



## Nghị định 24/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu

### 3. Các quy định để giải quyết khó khăn, vướng mắc về đấu thầu trong lĩnh vực y tế

(i) Điều 89 Nghị định 24/2024/NĐ-CP đã cho phép lựa chọn nhiều nhà thầu trúng thầu, trường hợp nhà thầu xếp hạng cao hơn không đồng ý ký hợp đồng thì đơn vị có nhu cầu mua sắm, đơn vị mua sắm tập trung được ký hợp đồng với nhà thầu xếp hạng liền kề.

(ii) Khoản 2 Điều 16 Nghị định 24/2024/NĐ-CP quy định về giá gói thầu, trường hợp có từ 02 báo giá trở lên, chủ đầu tư được lựa chọn báo giá cao nhất phù hợp với khả năng tài chính và yêu cầu chuyên môn, đối với các lĩnh vực khác thì chỉ được lấy giá trị trung bình của các báo giá làm giá gói thầu.

(iii) Khoản 4 Điều 19 Nghị định 24/2024/NĐ-CP quy định trường hợp chủ đầu tư không có nhân sự đáp ứng yêu cầu hoặc không lựa chọn được nhà thầu tư vấn để làm tổ chuyên gia, tổ thẩm định thì có quyền hủy động, giao việc cho các nhân sự là các bác sỹ, dược sỹ, cán bộ quản lý hoặc mời các cán bộ thuộc Sở Y tế, Bộ Y tế và các chuyên gia trong lĩnh vực y tế tham gia tổ chuyên gia, tổ thẩm định để thực hiện hoạt động mua sắm.

Ngoài ra, Nghị định 24 còn quy định cụ thể các nội dung về xử lý vi phạm trong hoạt động đấu thầu, hướng dẫn xử lý tình huống, nội dung kế hoạch tổng thể lựa chọn nhà thầu cho dự án và hướng dẫn thẩm định và phê duyệt kế hoạch tổng thể lựa chọn nhà thầu cho dự án. Có thể thấy, Nghị định 24 tháo gỡ nhiều khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện hoạt động đấu thầu, mua sắm sử dụng nguồn vốn nhà nước, đặc biệt là mua sắm thuốc, vật tư, thiết bị y tế; đồng thời tiếp tục đơn giản hóa thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà thầu, cắt giảm chi phí cho doanh nghiệp thông qua hoạt động đấu thầu.



## Ấn lệ số 55/2022/AL về công nhận Hiệu lực của Hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức

Trong các giao dịch dân sự, do những yếu tố chủ quan hoặc khách quan mà có những trường hợp các bên không đáp ứng được các quy định về hình thức hoặc yêu cầu về công chứng, chứng thực hợp đồng và điều này có thể dẫn đến rủi ro giao dịch dân sự bị vô hiệu. Bộ luật Dân sự 2015 đã có quy định cho phép công nhận các giao dịch dân sự vi phạm về công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, việc áp dụng quy định trên thực tế có thể gặp một số khó khăn nhất định. Ấn lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức ("Ấn lệ số 55") đã phân nào giải thích cách áp dụng quy định trên.

### 1. Tóm tắt sự việc

a) Năm 2009, ông Đoàn C, bà Trần Thị L ("**Bị đơn**") thỏa thuận và lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Sĩ M và bà Phùng Thị N ("**Nguyên đơn**") bằng giấy viết tay. Diện tích đất chuyển nhượng là lô B tự chọn trong phần đất của Bị đơn khi được Nhà nước cấp đất tái định cư (Nhà nước thu hồi đất của bị đơn và đã thông báo sẽ cấp đất tái định cư với 03 lô đất, trong đó có 02 lô B và 01 lô A) với giá 90.000.000 đồng. Nguyên đơn đã trả đủ 90.000.000 đồng cho Bị đơn. Do Nhà nước chưa cấp đất cho Bị đơn nên chưa thể giao đất cho Nguyên đơn.

b) Đến năm 2011, Nhà nước đã chỉ mốc giới vị trí đất cấp cho Bị đơn là 03 lô đất liền kề ở mặt tiền, Bị đơn và anh Đoàn Tấn L1 – con trai của Bị đơn yêu cầu phía Nguyên đơn đưa thêm 30.000.000 đồng vì giá đất mặt tiền cao hơn, Nguyên đơn đồng ý đưa tiếp 20.000.000 đồng. Còn 10.000.000 đồng khi nào làm thủ tục chuyển nhượng xong thì đưa. Bị đơn đã chỉ vị trí cũng như mốc giới thửa đất chuyển nhượng cho phía Nguyên đơn.

c) Trong quá trình chờ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vào ngày 05/6/2014, bà M1 có thỏa thuận với Nguyên đơn thuê đất mở quán, trả tiền hàng năm.



## Ấn lệ số 55/2022/AL về công nhận Hiệu lực của Hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức

d) Đến tháng 10/2016, Nhà nước mới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bị đơn, nhưng phía Bị đơn và anh Đoàn Tấn L1 chỉ đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 877 tờ bản đồ số 24 xã P ("**Thửa đất 877**") cho Nguyễn đơn nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng cho Nguyễn đơn, hiện nay Nguyễn đơn đã xây móng đá chẻ trên thửa 877. Nguyễn đơn khởi kiện Bị đơn.

e) Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DS-ST ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Phổ tuyên xử: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2009, buộc Bị đơn phải làm thủ tục chuyển nhượng thửa 877 cho Nguyễn đơn.

f) Ngày 02/10/2017, Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Đoàn Tấn L1, Đoàn Tấn N1, Đoàn Thị Thu V, Đoàn Thị Mỹ N2 có đơn kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2009 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

g) Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2018/DS-PT ngày 01/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tuyên xử: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DS-ST ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Phổ; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn đơn, chấp nhận yêu cầu phần tố của Bị đơn.

h) Ngày 19/9/2018, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 68/2018/KN-DS ngày 19/9/2018: Đề nghị hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2018/DS-PT ngày 01/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm lại.

i) Quyết định giám đốc thẩm số 93/2018/DS-GĐT ngày 29/11/2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tuyên xử: Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 68/2018/KN-DS ngày 19/9/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2018/DSPT ngày 01/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

## Án lệ số 55/2022/AL về công nhận Hiệu lực của Hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức

### 2. Nhận định của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi

a) Dựa trên những lời khai của anh L1 cũng như của Bị đơn, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi ("**Tòa án**") nhận định tuy chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía Bị đơn đã biết vị trí các lô đất tái định cư được Nhà nước cấp. Căn cứ thực tế sử dụng thửa 877, lời khai người thuê đất là bà Nguyễn Thị M1, "Giấy thỏa thuận cho thuê đất"; biên bản lấy lời khai ông Đoàn C ngày 25/7/2017 chứng tỏ phía Bị đơn đã giao thửa 877 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này cho Nguyễn đơn.

b) Tòa án phúc thẩm xác định tuy thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía Bị đơn chưa được cấp đất nên chỉ lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận, nhưng khi được cấp đất các bên đã thay đổi thỏa thuận bằng lời nói thành chuyển nhượng thửa 877 và tiếp tục thực hiện hợp đồng bằng việc giao thêm tiền, giao đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên bị đơn là đã đủ điều kiện để chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng Nguyễn đơn đã thực hiện giao cho phía Bị đơn 110.000.000 đồng, phía Bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho Nguyễn đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực.

c) Quyền sử dụng đất thửa 877 là đất tái định cư được cấp cho Bị đơn, không phải cấp cho hộ gia đình nên Bị đơn có quyền chuyển nhượng, việc chuyển nhượng thửa 877 của Bị đơn không vi phạm điều cấm của pháp luật như Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày; Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng nhưng không buộc phía Nguyễn đơn tiếp tục trả số tiền còn lại cho Bị đơn là thiếu sót.

d) Nguyễn đơn tự nguyện để cho quán nước của bà Nguyễn Thị M1 được tiếp tục tồn tại trên đất trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn đơn. Nguyễn đơn là người sử dụng đất hợp pháp nên ghi nhận sự tự nguyện của Nguyễn đơn.

e) Từ những nhận định trên, Tòa án Tuyên xử:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần vụ án đối với Quyết định kháng nghị số 1317/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/10/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Phổ;
- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đoàn C, bà Trần Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh, chị Đoàn Tấn L1, Đoàn Tấn N1, Đoàn Thị Thu V, Đoàn Thị Mỹ N2;
- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DS-ST ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Phổ theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn đơn, không chấp nhận yêu cầu của Bị đơn.

## Án lệ số 55/2022/AL về công nhận Hiệu lực của Hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức

### 3. Bình luận về án lệ số 55

Hợp đồng về quyền sử dụng đất, theo quy định tại Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013, phải được công chứng hoặc chứng thực thì mới được coi là có hiệu lực. Theo Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Như vậy, điều kiện để giao dịch dân sự vi phạm quy định về công chứng, chứng thực có hiệu lực là: (i) Một bên, hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, và (ii) có yêu cầu của một bên hoặc các bên về việc công nhận giao dịch đó.

Trong án lệ này, Nguyên đơn và Bị đơn đã có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản, tuy nhiên thỏa thuận này chưa được công chứng, chứng thực nên bị coi là vi phạm và trên thực tế, Nguyên đơn đã thanh toán 110.000.000/120.000.000 đồng và Bị đơn cũng đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Thửa đất 877. Tòa án đã xác định các bên đã thực hiện được ít nhất 2/3 nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng.

Tuy nhiên, một điểm đáng tiếc của Án lệ số 55 là việc Tòa án đã không giải thích cách xác định thế nào được coi là 2/3 nghĩa vụ đã được thực hiện. Có thể thấy, Nguyên đơn chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán (110.000.000/120.000.000 đồng), trong khi Bị đơn mới chỉ hoàn thành nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dẫn đến Nguyên đơn chưa thanh toán 10.000.000 đồng sau khi thủ tục chuyển nhượng hoàn thành. Như vậy, nếu tính theo số lượng nghĩa vụ, các bên chưa được coi là đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ.

Việc xác định 2/3 nghĩa vụ trên thực tế là rất quan trọng để nhận biết được hợp đồng không công chứng mà các bên đã ký có phải một trong những điều kiện cần để Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng hay không. Đối với những trường hợp này, việc chỉ ra 2/3 nghĩa vụ đã thực hiện sẽ dựa vào số lượng hay dựa theo tầm quan trọng của nghĩa vụ, hay dựa trên giá trị nghĩa vụ? Án lệ số 55 chưa có câu trả lời thỏa đáng cho vấn đề này.

# BẢN TIN PHÁP LUẬT THÁNG 03/2024

## 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/

 /giaiquyettranhchapvathuhoino/