



BẢN TIN PHÁP LUẬT

THÁNG 8/2024

 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

Một số điểm mới đáng chú ý của Luật bảo hiểm xã hội 2024

- Mở rộng đối tượng tham gia bảo hiểm bắt buộc
- Bổ sung quy định về trợ cấp hưu trí xã hội
- Giảm thời gian đóng bảo hiểm xã hội để được hưởng lương hưu
- Trợ cấp thai sản đối với bảo hiểm tự nguyện

Nghị định số 72/2024/NĐ-CP quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo nghị quyết số 142/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội

- Mục tiêu
- Nội dung
- Khuyến nghị

Án lệ số 39/2020/AL về xác định giao dịch dân sự có điều kiện vô hiệu do điều kiện không thể xảy ra

- Tóm tắt vụ án
- Nhận định của Tòa án
- Bình luận Án lệ

Một số điểm mới đáng chú ý của Luật bảo hiểm xã hội 2024

Luật Bảo hiểm Xã hội 2024 đã được Quốc hội khóa 15 Thông qua vào ngày 29/06/2024 và sẽ có hiệu lực vào ngày 01/07/2025 hứa hẹn mang đến nhiều thay đổi theo hướng gia tăng các chế độ, quyền lợi và khuyến khích việc tham gia bảo hiểm xã hội của người lao động cũng như các cá nhân có nhu cầu. Dưới đây là một vài những thay đổi đáng chú ý của Luật Bảo hiểm xã hội 2024 so với Luật Bảo hiểm xã hội 2014.

1. Mở rộng đối tượng tham gia bảo hiểm bắt buộc

Điều 2 Luật Bảo hiểm xã hội 2024 bổ sung thêm một số các đối tượng tham gia bảo hiểm xã hội bắt buộc và bảo hiểm xã hội tự nguyện so với Luật Bảo hiểm xã hội 2014 như sau:

Chủ hộ kinh doanh (có đăng ký kinh doanh);

Người hoạt động không chuyên trách ở thôn, tổ dân phố tương tự như đối với người hoạt động không chuyên trách ở cấp xã;

Người quản lý doanh nghiệp, kiểm soát viên, người đại diện phần vốn nhà nước, người đại diện phần vốn của doanh nghiệp tại công ty và công ty mẹ, người quản lý điều hành hợp tác xã không hưởng tiền lương;

Người lao động làm việc không trọn thời gian (người lao động làm việc theo chế độ linh hoạt);

Trường hợp không giao kết hợp đồng lao động hoặc thỏa thuận bằng tên gọi khác nhưng có nội dung thể hiện về việc làm có trả công, tiền lương và sự quản lý, điều hành, giám sát của một bên, phù hợp với Bộ luật Lao động năm 2019.



Một số điểm mới đáng chú ý của Luật bảo hiểm xã hội 2024

2. Bổ sung quy định về trợ cấp hưu trí xã hội

Trợ cấp hưu trí xã hội, theo quy định tại Khoản 2 Điều 4, được định nghĩa là loại hình bảo hiểm xã hội do ngân sách nhà nước bảo đảm cho người cao tuổi đủ điều kiện theo quy định của Điều 21, bao gồm: (i) Từ đủ 75 tuổi trở lên (Từ 70 đến dưới 75 tuổi đối với trường hợp thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo); (ii) Không hưởng lương hưu hoặc trợ cấp bảo hiểm xã hội hằng tháng, trừ trường hợp khác theo quy định của Chính phủ; (iii) Có văn bản đề nghị hưởng trợ cấp hưu trí xã hội.

Về chế độ trợ cấp hưu trí xã hội được quy định tại Điều 22, cụ thể như sau:

Mức trợ cấp hằng tháng sẽ do Chính phủ quy định, đáp ứng điều kiện phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội và khả năng của ngân sách nhà nước từng thời kỳ. Định kỳ 03 năm, Chính phủ thực hiện rà soát, xem xét việc điều chỉnh mức trợ cấp hưu trí xã hội.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định hỗ trợ thêm cho người hưởng trợ cấp hưu trí xã hội.

Trường hợp người được hưởng chế độ hưu trí xã hội đồng thời thuộc đối tượng hưởng trợ cấp xã hội hằng tháng thì được hưởng chế độ trợ cấp cao hơn.

Người đang hưởng trợ cấp hưu trí xã hội hằng tháng được ngân sách nhà nước đóng bảo hiểm y tế theo quy định của pháp luật về bảo hiểm y tế, khi chết thì tổ chức, cá nhân lo mai táng được nhận hỗ trợ chi phí mai táng theo quy định của pháp luật về người cao tuổi.

Điều 23 quy định về chế độ trợ cấp hàng tháng trong trường hợp không đủ điều kiện hưởng lương hưu và trợ cấp hưu trí xã hội, cụ thể,

Công dân Việt Nam đủ tuổi nghỉ hưu có thời gian đóng bảo hiểm xã hội nhưng không đủ điều kiện hưởng lương hưu và chưa đủ điều kiện hưởng trợ cấp hưu trí xã hội, nếu không hưởng bảo hiểm xã hội một lần và không bảo lưu mà có yêu cầu thì được hưởng trợ cấp hàng tháng từ chính khoản đóng của mình với thời gian hưởng, mức hưởng trợ cấp hàng tháng được xác định căn cứ vào thời gian đóng, căn cứ đóng bảo hiểm xã hội của người lao động.

Người có nhu cầu thụ hưởng sẽ gửi hồ sơ đến cơ quan bảo hiểm xã hội, bao gồm: (i) Sổ bảo hiểm xã hội; (ii) Văn bản đề nghị hưởng trợ cấp hàng tháng. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan bảo hiểm xã hội có trách nhiệm giải quyết; trường hợp không giải quyết thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

Một số điểm mới đáng chú ý của Luật bảo hiểm xã hội 2024

3. Giảm thời gian đóng bảo hiểm xã hội để được hưởng lương hưu

Theo quy định tại Điều 64 và Điều 98 của Luật Bảo hiểm xã hội 2024, đối tượng tham gia bảo hiểm xã hội bắt buộc hay tự nguyện khi có thời gian đóng bảo hiểm xã hội từ đủ 15 năm trở lên thì được hưởng lương hưu. Như vậy, Luật Bảo hiểm xã hội năm 2024 đã giảm thời gian đóng bảo hiểm xã hội xuống còn 15 năm, thay vì 20 năm như quy định tại Luật Bảo hiểm xã hội 2014. Quy định này nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho đối tượng tham gia bảo hiểm xã hội để được hưởng lương hưu, góp phần khuyến khích các đối tượng tham gia lựa chọn hưởng lương hưu thay vì hưởng bảo hiểm xã hội 1 lần.

4. Trợ cấp thai sản đối với bảo hiểm tự nguyện

Nếu như ở Luật Bảo hiểm xã hội 2014, người tham gia bảo hiểm tự nguyện chỉ có chế độ lương hưu và chế độ tử tuất, thì Luật Bảo hiểm xã hội 2024 đã bổ sung thêm trợ cấp thai sản đối với loại hình bảo hiểm này. Điều này sẽ hỗ trợ phần nào cho người tham gia bảo hiểm tự nguyện là nữ giới trong thời kỳ thai sản. Trợ cấp thai sản được quy định từ Điều 94 đến Điều 97 với những nội dung chính như sau:

Về đối tượng được hưởng trợ cấp thai sản bao gồm (i) Lao động nữ sinh con; (ii) Lao động nam có vợ sinh con.

Điều kiện hưởng trợ cấp thai sản: Đối tượng có thời gian đóng bảo hiểm xã hội tự nguyện hoặc vừa có thời gian đóng bảo hiểm xã hội bắt buộc vừa có thời gian đóng bảo hiểm xã hội tự nguyện từ đủ 06 tháng trở lên trong thời gian 12 tháng trước khi sinh con; (ii) Cha hoặc người trực tiếp nuôi dưỡng trong trường hợp chỉ có mẹ tham gia bảo hiểm xã hội mà mẹ chết sau khi sinh con.

Về loại hình bảo hiểm được hưởng trong một số trường hợp:

- Trường hợp cả cha và mẹ cùng tham gia bảo hiểm xã hội đủ điều kiện hưởng trợ cấp thai sản thì chỉ cha hoặc mẹ được hưởng.
- Trường hợp vừa có đủ điều kiện hưởng trợ cấp thai sản trong bảo hiểm xã hội tự nguyện và vừa có đủ điều kiện hưởng chế độ thai sản trong bảo hiểm xã hội bắt buộc thì chỉ được hưởng chế độ thai sản trong bảo hiểm xã hội bắt buộc.
- Trường hợp mẹ đủ điều kiện hưởng chế độ thai sản trong bảo hiểm xã hội bắt buộc, cha đủ điều kiện hưởng trợ cấp thai sản trong bảo hiểm xã hội tự nguyện thì mẹ được hưởng chế độ thai sản trong bảo hiểm xã hội bắt buộc và cha được hưởng trợ cấp thai sản trong bảo hiểm xã hội tự nguyện.
- Trường hợp cha đủ điều kiện hưởng chế độ thai sản trong bảo hiểm xã hội bắt buộc, mẹ đủ điều kiện hưởng trợ cấp thai sản trong bảo hiểm xã hội tự nguyện thì cha được hưởng chế độ thai sản trong bảo hiểm xã hội bắt buộc và mẹ được hưởng trợ cấp thai sản trong bảo hiểm xã hội tự nguyện.

Một số điểm mới đáng chú ý của Luật bảo hiểm xã hội 2024

Mức trợ cấp thai sản: Điều 95 quy định mức trợ cấp thai sản là 2.000.000 đồng cho mỗi con được sinh ra và mỗi thai từ 22 tuần tuổi trở lên chết trong tử cung, thai chết trong khi chuyển dạ. Nếu lao động nữ là người dân tộc thiểu số hoặc là người dân tộc Kinh có chồng là người dân tộc thiểu số thuộc hộ nghèo khi sinh con sẽ được hưởng thêm chính sách hỗ trợ khác.

Về thủ tục: Hồ sơ để nghị hưởng trợ cấp thai sản là một trong các giấy tờ sau đây:

- Bản sao giấy khai sinh hoặc trích lục khai sinh hoặc bản sao giấy chứng sinh của con;
- Trường hợp thai chết trong tử cung, thai chết trong khi chuyển dạ hoặc con chết sau khi sinh mà chưa được cấp giấy chứng sinh thì hồ sơ là một trong các giấy tờ sau đây: (i) Bản chính hoặc bản sao bản tóm tắt hồ sơ bệnh án có thể hiện thông tin con chết; (ii) Bản chính hoặc bản sao giấy ra viện của lao động nữ sinh con có thể hiện thông tin con chết; (iii) Bản sao giấy báo tử của con; (iv) Văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã đối với trường hợp con chết trong thời hạn 24 giờ sau khi sinh.
- Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày sinh con, người lao động có trách nhiệm nộp hồ sơ cho cơ quan bảo hiểm xã hội. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định, cơ quan bảo hiểm xã hội có trách nhiệm giải quyết; trường hợp không giải quyết thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

Nhìn chung, các quy định của Luật Bảo hiểm xã hội 2024 hướng tới việc mở rộng các chế độ bảo hiểm cho các đối tượng tham gia, bổ sung các chế độ trợ cấp cho các đối tượng cụ thể để đảm bảo an sinh xã hội cho những đối tượng đặc biệt, đúng với phương châm "không để ai bị bỏ lại phía sau". Mặt khác, các quy định của Luật Bảo hiểm xã hội 2024 cũng góp phần khuyến khích các đối tượng tham gia bảo hiểm xã hội lựa chọn hưởng chế độ hưu trí thay vì tất toán bảo hiểm xã hội trong một lần, góp phần hướng tới sự cân bằng và ổn định trong hệ thống bảo hiểm xã hội.



Nghị định số 72/2024/NĐ-CP quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo nghị quyết số 142/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội

Nghị định số 72/2024/NĐ-CP về chính sách giảm thuế giá trị gia tăng (GTGT) ("**Nghị định 72**") là một trong những chính sách quan trọng của Chính phủ nhằm hỗ trợ các doanh nghiệp và người tiêu dùng trong bối cảnh kinh tế gặp nhiều khó khăn. Nghị định này được ban hành nhằm giảm bớt gánh nặng tài chính cho các doanh nghiệp, đồng thời kích thích tiêu dùng nội địa, từ đó thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam.

1. Mục tiêu

a) Hỗ trợ doanh nghiệp

Một trong những mục tiêu chính của Nghị định 72 là hỗ trợ các doanh nghiệp, đặc biệt là những doanh nghiệp nhỏ và vừa, bằng cách giảm mức thuế GTGT mà họ phải nộp. Điều này giúp giảm chi phí sản xuất, từ đó tăng khả năng cạnh tranh trên thị trường trong nước và quốc tế.

b) Kích thích tiêu dùng

Việc giảm thuế GTGT cũng trực tiếp ảnh hưởng đến giá cả hàng hóa và dịch vụ trên thị trường. Khi mức thuế này giảm, giá sản phẩm và dịch vụ sẽ giảm theo, từ đó kích thích nhu cầu tiêu dùng của người dân.

c) Thúc đẩy tăng trưởng kinh tế

Bằng cách giảm gánh nặng thuế cho doanh nghiệp và kích thích tiêu dùng, Nghị định 72 đóng góp vào mục tiêu tổng thể của Chính phủ là thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong bối cảnh toàn cầu còn nhiều biến động.

2. Nội dung

a) Đối tượng áp dụng

Nghị định 72 áp dụng cho tất cả các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân kinh doanh các mặt hàng và dịch vụ chịu thuế GTGT, ngoại trừ một số nhóm hàng hóa, dịch vụ đặc thù sau:

Viễn thông, hoạt động tài chính, ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm, kinh doanh bất động sản, kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn, sản phẩm khai khoáng (không kể khai thác than), than cốc, dầu mỏ tinh chế, sản phẩm hoá chất.

Sản phẩm hàng hóa và dịch vụ chịu thuế tiêu thụ đặc biệt.

Công nghệ thông tin theo pháp luật về công nghệ thông tin.

Chi tiết các nhóm hàng hóa, dịch vụ đặc thù không được hưởng ưu đãi giảm thuế giá trị gia tăng được thể hiện ở các Phụ lục I, II, III ban hành kèm theo Nghị định 72.

b) Mức giảm thuế

Mức thuế GTGT được giảm từ 10% xuống 8% cho hầu hết các hàng hóa và dịch vụ chịu thuế. Tuy nhiên, một số nhóm hàng hóa và dịch vụ được giảm xuống mức 5% nhằm hỗ trợ tối đa cho các lĩnh vực quan trọng.

Nghị định số 72/2024/NĐ-CP quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo nghị quyết số 142/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội



Cơ sở kinh doanh (bao gồm cả hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh) tính thuế giá trị gia tăng theo phương pháp tỷ lệ % trên doanh thu được giảm 20% mức tỷ lệ % để tính thuế giá trị gia tăng khi thực hiện xuất hóa đơn đối với hàng hóa, dịch vụ được giảm thuế giá trị gia tăng theo quy định tại Khoản 1 Điều 2 Nghị định 72.

c) Thời gian áp dụng chính sách giảm thuế GTGT

Chính sách giảm thuế GTGT được áp dụng từ ngày 01 tháng 7 năm 2024 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2024.

3. Khuyến nghị

a) Giám Sát và Thực Thi

Một trong những thách thức lớn nhất là việc giám sát thực thi chính sách một cách hiệu quả. Các cơ quan chức năng cần phối hợp chặt chẽ để đảm bảo rằng các doanh nghiệp tuân thủ đúng quy định và không lợi dụng chính sách để trốn thuế.

b) Đảm Bảo Tính Bền Vững

Chính sách giảm thuế GTGT chỉ là một giải pháp ngắn hạn nhằm kích thích phát triển kinh tế. Để đảm bảo tính bền vững, Chính phủ cần có các biện pháp bổ sung để duy trì đà tăng trưởng, chẳng hạn như cải cách hành chính, hỗ trợ doanh nghiệp trong đổi mới sáng tạo và tăng cường khả năng tiếp cận nguồn vốn.

c) Đánh Giá và Điều Chỉnh

Chính phủ cần thường xuyên đánh giá tác động của Nghị định 72 để có thể kịp thời điều chỉnh các chính sách liên quan nếu cần thiết, nhằm đạt được mục tiêu dài hạn về phát triển kinh tế và xã hội.

Nghị định 72 về chính sách giảm thuế GTGT là một bước đi quan trọng của Chính phủ trong bối cảnh kinh tế gặp nhiều thách thức. Chính sách này không chỉ giúp giảm bớt gánh nặng tài chính cho doanh nghiệp và người tiêu dùng mà còn tạo động lực mới cho sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam. Tuy nhiên, để đạt được hiệu quả tối ưu, cần có sự giám sát chặt chẽ và các biện pháp hỗ trợ đồng bộ từ Chính phủ và các cơ quan chức năng. Chính sách giảm thuế GTGT, nếu được thực hiện đúng đắn, sẽ góp phần quan trọng vào việc đạt được các mục tiêu kinh tế - xã hội của đất nước trong những năm tới.

Án lệ số 39/2020/AL về xác định giao dịch dân sự có điều kiện vô hiệu do điều kiện không thể xảy ra

Trong pháp luật dân sự, Hợp đồng có điều kiện được hiểu là những hợp đồng mà khi giao kết, các bên thỏa thuận để xác định về một sự kiện mà khi sự kiện đó xảy ra thì hợp đồng mới phát sinh, thực hiện hoặc chấm dứt. Từ một tranh chấp phát sinh khi bên bán đã nhận được tiền nhưng sự kiện là điều kiện của hợp đồng lại không diễn ra nên bên mua yêu cầu bên bán phải hoàn trả tiền và yêu cầu tòa án không công nhận hợp đồng, Án lệ số 39/2020/AL đã đưa ra quan điểm để giải quyết các tranh chấp phát sinh có liên quan đến loại giao dịch có điều kiện này. Trong bài viết này, luật sư của TNTP sẽ phân tích nội dung của Án lệ số 39/2020/AL.

1. Tóm tắt vụ án

a) Năm 1982, gia đình cụ Nguyễn Viết L (chết năm 1985) và cụ Trần Văn C (chết năm 2011) cùng 03 người con là ông Lê Minh S, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T2 được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cấp cho sử dụng tầng trệt phía trước căn nhà số 182 đường A, phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Tháng 5-1989, cụ C cho Chi nhánh Công ty Du lịch T thuê một phần nhà có diện tích 50,85m², vị trí góc 2 mặt tiền đường A - Đ để mở cửa hàng dịch vụ tổng hợp. Bà C1 khi đó lấy tư cách là chủ hàng trưởng, cùng chồng là ông Nguyễn Công H trực tiếp kinh doanh và đại diện cho Chi nhánh Công ty Du lịch T trả tiền thuê nhà tháng 6-1989 là 2,3 chỉ vàng 24K và trả tiếp tiền thuê từ tháng 7-1989 đến tháng 12-1992 là 75 chỉ vàng 24K, đợt một trả vào ngày 10-7-1989 là 35 chỉ vàng 24K, đợt hai trả 40 chỉ vàng vào ngày 01-9-1989. Tổng cộng cụ C nhận 7,5 lượng vàng 24K.

c) Tháng 12-1989, Chi nhánh Công ty Du lịch T kinh doanh không hiệu quả nên giao cho bà C1 tiếp tục kinh doanh và thực hiện việc trả tiền thuê cho đến hết tháng 02-2002. Kể từ tháng 3-2002 đến nay bà C1 và ông H vẫn ở tại phần diện tích này và không trả tiền thuê nhà, một phần nhà hiện do bà T1 sử dụng, một phần do bà K sử dụng.

d) Quá trình bà C1, ông H sử dụng nhà có xây dựng, sửa chữa nên phần diện tích đang tranh chấp có giá trị tính theo biên bản định giá ngày 22-01-2014 là 1.427.421.900 đồng. Đối với Hợp đồng liên kết số 05 ký ngày 20-5-1989 ký với Chi nhánh Công ty Du lịch T, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết và rút yêu cầu buộc Công ty TNHH một thành viên Du lịch T trả 1,48 lượng vàng 24K tiền thuê nhà.

e) Do hai bên không có việc mua bán nhà và không còn quan hệ thuê nhà nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ bản cam kết do cụ Trần Văn C và bà Trần Thị C1 lập và ký ngày 10-7-1989; buộc bà C1, ông H trả ngay phần nhà đang ở nhờ. Đồng ý trả cho bà C1, ông H chi phí sửa chữa lại nhà là 64.105.000 đồng.

f) Bị đơn là ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1 trình bày:

Năm 1989, ông H, bà C1 có sang nhượng một phần diện tích khoảng hơn 40m² nằm trong nhà 182 đường A, quận D của cụ Trần Văn C với giá 7,5 lượng vàng 24K, hai bên có viết giấy tay bán nhà vào ngày 10-7-1989, ông H, bà C1 đã giao đủ số vàng này cho cụ C, sau đó đưa thêm 05 chỉ, tổng cộng giá bán là 08 lượng vàng 24K. Phần diện tích sang nhượng có vị trí tại góc 2 mặt tiền đường A - Đ. Vào thời điểm đó, cụ C đang thuê căn nhà trên của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, nên chưa được cấp chủ quyền nhà, do đó hai bên chỉ viết giấy tay, không ký được hợp đồng mua bán

Án lệ số 39/2020/AL về xác định giao dịch dân sự có điều kiện vô hiệu do điều kiện không thể xảy ra

Sau đó, ông H, bà C1 đã sang nhượng lại cho bà Trần Thị Kim T1 một phần nhà có diện tích khoảng 16m², việc sang nhượng với bà T1 chỉ thỏa thuận bằng miệng.

Khoảng năm 2005, ông H, bà C1 có hợp tác kinh doanh với bà Lương Thị K tại phần diện tích trên.

Theo bản cam kết giữa hai bên tại giấy viết tay ngày 10-7-1989 thì khi nào Nhà nước cho cụ C mua hóa giá nhà thì ông H, bà C1 phải trả tiền hóa giá phần diện tích đã sang nhượng và cụ C có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sở hữu phần diện tích đã sang nhượng cho ông H, bà C1. Đồng thời, căn cứ Luật Đất đai năm 2003 thì ông H, bà C1 đã sử dụng nhà và đất trên 25 năm nên phải được công nhận quyền sử dụng đất và nhà, nên yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng nhà theo Bản cam kết ngày 10-7-1989 vì đây là giao dịch dân sự có điều kiện.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ C yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ là không có cơ sở vì theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà thì cụ C chỉ có quyền sở hữu 167m² còn phần diện tích trên cụ C không có quyền sở hữu, nên không có quyền khởi kiện, ông H, bà C1 không chấp nhận. Do tranh chấp phát sinh năm 1989 đã hết thời hiệu, nên yêu cầu đình chỉ vụ án.

Việc sang nhượng một phần diện tích cho bà T1 và việc hợp tác kinh doanh với bà K không yêu cầu giải quyết. Quá trình sử dụng ông H, bà C1 có sửa chữa lại nhà với chi phí sửa chữa tính theo bản chiết tính là 64.105.000 đồng, trường hợp Tòa án không công nhận việc chuyển nhượng nhà thì yêu cầu phải trả lại số tiền đã sửa chữa này.

g) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Kim T1 trình bày:

Bà T1 có sang nhượng lại của bà C1 một phần nhà số 182 đường A, phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích khoảng 16m² vào năm 1989, với giá 04 lượng vàng, việc sang nhượng không làm giấy tờ. Nay bà T1 yêu cầu phía cụ C phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho ông H, bà C1. Việc sang nhượng giữa bà T1 với ông H, bà C1 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đồng thời, theo bà T1 thì phần diện tích các bên đang tranh chấp là phần sử dụng chung của các hộ trong nhà 182 đường A, phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ C không có quyền sở hữu nên không có quyền khởi kiện.

h) Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Quản lý kinh doanh nhà N do bà Phạm Thúy H1 đại diện trình bày:

Công ty Quản lý kinh doanh nhà N tiến hành bán nhà số 182 đường A, phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh vào năm 2001, trước khi bán có lập biên bản kiểm tra phần diện tích do từng hộ sử dụng. Theo nội dung biên bản thì phần diện tích nhà ở và đất ở các đương sự đang tranh chấp nằm trong lộ giới thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu (cụ C - đã chết) cho đến khi Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án mở rộng lộ giới. Việc cụ C cho ở nhờ, cho thuê, chuyển nhượng là trái với quy định nên Công ty Quản lý nhà N không đồng ý. Yêu cầu xét xử theo quy định của pháp luật.

Ấn lệ số 39/2020/AL về xác định giao dịch dân sự có điều kiện vô hiệu do điều kiện không thể xảy ra

i) Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/DS-ST ngày 27-7-2006, Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Hủy cam kết ngày 10-7-1989 giữa cụ C với ông H, bà C1.

Ông H, bà C1, bà T1, bà K có trách nhiệm giao lại cho cụ C một phần tầng trệt nhà 182 đường A, phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 50,85m².

Cụ C trả ông H, bà C1: 08 lượng vàng đã nhận + 27,49 lượng vàng thiết hại + 64.105.000 đồng tiền sửa chữa. Tổng cộng 35,49 lượng vàng và 64.105.000 đồng.

j) Nguyên đơn và bị đơn đều có đơn kháng cáo.

k) Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 188/2007/DS-PT ngày 07-02-2007, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Sửa một phần Bản án sơ thẩm:

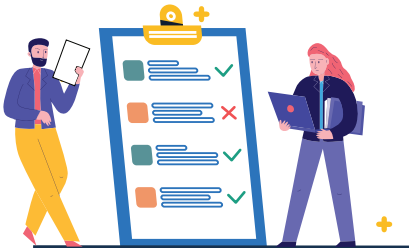
Công nhận Hợp đồng mua bán nhà giữa cụ Trần Văn C với ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1 theo giấy cam kết ngày 10-7-1989.

Cụ C có trách nhiệm chuyển quyền sở hữu nhà cho ông H, bà C1.

Ông H, bà C1 trả cụ C tiền hóa giá nhà 169.432.000 đồng.

l) Tại Quyết định số 138/QĐ-KNGĐT-VS ngày 13-11-2007, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

m) Tại Quyết định giám đốc thẩm số 01/2008/DS-GĐT ngày 25-01-2008, Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao quyết định: *Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 28/DS-ST ngày 27-7-2006 của Tòa án nhân dân Quận 3 và hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 188/2007/DS-PT ngày 07-02-2007 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 3 xét xử theo thủ tục sơ thẩm.*



Án lệ số 39/2020/AL về xác định giao dịch dân sự có điều kiện vô hiệu do điều kiện không thể xảy ra

n) Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2014/DS-ST ngày 16-4-2014, Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Trần Văn C.

Tuyên bố bản cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng một phần căn nhà số 182 đường A, phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 10-7-1989 giữa cụ Trần Văn C và bà Trần Thị C1 là vô hiệu.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Trần Văn C là bà Lê Thị Minh C2, ông Lê Minh S, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T2 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1 số vàng đã nhận là 08 lượng vàng 24k = 276.320.000 đồng.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Trần Văn C là bà Lê Thị Minh C2, ông Lê Minh S, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T2 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1 chi phí xây dựng, sửa chữa nhà là 64.105.000 đồng.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Trần Văn C là bà Lê Thị Minh C2, ông Lê Minh S, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T2 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1 số tiền là 575.550.950 đồng.

Buộc ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Kim T1, bà Lương Thị K phải có trách nhiệm giao trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Trần Văn C là bà Lê Thị Minh C2, ông Lê Minh S, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T2 phần diện tích nhà và đất trong căn nhà số 182 đường A, phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: Diện tích nhà và đất trong nhà chính có lầu, phù hợp quy hoạch là 8,11m² + diện tích nhà và đất trong lộ giới là 42,74m².

o) Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

p) Ngày 24/4/2014, ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Kim T1 có đơn kháng cáo.

q) Ngày 28/4/2014, bà Lê Thị Minh C2 có đơn kháng cáo.

r) Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1515/2014/DS-PT ngày 01-12-2014, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Minh C2, bà Trần Thị C1, ông Nguyễn Công H và bà Trần Thị Kim T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

s) Sau khi xét xử phúc thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 1515/2014/DS-PT ngày 01/12/2014.

Án lệ số 39/2020/AL về xác định giao dịch dân sự có điều kiện vô hiệu do điều kiện không thể xảy ra

t) Tại Quyết định kháng nghị số 38/KNGĐT-VC3-V2 ngày 21-3-2016, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 1515/2014/DS-PT ngày 01-12-2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2014/DS-ST ngày 16-4-2014 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại.

u) Tại Quyết định giám đốc thẩm số 234/2016/DS-GĐT ngày 09-9-2016, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận Kháng nghị số 38/KNGĐT-VC3-V2 ngày 21-3-2016 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 1515/2014/DS-PT ngày 01-12-2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

v) Ngày 21/01/2017, ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Kim T1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm số 234/2016/DS-GĐT ngày 09-9-2016 nêu trên.

w) Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 56/2019/KN-DS ngày 05-8-2019, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Quyết định giám đốc thẩm số 234/2016/DS-GĐT ngày 09-9-2016 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp 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 Quyết định giám đốc thẩm số 234/2016/DS-GĐT ngày 09-9-2016 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 1515/2014/DS-PT ngày 01-12-2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2014/DS-ST ngày 16-4-2014 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

x) Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.



Án lệ số 39/2020/AL về xác định giao dịch dân sự có điều kiện vô hiệu do điều kiện không thể xảy ra

2. Nhận định của Tòa Án

2.1. Hồ sơ, chứng cứ vụ án thể hiện, ngày 10-7-1989, cụ Trần Văn C và bà Trần Thị C1 ký Bàn cam kết và Giấy biên nhận với nội dung: Cụ C có nhận của bà C1 75 chỉ vàng, cho vợ chồng bà C1 toàn quyền sử dụng phần diện tích 45m² tại căn nhà số 182 đường A, phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; cụ C không bao giờ đòi lại nhà, cũng như vợ chồng bà C1 không đòi lại vàng; khi nào Nhà nước cho cụ C mua hóa giá nhà thì ông H, bà C1 phải trả tiền hóa giá phần diện tích đang sử dụng và cụ C có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sở hữu phần diện tích đã sang nhượng cho ông H, bà C1.

[Nội dung Án lệ] Như vậy, có cơ sở xác định cụ C đã thỏa thuận bán một phần căn nhà số 182 đường A đang thuê của Nhà nước cho bà C1 với điều kiện khi cụ C được Nhà nước hóa giá, hay nói cách khác, giao dịch giữa cụ C và bà C1 là giao dịch dân sự có điều kiện, khi nào cụ C được Nhà nước bán hóa giá nhà thì giao dịch phát sinh hiệu lực. Điều 23 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 quy định: *“Trong trường hợp các bên thỏa thuận về một sự kiện là điều kiện thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng, thì khi sự kiện đó xảy ra, hợp đồng phải được thực hiện hoặc chấm dứt”*. Điều kiện thỏa thuận trong hợp đồng tuy không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nhưng trong phần nhà đất cụ C thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C1 có diện tích 42,74m² nằm trong lộ giới, Nhà nước không hóa giá và không công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của cụ C cho nên phần lớn điều kiện đó không xảy ra. Vì vậy, sự thỏa thuận giữa cụ C với bà C1 không phát sinh hiệu lực, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ.

2.2. Theo quy định tại Điều 21 Luật Nhà ở năm 2005, điểm h khoản 1 Điều 10 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật. Vì phần nhà đất có diện tích 42,74m² đang tranh chấp nằm trong lộ giới, Nhà nước không hóa giá, không công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho cụ C thì cụ C và những người thừa kế của cụ C không có quyền kiện đòi phần diện tích nhà đất đó.

Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm buộc ông H, bà C1, bà T1, bà K phải có trách nhiệm giao trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ C phần diện tích nhà và đất thuộc lộ giới, Nhà nước không công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không nhận thấy sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm, từ đó tuyên không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án phúc thẩm là không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Án lệ số 39/2020/AL về xác định giao dịch dân sự có điều kiện vô hiệu do điều kiện không thể xảy ra

3. Bình luận Án lệ

3.1. Tại Khoản 6 Điều 402 Bộ luật Dân sự 2015 có quy định *"Hợp đồng có điều kiện là hợp đồng mà việc thực hiện phụ thuộc vào việc phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt một sự kiện nhất định."*

Để hiểu rõ hơn thì loại hợp đồng này mang tính chất đặc trưng là hợp đồng được hình thành trên cơ sở những điều kiện nhất định (ví dụ như điều kiện phát sinh, điều kiện thực hiện, điều kiện hủy bỏ hợp đồng). Điều kiện này diễn ra thì nghĩa vụ thực hiện hợp đồng của một bên hoặc các bên sẽ phát sinh.

Đối chiếu với trường hợp của Án lệ này, thỏa thuận tại Bản cam kết ngày 10-7-1989 của cụ C với bà C1 và ông H có nội dung phù hợp với bản chất của Hợp đồng có điều kiện, tức khi nào thửa đất được Nhà nước hóa giá thì các bên sẽ tiến hành thủ tục mua bán và chuyển nhượng.

3.2. Tại nhận định của Tòa án đã ghi nhận *"có cơ sở xác định cụ C đã thỏa thuận bán một phần căn nhà số 182 đường A đang thuê của Nhà nước cho bà C1 với điều kiện khi cụ C được Nhà nước hóa giá, hay nói cách khác, giao dịch giữa cụ C và bà C1 là giao dịch dân sự có điều kiện, khi nào cụ C được Nhà nước bán hóa giá nhà thì giao dịch phát sinh hiệu lực"* đã thể hiện rõ ràng về điều kiện trong hợp đồng mua bán nhà, mặc dù hợp đồng chưa có hiệu lực nhưng giữa các bên đã thỏa thuận điều kiện phát sinh thực hiện. Tòa án đã xác định đây là giao dịch có điều kiện.

Do đó, việc Tòa án nhận định *"giao dịch dân sự có điều kiện nhưng vô hiệu do điều kiện của hợp đồng không thể xảy ra"* là hợp lý, vì đối tượng của giao dịch là căn nhà chưa được hóa giá. Kể từ thời điểm các bên tiến hành giao dịch thì bên bán chỉ đang thuê nhà vẫn thuộc sở hữu của Nhà nước. Khi nào nhà ở vẫn chưa được hóa giá thì bên bán vẫn chưa được cấp quyền sở hữu đối với căn nhà. Việc bên mua được chuyển nhượng quyền sở hữu phần diện tích đã được thỏa thuận sang nhượng sau khi bên bán được cấp quyền chỉ là điều kiện trong tương lai không chắc chắn có thể xảy ra. Thực tế vụ việc cho thấy Nhà nước đã không tiến hành hóa giá và không công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà, như vậy điều kiện phát sinh hiệu lực của giao dịch đã không xảy ra và do đó thỏa thuận giữa bên mua và bên bán bị vô hiệu.

BẢN TIN PHÁP LUẬT THÁNG 08/2024

CÔNG TY LUẬT TNHH QUỐC TẾ TNTP & 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 Ngũ Tứ Sả, 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/