



BẢN TIN PHÁP LUẬT

THÁNG 06/2024

 **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

Những điểm mới nổi bật của Luật Giao dịch điện tử năm 2023

- Sửa đổi, bổ sung về phạm vi điều chỉnh
- Sửa đổi, bổ sung các thuật ngữ pháp lý mới
- Bổ sung điều kiện chuyển đổi hình thức giữa thông điệp dữ liệu và văn bản giấy
- Sử dụng, công nhận chữ ký điện tử nước ngoài
- Bổ sung quy định về điều kiện chữ ký số là chữ ký điện tử

Những điểm mới của Nghị định 46/2024/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2023/NĐ-CP ngày 29/08/2013 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực sở hữu công nghiệp đã sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 126/2021/NĐ-CP ngày 30/12/2021 của Chính Phủ

- Bổ sung các hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả
- Bổ sung nguyên tắc xác định giá trị hàng hóa xâm phạm
- Bổ sung căn cứ để tiến hành xác minh hành vi vi phạm hành chính xâm phạm quyền sở hữu công nghiệp
- Tiếp nhận xử lý đơn yêu cầu xử lý vi phạm hành chính

Án lệ số 36/2020/AL về hiệu lực của Hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất khi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất bị thu hồi, hủy bỏ

- Tóm tắt sự việc
- Nhận định của Tòa Án
- Bình luận Án lệ

Những điểm mới nổi bật của Luật Giao dịch điện tử năm 2023

Nhằm đón đầu xu hướng của xã hội cũng như thực hiện mục tiêu chuyển đổi số, Quốc hội đã thông qua Luật Giao dịch điện tử số 20/2023/QH15 vào ngày 22/6/2023 ("**Luật Giao dịch điện tử 2023**"). Luật Giao dịch điện tử có hiệu lực vào ngày 01/7/2024 tới đây sẽ có nhiều đổi mới để từng bước công nhận giá trị pháp lý của dữ liệu điện tử như quy định việc chuyển đổi giữa bản giấy và bản điện tử, quy định về chứng thư điện tử, mở rộng đối tượng điều chỉnh,... Đây được coi là một bước đột phá lớn để thúc đẩy các hoạt động giao dịch điện tử, thúc đẩy phát triển giao lưu kinh tế nước ngoài, đơn giản hóa các thủ tục hành chính, giải quyết đơn tử. Một số điểm mới nổi bật của Luật Giao dịch điện tử 2023 đáng chú như như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung về phạm vi điều chỉnh

Luật chỉ quy định việc thực hiện giao dịch bằng phương tiện điện tử mà không quy định về nội dung, điều kiện và hình thức của giao dịch. Trường hợp luật khác quy định hoặc không quy định giao dịch được thực hiện bằng phương tiện điện tử thì được áp dụng theo quy định của Luật này. Trường hợp luật khác quy định không được thực hiện giao dịch bằng phương tiện điện tử thì thực hiện theo quy định của luật đó.

2. Sửa đổi, bổ sung các thuật ngữ pháp lý mới

Luật Giao dịch điện tử 2023 đã bổ sung thêm một số khái niệm mới như chữ ký điện tử, chữ ký số, chứng thư chữ ký điện tử, hợp đồng điện tử, thông điệp dữ liệu,...Việc đặt ra các khái niệm pháp lý mới là khởi đầu cho các quy định công nhận giá trị pháp lý của dữ liệu điện tử nói riêng và giao dịch điện tử nói chung ở các chương phía sau.



Ngoài ra, Luật Giao dịch điện tử 2023 cũng đã thay đổi cách giải thích của một số thuật ngữ. "Chứng thư điện tử" là một trong số các thuật ngữ được thay đổi. Theo đó, chứng thư điện tử trong Luật giao dịch điện tử 2023 được hiểu là giấy phép, giấy chứng nhận, chứng chỉ, văn bản xác nhận, văn bản chấp thuận khác do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phát hành dưới dạng dữ liệu điện tử. Trong khi đó, trong Luật Giao dịch điện tử 2005, chứng thư điện tử chỉ là thông điệp dữ liệu nhằm xác nhận cơ quan, tổ chức, cá nhân được chứng thực là người ký chữ ký điện tử. Như vậy, có thể thấy Luật Giao dịch điện tử 2023 đã nâng cao giá trị pháp lý của chứng thư điện tử khi định nghĩa thuật ngữ này là dạng dữ liệu điện tử của các giấy phép, văn bản xác nhận,...

Những điểm mới nổi bật của Luật Giao dịch điện tử năm 2023

3. Bổ sung điều kiện chuyển đổi hình thức giữa thông điệp dữ liệu và văn bản giấy

Theo đó, Điều 12 Luật Giao dịch điện tử 2023 quy định về điều kiện để thông điệp dữ liệu được chuyển đổi từ văn bản giấy và ngược lại như sau:

Thông tin trong thông điệp dữ liệu được bảo đảm toàn vẹn như văn bản giấy và ngược lại.

Thông tin trong thông điệp dữ liệu có thể truy cập và sử dụng được để tham chiếu (đối với chuyển từ văn bản sang thông điệp dữ liệu) và phải có thông tin để xác định được hệ thống thông tin và chủ quản hệ thống thông tin tạo lập, gửi, nhận, lưu trữ thông điệp dữ liệu gốc để tra cứu (đối với chuyển từ thông điệp dữ liệu sang văn bản giấy).

Có ký hiệu riêng xác nhận đã được chuyển đổi từ văn bản giấy sang thông điệp dữ liệu/từ thông điệp dữ liệu sang văn bản giấy và thông tin của cơ quan, tổ chức, cá nhân thực hiện chuyển đổi.

Trường hợp văn bản giấy là giấy phép, giấy chứng nhận, chứng chỉ, văn bản xác nhận, văn bản chấp thuận khác do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phát hành thì việc chuyển đổi phải đáp ứng yêu cầu quy định và phải có chữ ký số của cơ quan, tổ chức thực hiện chuyển đổi, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Trường hợp thông điệp dữ liệu là chứng thư điện tử thì việc chuyển đổi phải đáp ứng yêu cầu quy định và phải có chữ ký, con dấu (nếu có) của cơ quan, tổ chức thực hiện chuyển đổi theo quy định của pháp luật. Hệ thống thông tin phục vụ chuyển đổi phải có tính năng chuyển đổi từ văn bản giấy sang thông điệp dữ liệu.



Những điểm mới nổi bật của Luật Giao dịch điện tử năm 2023

4. Sử dụng, công nhận chữ ký điện tử nước ngoài

Trong hội nhập quốc tế giai đoạn mới, khi nhu cầu về hợp đồng điện tử, giao thương quốc tế ngày càng tăng thì yêu cầu về tính tin cậy quốc tế vừa bảo vệ được dữ liệu cá nhân, dữ liệu quốc gia nhưng vẫn đáp ứng các hiệp ước quốc tế là rất cần thiết. Để đáp ứng nhu cầu này, Luật Giao dịch điện tử 2023 đã bổ sung **quy định về chấp nhận chữ ký điện tử nước ngoài, chứng thư chữ ký điện tử nước ngoài trong giao dịch quốc tế**. Cụ thể, Điều 27 có quy định:

Chữ ký điện tử nước ngoài, chứng thư chữ ký điện tử nước ngoài được chấp nhận trong giao dịch quốc tế là chữ ký điện tử nước ngoài, chứng thư chữ ký điện tử nước ngoài của tổ chức, cá nhân nước ngoài không hiện diện tại Việt Nam, có hiệu lực trên thông điệp dữ liệu gửi đến tổ chức, cá nhân Việt Nam.

Tổ chức, cá nhân lựa chọn và chịu trách nhiệm về việc chấp nhận chữ ký điện tử nước ngoài, chứng thư chữ ký điện tử nước ngoài trên thông điệp dữ liệu trong giao dịch quốc tế.

5. Bổ sung quy định về điều kiện chữ ký số là chữ ký điện tử

Khoản 3 Điều 22 Luật Giao dịch điện tử 2023 quy định chữ ký số là chữ ký điện tử đáp ứng đủ các yêu cầu sau đây:

Xác nhận chủ thể ký và khẳng định sự chấp thuận của chủ thể ký đối với thông điệp dữ liệu.

Dữ liệu tạo chữ ký số chỉ gắn duy nhất với nội dung của thông điệp dữ liệu được chấp thuận.

Dữ liệu tạo chữ ký số chỉ thuộc sự kiểm soát của chủ thể ký tại thời điểm ký.

Mọi thay đổi đối với thông điệp dữ liệu sau thời điểm ký đều có thể bị phát hiện.

Phải được bảo đảm bởi chứng thư chữ ký số. Trường hợp chữ ký số chuyên dùng công vụ phải được bảo đảm bởi chứng thư chữ ký số của tổ chức cung cấp dịch vụ chứng thực chữ ký số chuyên dùng công vụ. Trường hợp chữ ký số công cộng phải được bảo đảm bởi chứng thư chữ ký số của tổ chức cung cấp dịch vụ chứng thực chữ ký số công cộng.

Phương tiện tạo chữ ký số phải bảo đảm dữ liệu tạo chữ ký số không bị tiết lộ, thu thập, sử dụng cho mục đích giả mạo chữ ký; bảo đảm dữ liệu được dùng để tạo chữ ký số chỉ có thể sử dụng một lần duy nhất; không làm thay đổi dữ liệu cần ký.

Như vậy, Luật Giao dịch điện tử 2023 giúp hoàn thiện hành lang pháp lý, tạo thuận lợi cho việc chuyển đổi các hoạt động sang môi trường số, mở rộng phạm vi áp dụng của hoạt động giao dịch điện tử tới tất cả các hoạt động của đời sống xã hội, giúp tiết kiệm cho xã hội nhiều chi phí hơn so với giao dịch truyền thống và mang lại nhiều hiệu quả lớn.

Những điểm mới của Nghị định 46/2024/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2023/NĐ-CP ngày 29/08/2013 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực sở hữu công nghiệp đã sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 126/2021/NĐ-CP ngày 30/12/2021 của Chính Phủ

Ngày 04/5/2024, Chính phủ đã ban hành Nghị định 46/2024/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 99/2013/NĐ-CP ngày 29 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực sở hữu công nghiệp ("**Nghị định 99**") đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo nghị định số 126/2021/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Chính phủ bắt đầu có hiệu lực từ ngày 01/10/2024 ("**Nghị định 46**"). Theo đó, Nghị định 46 có nhiều quy định bổ sung đáng chú ý như sau:

1. Bổ sung các hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả

Nghị định 46 đã bổ sung việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

Tạm giữ, buộc thu hồi tên miền.

Buộc phân phối hoặc đưa vào sử dụng không nhằm mục đích thương mại đối với hàng hóa giả mạo nhãn hiệu hoặc chỉ dẫn địa lý.

Buộc thay đổi tên doanh nghiệp.

Buộc đưa ra khỏi lãnh thổ Việt Nam hoặc buộc tái xuất đối với hàng hóa nhập khẩu, quá cảnh giả mạo nhãn hiệu hoặc chỉ dẫn địa lý; phương tiện, nguyên liệu, vật liệu nhập khẩu được sử dụng chủ yếu để sản xuất, kinh doanh hàng hóa giả mạo nhãn hiệu hoặc chỉ dẫn địa lý sau khi đã loại bỏ yếu tố vi phạm trên tang vật, phương tiện vi phạm.

Buộc bổ sung chỉ dẫn về sở hữu công nghiệp.

Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu.

Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính trong trường hợp có căn cứ xác định số lợi bất hợp pháp; buộc nộp lại số tiền bằng trị giá tang vật, phương tiện vi phạm hành chính đã bị tiêu thụ, tẩu tán, tiêu hủy trái quy định của pháp luật trong trường hợp có căn cứ xác định giá trị tang vật, phương tiện vi phạm đã bị tiêu thụ, tẩu tán, tiêu hủy; buộc trả tiền đền bù trong trường hợp có căn cứ xác định giá chuyển giao quyền sử dụng sáng chế, giải pháp hữu ích, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí bị xâm phạm trong phạm vi và thời hạn sử dụng tương ứng.

Việc buộc phân phối hoặc buộc đưa vào sử dụng không nhằm mục đích thương mại đối với hàng hóa giả mạo nhãn hiệu hoặc chỉ dẫn địa lý quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 Nghị định 99 phải đáp ứng các điều kiện được quy định tại Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Sở hữu trí tuệ về sở hữu công nghiệp, bảo vệ quyền sở hữu công nghiệp, quyền đối với giống cây trồng và quản lý nhà nước về sở hữu trí tuệ.

Có thể thấy, Nghị định 46 bổ sung thêm quy định cho phép áp dụng các biện pháp ngăn chặn và đảm bảo xử lý vi phạm hành chính phù hợp hơn với sự phát triển của công nghệ tác động đến các cơ góp phần xây dựng hành lang pháp lý vững chắc để ngăn chặn kịp thời vi phạm hành chính cũng như để bảo đảm việc xử lý nghiêm khắc các hành vi vi phạm.

Những điểm mới của Nghị định 46/2024/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2023/NĐ-CP ngày 29/08/2013 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực sở hữu công nghiệp đã sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 126/2021/NĐ-CP ngày 30/12/2021 của Chính Phủ

2. Bổ sung nguyên tắc xác định giá trị hàng hóa xâm phạm

Theo Nghị định 46, nguyên tắc xác định giá trị hàng hóa xâm phạm thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Sở hữu trí tuệ về sở hữu công nghiệp, bảo vệ quyền sở hữu công nghiệp, quyền đối với giống cây trồng và quản lý nhà nước về sở hữu trí tuệ. Theo đó, giá trị hàng hóa xâm phạm do cơ quan xử lý xâm phạm xác định tại thời điểm xảy ra hành vi xâm phạm và dựa trên các căn cứ theo thứ tự ưu tiên sau đây: (i) Giá niêm yết; (ii) Giá thực bán; (iii) Giá thành của hàng hóa xâm phạm, nếu chưa được lưu thông; (iv) Giá mua.

3. Bổ sung căn cứ để tiến hành xác minh hành vi vi phạm hành chính xâm phạm quyền sở hữu công nghiệp

Thay vì quy định điều khoản về chủ thể và căn cứ để các chủ thể thực hiện quyền yêu cầu xử lý vi phạm, Nghị định 46 chỉ đề cập đến căn cứ tiến hành xác minh hành vi vi phạm, cụ thể:

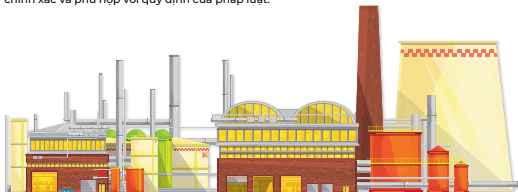
Có yêu cầu xử lý hành vi xâm phạm quyền của chủ thể quyền sở hữu công nghiệp;

Có kết quả kiểm tra, thanh tra của cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính;

Kiến nghị của tổ chức, cá nhân bị thiệt hại hoặc có khả năng bị thiệt hại do hành vi cạnh tranh không lành mạnh trong lĩnh vực sở hữu công nghiệp gây ra;

Thông tin được cung cấp bởi các cá nhân, tổ chức phát hiện hành vi xâm phạm quyền sở hữu công nghiệp gây thiệt hại cho người tiêu dùng hoặc cho xã hội, hành vi vi phạm liên quan đến hàng hóa, tem, nhãn, vật phẩm mang nhãn hiệu, chỉ dẫn địa lý giả mạo

Bổ sung thêm các căn cứ để tiến hành xác minh hành vi vi phạm sẽ giúp các cơ quan có thẩm quyền thực hiện tốt, hiệu quả các nhiệm vụ, đưa ra quyết định áp dụng các biện pháp xử lý được chính xác và phù hợp với quy định của pháp luật.



Những điểm mới của Nghị định 46/2024/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2023/NĐ-CP ngày 29/08/2013 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực sở hữu công nghiệp đã sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 126/2021/NĐ-CP ngày 30/12/2021 của Chính Phủ

4. Tiếp nhận xử lý đơn yêu cầu xử lý vi phạm hành chính

a) Thời hạn

Khoản 19 Điều 1 Nghị định 46 quy định thời hạn hướng dẫn lại người nộp đơn nộp đúng cơ quan có thẩm quyền là 10 ngày kể từ ngày nhận. Ngoài ra, thời hạn bên bị yêu cầu xử lý vi phạm phải cung cấp thông tin, chứng cứ, giải trình theo yêu cầu của cơ quan giải quyết đơn là 30 ngày kể từ ngày yêu cầu.

b) Xử lý khi phát sinh khiếu nại, tranh chấp

Khoản 20 Điều 1 Nghị định 46 bổ sung về quy trình xử lý khi phát sinh khiếu nại, tranh chấp sau khi đơn yêu cầu xử lý vi phạm hành chính được tiếp nhận, cụ thể cơ quan tiếp nhận đơn sẽ thực hiện các bước sau:

- Dừng xử lý đơn theo điểm a khoản 2 Điều 28 Nghị định 99.
- Yêu cầu các bên liên quan thực hiện thủ tục yêu cầu giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp tại cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày ghi nhận việc phát sinh tranh chấp.
- Kết hợp với Cục Sở hữu trí tuệ làm rõ về tình trạng pháp lý của quyền sở hữu công nghiệp đang có khiếu nại, tố cáo, tranh chấp trong thời gian không quá 10 ngày, kể từ ngày nhận được yêu cầu.
- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận văn bản trả lời của Cục Sở hữu trí tuệ, cơ quan tiếp nhận đơn yêu cầu có trách nhiệm trả lời về việc tiến hành hoặc từ chối tiến hành yêu cầu xử lý xâm phạm quyền sở hữu công nghiệp của người yêu cầu xử phạt.

Như vậy, Nghị định 46 được ban hành góp phần hạn chế, thắt chặt việc vi phạm hành chính trong lĩnh vực sở hữu công nghiệp nhằm tạo ra một môi trường lành mạnh để lĩnh vực này phát triển và đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan.

Án lệ số 36/2020/AL về hiệu lực của Hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất khi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất bị thu hồi, hủy bỏ

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là một trong những phương thức phổ biến mà bên vay lựa chọn để thế chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của mình để vay tín dụng từ ngân hàng. Trên thực tế diễn ra nhiều tranh chấp xuất phát từ bên vay không thanh toán hoặc thanh toán không đủ cho ngân hàng trong thời gian dài, dẫn đến việc ngân hàng khởi kiện bên vay tới Tòa án yêu cầu được giải quyết. Tuy nhiên, trong quá trình Hợp đồng thế chấp đang có hiệu lực thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên vay bị thu hồi hoặc hủy bỏ. Những sự việc tương tự xảy ra khá nhiều trên thực tế và Án lệ số 36/2020/AL là một ví dụ điển hình để Tòa án áp dụng trong thực tiễn xét xử đối với những vụ án có nội dung tương tự. Trong bài viết này, luật sư của TNTP sẽ bình luận và làm rõ hơn nội dung của Án lệ số 36/2020/AL này.

1. Tóm tắt sự việc

a) Ngày 22-3-2010, Ngân hàng V ký kết Hợp đồng tín dụng số 10.36.0015 với ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T. Theo đó, Ngân hàng V cho ông C, bà T vay 900.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 12%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; thời hạn vay 12 tháng.

Để bảo đảm cho khoản vay thì ông C, bà T đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng thửa đất diện tích 3.989,7m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 05 xã H, thị xã B (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 14-7-2004) theo Hợp đồng thế chấp số 10.36.0015 ngày 18-3-2010. Giao dịch bảo đảm đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B ngày 19-3-2010.

b) Sau khi vay tiền, ông C, bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với ngân hàng V. Vì vậy, Ngân hàng V khởi kiện yêu cầu ông C và bà T trả toàn bộ số nợ 1.449.537.500 đồng (trong đó 900.000.000 đồng tiền gốc và 549.537.500 tiền lãi tạm tính đến ngày 17-7-2013 và lãi phát sinh đến ngày trả nợ).

c) Trong quá trình Hợp đồng thế chấp đang có hiệu lực thì Ủy ban nhân dân thị xã B ban hành Quyết định số 3063/QĐ-UBND ngày 31-8-2011 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493. Tuy nhiên, Ngân hàng V xác định dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493 không còn nhưng quyền sử dụng diện tích 2.400m² đất mà ông C, bà T nhận chuyển nhượng trước đây (sau Khi điều chỉnh theo thực tế) đã hoàn thành nên vẫn có giá trị bảo đảm cho khoản vay của ông C, bà T. Ngân hàng V sẽ đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B ưu tiên phát mãi thanh toán cho Ngân hàng V.

d) Bị đơn là ông Nguyễn Văn C trình bày: ông xác nhận các thông tin về Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp như Ngân hàng V trình bày là đúng. Sau Khi vay, ông đã thanh toán cho Ngân hàng V một phần nợ lãi là 122.775.000 đồng, chưa thanh toán tiền gốc và ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V.

e) Ông và bà T đã khởi kiện vụ án hành chính đối với Quyết định số 3063/QĐ-UBND ngày 31-8-2011 của Ủy ban nhân dân thị xã B. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đều không chấp nhận yêu cầu của ông, bà nên ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật vì tài sản bảo đảm hiện nay không còn.

f) Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2013/KDTM-ST ngày 10-12-2013, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định:

Án lệ số 36/2020/AL về hiệu lực của Hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất khi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất bị thu hồi, hủy bỏ

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V - Chi nhánh B số tiền 1.449.537.500 đồng, trong đó 900.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 549.537.500 đồng.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 10.36.0015 ngày 18-3-2010 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh B với ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T về việc thế chấp diện tích đất 3.989,7m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 05 xã H, thị xã B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là Ủy ban nhân dân thành phố B) cấp ngày 14-7-2004 đứng tên ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T vô hiệu. Do đó, không có giá trị đảm bảo việc thanh toán nợ cho Hợp đồng tín dụng số 10.36.0015 ngày 22-3-2010.

g) Ngày 23-12-2013, Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh B có đơn kháng cáo.

h) Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 48/2014/KDTM-PT ngày 15-8-2014, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh B; giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2013/KDTM-ST ngày 10-12-2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh B về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T.

- Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V - Chi nhánh B số tiền 1.449.573.500 đồng, trong đó tiền gốc là 900.000.000 đồng và tiền lãi là 549.573.500 đồng.
- Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 10.36.0015 ngày 18-3-2010 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần V - Chi nhánh B với ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T về việc thế chấp diện tích 3.989,7m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 5 xã H, thị xã B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp ngày 14-7-2004 đứng tên ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T vô hiệu. Không có giá trị đảm bảo việc thanh toán nợ cho hợp đồng tín dụng số 10.36.0015 ngày 22-3-2010.

i) Sau khi xét xử phúc thẩm, Ngân hàng V có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

j) Ngày 15-8-2014, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 48/2014/KDTM-PT của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh về phần tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 10.36.0015 ngày 18-3-2010 vô hiệu; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên và hủy một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2013/KDTM-ST ngày 10-12-2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về phần tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 10.36.0015 ngày 18-3-2010 vô hiệu; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

k) Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Kháng nghị của Chánh án nhân dân tối cao.

Án lệ số 36/2020/AL về hiệu lực của Hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất khi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất bị thu hồi, hủy bỏ

2. Nhận định của Tòa án

Ngân hàng V và ông Nguyễn Văn C cùng xác nhận giữa Ngân hàng V và ông Nguyễn Văn C, bà Vũ Thị T có ký kết Hợp đồng tín dụng số 10.36.0015 ngày 22-3-2010 và Hợp đồng thế chấp số 10.36.0015 ngày 18-3-2010. Tài sản thế chấp là diện tích đất 3.989,7m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 05 xã H, thị xã B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 14-7-2004 đứng tên ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B ngày 19-3-2010. Theo quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 10 và điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

Nội dung án lệ: Ngày 31-8-2011, Ủy ban nhân dân thị xã B đã ban hành Quyết định số 3063/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 14-7-2004 mang tên ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T. Việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên do có sai sót về diện tích đất và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, bà T. Tuy nhiên việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không mất đi quyền sử dụng hợp pháp phần đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C, bà T, vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Trần Thị Ngọc H, ông Trần Huỳnh L và vợ chồng ông C, bà T đã hoàn tất, các bên không có tranh chấp gì về Hợp đồng chuyển nhượng này.

Mặt khác, trước Khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C, bà T bị thu hồi, ông C, bà T đã thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng nhiều lần để vay tiền, gần nhất là ngày 19-3-2010. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C, bà T với Ngân hàng tuân thủ đúng quy định pháp luật nên Hợp đồng này có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005 cho rằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10.36.0015 ngày 18-3-2010 nêu trên vô hiệu do đối tượng của Hợp đồng thế chấp này không còn là không đúng.

Tại Công văn số 887/CNVPĐK-ĐKCG ngày 28-3-2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác định: Sau khi Ủy ban nhân dân thị xã B ban hành Quyết định số 3063/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493 và Bản án hành chính phúc thẩm số 01/2013/HC-PT ngày 04-01-2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã có các Quyết định Thi hành án theo các bản án dân sự đã có hiệu lực pháp luật mà bà Trần Thị Ngọc H có nghĩa vụ phải Thi hành. Theo đó, đã tổ chức bán đấu giá tài sản diện tích 2.741,1m² đất thuộc thửa 386 tờ bản đồ số 05 xã H, ông Bùi Văn C1 là người trúng đấu giá quyền sử dụng diện tích 2.747,1m² đất. Ngày 14-3-2016, Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA959055 đối với diện tích trúng đấu giá nêu trên cho ông Bùi Văn C1.

Do vậy, để bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các đương sự, Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự để đưa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, bà Trần Thị Ngọc H, ông Bùi Văn C1 và Ủy ban nhân dân thành phố B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới giải quyết toàn diện và triệt để vụ án.

Án lệ số 36/2020/AL về hiệu lực của Hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất khi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất bị thu hồi, hủy bỏ

3. Bình luận Án lệ

Về đối tượng của Hợp đồng thế chấp:

Theo quy định tại Luật Đất đai 2003, để có thể thế chấp bằng quyền sử dụng đất ("QSDĐ") phải thỏa mãn đầy đủ 04 điều kiện:

- (i) Đất thế chấp phải có Giấy chứng nhận QSDĐ;
- (ii) Đất không có tranh chấp;
- (iii) QSDĐ không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- (iv) Đất còn thời hạn sử dụng và chỉ thế chấp QSDĐ trong thời hạn sử dụng và chỉ thế chấp QSDĐ trong thời hạn sử dụng đất còn lại.

Theo định nghĩa của Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013, Giấy chứng nhận QSDĐ là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận QSDĐ của người có QSDĐ (Khoản 20 Điều 4 Luật Đất đai 2003 và Khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013). Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ diễn ra khi người sử dụng đất đã có QSDĐ và chỉ được áp dụng đối với những chủ thể có QSDĐ. Điều này cũng có nghĩa là trên thực tế sẽ có những chủ thể có QSDĐ nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

Như vậy về bản chất, không phải đến khi chủ thể được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thì chủ thể đó mới có QSDĐ. QSDĐ của chủ thể có thể đã phát sinh trước khi chủ thể được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

Theo nội dung ghi nhận của Án lệ, QSDĐ mới là đối tượng của quan hệ thế chấp QSDĐ. Vấn đề quan trọng là cần phải xác định bên thế chấp có QSDĐ và còn QSDĐ sau khi Giấy chứng nhận QSDĐ bị thu hồi hay không? Nội dung nhận định của giám đốc thẩm đã khẳng định: "... Việc thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận QSDĐ không làm mất đi quyền sử dụng hợp pháp phần đất đã nhận chuyển nhượng" của bên thế chấp. Hệ quả của việc này xảy ra chỉ khi việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận QSDĐ "do có sai sót về diện tích đất và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ". Thêm nữa, QSDĐ của bên thế chấp trong vụ án này vẫn còn tồn tại. Đặc biệt, nội dung Án lệ đã nêu rõ giao dịch "đã hoàn tất, các bên không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng này". Khi hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không bị cho là vô hiệu thì QSDĐ của bên nhận chuyển quyền (là bên thế chấp) vẫn được ghi nhận.

Như vậy, trên đây là cơ sở để Án lệ khẳng định là QSDĐ của bên thế chấp "**không bị mất đi**".



Án lệ số 36/2020/AL về hiệu lực của Hợp đồng Thế chấp Quyền sử dụng đất khi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất bị thu hồi, hủy bỏ

Về hiệu lực của Hợp đồng thế chấp:

Việc xác định hiệu lực của Hợp đồng thế chấp trong trường hợp này nhằm ghi nhận nghĩa vụ thực hiện hợp đồng của các bên, đặc biệt, tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều nhận định rằng Hợp đồng thế chấp trong trường hợp này là vô hiệu.

Tại Khoản 1 Điều 411 Bộ luật Dân sự 2005 ("BLDS") quy định "trong trường hợp ngay từ khi ký kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được vì lý do khách quan thì hợp đồng này bị vô hiệu". Nội dung quy định này cũng đã được BLDS 2015 nhắc lại tại Khoản 1 Điều 408. Đối chiếu vụ việc với quy định cũng sẽ nhận thấy vụ việc này không thuộc tình huống áp dụng của Điều luật. Khi giao kết hợp đồng, vợ chồng ông C và bà T, thậm chí cả Ngân hàng V đều không biết việc thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ sẽ xảy ra trong tương lai. Quy định tại Khoản 2 và 3 Điều 411 BLDS 2005 cũng không tương thích vì Giấy chứng nhận QSDĐ trong trường hợp này bị thu hồi với lý do là sai sót về mặt diện tích. Có nghĩa là QSDĐ còn lại sau khi điều chỉnh chính là tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của bị đơn (nếu hợp đồng thế chấp được xác định là có hiệu lực).

Có thể thấy điều kiện tiên quyết để tuyên bố hợp đồng vô hiệu trong trường hợp này là "đối tượng không thể thực hiện được" phải xuất hiện ngay từ thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, theo nội dung vụ việc, do Giấy chứng nhận QSDĐ bị thu hồi xảy ra sau thời điểm các bên giao kết Hợp đồng thế chấp và trên thực tế, tranh chấp về thế chấp QSDĐ phát sinh sau khi hợp đồng thế chấp đã được ký kết nên hợp đồng thế chấp vẫn có giá trị pháp lý.

Như vậy, có thể thấy quyết định giám đốc thẩm của hội đồng thẩm phán TAND tối cao không công nhận bản án sơ thẩm và phúc thẩm khi các bản án tuyên bố hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn hợp lý.

Trên đây là bài viết của TNTP về **"Án lệ số 36/2020/AL về hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thu hồi, hủy bỏ"**. Chúng tôi mong bài viết này sẽ giúp ích cho các quý bạn đọc.

Trân trọng,

BẢN TIN PHÁP LUẬT THÁNG 06/2024

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/