

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIỀN SĨ LUẬT HỌC

Tên đề tài luận án: **Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng theo pháp luật Việt Nam**

Chuyên ngành đào tạo: Luật dân sự và tố tụng dân sự

Mã số: 9380103

Họ và tên nghiên cứu sinh: **Bế Hoài Anh**

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Nguyễn Thị Lan**

PHẦN MỞ ĐẦU

1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI

Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản là nhóm hợp đồng phổ biến trong đời sống xã hội, bao gồm các dạng như mua bán, vay, tặng cho, trao đổi..., có vai trò quan trọng trong việc đáp ứng nhu cầu thiết yếu và phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh, đồng thời được quy định khá đầy đủ trong Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản liên quan nhằm tạo cơ sở pháp lý giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, trong bối cảnh kinh tế thị trường và quá trình đô thị hóa, sự gia tăng tích lũy tài sản trong gia đình khiến các giao dịch này không còn đơn thuần giữa các cá nhân độc lập mà trong nhiều trường hợp, gắn liền với tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng, làm thay đổi cấu trúc pháp lý của giao dịch.

Khi đó, chủ thể sở hữu là vợ chồng với chế độ tài sản của vợ chồng theo thỏa thuận hoặc theo luật định khiến việc định đoạt tài sản trở nên phức tạp, không chỉ mang tính dân sự thuần túy mà còn gắn với yếu tố gia đình, bình đẳng giới và bảo vệ lợi ích chung. Từ đặc điểm này, các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng luôn tiềm ẩn nguy cơ xung đột giữa nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận trong pháp luật dân sự với yêu cầu bảo vệ chế độ tài sản vợ chồng.

Thực tiễn cho thấy nhiều vấn đề phát sinh trong quá trình giao kết, thực hiện và chấm dứt hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Trước hết là việc xác định tài sản chung hay riêng để xác định chủ thể giao kết, trong khi việc chứng minh nguồn gốc, thời điểm hình thành tài sản còn gặp nhiều khó khăn, đặc biệt đối với tài sản đứng tên một người nhưng hình thành từ thu nhập chung, dẫn đến tranh chấp giữa vợ chồng và với người thứ ba. Bên cạnh đó, việc xác định ý chí chung của vợ chồng trong trường hợp chỉ một bên xác lập giao dịch, cũng như các vấn đề về phạm vi đại diện, hình thức hợp đồng và giao kết bằng phương tiện điện tử vẫn còn thiếu rõ ràng, dẫn đến cách hiểu và

áp dụng pháp luật không thống nhất, làm gia tăng nguy cơ tranh chấp và vô hiệu giao dịch.

Các hợp đồng này không chỉ phải đáp ứng điều kiện có hiệu lực theo Bộ luật Dân sự mà còn chịu sự chi phối của các yếu tố đặc thù trong quan hệ tài sản vợ chồng. Trong khi đó, pháp luật hiện hành vẫn tồn tại những điểm chưa thống nhất giữa Bộ luật Dân sự, Luật Hôn nhân và gia đình và các văn bản pháp luật khác, cùng với sự thiếu đồng bộ trong thực tiễn áp dụng. Đồng thời, các nghiên cứu về vấn đề này còn chưa toàn diện và mang tính hệ thống.

Trong bối cảnh yêu cầu hoàn thiện pháp luật nhằm bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch ngày càng cấp thiết, việc nghiên cứu chuyên sâu về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là đòi hỏi cấp thiết để rõ nội dung về lý luận, đánh giá thực trạng và thực tiễn thực hiện. Trên cơ sở đó, luận án đề xuất giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật trong thực tiễn.

2. MỤC ĐÍCH VÀ NHIỆM VỤ NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI

* **Mục đích nghiên cứu đề tài:** Luận án luận giải những vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng làm nền tảng cho việc đánh giá pháp luật thực định và đưa ra các kiến nghị hoàn thiện pháp luật về vấn đề này. Trên cơ sở đó, luận án đề xuất các yêu cầu và kiến nghị hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

*** Nhiệm vụ nghiên cứu đề tài:**

- Phân tích, làm rõ những vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật Việt Nam về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng để chỉ ra các tồn tại, hạn chế trong các quy định này về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng;

- Phân tích, đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật Việt Nam về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, chỉ ra các vướng mắc, bất cập trong thực tiễn thực hiện và những nguyên nhân của những vướng mắc, bất cập đó.

- Làm rõ các yêu cầu và đề xuất, kiến nghị và các giải pháp nhằm hoàn thiện và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

3. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI

* **Đối tượng nghiên cứu của đề tài:** là những vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng; thực trạng pháp luật và

thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong những năm gần đây.

*** Phạm vi nghiên cứu đề tài:**

- Về nội dung: Trong phạm vi của luận án, NCS chỉ tập trung nghiên cứu việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng thông qua việc ký các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Luận án không nghiên cứu các hình thức định đoạt khác (ví dụ, mang tiền đi tiêu dùng vào mục đích nhất định nào đó).

- Về không gian: Luận án nghiên cứu về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trên lãnh thổ Việt Nam, có tham khảo kinh nghiệm của một số quốc gia trên thế giới.

- Về thời gian: Luận án tập trung nghiên cứu thực tiễn thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng từ năm 2015 đến nay.

4. PHƯƠNG PHÁP LUẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI

*** Phương pháp luận:** việc nghiên cứu, thực hiện luận án dựa trên cơ sở phương pháp luận duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác – Lênin, đường lối, quan điểm của Đảng và Nhà nước về xây dựng Nhà nước pháp quyền XHCN.

*** Phương pháp nghiên cứu:** Phương pháp phân tích, bình luận; phương pháp tổng hợp; phương pháp so sánh; phương pháp thống kê và vụ việc điển hình ...

5. Ý NGHĨA KHOA HỌC CỦA ĐỀ TÀI

Về phương diện khoa học pháp lý, luận án góp phần hệ thống hóa và làm sáng tỏ các vấn đề lý luận nền tảng liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong pháp luật Việt Nam. Trên cơ sở tiếp cận hợp đồng như một thiết chế pháp lý gắn với sở hữu chung của vợ chồng, luận án tập trung làm rõ khái niệm, đặc trưng, bản chất pháp lý của loại hợp đồng này, qua đó phân biệt nó với các giao dịch dân sự thông thường cũng như với các hình thức định đoạt tài sản chung khác trong quan hệ HN&GD. Bên cạnh đó, luận án phân tích một cách có hệ thống cơ sở của việc quy định pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, cũng như khung pháp lý khi phân tích loại hợp đồng này. Những phân tích này góp phần bổ sung và hoàn thiện cơ sở lý luận cho việc nhận diện đúng vị trí, vai trò và tính đặc thù

của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong hệ thống pháp luật Việt Nam hiện hành.

TỔNG QUAN VỀ ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU

1. Những vấn đề nghiên cứu đã được thống nhất và được kế thừa trong luận án

Thứ nhất, hệ thống các vấn đề lý thuyết về hợp đồng, chế độ tài sản của vợ chồng và việc bảo vệ các lợi ích trong quan hệ gia đình; một số học thuyết pháp lý nền tảng có ảnh hưởng trực tiếp đến việc luận giải hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, có thể kể đến: học thuyết tự do ý chí; học thuyết bình đẳng giới; học thuyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng; học thuyết lợi ích gia đình; học thuyết bảo vệ người thứ ba ngay tình; học thuyết bảo vệ bên yếu thế trong quan hệ gia đình; các đặc trưng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

Thứ hai, một số đánh giá về quy định pháp luật Việt Nam hiện hành về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng như năng lực chủ thể của vợ chồng, cách thức xác lập, thực hiện, nội dung, hình thức, hiệu lực, hệ quả pháp lý của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

Thứ ba, một số đánh giá về thực tiễn thực hiện quy định về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng như giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, hiệu lực hợp đồng, bảo vệ người thứ ba ngay tình hoặc xử lý hợp đồng vô hiệu.

Thứ tư, một số luận giải về giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực hiện quy định về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

2. Những vấn đề luận án tiếp tục nghiên cứu

Thứ nhất, hệ thống những vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng như: Khái niệm, đặc trưng, bản chất và phân loại hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

Thứ hai, cơ sở khoa học của quy định về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng; luận giải hướng tiếp cận nghiên cứu pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

Thứ ba, phân tích các hạn chế, bất cập trong quy định pháp luật Việt Nam về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Tìm hiểu thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung

của vợ chồng và những vướng mắc, khó khăn trong thực tiễn thực hiện các quy định trên.

Thứ tư, nghiên cứu về định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng để đáp ứng mục tiêu cải cách tư pháp, xây dựng Nhà nước pháp quyền XHCN trong kỷ nguyên mới.

Thứ năm, nghiên cứu các kiến nghị nhằm hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Ngoài ra, phân tích các kiến nghị nhằm hoàn thiện cơ chế thực thi pháp luật trong bối cảnh chuyển đổi số.

PHẦN KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

CHƯƠNG 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN CHUNG CỦA VỢ CHỒNG

Chương 1 của Luận án tập trung làm rõ những vấn đề lý luận nền tảng về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, bao gồm: Khái niệm, đặc trưng, bản chất, phân loại, cơ sở của việc quy định và hướng tiếp cận nghiên cứu pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

1.1. Khái niệm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Trong khoa học pháp lý hiện đại, việc tiếp cận các quan hệ tài sản, đặc biệt là các quan hệ định đoạt tài sản trong hôn nhân, không thể tách rời nền tảng lý luận về quyền con người. Quyền con người được nhìn nhận là những quyền tự nhiên, vốn có của mỗi cá nhân và được pháp luật ghi nhận, bảo vệ thông qua quá trình luật hoá. Trong số các quyền cơ bản của con người, quyền sở hữu tài sản được coi là một vật quyền – một quyền tuyệt đối, có hiệu lực đối kháng với mọi chủ thể khác trong xã hội.

Trong các loại vật quyền, quyền sở hữu giữ vị trí trung tâm, bởi chủ sở hữu được pháp luật ghi nhận quyền trực tiếp nắm giữ và chi phối tài sản, đồng thời hưởng hoa lợi, lợi tức và thực hiện quyền định đoạt đối với tài sản cả về phương diện pháp lý lẫn thực tế. Chuyển quyền sở hữu tài sản là quá trình pháp lý làm thay đổi chủ thể của quyền tài sản, theo đó quyền tác động trực tiếp và chi phối đối với tài sản được chuyển từ chủ thể này sang chủ thể khác, trên cơ sở ý chí của chủ sở hữu hoặc theo quy định của pháp luật và được Nhà nước thừa nhận, bảo vệ.

Trong giao lưu dân sự, đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là hiện tượng pháp lý xuất hiện phổ biến trong thực tiễn giao lưu dân sự,

gắn liền với các giao dịch mua bán, trao đổi, tặng cho, vay đổi với khối tài sản chung của vợ chồng. Tuy nhiên, khác với nhiều loại hợp đồng cụ thể đã được nghiên cứu tương đối đầy đủ trong khoa học pháp lý, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chưa được nhận diện như một đối tượng nghiên cứu độc lập, cũng chưa được xây dựng thành một khái niệm thống nhất trong các công trình khoa học ở Việt Nam. Việc xây dựng khái niệm này đòi hỏi phải kết hợp đồng thời các yếu tố: (i) bản chất của hợp đồng dân sự với tư cách là sự thỏa thuận; (ii) mục đích chuyển quyền sở hữu tài sản; và (iii) đặc thù của đối tượng hợp đồng là tài sản chung của vợ chồng. Đây chính là cơ sở lý luận để tiếp tục làm rõ nội hàm khái niệm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong các phần nghiên cứu tiếp theo của luận án.

NCS xây dựng khái niệm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng như sau: *“Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là sự thỏa thuận giữa vợ chồng (bên chuyển quyền) với bên kia (bên nhận chuyển quyền), nhằm chuyển các quyền năng của chủ sở hữu đối với tài sản từ vợ chồng sang bên nhận chuyển quyền, phù hợp với quy định của pháp luật nhằm duy trì và bảo vệ lợi ích của vợ, chồng và các thành viên khác trong gia đình”*.

1.2. Đặc trưng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, mặc dù về hình thức thuộc nhóm hợp đồng dân sự làm dịch chuyển quyền sở hữu, song không thể đồng nhất hoàn toàn với các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản thông thường trong pháp luật dân sự. Xuất phát từ đặc thù của chế độ sở hữu chung giữa vợ và chồng, loại hợp đồng này mang trong mình những đặc trưng pháp lý riêng biệt. Cụ thể là:

Thứ nhất, đặc trưng về đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

Thứ hai, đặc trưng về chủ thể chuyển quyền sở hữu tài sản.

Thứ ba, đặc trưng từ mục đích của chủ thể chuyển quyền khi xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

Thứ tư, đặc trưng của trình tự, thủ tục xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Ngoài những đặc trưng riêng biệt của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng mà các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản khác không có thì với tư cách là một dạng hợp đồng dân sự, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng cũng có những đặc điểm chung của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản. Đương nhiên, các đặc điểm này không tồn tại một cách đồng nhất trong toàn bộ nhóm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung

của vợ chồng, mà chỉ phát sinh và được nhận diện tùy thuộc vào loại hợp đồng cụ thể như hợp đồng mua bán, hợp đồng trao đổi, hợp đồng tặng cho hoặc hợp đồng vay tài sản. Cụ thể là:

Một là, về tính đơn vụ hoặc song vụ của hợp đồng.

Hai là, về tính ưng thuận hay thực tế của hợp đồng.

Ba là, về tính có đền bù hoặc không có đền bù.

1.3. Bản chất của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Xét về phương diện pháp lý, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trước hết là một dạng hợp đồng dân sự, chịu sự điều chỉnh của các nguyên tắc chung về giao dịch dân sự và hợp đồng. Các nguyên tắc này chi phối việc xác lập, thực hiện và chấm dứt hợp đồng. Ở góc độ này, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không nằm ngoài khuôn khổ chung của pháp luật hợp đồng. Tuy nhiên, khi đặt trong mối quan hệ tài sản của vợ chồng, hợp đồng này không thể được hiểu một cách giản lược như sự dịch chuyển quyền sở hữu giữa các chủ thể. Bản chất pháp lý của tài sản chung của vợ chồng khiến hợp đồng chuyển quyền sở hữu trong trường hợp này mang nội hàm khác là một phương thức mà vợ chồng định đoạt tài sản chung. Chính vì mang bản chất định đoạt, hợp đồng này chịu sự chi phối mạnh mẽ của các quy định về sở hữu chung, về bảo vệ lợi ích gia đình và về sự đồng thuận của vợ chồng, thay vì chỉ chịu sự điều chỉnh của các quy tắc chung về hợp đồng dân sự.

Cách tiếp cận này cũng lý giải vì sao pháp luật đặt ra các giới hạn nhất định đối với quyền định đoạt tài sản chung thông qua hợp đồng. Những giới hạn này không nhằm hạn chế quyền tự do hợp đồng một cách tùy tiện, mà nhằm bảo vệ lợi ích của gia đình với tư cách là một đơn vị kinh tế – xã hội đặc thù, đồng thời bảo đảm nguyên tắc bình đẳng của vợ chồng đối với tài sản chung của vợ chồng. Khi hợp đồng chuyển quyền sở hữu được nhìn nhận là phương thức định đoạt tài sản chung, thì yêu cầu về sự thống nhất ý chí, về hình thức thể hiện ý chí và về điều kiện hiệu lực của hợp đồng trở nên hợp lý và có cơ sở.

1.4. Phân loại hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là một loại hợp đồng phổ biến, thường xuyên được các bên giao kết trong đời sống thực tiễn; chính vì thế, các hình thức của loại hợp đồng này cũng rất đa dạng và phong phú. Tùy theo từng tiêu chí phân loại khác nhau mà hợp đồng chuyển quyền sở hữu

tài sản chung của vợ chồng có thể được chia thành những loại tương ứng. Trong phạm vi của Luận án, NCS đưa ra một số cách phân loại như sau:

1.4.1. Căn cứ vào loại hợp đồng

Dựa trên căn cứ này, nhóm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được phân loại thành: (i) hợp đồng mua bán tài sản chung của vợ chồng, (ii) hợp đồng trao đổi tài sản chung của vợ chồng, (iii) hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng và (iv) hợp đồng vay tài sản chung của vợ chồng.

1.4.2. Căn cứ vào CĐTS của vợ chồng

Dựa trên căn cứ này, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có thể được phân chia thành hai loại cơ bản: (i) hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung hợp nhất của vợ chồng; và (ii) hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung theo phần của vợ chồng.

1.4.3. Căn cứ vào phương thức xác lập, thực hiện hợp đồng

Dựa trên căn cứ này, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng thành hai loại cơ bản: (i) hợp đồng do cả hai vợ chồng cùng xác lập và thực hiện; và (ii) hợp đồng do một bên vợ hoặc chồng xác lập, thực hiện.

1.4.4. Căn cứ vào thuộc tính vật lý của tài sản

Dựa trên căn cứ này, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có thể được phân chia thành hai nhóm cơ bản: (i) hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có đối tượng là bất động sản; và (ii) hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có đối tượng là động sản.

1.4.5. Căn cứ vào mục đích của vợ chồng khi chuyển quyền sở hữu tài sản

Dựa trên căn cứ này, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có thể được phân chia thành hai nhóm cơ bản: (i) Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nhằm mục đích kinh doanh, thương mại; (2) Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nhằm mục đích tiêu dùng, sinh hoạt gia đình

1.4.6. Căn cứ vào chủ thể được ghi nhận trên giấy tờ về tài sản chung của vợ chồng

Dựa trên căn cứ này, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có thể được phân chia thành hai nhóm cơ bản: (i) Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung do cả hai vợ chồng cùng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng; (2) Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung do chỉ một bên vợ hoặc chồng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu, giấy chứng nhận quyền sử dụng

1.5. Cơ sở của việc quy định về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

1.5.1. Cơ sở lý luận của quy định về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

- Xuất phát từ bản chất cộng đồng của quan hệ hôn nhân và nguyên tắc đồng thuận trong xác lập, định đoạt tài sản của vợ chồng

- Xuất phát từ xu hướng pháp luật của các quốc gia trên thế giới

- Xuất phát từ các học thuyết chi phối quy định về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Cụ thể là:

- + Học thuyết tự do ý chí
- + Học thuyết bình đẳng giới
- + Học thuyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng
- + Học thuyết bảo vệ lợi ích gia đình
- + Học thuyết cân bằng giữa bảo vệ quan hệ vợ chồng và bảo vệ lợi ích người thứ ba ngay tình

+ Học thuyết bảo vệ bên yếu thế trong quan hệ gia đình

1.1.5.2. Cơ sở thực tiễn của quy định về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

- Xuất phát từ những vướng mắc phát sinh trong thực tiễn xác lập và thực hiện các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng
- Xuất phát từ yêu cầu cân bằng giữa bảo vệ quan hệ HN&GD và bảo đảm an toàn pháp lý cho người thứ ba trong giao dịch
- Xuất phát từ yêu cầu phòng ngừa và giải quyết tranh chấp trong việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng

1.6. Hướng tiếp cận nghiên cứu pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Chế định hợp đồng bao gồm ba nội dung chính: giao kết hợp đồng; thực hiện hợp đồng và chấm dứt hợp đồng. Đây cũng chính là vòng đời của một hợp đồng nói chung¹. Theo quan điểm của NCS, việc xây dựng khung pháp lý về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng cần được tổ chức theo một cấu trúc logic, hệ thống, phản ánh đúng bản chất đặc thù của quan hệ tài sản trong hôn nhân và gia đình. Thay vì phân tích chi tiết từng loại hợp đồng cụ thể trong nhóm hợp đồng chuyển quyền sở hữu (như hợp đồng mua bán, tặng cho,

¹ Trường Đại học Luật Hà Nội (2025), *Kỷ yếu Hội thảo khoa học “Pháp luật dân sự và tố tụng dân sự Việt Nam: 80 năm xây dựng, phát triển và định hướng hoàn thiện trong Kỷ nguyên mới”*, Hà Nội, tr. 69

trao đổi hoặc thế chấp), NCS lựa chọn cách tiếp cận theo vòng đời của hợp đồng – từ giao kết, thực hiện đến chấm dứt – nhằm đảm bảo tính toàn diện, liền mạch và phù hợp với đặc trưng cốt lõi của pháp luật hôn nhân và gia đình. Trong đó, giao kết hợp đồng sẽ được tách ra nghiên cứu bao gồm xác và hiệu lực của hợp đồng để đảm bảo tính cân đối giữa các nội dung nghiên cứu. Cách tiếp cận này xuất phát từ lập luận lý luận rằng hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung không phải là các giao dịch dân sự thuần túy, mà gắn chặt với nguyên tắc bình đẳng, đồng thuận và bảo vệ lợi ích gia đình như một chỉnh thể xã hội – pháp lý. Nếu phân tích theo từng loại hợp đồng riêng lẻ, nghiên cứu dễ rơi vào tình trạng lặp lại các quy định chung của BLDS năm 2015 mà không làm nổi bật sự đan xen giữa quan hệ dân sự và quan hệ hôn nhân, dẫn đến thiếu chiều sâu trong việc làm rõ các đặc trưng như đối tượng tài sản chung, năng lực chủ thể liên đới, ý chí thống nhất và hậu quả pháp lý ảnh hưởng đến ổn định gia đình.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN CHUNG CỦA VỢ CHỒNG

2.1. Xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

2.1.1. Chủ thể xác lập

Việc xem xét điều kiện chủ thể xác lập trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng cần được đặt ra đối với cả bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền. Mỗi bên tham gia hợp đồng đều phải đáp ứng những điều kiện pháp lý nhất định về năng lực chủ thể, phù hợp với vai trò của họ trong giao dịch.

*** Về bên chuyển quyền**

Khác với các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản thông thường, bên chuyển quyền có thể là cá nhân, pháp nhân thì chủ thể của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chỉ có thể là hai cá nhân và họ có tư cách là vợ chồng hợp pháp của nhau. Người được coi là có vợ, chồng hợp pháp thuộc một trong ba trường hợp sau đây:

- Người đã kết hôn với người khác theo đúng quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình và chưa ly hôn hoặc không có sự kiện vợ (chồng) của họ chết hoặc vợ (chồng) của họ không bị tuyên bố là đã chết;

- Người xác lập quan hệ vợ chồng với người khác trước ngày 03-01-1987 mà chưa đăng ký kết hôn và chưa ly hôn hoặc không có sự kiện vợ (chồng) của họ chết hoặc vợ (chồng) của họ không bị tuyên bố là đã chết;

- Người đã kết hôn với người khác vi phạm điều kiện kết hôn theo quy định của Luật HN&GD nhưng đã được Tòa án công nhận quan hệ hôn nhân bằng bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật và chưa ly hôn hoặc không có sự kiện vợ (chồng) của họ chết hoặc vợ (chồng) của họ không bị tuyên bố là đã chết².

Để tham gia vào quan hệ dân sự nói chung và hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nói riêng, vợ chồng phải có năng lực chủ thể³. Năng lực chủ thể bao gồm năng lực pháp luật và năng lực hành vi⁴. Trong đó, năng lực pháp luật giữ vai trò trung tâm trong việc xác định ai là người được pháp luật trao quyền định đoạt tài sản chung trong từng giao dịch cụ thể. Cụ thể:

- Năng lực pháp luật của vợ, chồng trong việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung không mang tính đồng nhất trong mọi trường hợp. Năng lực pháp luật phải được xác định trên cơ sở quyền định đoạt mà pháp luật trao cho chủ thể trong từng loại giao dịch cụ thể. Cách tiếp cận này phản ánh đúng bản chất của CĐTS của vợ chồng và tạo cơ sở pháp lý rõ ràng hơn cho việc đánh giá hiệu lực của hợp đồng trong thực tiễn.

- Năng lực hành vi của vợ, chồng cũng năng lực hành vi của cá nhân, chính là khả năng để vợ, chồng tiến hành các hành vi nhất định nhằm: thực hiện pháp luật, làm cho năng lực pháp luật trở thành hiện thực⁵. Trong bối cảnh quan hệ hôn nhân, việc một người được pháp luật công nhận là vợ hoặc chồng ngầm định rằng họ đã đạt độ tuổi kết hôn theo Luật HN&GD năm 2014, tức là nam từ đủ hai mươi tuổi, nữ từ đủ mười tám tuổi⁶. Do đó, về nguyên tắc, vợ và chồng được mặc nhiên xác định là có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ khi có quyết định của Tòa án can thiệp. Trong điều kiện thông thường, cả hai bên đều có khả năng tự mình xác lập và thực hiện các giao dịch dân sự, bao gồm các hợp đồng

² Xem Khoản 4 Điều 2 Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT – TANDTC – VKSNDTC – BTP

³ Trường Đại học Luật Hà Nội (2018), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam – tập I*, Nxb. Công an nhân dân, tr. 78

⁴ GS.TS. Hoàng Thị Kim Quế (2018), *Giáo trình Lý luận Nhà nước và Pháp luật*, Nxb. Đại học Quốc gia Hà Nội, tr. 41

⁵ PGS.TS. Nguyễn Văn Cừ & PGS.TS. Trần Thị Huệ (2017), *Bình luận Khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015 của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb. Công an nhân dân, tr. 43

⁶ Xem Điều 8 Luật HN&GD năm 2014

chuyển quyền sở hữu tài sản chung, mà không cần sự hỗ trợ từ bên thứ ba. Bên cạnh đó, luận án còn phân tích việc xác định năng lực hành vi của vợ, chồng trong những trường hợp đặc biệt như một bên vợ hoặc chồng bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc được xác định là người có khó khăn trong nhận thức và làm chủ hành vi.

** Về bên nhận chuyển quyền*

Về nguyên tắc, để đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng về chủ thể thì bên nhận chuyển quyền cũng đáp ứng đầy đủ tư cách chủ thể để tham gia xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Bên nhận chuyển quyền có thể là các chủ thể sau:

- Trường hợp bên nhận chuyển quyền là cá nhân.

Đối với cá nhân, trong điều kiện thông thường, người nhận chuyển quyền tự mình tham gia hợp đồng và tự mình tiếp nhận quyền sở hữu. Tuy nhiên, thực tiễn có thể gặp các trường hợp bên nhận là người chưa thành niên, hoặc là người mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hay có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi. Khi đó, để bảo đảm điều kiện chủ thể, cần nhấn mạnh một nguyên tắc việc ký hợp đồng phải do người đại diện hợp pháp thực hiện.

- Trường hợp bên nhận chuyển quyền là pháp nhân

Đối với pháp nhân, điều kiện chủ thể của bên nhận thường không nằm ở việc nhận tài sản, mà nằm ở người nào có quyền xác lập và thực hiện hợp đồng. Do đó, điều kiện chủ thể của bên nhận là pháp nhân cần được hiểu theo hướng: pháp nhân chỉ xác lập hợp đồng thông qua người đại diện, và vì vậy giao dịch chỉ an toàn pháp lý khi đúng người đại diện và đúng phạm vi đại diện.

2.1.2. Cách thức giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

2.1.2.1. Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng do cả hai bên vợ chồng cùng xác lập, thực hiện

** Với CĐTS của vợ chồng theo luật định*

Có thể xác định, các trường hợp vợ chồng cùng giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng như sau:

Thứ nhất, vợ chồng thoả thuận cùng giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

Thứ hai, vợ chồng phải thoả thuận bằng văn bản để giao kết các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung là bất động sản, động sản mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký quyền sở hữu, tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình.

** Với CĐTS của vợ chồng theo thỏa thuận*

Trong chế độ theo thỏa thuận, khi vợ chồng tham gia các giao dịch làm dịch chuyển tài sản ra khỏi khối tài sản chung (trong đó có hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản), yêu cầu “cả hai vợ chồng cùng giao kết” hợp đồng có thể được hình thành từ hai nguồn: (i) chính nội dung thỏa thuận đã ấn định cơ chế đồng quyết định, đồng thuận khi định đoạt; và/hoặc (ii) cơ chế pháp luật bù khuyết được áp dụng trong trường hợp thỏa thuận không đầy đủ, không rõ ràng.

2.1.2.2. Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng do một bên vợ hoặc chồng xác lập, thực hiện

** Với CĐTS của vợ chồng theo luật định*

Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng do một bên vợ hoặc chồng giao kết trong những trường hợp sau đây:

Một là, một bên vợ hoặc chồng giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung theo thỏa thuận của vợ chồng.

Hai là, một bên vợ hoặc chồng giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung là tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán do người đó đứng tên.

** Với CĐTS của vợ chồng theo thỏa thuận*

CĐTS theo thỏa thuận có hiệu lực pháp lý ràng buộc đối với vợ chồng và là căn cứ trực tiếp để xác định quyền, nghĩa vụ của mỗi bên trong quan hệ tài sản. Trong khuôn khổ này, việc một bên vợ hoặc chồng trực tiếp giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung trước hết phải được đặt trên nền tảng nội dung cụ thể của thỏa thuận tài sản. Trường hợp vợ chồng thỏa thuận giao cho một bên quyền trực tiếp giao kết các giao dịch chuyển quyền sở hữu đối với tài sản chung, thì hành vi giao kết hợp đồng của bên đó được coi là phù hợp với ý chí chung của vợ chồng và có giá trị pháp lý ràng buộc đối với cả hai.

2.1.3. Nội dung của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

** Những quy định chung về nội dung của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản*

- Đối tượng của hợp đồng
- Giá và phương thức thanh toán (hoặc cơ chế tương đương giá trị trong các giao dịch không thuần túy mua bán)
- Thời hạn, địa điểm, phương thức thực hiện
- Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng

** Những quy định đặc thù về nội dung của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

- Đối tượng của hợp đồng là tài sản là tài sản chung. Đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng phải đáp ứng được các điều kiện sau đây:

(i) Điều kiện chung mà đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng phải đáp ứng

Một là, tài sản được chuyển quyền sở hữu phải thuộc sở hữu chung của vợ chồng

Hai là, tài sản chung của vợ chồng được chuyển quyền sở hữu phải được phép giao dịch

Ba là, tài sản chung của vợ chồng được chuyển quyền sở hữu phải không có tranh chấp về quyền sở hữu

Bốn là, tài sản chung của vợ chồng được chuyển quyền sở hữu phải không bị kê biên để thi hành án hoặc để thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

(ii) Điều kiện mà đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng phải đáp ứng trong một số trường hợp đặc biệt

Một là, trường hợp đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là nhà ở

Hai là, trường hợp đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất

Ba là, mục đích và giới hạn định đoạt gắn với lợi ích gia đình cần được thể hiện như một đặc trưng thiết kế nội dung, chứ không chỉ là lời dẫn.

2.1.4. Hình thức xác lập

Hình thức bằng lời nói: hình thức bằng lời nói chỉ có thể được chấp nhận trong trường hợp đối tượng của hợp đồng là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu và pháp luật không đặt ra yêu cầu bắt buộc về hình thức văn bản. Việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng bằng lời nói được áp dụng phổ biến trên thực tế đối với những giao dịch nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của vợ chồng và của gia đình.

** Hình thức bằng hành vi cụ thể:* Trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, hình thức bằng hành vi cụ thể thường xuất hiện trong các trường hợp chuyển giao tiền, động sản thông thường hoặc tài sản tiêu dùng, khi một bên thực hiện hành vi chuyển giao và bên kia tiếp nhận mà không có sự phản đối. Chẳng hạn, việc chuyển tiền qua tài khoản ngân hàng, hệ thống thanh toán điện tử hoặc ví điện tử có thể được xem là hành vi cụ thể thể hiện ý chí chuyển quyền sở hữu đối với tiền.

** Hình thức bằng văn bản:* Đối với nhiều loại tài sản, đặc biệt là bất động sản và tài sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng, pháp luật yêu cầu hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng bắt buộc phải được lập thành văn bản. Trong những trường hợp này, văn bản hợp đồng không chỉ là phương tiện ghi nhận nội dung thỏa thuận giữa các bên, mà còn là căn cứ để thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo như công chứng, chứng thực hoặc đăng ký. Cần lưu ý rằng công chứng, chứng thực và đăng ký không phải lúc nào cũng được coi là hình thức của hợp đồng, mà trong nhiều trường hợp là thủ tục nhằm công khai hóa giao dịch và xác lập hiệu lực đối kháng với người thứ ba.

Tuy nhiên, đối với các hợp đồng mà pháp luật quy định hình thức văn bản là điều kiện bắt buộc, việc không tuân thủ yêu cầu này có thể ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu lực của hợp đồng theo Điều 117 BLDS năm 2015, và hậu quả pháp lý được xử lý theo Điều 129 BLDS năm 2015 trong những trường hợp luật cho phép công nhận hiệu lực dù vi phạm về hình thức.

2.2. Hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

2.2.1. Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

2.2.1.1. Về điều kiện chủ thể: Điều kiện về chủ thể trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng đòi hỏi việc tham gia giao kết phải phản ánh ý chí chung của cả hai vợ chồng – với tư cách là đồng chủ sở hữu đối với khối tài sản chung hợp nhất. Theo đó, về nguyên tắc, việc định đoạt tài sản chung phải có sự tham gia hoặc sự đồng ý của cả hai bên, trừ trường hợp một bên được đại diện hợp pháp theo quy định của pháp luật. Đồng thời, hợp đồng phải có đầy đủ hai bên chủ thể là bên chuyển quyền (vợ chồng với tư cách đồng chủ sở hữu) và bên nhận chuyển quyền là chủ thể độc lập trong giao dịch. Mỗi bên tham gia hợp đồng đều phải có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch được xác lập. Nếu vi phạm điều kiện này, hợp đồng có thể bị tuyên vô hiệu do không bảo đảm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.

2.2.1.2. Về điều kiện ý chí tự nguyện

Điều kiện tự nguyện trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được biểu hiện trên hai bình diện gắn bó hữu cơ, gồm:

Thứ nhất, việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng phải được đặt trên nền tảng sự thống nhất ý chí giữa vợ và chồng, thể hiện sự tự nguyện trong việc thống nhất định đoạt tài sản chung.

Thứ hai, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng phải đáp ứng yêu cầu về sự tự nguyện trong quan hệ giao kết giữa bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền, phù hợp với nguyên tắc chung của pháp luật hợp đồng.

2.2.1.3. Về điều kiện mục đích và nội dung

Khi hợp đồng chuyển quyền gắn với tài sản chung của vợ chồng, việc đánh giá điều kiện “mục đích” theo điểm c khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015 không thể tách rời khỏi các chuẩn mực điều chỉnh đặc thù của pháp luật HN&GD. Ở bình diện này, pháp luật không chỉ dừng lại ở việc xem xét đích đến pháp lý của hành vi chuyển quyền, mà còn đặt giao dịch trong mối liên hệ với định hướng lợi ích của việc định đoạt tài sản chung: việc định đoạt đó nhằm phục vụ nhu cầu chung của gia đình hay nhằm tước đoạt quyền lợi của đồng chủ sở hữu; nhằm bảo đảm đời sống gia đình hay nhằm che giấu, tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ tài sản. Mặc dù các quy phạm này không trực tiếp thiết lập “động cơ” như một điều kiện hiệu lực của giao dịch, nhưng chúng tạo ra một trục giá trị để đánh giá tính chính đáng của việc định đoạt tài sản chung trong các trường hợp phát sinh tranh chấp.

Từ đó, cần phân biệt rạch ròi giữa mục đích của hợp đồng và động cơ của hành vi xác lập hợp đồng. Mục đích của hợp đồng chuyển quyền sở hữu là kết quả pháp lý trực tiếp mà giao dịch hướng tới, tức sự chuyển dịch quyền sở hữu từ chủ thể này sang chủ thể khác. Trong khi đó, động cơ phản ánh câu hỏi vì sao việc chuyển quyền được thực hiện và phục vụ lợi ích nào. Động cơ có thể là đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình, duy trì đời sống chung, chi trả chi phí sinh hoạt; nhưng cũng có thể là nhằm chiếm đoạt phần tài sản chung, phục vụ lợi ích cá nhân hoặc tẩu tán tài sản để vô hiệu hóa quyền và lợi ích của người còn lại. Chính ở điểm này, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng bộc lộ yêu cầu đánh giá sâu hơn so với hợp đồng chuyển quyền thông thường: cùng một mục đích chuyển quyền sở hữu, nhưng động cơ và định hướng lợi ích khác nhau có thể ảnh hưởng đến cách nhìn nhận về sự tương thích của giao dịch với bản chất của quan hệ hôn nhân và gia đình.

2.2.1.4. Về hình thức của hợp đồng: Điều kiện về hình thức của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng đòi hỏi hợp đồng phải được xác lập dưới hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, tùy thuộc vào loại tài sản và loại hợp đồng cụ thể. Đối với một số tài sản nhất định, đặc biệt là bất động sản hoặc tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, hợp đồng phải được lập thành văn bản và có thể phải công chứng, chứng thực hoặc đăng ký theo quy định. Hình thức của hợp đồng không chỉ là yêu cầu về mặt kỹ thuật mà còn là căn cứ để xác định sự tồn tại và nội dung của ý chí chung của vợ chồng trong

việc định đoạt tài sản chung. Việc không tuân thủ quy định về hình thức trong trường hợp pháp luật bắt buộc có thể dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu.

2.2.2. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được chia thành các trường hợp sau

- Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là thời điểm do các bên thỏa thuận.

- Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là thời điểm luật định. Bao gồm:

- + Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là thời điểm giao kết hợp đồng

- + Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là thời điểm được luật chuyên ngành ghi nhận.

- + Thời điểm hợp đồng được công chứng, chứng thực

- + Thời điểm đăng ký

- Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là thời điểm nhận tài sản hoặc thời điểm chuyển giao tài sản.

- Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là thời điểm quyết định của Toà án có hiệu lực pháp luật⁷.

- Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là thời điểm kết thúc thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu⁸.

2.2.3. Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu

2.2.3.1. Các trường hợp hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu

Thứ nhất, vô hiệu do vi phạm điều kiện về năng lực chủ thể của hợp đồng.

⁷ Nguyễn Văn Hời & Nguyễn Tổng Bảo Minh (2022), *Kiến nghị hoàn thiện quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng*, Tạp chí Luật học, số 04, tr. 51

⁸ Nguyễn Văn Hời & Nguyễn Tổng Bảo Minh (2022), *Kiến nghị hoàn thiện quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng*, Tạp chí Luật học, số 04, tr. 51

Thứ hai, vô hiệu do vi phạm điều kiện về ý chí chủ thể. Bao gồm:

- Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu do nhầm lẫn

- Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu do một bên bị lừa dối

- Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu do bị đe dọa, cưỡng ép

Thứ ba, vô hiệu do vi phạm điều kiện về mục đích, nội dung của hợp đồng.

Thứ tư, vô hiệu do không tuân thủ điều kiện về hình thức

2.1.5.2. Hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu

* Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Đối với các giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, việc áp dụng cơ chế hoàn trả này không chỉ mang ý nghĩa phục hồi trạng thái pháp lý ban đầu của tài sản, mà còn có ý nghĩa đặc biệt trong việc khôi phục sự toàn vẹn của khối tài sản chung vợ chồng. Trong trường hợp hợp đồng bị tuyên vô hiệu do một bên vợ hoặc chồng tự ý xác lập giao dịch vượt quá phạm vi quyền định đoạt đối với tài sản chung, thì tài sản hoặc giá trị tài sản thu hồi được phải được hoàn nhập trở lại khối tài sản chung⁹, trừ trường hợp có căn cứ pháp lý xác định đó là tài sản riêng theo quy định của Luật HN&GD năm 2014¹⁰. Đồng thời, bên có lỗi trong việc làm phát sinh giao dịch vô hiệu còn có thể phải bồi thường thiệt hại cho bên còn lại hoặc cho người thứ ba, nếu có thiệt hại thực tế phát sinh, theo Khoản 4 Điều 131 BLDS năm 2015.

⁹ Xem Điều 33 và Khoản 1 Điều 48 Luật HN&GD năm 2014

¹⁰ Xem Điều 43 và Khoản 1 Điều 48 Luật HN&GD năm 2014

* Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng bị tuyên bố là vô hiệu

Khi hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng bị tuyên bố vô hiệu, việc giải quyết hậu quả pháp lý không chỉ liên quan đến quan hệ giữa các bên trực tiếp xác lập giao dịch, mà còn đặt ra yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình. Tuy nhiên, trong bối cảnh tài sản chung của vợ chồng, việc xác định và bảo vệ người thứ ba ngay tình có những đặc thù riêng, không thể áp dụng một cách máy móc các quy định tại Điều 133 BLDS năm 2015.

Trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, cần tiếp cận người thứ ba theo hướng lấy giao dịch chuyển quyền sở hữu làm trung tâm, chứ không thuần túy dựa trên hình thức chủ thể ký kết hợp đồng. Theo cách tiếp cận này, người thứ ba là người không tham gia xác lập giao dịch chuyển quyền, nhưng quyền và lợi ích hợp pháp của họ bị ảnh hưởng trực tiếp bởi việc giao dịch bị tuyên bố vô hiệu. Trên cơ sở đó, có thể nhận diện hai nhóm người thứ ba ngay tình cần được xem xét bảo vệ khi hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng bị tuyên bố vô hiệu:

Nhóm thứ nhất, người thứ ba ngay tình xác lập giao dịch với vợ chồng hoặc với một bên vợ hoặc chồng trên cơ sở đại diện.

Nhóm thứ hai, người thứ ba ngay tình chính là một bên vợ hoặc chồng không tham gia xác lập giao dịch.

2.3. Thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

2.3.1. Các quy định chung về thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Xét về cấu trúc nghĩa vụ, các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có thể được phân loại thành hợp đồng đơn vụ (Điều 409) và hợp đồng song vụ (Điều 410) theo quy định của BLDS năm 2015. Việc phân loại này có ý nghĩa trực tiếp trong việc xác định chủ thể thực hiện nghĩa vụ, thời điểm thực hiện và điều kiện thực hiện nghĩa vụ trong giai đoạn thực hiện hợp đồng.

2.3.2. Thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong một số trường hợp cụ thể

Một số trường hợp cụ thể là:

- Trường hợp một bên vợ hoặc chồng chết sau khi hợp đồng được xác lập
- Trường hợp vợ chồng ly hôn trong quá trình thực hiện hợp đồng

- Trường hợp hợp đồng được xác lập trong thời gian Tòa án đang giải quyết ly hôn
- Trường hợp hợp đồng được thực hiện sau khi quan hệ hôn nhân đã chấm dứt
- Trường hợp hợp đồng được xác lập trước hôn nhân nhưng được thực hiện trong thời kỳ hôn nhân
- Trường hợp hôn nhân của vợ chồng bị hủy do kết hôn trái pháp luật

2.4. Chấm dứt hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Chấm dứt hợp là thời điểm kết thúc sự ràng buộc pháp lý giữa các bên, đồng thời xác định hệ quả cuối cùng của việc dịch chuyển quyền sở hữu đối với khối tài sản chung. Khác với hợp đồng vô hiệu – chỉ đặt ra khi giao dịch không đáp ứng điều kiện có hiệu lực ngay từ thời điểm xác lập, chấm dứt hợp đồng được đặt ra đối với những hợp đồng đã có hiệu lực hợp pháp nhưng vì những căn cứ nhất định mà không tiếp tục tồn tại hoặc không còn khả năng thực hiện. Căn cứ chấm dứt hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được xác định trên cơ sở quy định tại Điều 422 BLDS năm 2015.

CHƯƠNG 3

THỰC TIỄN ÁP DỤNG QUY ĐỊNH VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN CHUNG CỦA VỢ CHỒNG VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ

3.1. Thực tiễn áp dụng quy định pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

3.1.1. Khó khăn, vướng mắc liên quan đến đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Thứ nhất, khó khăn, vướng mắc trong việc xác định tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình.

Thứ hai, khó khăn, vướng mắc trong việc xác định tài sản chung của vợ chồng mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà chỉ đứng tên một bên vợ hoặc chồng.

Thứ ba, khó khăn, vướng mắc trong việc xác định tài sản chung của vợ chồng do không có giấy chứng nhận quyền sở hữu, giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Thứ tư, khó khăn, vướng mắc trong việc xác định tài sản chung của vợ chồng thuộc khối tài sản chung với những chủ thể khác.

3.1.2. Khó khăn, vướng mắc trong việc xác định năng lực chủ thể của vợ, chồng khi xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Thực tiễn xét xử cho thấy việc xác định năng lực hành vi dân sự của vợ, chồng khi xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung vẫn còn nhiều khó khăn, vướng mắc. Đặc biệt, trong những trường hợp người tham gia giao dịch không bị tuyên mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự về mặt hình thức, nhưng thực tế lại không còn đủ khả năng nhận thức tại thời điểm giao kết, việc đánh giá của Tòa án trở nên phức tạp và dễ phát sinh tranh chấp. Bên cạnh đó, giá trị pháp lý của lời chứng công chứng viên không phải là tuyệt đối, khi có thể bị xem xét lại dựa trên các chứng cứ khác về tình trạng nhận thức của chủ thể. Điều này cho thấy yêu cầu cần phải đánh giá chặt chẽ, toàn diện hơn năng lực hành vi dân sự trong từng trường hợp cụ thể nhằm bảo đảm tính hợp pháp và ổn định của giao dịch.

3.1.3. Khó khăn, vướng mắc trong việc xác định điều kiện về ý chí tự nguyện của vợ chồng

Thứ nhất, khó khăn, vướng mắc trong việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng khi tài sản chung là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu.

Thứ hai, khó khăn, vướng mắc trong việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng khi tài sản chung là bất động sản, động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình.

3.1.4. Khó khăn trong việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

Bên cạnh những vướng mắc trong việc xác định điều kiện về chủ thể và ý chí tự nguyện của vợ chồng khi xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung, thực tiễn xét xử còn cho thấy nhiều khó khăn trong việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, đặc biệt trong các trường hợp giao dịch có khiếm khuyết về hình thức, thủ tục hoặc điều kiện chủ thể nhưng đã được các bên thực hiện trên thực tế. Đây là vấn đề có ý nghĩa quyết định đối với việc giải quyết tranh chấp, bởi thời điểm có hiệu lực của hợp đồng không chỉ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, mà còn là căn cứ để xác định tư cách chủ thể, quyền sở hữu và trách nhiệm pháp lý liên quan đến tài sản chung của vợ chồng.

Thực tiễn xét xử cho thấy, ngoài các trường hợp Tòa án áp dụng Điều 129 BLDS năm 2015 để công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự vi phạm về hình thức nhưng đã được thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ, còn tồn tại nhiều tình huống khác mà pháp luật hiện hành chưa có quy định trực tiếp, buộc Tòa án

phải can thiệp bằng các cách giải thích linh hoạt để xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản.

3.1.5. Khó khăn, vướng mắc trong việc xác định hợp đồng vô hiệu

Thứ nhất, khó khăn, vướng mắc trong việc xác định hợp đồng vô hiệu do giả tạo

Thứ hai, khó khăn, vướng mắc trong việc xác định hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu một phần hay toàn bộ

3.2. Một số kiến nghị hoàn thiện và giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện, hoàn thiện cơ chế thực thi pháp luật trong bối cảnh chuyển đổi số

3.2.1. Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật

3.2.1.1. Yêu cầu chung trong việc hoàn thiện pháp luật

Thứ nhất, định hướng hoàn thiện phải lấy nguyên tắc bảo vệ quyền sở hữu và quyền định đoạt tài sản như một trụ cột, nhưng đồng thời “định vị” lại quyền định đoạt trong các loại chế độ tài sản của vợ chồng.

Thứ hai, định hướng hoàn thiện cần đặt trọng tâm vào an toàn pháp lý và tính dự đoán của giao lưu dân sự, coi đây là điều kiện để thị trường vận hành lành mạnh.

Thứ ba, định hướng hoàn thiện phải quán triệt yêu cầu bình đẳng thực chất và bảo vệ bên yếu thế trong quan hệ tài sản vợ chồng.

Thứ tư, định hướng hoàn thiện cần coi tính thống nhất và đồng bộ của hệ thống pháp luật là một tiêu chuẩn bắt buộc.

Cuối cùng, trong bối cảnh chuyển đổi số và xây dựng các cơ sở dữ liệu quốc gia, định hướng hoàn thiện cần chuyển mạnh từ mô hình “hậu kiểm” sang mô hình “phòng ngừa bằng minh bạch”.

3.2.1.2. Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật cụ thể

Từ các bất cập đã phân tích ở Chương 2 và Chương 3, có thể thấy những vướng mắc trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không nằm ở một quy định đơn lẻ mà trải rộng trên nhiều tầng quy phạm: vừa ở Luật HN&GD năm 2014 (tiêu chí xác định tài sản chung – riêng, điều kiện thỏa thuận khi định đoạt, đăng ký tài sản, tình trạng tài sản sau ly hôn), vừa ở các văn bản hướng dẫn và các luật có liên quan (như Nghị định 126/2014/NĐ-CP, BLDS năm 2015 và pháp luật chuyên ngành). Vì vậy, nếu trình bày kiến nghị theo từng vấn đề nghiên cứu như thông lệ, dễ dẫn đến trùng lặp, thiếu mạch lạc hoặc không chỉ rõ đúng “địa chỉ” cần sửa. Cụ thể:

3.2.1.2.1. Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 và các văn bản hướng dẫn

- Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định việc xác định tài sản chung, tài

sản riêng của vợ, chồng: Sửa đổi, bổ sung Điều 33 và Điều 43 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 theo hướng rõ ràng và dễ hiểu hơn.

- Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về xác định tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình: Sửa đổi, bổ sung Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 theo hướng bổ sung hướng dẫn về tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình.

- Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về xác định tài sản chung của vợ chồng nhưng Giấy chứng nhận lại chỉ ghi tên một bên vợ hoặc chồng, hoặc chưa được đăng ký: Sửa đổi, bổ sung Điều 34 Luật HN&GD năm 2014 theo hướng loại bỏ yếu tố “theo thỏa thuận” tại khoản 1 và khoản 2, đồng thời xác lập nguyên tắc bắt buộc ghi nhận tư cách đồng chủ sở hữu của vợ chồng đối với tài sản chung phải đăng ký.

- Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về xác định và định đoạt tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn: Sửa đổi, bổ sung Điều 59 Luật HN&GD năm 2014 theo hướng làm rõ trạng thái pháp lý của tài sản trong giai đoạn này.

- Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng khi tài sản chung là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu: Sửa đổi, bổ sung Điều 32 và Điều 35 Luật HN&GD năm 2014 theo hướng làm rõ phạm vi áp dụng và cơ chế bảo vệ người thứ ba trong các giao dịch.

- Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về hình thức và giá trị pháp lý của sự thỏa thuận của vợ chồng khi định đoạt tài sản chung là bất động sản, động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia: Bổ sung hướng dẫn cụ thể trong pháp luật HN&GD về hình thức và giá trị pháp lý của sự thỏa thuận của vợ chồng khi định đoạt tài sản chung.

- Kiến nghị nhằm hoàn thiện cấu trúc và cơ chế dẫn chiếu của Điều 34 Luật HN&GD năm 2014: Sửa đổi, bổ sung Điều 34 Luật HN&GD năm 2014 theo hướng hủy bỏ cơ chế dẫn chiếu đến Điều 26 và thiết lập mối liên hệ trực tiếp với Điều 35, đồng thời thiết kế lại nội dung điều luật để làm rõ quyền và nghĩa vụ của vợ chồng trong việc định đoạt tài sản chung khi Giấy chứng nhận chỉ ghi tên một người.

- Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về việc xác định người thứ ba ngay tình: Sửa đổi, bổ sung Điều 34 Luật HN&GD năm 2014 theo hướng coi bên vợ hoặc chồng không tham gia giao dịch và ngay tình là chủ thể được bảo vệ tương tự người thứ ba ngay tình theo Điều 133 BLDS

- Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu một phần hay toàn bộ: Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 13 Nghị định số 126/2014/NĐ-CP theo hướng xác định rõ:

khi một bên vợ hoặc chồng định đoạt tài sản chung vi phạm khoản 2 Điều 35 Luật HN&GD năm 2014 và bên còn lại có yêu cầu, Tòa án phải tuyên bố giao dịch vô hiệu toàn bộ và giải quyết hậu quả pháp lý theo quy định của BLDS.

3.2.1.2.2. Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015

- Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về xác định mục đích, động cơ của hợp đồng: Sửa đổi, bổ sung BLDS theo hướng tích hợp động cơ xác lập giao dịch vào hệ thống điều kiện hiệu lực tại Khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015.

- Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về hình thức sở hữu đối với khối tài sản chung của vợ: Sửa đổi, bổ sung các quy định của BLDS năm 2015 như sau:

Thứ nhất, về Điều 213 BLDS năm 2015, kiến nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 5 theo hướng xác định rõ hình thức sở hữu chung của vợ chồng có thể phát sinh trong trường hợp vợ chồng lựa chọn CĐTTS theo thỏa thuận.

Thứ hai, về Điều 218 BLDS năm 2015, kiến nghị sửa đổi, bổ sung đoạn 1 Khoản 3 theo hướng làm rõ quyền ưu tiên của chủ sở hữu chung theo phần.

- Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

Một là, sửa đổi, bổ sung Khoản 3 và Khoản 5 Điều 400 BLDS năm 2015 theo hướng làm rõ thời điểm giao kết hợp đồng bằng lời nói và bổ sung cơ sở pháp lý cho hợp đồng điện tử.

Hai là, sửa đổi, bổ sung Điều 401 BLDS năm 2015 theo hướng thiết lập một cấu trúc quy phạm rõ ràng hơn nhằm xây dựng hệ thống các thời điểm có hiệu lực của hợp đồng một cách đầy đủ, logic và bao quát các tình huống phát sinh trong thực tiễn.

Ba là, sửa đổi, bổ sung Điều 458 BLDS năm 2015 theo hướng quy định rõ thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho tài sản và phân biệt với thời điểm phát sinh quyền sở hữu.

Bốn là, sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 459 BLDS năm 2015 theo hướng đồng bộ quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho bất động sản với pháp luật về công chứng, chứng thực và đăng ký quyền sở hữu.

- Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về hợp đồng vô hiệu do nhầm lẫn: Sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 126 BLDS năm 2015 theo hướng bổ sung khái niệm nhầm lẫn để thống nhất cách hiểu, đồng thời làm rõ tiêu chí xác định mục đích của giao dịch.

- Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối: Sửa đổi, bổ sung Điều 127 BLDS năm 2015 theo hướng mở rộng nội dung quy định về lừa dối.

- Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về hợp đồng vô hiệu do giả tạo: Sửa đổi, bổ sung Điều 124 BLDS năm 2015 theo hướng khẳng định rõ điều kiện bắt buộc của giao dịch giả tạo.

- Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về hợp đồng vô hiệu do bị đe dọa, cưỡng ép: Sửa đổi, bổ sung Điều 127 BLDS năm 2015 theo hướng bổ nội dung về đe dọa và cưỡng ép trong và thay thế bằng quy định về thời điểm thực hiện hành vi đe dọa, cưỡng ép là phải từ trước khi xác lập hợp đồng

3.2.1.2.3. Kiến nghị hoàn thiện quy định của các văn bản pháp luật khác

+ Đối với Luật Bình đẳng giới năm 2006

Để bảo đảm thực chất quyền bình đẳng của vợ, chồng trong quan hệ tài sản và cụ thể hóa các yêu cầu của Hiến pháp năm 2013 về quyền con người, quyền công dân và bình đẳng giới, cần hoàn thiện khoản 2 Điều 18 Luật Bình đẳng giới theo hướng không chỉ ghi nhận nguyên tắc bình đẳng trong sở hữu tài sản chung mà còn xác định rõ quyền bình đẳng trong việc tiếp cận, kiểm soát và quyết định đối với các nguồn lực chung của gia đình. Quy định này sẽ tạo cơ sở pháp lý bảo đảm sự tham gia thực chất của cả vợ và chồng trong việc xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung, qua đó bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên và bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch dân sự.

+ Đối với quy định của Luật Nhà ở năm 2023

- Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về điều kiện năng lực hành vi dân sự trong giao dịch có công chứng

Trước hết, cần ban hành văn bản hướng dẫn áp dụng thống nhất về việc đánh giá năng lực hành vi dân sự trong công chứng đối với người cao tuổi hoặc người có dấu hiệu bệnh lý ảnh hưởng đến nhận thức, theo hướng việc đánh giá phải gắn với thời điểm xác lập giao dịch, không chỉ dựa vào việc có hay không có quyết định của Tòa án về mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự. Trên cơ sở đó, pháp luật công chứng cần bổ sung cơ chế bắt buộc “tạm dừng công chứng” khi có căn cứ hợp lý nghi ngờ về khả năng nhận thức và làm chủ hành vi của người yêu cầu công chứng. Song song với đó, cần chuẩn hóa nội dung lời chứng công chứng trong các trường hợp có rủi ro về năng lực hành vi dân sự. Ở mức hoàn thiện thiết chế, cần nghiên cứu bổ sung cơ chế bảo vệ người có dấu hiệu suy giảm khả năng nhận thức nhưng chưa bị tuyên mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự, theo hướng vẫn tôn trọng quyền tham gia giao dịch của họ nhưng phải có biện pháp bảo đảm kèm theo trong giao dịch định đoạt tài sản lớn.

- Kiến nghị hoàn thiện quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng điện tử trong bối cảnh kinh tế số.

Cần sửa đổi, bổ sung Điều 35 Luật Giao dịch điện tử năm 2024 hoặc ban hành văn bản hướng dẫn chi tiết theo hướng làm rõ tiêu chí xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng điện tử, trên cơ sở gắn với thời điểm các bên hoàn tất việc thể hiện ý chí thông qua thông điệp dữ liệu hợp lệ.

- Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về xác định tài sản chung, tài sản riêng của vợ, chồng

Cần rà soát, điều chỉnh một số quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024 theo hướng minh bạch, linh hoạt và đồng bộ với hệ thống pháp luật dân sự là cần thiết nhằm bảo đảm sự an toàn pháp lý cho các chủ thể trong giao dịch. Cụ thể:

+ Đối với quy định của Luật Nhà ở năm 2023

Thứ nhất, sửa đổi, bổ sung quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 89 Luật Nhà ở năm 2023.

Thứ hai, trong Khoản 1 Điều 89 Luật Nhà ở năm 2023, có thể xây dựng một khoản nhằm mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng NOXH sang các tổ chức xã hội, quỹ đầu tư công, hoặc cho phép chuyển nhượng với điều kiện đóng phí chênh lệch vào ngân sách nhà nước, tránh nhà ở bị bỏ trống khi khó tìm người mua phù hợp.

+ Đối với quy định của Luật Đất đai năm 2024

Thứ nhất, sửa đổi, bổ sung quy định tại Khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024

Thứ hai, sửa đổi, bổ sung Khoản 5 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024

Thứ ba, sửa đổi, bổ sung thêm điểm c Khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024

3.2.2. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật

Đối với hoạt động công chứng, cần tăng cường kiểm soát nghiệp vụ theo hướng mọi trường hợp công chứng ngoài trụ sở, người ký/điểm chỉ là người cao tuổi hoặc có dấu hiệu bệnh lý ảnh hưởng đến nhận thức phải được coi là “hồ sơ rủi ro” và áp dụng quy trình kiểm tra tăng cường.

Đối với hoạt động tố tụng, trong các vụ án mà điểm mấu chốt là năng lực hành vi dân sự tại thời điểm giao kết, Tòa án cần chủ động hơn trong việc thu thập chứng cứ mang tính khách quan, trong đó ưu tiên trưng cầu giám định chuyên môn (tâm thần, thần kinh) khi điều kiện cho phép; hạn chế tối đa việc chỉ dựa vào lời khai người thân hoặc hồ sơ bệnh án chung chung.

Cuối cùng, cần tăng cường phối hợp giữa tổ chức hành nghề công chứng, cơ sở y tế và cơ quan tiến hành tố tụng trong những trường hợp phát sinh nghi ngờ về khả năng nhận thức, theo hướng thiết lập kênh xác nhận y tế nhanh gọn, đúng phạm vi cần thiết, tránh tình trạng “không có căn cứ thì vẫn ký” hoặc

“ký xong mới đi giải quyết hậu quả”.

3.2.3. Một số giải pháp nhằm hoàn thiện cơ chế thực thi pháp luật trong bối cảnh chuyển đổi số

Cần bổ sung quy định bắt buộc cơ quan có thẩm quyền đăng ký đất đai, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất phải kết nối với Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư và Cơ sở dữ liệu hộ tịch điện tử để xác minh tình trạng hôn nhân của người yêu cầu cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm hình thành tài sản.

Đối với Giấy chứng nhận đã cấp trước thời điểm quy định mới có hiệu lực mà chỉ ghi tên một người nhưng tài sản thuộc sở hữu chung, cần có lộ trình để người dân tự nguyện hoặc bắt buộc (khi có giao dịch) điều chỉnh lại thông tin trên Giấy chứng nhận cho phù hợp với thực tế pháp lý.

KẾT LUẬN

L luận án “Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng theo pháp luật Việt Nam” đã tiếp cận vấn đề nghiên cứu trong mối quan hệ giao thoa giữa pháp luật dân sự và pháp luật hôn nhân và gia đình, qua đó làm rõ bản chất pháp lý đặc thù của loại hợp đồng này như một thiết chế vừa mang tính chất của giao dịch dân sự, vừa chịu sự chi phối bởi chế độ tài sản của vợ chồng. Trên cơ sở đó, luận án đã xây dựng và luận giải một cách có hệ thống các vấn đề lý luận về khái niệm, đặc trưng, bản chất pháp lý, phân loại cũng như cơ sở của việc quy định pháp luật đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, góp phần bổ sung khoảng trống nghiên cứu trong khoa học pháp lý Việt Nam hiện nay.

L luận án khẳng định rằng hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có những dấu hiệu đặc thù để phân biệt với các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản thông thường. Đó là: chủ thể giao kết mang tính liên chủ thể giữa vợ và chồng; ý chí giao kết không thuần túy là ý chí cá nhân mà phải phản ánh ý chí chung; đối tượng hợp đồng gắn với chế độ sở hữu chung hợp nhất; hình thức hợp đồng thường chịu sự ràng buộc chặt chẽ hơn; và hiệu lực của hợp đồng luôn đặt trong mối quan hệ cân bằng giữa bảo vệ quyền, lợi ích của vợ chồng và bảo đảm an toàn pháp lý cho người thứ ba ngay tình. Đồng thời, luận án cũng chỉ ra rằng việc điều chỉnh loại hợp đồng này phải dựa trên nền tảng của nhiều học thuyết pháp lý như học thuyết tự do ý chí, bình đẳng giới, bảo vệ lợi ích gia đình và bảo vệ bên yếu thế, qua đó làm rõ cơ sở lý luận của các quy định pháp luật hiện hành.

Trên phương diện pháp luật thực định, luận án đã phân tích, đánh giá một cách toàn diện các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành liên quan đến việc xác lập, hiệu lực, thực hiện và chấm dứt hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Qua đó, luận án chỉ ra rằng mặc dù hệ thống pháp luật đã có

những quy định tương đối đầy đủ, song vẫn tồn tại nhiều hạn chế, bất cập như: sự thiếu thống nhất giữa BLDS và Luật HN&GD; quy định chưa rõ ràng về phạm vi đại diện và sự đồng ý của vợ chồng; khó khăn trong xác định tài sản chung – tài sản riêng; thiếu quy định cụ thể về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng trong một số trường hợp; cũng như chưa có cơ chế đầy đủ để xử lý các giao dịch trong bối cảnh chuyển đổi số.

Thực tiễn thực hiện pháp luật cho thấy hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là một trong những loại giao dịch tiềm ẩn nhiều tranh chấp, với các vướng mắc phổ biến liên quan đến xác định chủ thể, ý chí giao kết, đối tượng hợp đồng, hiệu lực và hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Những hạn chế này xuất phát từ cả nguyên nhân khách quan (sự phức tạp của chế độ tài sản chung, sự phát triển của các hình thức giao dịch mới) và nguyên nhân chủ quan (nhận thức pháp lý chưa thống nhất, thiếu hướng dẫn áp dụng cụ thể).

Trên cơ sở phân tích lý luận và thực tiễn, luận án đã đề xuất các định hướng và kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng theo hướng: bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ giữa các văn bản pháp luật; làm rõ cơ chế xác định ý chí chung của vợ chồng; hoàn thiện quy định về hình thức và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng; tăng cường cơ chế bảo vệ người thứ ba ngay tình; đồng thời xây dựng các quy định phù hợp với bối cảnh chuyển đổi số và giao dịch điện tử. Bên cạnh đó, luận án cũng đưa ra các kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật, bao gồm hoàn thiện cơ chế áp dụng pháp luật, tăng cường hướng dẫn nghiệp vụ và nâng cao nhận thức pháp lý của các chủ thể.

Việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không chỉ là yêu cầu nội tại của hệ thống pháp luật dân sự và hôn nhân gia đình, mà còn là đòi hỏi cấp thiết trong bối cảnh phát triển kinh tế – xã hội, bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch dân sự, bảo vệ quyền con người, quyền công dân, đồng thời đáp ứng yêu cầu cải cách tư pháp và hội nhập quốc tế. Những kết quả nghiên cứu của luận án có ý nghĩa cả về phương diện lý luận và thực tiễn, góp phần định hướng cho việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật, cũng như hỗ trợ hoạt động áp dụng pháp luật trong lĩnh vực này./.