

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

PHẠM THỊ THẢO

**GIAO DỊCH DÂN SỰ VÔ HIỆU
VỀ HÌNH THỨC
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

HÀ NỘI, năm 2017

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

PHẠM THỊ THẢO

**GIAO DỊCH DÂN SỰ VÔ HIỆU
VỀ HÌNH THỨC
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

Chuyên ngành : Luật kinh tế

Mã số : 60.38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:
PGS.TS. HÀ THỊ MAI HIÊN**

HÀ NỘI, năm 2017

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi.

Các tư liệu sử dụng trong luận văn này hoàn toàn trung thực, có nguồn gốc, xuất xứ rõ ràng. Những kết quả của luận văn chưa được công bố trong bất cứ công trình nào khác.

Tác giả

Phạm Thị Thảo

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA GIAO DỊCH DÂN SỰ VÔ HIỆU VỀ HÌNH THỨC	8
1.1. Khái niệm, đặc điểm giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.....	8
1.2. Mục đích, nội dung pháp luật điều chỉnh giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.....	19
1.3. Khái quát pháp luật Việt Nam về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức qua các giai đoạn phát triển	22
1.4. Hợp đồng dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo pháp luật Việt Nam:	30
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ VÔ HIỆU VỀ HÌNH THỨC	33
2.1. Nội dung pháp luật hiện hành về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.....	33
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.....	38
2.3. Công tác xét xử các loại án liên quan đến giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.....	42
2.4. Một số ví dụ điển hình về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.....	44
2.5. Những bất cập trong quá trình xử lý giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.....	52
CHƯƠNG 3. PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ TĂNG CƯỜNG ĐẢM BẢO THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ VÔ HIỆU VỀ HÌNH THỨC Ở VIỆT NAM	59

3.1. Phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.....	59
3.2. Những kiến nghị, giải pháp tăng cường đảm bảo thực hiện pháp luật đối với giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức	62
KẾT LUẬN	66

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BLDS : Bộ luật dân sự

GDDS : giao dịch dân sự

Việt Nam : Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam

DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ

Số hiệu biểu đồ	Tên biểu đồ	Trang
2.1	Biểu đồ số liệu giải quyết sơ thẩm các loại vụ án của ngành Tòa án qua các năm	38
2.2	Biểu đồ số liệu giải quyết Phúc thẩm các loại vụ án của ngành Tòa án qua các năm	39
2.3	Biểu đồ số liệu giải quyết giám đốc thẩm các loại vụ án của ngành Tòa án qua các năm	40

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Giao dịch dân sự là một quan hệ pháp luật phổ biến trong đời sống xã hội được biểu hiện dưới những hình thức nhất định, như lời nói (bằng miệng), văn bản, bằng hành vi. Hình thức của giao dịch dân sự được xác định tùy thuộc vào từng thể loại giao dịch, nhằm bảo vệ tốt nhất quyền và lợi ích cho các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật dân sự, đồng thời là căn cứ cho việc kiểm soát, quản lý nhà nước đối với các hoạt động kinh tế - xã hội. Trong giai đoạn hiện nay, khi số lượng và giá trị tài sản trong GDDS ngày càng lớn, đa dạng và phong phú thì vấn đề không tuân thủ đúng quy định về hình thức của GDDS cũng nảy sinh nhiều dạng tranh chấp phức tạp. Thực tế là có quá nhiều GDDS vi phạm quy định về hình thức để lại những thiệt hại cho bản thân những người giao kết, người thực hiện cũng như hậu quả để lại cho xã hội là quá lớn. Hậu quả đó mang tính diện rộng, ảnh hưởng đến nhiều người, nhiều mối quan hệ xã hội khác, nhiều đối tượng khác; gây tâm lý hoang mang, nhiều gia đình điều đứng, đẩy nhiều người đến bước đường cùng. Nên việc nghiên cứu nguyên nhân dẫn đến những GDDS vô hiệu về hình thức để tìm ra cách giải quyết, khắc phục sao cho hiệu quả nhất, tránh rủi ro nhất có thể nhằm giảm thiểu thiệt hại cho các cá nhân, tổ chức cũng như xã hội là hết sức cần thiết. Đặc biệt trong nền kinh tế thị trường hiện nay việc tự do khế ước, tự do thỏa thuận đã gây ra những hệ lụy khó ngờ đối với một số người thiếu am hiểu về pháp luật thì việc nghiên cứu về đề tài này càng tăng tính cấp thiết của nó.

BLDS nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2015 vừa mới ban hành có hiệu lực vào ngày 01.01.2017, nhưng việc hiểu và áp dụng những quy định đó trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức thực tế còn nhiều bất cập. Trong

thực tiễn thì các quy định của pháp luật về GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức có những cách hiểu khác nhau, dẫn tới việc nhận định và quyết định không giống nhau của một số bản án giải quyết cùng một loại tranh chấp. Do vậy, việc nghiên cứu nhằm làm rõ những quy định của pháp luật Việt Nam về GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức đáp ứng kịp thời những đòi hỏi của lý luận và thực tiễn. Với việc nghiên cứu đề tài này, tác giả muốn hoàn thiện hơn nữa những quy định pháp luật về GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, nhằm mục đích nâng cao hơn nữa hiệu quả điều chỉnh của các quy định pháp luật hiện hành về loại GDDS này trong BLDS Việt Nam.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Cũng như các loại GDDS khác, GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức cũng được hầu hết các luật gia, các nhà lập pháp của các nước trên thế giới nghiên cứu. Có thể dễ nhận thấy rằng hình thức của GDDS trong một số lĩnh vực, một số trường hợp là bắt buộc, là cần thiết bởi tính đặc thù, tính ảnh hưởng, hậu quả pháp lý của loại giao dịch đó mà cần phải quy định về hình thức cho GDDS đó. Ở Việt Nam, qua các thời kỳ từ các BLDS sơ khai như Bộ luật Hồng Đức cho đến nay thì vấn đề GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức có ít nhiều đề cập đến đặc biệt BLDS Việt Nam năm 1995 và BLDS Việt Nam năm 2005. Hiện nay, BLDS năm 2015 quy định về GDDS vô hiệu không tuân thủ quy định về hình thức cũng được quy định rõ ràng, cụ thể hơn trước. Tuy nhiên, quá trình thực hiện bộ luật này cũng còn nhiều vấn đề cần trao đổi.

Nhận thức được điều này, tác giả luận văn đã nghiên cứu trong một diện hẹp về các điều kiện để GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, nhằm làm sáng tỏ việc xác định các điều kiện có hiệu lực của một GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định của

BLDS năm 2015, so sánh với các quy định có trong các BLDS trước đó. Với kết quả nghiên cứu của đề tài “GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo pháp luật Việt Nam” sẽ giúp các cơ quan lập pháp ban hành văn bản dưới luật để hoàn thiện những quy định về điều kiện có hiệu lực của các GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, đồng thời giúp các cơ quan áp dụng pháp luật trong việc nhận thức đúng đắn và toàn diện khi giải quyết các tranh chấp liên quan đến GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Xuất phát từ việc hiện nay có quá nhiều GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức mà hậu quả của nó để lại cho xã hội là quá lớn. Nên mục đích mà tôi nghiên cứu đề tài này là nhằm chỉ rõ những quy định hiện hành, cũng như những quy định từ xưa đến nay liên quan về GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức như văn bản áp dụng; thời hiệu; hậu quả pháp lý; cách xử lý một số trường hợp ngoại lệ, ... Từ đó tôi rút ra những bất cập xảy ra trong công tác xét xử, cũng như một số bất cập nhìn thấy khi bản thân giao kết hoặc thực hiện những giao dịch liên quan đến GDDS vô hiệu về hình thức. Và mục đích cuối cùng đó là tôi muốn đưa loại giao dịch dân sự này vào đời sống xã hội một cách lành mạnh, giảm thiệt hại đến mức thấp nhất có thể cho người dân nói riêng và cho Nhà nước nói chung bởi một xã hội phát triển ổn định khi có một hệ thống pháp luật bền vững.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Trên cơ sở mục đích của đề tài, nhiệm vụ bài nghiên cứu của tôi là đi sâu phân tích những quy định pháp luật hiện hành về GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức; thực trạng trong công tác xét xử các vụ án liên quan đến GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức và đưa ra

những hướng hoàn thiện, giải pháp khắc phục những bất cập đang tồn tại nhằm giảm thiểu những thiệt hại mà loại giao dịch này mang lại cho xã hội. Bên cạnh đó hoàn thiện chế định pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu về hình thức.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề tài là những GDDS được xác lập không tuân thủ quy định về hình thức của giao dịch mà pháp luật quy định bắt buộc phải tuân thủ.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Nội dung của luận văn chỉ nghiên cứu các quy định về GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức được quy định trong BLDS nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam 2015 và có sự đối chiếu với những quy định tương ứng trong các BLDS của Việt Nam trước đó. Qua đó, tác giả so sánh, đối chiếu với những quy định của pháp luật trước đó về vấn đề này để làm nổi bật tính hiện đại, cụ thể và những bất cập có thể nhìn thấy của những quy định trong BLDS mới ban hành.

Trên cơ sở đối tượng nghiên cứu là những GDDS được xác lập không tuân thủ quy định về hình thức của giao dịch, phạm vi nghiên cứu của đề tài xoay quanh những GDDS không tuân thủ quy định về hình thức; nghiên cứu tâm lý của những đối tượng khi thực hiện loại giao dịch này; địa bàn nghiên cứu là trên toàn lãnh thổ Việt Nam trong thời gian 10 năm từ các năm 2006 đến nay.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Dựa trên phương pháp luận của Chủ nghĩa Mác – Lê Nin và tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước và pháp luật. Tôi sử dụng phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật lịch sử và chủ nghĩa duy vật biện chứng để làm đề tài của mình. Ngoài ra, tôi còn áp dụng các phương pháp khoa học khác như: So sánh, phân tích, thống kê, tổng hợp, ... để giải quyết những vấn đề mà đề tài đặt ra về GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Bằng những phương pháp nghiên cứu của mình, tôi thống kê, tổng kết lại những tồn tại mà giao dịch này đem lại cho xã hội, cũng như hệ thống lại những quan điểm của những người làm công tác xét xử nhận định về loại giao dịch này mà có những giải pháp kiến nghị nhằm hoàn thiện loại giao dịch này và đặc biệt bản thân đưa ra những vấn đề dự đoán sẽ xảy ra trong tương lai khi áp dụng Bộ luật dân sự Việt Nam năm 2015 đối với những quy định về giao dịch dân sự vô hiệu về hình thức, đem lại lợi ích lớn nhất cho xã hội. Một số vụ án điển hình, và số liệu thống kê của ngành Tòa án nhân dân cũng được tham khảo để việc nghiên cứu được toàn diện và sâu sắc hơn.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Để nghiên cứu đề tài của mình tôi chủ yếu dùng các phương pháp nghiên cứu như: phương pháp nghiên cứu tài liệu, các bản án đã xét xử của Tòa án các cấp; phương pháp quan sát hiện tượng thực tế thông qua công tác của tôi trong ngành Tòa án; phương pháp thống kê toán học; phương pháp phỏng vấn sâu những người trong cuộc mà đã xác lập những GDDS bị tuyên là vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức; phương pháp hỏi ý kiến của những chuyên gia, những người từng nghiên cứu về lĩnh vực này.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

6.1. Ý nghĩa lý luận

Luận văn phân tích có hệ thống các quy định pháp luật Việt Nam về GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Qua nghiên cứu, luận văn chỉ ra những quy định hợp lý và những điểm bất cập, khó thực thi của BLDS năm 2015 và những điểm cần có hướng dẫn cụ thể bởi để có nhiều cách hiểu khác nhau nếu không ban hành văn bản hướng dẫn thi hành và bản thân mạnh dạng đưa ra quan điểm riêng nhằm hoàn thiện chế định giao dịch dân sự vô hiệu về hình thức trong pháp luật Việt Nam.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn

Đây là lần đầu tiên có tác giả nghiên cứu độc lập GDDS vô hiệu do không tuân thủ về hình thức có đối chiếu với các quy định pháp luật từ trước đến nay. Nên luận văn là cơ sở để tham khảo, nghiên cứu việc giải quyết các tranh chấp về GDDS vô hiệu do không tuân thủ về hình thức trong thực tế. Bởi luận văn có hệ thống các quy định pháp luật về vấn đề này, có so sánh, phân tích, đưa ra những nhận xét thiết thực và đặc biệt luận văn có chỉ ra những bất cập, những điểm cần phải có hướng dẫn cụ thể và phương hướng hoàn thiện pháp luật về GDDS vô hiệu do không tuân thủ về hình thức trong tương lai.

7. Cơ cấu của luận văn

Chương 1. Cơ sở lý luận của giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

1.1. Khái niệm, đặc điểm GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

1.2. Mục đích, nội dung pháp luật điều chỉnh GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

1.3. Khái quát pháp luật Việt Nam về GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức qua các giai đoạn phát triển.

Chương 2. Thực trạng pháp luật Việt Nam về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

2.1. Nội dung pháp luật hiện hành về GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

2.3. Một số ví dụ điển hình về GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

2.4. Những bất cập trong quá trình xử lý GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Chương 3. Phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật và tăng cường đảm bảo thực hiện pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức ở Việt Nam

3.1. Phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

3.2. Những kiến nghị, giải pháp tăng cường đảm bảo thực hiện pháp luật đối với GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

CHƯƠNG 1

CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA GIAO DỊCH DÂN SỰ VÔ HIỆU VỀ HÌNH THỨC

1.1. Khái niệm, đặc điểm giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

1.1.1. Khái niệm giao dịch dân sự

Giao dịch là một trong những phương tiện hữu hiệu để loài người thỏa mãn nhu cầu nhân sinh. Ngay từ khi nhân loại bước vào thời kỳ trao đổi hàng hóa thì GDDS đã hình thành và chiếm giữ một vị trí quan trọng trong việc điều tiết các mối quan hệ xã hội.

Khái niệm giao dịch theo từ điển Tiếng Việt được hiểu một cách đơn giản nhất là sự đổi chác, mua bán [39, Tr. 20]. Giao dịch hình thành từ hình thức đơn giản nhất như con người trao đổi sản phẩm do mình làm ra cho đến ngày nay khi giao dịch được thể hiện dưới nhiều hình thức biểu đạt. Theo đó thì một cá nhân, tổ chức muốn tồn tại và phát triển trong xã hội phải tham gia vào các giao dịch nhất định để trao đổi và dịch chuyển các lợi ích với nhau.

Với vị trí và ý nghĩa quan trọng như vậy, cho nên GDDS nhanh chóng được đưa vào hệ thống pháp luật của các quốc gia để ổn định nền kinh tế phát triển. Có thể khẳng định: Một xã hội phát triển luôn phải đặt ra nhu cầu hoàn thiện và phát triển chế định giao dịch. Điều này thể hiện rõ nét trong pháp luật Việt Nam từ khi ra đời cho đến nay.

So với thế giới, sự phát triển của “GDDS” tại mỗi quốc gia có những đặc thù riêng. Nét chung nhất có thể thấy được là vị trí của chế định GDDS ngày càng được nâng cao và chú trọng. Tuy nhiên, tùy theo tình hình phát triển của từng nước mà GDDS được quy định ở những khía cạnh, góc độ khác nhau. Ví dụ tại BLDS Nhật Bản quy định hợp đồng và chế định thừa kế theo di chúc;

tại BLDS Pháp không nêu ra chế định GDDS mà quy định về chế định hợp đồng và chế định thừa kế, ... Dù BLDS ở các nước này không quy định khái niệm GDDS nhưng về bản chất và các loại hình của GDDS như: hợp đồng, hành vi pháp lý đơn phương đều được quy định cụ thể và chi tiết.

Ở Việt Nam, khái niệm GDDS được các nhà khoa học định nghĩa theo nhiều góc độ khác nhau nhưng theo Điều 116 BLDS năm 2015 [3, Tr.33] khái niệm như sau: GDDS là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự.

- Điều kiện có hiệu lực của GDDS: Theo Điều 117 BLDS Việt Nam năm 2015 thì GDDS có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

+ Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với GDDS được xác lập;

+ Chủ thể tham gia GDDS hoàn toàn tự nguyện;

+ Mục đích và nội dung của GDDS không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

+ Hình thức của GDDS là điều kiện có hiệu lực của GDDS trong trường hợp luật có quy định.

- GDDS có điều kiện:

+ Trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ GDDS thì khi điều kiện đó xảy ra, GDDS phát sinh hoặc hủy bỏ.

+ Trường hợp điều kiện làm phát sinh hoặc hủy bỏ GDDS không thể xảy ra được do hành vi cố ý cản trở trực tiếp hoặc gián tiếp của một bên thì coi như điều kiện đó đã xảy ra; trường hợp có sự tác động trực tiếp hoặc gián tiếp của một bên cố ý thúc đẩy cho điều kiện xảy ra thì coi như điều kiện đó không xảy ra.

1.1.2. Giao dịch dân sự vô hiệu và hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1.1.2.1. Giao dịch dân sự vô hiệu

- Khái niệm GDDS vô hiệu: GDDS không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của BLDS năm 2015 [3, Tr. 33] thì vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật này có quy định khác.

- Phân loại GDDS vô hiệu:

* Căn cứ theo quy định của BLDS năm 2015 thì có 07 loại GDDS vô hiệu sau:

1/ GDDS vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội (Điều 123).

2/ GDDS vô hiệu do giả tạo (Điều 124)

3/ GDDS vô hiệu do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện (Điều 125).

4/ GDDS vô hiệu do bị nhầm lẫn (Điều 126).

5/ GDDS vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép (Điều 127).

6/ GDDS vô hiệu do người xác lập không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình (Điều 128).

7/ GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức (Điều 129).

1.1.2.2. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

Theo Điều 131 BLDS năm 2015 thì hậu quả pháp lý của GDDS vô hiệu như sau:

GDDS vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

Khi GDDS vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Việc giải quyết hậu quả của GDDS vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do BLDS, luật khác có liên quan quy định.

* So với quy định tại các BLDS năm 1995 và BLDS năm 2005, thì hậu quả pháp lý của GDDS vô hiệu được quy định tại BLDS năm 2015 khác với hậu quả pháp lý của quy định tại 02 BLDS năm 1995 và năm 2005, 02 BLDS cũ chỉ quy định:

Điều 146 BLDS năm 1995 quy định hậu quả pháp lý của GDDS vô hiệu:

1- GDDS vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập.

2- Khi GDDS vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Tùy từng trường hợp, xét theo tính chất của giao dịch vô hiệu, tài sản giao dịch và hoa lợi, lợi tức thu được có thể bị tịch thu theo quy định của pháp luật.

Theo BLDS năm 1995 thì tài sản giao dịch và hoa lợi, lợi tức thu được có thể bị tịch thu theo quy định của pháp luật.

Còn tại Điều 137 BLDS năm 2005 quy định hậu quả pháp lý của GDDS vô hiệu:

1- GDDS vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập.

2- Khi GDDS vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Theo BLDS năm 2005 thì tài sản giao dịch và hoa lợi, lợi tức thu được từ GDDS vô hiệu không được luật đề cập đến.

Không phải tất cả các GDDS được xác lập mà thỏa mãn các dấu hiệu về GDDS vô hiệu thì vô hiệu. Một GDDS dù thể hiện tất cả các dấu hiệu vô hiệu nhưng không được một hoặc các bên yêu cầu Tòa án tuyên đó là GDDS vô hiệu trong thời hiệu khởi kiện, thì giao dịch đó không đương nhiên là GDDS vô hiệu. Tòa án khi giải quyết vụ việc cũng không tự tuyên giao dịch đó là vô hiệu. Một GDDS vô hiệu khi hết thời hiệu khởi kiện thì giao dịch đó có hiệu lực pháp luật.

1.1.3. Khái niệm giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

1.1.3.1. Hình thức của giao dịch dân sự

Hình thức của GDDS là phương tiện thể hiện nội dung của giao dịch. Thông qua phương tiện này bên đối tác cũng như người thứ ba có thể biết được nội dung của giao dịch đã xác lập. Hình thức của giao dịch có vai trò là sự công bố ý chí của chủ thể tham gia GDDS, là cách thức để truyền đạt thông tin với chủ thể không tham gia về sự xác lập GDDS. Hình thức GDDS có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong tố tụng dân sự. Nó là chứng cứ xác nhận các quan hệ đã, đang tồn tại giữa các bên, qua đó xác định trách nhiệm dân sự khi có hành vi vi phạm xảy ra.

Hình thức GDDS được quy định trong pháp luật của hầu hết các quốc gia. Nhưng cách thể hiện và sự thừa nhận yếu tố này trong pháp luật của các nước lại không giống nhau. Trên thế giới việc quy định hình thức GDDS đang được tiếp cận ở hai khuynh hướng. Thứ nhất, một số nước quy định hình thức

nhất định cho một số loại giao dịch, nếu vi phạm quy định này thì GDDS đó vô hiệu. Tiêu biểu cho xu hướng này là các nước: Đức, Thái Lan, ... Theo Điều 115 BLDS và Luật Thương Mại Thái Lan quy định “Một hành vi pháp lý không theo đúng hình thức quy định của pháp luật thì vô hiệu”. Có thể nói rằng quy định này là cơ sở để tạo nên chứng cứ khi có tranh chấp về GDDS. Đồng thời cũng là để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người dân. Theo pháp luật của các quốc gia này, hình thức của GDDS là yếu tố quan trọng, được các nhà làm luật xây dựng tỉ mỉ và chặt chẽ. Thứ hai, một số quốc gia có quy định hình thức của GDDS nhưng yếu tố hình thức không được coi là một điều kiện để xác định hiệu lực của GDDS. Đại diện cho khuynh hướng này là các nước: Pháp, Nhật Bản, ... Nhật Bản quy định: “Mặc dù Nhà nước yêu cầu tuân thủ hình thức đặc biệt, thì GDDS vẫn hoàn toàn có đặc điểm không theo một hình thức bắt buộc nào” [21, Tr.118]. Đồng thời cũng theo BLDS Nhật Bản thì nguyên tắc tự do GDDS thừa nhận cả việc tự do chọn hình thức giao dịch nhất định. Tuy nhiên trong trường hợp xảy ra tranh chấp thì việc không tuân thủ quy định về hình thức mà pháp luật đã quy định sẽ khiến các chủ thể không có chứng cứ hợp pháp để chứng minh trước Tòa án. Vì vậy, trong thực tiễn khi tham gia các GDDS quan trọng, có giá trị lớn các chủ thể thường chọn hình thức giao dịch bằng văn bản, thậm chí có công chứng, chứng thực hợp pháp. Hoặc như BLDS Pháp, hình thức giao dịch không phải là điều kiện chủ yếu xác định GDDS đó là có hiệu lực hay không.

Trở lại Việt Nam, liên quan đến hình thức là điều kiện có hiệu lực của một số giao dịch dân sự trong khoa học pháp lý của Việt Nam có nhiều ý kiến khác nhau. Một số tác giả cho rằng, nên quy định hình thức là một điều kiện bắt buộc để giao dịch có hiệu lực trong những trường hợp cần thiết, và nếu giao dịch dân sự được thiết lập mà không tuân thủ quy định của pháp luật về hình thức thì có thể bị tuyên vô hiệu [15, Tr. 1]. Một số tác giả khác lại cho

nên quy định hình thức là một điều kiện bắt buộc để giao dịch có hiệu lực [22, Tr. 33]. Hiện nay, theo Điều 119 BLDS năm 2015 thì GDDS được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể. GDDS thông qua phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử được coi là giao dịch bằng văn bản; Trường hợp luật quy định GDDS phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó. Như vậy, pháp luật Việt Nam quy định giao dịch dân sự thông qua có 3 hình thức là hình thức miệng (bằng lời nói); hình thức văn bản hoặc hành vi cụ thể, như sau:

Hình thức miệng (bằng lời nói): Hình thức miệng được coi là hình thức phổ biến nhất trong xã hội hiện nay mặc dù hình thức này có độ xác thực thấp nhất. Hình thức miệng thường được áp dụng đối với các giao dịch được thực hiện ngay và chấm dứt ngay sau đó (mua bán trao tay) hoặc giữa các chủ thể có quan hệ mật thiết, tin cậy, giúp đỡ lẫn nhau (bạn bè, người thân cho vay, mượn tài sản ...). Nhưng cũng có trường hợp GDDS nếu được thể hiện bằng hình thức miệng phải bảo đảm tuân thủ những điều kiện luật định mới có giá trị.

Hình thức văn bản:

Văn bản thường: Được áp dụng trong trường hợp các bên tham gia GDDS thoả thuận hoặc pháp luật quy định giao dịch phải thể hiện bằng hình thức văn bản. Nội dung giao dịch được thể hiện trên văn bản có chữ kí xác nhận của các chủ thể cho nên hình thức này là chứng cứ xác định chủ thể đã tham gia vào một GDDS rõ ràng hơn so với trường hợp giao dịch được thể hiện bằng lời nói.

Văn bản có công chứng chứng nhận, uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền chứng thực: Được áp dụng trong những trường hợp pháp luật quy định GDDS bắt buộc phải được lập thành văn bản hoặc các bên có thoả thuận phải có

chứng nhận, chứng thực, đăng kí hoặc xin phép thì khi xác lập giao dịch các bên phải tuân thủ hình thức, thủ tục đó (mua bán nhà, chuyển quyền sử dụng đất ...).

Hình thức giao dịch bằng hành vi: GDDS có thể được xác lập thông qua những hành vi nhất định theo quy ước định trước. Ví dụ: Mua nước ngọt bằng máy tự động, chụp ảnh bằng máy tự động, gọi điện thoại tự động... Đây là hình thức giản tiện nhất của giao dịch. Giao dịch có thể được xác lập thông qua hình thức này mà không nhất thiết phải có sự hiện diện đồng thời của tất cả các bên tại nơi giao kết. Hình thức này càng ngày càng trở nên phổ biến, nhất là tại những quốc gia có nền công nghiệp tự động hoá phát triển.

Có thể thấy, hình thức phổ biến nhất trong GDDS là giao dịch bằng lời nói. Trong thực tế loại giao dịch này được thực hiện ngay và chấm dứt ngay sau đó, thường áp dụng với những tài sản có giá trị không lớn; Hình thức giao dịch bằng văn bản thường áp dụng với những tài sản có giá trị lớn. Nội dung của giao dịch được ghi rõ trong văn bản, có chữ kí của các bên tham gia. Trong trường hợp pháp luật quy định phải có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng kí xin phép thì phải tuân theo các quy định đó. Nếu xét về căn cứ pháp lí chặt chẽ trong GDDS thì hình thức bằng văn bản có giá trị pháp lí rất cao; Hình thức giao dịch bằng hành vi là hình thức giao dịch thuận tiện nhất. Không nhất thiết phải có sự hiện diện đồng thời của tất cả các bên giao kết.

Tùy theo tính chất của đối tượng giao dịch và nhu cầu quản lý của nhà nước mà pháp luật dân sự có những yêu cầu khác nhau về hình thức của giao dịch. Đối với các giao dịch đáp ứng cho nhu cầu vật chất và tinh thần hàng ngày của cuộc sống và thông thường giá trị tài sản không lớn thì chỉ cần các bên thể hiện bằng lời nói, có sự tự nguyện, thống nhất ý chí của các bên là giao dịch đó có hiệu lực. Tuy nhiên, có loại giao dịch không đòi hỏi phải có sự thống nhất ý chí của hai bên mà chỉ cần 1 bên bày tỏ ý chí bằng lời nói

hoặc bằng hành vi cụ thể ví dụ như viết di chúc. Song có những loại giao dịch pháp luật bắt buộc hai bên phải thể hiện bằng văn bản và còn có trường hợp phải có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 117 BLDS năm 2015 quy định: “Hình thức GDDS là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp luật có quy định” thì chỉ trong những trường hợp có quy định của pháp luật về loại giao dịch nào đó phải tuân theo những hình thức nhất định và hình thức đó là điều kiện có hiệu lực của giao dịch thì hình thức của giao dịch mới trở thành một điều kiện bắt buộc để giao dịch đó có hiệu lực.

1.1.3.2. Khái niệm giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về hình thức

Như chúng ta đã biết, có một số loại giao dịch đơn thuần, chủ thể tham gia có thể lựa chọn bất kỳ hình thức giao dịch nào. Nhưng đối với những giao dịch dân sự đặc biệt và có giá trị lớn thì nhà nước đã quy định giao dịch đó phải tuân thủ một hình thức nhất định và nếu các chủ thể tham gia giao dịch dân sự đó mà không tuân thủ các quy định của pháp luật về mặt hình thức thì giao dịch dân sự đó vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức hay còn gọi là giao dịch dân sự vô hiệu về hình thức. Sở dĩ có quy định như vậy là để nhà nước kiểm soát sự chuyển dịch tài sản trong xã hội, đảm bảo trật tự kinh tế thị trường và giải quyết tồn tại thực tế là tranh chấp đối với giao dịch dân sự loại này xảy ngày càng nhiều, đặc biệt liên quan đến nhà - đất [13, Tr. 1].

Ở Việt Nam không có cụm từ giao dịch dân sự vô hiệu về hình thức mà có thể hiểu giao dịch dân sự vô hiệu về hình thức là những giao dịch dân sự bị vô hiệu do khi xác lập giao dịch các chủ thể tham gia giao dịch đã không tuân thủ quy định về hình thức của giao dịch mà pháp luật Việt Nam đã quy định.

Nên có thể đưa ra khái niệm “GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức” hay giao dịch dân sự vô hiệu về hình thức theo pháp luật Việt Nam như sau: GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức là hợp

đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự mà khi một bên hoặc các bên yêu cầu Tòa án tuyên là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương đó không có hiệu lực do không tuân thủ quy định về hình thức mà pháp luật quy định lẽ ra khi người giao kết hợp đồng hoặc thực hiện hành vi pháp lý đơn phương đó phải chấp hành quy định về hình thức.

Điều 129 BLDS năm 2015 [3, Tr. 36] quy định: GDDS vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. GDDS đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba 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;

2. GDDS 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 hai phần ba 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.

Trong cuộc sống, có những giao dịch phức tạp, giá trị giao dịch cao, ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của nhiều người, hậu quả gây ra cho xã hội là rất lớn nên Nhà nước phải can thiệp bằng cách quy định hình thức bắt buộc của GDDS đó, nếu vi phạm hình thức thì một trong các bên yêu cầu Tòa án thì Tòa án sẽ tuyên giao dịch đó là vô hiệu.

Khi các bên không tuân thủ các quy định này và có yêu cầu của một hoặc các bên thì toà án xem xét và chỉ khi GDDS đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật và một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba 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; hay GDDS 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 hai phần ba 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. Nếu không, một trong các bên yêu cầu Tòa án thì Tòa án sẽ tuyên giao dịch đó vô hiệu và GDDS đó không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả; Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó; Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

1.1.3.3. Đặc điểm của giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức ngoài mang trong mình những đặc điểm của một GDDS vốn có là:

- GDDS phải thể hiện được ý chí của các bên tham gia;
- Các bên tham gia giao dịch phải tự nguyện;
- Chế tài trong giao dịch mang tính chất bắt buộc nhưng cũng rất linh hoạt;
- Nội dung của giao dịch không được trái pháp luật và đạo đức xã hội.

Và GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức còn có đặc điểm chung của một GDDS vô hiệu sau:

- Không đáp ứng một trong các điều kiện quy định của pháp luật;
- Các bên tham gia giao dịch phải chịu hậu quả pháp lý nhất định như khi GDDS vô hiệu quay lại trạng thái ban đầu, các bên tham gia giao dịch hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức còn có các đặc điểm sau:

- Hình thức của giao dịch luôn là hình thức bằng văn bản;
- Mức độ thực hiện nghĩa vụ giao dịch là dấu hiệu nhận biết GDDS được xác lập do không tuân thủ quy định về hình thức đó là vô hiệu hay không;
- GDDS được xác lập không tuân thủ quy định về hình thức không đương nhiên được coi là GDDS vô hiệu mà giao dịch đó chỉ bị coi là GDDS vô hiệu khi một hoặc các bên yêu cầu Tòa án tuyên bố GDDS đó là vô hiệu.
- Loại GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức đặc biệt quan tâm đến vai trò của người thứ ba trong giao dịch.

1.2. Mục đích, nội dung pháp luật điều chỉnh giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

1.2.1. Mục đích pháp luật điều chỉnh GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Có thể dễ dàng nhận thấy, khi tham gia giao dịch dân sự, các chủ thể có quyền tự lựa chọn bất cứ hình thức giao dịch nào để xác lập. Tuy nhiên, có nhiều giao dịch liên quan đến tài sản có giá trị lớn, đối tượng giao dịch liên quan đến nhiều mối quan hệ, và cũng để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên tham gia giao dịch, đặc biệt là bên yếu thế hơn; tạo ra một sân chơi lành mạnh cho các chủ thể khi tham gia xác lập, thực hiện các GDDS một cách lành mạnh tạo ra môi trường GDDS ổn định; hạn chế đáng kể thiệt hại có thể xảy ra cho các chủ thể tham gia GDDS; đặc biệt việc quy định bắt buộc tuân thủ quy định về hình thức của GDDS là thể hiện ý chí quản lý của Nhà nước trong việc quản lý các GDDS trong xã hội và việc kiểm soát các dòng tài sản trong các quan hệ dân sự nhằm củng cố nguồn thu ngân sách nhà nước [30, Tr. 33]. Nên có thể nói hầu hết các quy định của pháp luật về GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức nhằm mục đích chính sau:

- Lập lại một trật tự xã hội trong GDDS, đặc biệt đối với những GDDS mà đối tượng giao dịch có giá trị lớn, tính ảnh hưởng diện rộng, nhiều người, nhiều lĩnh vực.

- Hình thức GDDS là chứng cứ trước Tòa án mà các bên tham gia giao dịch không phải chứng minh, khi đã đảm bảo về hình thức GDDS thì tính an toàn pháp lý cao.

- Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong GDDS đó. Trong trường hợp một trong các bên không thực hiện nghĩa vụ của mình thì bên kia có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Nhà nước kiểm soát được các GDDS, hạn chế thất thu về thuế cho nhà nước, hạn chế khiếu kiện, tranh chấp xảy ra, giảm gánh nặng cho Tòa án, giúp môi trường giao dịch ổn định hơn.

- Hạn chế việc xác lập, thực hiện các GDDS không tuân thủ quy định về hình thức mà bản thân các giao dịch này là mầm mống của những thiệt hại lớn có thể xảy ra trong tương lai.

- Tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc, giảm thiểu đáng kể thiệt hại xảy ra một khi các GDDS đã thiết lập mà không tuân thủ quy định về hình thức gây ra.

- Bảo vệ bên thứ ba ngay tình trong các GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức cũng như sự hài hòa quyền của người tham gia giao dịch và người thứ ba ngay tình liên quan đến GDDS đó.

1.2.2. Nội dung pháp luật điều chỉnh giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Trải qua thăng trầm lịch sử phát triển pháp luật nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, ta thấy nội dung pháp luật điều chỉnh GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức chủ yếu được quy định tại BLDS Việt Nam và có nhiều thay đổi theo thời gian. Như theo BLDS năm 2015, thì nội dung pháp luật điều chỉnh GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức được quy định trong chương VIII - phần Giao dịch dân sự; BLDS năm 1995 được quy định cụ thể tại chương V- Giao dịch dân sự ; BLDS năm 2005 được quy định tại chương VI – Giao dịch dân sự. Như vậy nội dung pháp luật điều chỉnh GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức chỉ quy định ngắn gọn, ít điều luật mà chủ yếu là Điều 129 BLDS năm 2015. Tuy nhiên, các điều luật liên quan đến GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức thì nhiều. Ví dụ như: như thế nào là GDDS vô hiệu? giải quyết hậu quả pháp lý của một GDDS vô hiệu thì như thế nào?, ... Nhưng cũng chính việc pháp luật quy định không đầy đủ, phong phú về nội dung pháp luật điều chỉnh GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức mà công tác xét xử cũng như giải quyết loại GDDS này gặp không ít khó khăn trên thực tế.

Hơn nữa, nội dung quy định về GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức cũng thay đổi theo thời gian. Cụ thể là nội dung về GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức quy định tại BLDS năm 1995 và BLDS năm 2005 cũng như BLDS năm 2015 có những thay đổi khác nhau nhưng có một điều đến nay cũng có ý kiến cho rằng Bộ luật dân sự Việt Nam năm 2015 vẫn chưa khắc phục được lỗ hổng đặt ra ở Bộ luật dân sự năm 2005 như Tham luận của PGS.TS Trần Đình Hảo đã phát biểu [14, Tr. 2]. Bởi một xã hội phát triển luôn phải đặt ra nhu cầu hoàn thiện và phát triển chế

định GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức cho nên hệ thống pháp luật Việt Nam từ khi hình thành cho đến nay, chế định này đã có nhiều thay đổi và chắc chắn trong tương lai vẫn còn thay đổi nữa. Đây là những thay đổi tất yếu, là sự phát triển bền vững.

1.3. Khái quát pháp luật Việt Nam về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức qua các giai đoạn phát triển

1.3.1. Thời hiệu khởi kiện giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Thời hiệu khởi kiện đối với GDDS vô hiệu do không tuân thủ về hình thức được quy định khác nhau qua các giai đoạn quy định tại các BLDS năm 1995; BLDS năm 2005 và BLDS năm 2015, cụ thể:

BLDS	Điều luật	Thời hiệu khởi kiện
Năm 1995	Điều 145	Không giới hạn
Năm 2005	Điều 136	02 năm
Năm 2015	Điều 132	02 năm

Theo BLDS năm 1995 thì thời hiệu khởi kiện đối với GDDS vô hiệu do không tuân thủ về hình thức quy định: Không giới hạn.

Theo BLDS năm 2005 và BLDS năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện đối với GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức quy định: 02 năm kể từ ngày GDDS được xác lập.

1.3.2. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Cách xử lý GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức được quy định tại các BLDS cũng khác nhau, cụ thể:

BLDS năm 1995 quy định: Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức GDDS là điều kiện có hiệu lực của GDDS mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên thì Tòa án có thẩm quyền quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch đó vô hiệu. Bên có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu phải bồi thường thiệt hại (Điều 139).

BLDS năm 2005 quy định: Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức GDDS là điều kiện có hiệu lực của GDDS mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên thì Tòa án có thẩm quyền quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu.

BLDS	Điều luật	Nội dung
Năm 1995	Điều 139	Toà án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện, thì giao dịch vô hiệu. <i>Bên có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu phải bồi thường thiệt hại.</i>
Năm 2005	Điều 134	Toà án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện, thì giao dịch vô hiệu.
Năm 2015	Điều 129	GDDS vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

		<p>1. GDDS bằng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó;</p> <p>2. GDDS đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó và không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.</p>
--	--	--

BLDS năm 2015 quy định: GDDS vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1/ GDDS đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba 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;

2/ GDDS 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 hai phần ba 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, cách xử lý GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức có sự khác nhau qua các giai đoạn quy định tại các BLDS năm 1995; BLDS năm 2005 và BLDS năm 2015. BLDS năm 1995 và BLDS năm 2005 thì xử lý giống nhau: đều cho một thời hạn nhất định để các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch, quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch đó vô hiệu. Tuy nhiên, ở BLDS năm 2005 không nói gì đến việc “Bên có

lỗi làm cho giao dịch vô hiệu phải bồi thường thiệt hại.”. Còn BLDS năm 2015 thì quy định khác hẳn: Trường hợp GDDS không tuân thủ về hình thức mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba 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. Điều này thể hiện BLDS năm 2015 đã quy định điều kiện về hình thức của giao dịch nói chung và hợp đồng nói riêng đã khác trước rất nhiều. Ngoài việc sửa đổi có tính chất kỹ thuật như bỏ bớt các chữ, câu, ý thừa thì về nội dung đã có những tư tưởng mới được thể hiện trong các điều quy định chung về giao dịch và quy định ở phần hợp đồng. Để hiểu đúng quy định của pháp luật không được xem xét tách rời giữa các điều luật với nhau, giữa các quy định chung với các quy định trong từng chế định cụ thể. Nếu như BLDS năm 1995 coi vi phạm điều kiện về hình thức là rất nghiêm trọng giống như với GDDS vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội và GDDS vô hiệu do giả tạo, như Khoản 2 Điều 145 BLDS năm 1995 đã quy định: “2- Đối với các GDDS được quy định tại Điều 137, Điều 138 và Điều 139 của Bộ luật này, thì thời gian yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu không bị hạn chế”. Như vậy, bất cứ lúc nào các bên đương sự cũng có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố GDDS vô hiệu do vi phạm điều kiện về hình thức; còn theo quy định của BLDS năm 2005 và BLDS năm 2015 thì các GDDS vi phạm điều kiện về hình thức không phải đương nhiên vô hiệu. Dù GDDS có vi phạm điều kiện về hình thức mà các bên không khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố GDDS vô hiệu về hình thức thì Tòa án không xem xét; nếu trường hợp đương sự yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu do vi phạm về hình thức thì thời gian tuyên bố GDDS vô hiệu do vi phạm về hình thức chỉ có hai năm kể từ ngày GDDS được xác lập, quá thời hạn này đương sự mới yêu cầu thì Tòa án không chấp nhận yêu cầu đó và GDDS đó có hiệu lực pháp luật.

Ví Dụ: Ngày 02.9.2014, hai bên ký kết hợp đồng mua bán nhà đất. Hợp đồng này chỉ vi phạm điều kiện về hình thức nhưng đến ngày 15.9.2016 (quá hai năm) một bên khởi kiện ra Tòa án yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất vô hiệu thì Tòa án bác yêu cầu của họ, công nhận hợp đồng mua bán. Tuy nhiên nếu ngày 14.8.2016 (trong thời hạn 2 năm) mà họ có đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố GDDS vô hiệu về hình thức thì Tòa án căn cứ Điều 134 BLDS năm 2005 ra quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức giao dịch trong thời hạn 1 tháng. Quá thời hạn đó mà không thực hiện thì Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu. Trong trường hợp này bên nào có lỗi làm cho GDDS vô hiệu sẽ phải bồi thường thiệt hại cho bên kia. Như vậy, Tòa án chỉ áp dụng Điều 134 BLDS buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch khi đương sự khởi kiện còn trong thời hiệu theo quy định của Điều 136 BLDS. Trường hợp GDDS được thiết lập vào ngày 02.01.2017 và ngày 01.02.2017 một bên khởi kiện ra Tòa án yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất vô hiệu thì Tòa án xem xét giao dịch đó có nằm trong trường hợp “*một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch*” chưa. Nếu có căn cứ là một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch đó và một hoặc các bên yêu cầu thì Tòa án tuyên bố giao dịch đó có hiệu lực pháp luật. Nếu không, thì Tòa án tuyên bố giao dịch đó là vô hiệu và xử lý hậu quả đối với GDDS vô hiệu theo BLDS năm 2015.

1.3.3. Bảo vệ người thứ ba trong giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Vấn đề bảo vệ người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự được quy định tại Điều 147 BLDS năm 1995 như sau: “Trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng tài sản giao dịch đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình, thì giao dịch với người thứ ba vẫn có hiệu lực; nếu tài sản giao dịch bị tịch thu, sung quỹ nhà nước hoặc trả lại cho

người có quyền nhận tài sản đó, thì người thứ ba có quyền yêu cầu người xác lập giao dịch với mình bồi thường thiệt hại”. Quy định nói trên mới chỉ bảo vệ có tính nguyên tắc người thứ ba ngay tình theo hai khả năng như nhau đó là được công nhận giao dịch, được sở hữu tài sản đó; không được công nhận giao dịch, được bồi thường thiệt hại. Các quy định đang nghiêng về bảo vệ tuyệt đối chủ sở hữu.

BLDS năm 2005 đã bổ sung tương đối đậm nét về việc bảo vệ người thứ ba chiếm hữu ngay tình trong các Điều 138, 256, 257 và 258. Cụ thể như sau:

“Điều 138. Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu

1. Trong trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản giao dịch là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp quy định tại Điều 257 của Bộ luật này.

2. Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”.

“Điều 256. Quyền đòi lại tài sản

Chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp có quyền yêu cầu người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật đối với tài sản thuộc quyền sở hữu hoặc quyền chiếm hữu hợp pháp của mình phải trả lại tài sản đó, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 247 của

Bộ luật này. Trong trường hợp tài sản đang thuộc sự chiếm hữu của người chiếm hữu ngay tình thì áp dụng Điều 257 và Điều 258 của Bộ luật này.

Điều 257. Quyền đòi lại động sản không phải đăng ký quyền sở hữu từ người chiếm hữu ngay tình

Chủ sở hữu có quyền đòi lại động sản không phải đăng ký quyền sở hữu từ người chiếm hữu ngay tình trong trường hợp người chiếm hữu ngay tình có được động sản này thông qua hợp đồng không có đền bù với người không có quyền định đoạt tài sản; trong trường hợp hợp đồng này là hợp đồng có đền bù thì chủ sở hữu có quyền đòi lại động sản nếu động sản đó bị lấy cắp, bị mất hoặc trường hợp khác bị chiếm hữu ngoài ý chí của chủ sở hữu.

Điều 258. Quyền đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình

Chủ sở hữu được đòi lại động sản phải đăng ký quyền sở hữu và bất động sản, trừ trường hợp người thứ ba chiếm hữu ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”.

Trong các quy định nói trên việc bảo vệ người thứ ba ngay tình được thể hiện đặc biệt rõ trong trường hợp quy định tại Điều 138, Điều 258 BLDS; đó là “người thứ ba chiếm hữu ngay tình nhận được tài sản thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản, nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”. Trước khi có quy định này mọi giao dịch thuộc các trường hợp nói trên đều bị vô hiệu, người thứ ba ngay tình không được bảo vệ.

Có nhiều nhà nghiên cứu luật cho rằng trước khi BLDS năm 2015 ra đời thì việc bảo vệ người thứ ba ngay tình trong GDDS vô hiệu ít nhiều có đặt ra, tuy nhiên chỉ sơ sài, chưa cụ thể như ông Trương Duy Lượng đã trình bày trong bài viết “Bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu” [29, Tr. 2].

Chỉ đến Bộ luật dân sự Việt Nam năm 2015 thì vấn đề bảo vệ người thứ ba ngay tình trong GDDS nói chung và GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức nói riêng được quy định chặt chẽ hơn. Cụ thể đối với giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức BLDS năm 2015 dành hẳn một điều luật Điều 133 [3, Tr. 37] quy định:

Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu

1. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng đối tượng của giao dịch là tài sản không phải đăng ký đã được chuyển giao cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch được xác lập, thực hiện với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp quy định tại Điều 167 của Bộ luật này.

2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.

Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa.

3. Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản

2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.

Như vậy, Rõ ràng BLDS năm 2015 đã quan tâm hơn đến quyền và lợi ích của người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

1.4. Hợp đồng dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo pháp luật Việt Nam:

Hợp đồng dân sự là sự thỏa thuận của các bên việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự (Điều 385 BLDS 2015). Hợp đồng dân sự cũng là một loại GDDS theo pháp luật Việt Nam.

Về hình thức, hợp đồng dân sự có thể được lập bằng lời nói, hành vi, hoặc văn bản khi mà pháp luật không quy định loại hợp đồng đó không được lập bằng hình thức nhất định. Ví dụ, đối với hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế thì hợp đồng bắt buộc phải được lập bằng văn bản. Trong trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng bằng văn bản phải được công chứng, chứng thực, hoặc phải đăng ký, xin phép thì phải tuân thủ. Trường hợp vi phạm về hình thức có thể dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Trong các loại hợp đồng nhất định, pháp luật có quy định về hình thức bắt buộc của hợp đồng. Nếu vi phạm về hình thức của hợp đồng có thể dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Ví dụ, hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế phải được lập bằng văn bản. Đối với loại hợp đồng bằng văn bản mà phải công chứng, chứng thực, hoặc phải đăng ký, xin phép. Nếu không thực hiện đúng theo các yêu cầu trên thì hợp đồng có thể vô hiệu. Theo quy định tại điều 407, Luật Dân sự 2015 quy định:

1. Quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 123 đến Điều 133 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu.

2. Sự vô hiệu của hợp đồng chính làm chấm dứt hợp đồng phụ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận hợp đồng phụ được thay thế hợp đồng chính. Quy định này không áp dụng đối với biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

3. Sự vô hiệu của hợp đồng phụ không làm chấm dứt hợp đồng chính, trừ trường hợp các bên thỏa thuận hợp đồng phụ là một phần không thể tách rời của hợp đồng chính.

Vì vậy, theo Điều 129 BLDS 2015 thì sự vi phạm về hình thức không đương nhiên dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Hợp đồng sẽ vẫn có hiệu lực nếu một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ giao dịch và nếu cho dù chưa thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nhưng đã quá thời hiệu khởi kiện thì hợp đồng đó cũng có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp pháp luật bắt buộc về công chứng, chứng thực thì các bên cũng không cần thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng đó.

Vậy khi nào hợp đồng dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức?

Hợp đồng dân sự được thiết lập đối với những giao dịch thuộc trường hợp phải giao kết theo hình thức pháp luật quy định nhưng các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên và còn trong thời hiệu khởi kiện, Tòa án tuyên hợp đồng đó là vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Việc Tòa án tuyên hợp đồng đó là vô hiệu hay không, căn cứ vào nghĩa vụ mà các bên đã thực hiện hợp đồng đã giao kết.

Kết luận chương 1

Có thể nói, về cơ sở lý luận của GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức thì pháp luật Việt Nam đã quy định rất sớm và gần như đầy đủ. Điều này chứng tỏ đây là một chế định được các nhà làm luật đặc biệt

quan tâm và chú trọng. Trải qua biết bao thăng trầm lịch sử thì chế định GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức luôn được thể hiện trong các BLDS của Việt Nam. Mặc dù có sự thay đổi qua từng BLDS năm 1995, BLDS năm 2005 và BLDS năm 2015. Nhưng theo cá nhân tôi đánh giá thì chế định này trong pháp luật Việt Nam vẫn còn quy định chưa triệt để, dứt khoát, rõ ràng. Những quy định về chế định GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức cần phải được nghiên cứu chuyên sâu và cải thiện một cách thực tế hơn nữa thì mới đáp ứng nhu cầu hiện nay.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ VÔ HIỆU VỀ HÌNH THỨC

2.1. Nội dung pháp luật hiện hành về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức được quy định tại Điều 129 BLDS năm 2015 như sau:

GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức:

GDDS vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. GDDS đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba 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;

2. GDDS 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 hai phần ba 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 nhận định của một số người ví dụ tác giả Trương Hồng Quang; Nguyễn Thị Lương Trà tại bài trình bày “Một số điểm mới về giao dịch dân sự của BLDS năm 2015 rằng: Một giao dịch vi phạm quy định về hình thức nhưng các bên tham gia giao dịch tích cực, thiện chí thực hiện giao dịch (đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch) thì giao dịch không bị vô hiệu. [31, Tr. 2]. Vậy, một GDDS khi xác lập không tuân thủ quy định về

hình thức mà pháp luật buộc giao dịch đó phải tuân thủ quy định về hình thức thì chưa chắc GDDS đó vô hiệu. Mà GDDS đó chỉ vô hiệu khi có một hoặc các bên trong GDDS đó yêu cầu Tòa án tuyên bố GDDS đó là vô hiệu

. Căn cứ để Tòa án tuyên bố giao dịch đó là vô hiệu hay có hiệu lực pháp luật còn tùy thuộc vào việc thực hiện nghĩa vụ trong giao dịch đó của các bên thiết lập GDDS đó. Nếu một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của GDDS đó và công nhận quyền, lợi ích của các bên trong GDDS đã có hiệu lực đó; và nếu nghĩa vụ trong giao dịch đó chưa thực hiện được 2/3 thì Tòa án tuyên bố GDDS đó là vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức và giải quyết hậu quả pháp lý của GDDS vô hiệu đối với giao dịch đó theo Điều 131 BLDS năm 2015:

1. GDDS vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi GDDS vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của GDDS vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.

Quyền lợi của người thứ ba ngay tình cũng được pháp luật bảo vệ quy định cụ thể tại Điều 133 BLDS năm 2015:

1. Trường hợp GDDS vô hiệu nhưng đối tượng của giao dịch là tài sản không phải đăng ký đã được chuyển giao cho người thứ ba ngay tình thì giao

dịch được xác lập, thực hiện với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp quy định tại Điều 167 của Bộ luật này.

2. Trường hợp GDDS vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một GDDS khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.

Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì GDDS với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị huỷ, sửa.

3. Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu GDDS với người này không bị vô hiệu theo quy định tại Khoản 2 Điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại.

Tuy nhiên, có một điều đặt ra ở đây là: Làm thế nào để xác định như thế nào là “*một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch*”. Điều này được xác định định lượng hay định tính?

Để xác định được cụm từ trên, trước tiên ta tìm hiểu nghĩa vụ là gì?

Theo Điều 274 BLDS năm 2015 quy định: Nghĩa vụ là việc mà theo đó, một hoặc nhiều chủ thể (sau đây gọi chung là bên có nghĩa vụ) phải chuyển giao vật, chuyển giao quyền, trả tiền hoặc giấy tờ có giá, thực hiện công việc hoặc không được thực hiện công việc nhất định vì lợi ích của một hoặc nhiều chủ thể khác (sau đây gọi chung là bên có quyền).

Nghĩa vụ phát sinh từ các căn cứ sau đây: Hợp đồng; Hành vi pháp lý đơn phương; Thực hiện công việc không có uỷ quyền; Chiếm hữu, sử dụng tài sản hoặc được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật; Gây thiệt hại do hành vi trái pháp luật; Căn cứ khác do pháp luật quy định (Điều 275).

Đối tượng của nghĩa vụ: Đối tượng của nghĩa vụ phải được xác định, là tài sản, công việc phải thực hiện hoặc không được thực hiện.

Địa điểm thực hiện nghĩa vụ: Địa điểm thực hiện nghĩa vụ do các bên thoả thuận. Trường hợp không có thoả thuận thì địa điểm thực hiện nghĩa vụ được xác định như sau:

- a) Nơi có bất động sản, nếu đối tượng của nghĩa vụ là bất động sản;
- b) Nơi cư trú hoặc trụ sở của bên có quyền, nếu đối tượng của nghĩa vụ không phải là bất động sản.

Khi bên có quyền thay đổi nơi cư trú hoặc trụ sở thì phải báo cho bên có nghĩa vụ và phải chịu chi phí tăng lên do việc thay đổi nơi cư trú hoặc trụ sở, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

Thời hạn thực hiện nghĩa vụ: Thời hạn thực hiện nghĩa vụ do các bên thoả thuận, theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác. Trường hợp bên có nghĩa vụ đã tự ý thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn và bên có quyền đã chấp nhận việc thực hiện nghĩa vụ thì nghĩa vụ được coi là đã hoàn thành đúng thời hạn. Trường hợp không xác định được thời hạn thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Khoản 1 Điều này thì mỗi bên có thể thực hiện nghĩa vụ hoặc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ vào bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo cho bên kia biết trước một thời gian hợp lý.

Thực hiện nghĩa vụ giao vật: Bên có nghĩa vụ giao vật phải bảo quản, giữ gìn vật cho đến khi giao. Khi vật phải giao là vật đặc định thì bên có

nghĩa vụ phải giao đúng vật đó và đúng tình trạng như đã cam kết; nếu là vật cùng loại thì phải giao đúng số lượng và chất lượng như đã thoả thuận, nếu không có thoả thuận về chất lượng thì phải giao vật đó với chất lượng trung bình; nếu là vật đồng bộ thì phải giao đồng bộ. Bên có nghĩa vụ phải chịu mọi chi phí về việc giao vật, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

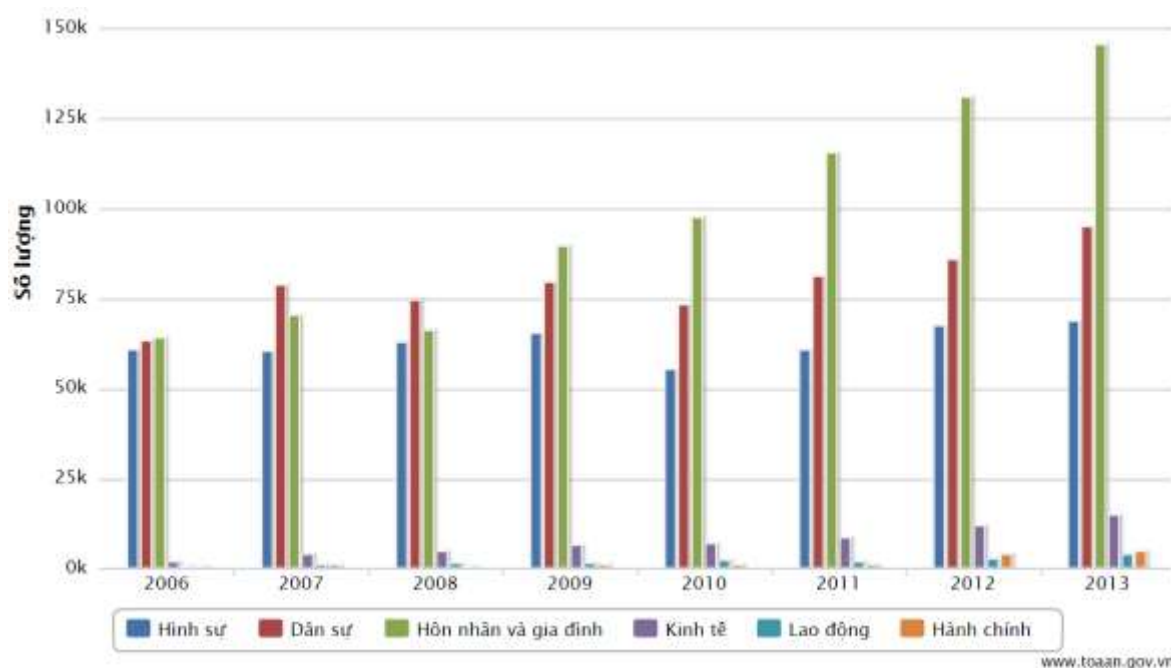
Thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thoả thuận. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

Nghĩa vụ phải thực hiện hoặc không được thực hiện một công việc: Nghĩa vụ phải thực hiện một công việc là nghĩa vụ mà theo đó bên có nghĩa vụ phải thực hiện đúng công việc đó. Nghĩa vụ không được thực hiện một công việc là nghĩa vụ mà theo đó bên có nghĩa vụ không được thực hiện công việc đó.

Sau khi xác định nghĩa vụ của GDDS, cần phải xác định hai phần ba nghĩa vụ GDDS là chừng nào? Sau khi xác định được các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ dân sự của giao dịch đó thì một trong các bên trong GDDS đó yêu cầu Tòa án tuyên bố GDDS đó có hiệu lực thì Tòa án mới có cơ sở tuyên bố GDDS đó có hiệu lực. Tòa án không tự tuyên bố GDDS vô hiệu hay có hiệu lực nếu không có yêu cầu của một trong các bên. Nếu đã hết thời hạn 02 năm kể từ ngày xác lập GDDS thì GDDS đó đương nhiên có hiệu lực pháp luật dù khi thực hiện GDDS đó không tuân thủ về mặt hình thức của GDDS. Pháp luật quy định các bên cũng không cần phải tiếp tục thực hiện quy định về hình thức bắt buộc của GDDS đó mà GDDS đó vẫn có hiệu lực pháp luật.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Có thể khẳng định rằng, GDDS là loại quan hệ có tính chất phổ biến, được áp dụng rộng rãi ở bất cứ đâu và bất cứ lúc nào. Bởi lẽ, GDDS là một trong những phương thức hữu hiệu cho cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình,... xác lập và thực hiện các quyền nghĩa vụ dân sự nhằm thỏa mãn các nhu cầu trong sinh hoạt, tiêu dùng, và trong sản xuất. Tuy nhiên, một giao dịch để được coi là có hiệu lực cần đảm bảo được các yếu tố: người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Bên cạnh đó, trong một số trường hợp pháp luật quy định thì hình thức giao dịch cũng là điều kiện có hiệu lực của GDDS.

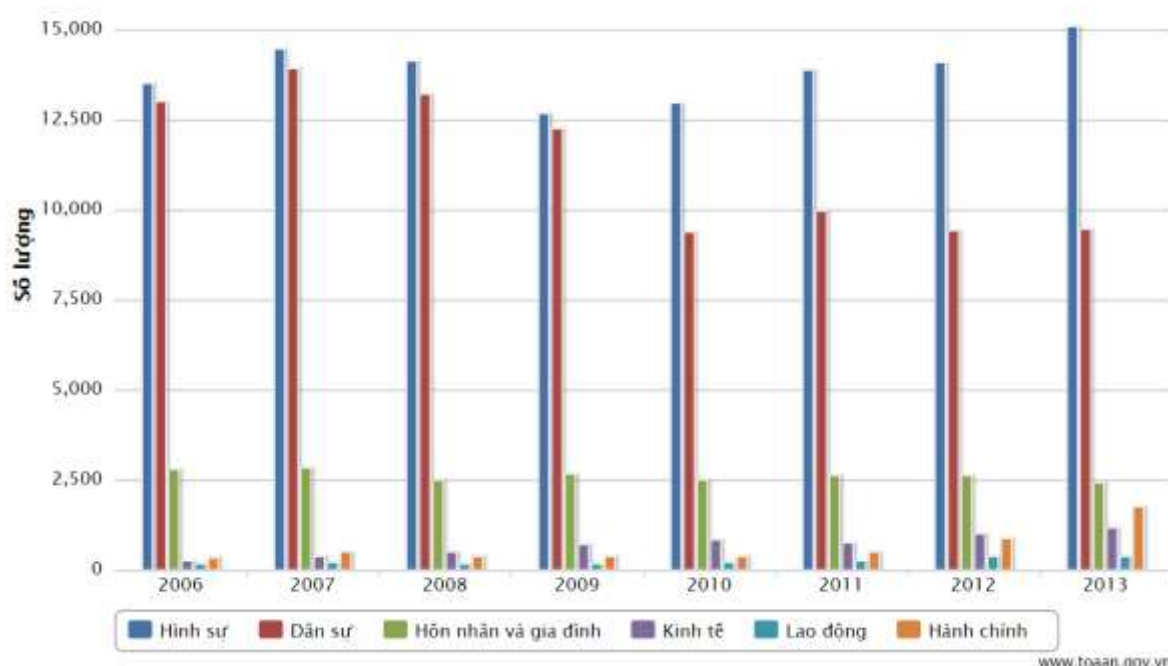


Biểu đồ 2.1

Biểu đồ số liệu giải quyết sơ thẩm
các loại vụ án của ngành Tòa án qua các năm

[www.toaan.gov.vn]

Qua thống kê, số lượng án Tòa án nhân dân Việt Nam xét xử sơ thẩm từ năm 2006 đến năm 2013, thì án dân sự gần như luôn đứng vị trí thứ 2 về số lượng xét xử hàng năm (Biểu đồ 2.1) và số vụ án dân sự được xét xử sơ thẩm tăng dần theo các năm từ 63079 vụ việc năm 2006, đến năm 2007: 78528 vụ việc; năm 2008: 74562 vụ việc; năm 2009: 79600 vụ việc; năm 2010 có giảm hơn năm trước: 73191 vụ việc; năm 2011: 81438 vụ việc; năm 2012: 85853 vụ việc; cao nhất là năm 2013: 94932 vụ việc.



Biểu đồ 2.2

*Biểu đồ số liệu giải quyết Phúc thẩm
các loại vụ án của ngành Tòa án qua các năm*

[www.toaan.gov.vn]

Cũng trong 08 năm này thì tỷ lệ án dân sự mà Tòa án nhân dân xét xử phúc thẩm cũng đứng ở vị trí thứ 2 về số lượng, chỉ sau án hình sự. Xem Biểu đồ 2.2.

Tuy nhiên, đến giai đoạn xét xử giám đốc thẩm thì có một kết quả bất ngờ đó là số lượng án dân sự được Tòa án nhân dân đưa ra xét xử giám đốc

thẩm là cao nhất hàng năm, và số lượng án dân sự được xét xử giám đốc thẩm hàng năm là không hề nhỏ so với tổng số lượng án được Tòa án nhân dân xét xử giám đốc thẩm trong năm (Xem biểu đồ 2.3) cụ thể:

Năm 2006: dân sự: 508 vụ việc chiếm tỷ lệ: 58,4%;

Năm 2007: dân sự: 630 vụ việc chiếm tỷ lệ: 60,8%;

Năm 2008: dân sự: 679 vụ việc chiếm tỷ lệ: 67,2%;

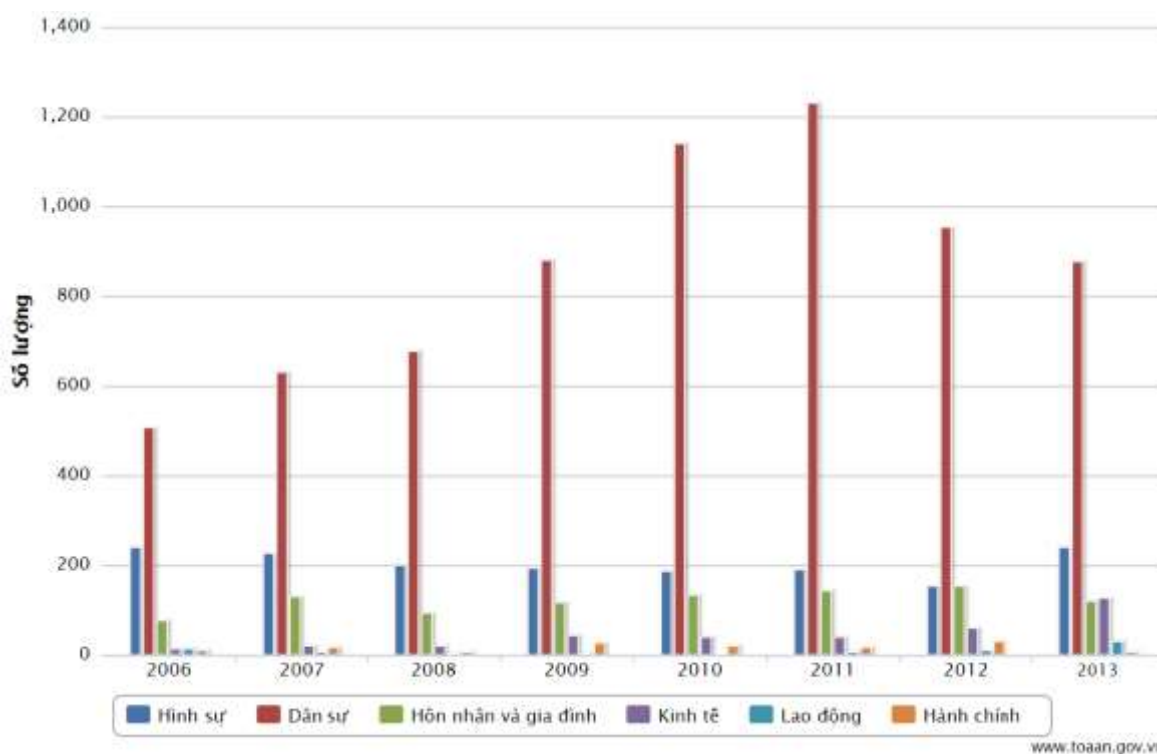
Năm 2009: dân sự: 880 vụ việc chiếm tỷ lệ: 69,3%;

Năm 2010: dân sự: 1141 vụ việc chiếm tỷ lệ: 64,7%;

Năm 2011: dân sự: 1232 vụ việc chiếm tỷ lệ: 75,2%;

Năm 2012: dân sự: 955 vụ việc chiếm tỷ lệ: 69,7%;

Năm 2013: dân sự 878 vụ việc chiếm tỷ lệ: 62,4%;



Biểu đồ 2.3

Biểu đồ số liệu giải quyết giám đốc thẩm các loại vụ án của ngành Tòa án qua các năm

[www.toaan.gov.vn]

Qua các biểu đồ trên đây chúng ta dễ nhận thấy sự phổ biến của GDDS cũng như tính phức tạp của GDDS. Nếu số vụ án mà Tòa án nhân dân sơ thẩm xét xử các vụ án dân sự qua các năm với biểu đồ 2.1 và Tòa án nhân dân xét xử phúc thẩm các vụ án dân sự tại biểu đồ 2.2 cho thấy số lượng án dân sự luôn ở vị trí thứ hai, thì tỷ lệ án dân sự xét xử giám đốc thẩm ở biểu đồ 2.3 đã vượt lên vị trí thứ nhất, điều này thể hiện án dân sự là một loại án vô cùng phức tạp, vụ án thường kéo dài, nhiều cấp xét xử và là loại án gây đau đầu cho các nhà chức trách. Điều đó cũng nói lên rằng GDDS xảy ra trong thực tế là muôn vàn kiểu giao dịch và hậu quả mà nó đem lại cho xã hội là rất lớn, khó hòa giải, khó khắc phục, gây rất nhiều khó khăn trong công tác xét xử, thiệt hại đến tài sản, tiêu tốn nhiều thời gian, công sức của các cá nhân, tổ chức và các cơ quan chức năng, cũng như ảnh hưởng đến quyền lợi của nhiều người dân khi tham gia GDDS. Chính vì thế, để một GDDS được thực hiện đúng luật, bảo vệ quyền lợi của các bên là điều hết sức quan trọng nhằm tránh nhiều rủi ro, thiệt hại về tài sản, tình cảm, thời gian của người dân nói riêng và thiệt hại cho Nhà nước nói chung.

Tuy vậy, phần lớn người dân Việt Nam đều không trang bị cho mình đầy đủ kiến thức về luật pháp dẫn đến tình trạng các GDDS bị vô hiệu vẫn thường xuyên xảy ra. Trong số đó, GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức chiếm tỷ lệ không nhỏ. Mặc dù điều này được quy định rất rõ trong pháp luật, nhưng do sự thiếu hiểu biết của mọi người hay là lợi dụng điểm yếu này của đa số người dân mà một số người đã cố tình thực hiện những GDDS không tuân thủ quy định về hình thức dẫn đến các tranh chấp, kiện tụng, gây ảnh hưởng, thiệt hại về tài sản và cả tình cảm giữa các bên tham gia.

Hầu hết các GDDS mà luật bắt buộc phải tuân thủ về hình thức đều là những giao dịch phức tạp, giá trị lớn, liên quan đến nhiều người, nhiều đối tượng giao dịch, dễ dẫn đến tình trạng thiếu khách quan, thiếu công bằng.

Chính vì vậy Nhà nước mới can thiệp bằng cách quy định tính bắt buộc về hình thức giao dịch đó nhằm bảo vệ quyền lợi của bên yếu thế hơn và cũng là vì một trật tự xã hội chung, tránh hậu quả lớn xảy ra.

2.3. Công tác xét xử các loại án liên quan đến giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Thực tế là nếu thống kê hàng năm có bao nhiêu GDDS vô hiệu do không tuân thủ về hình thức trên toàn lãnh thổ Việt Nam thì con số không lớn, dù thực tế con số này lớn hơn rất nhiều. Điều này là bởi nhiều lý do như: người dân ngại kiện tụng, ngại khó khăn, phiền phức, tốn thời gian, công sức, ... Trong đó có lý do chính là hầu hết các GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức không thể được khởi kiện theo quan hệ pháp luật là “Yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch nào đó là vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức” được vì theo BLDS năm 2005, cũng như BLDS năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện đối với loại giao dịch này chỉ có 02 năm kể từ ngày xác lập giao dịch. Nên hầu như khi quyền lợi các bên bị xâm hại thì thời hạn này đã hết. Nếu có kiện ra Tòa án thì họ cũng khởi kiện theo một quan hệ pháp luật khác chứ không phải quan hệ pháp luật yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó là vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Nên việc thống kê quan hệ pháp luật này là không chính xác và không thể tiến hành triệt để được. Tôi lấy một ví dụ thực tế đang xảy ra ở thành phố Đà Nẵng mà tôi nghĩ GDDS kiểu này đang tồn trên mọi miền đất nước ta hiện nay mà người thiệt hại cuối cùng là những người dân đơn lẻ, nghèo khổ. Có lẽ rất nhiều người biết tập đoàn Sun Group? - Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời (Tập đoàn Sun Group) được thành lập tại Việt Nam năm 2007, tới nay đã thực hiện hàng loạt các dự án góp phần thúc đẩy sự phát triển tại nhiều địa phương như: Bà Nà Hills, InterContinental Danang Sun Peninsula Resort, Premier Village Danang Resort, Asia Park, Công viên Đại dương Hạ Long, cáp treo

Fansipan... Ở lĩnh vực bất động sản tập đoàn này hoạt động rất mạnh, trong đó Sunland là một thành viên của tập đoàn Sun Group hiện đang mở bán rất nhiều khu đất cho dự án của Sun Group, nhưng có một thực tế đang diễn ra ở Đà Nẵng là: việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do tập đoàn Sun Group chuyển nhượng cho người dân đều thông qua một Hợp đồng Đặt cọc, không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo BLDS Việt Nam năm 2005 cũng như BLDS năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tuân thủ quy định về hình thức của giao dịch là phải thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng. Nhưng thực tế là các dự án của Sun Group khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân không hề thông qua bất cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào, mà họ đánh tráo bằng hợp đồng đặt cọc nên hợp đồng này không qua công chứng mặc dù nội dung hoàn toàn là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều này, nếu có phát sinh bất cứ tranh chấp nào thì người dân không thể kiện Tòa án yêu cầu tuyên bố giao dịch đó là vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức bởi họ ký kết hợp đồng đặt cọc chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mà có thể chăng thì để bảo vệ quyền lợi cho mình người dân phải yêu cầu Tòa án giải quyết dưới một loại tranh chấp khác theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự bởi: Trong GDDS, việc tự nguyện thỏa thuận của các đương sự được pháp luật tôn trọng (Cần nói thêm là người nhận chuyển nhượng không có quyền lựa chọn mà Sun Group áp đặt mọi thứ buộc người nhận chuyển nhượng phải chấp thuận nếu muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tập đoàn Sun Group). Bên cạnh đó, doanh nghiệp này cũng trốn một số tiền thuế doanh nghiệp rất lớn mà lẽ ra tập đoàn này phải nộp cho nhà nước bằng mảnh khóe là: họ không ký hợp đồng với người nhận chuyển nhượng đất với danh nghĩa công ty mà lại với danh nghĩa cá nhân. Nên khi giao dịch thành công thì người chuyển

nhượng chỉ phải đóng thuế thu nhập cá nhân chứ tập đoàn Sun Group không hề chịu thuế doanh nghiệp cho các khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tập đoàn Sun Group.

Do đó, có một thực tế đáng buồn xảy ra là có sự ngộ nhận lớn trong dân chúng suốt nhiều năm qua là: Một số người dân khi đã thực hiện các GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức nhưng khi Tòa án xử lý hậu quả pháp lý của nó, hầu hết lại công nhận GDDS đó nên họ cứ nghĩ việc làm của họ là không sai. Họ cứ hiểu nôn na là dù không tuân thủ pháp luật khi thực hiện giao dịch nhưng sau này họ vẫn được Nhà nước công nhận, được pháp luật bảo vệ. Bởi họ đâu thể hiểu hết nguồn gốc sâu xa của vấn đề. Từ đó họ truyền tai nhau và có sự ngộ nhận như thế. Có ai đó lại nói rằng, có phải chăng Nhà nước đang làm cái công việc đó là hợp thức hóa những GDDS không tuân thủ quy định về hình thức? Hay nói cách khác Nhà nước đang hợp thức hóa cho việc vi phạm pháp luật của người dân, điều này đồng nghĩa với việc chính Nhà nước không tôn trọng pháp luật do mình ban hành ra. Pháp luật không nghiêm minh, không minh bạch, không rõ ràng.

2.4. Một số ví dụ điển hình về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Mặc dù có rất nhiều vụ việc liên quan đến GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức, nhưng ở đây tôi chỉ đơn cử 02 ví dụ điển hình về loại giao dịch này mà Tòa án các cấp đã xử lý trong thực tế như sau:

Vụ việc thứ nhất: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Nguyên đơn: Ông Mai Văn Cương - Địa chỉ: Số 9, đường Nông Lâm, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm, Hà Nội và Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Bình - Địa chỉ: Số 15, đường Nông Lâm, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm, Hà Nội và bà Nguyễn Thị Bích Vân - Địa chỉ: Số 15, đường Nông Lâm, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm, Hà Nội; Tóm tắt nội dung vụ việc như sau:

Bà Trần Thị Bích Đào có chồng là ông Mai Văn Cương và ba người con gái. Bà công tác tại trường Nguyễn Ái Quốc khu vực I. Năm 1990 bà Đào được nhà trường cấp cho diện tích đất là 140m² ở xóm 6, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm, Hà Nội. Sau khi được cấp đất, năm 1991 vợ chồng ông bà Bích Đào và Mai Văn Cương làm nhà mái bằng trên thửa đất này cho đến cuối năm 1991 thì xong. Đến tháng 12 năm 1992, ông Cương sang Nga làm việc, thời gian làm việc ở nước ngoài ông Cương vẫn thường xuyên liên lạc với vợ con. Trong khi ông Cương làm việc và sinh sống ở nước ngoài, thì bà Đào ở nhà đã quyết định trao đổi diện tích đất gia đình mình đang sử dụng là 140m² được nhà trường cấp, cùng với toàn bộ nhà và công trình trên đất với diện tích đất 45m² để đổi lấy toàn bộ nhà và công trình trên đất của gia đình ông Nguyễn Văn Bình, bà Nguyễn Thị Bích Vân và lấy số tiền thanh toán phần đất dôi ra là khoảng 90m² (140m²-45m²) để trang trải cuộc sống. Lưu ý, trước khi thực hiện việc trao đổi bà Đào có chứng minh cho vợ chồng ông Bình là quyền sở hữu với diện tích đất 140m² và toàn bộ nhà và công trình trên đất là của riêng bà không liên quan đến ông Cương chồng bà. Việc trao đổi diện tích đất cũng như những tài sản trên đất của hai gia đình được thực hiện vào ngày 4.12.1994 bằng một hợp đồng viết tay, không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chỉ có chữ ký của các bên gồm: bà Đào, ông Bình và bà Vân. Theo hợp đồng này thì bà Đào sẽ trao đổi diện tích đất 140m² của mình cho vợ chồng ông Bình để nhận lại 45m² đất (*trên có ngôi nhà mái bằng*) của vợ chồng ông Bình và 135.000.000đ tiền thanh toán cho 90m² diện tích đất dôi ra sau khi trao đổi. Các bên thực hiện đúng như những gì mà hợp đồng đã ghi. Năm 2001, ông Mai Văn Cương từ Nga trở về. Ông Cương cho rằng việc bà Đào tự ý trao đổi diện tích đất trên mà không hỏi ý kiến ông là không được, bên cạnh đó ông cho rằng hợp đồng mua bán này là không đúng theo quy định của pháp luật vì không có chứng thực của cơ quan

nhà nước có thẩm quyền. Vì những lẽ trên ông Cương muốn đòi lại toàn bộ diện tích đất và nhà cửa đã trao đổi. Ngoài ra, ông Cương còn đề nghị Tòa án buộc ông Bình, bà Vân bồi thường những thiệt hại cho ông xuất phát từ giao dịch chuyển nhượng, đổi nhà đất trái pháp luật giữa vợ ông và ông Bình, bà Vân. Cụ thể:

- Hợp đồng vô hiệu từ năm 1994 nhưng ông Bình, bà Vân vẫn chiếm giữ khai thác từ năm 1995 đến năm 2008 là hai cửa hàng x 1.500.000đ/tháng x 150 tháng = 450.000.000đồng.

- Hợp đồng vô hiệu song ông Bình, bà Vân vẫn chiếm giữ trái phép làm ông không thể xây nhà cho sinh viên thuê gây thiệt hại là 14 phòng x 650.000đ/tháng x 150 tháng = 1.365.000.000 đồng.

Tổng cộng là 1.815.000.000đồng.

* Cách giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Xét thấy nguồn gốc tài sản tại Số 15, đường Nông Lâm, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm, Hà Nội của trường đảng Nguyễn Ái Quốc phân cho bà Trần Thị Bích Đào năm 1990 với diện tích đất 140m². Toàn bộ công trình và nhà xây dựng trên đất do ông Cương và bà Đào xây dựng năm 1991 là hoàn toàn hợp pháp. Diện tích đất của vợ chồng ông Bình là 45m² được dùng để trao đổi cũng được xác định là hợp pháp.

Xét hợp đồng chuyển nhượng, đổi nhà đất ngày 4.12.1994 giữa bà Trần Thị Bích Đào với vợ chồng ông Nguyễn Văn Bình và bà Nguyễn Thị Bích Vân là không đúng pháp luật về cả nội dung và hình thức:

- Về nội dung: bà Đào tự ý chuyển nhượng tài sản chung của vợ chồng mà không có sự thỏa thuận với ông Mai Văn Cương là không đúng.

- Về hình thức: hợp đồng là hình thức viết tay chưa có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Áp dụng Khoản 2 Điều 146 BLDS; tiêu mục 2.4 mục 2 phần I – Nghị quyết số 01/2003/NQ – HHĐTP ngày 16.04.2003

của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xác định GDDS giữa bà Trần Thị Bích Đào với vợ chồng ông Nguyễn Văn Bình là vô hiệu.

Xét phần lỗi làm cho giao dịch bị vô hiệu: Bà Trần Thị Bích Đào – vợ ông Cương có 70% lỗi vì:

- Bà Đào đã cam kết ông Cương đi lao động xa, đã giao toàn quyền quyết định với diện tích đất trên, cũng như toàn bộ nhà và công trình xây dựng trên đất nếu sau này xảy ra vấn đề tranh chấp gì thì bà xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật nên lỗi của bà nhiều hơn.

Đối với vợ chồng ông Bình khi mua bán, chuyển đổi nhà đất biết là không có mặt ông Cương mà vẫn chấp nhận và ký vào hợp đồng nên cũng có một phần lỗi, tuy nhiên ít hơn phía bà Bích Đào (cụ thể 30%). Và cả hai đều có lỗi trong việc không đem hợp đồng đi chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Từ những lý lẽ trên Tòa án quyết định: Do GDDS bị tuyên vô hiệu nên buộc các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu.

Bên cạnh đó, Tòa buộc vợ chồng ông Bình phải trả lại toàn bộ nhà + công trình khác trên tổng diện tích 140m² tại Số 15, đường Nông Lâm, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm, Hà Nội cùng các giấy tờ liên quan đến nhà đất số 15 đã nêu trên cho ông Mai Văn Cương và bà Trần Thị Bích Đào. Hai ông bà Cương, Đào có quyền sở hữu toàn bộ nhà đất đã nêu trên.

Buộc vợ chồng ông Cương, bà Đào phải hoàn lại cho vợ chồng ông Bình 46.279.000 đồng tiền cải tạo, xây dựng nhà trên đất số 15 đường Nông Lâm, Đông Ngạc, Từ Liêm, Hà Nội và trả lại cho vợ chồng ông Bình nhà + công trình trên tổng diện tích đất 45m² tại số 9 đường Nông Lâm, Đông Ngạc, Từ Liêm, Hà Nội cùng các giấy tờ liên quan đến nhà đất số 9 nêu trên. Theo đó thì ông Bình bà Vân có quyền sở hữu toàn bộ diện tích đất 45m² đất trên cũng như toàn bộ tài sản trên đất.

Buộc bà Trần Thị Bích Đào phải trả lại cho vợ chồng ông Bình số tiền chuyển nhượng nhà đất 135.000.000đồng. Còn yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Mai Văn Cương là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Ngoài ra Tòa còn tuyên về phần án phí của các bên.

* Nhận xét về cách giải quyết của Tòa án:

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đào và vợ chồng ông Bình là vô hiệu. Bởi lẽ, hợp đồng đã vi phạm những quy định bắt buộc của pháp luật về hình thức. Đây là lỗi của cả hai bên trong giao dịch này do không hiểu rõ các quy định về pháp luật. Hơn nữa, mảnh đất và nhà đó là tài sản chung hợp nhất của hai vợ chồng ông Cương và bà Đào. Chính vì vậy, bà Đào không được tự ý bán khi chưa có sự đồng ý của ông Cương.

Về phần vợ chồng ông Bình trong trường hợp này đã bị bà Đào lừa dối. Bởi trong diễn biến của vụ việc có chi tiết: “Trước khi thực hiện việc trao đổi bà Đào có chứng minh cho vợ chồng ông Bình là quyền sở hữu với diện tích đất 140m² và toàn bộ nhà và công trình trên đất là của riêng bà không liên quan đến ông Cương chồng bà”. Nếu sau thời hạn Tòa án ấn định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức đúng như quy định pháp luật mà các bên không thực hiện thì Tòa án tuyên bố giao dịch này là vô hiệu. Về phần xác định lỗi để bồi thường thiệt hại: có thể kết luận, dù vô ý hay cố ý, bà Đào đã thực hiện hành vi lừa dối hai vợ chồng ông Bình để thực hiện GDDS này. Trong trường hợp này, vợ chồng ông Bình có thể yêu cầu bà Đào bồi thường.

Tôi chỉ có một thắc mắc là tại sao không thấy Tòa án ấn định thời gian cụ thể để buộc các bên thực hiện quy định về hình thức đúng như quy định pháp luật đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Cương và bà Đào với ông Bình bà Vân? Chỉ khi hết thời hạn Tòa án đã ấn định mà các bên không thực hiện quy định về hình thức đối với giao dịch đó thì Tòa án mới tuyên giao dịch đó là vô hiệu và xử lý hậu quả của GDDS vô hiệu.

Vụ việc thứ hai: Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà giữa Nguyễn đơn: Ông Thành và Bị đơn: Ông Dũng; vụ việc xảy ra trên địa bàn tỉnh Hà Nam; Tóm tắt nội dung vụ việc như sau: Ngày 15.8.1996, vợ chồng ông Dũng lập hợp đồng chuyển nhượng 50m² đất cho anh Thành với giá 1 tỷ đồng, nhận trước 500.000.000đồng. Hai bên cam kết đến ngày 30.4.1997 anh Thành giao đủ số vàng còn lại và sẽ làm giấy tờ sang tên, chi phí giấy tờ mỗi bên chịu một nửa. Theo anh Thành thì anh đã giao cho ông Dũng nhiều lần, tổng cộng là 960.000.000đồng là đủ, vì số đất thực tế anh nhận là 48 m².

Ngày 26.9.1996 ông Dũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 80m² đất. Nhưng ông Dũng không chịu làm thủ tục tách hộ nên anh Thành khởi kiện đến tòa án, yêu cầu ông Dũng hoàn tất thủ tục sang nhượng theo cam kết. Về phía ông Dũng cho rằng, anh Thành mới giao cho ông 500.000.000đồng nên ông không làm thủ tục tách hộ cho anh Thành. Ông cho rằng anh Thành đã vi phạm cam kết nên ông yêu cầu hủy hợp đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 06/DSST ngày 15.4.1998, tòa án nhân dân huyện Phủ Lý, tỉnh Hà Nam quyết định: hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dũng và anh Thành. Buộc ông Dũng trả cho anh Thành 500.000.000đồng, buộc anh Thành giao lại cho ông Dũng 48m² đất.

Ngày 19.4.1998, ông Dũng có đơn kháng cáo.

Tại bản án phúc thẩm số 264/DSPT ngày 03.9.1998, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam quyết định: hủy toàn bộ hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dũng và anh Thành, ông Dũng trả lại anh Thành 960.000.000đồng.

Sau khi xét xử phúc thẩm, anh Thành có nhiều đơn khiếu nại.

Tại quyết định số 55/KN-DS ngày 22.4.1999, Phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại quyết định giám đốc thẩm số 31/GĐT-DS ngày 24.9.1999, Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao quyết định: hủy bản án phúc thẩm số 264/DSPT ngày 03.9.1998 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam và giao hồ sơ vụ án về tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa dân sự tòa án nhân dân tối cao nhận định: Việc ông Dũng sang nhượng 48m² đất tại xã An Đô, huyện Phủ Lý, tỉnh Hà Nam cho anh Thành là hoàn toàn tự nguyện. Trên thực tế, anh Thành đã nhận đất để canh tác. Do việc ông Dũng không tách diện tích đất đã sang nhượng cho anh Thành nên xảy ra tranh chấp. Anh Thành lại nói rằng đã trả đủ 960.000.000đồng nhưng chỉ có lần đầu ghi biên nhận. Về phía ông Dũng cho rằng anh Thành mới giao 500.000.000đồng. Số còn lại anh Thành chưa thanh toán.

Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào lời khai của anh Thành và các nhân chứng để khẳng định ông Dũng đã nhận đủ 960.000.000đồng là chưa có căn cứ vững chắc. Tòa án cho rằng hai bên không tiến hành làm thủ tục sang nhượng và xác định hợp đồng giữa ông Dũng và anh Thành là vô hiệu.

Vì vậy cần phải hủy bản án phúc thẩm để điều tra, đồng thời xác minh thêm về khoản tiền anh Thành đã giao cho ông Dũng sau ngày 15.8.1996, nếu anh Thành không chứng minh được đã giao đủ tiền cho ông Dũng thì anh Thành thanh toán tiếp cho ông Dũng tỷ lệ diện tích đất còn lại theo thời giá.

* Nhận xét về cách giải quyết của Tòa án:

Trước hết, cần xác định luật nội dung áp dụng cho GDDS này là BLDS năm 1995 vì thời điểm xác lập giao dịch là 15.8.1996. Xác định yêu cầu của Nguyên đơn là - anh Thành khởi kiện Tòa án yêu cầu ông Dũng hoàn tất thủ tục sang nhượng theo cam kết; trong khi đó, Bị đơn – ông Dũng cho rằng anh Thành đã vi phạm cam kết nên ông yêu cầu hủy hợp đồng. Ta thấy: Thời hiệu đối với GDDS vô hiệu do không tuân thủ về hình thức là không thời hạn nên yêu cầu này được chấp nhận. Tuy nhiên, có yêu cầu của bị đơn về việc hủy

hợp đồng nên Tòa án có cơ sở tuyên bố hợp đồng này vô hiệu và xử lý hậu quả của GDDS vô hiệu vì giao dịch giữa ông Dũng và anh Thành là giao dịch mà luật quy định phải có công chứng, chứng thực, đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng các ông chưa thực hiện đúng quy định pháp luật. Vì vậy, Tòa án có căn cứ tuyên giao dịch này là vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của GDDS vô hiệu theo đúng quy định pháp luật lúc bấy giờ là Tòa án buộc các bên thực hiện quy định về hình thức trong một thời hạn và việc Tòa án nhân dân tối cao cho rằng cần phải hủy bản án phúc thẩm để điều tra, đồng thời xác minh thêm về khoản tiền anh Thành đã giao cho ông Dũng sau ngày 15.8.1996, nếu anh Thành không chứng minh được đã giao đủ tiền cho ông Dũng thì anh Thành thanh toán tiếp cho ông Dũng tỷ lệ diện tích đất còn lại theo thời giá là hợp lý. Nếu quá thời hạn đó mà các bên không thực hiện giao dịch thì giao dịch vô hiệu. Về phần lỗi thì có thể nói, lỗi thuộc về cả hai bên. Ông Dũng thì không làm đầy đủ thủ tục chuyển nhượng, sang tên; hình thức giao dịch không đúng luật định; anh Thành thì không trả đủ tiền nếu không chứng minh được là đã trả đủ tiền.

Hai vụ việc nêu trên chỉ là một trong số rất nhiều các GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Thông qua đây, có thể thấy nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng này chính là do sự thiếu hiểu biết về pháp luật của một bộ phận lớn dân số Việt Nam, hay việc không nghiêm chỉnh chấp hành quy định pháp luật của người thực hiện GDDS. Điều này đã dẫn đến những tranh chấp, kiện tụng không đáng có; làm cho trật tự xã hội không được ổn định gây ra nhiều thiệt hại về vật chất lẫn tinh thần. Vì vậy, để hạn chế những tranh chấp này, mỗi chúng ta cần chủ động hơn trong công tác tìm hiểu pháp luật để có thể dễ dàng tham gia vào các giao dịch và đảm bảo cho những giao dịch ấy không trái với quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho chính người thực hiện giao dịch. Bên cạnh đó, Nhà nước có thể nâng cao

kiến thức pháp luật cho người dân thông qua tuyên truyền, giáo dục hay ban hành một văn bản riêng quy định những loại giao dịch có quy định về hình thức nhằm giúp mọi người dễ tiếp cận hơn,...

Hiện nay, quá trình thực hiện BLDS, bên cạnh những mặt tích cực, còn có thực trạng là các tranh chấp về GDDS có xu hướng gia tăng, trong đó các GDDS vô hiệu do vi phạm về điều kiện có hiệu lực của giao dịch chiếm tỷ lệ không nhỏ, nhất là điều kiện về mặt hình thức của giao dịch. Việc tuyên bố GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức và giải quyết hậu quả pháp lý khi GDDS vô hiệu vẫn là vấn đề phức tạp nhất mà ngành Tòa án đang gặp phải. Có không ít vụ án đã được xét xử nhiều lần, với nhiều cấp xét xử khác nhau nhưng vẫn còn những thắc mắc, vẫn có những quan điểm khác nhau, gây ra nhiều tranh luận phức tạp, kiện tụng dai dẳng.

Hầu hết các vụ án rất phức tạp, hậu quả để lại thiệt hại vô cùng lớn cho đương sự cả về tài sản, tình cảm lẫn thời gian phải đi kiện tụng kéo dài.

Khi xử lý hậu quả của GDDS vô hiệu do không tuân thủ về hình thức thì thấy, không phải chỉ một bên thiệt hại mà cả hai bên đều thiệt hại rất nhiều, thường những vụ án này cuối cùng cũng không đem lại sự thỏa mãn cho các đương sự mà thiệt hại thực tế thì đã xảy ra cho các bên tham gia giao dịch.

2.5. Những bất cập trong quá trình xử lý giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Từ những phân tích về cơ sở pháp lý như ở trên, cũng như thực trạng GDDS tồn tại trong xã hội xưa và nay có thể dễ dàng nhận thấy, việc xét xử các vụ án liên quan đến GDDS vô hiệu về hình thức rất phức tạp bởi:

Thứ nhất, GDDS vô hiệu do không tuân thủ về hình thức quy định tại các BLDS năm 1995, BLDS năm 2005 và BLDS năm 2015 khác nhau về thời hiệu khởi kiện, hậu quả pháp lý, Một GDDS nếu căn cứ theo BLDS năm 1995 thì là GDDS đó đương nhiên vô hiệu do không tuân thủ về hình thức,

nhưng nếu căn cứ vào BLDS năm 2005 hay BLDS năm 2015 thì giao dịch đó không đương nhiên vô hiệu. Và dù GDDS có vi phạm điều kiện về hình thức mà các bên không khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố GDDS vô hiệu về hình thức thì Tòa án cũng không có quyền xem xét. Vì thế, khi xét xử, Tòa án phải căn cứ từng vụ việc cụ thể mà có căn cứ áp dụng phù hợp, và có hay không xem xét đến GDDS vô hiệu để có cách xử lý hậu quả pháp lý phù hợp, ... điều này gây rất nhiều khó khăn, phức tạp cho công tác xét xử đặc biệt các vụ án liên quan đến nhà đất.

Thứ hai, do các quy định pháp luật nằm tản mạn ở nhiều văn bản luật khác nhau nên người dân khó mà tiếp cận, nắm bắt được với những GDDS nào là cần phải tuân thủ hình thức và thời hiệu khởi kiện đối với từng giao dịch. Vì các quy định không nằm tập trung ở một văn bản pháp luật nào cụ thể mà nằm rải rác ở nhiều văn bản pháp luật liên quan, mà chính người làm công tác xét xử khi tìm hiểu còn gặp nhiều khó khăn huống gì là những người dân bình thường. Điều này gây khó khăn cho người giao kết, thực hiện GDDS. Ví dụ hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo BLDS năm 2015 quy định là căn cứ Luật đất đai năm 2013, vậy người nào muốn thực hiện GDDS liên quan đến đất đai phải tìm hiểu luật đất đai năm 2013 để biết quy định về hình thức và thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo vệ quyền lợi cho mình. Mà việc chuyển nhượng nhà đất đâu phải muốn để tìm hiểu là tìm hiểu đâu, có lúc phải nhanh gọn, đảm bảo tính linh hoạt giao dịch trong thời buổi nền kinh tế thị trường nên người dân khó mà tìm hiểu luật để bảo vệ cho mình khi quá rắc rối, phức tạp. Rồi từ ý thức pháp luật đến nhận thức pháp luật của mỗi người cũng không giống nhau, chưa kể là hiểu sai văn bản pháp luật, ...

Thứ ba, Bên cạnh đó có những người lợi dụng sơ hở của luật, lợi dụng sự thiếu hiểu biết, sự thiếu thông tin hay việc tiếp cận thông tin không minh

bạch của một số người khi tham gia GDDS mà cố tình giao kết những GDDS không tuân thủ quy định về hình thức để trốn tránh sự kiểm soát của cơ quan nhà nước, nhằm trục lợi (như hợp đồng mua bán đất không chứng thực, trốn sự kiểm soát của Nhà nước nhằm trốn thuế) ... nên những tranh chấp đáng tiếc xảy ra ngày càng phổ biến và có chiều hướng gia tăng, tinh vi hơn.

Thứ tư, bất cập trong việc xác định như thế nào là “*một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch*” được quy định trong Điều 129 BLDS năm 2015. Vì hiện nay, chưa có văn bản nào hướng dẫn cụ thể để xác định việc một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch là như thế nào. Điều này, dẫn đến sự áp dụng tùy tiện, tùy theo cách nghĩ, quan điểm của người xét xử mà đưa đến các hậu quả pháp lý khác nhau, dẫn đến sự không thống nhất, không xác thực trong công tác xét xử loại án này.

Thứ năm, hiểu biết pháp luật, nhận thức pháp luật của người tham gia GDDS còn quá yếu kém nên họ không thể hiểu hết những quy định pháp luật mà họ lại tham gia các giao dịch này, dẫn đến hậu quả rất nghiêm trọng, đáng tiếc mà người thiệt thòi luôn luôn là họ;

Thứ sáu, Cách hiểu, cách áp dụng quy định pháp luật, hay còn gọi là năng lực chuyên môn của từng Thẩm phán khác nhau dẫn đến cách xử lý hậu quả pháp lý của loại án liên quan đến GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức cũng khác nhau. Đó là chưa kể là có Thẩm phán thiếu hiểu biết chuyên sâu về lĩnh vực này gây ra những hậu quả đáng tiếc, khó khắc phục. Mà đây lại là một GDDS hết sức phức tạp, sự ảnh hưởng của nó có tính diện rộng, lan tỏa lâu dài, ảnh hưởng đến nhiều người, nhiều thế hệ.

Tuy nhiên, một thực tế đáng buồn là những GDDS kiểu này vẫn cứ xảy ra nhan nhản. Chỉ có điều họ có đưa nhau ra Tòa hay không mà thôi. BLDS năm 2015 đã quy định về thời hiệu khởi kiện đối với GDDS vô hiệu do không

tuân thủ quy định về hình thức cũng là một cách hạn chế việc khiếu kiện của người dân, giảm tải bớt công việc cho Tòa án. Hơn nữa, BLDS năm 2015 cũng có quy định mở đối với những GDDS mà một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ của giao dịch là để hợp thức hóa cho các GDDS vô hiệu do vi phạm về hình thức, khắc phục những thiệt hại đã gây ra. Điều này có hai chiều suy nghĩ:

Một suy nghĩ cho rằng, việc quy định như thế này thể hiện sự thông thoáng hơn của BLDS năm 2015 trong bối cảnh nền kinh tế thị trường, nhằm giảm tải công việc cho Tòa án, khắc phục hậu quả do tình trạng ngày càng nhiều GDDS không tuân thủ quy định về hình thức được xác lập, giảm thiểu thiệt hại cho các bên đương sự;

Một suy nghĩ ngược lại thì cho rằng: Quy định như thế này là thể hiện luật pháp không nghiêm. Bởi, vô hình chung người làm BLDS năm 2015 đã mâu thuẫn với chính mình vì cũng chính BLDS năm 2015 quy định một số GDDS cần phải tuân thủ quy định về hình thức thì mới đảm bảo quyền lợi cho các bên và cũng chính là đảm bảo quyền lợi cho Nhà nước. Nhưng nếu quy định như Điều 129 BLDS năm 2015, thì là việc hợp thức hóa cho những GDDS cố tình không tuân thủ quy định pháp luật. Nếu một hoặc các bên không yêu cầu Tòa án tuyên bố GDDS đó vô hiệu thì có phải Điều 129 BLDS năm 2015 hợp thức hóa cho các giao dịch này? Và nếu sau 02 năm kể từ ngày GDDS không tuân thủ về hình thức được xác lập mà một hoặc các bên không yêu cầu Tòa án tuyên bố là GDDS vô hiệu thì giao dịch đó là có hiệu lực. Với quy định như hiện nay, đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vốn rất phổ biến và phức tạp trở nên khó kiểm soát hơn; quyền lợi của người tham gia giao dịch khó đảm bảo mà quyền lợi của Nhà nước có nhiều thiệt thòi hơn. Ví dụ bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng ký hợp đồng chuyển nhượng không qua công chứng, chứng thực và các bên giao đủ tiền,

giao đất cho nhau thì hết 02 năm kể từ ngày xác lập giao dịch, các bên không có tranh chấp gì thì hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất này có hiệu lực pháp luật. Hay dù chưa hết hai năm mà nói nôn na là một hoặc các bên đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ giao dịch thì hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đó cũng có hiệu lực pháp luật và các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực. Như vậy, có phải là Nhà nước mất đi một khoản thu lớn hay không? Mà các bên chuyển nhượng cũng chẳng phải tuân thủ bất cứ quy định nào của pháp luật mà lại được pháp luật bảo vệ.

Quan điểm của cá nhân tôi về vấn đề này như sau:

Nếu đã quy định những điều kiện, dấu hiệu của một GDDS nào là vô hiệu do không tuân thủ về hình thức thì trong bất kỳ tình huống nào, vào bất cứ thời điểm nào thì nó phải được tuyên bố là GDDS vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của nó đúng như việc xử lý hậu quả pháp lý của một GDDS vô hiệu. Điều này thể hiện tính nghiêm minh của pháp luật, tính rõ ràng của pháp luật để người dân không ngờ vực về vấn đề này nữa mà tránh được sự lợi dụng kẽ hở pháp luật để một số người trục lợi cho cá nhân, tổ chức, làm thất thoát nguồn thu của Nhà nước như nguồn thu thuế, các loại phí, ... mà các giao dịch đó Nhà nước cũng kiểm sát được, tránh thiệt hại không đáng có cho người tham gia giao dịch đó. Tức là cách xử lý GDDS vô hiệu do không tuân thủ về hình thức cũng giống như cách xử lý GDDS vô hiệu nói chung, không có trường hợp ngoại lệ nào, không quy định nếu một hoặc các bên đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ giao dịch thì giao dịch đó có hiệu lực, hay cũng không ấn định một thời hạn nhất định để các bên thực hiện việc tuân thủ về hình thức vì lúc này, các bên đã tranh chấp thì chẳng bên nào muốn tiếp tục giao dịch đó cả. Mà chỉ có một hậu quả duy nhất đó là “GDDS vô hiệu”. Điều này cũng là chấm dứt sự ngộ nhận vẫn tồn tại trong dân chúng bấy lâu nay với suy nghĩ rằng dù mình giao kết GDDS không tuân thủ về hình thức thì nhiều năm sau

này Nhà nước cũng công nhận cho mình, pháp luật cũng bảo vệ quyền lợi cho mình bởi ông này bà nọ đã làm như thế mà được đó thôi, Mà họ phải hiểu rằng: Pháp luật đã quy định giao dịch đó phải tuân thủ quy định về hình thức thì họ chỉ có một lựa chọn duy nhất là phải chấp hành quy định về hình thức của giao dịch để bảo vệ quyền và lợi ích cho mình, nếu không giao dịch đó đương nhiên không có hiệu lực dù 10 năm, 20 năm hay lâu hơn nữa.

Kết luận chương 2

Mặc dù những trường hợp GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức đã được quy định một cách chính thức và cụ thể trong BLDS Việt Nam năm 2015 cũng như các BLDS Việt Nam năm 1995, BLDS năm 2005 qua các giai đoạn nhưng đối với mỗi trường hợp GDDS vô hiệu thì việc hiểu rõ bản chất của nó để áp dụng trong thực tiễn còn nhiều vấn đề chưa rõ ràng và chưa thống nhất. Ngoài ra, trên thực tế loại giao dịch này luôn biến đổi hay được các cá nhân, tổ chức thực hiện dưới hình thức một giao dịch khác, hay cách thể hiện về hình thức cũng như về bản chất của giao dịch dân sự không giống y hệt như quy định của pháp luật bởi cuộc sống là muôn hình muôn vẻ. Vì thế trong quá trình giải quyết các vụ án loại này các cơ quan chức năng nhiều khi áp dụng chưa đúng với quy định của điều luật, có nơi áp dụng thế này có vùng áp dụng thế khác, có Thẩm phán hiểu thế này, có Thẩm phán hiểu cách khác dẫn đến tình trạng cùng một vụ việc giống nhau nhưng vùng này giải quyết khác vùng kia; Thẩm phán này xét xử khác Thẩm phán kia mà cái đúng thì chỉ duy nhất. Vậy, có người đúng thì có người sai. Chưa nói đến hậu quả của việc đúng sai đối với người làm công tác xét xử mà chỉ cần quan tâm đến quyền và lợi ích của các đối tượng trong giao dịch dân sự đó thì thấy đã có sự thiệt thòi, đã có sự xâm phạm quyền và lợi ích của họ. Điều này dẫn đến nhiều vụ án kiện tụng kéo dài, xử đi xử lại vẫn còn chưa thỏa đáng, gây

thiệt hại biết bao nhiêu, cả về tiền bạc, công sức, thời gian của người theo kiện. Đặc biệt một cái đáng quan tâm nhất đó là sự mất niềm tin vào pháp luật. Đây là thực tế hiện nay ở Việt Nam chỉ có điều chúng ta có dám nhìn nhận như thế hay không mà thôi. Chính vì thế công tác giải quyết các vụ việc loại này còn rất nhiều khó khăn, bất cập mà để giải quyết khó khăn này không phải là một việc mà cá nhân nào làm được, cũng không thể giải quyết trong ngày một ngày hai được.

CHƯƠNG 3
PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN
PHÁP LUẬT VÀ TĂNG CƯỜNG ĐẢM BẢO THỰC HIỆN
PHÁP LUẬT VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ VÔ HIỆU
VỀ HÌNH THỨC Ở VIỆT NAM

3.1. Phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Từ những phân tích, nhận định trên đây tôi xin đưa ra phương hướng và giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật liên quan đến GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức như sau:

Thứ nhất, kiện toàn hệ thống pháp luật, đề cao công tác xây dựng pháp luật, kỹ thuật xây dựng pháp luật để hệ thống các văn bản pháp luật, tránh sự chồng chéo, tránh việc Luật ban hành mà không thể thực hiện được, hay chậm áp dụng. Theo tôi, việc ban hành pháp luật hiện nay của Nhà nước ta là không ổn bởi mỗi luật do mỗi cơ quan, ban ngành liên quan chịu trách nhiệm soạn thảo như thế không thể đảm bảo tính thống nhất, liên quan, thiếu hệ thống. Theo tôi, người chịu trách nhiệm soạn thảo văn bản luật phải là một số cá nhân nào đó chuyên môn cao, am hiểu nhiều lĩnh vực, tận tâm với công việc, với đất nước; toàn bộ thời gian làm việc của họ chỉ để soạn luật, bổ sung luật. Nên những người này Nhà nước phải đảm bảo cho họ nguồn thu nhập cao. Bên cạnh đó, không nên thay đổi luật quá nhanh như hiện nay mà kỹ thuật xây dựng luật phải xây dựng các điều luật theo kiểu mở, khái quát, chung cho nhiều trường hợp để sau này muốn bổ sung theo thời gian chỉ cần soạn quy định bổ sung. Hơn nữa, hiện nay luật Việt Nam cho phép sử dụng án lệ nên việc soạn luật theo hướng này hoàn toàn hợp lý, nếu có những tình huống

khác luật quy định thì Thẩm phán căn cứ vào những quy định mang tính khái quát, chung đó mà áp dụng cho từng tình huống cụ thể.

Thứ hai, cần phải điều chỉnh lại Điều 129 BLDS năm 2015 cho phù hợp, hoặc cần phải hướng dẫn cụ thể như thế nào là việc “*một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch*”.

Thứ ba, tôi thống nhất với quan điểm của Nguyên phó Chánh án Tòa án nhân dân tối cao – ông Trương Duy Lượng [29, Tr. 1] là nên quy định theo hướng bảo vệ người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về hình thức hơn nữa, nhưng theo hướng khái quát chung để tùy thuộc vào tình huống mà Thẩm phán có cách giải quyết hợp lý, không nên quy định quá cụ thể gây khó khăn trong công tác xét xử.

Thứ tư, theo tôi về thời hiệu khởi kiện đối với GDDS vô hiệu do không tuân thủ về hình thức thì không nên quy định thời hiệu, mà quy định như tinh thần BLDS năm 1995 coi vi phạm điều kiện về hình thức là rất nghiêm trọng giống như với GDDS vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội và GDDS vô hiệu do giả tạo theo Khoản 2 Điều 145 BLDS năm 1995 đã quy định: “2- Đối với các GDDS được quy định tại Điều 137, Điều 138 và Điều 139 của Bộ luật này, thì thời gian yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu không bị hạn chế” là hoàn toàn hợp lý. Tức một khi các bên đã thực hiện GDDS mà pháp luật quy định phải tuân thủ về hình thức, nhưng các bên không tuân thủ theo quy định của pháp luật thì GDDS đó đương nhiên không có hiệu lực pháp luật. Nếu một hoặc các bên yêu cầu Tòa án tuyên bố thì Tòa án tuyên bố giao dịch đó là vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của GDDS vô hiệu, có tính đến lỗi của các bên trong GDDS đó và xem xét phần hoa lợi, lợi tức của bên ngay tình, cũng như tính đến việc bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình liên quan đến GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình

thức đó. Nhưng chắc chắn một điều là những GDDS nào không tuân thủ quy định về hình thức thì không bao giờ có hiệu lực pháp luật.

Thứ năm, cần phải quy định cụ thể những GDDS nào bắt buộc phải tuân thủ về hình thức. Đặc biệt là những giao dịch bắt buộc về đăng ký, công chứng, chứng thực và tuyên truyền cho người dân hiểu rõ, dễ tiếp cận, dễ biết và nhận thức đúng đắn về giao dịch mà họ đang xác lập. Văn bản tập hợp này phải tập hợp đầy đủ, chính thống. Việc tuyên truyền cần phải thể hiện bằng nhiều loại hình thức, như văn bản tại các Websites; văn bản giấy; công báo đặt tại những nơi công cộng nơi mà người dân bình thường dễ dàng tiếp cận được; hình thức hình vẽ, tuyên truyền trên Tivi, báo, phát thanh, ... Tức việc tuyên truyền các văn bản này phải bằng nhiều hình thức, nhiều phương tiện đảm bảo sinh động, trực quan, dễ hiểu để làm sao một người dân không biết chữ, không học, hay văn hóa thấp vẫn có thể tiếp cận, hiểu được.

Thứ sáu, giảm mức thu thuế, phí, lệ phí đối với một số GDDS để tránh việc vì mức chi phí quá cao mà người dân tìm cách tránh, hoặc trốn chi phí nên che dấu giao dịch chính hay chuyển sang một loại giao dịch khác chi phí thấp hơn hoặc đưa ra giá chuyển nhượng thấp hơn thực tế để trốn, hoặc giảm thiểu các chi phí phải bỏ ra. Dẫn đến thiệt hại cho người xác lập GDDS đó mà Nhà nước cũng thất thu. Ví dụ, hiện nay để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người thực hiện loại giao dịch này phải đóng các loại chi phí sau: thuế thu nhập cá nhân 25%; lệ phí trước bạ 0.5%; lệ phí địa chính; phí công chứng. Như vậy chi phí không phải thấp. Chính vì thế đây cũng là điều góp phần vào việc giải thích vì sao loại GDDS này gặp nhiều rủi ro trong thực tế. Để giảm thiểu việc này thì việc điều chỉnh lại mức thu thuế, thu phí là hết sức cần thiết nhằm đảm bảo sự trong lành các GDDS, đảm bảo nguồn thu ổn định mà Nhà nước cũng quản lý hiệu quả hơn các quan hệ dân sự này. Bên cạnh việc giảm mức thu phí là thái độ làm việc của cán bộ tại các văn phòng công chứng, chứng thực phải nhanh nhẹn, rõ ràng, minh bạch,

không sách nhiễu người thực hiện giao dịch, đảm bảo tính nhanh gọn, tiết kiệm đang ngày càng được đặt ra trong nền kinh tế thị trường hiện nay. Đây cũng là tiêu chí rõ ràng minh bạch mà các văn phòng Nhà nước ta hiện nay cần thực hiện nghiêm, tốt để hội nhập cùng nền kinh tế của toàn cầu.

3.2. Những kiến nghị, giải pháp tăng cường đảm bảo thực hiện pháp luật đối với giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Từ những phân tích, nhận định trên đây tôi xin đưa ra một số kiến nghị, giải pháp để khắc phục thực trạng trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức như sau:

Thứ nhất, những người làm luật, khi soạn thảo văn bản pháp luật liên quan đến GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức cần nghiên cứu văn bản luật liên quan trong nước, quốc tế về lĩnh vực này đáp ứng với nhu cầu thực tiễn hiện nay, bắt kịp những biến động trong nền kinh tế thị trường thay đổi chóng mặt hiện nay để làm sao thực sự bảo vệ cho người yếu thế trong xã hội, tránh những thiệt hại đáng tiếc xảy ra, đừng để tình trạng cá lớn nuốt cá bé, dẫn đến sự phân cấp mạnh trong xã hội. Theo tôi, công tác làm luật nên tập trung cho một số cá nhân vừa hồng vừa chuyên chịu trách nhiệm chính về việc soạn thảo văn bản các luật, tất cả các vấn đề thì khi họ soạn thảo bất cứ văn bản luật nào bản thân họ có thể liên hệ đến các văn bản pháp luật liên quan của nhiều ngành nhiều lĩnh vực, tránh được tình trạng mạnh cơ quan nào cơ quan nấy soạn luật mà không cần biết các quy định liên quan dẫn đến thiếu tính thống nhất, tính hệ thống hóa văn bản luật.

Thứ hai, các văn bản quy định về chế định GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức cần phải được hệ thống hóa, thống nhất hóa trong nước lẫn quốc tế, tránh tình trạng quy định không logic, không thống nhất nhau dẫn đến chông chéo quy định, hay trái ngược gây khó khăn trong công

tác xét xử, hay tạo cho một số người hiểu sai tinh thần của pháp luật nhằm mục đích trục lợi cá nhân. Nhà nước hiện nay đã có những trang Web chứa nhiều văn bản pháp luật mà bất cứ người nào quan tâm đều có thể tải miễn phí để nghiên cứu. Tuy nhiên, việc người dân bình thường hay một số ít người dân không biết chữ, hạn chế về văn hóa vẫn rất khó khăn trong công tác tiếp cận các văn bản pháp luật này. Nên tôi dám mạnh dạn đề xuất: Nhà nước ta phải mạnh dạn nghiên cứu cách truyền tải nào để các quy định của pháp luật đến những người dân này một cách hiệu quả bởi tinh thần chính của pháp luật là bảo vệ những người yếu thế trong xã hội mà!

Thứ ba, cần soạn luật mang tính mở và bổ sung, không nên thay đổi luật liên tục làm cho người áp dụng pháp luật, hay người dân không thể nắm bắt các văn bản luật thường thay đổi nhanh chóng như hiện nay bởi khi mới bắt đầu nắm một chút về văn bản luật đó thì đã có văn bản khác thay thế rồi. Hơn nữa người áp dụng luật cảm thấy không tin tưởng ở hệ thống pháp luật Việt Nam. Chưa kể việc thay đổi luật nhanh chóng như hiện nay gây rất nhiều tổn kém cho quốc gia khiến người dân không còn tôn trọng pháp luật Việt Nam.

Thứ tư, Nhà nước cần có phương pháp, cách thức hiệu quả để tuyên truyền, nâng cao ý thức pháp luật cho người dân, cũng như tạo điều kiện để người dân dễ dàng tiếp cận các văn bản pháp luật; giúp họ có nhận thức đúng đắn về các GDDS mà họ sắp xác lập. Theo tôi các quy định pháp luật nên được trình bày dưới một hình thức mang tính trực quan hơn để người dân dễ tiếp cận, dễ hiểu. Ví dụ các GDDS nào cần phải được tuân thủ quy định về hình thức: Làm thành một hình ảnh, màu sắc sinh động, ...

Thứ năm, nâng cao năng lực của người làm công tác xét xử, người xét xử phải am hiểu kiến thức pháp luật sâu rộng, nhận thức đúng đắn về quy định pháp luật và đưa ra phán xét đúng, nghiêm minh vì thế Nhà nước phải tổ chức nhiều khóa tập huấn chuyên sâu, thật sự hiệu quả, nâng cao trình độ

chuyên môn cho các Thẩm phán và những người làm công tác xét xử. Nên nâng cao tiền lương, thu nhập cho người làm công tác xét xử để họ tập trung đầu tư, trao đổi kiến thức cho công tác xét xử bởi hiện nay các GDDS có rất nhiều biến tướng, các GDDS không còn đơn giản như ngày xưa nữa nên để xét xử được các vụ việc phức tạp thì người Thẩm phán phải đầu tư nghiên cứu chuyên ngành rất sâu thì mới nắm rõ được vụ việc. Bên cạnh đó, người làm công tác xét xử phải không ngừng tự trao đổi, đầu tư cho mình kiến thức, năng lực cá nhân về lĩnh vực này.

Thứ sáu, về việc cải cách hành chính tư pháp thật triệt để, mang tính toàn diện để làm sao người dân tiếp cận được các thủ tục hành chính nhanh gọn, hiệu quả, tiết kiệm thời gian nhất, tránh sự sách nhiễu, phiền hà. Bởi trong một số quy định giao dịch vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức có quy định về việc công chứng, chứng thực, đăng ký các cơ quan chức năng liên quan. Nhưng do thủ tục thực hiện việc công chứng, chứng thực, đăng ký ở các cơ quan chức năng liên quan quá phiền hà, tốn nhiều thời gian, hay nhiều lý do khác mà đa số người dân ngại đến các cơ quan chức năng liên quan để thực hiện các quy định pháp luật. Chính vì thế Nhà nước phải nỗ lực hết mình để có một môi trường hành chính rõ ràng, minh bạch thì hành lang pháp lý mới rộng mở, hiệu lực của các văn bản luật mạnh hơn, pháp luật Việt Nam mới được tôn trọng hơn.

Thứ bảy, thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức đặc biệt nên luật hóa các quy định pháp luật về chế định này, tránh tình trạng luật ban hành mà vẫn phải chờ văn bản dưới luật hướng dẫn..

Thứ tám, đảm bảo các GDDS mà pháp luật bắt buộc tuân thủ quy định về hình thức phải đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt, chặt chẽ. Nghiêm cấm việc cố tình xác lập, thực hiện GDDS không tuân thủ quy định về hình thức nhằm hợp thức hóa hay trốn tránh nghĩa vụ đối với Nhà nước. Theo tôi khi phát

hiện có sự cố tình trốn tránh việc tuân thủ quy định về hình thức của GDDS thì ngoài việc điều chỉnh theo đúng quy định pháp luật thì cần phải có chế tài phạt mạnh tay, thật nặng, đặc biệt đánh vào kinh tế đối với những cá nhân, tổ chức cố tình không tuân thủ quy định về hình thức của GDDS nhằm có lợi cho mình, nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với Nhà nước. Có như thế thì những cá nhân, tổ chức mới sợ việc vi phạm quy định về hình thức của GDDS một khi đã bắt buộc tuân thủ quy định về hình thức của giao dịch mà Nhà nước cũng có một nguồn thu chính đáng.

Kết luận chương 3

Các kiến nghị, giải pháp nêu trên là các kiến nghị, giải pháp cơ bản cho việc hoàn thiện cũng như tăng cường đảm bảo thực hiện pháp luật về GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức đang đặt ra hiện nay. Bên cạnh đó tôi cũng đưa ra những đề xuất hướng hoàn thiện pháp luật về GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Xuất phát từ đặc thù của loại GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức mà như tôi đã nói ở chương 2, việc hoàn thiện pháp luật về chế định GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức là một vấn đề khó khăn, phức tạp, không phải một cá nhân nào làm được mà nó cần sự nỗ lực hết mình của cả dân tộc ta. Việc khắc phục những khó khăn trên không phải ngày một ngày hai là làm được mà nó cần một quá trình lâu dài, bền bỉ. Nhưng Nhà nước và nhân dân Việt Nam cần phải sớm bắt tay vào thực hiện nếu không muốn tụt hậu. Một hành lang pháp lý minh bạch, rõ ràng, ổn định là điều kiện tối thiểu để nước ta gia nhập cùng các nước trên thế giới.

Thực hiện tốt các giải pháp đó để nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức nhằm đem lại một trật tự xã hội chung, đưa nền kinh tế, xã hội phát triển lành mạnh hơn sánh vai với các nước trên thế giới.

KẾT LUẬN

Việc nghiên cứu đề tài: “GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức theo pháp luật Việt Nam” trong luận văn này cho phép đưa ra một số kết luận chung dưới đây:

1. GDDS đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba 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. Nếu còn trong thời hạn 02 năm kể từ ngày thiết lập giao dịch dân sự mà một bên hoặc các bên không yêu cầu Tòa án tuyên bố GDDS đó là có hiệu lực thì GDDS đó chưa chắc được pháp luật công nhận hiệu lực của nó, nên GDDS đó không là căn cứ cho các giao dịch khác có liên quan;

2. GDDS 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 hai phần ba 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.

3. GDDS xác lập theo quy định của pháp luật là phải tuân thủ quy định về hình thức nhưng các bên đã xác lập mà không tuân thủ quy định về hình thức. GDDS đó vẫn không đương nhiên vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Việc GDDS đó có vô hiệu hay không là khi và chỉ khi một hoặc các bên yêu cầu Tòa án tuyên bố GDDS đó vô hiệu nếu trong thời hạn 02 năm kể từ ngày GDDS đó được xác lập;

4. Việc xác định một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch là do Tòa án xác định theo yêu cầu của một bên hoặc các bên trong giao dịch đó. Nếu một hay các bên trong giao dịch không yêu cầu Tòa án tuyên bố GDDS đó là vô hiệu thì không ai có thể xác định việc một hay các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch dân

sự đó. Việc xác định ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch dân sự đó chỉ nhằm mục đích xem xét giao dịch là vô hiệu hay không vô hiệu về hình thức ngoài ra, việc xác định này không nhằm bất cứ mục đích nào khác. Nó không là căn cứ cho bất cứ mục đích khác;

5. GDDS đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã chưa thực hiện được hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định không công nhận hiệu lực của giao dịch đó;

6. Bất cứ GDDS bắt buộc phải tuân thủ về hình thức nhưng đã quá 02 năm kể từ ngày GDDS được xác lập thì GDDS đó đương nhiên có hiệu lực pháp luật mà không cần Tòa án xác nhận. Hình thức của GDDS đó không cần được thực hiện bổ sung nếu GDDS đó đã được một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch hay đã hết hai năm kể từ thời điểm xác lập GDDS đó;

7. Mặc dù những trường hợp GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức đã được quy định một cách chính thức và cụ thể trong BLDS Việt Nam năm 2015 nhưng đối với mỗi trường hợp GDDS vô hiệu thì việc hiểu rõ bản chất của nó để áp dụng trong thực tiễn còn nhiều vấn đề chưa rõ ràng và chưa thống nhất. Vì thế trong quá trình giải quyết các vụ án loại này các cơ quan chức năng nhiều khi áp dụng chưa đúng với quy định của điều luật;

8. Ở một chừng mực nhất định, luận văn đã giải quyết được một số vấn đề lý luận – thực tiễn xung quanh vấn đề GDDS vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức góp phần hoàn thiện pháp luật dân sự Việt Nam, bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, nâng cao hiệu quả công tác xét xử loại án này. Tuy nhiên, việc tiếp tục nghiên cứu, đi sâu hơn vấn đề này dưới góc độ nhận thức và khoa học không những là hướng nghiên cứu quan trọng mà còn là việc làm cần thiết của khoa học luật dân sự nước ta hiện nay.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. *Bộ luật dân sự nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam (1995)*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
2. *Bộ luật dân sự nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam (2005)*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
3. *Bộ luật dân sự nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam (2015)*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
4. Bộ luật Hồng Đức.
5. *Bộ luật tố tụng dân sự nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam (2015)*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
6. *Bình luận bộ luật dân sự Việt Nam (2001)*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
7. *Bình luận bộ luật dân sự Việt Nam (2015)*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
8. *Bình luận khoa học BLDS Việt Nam (2001)*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
9. *Bình luận khoa học bộ luật dân sự Nhật Bản (1995)*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
10. Chánh án Tòa án nhân dân tối cao (2016), Quyết định số 698/2016/QĐ-CA ngày 17.10.2016 về việc công bố án lệ.
11. Chính phủ (2004), Nghị định số 173/2004/NĐ-CP ngày 30.9.2004, *quy định thủ tục cưỡng chế và xử phạt hành chính trong thi hành án dân sự*.
12. Chính phủ (2017), Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06.01.2017, *sửa đổi bổ sung nghị định chi tiết thi hành luật đất đai*.
13. Trần Thị Thu Hà (2014), Về hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu do vi phạm điều kiện về hình thức, *Tạp chí Tòa án nhân dân (2)*, tr.1-7.

14. Trần Đình Hảo (2015), *Giao dịch dân sự vô hiệu về hình thức*, Tham luận tại Hội Thảo “Chế định hợp đồng trong dự thảo Bộ luật dân sự sửa đổi”, tr.2.
15. Hà Thị Mai Hiền (2005), *Sửa đổi bộ luật dân sự Việt Nam và hoàn thiện chế định hợp đồng*, *Tạp chí nhà nước và pháp luật (3)*, tr.8-3.
16. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2003), Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16.4.2003, *hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình*.
17. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2004), Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10.8.2004, *hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình*.
18. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2004), Nghị quyết số 720/2008/UBTVQH ngày 25.12.2008, *giao thẩm quyền xét xử cho Tòa án nhân dân cấp huyện*.
19. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2016), Nghị quyết số 02/2016/NQ-HĐTP ngày 30.6.2016, *hướng dẫn thi hành một số quy định của Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25.11.2015*.
20. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2016), *nguồn 06 án lệ từ trang Web: toaan.gov.vn*
21. Japanese Civil Code Act No. 89 of 1896
22. Phạm Công Lạc (2004), *Thời hiệu có hiệu lực của hợp đồng*, Báo pháp luật Việt Nam (11), tr.33-11.
23. *Luật đất đai nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam (1987)*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
24. *Luật đất đai nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam (1993)*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

25. *Luật đất đai nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam* (2003), Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
26. *Luật đất đai nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam* (2013), Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
27. *Luật nhà ở nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam* (2005), Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
28. *Luật nhà ở nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam* (2015), Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
29. Trương Duy Lượng (2015), Bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu, *nguồn từ trang Web: toaan.gov.vn*.
30. Nguyễn Thị Minh Phượng (2013), Hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu do vi phạm điều kiện về hình thức theo quy định của BLDS năm 2005 và hướng hoàn thiện, *Tạp chí Tòa án nhân dân* (10), tr.33-36.
31. Trương Hồng Quang; Nguyễn Thị Lương Trà (2015), Một số điểm mới về giao dịch dân sự của BLDS năm 2015, *nguồn từ trang Web: moj.gov.vn* 29
32. Quốc hội (2016), Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25.11.2015 của Quốc hội về việc thi hành bộ luật tố tụng dân sự.
33. Số liệu thống kê số lượng án qua các năm, *nguồn từ trang Web: toaan.gov.vn*
34. Lê Thị Thanh (2015), Khắc phục lỗ hổng về giao dịch dân sự vô hiệu, *nguồn từ trang web: baocinhphu.vn*
35. Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam (1998), *Bản án dân sự phúc thẩm số 18264/1998/DS-PT ngày 03.9.1998*.
36. Tòa án nhân dân tối cao (1999), *Bản án dân sự giám đốc thẩm số 31/1999/GĐT-DS ngày 24.9.1999*.
37. Trường Cán bộ Tòa án (2011), *Tổng hợp vướng mắc về tố tụng hình sự, dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại*.

38. Viện Ngôn Ngữ học (1998), *Từ điển Tiếng Việt* (Hoàng Phê chủ biên).
Nxb Đà Nẵng.
39. *Công ước Viên năm 1980 về hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế (CISG)*
nguồn từ trang Web: www.trungtamwto.vn/node/516
40. *Bộ nguyên tắc Unidroit về hợp đồng thương mại quốc tế năm 2014*
(2014), NXB Nhà sách Tân Việt, Hà Nội.