

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUẢN LÝ VÀ CÔNG NGHỆ HẢI PHÒNG



KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP

NGÀNH : LUẬT

Sinh viên : Vũ Đăng Hùng

HẢI PHÒNG – 2022

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUẢN LÝ VÀ CÔNG NGHỆ HẢI PHÒNG

GIAO DỊCH DÂN SỰ VÔ HIỆU DO GIẢ TẠO THEO
BỘ LUẬT DÂN SỰ 2015

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC HỆ CHÍNH QUY

NGÀNH: LUẬT

Sinh viên : Vũ Đăng Hùng

Giảng viên hướng dẫn: Ths. Lê Thu Trang

HẢI PHÒNG – 2022

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUẢN LÝ VÀ CÔNG NGHỆ HẢI PHÒNG

NHIỆM VỤ ĐỀ TÀI TỐT NGHIỆP

Sinh viên: Vũ Đăng Hùng

Mã SV: 1712905003

Lớp : PLH2101

Ngành : Luật

**Tên đề tài: Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo theo Bộ luật dân sự
2015**

MỤC LỤC

LỜI CẢM ƠN.....	
LỜI NÓI ĐẦU.....	1
Chương 1: KHÁI QUÁT CHUNG VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ VÔ HIỆU DO GIẢ TẠO.....	7
1.1 Khái niệm và đặc điểm của giao dịch dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu.....	7
1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của giao dịch dân sự.....	7
1.1.1.1. Khái niệm.....	7
1.1.1.2. Đặc điểm.....	8
1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của giao dịch dân sự vô hiệu.....	12
1.2. Khái niệm giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.....	14
1.2.1. Khái niệm giả tạo.....	14
1.2.2. Khái niệm giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.....	14
1.2.3. Đặc điểm của giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.....	16
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1.....	18
Chương 2: QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ VÔ HIỆU DO GIẢ TẠO.....	19
2.1. Các trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.....	19
2.1.1. Giao dịch được xác lập nhằm che giấu một giao dịch khác.....	19
2.1.2. Giao dịch dân sự được xác lập với mục đích trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.....	24
2.2. Hậu quả pháp lý và thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự do giả tạo vô hiệu.....	27
2.2.1. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự do giả tạo.....	27
2.2.2. Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự do giả tạo vô hiệu.....	31
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2.....	32
Chương 3: THỰC TIỄN ÁP DỤNG VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ VÔ HIỆU DO GIẢ TẠO.....	33
3.1. Đánh giá quy định hiện hành về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.....	33
3.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.....	36
3.3. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.....	46

3.3.1. Kiến nghị đối với quy định của pháp luật	46
3.3.2. Kiến nghị đối với hoạt động thực tiễn áp dụng quy định của pháp luật về giao dịch dân sự xác lập do giả tạo.....	48
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3	51
KẾT LUẬN	52
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	53

LỜI CẢM ƠN

*Khóa luận tốt nghiệp chuyên ngành Luật với Đề tài “**Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo theo quy định của bộ luật dân sự 2015**” là kết quả của quá trình cố gắng không ngừng nghỉ của bản thân và được sự giúp đỡ tận tình, động viên khích lệ của thầy cô, bạn bè và người thân. Qua đây, Em xin gửi lời cảm ơn chân thành đến những người đã giúp đỡ em trong thời gian học tập - Nghiên cứu khoa học vừa qua.*

Em xin trân trọng gửi đến cô Thạc sĩ Lê Thu Trang - Người đã trực tiếp tận tình hướng dẫn cũng như cung cấp tài liệu, thông tin khoa học cần thiết cho bài luận này lời cảm ơn chân thành và sâu sắc nhất.

Xin cảm ơn lãnh đạo, ban giám hiện cùng toàn thể các thầy cô giáo trường Đại học Quản lý và Công nghệ Hải Phòng khoa Luật đã tạo điều kiện cho em hoàn thành tốt công việc nghiên cứu khoa học của mình.

Cuối cùng, em xin cảm ơn gia đình, người thân, bạn bè đã luôn bên cạnh, ủng hộ, động viên.

Em xin chân thành cảm ơn!”

LỜI NÓI ĐẦU

1. Lý do nghiên cứu đề tài

Mục đích của pháp luật khởi nguồn chính từ những nhu cầu thường ngày của mỗi con người, là công cụ phục vụ, bảo vệ lợi ích mọi thành viên trong xã hội của Nhà nước. Nảy sinh từ nhu cầu sản xuất, nhu cầu kinh doanh cũng như các nhu cầu khác, Nhà nước thấy cần thiết phải có những phương tiện pháp lý nhằm đáp ứng những nhu cầu ngày càng tăng đó của con người.

Giao dịch dân sự chính là một trong những phương tiện pháp lý quan trọng nhất trong giao lưu dân sự, trong việc chuyển dịch tài sản và cung ứng dịch vụ, nghĩa là giao dịch dân sự tạo điều kiện cho các chủ thể tham gia vào đời sống pháp lý nhằm đáp ứng những nhu cầu, đòi hỏi phục vụ cho những mục đích nhất định từ cuộc sống con người. Trong điều kiện nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta hiện nay, cùng với sự phát triển mạnh mẽ của đời sống kinh tế - xã hội, giao dịch dân sự càng có ý nghĩa quan trọng.

Xuất phát từ tầm quan trọng cũng như ý nghĩa thiết thực của giao dịch dân sự, BLDS nước ta đã quy định cụ thể, chi tiết và tương đối hoàn thiện về việc xác lập, thực hiện cũng như các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nói chung và từng loại giao dịch dân sự cụ thể. Việc này đã tạo một hành lang pháp lý thông thoáng và an toàn cho các chủ thể khi tham gia giao dịch dân sự, tạo sự ổn định của các quan hệ tài sản trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Tuy nhiên, hiện nay các quy định về giao dịch dân sự vô hiệu vẫn còn nhiều vướng mắc. Các quy định có phần còn cứng nhắc, chưa đầy đủ, có quy định còn chồng chéo, gây nên cách hiểu không thống nhất. Về phía các cơ quan nhà nước, do tính phức tạp của các giao dịch dân sự, những quy định không rõ ràng của pháp luật đã tạo cho họ rất nhiều khó khăn, lúng túng trong công tác xét xử có liên quan tới giao dịch dân sự vô hiệu. Nói cách khác, chính điều đó làm hạn chế năng lực của các cơ quan chức năng trong việc giải quyết các tranh chấp về giao dịch dân sự. Và trên thực tế, cũng không ít trường hợp giao dịch

dân sự bị tuyên bố vô hiệu do một bên giao kết hợp đồng lợi dụng các quy định của pháp luật để "bội ước", nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ của mình. Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo là một trong những loại giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm ý chí chủ thể gây nhiều tranh cãi và khó khăn trong quá trình áp dụng pháp luật hiện nay.

Với tư cách là một người nghiên cứu pháp luật, tôi thấy rằng cần nghiên cứu một cách nghiêm túc vấn đề giao dịch dân sự vô hiệu do lừa do giả tạo để từ đó đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện các quy định pháp luật về vấn đề này. Việc xây dựng các quy định pháp lý về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo hoàn chỉnh, phù hợp với thực tiễn không những là yêu cầu chính đáng của người dân để họ bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình mà còn là điều kiện để cơ quan nhà nước hoàn thành tốt chức năng, nhiệm vụ mà Nhà nước giao.

Với mong muốn nghiên cứu có tính hệ thống từ lý luận, quy định của pháp luật, thực tiễn áp dụng để từ đó phát hiện những bất cập trong quy định của pháp luật hiện hành về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, tác giả chọn đề tài "*Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo*" để hoàn thiện khóa luận tốt nghiệp của mình.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Chế định giao dịch dân sự vô hiệu đã được nhiều nhà khoa học pháp lý quan tâm trong các thời kỳ dưới những góc độ khác nhau. Đã có nhiều công trình nghiên cứu về giao dịch dân sự vô hiệu, trong đó có đề cập đến giao dịch dân sự vô hiệu do lừa dối như các bài giảng trong giáo trình luật dân sự của Trường Cao đẳng Kiểm sát, Trường Đại học Luật Hà Nội, Khoa Luật Đại học Quốc gia, trong một số ấn phẩm như: Bình luận BLDS của Bộ Tư pháp và trong một số bài viết của một số tác giả ở góc độ hẹp, đó là: TS. Bùi Đăng Hiếu: Giao dịch dân sự vô hiệu tương đối và giao dịch dân sự vô hiệu tuyệt đối. Trong bài viết này tác giả chủ yếu phân tích, so sánh và đưa ra sự khác biệt chung thể hiện bản chất của khái niệm giao dịch dân sự vô hiệu tương đối và vô hiệu tuyệt đối, theo đó, vấn đề giao dịch dân sự vô hiệu do lừa dối được tác giả đề cập dưới hình thức là một giao dịch vô

hiệu tương đối. Lừa dối – Yếu tố vô hiệu hợp đồng kinh tế của thạc sỹ Lê Thị Bích Thọ - Trong giới hạn bài viết này tác giả đã lần lượt đề cập đến vấn đề cơ bản về yếu tố lừa dối trong giao kết hợp đồng, Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng kinh tế vô hiệu do lừa dối ở Việt Nam. “Xử lý hợp đồng vô hiệu theo pháp luật dân sự Việt Nam” năm 2011 của thạc sỹ Nguyễn Thị Thanh - Ở bài viết này tác giả đã phân tích và lý giải nhằm làm rõ cơ sở lý luận cơ bản về hợp đồng vô hiệu, cách thức xử lý hợp đồng vô hiệu trong pháp luật dân sự Việt Nam. Lược sử quá trình điều chỉnh của pháp luật Việt Nam về hợp đồng vô hiệu qua các thời kỳ và quy định của một số nước trên thế giới về vấn đề này, làm nổi bật sự phát triển của các quy định pháp luật dân sự về vấn đề này. Nghiên cứu pháp luật thực định Việt Nam quy định về hợp đồng vô hiệu, hậu quả pháp lý khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Nghiên cứu thực tiễn xử lý hợp đồng vô hiệu và đánh giá về hiệu quả của những quy định pháp luật hiện hành thông qua việc áp dụng pháp luật của các cơ quan nhà nước. Đề xuất phương hướng hoàn thiện các quy định pháp luật và các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật. Theo đó, vấn đề hợp đồng vô hiệu do lừa dối được tác giả đề cập dưới hình thức là một trường hợp của hợp đồng vô hiệu. Và cũng có công trình nghiên cứu cụ thể hơn như luận án tiến sỹ Luật học năm 2005 của tác giả Nguyễn Văn Cường: “Giao dịch dân sự vô hiệu và việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu” - ở tác phẩm này tác giả đã nghiên cứu một cách hoàn chỉnh về giao dịch dân sự vô hiệu, làm rõ các căn cứ pháp lý xác định giao dịch dân sự vô hiệu, phân tích thực tiễn giải quyết hậu quả pháp lý khi giao dịch dân sự vô hiệu và đưa ra những kiến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật, vấn đề giao dịch dân sự vô hiệu do lừa dối được tác giả đề cập dưới hình thức là một trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu với hậu quả pháp lý đặc biệt. Luận văn thạc sỹ Luật học của tác giả Bùi Thị Thu Huyền : “Hợp đồng dân sự

vô hiệu do vi phạm ý chí chủ thể” năm 2010 - ở công trình này tác giả chủ yếu nghiên cứu về các trường hợp hợp đồng dân sự vô hiệu do vi phạm ý chí như hợp đồng vô hiệu do giả tạp, do nhầm lẫn, do bị lừa dối, đe dọa... dựa trên các trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm ý chí của chủ thể. Luận văn Thạc sỹ Luật học năm 2008 của tác giả Nguyễn Thị Nhân : “Ý chí của chủ thể trong giao dịch dân sự” chủ yếu nghiên cứu khái niệm ý chí chủ thể, các trường hợp vi phạm ý chí chủ thể trong giao dịch dân sự, nguyên nhân và thực trạng tranh chấp về giao dịch dân sự có vi phạm ý chí, tác giả cũng đề cập đến giao dịch dân sự vô hiệu do lừa dối dưới tính cách là một giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm ý chí của Nhà nước.

Nhìn chung các công trình nghiên cứu trên đây đã nêu và phân tích những vấn đề có tính khái quát nhất về giao dịch dân sự trong Luật Dân sự, đưa ra những điều kiện cơ bản về việc xác định giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Tuy nhiên, tất cả chỉ đề cập đến vấn đề ở dạng khái quát và vấn đề giao dịch dân sự vô hiệu do lừa dối chỉ là một phần nhỏ trong các công trình này. Việc nghiên cứu hoàn chỉnh và cụ thể về giao dịch dân sự vô hiệu do lừa dối chưa được khai thác một cách triệt để.

Bởi vậy tác giả cho rằng việc nghiên cứu một cách cụ thể, có hệ thống chi tiết về giao dịch dân sự do lừa dối theo quy định của BLDS 2005 và các văn bản liên quan là cần thiết và không bị trùng lặp với các công trình khác đã công bố.

Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của khoá luận là muốn phân tích, làm rõ hơn quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Việc nghiên cứu đó dựa trên cơ sở nghiên cứu một số vấn đề lý luận, đánh giá thực trạng, thực tiễn áp dụng quy định của pháp luật về giao dịch dân sự được xác lập

bởi sự giả tạo. Từ đó, tác giả mong muốn tìm ra những hạn chế, bất cập để đề xuất, kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định của pháp luật hơn về vấn đề này.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của khoá luận đó là:

- Đề cập một số nội dung lý luận về giao dịch dân sự vô hiệu, giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo;
- Tập trung những vấn đề pháp lý có liên quan đến giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo;
- Đề cập tới thực tiễn áp dụng quy định của pháp luật về giao dịch dân sự do giả tạo.
- Đánh giá chung về các vấn đề nêu trên, đồng thời đưa ra kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định của pháp luật về giao dịch dân sự do giả tạo.

Phạm vi nghiên cứu của khoá luận: Trong khuôn khổ khoá luận này, tác giả sẽ tập trung vào giới hạn các nội dung nghiên cứu sau:

Thứ nhất, nghiên cứu chủ yếu quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 về giao dịch dân sự do giả tạo. Ngoài ra, trong quá trình phân tích, tác giả sẽ lồng ghép đề bình luận, đánh giá quy định của các Bộ luật Dân sự trước đó với Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thứ hai, nghiên cứu và đánh giá một số loại giao dịch được xác định là vô hiệu do giả tạo trên phạm vi lãnh thổ Việt Nam;

4. Phương pháp nghiên cứu

Để giải quyết các nội dung nghiên cứu và mục tiêu mà đề tài đặt ra, Khóa luận chủ yếu sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau đây:

Phương pháp nghiên cứu lý luận trên tài liệu, sách: nhằm nghiên cứu các cơ sở lý luận về giao dịch dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu.....

Phương pháp phân tích luật viết: đặc biệt là nghiên cứu những quy định của pháp luật điều chỉnh về giao dịch dân sự vô hiệu, giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo được quy định trong các đạo luật và các văn bản có liên quan.

Phương pháp so sánh, phân tích, tổng hợp: nhằm tìm ra những điểm chung, khác biệt khi tiếp cận các vấn đề cần nghiên cứu trong luận văn.

Phương pháp sưu tầm số liệu thực tế: bằng cách tìm trên mạng Internet, giáo trình, tìm kiếm số liệu ở các cơ quan tiến hành tố tụng dân sự... để giúp cho người viết có nguồn thông tin chính xác đối với các trường hợp về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

5. Kết cấu khóa luận

Khóa luận “*Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo theo quy định của bộ luật dân sự 2015*” có kết cấu gồm 4 phần: Lời mở đầu; Nội dung; Kết luận; Danh mục tài liệu tham khảo. Trong đó, phần nội dung gồm 3 chương:

Chương 1: Khái quát chung về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Chương 2: Quy định của pháp luật hiện hành về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Chương 3: Thực tiễn áp dụng và kiến nghị hoàn thiện pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Chương 1.

KHÁI QUÁT CHUNG VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ VÔ HIỆU DO GIẢ TẠO

1.1 Khái niệm và đặc điểm của giao dịch dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu

1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của giao dịch dân sự

1.1.1.1. Khái niệm

Khái niệm giao dịch dân sự được các nhà khoa học Việt Nam đề cập trong nhiều tài liệu với góc độ khác nhau. Theo đó, “giao dịch dân sự là hành vi được thực hiện nhằm thu được kết quả nhất định và pháp luật tạo điều kiện cho kết quả trở thành hiện thực” hay còn được hiểu là “một sự kiện pháp lý, bao gồm hành vi pháp lý đơn phương hoặc đa phương (hợp đồng) làm phát sinh hậu quả pháp lý”. Theo từ điển Tiếng Việt giao dịch là có quan hệ gặp gỡ, tiếp xúc nhau. Trong quan hệ dân sự, việc gặp gỡ, tiếp xúc nhau được diễn ra để thể hiện ý chí của các bên trực tiếp và công khai. Cũng có quan điểm cho rằng “Giao dịch dân sự là hành vi pháp lý hợp pháp biểu hiện ý chí của một hoặc nhiều người nhằm làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự”. Như vậy, giao dịch dân sự dù được nhìn nhận dưới góc độ nào cũng đều bao gồm hợp đồng dân sự và hành vi pháp lý đơn phương.

- *Hợp đồng dân sự*: Được hiểu là một loại giao dịch phổ biến nhất, thông dụng nhất. Phát sinh thường xuyên trong đời sống hằng ngày của chúng ta và giữ vị trí quan trọng trong điều tiết các quan hệ tài sản, nhất là trong nền kinh tế thị trường hiện nay. Hợp đồng dân sự là sự thỏa thuận, thống nhất ý chí giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự. *Ví dụ*: Hợp đồng cho thuê tài sản, hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng tặng cho...

- *Hành vi pháp lý đơn phương*: Là hoạt động thể hiện ý chí của một bên nhằm làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự mà không phụ thuộc vào ý chí của bên kia. *Ví dụ*: Một người chết đi, trước khi chết có lập di chúc để lại cho người khác di sản của mình cho người khác, việc lập di chúc này hoàn toàn dựa vào ý chí của bên người để lại di sản mà không có ý chí của bên nhận di sản và người được nhận di sản có quyền sở hữu tài sản theo di chúc. Như vậy, ý chí của người để lại di chúc không phụ thuộc vào ý chí của người

khác, nhưng bằng hành vi lập di chúc theo đúng quy định của pháp luật đã làm phát sinh một quan hệ pháp luật thuộc giao dịch dân sự.

1.1.1.2. Đặc điểm

Giao dịch dân sự dù là hợp đồng dân sự hay hành vi pháp lý đơn phương đều có những đặc điểm chung sau:

Thứ nhất, Giao dịch dân sự phải thể hiện ý chí đích thực của các bên khi tham gia giao dịch.

Ngày nay, cùng với sự phát triển không ngừng của nền kinh tế xã hội, giao dịch dân sự đóng một vai trò vô cùng quan trọng trong việc điều tiết các mối quan hệ xã hội, chi phối nhu cầu của con người. Khi tham gia giao dịch dân sự, các chủ thể đều đạt được mục đích nhất định nhằm thỏa mãn nhu cầu sản xuất kinh doanh hay sinh hoạt tiêu dùng. Để đạt được mục đích, các chủ thể phải thể hiện ý chí của mình, “sự thể hiện ý chí là hành vi có ý chí nhằm thu một kết quả nhất định và là yếu tố bắt buộc của giao dịch pháp lý”. Như vậy, tuy hành vi là có ý chí, nhưng không làm phát sinh hậu quả pháp lý hoặc có làm phát sinh hậu quả nhưng các bên chủ thể không mong muốn hậu quả xảy ra thì cũng không làm phát sinh giao dịch dân sự. Sự thể hiện ý chí phải diễn ra theo một hình thức nhất định và là yếu tố bắt buộc của giao dịch pháp lý”. Sự thể hiện ý chí phải diễn ra theo một hình thức nhất định, phù hợp với quy định của pháp luật, mới làm phát sinh hậu quả pháp lý.

Quan niệm về tự do ý chí trong giao dịch được hình thành và phát triển mạnh mẽ trong khoa học pháp lý của Pháp từ thế kỉ XVIII. Lúc đầu nó được coi là nguyên tắc độc tôn ý chí. Nguyên tắc này cho phép các chủ thể tham gia giao dịch (chủ yếu là hợp đồng), được tự do thể hiện ý chí của mình mà không bị phụ thuộc hoặc cản trở bởi bất kì một yếu tố nào khác, kể cả pháp luật. Quy định này xuất phát từ những lợi ích cá nhân và cho rằng nếu để các chủ thể tham gia giao dịch thì sẽ bảo đảm sự công bằng và bình đẳng cho các chủ thể. Khi giao dịch đã được xác lập thì không có ai có quyền thay đổi, thậm chí cả Nhà nước cũng không có quyền can thiệp và có giá trị bắt buộc thực hiện đối với các bên

tham gia. Nếu có sự thay đổi thì chỉ có thể do sự thỏa thuận của chính các chủ thể đã xác lập giao dịch đó.

Bên cạnh đó, đối với khái niệm “ngay tình”, ban đầu nó được hiểu là sự thực hiện nghiêm chỉnh những nội dung, điều kiện trong giao dịch cũng như trong pháp luật quy định. Các bên không được có hành vi cản trở nhau thực hiện nghĩa vụ này. Nhưng càng về sau, cùng với sự phát triển ngày càng cao của giao dịch dân sự, cách hiểu này không còn phù hợp. Lúc này, người ta hiểu “ngay tình” không đơn thuần chỉ là không có hành vi cản trở nhau thực hiện nghĩa vụ nữa, mà còn được hiểu theo nghĩa hợp tác cùng nhau thực hiện nghĩa vụ. Tức là, ngoài việc các bên phải thực hiện nghĩa vụ đã có trong giao dịch, còn phải tạo điều kiện cũng như cung cấp thông tin cho các bên tham gia, sao cho đạt hiệu quả nhất.

Thứ hai, người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự.

Người tham gia giao dịch ở đây bao gồm: cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, tổ hợp tác.

- Đối với cá nhân, những đối tượng sau đây được coi là có năng lực hành vi dân sự được quyền tham gia giao dịch:

+ Người từ đủ 18 tuổi trở lên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ (trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi, hạn chế năng lực hành vi).

+ Người từ đủ 6 tuổi đến chưa 18 tuổi có năng lực hành vi dân sự chưa đầy đủ khi các lập, thực hiện giao dịch phải có sự đồng ý của người đại diện theo pháp luật trừ những giao dịch ...như cầu sinh hoạt hằng ngày phù hợp với lứa tuổi.

+ Đối với pháp nhân, hộ gia đình và tổ hợp tác tham gia giao dịch thông qua người đại diện của họ (đại diện theo pháp luật, đại diện theo ủy quyền). Các quyền, nghĩa vụ do người đại diện xác lập làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của pháp nhân, hộ gia đình, tổ hợp tác. Tuy nhiên, pháp nhân chỉ tham gia các giao dịch phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của pháp nhân. Hộ gia đình chỉ được tham gia các giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất, đến hoạt động sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp và trong một số lĩnh vực sản xuất, kinh doanh

khác theo quy định của pháp luật. Tổ hợp tác chỉ tham gia các giao dịch dân sự liên quan hoạt động sản xuất kinh doanh của tổ được xác định trong hợp đồng hợp tác.

Thứ ba, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Mục đích của GDDS là lợi ích hợp pháp mà các bên mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch. Mục đích của giao dịch chính là hậu quả pháp lý sẽ phát sinh từ giao dịch mà các bên mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch.

“ Nội dung của GDDS là tổng hợp các điều khoản mà các bên đã cam kết, thỏa thuận trong giao dịch” (những điều khoản này xác định quyền, nghĩa vụ của các bên phát sinh từ giao dịch. Mục đích và nội dung của giao dịch có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Con người xác lập, thực hiện giao dịch luôn nhằm đạt được mục đích nhất định và muốn đạt được mục đích đó, họ phải cam kết, thỏa thuận về nội dung. Ví dụ: trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên A (bên chuyển nhượng) và bên B (bên nhận chuyển nhượng), mục đích của hai bên là quyền sử dụng đất (bên A muốn chuyển quyền cho bên B muốn chuyển quyền). Để đạt được mục đích này, hai bên tham gia ký kết về những điều khoản của hợp đồng (giá chuyển nhượng, diện tích đất chuyển nhượng, thời gian chuyển nhượng....) Mục đích chỉ đạt được khi hai bên tuân thủ đúng nội dung các điều khoản của hợp đồng.

Tóm lại, để GDDS có hiệu lực thì mục đích và nội dung của giao dịch không được vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Những giao dịch xác lập nhằm trốn tránh pháp luật cũng là những giao dịch có nội dung và mục đích không hợp pháp, không làm phát sinh hiệu lực pháp luật của giao dịch đó.

Thứ tư, người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

Cơ sở để hình thành giao dịch dân sự là ý chí của các bên chủ thể tham gia giao dịch. Ý chí là nguyện vọng, mong muốn chủ quan bên trong của chủ thể và phải được thể hiện ra bên ngoài dưới một hình thức nhất định. Tuy nhiên, ý chí này phải được kiểm soát bởi lý trí của chủ thể. Khi nguyện vọng, mong

muốn chủ quan bên trong được thể hiện ra bên ngoài đúng như ý chí đích thực thì khi đó chủ thể có sự tự nguyện.

Tự nguyện là nguyên tắc tối thượng trong GDDS, vì chính nó là sự phản ánh tính thống nhất ý chí của các bên khi tham gia giao dịch dân sự. Trong giao dịch dân sự, các bên khi tham gia giao dịch nhằm mục đích nhất định phục vụ cho nhu cầu vật chất hay tinh thần của họ. Để đạt được mục đích này, người tham gia giao dịch vì thế phải có năng lực hành vi dân sự. Những người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự chỉ được tham gia một số giao dịch dân sự nhất định, hoặc phải có người đại diện, người giám hộ. Những người này khi tham gia giao dịch phải trên cơ sở tự nguyện và phù hợp với các quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp vì có nhiều chủ thể cùng tham gia một giao dịch dân sự nên khó có thể đạt được điểm trùng nhau về ý chí và mục đích. Vì vậy, nhất thiết các bên tham gia giao dịch dân sự dàn xếp với nhau, để các bên đều đạt được mục đích của mình và đi tới cam kết cùng nhau thực hiện giao dịch. Tự nguyện trong giao dịch dân sự được thể hiện ở sự tự do ý chí và bày tỏ ý chí. Vì vậy, các chủ thể tham gia giao dịch phải thể hiện ý chí đích thực của mình. Mọi thỏa thuận không phản ánh đúng ý chí của các bên đều có thể dẫn đến sự vô hiệu của giao dịch. BLDS năm 2015 đã xác định một số giao dịch xác lập không có sự tự nguyện sẽ bị vô hiệu, đó là các trường hợp vô hiệu do giả tạo, do nhầm lẫn, do bị lừa dối, đe dọa, do xác lập tại thời điểm không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình.

Thứ năm, hình thức của giao dịch phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Hình thức của giao dịch là phương tiện thể hiện nội dung của giao dịch

Bằng lời nói (hình thức miệng): Hình thức này được coi là phổ biến nhất.

- Hình thức văn bản, người tham gia GDDS phải ký kết với nhau bằng văn bản và đây là căn cứ xác định chủ thể đã tham gia vào giao dịch. Có hai loại văn bản: 1) Văn bản thường (văn bản chỉ cần chữ ký xác nhận của các bên chủ thể); 2) Văn bản có công chứng chứng nhận, UBND cấp có thẩm quyền chứng thực (Ví dụ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng bán nhà....).

- Hình thức hành vi: GDDS có thể được xác lập thông qua những hành vi nhất định theo quy ước định trước. Ví dụ: Gọi điện thoại, chụp ảnh bằng tự động....

Đối với những giao dịch mà pháp luật quy định hình thức thể hiện bắt buộc, nếu các chủ thể không tuân thủ thì giao dịch đó sẽ không có hiệu lực pháp luật.

Như vậy, bốn điều kiện về nội dung và hình thức trên là những điều kiện tiên quyết để giao dịch được coi là hợp pháp, từ đó làm phát sinh hậu quả pháp lý nhất định.

1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của giao dịch dân sự vô hiệu

1.1.2.1. Khái niệm giao dịch dân sự vô hiệu

Giao dịch dân sự vô hiệu là giao dịch không tồn tại theo quy định của pháp luật, không có hiệu lực pháp lý.

Xuất phát từ bản chất của giao dịch dân sự vô hiệu, chúng ta có thể hiểu: “Giao dịch dân sự vô hiệu là loại giao dịch dân sự mà khi xác lập các bên (hoặc chủ thể có hành vi pháp lý đơn phương) đã có vi phạm ít nhất một trong các điều kiện có hiệu lực do pháp luật quy định dẫn tới hậu quả pháp lý là không làm phát sinh bất kỳ một quyền hay nghĩa vụ dân sự nào thỏa mãn mục đích theo mong muốn của người tham gia giao dịch.

Việc quy định của pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu là rất cần thiết nhằm đảm bảo sự ổn định trong giao lưu dân sự, đồng thời giúp bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể khi tham gia giao dịch dân sự.

1.1.2.2. Đặc điểm

+ Thứ nhất: GDDS vô hiệu không đáp ứng được một trong các điều kiện theo quy định của pháp luật đối với GDDS có hiệu lực. Cụ thể:

Người tham gia GDDS không có năng lực hành vi dân sự hoặc có năng lực hành vi một phần, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự mà pháp luật không cho phép vi dân sự hoặc không đủ nhưng khi tham gia giao dịch có sự đồng ý của người giám hộ. Trường hợp ngược lại, GDDS sẽ vô hiệu. Ví dụ: Những người mắc bệnh tâm thần (có xác nhận của cơ sở y tế), nghiện ma túy....nếu xác

lập giao dịch một cách độc lập không thông qua người giám hộ yêu cầu Tòa án tuyên bố GDDS đó vô hiệu.

+ Mục đích và nội dung của giao dịch không đáp ứng các yêu cầu của pháp luật hoặc trái với đạo đức xã hội.

Tự do ý chí và bày tỏ ý chí là nguyên tắc được tuân thủ khi các chủ thể tham gia giao dịch, tuy nhiên sự tự do đó chỉ mang tính tương đối bởi lẽ nó bị ràng buộc trong khuôn khổ của pháp luật. Trong giao dịch, sự tự do ý chí và bày tỏ ý chí được thể hiện thông qua mục đích và nội dung của GDDS không được vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội. GDDS không tuân thủ điều kiện này đồng nghĩa với việc GDDS đó vô hiệu. Ví dụ: Hợp đồng mua bán ma túy, chất cháy nổ là những hợp đồng có nội dung và mục đích vi phạm điều cấm của pháp luật, vì vậy những hợp đồng này đương nhiên vô hiệu.

+ Chủ thể tham gia giao dịch không tự nguyện.

Sự tự nguyện tham gia giao dịch là một yếu tố cơ bản và không thể thiếu được trong GDDS. Tự nguyện thể hiện ở sự tự do ý chí và bày tỏ ý chí. Không có tự do ý chí, bày tỏ ý chí hoặc hai yếu tố này không thống nhất với nhau thì không thể có tự nguyện, điều này đồng nghĩa với việc GDDS không có hiệu ứng pháp luật. Ví dụ: Ông A bị con là B ép buộc lập di chúc, B đe dọa nếu không lập di chúc để lại toàn bộ tài sản cho B thì B sẽ giết cả nhà và tự sát luôn. Như vậy, giao dịch được xác lập nhưng không có sự tự nguyện ông A, trong trường hợp này ông A có thể yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu do đe dọa. BLDS 2015 quy định một số trường hợp giao dịch xác lập không có sự tự nguyện sẽ bị vô hiệu. Đó là các trường hợp vô hiệu do giả tạo, do bị lừa dối, do bị nhầm lẫn, bị đe dọa, do xác lập tại thời điểm không làn chủ được hành vi của mình.

+ Hình thức của giao dịch không đúng với quy định của pháp luật.

Thứ nhất: các giao dịch được xác lập mà không tuân thủ các quy định về hình thức do luật định thì giao dịch đó vô hiệu. Ví dụ: hình thức bắt buộc đối với hợp đồng chuyển nước và sự an toàn của người tham gia giao dịch. Mặt khác, quy định này còn là cơ sở để các cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, giám sát việc thực hiện các tài sản.

Thứ hai: các bên tham gia GDDS vô hiệu phải gánh chịu những hậu quả pháp lý nhất định.

Khi GDDS vô hiệu, quay lại tình trạng ban đầu, các bên tham gia giao dịch hoàn trả nhau những gì đã nhận. Về mặt lý thuyết thì đây là sự tôn thất của các bên, vì các bên không đạt được mục đích như đã mong muốn đó là xác lập giao dịch để đáp ứng nhu cầu vật chất hoặc tình thần của mình mà phải quay lại tình trạng như trước khi tham gia giao dịch. Tuy nhiên, về mặt thực tế có trường hợp khi tuyên bố giao dịch vô hiệu, có bên được hưởng lợi, có bên bị thiệt hại.

1.2. Khái niệm giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo

1.2.1. Khái niệm giả tạo

Giả tạo là hành vi cố ý của một bên làm cho bên kia nhầm lẫn về đối tượng, nội dung của giao dịch mà họ tham gia giao dịch đó, được thể hiện thông qua từ những lời lẽ gian dối hoặc những mảnh khoe, xảo trá, để khiến đối tượng tham gia vào giao dịch mà lẽ ra bình thường họ không tham gia.

1.2.2. Khái niệm giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo

Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, từ điển Luật học giải thích như sau: *“Giao dịch dân sự do giả tạo là giao dịch dân sự được xác lập nhằm che dấu giao dịch có thật khác. Trong giao dịch dân sự giả tạo, các chủ thể không có nghĩa vụ xác lập các quyền và nghĩa vụ với nhau”*¹. Trong trường hợp này về mặt chủ thể, chủ thể kiểm soát được thể hiện ý chí ra bên ngoài, không bị tác động bởi yếu tố khách quan nào nhưng vẫn không được pháp luật thừa nhận.

Trong Bộ luật Dân sự năm 2015, các nhà làm luật nước ta quy định: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng bị vô hiệu theo quy định của Bộ luật này. Trong trường hợp xác lập giao dịch nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch đó vô hiệu”*.

Với quy định này bản chất của giao dịch giả tạo đó là: giao dịch mang tính hình thức nhằm che dấu một hoạt động khác và nó được thiết lập không dựa trên

ý chí đích thực của các bên. Trên thực tế các bên không có ý định xác lập quyền, nghĩa vụ với giao dịch này. Thông thường, nó được xác lập với mục đích nhằm trốn tránh nghĩa vụ với nhà nước hoặc với người khác, hoặc để che dấu một hành vi bất hợp pháp. Như vậy, giao dịch dân sự giả tạo được hiểu là:

- Bộ luật Dân sự năm 2015 sử dụng thuật ngữ giả tạo nhưng lại không nêu rõ thuật ngữ này được sử dụng như thế nào, mà chỉ quy định: giao dịch giả tạo là một giao dịch được xác lập nhằm che giấu một giao dịch khác mà giao dịch đó mới thể hiện ý chí đích thực của chính các bên hoặc nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Theo một số nhà bình luận Bộ luật Dân sự thì: *“Giao dịch dân sự giả tạo là giao dịch mà trong đó việc thể hiện ra bên ngoài khác với ý chí nội tâm và kết quả thực hiện của các bên tham gia giao dịch”*.

- Việc xác lập, thực hiện giao dịch dân sự phải thể hiện đúng ý chí đích thực của các bên, nếu các bên lợi dụng việc tham gia giao dịch dân sự nhằm che giấu mục đích đích thực của mình thì pháp luật quy định đó là giao dịch giả tạo.

- Giao dịch giả tạo được xác lập trên cơ sở hành vi gian dối và thực hiện khi các bên xác lập giao dịch đó. Giao dịch dân sự giả tạo là giao dịch được xác lập nhằm che giấu việc thực hiện một hợp đồng khác mà các bên thật sự mong muốn thực hiện. Nói cách khác, giao dịch giả tạo là giao dịch mang tính hình thức, các nội dung được thiết lập không phải bởi ý chí đích thực của các bên. Trên thực tế các bên không có ý định tạo lập quyền, nghĩa vụ pháp lý qua giao dịch này. Thông thường, nó được thiết lập để trốn tránh nghĩa vụ đối với xã hội, như nghĩa vụ nộp thuế hoặc để che giấu một hành vi bất hợp pháp và hành vi đó phải thực hiện khi xác lập giao dịch.

- Giao dịch mà các bên *“tự nguyện”* tham gia nhưng mục đích giao dịch được thể hiện không phù hợp với mục đích các bên thật sự quan tâm, hướng tới, mong muốn đạt được. Yếu tố giả tạo được biểu hiện thông qua dấu hiệu các bên thông đồng với nhau để tạo nên sự thiếu thống nhất giữa ý chí và tuyên bố ý chí của các bên xác lập giao dịch.

Có hai dạng giao dịch dân sự giả tạo, đó là giao dịch dân sự nhằm che giấu một giao dịch khác và giao dịch nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba.

Giữa hai dạng này có điểm chung là nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ nhưng đối tượng trốn tránh lại khác nhau. Đặc điểm chung của những giao dịch này đó là sự thông đồng, nhất trí giữa các bên xác lập giao dịch nhằm tạo nên nhận thức sai lầm cho người khác đối với giao dịch đó. Trong ý chí đích thực, các bên thỏa thuận với nhau hợp đồng giả tạo coi như không tồn tại.

1.2.3. Đặc điểm của giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo

Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo là một trong những trường hợp của giao dịch dân sự vô hiệu cho nên giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo mang những những đặc điểm chung của giao dịch dân sự vô hiệu.

Về phương diện lý luận cũng như thực tiễn, khi tham gia giao dịch các bên chủ thể đều mong muốn đạt được mục đích nhất định và pháp luật bảo hộ cũng như tạo điều kiện để mục đích này trở thành hiện thực. Vì thế, để được pháp luật bảo hộ người tham gia giao dịch phải tuân theo những điều kiện mà pháp luật đã quy định. Điều này có ý nghĩa quan trọng trong việc bảo vệ quyền, lợi ích của người tham gia giao dịch, cũng như góp phần nhằm bảo vệ lợi ích chung của xã hội.

Đặc điểm chung của giao dịch dân sự vô hiệu là không đáp ứng đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch theo quy định của pháp luật. Khi giao dịch vô hiệu, các bên phải gánh chịu những hậu quả pháp lý nhất định, có thể bất lợi về vật chất hay tinh thần, không đạt được mục đích đã xác định khi xác lập giao dịch, nếu chưa thực hiện giao dịch thì sẽ không được thực hiện giao dịch, còn nếu đang thực hiện giao dịch thì phải chấm dứt việc thực hiện giao dịch, quay lại trạng thái ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận (Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015).

- *Giao dịch được xác lập không phải ánh đúng ý chí đích thực của các bên.*

Về nguyên tắc, giao dịch dân sự được xác lập do giả tạo đáp ứng tất cả các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, giao dịch dân sự xác lập do giả tạo được xác định là vô hiệu do không đảm bảo được yêu cầu về tính tự nguyện của các bên chủ thể tham gia khi xác lập giao dịch. Theo Từ điển Tiếng Việt, tự nguyện được hiểu là “*tự mình muốn làm, không phải bị thúc ép, ép buộc*”. Tính tự

nguyện trong giao dịch là khả năng về ý chí và sự biểu lộ ý chí ra bên ngoài của các chủ thể khi tham gia giao dịch, là phạm trù chủ quan thuộc khả năng xử sự của chủ thể được pháp luật công nhận và cho phép. Sự tự nguyện tham gia giao dịch là một yếu tố cơ bản và không thể thiếu trong giao dịch dân sự. Pháp luật nước ta quy định các chủ thể khi tham gia giao dịch phải thể hiện được ý chí đích thực của mình ra bên ngoài. Mọi thỏa thuận không phản ánh đúng ý chí đích thực của các bên đều có thể dẫn đến sự vô hiệu của giao dịch. Trên thế giới, pháp luật của các nước hầu hết đều đòi hỏi các bên chủ thể tham gia phải thể hiện ý chí đích thực của mình, việc thể hiện ý chí là vô cùng cần thiết.

- Lợi ích mà các bên hướng tới không phù hợp với quy định của pháp luật.

Mục đích của giao dịch là lợi ích hợp pháp mà các bên hướng tới khi xác lập. Các giao dịch dân sự đều có lợi ích vật chất hoặc tinh thần khi được xác lập. Tuy nhiên, đối với giao dịch dân sự được xác lập bởi sự giả tạo, các bên trong quan hệ này hướng tới các lợi ích không phù hợp với quy định của luật. Điều này được thể hiện rõ ở việc họ che giấu sự thật, che giấu mong muốn của họ hoặc không hướng đến việc thực hiện nghĩa vụ với người thứ ba. Tất cả các lợi ích này đều không đúng với quy định của pháp luật.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Dựa trên sự phân tích những công trình nghiên cứu đã có từ trước, ở chương này tác giả khái quát những vấn đề chung nhất của giao dịch dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu trên cơ sở tiếp thu và tổng hợp những tài liệu trước đó. Bên cạnh đó, phân tích khái quát về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo để nhằm làm cơ sở phân tích đề tài.

Tại chương này Khoá luận đã triển khai được một số nội dung chính sau đây:

- Dựa trên kết quả của việc nghiên cứu các góc nhìn khoa học, pháp lý, tác giả đã nêu được khái niệm cũng như đặc điểm của giao dịch dân sự.
- Dựa trên kết quả của việc phân tích thuật ngữ giả tạo, các quan điểm khoa học về giao dịch dân sự do giả tạo, tác giả đã nêu và phân tích được khái niệm, đặc điểm của giao dịch dân sự vô hiệu, giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, ý nghĩa đối với quy định của pháp luật về giao dịch dân sự do giả tạo.

Chương 2

QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ VÔ HIỆU DO GIẢ TẠO

2.1. Các trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo

Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự được chia thành hai trường hợp. Cụ thể đó là:

- *Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan.*

- *Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu.*

Quy định này vẫn kế thừa Điều 129 BLDS cũ năm 2005 nhưng bổ sung thêm cụm từ “hoặc luật khác có liên quan” để nhằm làm rõ yêu cầu tham chiếu các đạo luật khác khi đánh giá hiệu lực của giao dịch được che giấu bởi giao dịch dân sự khác đã được xác lập một cách giả tạo.

Theo quy định này, có hai giao dịch dân sự được luật định xác lập do giả tạo:

2.1.1. Giao dịch được xác lập nhằm che giấu một giao dịch khác

Che giấu” hiểu theo nghĩa Tiếng Việt thông thường nghĩa là “*Giấu đi, không để lộ cho người khác biết*”, trong khoa pháp lý không có khái niệm cụ thể về che giấu, tuy nhiên có thể hiểu che giấu là “*giấu đi tội lỗi của mình*”. Bản thân thuật ngữ che giấu đã cho thấy tính không minh bạch của trường hợp này.

Trong trường hợp này, có sự tồn tại của hai giao dịch song song nhau, trong đó có giao dịch đích thực (bên trong) và giao dịch giả tạo (che giấu, biểu hiện ra bên ngoài bằng hợp đồng).

Ví dụ: Ông A muốn tặng cho con gái út của mình một ngôi nhà nhưng vì lý do tế nhị sợ các con khác biết được có thể gây mâu thuẫn trong gia đình nên ông A và con gái đã ký kết hợp đồng mua bán nhà với nhau.

Ở đây có hai giao dịch song song tồn tại là giao dịch mua bán giữa ông A và con gái, tuy nhiên đó chỉ là giao dịch giả tạo, còn giao dịch thứ hai chính là hợp đồng tặng cho giữa ông A và con gái, đây mới chính là giao dịch thể hiện ý chí đích thực của hai bên.

Khi xác lập giao dịch nhằm che giấu một giao dịch khác, các bên chủ thể đều tự nguyện bày tỏ và thống nhất với nhau về ý chí, nhưng không có sự thống nhất giữa ý chí bên trong và bên ngoài, các bên xác lập giao dịch nhưng trên thực tế không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên (có thể chỉ vì mục đích riêng hoặc vi phạm pháp luật).

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”*. Theo quy định này, giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu giao dịch đích thực sẽ luôn luôn vô hiệu, còn giao dịch đích thực vẫn có hiệu lực (trừ trường hợp cũng vi phạm một trong các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định của pháp luật). Hơn nữa, không phải bất cứ một sự thể hiện ý chí nào cũng đều cho là giao dịch giả tạo mà chỉ những giao dịch mà ý chí giả tạo tồn tại ở các chủ thể (tức là có sự thông đồng trước) khi xác lập giao dịch, thì mới coi là giả tạo. Còn nếu không có sự thông đồng này thì giao dịch đó cũng có thể bị tuyên bố vô hiệu nhưng không phải là giao dịch giả tạo. Để bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình và bảo vệ trật tự pháp luật, Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định khi tuyên bố giao dịch giả tạo vô hiệu thì giao dịch che giấu vẫn có hiệu lực.

Như vậy, để áp dụng được khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 phải đảm bảo các điều kiện sau: *Một là*, các bên có sự thống nhất về ý chí cũng như hậu quả của hành vi khi xác lập giao dịch; *Hai là*, sự bày tỏ ý chí ra bên ngoài khác với mong muốn đích thực bên trong (che giấu). Việc che giấu có thể xuất phát từ nguyên do các bên không hiểu đúng quy định của pháp luật hoặc biết sai nhưng vẫn cố ý thực hiện giao dịch vì những động cơ, lợi ích bất hợp

pháp. Dựa trên các điều kiện này chúng ta có thể kết luận giao dịch các bên xác lập bị vô hiệu do giả tạo.

Có thể hiểu, giao dịch giả tạo là giao dịch mà ý chí được biểu đạt ra ngoài khác với ý chí đích thực và có tồn tại sự khác biệt giữa kết quả thực tế đã thực hiện giao dịch so với mục đích của giao dịch dân sự được xác lập. Thực tiễn công tác đã cho thấy, các giao dịch dân sự về vay tài sản phát triển nhưng ngoài việc phải chịu lãi suất cao thì người đi vay thường phải ký kết với người cho vay giao dịch mua bán tài sản (giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc mua bán nhà) với giá chuyển nhượng (mua, bán) thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế. Mục đích của việc ký kết hợp đồng mua bán tài sản là đảm bảo bên vay thực hiện hợp đồng vay. Đây là giao dịch giả tạo mà bên cho vay thường sử dụng khi bên vay không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thanh toán tiền vay gốc và lãi không đúng hạn, thì bên cho vay yêu cầu bên vay phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tài sản. Thậm chí, bên cho vay còn thực hiện thủ tục sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tài sản vốn đang thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bên vay.

Như vậy, trong trường hợp này, tồn tại 02 giao dịch, đó là hợp đồng vay tài sản và hợp đồng mua bán tài sản. Thực trạng diễn ra khá phổ biến là, trước khi kiện ra Tòa án, biết bên vay khó có khả năng thanh toán nợ gốc và lãi, nên bên cho vay không kiện vay tài sản. Dựa trên cơ sở hợp đồng mua bán tài sản, giấy chứng nhận nhà đất đã được sang tên, bên cho vay kiện bên vay yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản hoặc đòi tài sản là nhà đất. Các Thẩm phán thường gặp khó khăn khi giải quyết các vụ án này bởi không dễ dàng nhận biết giao dịch nào là thật, giao dịch nào là giả, đòi hỏi sự thận trọng, kỹ năng kinh nghiệm chuyên sâu và việc thu thập, đánh giá chứng cứ toàn diện, đầy đủ.

Một số vụ án cụ thể

- Vụ án thứ nhất: Tranh chấp đòi nhà giữa Nguyễn đơn là ông C với bị đơn là ông S, bà T. Ông C kiện ông S, bà T yêu cầu trả nhà đất số 10, KM, HN với lý do: Năm 2019, ông C mua nhà đất của vợ chồng ông S, bà T với giá thực tế là

02 tỷ đồng nhưng giá ghi tại hợp đồng có công chứng là 300 triệu đồng. Ông C trình bày ông giao đủ tiền cho vợ chồng bà T tại Ngân hàng nông nghiệp và camera của Ngân hàng có ghi lại việc ông giao tiền. Ông đồng ý cho vợ chồng bà T ở lại nhà đất nêu trên cho đến khi ông hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Ngày 25/9/2019, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nên ông yêu cầu vợ chồng bà T bàn giao nhà nhưng vợ chồng bà T không thực hiện. Bà T không chấp nhận yêu cầu đòi nhà của ông C mà cho rằng việc vợ chồng bà ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là để làm tin cho việc vay tiền. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, bà có nhận tiền của ông C tại Ngân hàng Nông nghiệp (bà không đếm nhưng cho rằng chỉ nhận 300 triệu đồng) và bà có giao giấy chứng nhận nhà đất cho ông C.

- Vụ án thứ hai: Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa nguyên đơn là chị H với bị đơn là anh Đ. Năm 2019, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng số 3 tỉnh HY với nội dung: Vợ chồng anh Đ chuyển nhượng 391m² đất, tại, thị trấn N, huyện V, H Y với giá thống nhất ghi tại hợp đồng là 600 triệu đồng. Cùng ngày ký hợp đồng, chị H giao cho anh Đ 200 triệu đồng (không lập giấy biên nhận) tại Văn phòng công chứng. Ngày 06/12/2019, chị H thanh toán tiếp cho anh Đ 400 triệu đồng. Ngoài ra, các tài sản trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên hai bên thỏa thuận giá các tài sản gồm nhà ngói 05 gian, một dãy phòng trọ và các công trình phụ là 600 triệu đồng. Ngày 15/12/2019, chị H giao đủ 600 triệu đồng nhưng sau đó anh Đ không giao nhà đất cho chị H. Chị H khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Đ phải trả nhà đất cho chị, vì chị đã thanh toán đủ cho anh Đ 1,2 tỷ đồng. Anh Đ không chấp nhận yêu cầu của chị H mà cho rằng anh Đ vay 600 triệu đồng với lãi suất 3.500 đồng/triệu/ngày của chị H. Chị H yêu cầu anh phải thế chấp quyền sử dụng đất của gia đình anh Đ cho chị dưới hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Sau khi hợp đồng, ngày 06/12/2019 chị H cho anh Đ vay 400 triệu đồng. Ngày 15/12/2019, đưa tiếp 200 triệu đồng nhưng

chị H cắt lãi luôn. Chị H bảo anh gộp hai lần giao tiền thành giấy biên nhận ngày 15/12/2019 ghi thành 600 triệu và sẽ xé giấy biên nhận của ngày 06/12/2019 cho anh. Thực tế anh Đ nhận tổng số tiền của chị H là 536 triệu đồng, anh không bán nhà đất. Anh đã trả lãi cho chị H là 252 triệu đồng (không có giấy biên nhận) nhưng có người làm chứng là anh P và anh N và khi trả lãi chị H đưa cho anh tờ lịch chị H tính lãi để anh đối chiếu.

- Vụ án thứ ba: Tranh chấp kiện đòi tài sản giữa nguyên đơn là anh T và anh B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông L (bố của anh B). Vợ chồng ông L là chủ sở hữu hợp pháp nhà số 03B phường 1, quận G, HN. Anh B cần tiền kinh doanh nên ngày 21/4/2020, vợ chồng ông L ký hợp đồng Ủy quyền tại Văn phòng công chứng số 02 HN với nội dung: Anh B được quyền thay mặt vợ chồng ông L thực hiện việc quản lý, khai thác, sử dụng và chuyển nhượng, định đoạt đối với toàn bộ căn hộ số 03B. Ngày 09/4/2021, anh B ký hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở nêu trên cho anh T tại Văn phòng công chứng số 2 với giá 600 triệu đồng. Ngày 22/7/2021, anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác đối với nhà số 03B. Anh T khởi kiện yêu cầu anh B và gia đình ông L phải trả nhà đất và bồi thường thiệt hại từ việc không bàn giao nhà cho anh với lý do anh đã trả tiền mua nhà số 03B với giá thực tế là 5,9 tỷ đồng. Ông L và anh B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T mà cho rằng: Vợ chồng ông L ký hợp đồng Ủy quyền với mục đích anh B vay tiền Ngân hàng để kinh doanh nhưng anh B vay tín dụng đen, lãi suất cao nên đã lừa vợ chồng ông L ký giấy Ủy quyền vay tiền Ngân hàng để trả nợ cho anh T và một số người bạn của anh T là anh P, anh K, chị M. Trước đó, anh B vay anh P, anh K 500 triệu đồng với lãi suất cao. Khi được anh P giới thiệu đến Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Công thương vay 1,5 tỷ đồng (có thế chấp căn hộ 03B) thì anh B chỉ thực nhận 600 triệu đồng còn trừ vào tiền vay gốc và lãi của anh P, anh K. Do áp lực phải trả tiền vay cho Ngân hàng, anh B tiếp tục thông qua anh P, anh K, chị M và anh T để vay 2 tỷ đồng, lãi suất 5.000 đồng/triệu/ngày, có thời điểm lên 7.000 đồng/triệu/ngày và 10.000 đồng/triệu/ngày. Sau 06 tháng chịu lãi cao, anh P, anh K, chị M và anh T ép anh

B phải bán nhà số 03B và gây áp lực cho anh B. Anh B phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhà đất (do anh T đứng tên nhận chuyển nhượng) để trừ nợ 5,9 tỷ đồng (đây là số tiền mà anh B bị ép chót nợ vay cả gốc và lãi), trong khi thực tế giá căn hộ thời điểm tháng 4 năm 2011 là khoảng 10 tỷ đồng. Ông L và anh B không đồng ý giao nhà, anh T cùng 10 người khác kéo đến gây áp lực, phá đồ đạc dẫn đến vợ ông L phải thất cổ tự tử.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm khi xét xử 03 vụ án nêu trên đều nhận định giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa các bên là hợp pháp và quyết định chấp nhận yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả toàn bộ nhà đất cho nguyên đơn.

Chánh án TANDCC đã kháng nghị cả ba vụ án, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy bản án dân sự sơ thẩm và hủy bản án dân sự phúc thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử theo thủ tục sơ thẩm, theo quy định của pháp luật. Ủy ban Thẩm phán TANDCC chấp nhận kháng nghị của Chánh án TANDCC đối với cả ba vụ án nêu trên.

2.1.2. Giao dịch dân sự được xác lập với mục đích trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba

- Trường hợp này giao dịch dân sự được xác lập có sự tự nguyện khi thể hiện ý chí tuy nhiên sự thể hiện ý chí này lại nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với một chủ thể khác, thông thường được chia ra hai trường hợp.

- Bản thân chủ thể tham gia giao dịch đã tồn tại một nghĩa vụ với chủ thể khác, do đó để trốn tránh nghĩa vụ này chủ thể đã xác lập một giao dịch giả tạo.

Ví dụ: Để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ trong một hợp đồng vay tài sản, ông S đã ký hợp đồng giả tạo bán nhà cho người thân của mình là chị X nhằm tránh trường hợp ngôi nhà có thể bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông S.

- Khi tham gia giao dịch, chủ thể có thể phải thực hiện một nghĩa vụ nhất định với nhà nước, nhưng chủ thể đã xác lập giao dịch với sự giả tạo.

Ví dụ: Ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con gái mình là chị K nhưng để trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của nhà nước thì hai người đã ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Trên thực tế tình trạng xác lập giao dịch giả tạo để trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế là vô cùng phổ biến, các chủ thể hoặc ký tặng hợp đồng tặng cho thay cho hợp đồng mua bán hoặc hợp đồng mua bán nhưng giá cả thể hiện trong hợp đồng lại thấp hơn rất nhiều so với giá thực tế.

Mục đích cuối cùng của giao dịch giả tạo này là để một bên không phải thực hiện nghĩa vụ với người thứ ba hoặc với nhà nước mặc dù thực tế họ ý thức được phải thực hiện nghĩa vụ đó. Do đó đã vi phạm quy định của pháp luật về nghĩa vụ dân sự.

Bộ luật Dân sự 2015 chỉ đề cập đến giao dịch dân sự được xác lập bởi sự giả tạo (ít nhất cũng có một giao dịch đích thực tồn tại đằng sau giao dịch giả tạo). Song trên thực tế cũng có những trường hợp một giao dịch được thể hiện ra bên ngoài nhưng hoàn toàn không có thực và cũng không nhằm che giấu một giao dịch nào cả. Đó chính là giao dịch được xác lập bởi sự tưởng tượng. Tuy nhiên, trường hợp này còn ít diễn ra trên thực tế.

Về giao dịch dân sự do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba hiện nay đang có những quan điểm khác nhau về việc nên hiểu như thế nào là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Trong trường hợp này, cần phải hiểu rằng yếu tố giả tạo và yếu tố trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba là hai vế của giao dịch. Có quan điểm cho rằng, hai yếu tố này nhất thiết phải luôn đi cùng nhau. Nghĩa là nếu muốn xác định giao dịch là vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì yếu tố giả tạo và yếu tố trốn tránh nghĩa vụ phải xảy ra trên thực tế. Nói cách khác, nếu yếu tố trốn tránh nghĩa vụ mới chỉ dừng lại ở sự suy đoán thì không thể xác định là giao dịch vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Tuy nhiên cũng có quan điểm ngược lại cho rằng chỉ cần có yếu tố giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba mà không cần yếu tố trốn tránh nghĩa vụ phải xảy ra trên thực tiễn là có thể quy kết giao dịch vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Chính những quan điểm khác nhau về cách xác định giao dịch vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba đã tạo ra những bản án khác nhau trong việc giải quyết các tranh chấp dân

sự về giao dịch do giả tạo. Nhà làm luật đôi khi không dự liệu hết những tình huống có thể xảy ra trên thực tế, nên đã có những quy định đê ngổ, không rõ ràng, gây khó khăn cho quá trình áp dụng và thực thi pháp luật trên thực tiễn.

Hơn nữa, hiện nay các chủ thể tham gia xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước, cụ thể ở đây là nghĩa vụ nộp thuế, dường như thường xuyên hơn, tinh vi hơn. Thực tế cho thấy cùng với sự phát triển không ngừng của nền kinh tế thị trường, các mối quan hệ xã hội mở rộng hơn, nhu cầu của các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật cao hơn và các giao dịch về bất động sản và các tài sản có giá trị lớn cũng nhiều hơn. Tuy nhiên các chủ thể thường xác lập các giao dịch không đúng với ý chí, nguyện vọng của mình nhằm tránh việc phải nộp thuế nhiều cho Nhà nước. Do vậy giao dịch giả tạo là lựa chọn hàng đầu của các chủ thể. Thông thường với những giao dịch mua bán hay chuyển nhượng, các bên thống nhất về giá cả và nó là một điều khoản trong hợp đồng, tuy nhiên, để tránh việc phải nộp thuế cao, các bên đã ghi giá thấp hơn nhiều so với giá thực tế trong hợp đồng. Hay cũng có những trường hợp các bên không muốn nộp thuế với Nhà nước nên đã xác lập hợp đồng tặng cho thay vì xác lập hợp đồng mua bán, hợp đồng chuyển nhượng. Thực tế này đang diễn ra rất phổ biến và gây ra những khó khăn với cơ quan pháp luật. Bởi lẽ những giao dịch như thế này thường rất khó phát hiện bởi các cơ quan có thẩm quyền. Các bên chủ thể thường ít khi xảy ra tranh chấp, chỉ một số trường hợp do không đạt được thoả thuận thực tế sau khi đã giao kết giao dịch giả tạo mới phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết tại Tòa án. Pháp luật hiện hành cũng chưa có những quy định cụ thể về việc giải quyết những trường hợp xác lập giao dịch giả tạo nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước. Các giao dịch giả tạo này thường bị tuyên vô hiệu và giải quyết theo hướng giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu. Tuy nhiên cách giải quyết này dường như không đạt được hiệu quả vì các chế tài áp dụng chưa thật sự nghiêm khắc, chưa thực sự mang tính răn đe triệt để, và các giao dịch như thế này vẫn diễn

ra thường xuyên và có chiều hướng gia tăng trên thực tế. Việc này một mặt làm cho chế định pháp luật không đạt được hiệu quả phòng ngừa, mặt khác.

2.2. Hậu quả pháp lý và thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự do giả tạo vô hiệu.

2.2.1. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự do giả tạo

Hậu quả theo nghĩa thông thường là “kết quả không hay về sau”. Như vậy hậu quả trước hết phải là một kết quả và kết quả đó phải xảy ra từ một sự kiện hay hành vi nào đó. Nói cách khác hành vi, sự kiện và kết quả phải có mối quan hệ nhân quả với nhau, trong đó hành vi hay sự kiện phải là nguyên nhân dẫn tới kết quả. Tuy nhiên, không phải tất cả kết quả đều là hậu quả, chỉ những kết quả không hay về sau mới là hậu quả, kết quả là hậu quả gây bất lợi cho cá nhân, tổ chức... Trong khoa học pháp lý, chỉ những hành vi, sự kiện (do con người gây ra) gây ra hậu quả bất lợi cho cá nhân, tổ chức... và chủ thể của những hành vi này phải gánh chịu những hậu quả pháp lý nhất định (hành vi, sự kiện phải được nhà làm luật dự liệu mới làm phát sinh hậu quả pháp lý). Hậu quả pháp lý của từng loại hành vi, sự kiện phụ thuộc vào từng giai đoạn lịch sử và chế độ chính trị xã hội nhất định. Pháp luật mọi thời đại về bản chất là một hiện tượng mang tính giai cấp sâu sắc. Pháp luật xét đến cùng là hình thức pháp lý của chuyên chính giai cấp, là công cụ duy trì xã hội trong sự phù hợp với ý chí và lợi ích của giai cấp thống trị. Cho nên có những sự kiện hay hành vi, xảy ra ở thời điểm này thì hậu quả xảy ra là hậu quả pháp lý, nhưng ở thời điểm khác lại không phải là hậu quả pháp lý. Hoặc cùng một sự kiện pháp lý như nhau, nhưng hậu quả ở nơi này là hậu quả pháp lý, còn ở nơi khác lại không phải là hậu quả pháp lý. Ví dụ: pháp luật Việt Nam quy định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 1988, thì bị vô hiệu, hậu quả pháp lý xảy ra là các bên phải quay lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, do vi phạm Điều 5 Luật Đất đai năm 1987 “Nhà nước nghiêm cấm mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất...”. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 1993 sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 1987 cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng, cho nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

nếu tuân thủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng thì không vô hiệu. Trong hệ thống pháp luật của một quốc gia, thì sự kiện khác nhau, mức độ khác nhau, được các nhà làm luật dự liệu trong nhiều ngành luật khác nhau và đặt ra các loại hậu quả pháp lý khác nhau. Khi các chủ thể tham gia vào một quan hệ pháp luật nhất định mà hành vi của các chủ thể là trái pháp luật và trong từng quan hệ cụ thể, các chủ thể phải gánh chịu những hậu quả pháp lý nhất định được điều chỉnh bởi những ngành luật khác nhau. Ví dụ như trong ngành Luật Hình sự, khi một người có hành vi trái pháp luật dẫn tới việc xâm phạm lợi ích cá nhân, tổ chức hay Nhà nước thì bị coi là hành vi phạm tội. Và để bảo vệ quyền lợi của cá nhân, tổ chức hay Nhà nước trước những hành vi phạm tội của các chủ thể này, Nhà nước ban hành Bộ luật Hình sự trong đó quy định những hành vi bị coi là hành vi phạm tội cùng những chế tài nhất định (hình phạt) là hậu quả pháp lý để Toà án căn cứ và đưa ra phán quyết nhằm trừng trị và buộc người phạm tội phải khắc phục những hậu quả do hành vi phạm tội gây ra. Trong trường hợp hành vi trái pháp luật gây ra hậu quả nhưng chưa đến mức truy tố trách nhiệm hình sự, thì chủ thể gây ra hành vi trái pháp luật sẽ bị xử phạt bằng một quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan có thẩm quyền. Trong lĩnh vực dân sự thì hậu quả pháp lý xuất phát từ hành vi của các chủ thể, khi một tham gia giao dịch dân sự nhất định dẫn tới vi phạm quyền và nghĩa vụ của chủ thể khác hoặc khi giao dịch vô hiệu. Khi một giao dịch dân sự bị tuyên bố vô hiệu các chủ thể nhất thiết phải gánh chịu những hậu quả nhất định do pháp luật quy định. Hậu quả pháp lý trong giao dịch dân sự thường dẫn tới sự bất lợi về tài sản hoặc lợi ích vật chất, nằm ngoài ý chí và sự mong muốn của chủ thể...

Trên thực tế, có thể một hành vi trái pháp luật phải gánh chịu hậu quả pháp lý của một ngành luật, nhưng cũng có thể phải gánh chịu hậu quả của nhiều ngành luật liên quan. Sự phân biệt của các ngành luật nhiều khi không rành mạch, nên chủ thể khi có hành vi vi phạm pháp luật phải gánh chịu những hậu quả pháp lý do ngành luật nào điều chỉnh còn nhiều quan điểm khác nhau. Ví dụ như một hành vi lừa dối trong giao kết giao dịch dân sự có

thể xảy ra hậu quả pháp lý theo ngành luật Dân sự là giao dịch bị tuyên bố vô hiệu, nhưng có thể chủ thể của hành vi lừa dối còn phải chịu hậu quả pháp lý theo quy định của ngành luật Hình sự. Mặc dù khái niệm hậu quả pháp lý được sử dụng khá rộng rãi trong khoa học pháp lý, nhưng trên thực tế vẫn chưa có một tài liệu hay công trình khoa học nào đưa ra một khái niệm hoàn chỉnh về hậu quả pháp lý. Các nhà lập pháp chủ yếu đi sâu vào quy định nội dung của nó. Về nguyên tắc, hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nói chung và giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nói riêng là không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự với các bên kể từ thời điểm xác lập. Như vậy, các nhà làm luật đã khẳng định tính nhất quán trong việc xử lý một giao dịch dân sự là vô hiệu và cũng để phòng ngừa trường hợp các bên chuẩn bị xác lập giao dịch. Cách thức xử lý này thực chất là cơ sở để cảnh báo các bên chủ thể khi tiến hành đề nghị hay chấp nhận việc xác lập giao dịch dân sự. Ở đây, xin nhấn mạnh rằng, khi xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nói chung, không nói đến quyền và nghĩa vụ của các bên, bởi đã là giao dịch vô hiệu thì không thể phát sinh quyền và nghĩa vụ được. Những cam kết trong giao dịch dân sự chỉ có thể trở thành quyền và nghĩa vụ dân sự khi giao dịch dân sự có hiệu lực.

Khi giao dịch dân sự vô hiệu, không phát sinh các quyền và nghĩa vụ dân sự giữa các bên, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, khôi phục lại tình trạng ban đầu trước thời điểm trước khi giao dịch. Việc quy định giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự thực chất chỉ là cách thức quy định của nhà làm luật. Còn trên thực tế, khi Tòa án giải quyết các vụ kiện xin tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, thường là trường hợp các bên đã thực hiện một phần hoặc toàn bộ những cam kết đã thoả thuận. Do vậy, rất ít các trường hợp có thể khắc phục hoàn toàn hậu quả như nhà làm luật đã dự liệu và quy định.

Về mặt lý thuyết, các bên khi tham gia thiết lập một giao dịch đều mong muốn đạt được mục đích, thoả mãn nhu cầu vật chất hay tinh thần của mình. Từ đó sẵn sàng gánh chịu những trách nhiệm để được hưởng những

quyền lợi nhất định, nhưng vì giao dịch vô hiệu nên các bên nếu chưa thực hiện giao dịch thì không được thực hiện nữa, nếu đã thực hiện một phần hay toàn bộ thì không được thực hiện tiếp. Hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu là buộc các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, trong trường hợp không thể hoàn trả bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật. Do vậy trên thực tế, giao dịch vô hiệu chỉ có thể phát sinh hậu quả về trách nhiệm dân sự hay bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Tuy nhiên không phải lúc nào hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu cũng được giải quyết như vậy. Đôi khi vì pháp luật quy định không rõ ràng hoặc không dự liệu hết các trường hợp có thể xảy ra trên thực tế, và do trình độ bất cập của các thẩm phán, nên có những trường hợp Thẩm phán giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo hướng có lợi cho một phía, hay thậm chí có những trường hợp, mặc dù đã tuyên giao dịch vô hiệu, nhưng lại buộc các bên thực hiện các thoả thuận giống như thực hiện các quyền và nghĩa vụ của một giao dịch dân sự có hiệu lực.

Tóm lại, hậu quả pháp lý của một giao dịch dân sự vô hiệu nói chung và của một giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nói riêng có thể được hiểu là những hệ quả pháp lý phát sinh theo quy định của pháp luật khi một giao dịch dân sự bị vô hiệu. Hậu quả này chỉ phát sinh khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc trên cơ sở một bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Cơ sở để xác định hậu quả pháp lý có thể do các bên thoả thuận trước hoặc do pháp luật quy định. Khi xảy ra vi phạm, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sẽ ra quyết định áp dụng biện pháp chế tài, mà không phụ thuộc vào ý chí của các chủ thể tham gia giao dịch, nếu các bên không thoả thuận được.

Riêng đối với giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, hậu quả pháp lý còn có một trường hợp đặc biệt. Đó là trường hợp các bên xác lập giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác. Trong trường hợp này, giao dịch giả tạo đương nhiên vô hiệu và hậu quả pháp lý xảy ra tương tự như giao dịch vô

hiệu. Nhưng bên trong giao dịch giả tạo là một giao dịch khác, giao dịch này mới là giao dịch đích thực giữa các bên, và nếu giao dịch này đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự thì giao dịch này vẫn có hiệu lực pháp luật. Do vậy, mặc dù chỉ có một giao dịch thể hiện ra bên ngoài, nhưng trên thực tế giao dịch do giả tạo có tới hai giao dịch, và chỉ một giao dịch vô hiệu, còn một giao dịch có thể vẫn có hiệu lực pháp luật.

2.2.2. Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự do giả tạo vô hiệu

Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu được hiểu là một khoảng thời gian do pháp luật quy định và khi kết thúc thời hạn của thời hiệu này thì quyền yêu cầu của chủ thể bị triệt tiêu.

Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là 02 năm được áp dụng đối với những giao dịch sau đây:

- Giao dịch dân sự 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.
- Giao dịch dân sự do bị nhầm lẫn
- Giao dịch dân sự do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép mà xác lập;
- Giao dịch dân sự do người xác lập không nhận thức và làm chủ hành vi của mình;
- Giao dịch dân sự do không tuân thủ hình thức.

Giao dịch dân sự vi phạm một trong năm trường hợp trên đây có thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu là 02 năm kể từ ngày biết hoặc phải biết được về những hành vi vi phạm trong việc xác lập giao dịch. Hết thời hạn 02 năm kể từ ngày biết hoặc buộc phải biết có hành vi vi phạm trong việc xác lập giao dịch sự mà bên có quyền hoặc người đại diện hợp pháp của bên có quyền bị xâm phạm, mà không yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì mất quyền khởi kiện.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Bằng việc phân tích quy định hiện hành về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, tại chương này, tác giả đã triển khai được các nội dung sau đây:

Một là, tác giả tập trung vào phân tích cụ thể trường hợp khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu. Từ việc phân tích, tác giả đã chỉ ra các điều kiện để áp dụng trường hợp này khi tuyên giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Hai là, tác giả phân tích trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu. Bên cạnh việc bình luận quy định của luật về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, tác giả đều phân tích được các thuật ngữ, nêu rõ nội dung và các ví dụ cụ thể đối với từng trường hợp.

Bên cạnh đó, ở chương này tác giả cũng nên lên được hậu quả pháp lý nói chung và hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nói riêng. Để từ đó làm rõ được những vấn đề lý luận cơ bản nhất của đề tài.

Chương 3

THỰC TIỄN ÁP DỤNG VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ VÔ HIỆU DO GIẢ TẠO

3.1. Đánh giá quy định hiện hành về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo

Hiện nay, quy định hiện hành của pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu nói chung và giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nói riêng đã có những hiệu quả nhất định trong việc áp dụng và dự liệu. Tuy nhiên, bên cạnh đó quy định của Luật về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo vẫn còn nhiều bất cập, cần phải có những biện pháp để hoàn thiện hơn. Cụ thể có những bất cập sau:

Thứ nhất, về khái niệm giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Thuật ngữ “*giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo*” mặc dù được sử dụng nhiều những hiện nay vẫn chưa có một Điều luật hay văn bản cụ thể nào quy định rõ hơn về vấn đề này. Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 chỉ quy định các trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo chứ chưa quy định giả tạo là như thế nào, chỉ quy định: giao dịch giả tạo là giao dịch được xác lập nhằm che giấu một giao dịch khác mà giao dịch đó mới thể hiện ý chí đích thực của chính các bên hoặc nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, chứ không có quy định rõ về khái niệm giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Việc thống nhất một cách hiểu là một vấn đề rất cần thiết trong quá trình áp dụng pháp luật, cho nên nếu như không có một khái niệm cụ thể thì rất dễ dẫn đến tình trạng có nhiều cách hiểu khác nhau đối với cùng một vấn đề, hiểu sai quy định của pháp luật. Đây có thể coi là điểm bất cập nhất đối với quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Thứ hai, về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nói chung và giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nói riêng.

Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định

“1. Giao dịch dân sự không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự với các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự 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, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức

thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Quy định trên được coi là tiền đề để giải quyết tranh chấp khi giao dịch dân sự vô hiệu. Tuy vậy, việc giải quyết tranh chấp giữa các chủ thể cũng như trong thực tiễn xét xử tại Tòa án cho thấy còn nhiều bất cập trong quy định của pháp luật về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu cần được điều chỉnh.

Về hạn chế của quy định, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Có những hạn chế sau: Trong trường hợp đối tượng phải hoàn trả là nhà ở, quyền sử dụng đất. Thực tế cho thấy nguyên đơn hầu hết là bên chuyển nhượng, đối với bên chuyển nhượng việc lấy lại đất là thỏa đáng, nhưng đối với bên nhận chuyển nhượng việc trả lại đất là một tổn thất rất lớn với họ. Cho dù được trả lại số tiền đã bỏ ra trước đây, họ không bao giờ mua được đất như vậy nữa, vì trong những năm qua giá trị quyền sử dụng đất ở nước ta tăng lên nhanh chóng. Trong trường hợp bên chuyển nhượng có lỗi trong việc chuyển nhượng này, bên nhận chuyển nhượng được bồi thường thiệt hại, tuy nhiên khoản bồi thường cũng không bù đắp được. (ii) Trường hợp bên nhận tài sản trong quá trình sử dụng đã làm giảm giá trị tài sản, hoặc cải tạo, sửa chữa làm tăng giá trị tài sản. Hiện nay, pháp luật vẫn chưa có quy định về vấn đề này.

Về hạn chế của quy định, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì hoàn trả bằng tiền.

Đây là một quy định cần thiết, đặc biệt trong trường hợp mất mát hư hỏng. Tuy nhiên, hiện nay pháp luật chưa có quy định cụ thể về tính giá hiện vật để hoàn trả trong trường hợp này. Thông thường, với những giao dịch dân sự vô hiệu mà các bên không đưa ra Tòa án để giải quyết, việc định giá tài sản phần lớn phụ thuộc vào sự thỏa thuận của các bên. Trong trường hợp không đi đến thỏa thuận thống nhất, các bên tham gia giao dịch có thể tìm đến một công ty thẩm định giá tài sản. Trong trường hợp các bên vẫn không thỏa mãn với giá của công ty thẩm định thì mới cần đến sự giải quyết của Tòa án. Tuy nhiên, hiện nay vẫn chưa có một văn bản pháp luật nào quy định thời điểm tính giá tài sản khi

giá tài sản giao dịch có sự thay đổi. Vậy, có gì đảm bảo được rằng giá tài sản Tòa án đưa ra thỏa mãn yêu cầu của các bên mà không có kháng cáo?

Do đó, pháp luật cần có quy định cụ thể về việc xác định thời điểm tính giá tài sản để hoàn trả bằng tiền trong trường hợp tài sản là đối tượng giao dịch có thay đổi về giá.

Về hạn chế của quy định, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Về quy định này là một quy định hoàn toàn hợp lý nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham gia giao dịch. Tuy nhiên, trong quá trình áp dụng, việc xác định thiệt hại khi phát sinh yêu cầu bồi thường có vướng mắc về vấn đề trượt giá của tài sản có được coi là thiệt hại thực tế xảy ra hay không?

Thứ ba, về chế tài áp dụng.

Đối với trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nói chung và giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nói riêng. Pháp luật chỉ quy định về hậu quả pháp lý ở Điều 131 chứ chưa có một Điều Luật cụ thể quy định về chế tài mà các chủ thể vi phạm phải thực hiện, chỉ có việc thực hiện nghĩa vụ với các chủ thể liên quan thì chưa có một chế tài nào khác.

Thứ tư, về quy định của pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, quy định này còn mang tính chất chung chung sẽ gây khó khăn trong việc áp dụng pháp luật vào thực tiễn. Quy định về trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba còn chưa được rõ ràng. Hiện này, có những quan điểm khác nhau về việc nên hiểu thế nào là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Yếu tố giả tạo và yếu tố trốn tránh nghĩa vụ là hai về của giao dịch. Có quan điểm cho rằng hai yếu tố này nhất thiết phải đi cùng nhau, nhưng cũng có quan điểm chỉ cần có yếu tố giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba mà không cần yếu tố trốn tránh nghĩa vụ xảy ra trên thực tế cũng có thể quy kết được... Nguyên nhân dẫn việc xảy ra những tranh cãi này là do quy định của pháp luật chưa thật cụ thể, khiến cho việc hiểu quy định của pháp luật không đồng nhất.

3.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo

Bộ Luật Dân sự năm 2015 đã ghi nhận vấn đề này và quy định một cách cụ thể. Tuy nhiên, thực tế áp dụng, thực thi quy định này vẫn tồn tại những hạn chế bất cập nhất định.

Như chúng ta đã biết, bất cứ một lĩnh vực nào thì giữa quy định của pháp luật và thực tiễn thực hiện không phải lúc nào cũng giống nhau, rất nhiều trường hợp thực tiễn áp dụng không đúng với quy định của pháp luật. Đối với quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo cũng vậy, số vụ án tranh chấp về giao dịch này tuy chiếm tỷ lệ không lớn nhưng bên cạnh những trường hợp áp dụng đúng pháp luật thì vẫn còn nhiều sai phạm. Việc phân tích những vụ án cụ thể dưới đây sẽ làm sáng tỏ hơn vấn đề này.

Về bản chất, giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo là giao dịch mang tính hình thức không dựa trên ý chí đích thực của các bên. Điều này xuất phát từ mục đích của các bên là che giấu một giao dịch khác hoặc trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Đối với hành vi trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, có thể chia thành hai trường hợp: Trốn tránh nghĩa vụ với người khác và trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước. Ở mỗi trường hợp thực tế lại diễn ra và có cách xử lý khác nhau. Các vụ án liên quan đến giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo chủ yếu là một trong các giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất hay quyền sở hữu nhà. Do một hoặc một số nguyên nhân khách quan hoặc chủ quan nào đó mà chủ thể thực hiện hành vi trái phép. Ví dụ: Thực hiện hợp đồng tặng cho giả tạo để che giấu hợp đồng đích thực là hợp đồng mua bán; bán nhà với số tiền ghi trong hợp đồng thấp hơn nhiều so với giá thực tế để giảm thuế; thực hiện giao dịch giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ... Đây đều là những tình huống phổ biến của giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Và trong những trường hợp này, không phải lúc nào cơ quan thi hành án cũng làm đúng với quy định của pháp luật, thực tế đã cho thấy rằng có nhiều hành vi sai phạm trong việc thi hành pháp luật đã xảy ra. Dưới đây là một số vụ án điển hình về thực tiễn áp dụng quy định của pháp luật liên quan đến giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo

Vụ án số 1: Bản án 69/2021/DS-PT ngày 08/03/2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và hợp đồng vay tài sản.

Nội dung vụ án:

Ông Đặng Thành T1 (cha của ông Đặng Thành C) là chủ sở hữu nhà ở và khu đất diện tích 1.254,9m², số thửa 701, tờ bản đồ số 50, loại đất ODT, tọa lạc tại đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 17/7/2012, ông T1 ký hợp đồng ủy quyền cho ông C để thế chấp lấy tiền làm ăn. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền ông C đã đến gặp bà Phạm Thị Kim X để vay số tiền 100.000.000 đồng. Bà X yêu cầu biện pháp bảo đảm là ông C phải ký hợp đồng mua bán công chứng khu đất nêu trên cho em bà X là ông Phạm Thanh S. Hai bên đã ký “Giấy xác nhận vay tiền và cam kết trả nợ” ngày 18/7/2012 với nội dung: ông C cam kết vay của bà X 100.000.000 đồng với thời hạn vay là 02 năm, lãi suất 3%/tháng. Sau đó, hai bên ra Phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 18/7/2012. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng xong bà X đi đăng bộ sang tên. Trong thời gian vay, ông C có thanh toán cho bà X số tiền lãi 1.500.000 đồng theo giấy biên nhận ngày 18/8/2012 có chữ viết chữ ký của bà Phạm Thị Kim X, đồng thời bà X có xác nhận kể từ ngày 18/8/2012 về sau bà X sẽ không tính tiền lãi của ông C đối với khoản nợ 100.000.000 đồng nêu trên. Tranh chấp xảy ra ông C yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có công chứng ngày 18/7/2012 là vô hiệu vì đây là một giao dịch giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác là thế chấp tài sản để vay tiền, đồng ý trả cho bà X số tiền 100.000.000 đồng còn thiếu làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nhận định của Tòa án:

Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 18/7/2012:

Ông Đặng Thành C xác định không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho ông Phạm Thanh S; thực chất do ông C vay của bà Phạm Thị Kim X số tiền 100.000.000 đồng nên lập hợp đồng chuyển nhượng với ông Phạm Thanh S (em của bà X) để đảm bảo khoản vay. Bà Phạm Thị Kim X thừa nhận không có việc chuyển nhượng; việc ông C và ông S hợp đồng chuyển nhượng là để đảm bảo khoản vay 4.500.000.000 đồng mà ông C vay bà X. Ông Phạm Thanh S thừa nhận ông chỉ đứng tên giùm bà Phạm Thị Kim X trên hợp đồng chuyển nhượng; ông S

không liên quan đến giao dịch của các đương sự. Tại biên bản hòa giải do UBND xã A, huyện B lập ngày 24/8/2012, bà X trình bày “Tôi không tiến hành đăng bộ phần đất nói trên. Giấy chứng nhận phần đất nói trên tôi đã tiến hành thế chấp cho người khác. Do gia đình anh Công có nhu cầu, tôi sẽ trả lại Giấy chứng nhận cho Công trong vòng 6 tháng mà tôi không lấy tiền lãi”. Ngày 27/12/2012, bà Phạm Thị Kim X lập giấy xác nhận có nội dung “Vào 20 giờ ngày 27/12/2012, tôi có nhờ ông C đến gặp ông T ký nhận bảo lãnh tiền lãi với số tiền 112.500.000 đồng với ông T là không có thật. Vì trường hợp cấp bách tôi có nhờ ông làm như vậy để trả tiền cho người ta. Qua sự việc trên, ông C chỉ vay của tôi 140.000.000 đồng không phải 4.500.000.000 đồng. Vì cứu mạng tôi nên tôi năn nỉ ông làm vậy”.

Từ các chứng cứ nêu trên có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 18/7/2012 giữa ông Đặng Thành C và ông Phạm Thanh S đối với nhà đất số đường Đ là giả tạo, nhằm che giấu quan hệ vay tiền giữa ông C và bà X. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/7/2012 vô hiệu, buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn tiền vay, buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho nguyên đơn các giấy tờ liên quan đến nhà đất số đường Đ là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Tòa án nhân dân quyết định:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Phạm Thanh S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 916/2020/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về các nội dung sau: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có chứng nhận của Văn phòng Công chứng C ngày 18/7/2012, giữa ông Đặng Thành T1 do ông Đặng Thành C đại diện theo ủy quyền và ông Phạm Thanh S đối với toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số đường Đ, ấp 2, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu do giả tạo

Vụ án số 2: Bản án 214/2020/DS-PT ngày 23/06/2020 về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Nội dung vụ án:

Nhà đất tại số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN được UBND quận B Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số AB 677064 cho ông T X H và bà D T N ngày 29/12/2005.

Do có nhu cầu vay 1.000.000.000 đồng trong vòng 36 tháng nên Ông H, bà N đã gặp chị N T P L (qua một người quen giới thiệu) để vay tiền. Ngày 03/7/2012, hai bên thỏa thuận làm Hợp đồng đặt cọc mua nhà nêu trên và thỏa thuận: Giá mua bán là 4.175.000.000 đồng thanh toán sau 36 tháng, các bên cam kết trong 36 tháng nếu Ông H, bà N không có nhu cầu bán nữa, tự động hủy hợp đồng thì phải trả chị L 1.000.000.000 đồng và lãi suất theo ngân hàng và chị L phải ra phòng công chứng chuyên nhượng lại tài sản cho Ông H, bà N theo quy định của Nhà nước. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc mua nhà, các bên lại thỏa thuận lập Hợp đồng vay nợ có thế chấp tài sản. Ngày 04/7/2012, Ông H, bà N và chị L đã lập Hợp đồng vay nợ với nhau. Theo đó, Ông H, bà N có vay của chị L số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng; Ông H, bà N dùng tài sản là nhà đất của mình tại số 873 đường L T, phường N K, B Đ HN thế chấp để vay số tiền trên, chị L cam kết trong khoảng thời gian vay nợ (36 tháng) sẽ không sang tên, mua bán, tặng cho...nhà đất của Ông H, bà N.

Tuy nhiên, trong khi nhận tiền thanh toán nợ của Ông H, bà N thì chị L đã làm thủ tục sang tên nhà đất nói trên cho chị L mà không thông báo cho Ông H, bà N biết. Chị N T P L đã được UBND quận B Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 808934 ngày 20/9/2012. Ngày 25/2/2013, chị L đã chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho anh N T A tại Văn phòng công chứng LV. Ngày 30/9/2013, anh N T A đã được UBND quận B Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 469276. Tại bản án sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 Tòa án nhân dân quận B Đ TP Hà Nội đã xử:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số 1130/2012/HĐ-CN của Văn phòng công chứng LV giữa ông T X H và bà D T N và chị N T P L do vô hiệu toàn bộ

Nhận định của Tòa án:

- Xét yêu cầu tuyên vô hiệu và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1130.2012/HĐ-CN của Văn phòng Công chứng L V.

Hợp đồng đặt cọc ngày 03/7/2012 giữa ông T X H và chị N T P L. Tuy nhiên sau đó các bên đã cùng thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc mua nhà ngày 03/7/2012. Do các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với Hợp đồng này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

Cả Ông H, bà N, chị L đều xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1130.2012/HĐ-CN đối với nhà đất tại số 873 đường L T, phường N K, quận B Đ, thành phố HN để che giấu giao dịch thực chất là giao dịch vay nợ. Giữa hai bên không có các giao dịch thực tế về việc mua bán nhà như xem nhà, đặt cọc, giao tiền, nhận nhà như các giao dịch mua bán nhà thông thường.

Do đó, Toà án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1130.2012/HĐ-CN của Văn phòng công chứng L V vô hiệu toàn bộ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Tòa án nhân dân quyết định:

Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận B Đ, thành phố HN, cụ thể như sau:

.....

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1130.2012/HĐ – CN của Văn phòng Công chứng L V giữa ông T X H, bà D T N và chị N T P L do vô hiệu toàn bộ.

Vụ án số 3: Bản án số 140/2019/DS-PT ngày 28-02-2019 về việc tranh chấp về hợp đồng cho mượn nhà, tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà, yêu cầu hủy văn bản công chứng vô hiệu.

Nội dung vụ án:

Ngày 27/7/2012, ông Cao Minh P là cha của bà Cao Hà Phương B có thỏa thuận với bà Lâm Kim D để mua căn nhà tại địa chỉ số 173B đường BC, Phường C1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời ông P cho bà B ký kết hợp đồng mua bán nhà với bà Lâm Kim D. Đây là tài sản hợp pháp của bà Cao Hà Phương B 01/12/2011 cho bà Lâm Kim D và được cập nhật chuyển nhượng cho bà Cao Hà Phương B vào ngày 24/8/2012.

Cùng ngày, bà B và bà D có ký kết “Hợp đồng mượn nhà” số 022856 được Công chứng 27/7/2012. Nội dung là bà Cao Hà Phương B đồng ý cho bà Lâm Kim D mượn một phần thuộc sở hữu của bên A với mục đích là làm nhà ở, thời hạn mượn là 10 năm, bắt đầu từ ngày 27/7/2012. Tuy nhiên thực tế là hai bên thỏa thuận thuê nhà, giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 372/2018/DS-ST ngày 10/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử như sau: “Hợp đồng mượn

nhà” số 022856 được Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27/7/2012 giữa bà Cao Hà Phương B và bà Lâm Kim D là vô hiệu.

Ngày 22/10/2018, nguyên đơn là bà Lâm Kim D nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Nhận định của Tòa án:

...Đối với hợp đồng cho mượn nhà số 022856 do Phòng Công chứng II

Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27/7/2012 giữa bà Cao Hà Phương B và bà Lâm Kim D. Nguyên đơn xác định hợp đồng mượn nhà thực chất là thỏa thuận cho thuê nhà giữa bà với bị đơn, giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng, bị đơn đã trả được 05 tháng tiền thuê nhà là 30.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng do ông P đồng ý cho bà mượn nhà 10 năm nên bà mới đồng ý ký hợp đồng bán nhà với giá 2,2 tỷ đồng cho con của ông P là bà B (bút lục 149), nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình. Căn cứ vào giấy cam kết của ông Nguyễn Văn G (chồng bà D), nội dung “Thiếu tiền thuê 03 tháng là 18.000.000 đồng, Văn bản ngày 16/12/2012 do bà Lâm Kim D lập (bút lục 314), nội dung: “Chị Lâm Kim D có gửi 4 tháng tiền nhà 24.000.000 đồng (tháng 9+10+11+12/2012) đến tháng 12 là đủ 4 tháng” cùng lời khai của bà D tại bản tự khai và biên bản hòa giải cùng ngày 25/7/2013 (bút lục 59, 64), biên bản hòa giải các ngày 06/11/2013, 20/12/2013 (bút lục 67, 69) có thể khẳng định hợp đồng mượn nhà giữa bà B và Liêng ngày 27/7/2012 là thỏa thuận thuê nhà giữa hai bên với giá 6.000.000 đồng/tháng.

Hội đồng xét xử xác định hợp đồng cho mượn nhà số 022856 do Phòng Công chứng II Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27/7/2012 giữa bà Cao Hà Phương B với bà Lâm Kim D, là giao dịch dân sự vô hiệu nhằm che giấu giao dịch cho thuê nhà giữa bà B và bà D.

Tòa án nhân dân quyết định:

Tuyên bố “Hợp đồng mượn nhà” số 022856 được Phòng Công chứng II

Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 27/7/2012 giữa bà Cao Hà Phương B và bà Lâm Kim D, là giao dịch dân sự vô hiệu.

Vụ án số 4: Bản án 70/2020/DS-ST ngày 27/10/2020 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, góp hội, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu

Nội dung vụ án:

Chị L yêu cầu vợ chồng chị D trả tiền cho vay tổng cộng là: 247.930.000 đồng, trong quá trình giải quyết vụ án chị L trình bày chị D đã trả được 5.000.000 đồng vào ngày 30-12-2019 còn nợ lại 242.930.000 đồng. Chị D, anh H thừa nhận có vay của chị L tổng cộng 147.930.000 đồng (Trong đó tiền vay là 120.000.000 đồng, 27.930.000 đồng là tiền lãi), đã trả được 56.000.000 đồng, còn nợ lại 91.930.000 đồng.

Tổng cộng tiền nợ hụi mà vợ chồng chị D còn nợ chị L là 142.050.000 đồng. Tuy nhiên sau đó chỉ yêu cầu vợ chồng chị D trả 129.944.000 đồng tiền nợ hụi.

Ngày 21-11- 2019 vợ chồng anh H1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng chị D, anh H nhà và phần đất diện tích 1.247 m² gồm thửa số 270, 315 bản đồ số 37 tại ấp BC, xã TD, huyện GD với giá thỏa thuận là 1.550.000.000 đồng, nhưng giá ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng. Mặt khác, trước khi chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng anh H1, vợ chồng chị D còn nợ tiền vay và tiền nợ hụi của chị L; sau khi chuyển nhượng nhà, đất lại không trả nợ cho chị L.

Tòa án nhân dân nhận định:

- Đối với phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Xét thấy, trong quá trình lấy lời khai vợ chồng anh H1 và vợ chồng chị D thừa nhận, ngày 21-11- 2019 vợ chồng anh H1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng chị D, anh H nhà và phần đất diện tích 1.247 m² gồm thửa số 270, 315 bản đồ số 37 tại ấp BC, xã TD, huyện GD với giá thỏa thuận là 1.550.000.000 đồng, nhưng giá ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng không phải là giá thật. Theo quy định tại khoản 2 Điều 398 của Bộ luật dân sự năm 2015 giá chuyển nhượng là một trong những điều khoản chủ yếu trong nội D của hợp đồng, cho nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 124 và Điều 407 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Mặt khác, trước khi chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng anh H1, vợ chồng chị D còn nợ tiền vay và tiền nợ hụi của chị L; sau khi chuyển nhượng nhà, đất lại không trả nợ cho chị L. Theo kết quả xác minh và lời trình bày của chị D tại phiên tòa th ngoài nhà và đất nêu trên vợ chồng chị D không còn tài sản nào khác; hiện tại không còn khả năng để thanh toán cho chị L.

Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 933, quyển số 05 do Ủy ban nhân dân xã TD, huyện GD chứng thực ngày 21-11-2019

giữa vợ chồng anh H1 với vợ chồng chị D là giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 124, và Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tòa án nhân dân tuyên:

...Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 933, quyển số 05 do Ủy ban nhân dân xã TD, huyện GD chứng thực ngày 21-11-2019 giữa bên chuyển nhượng: anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị Kim D với bên nhận chuyển nhượng anh Trần Văn H1, chị Đỗ Thị C đối với phần đất diện tích 1.247 m² gồm thửa số 270, 315 bản đồ số 37 tại ấp BC, xã TD, huyện GD vô hiệu

Vụ án số 5: Bản án 90/2019/DS-PT ngày 02/04/2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng.

Nội dung sự việc:

Vào ngày 28/6/2017, ông Lương Thiện T và bà Phạm Thị T vay của bà Phan Thị Kim H số tiền là 02 tỷ đồng, lãi suất vay 80.000.000 đồng/tháng, trả lãi hàng tháng, với điều kiện là ông bà và bà H làm 01 hợp đồng giả cách là chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất do ông Lương Thiện Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ghi xác nhận vào trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và làm giấy tay cam kết trong thời hạn 12 tháng sẽ chuộc lại quyền sử dụng đất, với điều kiện bà H không được cầm cố, sang tên cho bà H, chuyển nhượng cho người khác. 12 thửa đất gồm: Số thửa 283, diện tích 12.890m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm; Số thửa 286, diện tích 12.531m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm; Số thửa 282, diện tích 12.741m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm; Số thửa 294, diện tích 11.571m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ; Số thửa 285, diện tích 12.634m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ; Số thửa 284, diện tích 12.534m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ; Số thửa 297, diện tích 12.914m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ; Số thửa 298, diện tích 12.631m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ; Số thửa 296, diện tích 12.522m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ; Số thửa 288, diện tích 12.665m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm; Số thửa 300, diện tích 12.231m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm và số thửa 287, diện tích 13.051m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm. Tất cả 12 thửa đất cùng tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang và nằm liền kề nhau.

Ông bà T T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H giữ nhưng không có giao đất. Trong thời gian thực hiện hợp đồng ông bà có đóng lãi đầy đủ. Ngày 26/7/2017, bà H tự ý sang tên quyền sử dụng đất 12 thửa đất trên cho bà H đứng tên chủ quyền đất (ghi xác nhận vào trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 09/8/2017, bà H có làm giấy tay đồng ý nhận chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng 12 thửa đất nêu trên của ông bà với giá là 06 tỷ đồng, trừ 02 tỷ cầm cố trước đó, còn lại 04 tỷ nhưng bà H không thực hiện và ông bà cũng không có đồng ý, mà bà H đem 12 thửa đất trên chuyển nhượng cho ông Nguyễn văn T.

Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã quyết định: Hủy 4 hợp đồng chuyển nhượng với 12 thửa đất

Ngày 22 tháng 11 năm 2018, bị đơn Phan Thị Kim H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc giải quyết theo hướng công nhận các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông Th , bà T.

Nhận định của Tòa án:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Th và đại diện theo ủy quyền của bà H thống nhất: Vào ngày 28/6/2017, ông Th, bà T có vay của bà Phan Thị Kim H số tiền là 02 tỷ đồng, lãi suất vay 80.000.000đồng/tháng, trả lãi hàng tháng, với điều kiện là ông Th, bà T phải làm 04 hợp đồng giả cách là chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất do ông Lương Thiện Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ghi xác nhận vào trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và làm giấy tay cam kết trong thời hạn 12 tháng sẽ chuộc lại quyền sử dụng đất. Nhưng trong thời gian này bà H đã sang tên cho bà đứng tên toàn bộ 12 thửa đất trên vào ngày 26/7/2017. Đến ngày 02/8/2017, bà H cùng chồng là ông Nguyễn Thành T lại chuyển nhượng hết 12 thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn T giá là 4.000.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng tại Văn phòng Công chứng T. Xét Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Th, bà T, bà H chỉ là hợp đồng giả cách để vay tiền mà bà H lại làm thủ tục sang tên cho bà đứng tên là vi phạm thỏa thuận với ông Th, bà T. Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên thống nhất hủy bốn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập cùng ngày 28/6/2017 giữa ông Lương Thiện Th, bà Phạm Thị T với bà Phan Thị Kim H số 0750, 0751, 0752, 0753 do Văn phòng Công chứng T chứng thực cùng ngày 28/6/2017 đối với 12 thửa đất và hủy 12 (mười hai) việc xác nhận chuyển nhượng cùng ngày 26/7/2017 của

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cho bà Phan Thị Kim H được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất nêu trên tại trang 04 của 12 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tòa án nhân dân quyết định:

– Hủy bốn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập cùng ngày 28/6/2017 giữa ông Lương Thiện Th, bà Phạm Thị T với bà Phan Thị Kim H số 0750, 0751, 0752, 0753 do Văn phòng Công chứng T chứng thực cùng ngày 28/6/2017 đối với 12 thửa đất gồm: Số thửa 283, diện tích 12.890m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm Số thửa 286, diện tích 12.531m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm Số thửa 282, diện tích 12.741m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm Số thửa 294, diện tích 11.571m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ Số thửa 285, diện tích 12.634m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ Số thửa 284, diện tích 12.534m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ Số thửa 297, diện tích 12.914m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ Số thửa 298, diện tích 12.631m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ Số thửa 296, diện tích 12.522m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ Số thửa 288, diện tích 12.665m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm Số thửa 300, diện tích 12.231m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm Số thửa 287, diện tích 13.051m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm. Tất cả 12 thửa đất cùng tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang và do ông Lương Thiện Th đứng tên quyền sử dụng đất, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận cùng ngày 08/5/2017 vào trang 04 của 12 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp số vào sổ H02675 ngày 09/5/2006, H02674 ngày 09/5/2006, H03588 ngày 14/5/2008, H03587 ngày 14/5/2008, H03586 ngày 14/5/2008, H02672 ngày 09/5/2006, H03582 ngày 14/5/2008, H03585 ngày 14/5/2008, H02671 ngày 09/5/2006, H03583 ngày 14/5/2008, H02670 ngày 09/5/2006 và H03584 ngày 14/5/2008 do bà Trần Ái L và ông Lê văn T là chủ cũ được cấp và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

– Hủy 12 (mười hai) việc xác nhận chuyển nhượng cùng ngày 26/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cho bà Phan Thị Kim H được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất nêu trên tại trang 04 của 12 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp số vào sổ H02675 ngày 09/5/2006, H02674 ngày 09/5/2006, H03588 ngày 14/5/2008, H03587

ngày 14/5/2008, H03586 ngày 14/5/2008, H02672 ngày 09/5/2006, H03582 ngày 14/5/2008, H03585 ngày 14/5/2008, H02671 ngày 09/5/2006, H03583 ngày 14/5/2008, H02670 ngày 09/5/2006 và H03584 ngày 14/5/2008 do bà Trần Ái L và ông Lê văn T là chủ cũ được cấp và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.3. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo

3.3.1. Kiến nghị đối với quy định của pháp luật

Thứ nhất, về khái niệm giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Bởi lẽ không có một khái niệm cụ thể về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo là như thế nào, trong quá trình áp dụng sẽ có nhiều cách hiểu khác nhau của vấn đề, sẽ dẫn đến tình trạng không có tính nhất quán trong khi áp dụng. Cho nên, cần phải có một khái niệm cụ thể hơn về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Việc quy định một khái niệm cụ thể có thể quy định ở một Điều luật riêng, cũng có thể quy định ở các văn bản hướng dẫn thực hiện pháp luật, nhưng nhất thiết phải đưa ra được một khái niệm thật cụ thể và chi tiết.

Thứ hai, về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nói chung và giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nói riêng.

Phải xác định rõ giá trị của tài sản khi giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo. Việc xác định giá trị của tài sản có ý nghĩa quan trọng trong trường hợp các bên tham gia giao dịch không hoàn trả lại được bằng hiện vật mà phải hoàn trả bằng tiền và trường hợp xác định thiệt hại khi có trượt giá của tài sản.

Bỏ quy định tịch thu tài sản, hoa lợi, lợi tức thu được từ giao dịch dân sự vô hiệu. Tịch thu tài sản, hoa lợi, lợi tức thu được là một hậu quả pháp lý được quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, trong thực tế tính khả thi của quy định này rất thấp. Thông thường, chỉ khi hành vi vi phạm cấu thành tội phạm bị truy cứu trách nhiệm hình sự việc tịch thu mới được đặt ra. Còn trên thực tế, hai bên chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi làm cho bên kia thiệt hại phải bồi thường.

Chỉ áp dụng quy định buộc khắc phục hình thức của giao dịch trong một số trường hợp. Quy định các bên phải thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 chỉ phù hợp với trường hợp mà cả hai bên tham gia giao dịch đều mong muốn việc hoàn thiện quy định về hình thức của giao dịch và có yêu cầu Tòa án ấn định thời hạn thực hiện. Còn không thực sự phù hợp với trường hợp chỉ một bên tham gia mong muốn còn một bên từ chối.

Thứ ba, về chế tài áp dụng.

Đối với hậu quả mà chủ thể vi phạm phải gánh chịu pháp luật chỉ quy định về trách nhiệm pháp lý với chủ thể có liên quan mà không có thêm một chế tài nào khác. Thiết nghĩ, cần phải có thêm điều luật quy định về chế tài nghiêm khắc hơn, ví dụ như ngoài trách nhiệm đối với chủ thể bị xâm phạm thì chủ thể vi phạm sẽ phải chịu thêm một chế tài khác nữa đối với Nhà nước, có như vậy, pháp luật mới có tính răn đe triệt để hơn, nhằm giảm thiểu tình trạng vi phạm xảy ra.

Thứ tư, về quy định của pháp luật giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Hiện nay, quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo chỉ mang tính chung chung chưa cụ thể, dẫn đến việc thực hiện pháp luật nhiều khi có sự lệch lạc. Vậy nên, thiết nghĩ cần phải quy định rõ ràng hơn về vấn đề này, cần có những văn bản pháp luật liên quan hướng dẫn thực hiện quy định của pháp luật. Về giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba và với Nhà nước, thực tế cho thấy những trường hợp giao dịch này rất khó phát hiện, chon en cần xác định đúng và đủ hai vế của quy định như đã nói ở trên là có sự giả tạo và sự trốn tránh, sự trốn tránh này phải có thật trên thực tế, mới có thể xác định được giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, nếu chỉ có một vế thì chưa đủ để kết luận giao dịch đó vô hiệu, tránh tình trạng kết án sai. Do đó pháp luật cần có những quy định cụ thể, rõ ràng hơn, đặc biệt là ở các văn bản hướng dẫn thực hiện pháp luật.

3.3.2. Kiến nghị đối với hoạt động thực tiễn áp dụng quy định của pháp luật về giao dịch dân sự xác lập do giả tạo

Bên cạnh việc cần phải điều chỉnh quy định của pháp luật thì kiến nghị về thực tiễn cũng rất cần thiết. Không phải bao giờ quy định của pháp luật cũng được thực hiện đúng với thực tế. Khóa luận xin đưa ra một số kiến nghị như sau:

Thứ nhất, đối với cơ quan thi hành án.

Thực tế cho thấy ngoài những vụ án xử lý đúng quy định còn nhiều cụ án làm trái với pháp luật. Điều này do hai nguyên nhân chính như đã nói ở trên, đó là: *Một là*, do cơ quan thi hành án không thực hiện đúng chức trách của mình. *Hai là*, do trình độ còn nhiều hạn chế, dẫn đến không xác định được đúng tính chất của vấn đề. Cho nên, cần tiến hành rà soát thường xuyên để phát hiện những hành vi vi phạm, tiến hành thực hiện những biện pháp nhằm nâng cao trình độ của các Thẩm phán... Tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định của pháp luật...cùng với việc nâng cao nghiệp vụ chuyên môn, phẩm chất đạo đức của cán bộ trong cơ quan thi hành luật pháp, để đảm bảo thực hiện các quy định của pháp luật được nhanh chóng, kịp thời, chính xác.

Thứ hai, về việc vi phạm của các chủ thể tham gia.

Khi thiết lập một giao dịch giả tạo, không phải lúc nào bản thân chủ thể cũng nhận thức được hậu quả xảy ra, có những trường hợp vì không hiểu rõ được tính chất của vấn đề bị các đối tượng khác lừa gạt thực hiện hành vi vi phạm. Cho nên, cần phải có những biện pháp truyền thông, tuyên truyền rộng rãi cho các chủ thể quy định của pháp luật về vấn đề này.

Hoạt động thực tiễn cho thấy, việc xác định hợp đồng giả tạo là rất khó khăn trên phương diện lý luận cũng như thực tiễn giải quyết. Đặc biệt trong hoạt động vay tài sản thông thường bên vay không có giấy tờ nên việc chứng minh tại Tòa án là rất phức tạp và khó khăn. Có vụ án người vay đã trả tiền lãi và một phần nợ gốc nhưng không có giấy biên nhận trả nợ để làm căn cứ chứng minh đó là giao dịch vay tài sản mà không phải là mua bán tài sản. Có trường hợp các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với hoạt động mua bán tài sản, thể hiện

có sự đồng thuận trong việc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản nên càng khó khăn cho Tòa án các cấp trong giải quyết các loại vụ án này.

Để thống nhất áp dụng pháp luật, tránh việc hủy, sửa án đã nhiều lần Tòa án nhân dân tối cao được đề nghị sớm có hướng dẫn và giải thích pháp luật, lựa chọn Án lệ khi giải quyết các vụ án về giao dịch vô hiệu do giả tạo được quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cụ thể là có sự thống nhất về đường lối giải quyết các vụ án về kiện đòi tài sản, yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất mà các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất có công chứng, chứng thực phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức nhưng nội dung tại hợp đồng công chứng thể hiện công chứng viên không chứng kiến việc giao tiền giữa các bên, bên nhận chuyển nhượng không xuất trình được giấy giao tiền hoặc giấy giao tiền thấp hơn rất nhiều so với giá trị nhà đất còn bên chuyển nhượng cho rằng giao dịch này thực chất che đậy việc vay nợ và cũng không xuất trình được giấy vay tiền thì sẽ giải quyết như thế nào?

Ngoài ra, một trong những nội dung lời chứng của Công chứng viên trong các hợp đồng, giao dịch công chứng phải ghi đối tượng của hợp đồng, giao dịch là có thật. *Có quan điểm cho rằng:* Công chứng viên phải chịu trách nhiệm biết rõ tài sản trong các giao dịch là có trên thực tế và phải giống như các bên mô tả trong hợp đồng, giao dịch. Ví dụ: Hợp đồng bán nhà các bên ghi là 3 tầng, cấu trúc bê tông, thì thực tế phải đúng như vậy; nếu nhà có diện tích, cấu trúc thay đổi, thì Công chứng viên chịu trách nhiệm vì đối tượng không có thật. *Quan điểm khác cho rằng:* Đối tượng hợp đồng là có thật, có nghĩa là công chứng viên phải biết rõ những gì các bên hướng tới, mong muốn đạt được khi tham gia giao dịch đúng như đối tượng đặc trưng của loại hợp đồng, giao dịch mà các bên giao kết. *Ví dụ:* Hợp đồng mua bán thì bên mua hướng đến là quyền sở hữu căn nhà, bên bán hướng đến là sở hữu, tiền do bên mua trả. Trong trường hợp nếu các bên chỉ lập hợp đồng mua bán nhà để che giấu giao dịch khác, thực hiện mục đích khác như vay tiền, chứng minh tài chính thì các bên hướng tới là cái khác chứ không phải như đối tượng là bản chất của hợp đồng bán nhà. Tác giả cho rằng, Công chứng viên cần có trách nhiệm bảo vệ an toàn pháp lý cho

người yêu cầu công chứng, do đó pháp luật về công chứng cũng cần có những quy định chặt chẽ và phù hợp với thực tế để việc chứng nhận tính xác thực của giao dịch không chỉ là chứng nhận các bên có thỏa thuận, xác lập giao dịch với nội dung thể hiện trên văn bản mà đối tượng và đặc điểm tài sản được các bên giao dịch cũng phải có thật, đúng với hiện trạng tại thời điểm xác lập thì các hợp đồng công chứng mới thực sự có giá trị trong thực tế. Nếu thấy dấu hiệu bất thường khi các bên có đề nghị công chứng thì các Công chứng viên cũng phải đặt nghi vấn, hoãn lại để tìm hiểu thật kỹ trước khi xác nhận lời chứng.

Nhìn nhận chung, các quy định về giao dịch dân sự được xác lập do giả tạo không có nhiều thay đổi qua các thời kì. Tuy nhiên, việc vận dụng để thực thi quy định trên thực tiễn không hề đơn giản. Điều này cho thấy, chúng ta cần phải có hướng dẫn cho hoạt động nghiệp vụ của cơ quan xét xử để tránh gây nhầm lẫn, hiểu không đúng về bản chất của loại giao dịch này dẫn đến sự thiếu thống nhất trong các bản án dân sự khi xét xử cùng nội dung tương tự.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Trên cơ sở nghiên cứu những vấn đề lý luận chung nhất ở chương 1, quy định của pháp luật hiện hành tại chương 2 thì ở chương 3, tác giả:

Bằng việc phân tích, đánh giá, bình luận quy định hiện hành đã chỉ ra một số hạn chế, bất cập của quy định về giao dịch dân sự được xác lập do giả tạo.

Bằng việc nghiên cứu và đưa ra 05 vụ việc thực tiễn, tác giả đã chỉ ra những vấn đề còn tồn đọng trong hoạt động xét xử của Tòa án liên quan tới việc áp dụng quy định của luật về giao dịch dân sự được xác lập do giả tạo.

Với những bình luận, đánh giá, phân tích đó, tác giả đã mạnh dạn đưa ra đề xuất, kiến nghị nhằm hoàn thiện thêm quy định của pháp luật về giao dịch dân sự do giả tạo.

KẾT LUẬN

Quy định về giao dịch dân sự vô hiệu nói chung và giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nói riêng, ngày càng đóng vai trò quan trọng đối với hệ thống pháp luật hiện nay. Đây là cơ sở lý luận cơ bản để giải quyết các vụ án liên quan đến giao dịch dân sự vô hiệu.

Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo được biết đến là một trường hợp của giao dịch dân sự vô hiệu, là giao dịch vi phạm ý chí của chủ thể. Khi phân tích về trường hợp này, bên cạnh việc nêu lên những vấn đề lý luận chung nhất được quy định ở Bộ luật Dân sự thì vấn đề thực tiễn cũng cần phải nói đến. Khóa luận đi sâu vào nghiên cứu, phân tích cụ thể quy định của pháp luật hiện hành, tìm ra những điểm bất cập, hạn chế cả về mặt lý luận và thực tiễn, để từ đó kiến nghị một số giải pháp cụ thể, những giải pháp này tuy mang tính chất phương hướng nhưng có thể sẽ góp phần hoàn thiện hơn pháp luật về vấn đề này, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể liên quan cũng như góp phần làm cho trật tự pháp luật được thực hiện hiệu quả hơn, triệt để hơn.

Khi phân tích đề tài: “*Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo*”. Khóa luận đã đạt được những kết quả như sau:

Thứ nhất, khóa luận đã nêu lên được khái niệm cụ thể về giao dịch dân sự vô hiệu, giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Thứ hai, phân tích được những trường hợp của giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo theo quy định của pháp luật và nêu lên hậu quả pháp lý.

Thứ ba, nêu lên những hạn chế nhất định đối với quy định của pháp luật, thực tiễn áp dụng pháp luật và đưa ra những kiến nghị cụ thể nhằm hoàn thiện pháp luật về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Trong khoá luận này, do khả năng và thời gian còn hạn chế nên khóa luận không thể phân tích hết được những vấn đề liên quan đến giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo, nhưng hy vọng đây sẽ là một tài liệu hữu ích khi tìm hiểu về giao dịch dân sự vô hiệu.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. *Hiến pháp năm 2013*
2. *Bộ Luật Dân sự nước CHXHCN Việt Nam năm 2005.*
3. *Bộ luật Dân sự nước CHXHCN Việt Nam năm 2015.*
4. *Giáo trình Luật Dân sự, Trường Đại học Luật Hà Nội, NXB Công an nhân dân, 2006.*
5. *Nguyễn Thị Hương (2011), Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật hiện hành, Khóa luận tốt nghiệp, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.*
6. *Nguyễn Thị Nhàn (2008), Ý chí của chủ thể trong giao dịch dân sự, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.*
7. *Nguyễn Văn Cường (2005), Giao dịch dân sự vô hiệu và việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, Luận án Tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.*
8. *Phạm Thanh Vân (2010), Giao dịch dân sự vi phạm sự tự nguyện về ý chí của chủ thể, Khóa luận tốt nghiệp, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.*
9. *Trần Trung Trực (1997), Một số vấn đề về giao dịch dân sự vô hiệu và hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.*
10. *Trường Đại Học Luật Hà Nội, Từ điển giải thích từ ngữ Luật học (2006), Nxb Tư Pháp, Hà Nội.*
11. *Văn Đoàn (9/2009), Giao dịch dân sự giả tạo sẽ bị vô hiệu, Nguyệt san Báo Pháp luật TP Hồ Chí Minh.*
12. *Viện Ngôn ngữ học, Từ điển Tiếng Việt (1994), Nxb Giáo dục, Hà Nội.*
13. *Vũ Thị Thanh Nga (2012), Giao dịch dân sự do giả tạo. Một số vấn đề lý luận và thực tiễn, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.*
14. [Http://www.congbobanan.vn](http://www.congbobanan.vn)
15. [Http://www.tapchitoanan.vn](http://www.tapchitoanan.vn)
16. [Http://www.thuvienphapluat.vn](http://www.thuvienphapluat.vn)