HỌ VÀ TÊN: ĐẶNG LÂM TÙNG

MSSV: 1713856

LỚP: DT01- HK 201.

TIỀU LUẬN MÔN HỌC PHÁP LUẬT VIỆT NAM ĐẠI CƯƠNG.

1. Án lệ 03/2016: Cha/mẹ cho con bất động sản và chia tài sản khi ly hôn.

- Khái quát nội dung Án lệ: Án lệ số 03/2016 giải quyết được hai vấn đề chính là ghi nhận việc cha mẹ tặng cho con bất động sản mặc dù việc tặng cho không có văn bản công chứng, chứng thực và hệ quả của việc tặng cho con đang kết hôn với người khác (là tài sản chung và phần của người con nhiều hơn). Trường hợp cha mẹ đã cho vợ chồng người con một diện tích đất và vợ chồng người con đã xây dựng nhà kiên cố trên diện tích đất đó để làm nơi ở. Khi vợ chồng người con xây dựng nhà thì cha mẹ và những người khác trong gia đình không có ý kiến phản đối gì; vợ chồng người con đã sử dụng nhà, đất liên tục, công khai, ổn định và đã tiến hành việc kê khai đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải xác định vợ chồng người con đã được tặng cho quyền sử dụng đất. Hướng giải quyết trong Án lệ cho các vấn đề nêu trên là thuyết phục.

- Các trường hợp tương tự áp dụng án lệ:

• Ở đây, cha mẹ cho con trai khi con trai đang trong tình trạng hôn nhân nhưng hướng tương tự cần áp dụng cho cả trường hợp cho con gái trong tình trạng hôn nhân hay con nuôi được pháp luật thừa nhận hay cho người con không trong tình trạng hôn nhân (nhưng phần án lệ liên quan đến chia tài sản không áp dụng).

• Ở đây, tặng cho có đối tượng là quyền sử dụng đất nhưng nếu là nhà như nhà ở, nhà cho mục đích khác, công trình xây dựng, tài sản trên đất (vườn cà phê, cao su…) cũng nên áp dụng tương tự.

• Về bản chất, chia tài sản khi ly hôn giống chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân (khi không đạt được thỏa thuận) nên Án lệ cũng được áp dụng cho cả trường hợp chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân. Bên cạnh đó, việc xác định phần của vợ và của chồng trong khối tài sản chung được gia đình một bên tặng cho khi giải quyết ly hôn hay khi một trong hai người đó chết là như nhau về bản chất. Vì thế, chúng ta cũng nên áp dụng việc xác định tài sản của từng người trong Án lệ trong trường hợp vợ hay chồng chết.

2. Án lệ 04/2016: Chồng/vợ xác lập giao dịch đối với tài sản chung nhưng không có sự tham gia của người còn lại.

- Khái quát nội dung Án lệ: Án lệ số 04/2016/AL cho biết cách thức xác định sự đồng ý của người không tham gia vào giao dịch và hệ quả của việc đồng ý này tới giao dịch. Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên kí hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không kí tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không kí tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không kí tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất.

Về cơ bản, hướng giải quyết trong Án lệ 04 là thuyết phục.

- Các trường hợp tương tự áp dụng án lệ 04:

• Ở đây, người xác lập giao dịch là người chồng và người biết, đồng ý là người vợ. Hướng tương tự cũng được áp dụng trong trường hợp người vợ xác lập một mình nhưng người chồng biết và có những ứng xử cho thấy người chồng đồng ý.

• Giao dịch trong án lệ là “chuyển nhượng” nhà đất nhưng hướng tương tự cũng cần được vận dụng cho giao dịch khác như thế chấp, tặng cho và thực tế đã có tòa án vận dụng án lệ này cho việc “chia tách, tặng cho” nhà đất.

• Tài sản chung trong án lệ là tài sản chung của vợ chồng nhưng hướng tương tự cần được vận dụng cho các loại tài sản chung khác như tài sản chung của hộ gia đình, di sản thừa kế có nhiều người thừa kế, tài sản chung của những người không là vợ chồng như hai người thân nhau cùng sở hữu chung bất động sản (thực tế Tòa án cũng đã theo hướng vừa nêu đối với tài sản chung của hộ gia đình).

• Giao dịch trong án lệ được xác lập năm 1996 nhưng thời gian không quan trọng. Hướng tương tự cũng cần được vận dụng cho các giao dịch được xác lập trước năm 1996 cũng như sau năm 1996.

3. Án lệ 25/2018/AL: Không phải chịu phạt cọc vì lý do khách quan. - Khái quát nội dung Án lệ: Án lệ số 25 thay thế hướng giải quyết đã có trong Nghị quyết số 01/2003 của Hội đồng thẩm phán. Theo đó, “trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc” để cho phép điều chỉnh đặt cọc khi áp dụng Bộ Luật Dân sự (BLDS) 2005 hay BLDS 2015. Việc thay thế này là cần thiết vì Nghị quyết số 01/2003 được ban hành để áp dụng BLDS 1995 trong khi BLDS 1995 đã hết hiệu lực từ lâu. Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng mua bán nhà có thỏa thuận trong một thời hạn nhất định. Bên nhận đặt cọc phải hoàn tất các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, nếu vi phạm thì phải chịu đặt cọc. Hết thời hạn theo thỏa thuận, bên nhận đặt cọc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do nguyên nhân đến từ phía cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp này, phải xác định việc bên nhận đặt cọc không thể thực hiện đúng cam kết là do khách quan và bên nhận đặt cọc không phải chịu phạt cọc.

- Các trường hợp áp dụng tương tự:

• Nếu hoàn cảnh tương tự như tình huống của án lệ số 25 (tài sản là tiền) nhưng tài sản đặt cọc không là tiền mà là tài sản khác như đá quý thì Án lệ số 25 nên được áp dụng tương tự.

• Có thể xảy ra trường hợp hợp đồng không được giao kết do yếu tố khách quan nhưng hợp đồng đó không phải là mua bán nhà và lúc này vấn đề pháp lý là tương tự nhau nên Án lệ số 25 được áp dụng. Tương tự, nếu đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng và việc hợp đồng không thực hiện được do yếu tố khách quan thì chúng ta cũng áp dụng Án lệ số 25.

• Thực tế, nguyên nhân khách quan có thể không là việc của “cơ quan thi hành án” như trong Án lệ số 25 mà có thể là do đối tượng khác như do Ủy ban nhân dân thì cũng không phạt cọc thông qua việc áp dụng Án lệ số 25.