BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO **BỘ TƯ PHÁP**

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

BẾ HOÀI ANH

HỢP ĐỒNG CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN CHUNG CỦA VỢ CHỒNG THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI – 2026

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO **BỘ TƯ PHÁP**

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

BẾ HOÀI ANH

HỢP ĐỒNG CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN CHUNG CỦA VỢ CHỒNG THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM

Chuyên ngành: Luật Dân sự và Tố tụng dân sự

Mã số: 9380103

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

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

HÀ NỘI – 2026

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu nêu trong luận án là trung thực. Những kết luận khoa học của luận án chưa từng ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

TÁC GIẢ LUẬN ÁN

Bế Hoài Anh

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU 1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài 1
2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài 2
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu đề tài 3
4. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu 4
5. Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn của đề tài luận án 5
6. Những đóng góp mới của luận án 5
7. Kết cấu của luận án 6
TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI 7
1. Các công trình nghiên cứu đã được công bố liên quan đến đề tài luận án 7
1.1. Các công trình nghiên cứu trong nước 7
1.2. Các công trình nghiên cứu nước ngoài 10
2. Phân tích, đánh giá các công trình nghiên cứu liên quan trực tiếp đến đề tài luận án đã được công bố trong và ngoài nước 12
2.1. Đánh giá các kết quả nghiên cứu các vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 12
2.2. Đánh giá các kết quả nghiên cứu về thực trạng quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 14
2.3. Đánh giá các kết quả nghiên cứu các vấn đề liên quan thực tiễn thực hiện quy định về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 17
2.4. Đánh giá các kết quả nghiên cứu về các vấn đề liên quan đến kiến nghị hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng ... 18
3. Hệ thống các vấn đề nghiên cứu và định hướng nghiên cứu của luận án 19
3.1. Nghiên cứu vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 19
3.2. Nghiên cứu thực trạng pháp luật Việt Nam về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 20
3.3. Nghiên cứu kiến nghị hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 22
3.4. Khoảng trống nghiên cứu và những vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu 22
4. Câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu 23

CHƯƠNG 1 26
NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU 26
TÀI SẢN CHUNG CỦA VỢ CHỒNG 26
1.1. Khái niệm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 26
1.2. Đặc trưng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 35
1.3. Bản chất của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 46
1.4. Phân loại hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 49
1.4.1. Căn cứ loại hợp đồng 49
1.4.2. Căn cứ hình thức sở hữu tài sản chung của vợ chồng 50
1.4.3. Căn cứ phương thức xác lập, thực hiện hợp đồng 52
1.4.4. Căn cứ thuộc tính vật lý của tài sản chung của vợ chồng 53
1.4.5. Căn cứ mục đích của vợ chồng khi chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 54
1.4.6. Căn cứ chủ thể được ghi nhận trên giấy tờ về tài sản chung của vợ chồng 55
1.5. Cơ sở của việc quy định về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 57
1.5.1. Cơ sở lý luận của quy định về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 58
1.5.2. Cơ sở thực tiễn của quy định về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 66
1.6. Lý luận về khung pháp lý điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 71
1.6.1. Nguyên tắc chung của khung pháp lý về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 71
1.6.2. Cấu trúc hình thức của khung pháp lý về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 72
1.6.3. Cấu trúc nội dung của khung pháp lý về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 74
CHƯƠNG 2 78
THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VIỆT NAM HIỆN HÀNH VỀ HỢP ĐỒNG 78
CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN CHUNG CỦA VỢ CHỒNG 78
2.1. Xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 78

2.1.1. Chủ thể xác lập 78
2.1.2. Cách thức giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 84
2.1.3. Nội dung của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 91
2.2. Hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng .. 101
2.2.1. Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 101
2.2.2. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 108
2.2.3. Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu 115
2.3. Thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 128
2.3.1. Các quy định chung về thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 128
2.3.2. Thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong một số trường hợp cụ thể 130
2.4. Chấm dứt hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 133
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2 136
CHƯƠNG 3 137
THỰC TIỄN ÁP DỤNG QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ 137
HỢP ĐỒNG CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN CHUNG 137
CỦA VỢ CHỒNG VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ 137
3.1. Thực tiễn áp dụng quy định pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng 137
3.1.1. Những kết quả đạt được 137
3.1.2. Những hạn chế, vướng mắc 139
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 163
3.2.1. Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật 163
3.2.2. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật 180
3.2.3. Một số giải pháp nhằm hoàn thiện cơ chế thực thi pháp luật trong bối cảnh chuyển đổi số 181
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3 183

KẾT LUẬN 184
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO 186
DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ ĐÃ CÔNG BỐ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN 197
PHỤ LỤC 199

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

AL	: Án lệ
BLDS	: Bộ luật Dân sự
BLTTDS	: Bộ luật Tố tụng Dân sự
CĐTS	: Chế độ tài sản
HN&GĐ	: Hôn nhân và gia đình
NCS	: Nghiên cứu sinh
NƠXH	: Nhà ở xã hội
TAND	: Toà án nhân dân
Tr	: Trang

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và bối cảnh hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng, các giao lưu dân sự, thương mại không ngừng phát triển cả về quy mô và tính chất. Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản trở thành phương thức pháp lý cơ bản để các chủ thể thực hiện việc dịch chuyển tài sản nhằm đáp ứng nhu cầu tiêu dùng, đầu tư, sản xuất, kinh doanh và tích lũy tài sản. Đối với vợ chồng, việc xác lập các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung không chỉ phục vụ nhu cầu sinh hoạt thường ngày của gia đình mà còn là công cụ quan trọng để khai thác giá trị kinh tế của tài sản, huy động nguồn vốn, đầu tư, kinh doanh, bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự cũng như thực hiện các chiến lược phát triển kinh tế của hộ gia đình. Chính vì vậy, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng ngày càng được xác lập với tần suất lớn, giá trị giao dịch ngày càng cao và có ảnh hưởng trực tiếp đến sự ổn định của các quan hệ dân sự, kinh tế và cả gia đình.

Về phương diện chính trị và chính sách pháp luật, Đảng và Nhà nước luôn xác định việc xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa là nhiệm vụ trọng tâm. Trong đó, hoàn thiện hệ thống pháp luật về dân sự và HN&GĐ là yêu cầu quan trọng nhằm bảo đảm quyền con người, quyền công dân, quyền sở hữu tài sản, quyền tự do kinh doanh và quyền bình đẳng giữa vợ và chồng. Đồng thời, gia đình được xác định là tế bào của xã hội, là môi trường quan trọng để duy trì sự ổn định chính trị, phát triển kinh tế và bảo đảm an sinh xã hội. Vì vậy, việc hoàn thiện các quy định pháp luật điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không chỉ có ý nghĩa hoàn thiện pháp luật dân sự mà còn góp phần thực hiện chủ trương bảo vệ chế độ HN&GĐ, bảo đảm sự ổn định của các quan hệ xã hội và đáp ứng yêu cầu xây dựng Nhà nước pháp quyền trong giai đoạn mới.

Tính cấp thiết của đề tài còn xuất phát từ yêu cầu khách quan của đời sống HN&GĐ. Trong thời kỳ hôn nhân, vợ chồng thường xuyên thực hiện các giao dịch chuyển quyền sở hữu đối với tài sản chung nhằm giải quyết các nhu cầu tài chính của gia đình như mua bán, trao đổi, tặng cho tài sản… để giải quyết những nhu cầu tài chính của gia đình. Những giao dịch này không chỉ liên quan đến quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng mà còn tác động trực tiếp đến điều kiện sống, sự phát triển kinh tế của gia đình, quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng, con cũng như quyền lợi của người thứ ba tham gia giao dịch. Do đó, việc xác định đúng chủ thể có quyền định đoạt, điều kiện thực hiện quyền định đoạt và cơ chế bảo vệ ý chí thống nhất của vợ chồng có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong việc bảo đảm sự ổn định của đời sống gia đình cũng như sự an toàn của các giao dịch dân sự.

Về phương diện pháp lý, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là loại hợp đồng có tính chất đặc thù vì đồng thời chịu sự điều chỉnh của pháp luật dân sự và pháp luật hôn nhân và gia đình. Một mặt, pháp luật dân sự đề cao nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận và quyền định đoạt của chủ thể đối với tài sản; mặt khác, pháp luật HN&GĐ lại đặt ra những giới hạn nhằm bảo đảm sự bình đẳng giữa vợ và chồng, bảo vệ lợi ích chung của gia đình và quyền lợi của các thành viên trong gia đình. Chính sự giao thoa giữa hai lĩnh vực pháp luật này làm phát sinh nhiều vấn đề lý luận và thực tiễn như xác định tài sản chung, xác định phạm vi quyền định đoạt của mỗi bên vợ chồng, điều kiện để một bên đại diện cho bên còn lại xác lập hợp đồng, giá trị pháp lý của sự đồng ý của vợ chồng cũng như hậu quả pháp lý của hợp đồng khi thiếu

sự thống nhất ý chí. Đây đều là những vấn đề có ý nghĩa nền tảng nhưng đến nay vẫn chưa được giải quyết đầy đủ cả về phương diện lý luận và pháp luật thực định.

Thực tiễn áp dụng pháp luật trong thời gian qua cho thấy số lượng tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có xu hướng gia tăng, đặc biệt đối với các giao dịch có giá trị lớn như chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở hoặc chuyển nhượng tài sản phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh. Nhiều tranh chấp phát sinh từ việc không xác định chính xác tài sản là tài sản chung hay tài sản riêng; không xác định đúng căn cứ xác lập quyền sở hữu; không làm rõ phạm vi đại diện giữa vợ và chồng; hoặc không chứng minh được sự thống nhất ý chí của cả hai bên khi giao kết hợp đồng…Việc giải quyết các tranh chấp này trong thực tiễn xét xử còn có những cách hiểu và cách áp dụng pháp luật chưa thật sự thống nhất, dẫn đến nguy cơ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng, của người thứ ba ngay tình.

Một nguyên nhân quan trọng của tình trạng trên là hệ thống pháp luật điều chỉnh vấn đề này còn phân tán trong nhiều văn bản khác nhau như BLDS, Luật HN&GĐ, pháp luật đất đai, pháp luật công chứng và các văn bản hướng dẫn thi hành. Mặc dù các văn bản này đều hướng tới mục tiêu bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch, nhưng vẫn còn tồn tại những quy định chưa thống nhất hoặc chưa đủ rõ ràng về cơ chế đại diện giữa vợ và chồng, phạm vi quyền định đoạt tài sản chung, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng đối với từng loại tài sản cũng như cơ chế bảo vệ người thứ ba ngay tình. Trong bối cảnh các phương thức giao kết hợp đồng ngày càng đa dạng, đặc biệt là giao dịch điện tử và giao dịch được xác lập thông qua nhiều hình thức trung gian, những khoảng trống và bất cập của pháp luật hiện hành càng bộc lộ rõ hơn, đòi hỏi phải được nghiên cứu để đề xuất các giải pháp hoàn thiện.

Bên cạnh đó, mặc dù đã có nhiều công trình nghiên cứu liên quan đến chế độ tài sản của vợ chồng, quyền sở hữu, hợp đồng dân sự hoặc các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất của vợ chồng, nhưng phần lớn các công trình chỉ tiếp cận từng khía cạnh riêng lẻ của vấn đề. Đến nay vẫn chưa có công trình nào nghiên cứu một cách toàn diện, có hệ thống về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng dưới góc độ kết hợp giữa pháp luật dân sự và pháp luật hôn nhân và gia đình, từ việc xây dựng cơ sở lý luận, đánh giá thực trạng pháp luật, phân tích thực tiễn áp dụng đến đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi. Khoảng trống nghiên cứu này đặt ra yêu cầu cần tiếp tục nghiên cứu chuyên sâu nhằm bổ sung cơ sở khoa học cho việc hoàn thiện pháp luật.

Từ những phân tích trên có thể khẳng định rằng việc nghiên cứu đề tài ***"Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng theo pháp luật Việt Nam"*** có ý nghĩa cấp thiết cả về phương diện chính trị, kinh tế, xã hội, pháp lý và khoa học. Kết quả nghiên cứu không chỉ góp phần làm sáng tỏ cơ sở lý luận của loại hợp đồng đặc thù này mà còn là cơ sở khoa học cho việc hoàn thiện pháp luật, thống nhất áp dụng pháp luật, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng, của gia đình và của người thứ ba, đồng thời góp phần bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch dân sự, thúc đẩy sự phát triển ổn định của nền kinh tế và thực hiện chủ trương xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài

**** Mục đích nghiên cứu***

Mục đích nghiên cứu của luận án nhằm làm sáng tỏ những vấn đề lý luận, thực trạng quy định pháp luật cũng như thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển

quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Trên cơ sở đó, luận án cũng đề xuất các kiến nghị hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Để đạt được mục đích nghiên cứu, luận án có những nhiệm vụ nghiên cứu như sau:

**** Nhiệm vụ nghiên cứu***

Để đạt được mục đích nghiên cứu nêu trên, luận án có những nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể như sau:

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

Thứ hai, phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật Việt Nam hiện hành 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;

Thứ ba, phân tích, đánh giá thực tiễn áp dụng quy định của 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.

Thứ tư, 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***

Đối tượng nghiên cứu: luận án tập trung nghiên cứu 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 áp dụng quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong những năm gần đây.

**** Phạm vi nghiên cứu***

- *Phạm vi về nội dung:* luận án tập trung làm rõ các vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nói chung. Đồng thời, luận án nghiên cứu quy định pháp luật hiện hành về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, trong đó bao gồm quy định của BLDS năm 2015, Luật HN&GĐ năm 2014 và các văn bản pháp luật khác có ghi nhận về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Ngoài ra, luận án cũng nghiên cứu thực tiễn áp dụng quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Luận án không nghiên cứu các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có yếu tố nước ngoài.

Bên cạnh đó, có thể thấy, việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng có thể thực hiện qua nhiều cách thức như: bán, trao đổi, tặng cho, cho vay (các hợp đồng chuyển quyền sở hữu), hoặc các hình thức định đoạt khác (ví dụ, mang tiền đi tiêu dùng - sử dụng kết hợp với định đoạt tiền). Do đó, cần phải hiểu rằng thuật ngữ "định đoạt" được đề cập tại khoản 2 Điều 35 Luật HN&GĐ 2014 rộng hơn việc định đoạt thông qua ký các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng rất nhiều. Điều đó có nghĩa rằng, không phải trường hợp nào định đoạt tài sản cũng là ký các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Luận án 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 mà không nghiên cứu các hình thức định đoạt khác (ví dụ, mang tiền đi tiêu dùng vào mục đích nhất định nào đó).

- *Phạm vi 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.

- *Phạm vi về thời gian:* Luận án tập trung nghiên cứu thực tiễn áp dụng quy định của pháp luật về 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

* *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. Đây được coi là kim chỉ nam xuyên suốt cho việc định hướng các phương pháp nghiên cứu cụ thể của tác giả trong quá trình thực hiện luận án, được sử dụng để nghiên cứu các vấn đề lý luận trong luận án.

* *Phương pháp nghiên cứu cụ thể:* trên cơ sở phương pháp luận của Chủ nghĩa Mác – Lênin, trong quá trình nghiên cứu luận án, NCS sẽ sử dụng các phương pháp cụ thể sau:

- Phương pháp phân tích, bình luận là phương pháp chủ đạo được sử dụng trong tất cả các chương của luận án. Bằng phương pháp này, nghiên cứu sinh sẽ tiếp cận các học thuyết pháp lý, quan điểm khoa học, các quy định của pháp luật và các dữ liệu có liên quan dưới những khía cạnh khác nhau để làm rõ các vấn đề của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Trong đó, nghiên cứu sinh tập trung làm rõ các vấn đề lý luận, thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật trong vấn đề này;

- Phương pháp tổng hợp nhằm khái quát hóa những vấn đề đã được phân tích về thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng cùng những đánh giá của NCS, để từ đó có thể đưa ra những kiến nghị hoàn thiện pháp luật phù hợp;

- Phương pháp so sánh được nghiên cứu sinh áp dụng để chỉ ra những điểm tương đồng, khác biệt giữa quy định của pháp luật Việt Nam với pháp luật của một số quốc gia trên thế giới cũng như giữa các học thuyết pháp lý có liên quan tới vấn đề hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Từ đó đưa ra những đánh giá và kiến nghị giải pháp hoàn thiện pháp luật.

- Phương pháp thống kê và phân tích vụ việc điển hình được NCS sử dụng nhằm làm rõ thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Thông qua việc thu thập và lựa chọn các vụ việc điển hình trong hoạt động xét xử, nghiên cứu sinh tiến hành phân tích để nhận diện những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện pháp luật cũng như xu hướng giải quyết của Tòa án. Trên cơ sở đó, các kết luận rút ra không chỉ phản ánh thực trạng thực thi pháp luật mà còn là căn cứ thực tiễn quan trọng để đánh giá mức độ phù hợp của các quy định hiện hành và đề xuất các kiến nghị hoàn thiện pháp luật.

- Phương pháp hệ thống hóa lý thuyết và dự báo khoa học được NCS sử dụng để làm sáng tỏ cơ sở lý luận của quy định về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Trên cơ sở nghiên cứu, phân tích có chiều sâu các học thuyết nền tảng chi phối, nghiên cứu sinh tiến hành lý giải các quy phạm pháp luật hiện hành điều chỉnh

việc chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng thông qua hợp đồng. Đồng thời từ đó, nghiên cứu sinh xây dựng căn cứ khoa học phục vụ việc đề xuất định hướng hoàn thiện hệ thống pháp luật trong lĩnh vực này.

5. Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn của đề tài luận án

**** Ý nghĩa khoa học của luận án:***

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, cơ sở của việc quy định 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&GĐ. 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.

**** Ý nghĩa thực tiễn của luận án***

Về phương diện thực tiễn, luận án có ý nghĩa trong việc đánh giá một cách toàn diện thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng ở Việt Nam hiện nay. Thông qua việc phân tích các quy định của pháp luật hiện hành và đối chiếu với thực tiễn áp dụng, luận án chỉ ra những tồn tại, bất cập và điểm thiếu thống nhất trong hệ thống pháp luật cũng như trong quá trình thực hiện pháp luật của các chủ thể. Trên cơ sở đó, luận án đề xuất các kiến nghị có cơ sở khoa học và tính khả thi nhằm hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, góp phần nâng cao tính minh bạch, thống nhất và hiệu quả của các quy định pháp luật liên quan. Đồng thời, kết quả nghiên cứu của luận án có thể được sử dụng làm tài liệu tham khảo cho hoạt động áp dụng pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cho thực tiễn hành nghề pháp lý, cũng như cho công tác nghiên cứu, giảng dạy pháp luật về dân sự và HN&GĐ.

6. Những đóng góp mới của luận án

Kết quả nghiên cứu đề tài ***"Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng"*** có thể mang lại những điểm mới sau:

Thứ nhất, luận án đã xây dựng được khái niệm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Các đặc trưng cơ bản của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được phân tích sâu sắc, thể hiện sự khác biệt giữa loại hợp đồng này với những hợp đồng chuyển quyền sở hữu thông thường khác. Đặc biệt, luận án đã khẳng định bản chất của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản của vợ chồng là một trong các phương thức định đoạt tài sản chung của vợ chồng.

Thứ hai, luận án đã phân tích được cách phân loại và cơ sở của việc quy định hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Ngoài ra, luận án cũng phân tích được vấn đề lý luận về khung pháp lý điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Đặc biệt, cấu trúc nội dung của khung pháp lý đã được NCS tiếp cận theo hướng bổ dọc gồm xác lập, hiệu lực, thực hiện và chấm dứt hợp đồng mà không phân tích theo từng nhóm hợp đồng riêng lẻ.

Thứ ba, luận án đã phân tích, đánh giá các quy định của pháp luật Việt Nam về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nhằm chỉ ra những tồn tại, hạn chế. Nội dung nổi bật tập trung vào một số vấn đề như:

- Luận án đã đã nghiên cứu và chỉ ra mối liên hệ đan xen giữa yếu tố về năng lực của thể và ý chí tự nguyện. Trong đó, sự thống nhất ý chí của hai bên vợ chồng mang bản chất của năng lực chủ thể.

- Luận án đã phân tích, luận giải một cách hợp lý để chỉ ra rằng "động cơ giao kết hợp đồng" chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng cũng là một trong những điều kiện ràng buộc hiệu lực của hợp đồng.

- Luận án đã đã phân tích, lập luận để khẳng định chế độ tài sản của vợ chồng ảnh hưởng đến việc xác lập và thực hiện các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

- Luận án đã phân tích và làm rõ các đặc trưng của quá trình thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản của vợ chồng trong một số trường hợp đặc biệt (một trong hai bên chết, ly hôn, ...).

Thứ tư, luận án đã phân tích, đánh giá thực thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng để từ đó chỉ rõ những vướng mắc, bất cập về vấn đề này.

Thứ năm, luận án đã phân tích định hướng hoàn thiện quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Trên cơ sở đó, luận án đưa ra một số 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, luận án còn đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện cơ chế thực thi pháp luật trong bối cảnh chuyển đổi số. Các kiến nghị có tính khả thi cao trong nghiên cứu sửa đổi quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Hôn nhân và gia đình và các văn bản pháp luật có liên quan, đồng thời có giá trị tham khảo để thực hiện trong thực tiễn

7. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, tổng quan tình hình nghiên cứu đề tài, danh mục tài liệu tham khảo, danh mục các công trình đã công bố có liên quan đến luận án và phụ lục, nội dung của luận án bao gồm 03 chương:

Chương 1: Những vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Chương 2: Thực trạng pháp luật Việt Nam hiện hành về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Chương 3: Thực tiễn áp dụng quy định pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng và một số kiến nghị

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI[1]

1. Các công trình nghiên cứu đã được công bố liên quan đến đề tài luận án

1.1. Các công trình nghiên cứu trong nước

** Luận án, luận văn*

- Nguyễn Văn Cừ (2005), CĐTS của vợ chồng theo Luật HN&GĐ Việt Nam, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận án là công trình khoa học nghiên cứu một cách hệ thống và toàn diện CĐTS của vợ chồng trong pháp luật HN&GĐ Việt Nam.

- Lương Phương Chinh (2024), Các giao dịch của vợ chồng liên quan đến tài sản có công chứng theo pháp luật Việt Nam và thực tiễn thực hiện, Đề án tốt nghiệp Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Đề án tốt nghiệp là công trình nghiên cứu về một số vấn đề lý luận, quy định của pháp luật, thực tiễn thực hiện pháp luật và đưa ra một số kiến nghị, giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thi hành quy định về các giao dịch của vợ chồng liên quan đến tài sản có công chứng.

- Lê Thị Hân (2024), Quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng trong chế độ tài sản theo luật định, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn là công trình nghiên cứu về một số vấn đề lý luận, quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 và thực tiễn áp dụng quy định về quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng.

- Nguyễn Văn Hiến (2017), Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam, Luận án Tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học Xã hội. Luận án là công trình nghiên cứu toàn diện về lý luận, pháp luật thực định và thực tiễn áp dụng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Đặng Thị Như Quỳnh (2022), Quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng theo pháp luật Việt Nam, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn là công trình nghiên cứu về một số vấn đề lý luận, thực trạng pháp luật Việt Nam và thực tiễn áp dụng pháp luật về quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

- Lê Thị Giang (2019), Hợp đồng tặng cho tài sản theo pháp luật Việt Nam – Một số vấn đề lý luận và thực tiễn, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Đây là công trình khoa học nghiên cứu toàn diện về hợp đồng tặng cho tài sản, bao gồm: lý luận về hợp đồng tặng cho tài sản; thực trạng pháp luật về hợp đồng tặng cho tài sản; thực tiễn áp dụng và hoàn thiện pháp luật về hợp đồng tặng cho tài sản.

- Nguyễn Thị Lan (2023), CĐTS của vợ chồng theo thỏa thuận trong pháp luật Việt Nam, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận án là một công trình nghiên cứu có hệ thống về lý luận, pháp luật và thực tiễn áp dụng CĐTS của vợ chồng theo thỏa thuận.

- Thân Quốc Long (2016), Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của vợ chồng theo Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 – Những vấn đề lý luận và thực tiễn, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn là công trình nghiên cứu về một số vấn đề lý luận, nội dung quy định của Luật HN&GĐ năm 2014 và những vướng mắc, bất cập trong thực tiễn thực hiện quy định về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của vợ chồng.

** Sách chuyên khảo*

- Lê Kim Giang (2011), Hợp đồng dân sự và các tranh chấp thường gặp, Nxb. Tư pháp, Hà Nội. Cuốn sách là công trình chuyên khảo nghiên cứu tương đối toàn diện về hợp đồng dân sự theo pháp luật Việt Nam, tập trung làm rõ các vấn đề lý luận cơ bản về

[1] Nội dung chi tiết của Tổng quan tình hình nghiên cứu được thể hiện trong PHỤ LỤC của Luận án

giao kết, thực hiện, hiệu lực và vô hiệu của hợp đồng, đồng thời phân tích những dạng tranh chấp hợp đồng thường gặp trong thực tiễn xét xử.

- Lê Minh Hùng (2015), Hiệu lực của hợp đồng, Nxb. Hồng Đức, Tp. Hồ Chí Minh. Cuốn sách là công trình chuyên khảo tập trung nghiên cứu một cách hệ thống các vấn đề lý luận và pháp lý về hiệu lực của hợp đồng trong pháp luật dân sự Việt Nam, bao gồm điều kiện có hiệu lực, thời điểm phát sinh hiệu lực, các trường hợp hợp đồng vô hiệu và hậu quả pháp lý của việc vô hiệu, đồng thời có sự đối chiếu với thực tiễn áp dụng pháp luật.

- Ngô Hoàng Oanh (chủ biên, 2016), Bình luận khoa học BLDS năm 2015, Nxb. Lao động, Hà Nội. Cuốn sách là công trình bình luận khoa học có giá trị lý luận và thực tiễn cao, phân tích có hệ thống các quy định của BLDS năm 2015 theo từng chế định, làm rõ nội dung, ý nghĩa pháp lý, tinh thần lập pháp cũng như những điểm mới của Bộ luật, đồng thời gắn với thực tiễn áp dụng pháp luật dân sự ở Việt Nam.

- Nguyễn Minh Tuấn (chủ biên, 2016), Bình luận khoa học BLDS của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2015, Nxb. Tư pháp, Hà Nội. Cuốn sách là công trình bình luận khoa học có hệ thống về BLDS năm 2015, làm rõ nội dung, ý nghĩa và tinh thần lập pháp của từng quy định, đặc biệt là các quy định về giao dịch dân sự, hợp đồng, tài sản, quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản, gắn với thực tiễn áp dụng pháp luật ở Việt Nam.

- Nguyễn Văn Cừ & Trần Thị Huệ (đồng chủ biên, 2017), Bình luận khoa học BLDS năm 2015 của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội. Cuốn sách là công trình bình luận khoa học chuyên sâu, phân tích một cách hệ thống các quy định của BLDS năm 2015, đặc biệt tập trung làm rõ nội dung pháp lý, tinh thần lập pháp và cách hiểu, cách áp dụng các quy định về giao dịch dân sự, hợp đồng, tài sản và quyền sở hữu, gắn với thực tiễn xét xử và áp dụng pháp luật.

- Vũ Thị Hồng Yến (chủ biên, 2017), Những điều cần biết về ký kết và thực hiện hợp đồng (theo BLDS hiện hành – năm 2015), Nxb. Chính trị quốc gia sự thật, Hà Nội. Cuốn sách là công trình nghiên cứu có tính hệ thống và thực tiễn cao về ký kết và thực hiện hợp đồng theo quy định của BLDS năm 2015, tập trung làm rõ các vấn đề như nguyên tắc giao kết hợp đồng, điều kiện có hiệu lực, quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng, cũng như các cơ chế xử lý vi phạm hợp đồng và giải quyết tranh chấp.

- Nguyễn Minh Oanh (2018), Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại, Sách chuyên khảo, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội. Đây là công trình chuyên khảo nghiên cứu có hệ thống về lý luận vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam, góp phần làm rõ cơ sở khoa học và phương thức bảo vệ các quyền đối với tài sản trong bối cảnh pháp luật dân sự hiện đại.

- Trường Đại học Luật Hà Nội (2021), Giáo trình Luật HN&GĐ Việt Nam, Nxb. Tư pháp. Đây là tài liệu giảng dạy cơ bản, hệ thống hóa các quy định và chế định trọng tâm của pháp luật HN&GĐ Việt Nam.

- Đoàn Đức Lương & Trần Thị Huệ (đồng chủ biên, 2021), Pháp luật hợp đồng trong lĩnh vực dân sự Việt Nam hiện đại, Sách chuyên khảo, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội. Đây là công trình chuyên khảo cung cấp cơ sở lý luận và thực tiễn thực hiện quy định về pháp luật hợp đồng dân sự Việt Nam hiện nay.

- Lê Thị Giang (chủ biên, 2022), Hợp đồng vay tài sản và họ, hụi, biêu, phường, sách chuyên khảo, Nxb. Tư pháp. Đây là công trình chuyên khảo phân tích có hệ thống

các vấn đề pháp lý về hợp đồng vay tài sản và các hình thức góp vốn dân gian theo pháp luật dân sự Việt Nam.

- Dương Quỳnh Hoa (chủ biên, 2023), Giới hạn quyền sở hữu theo pháp luật dân sự Việt Nam, Nxb. Khoa học xã hội, Hà Nội. Đây là công trình chuyên khảo phân tích cơ sở lý luận và pháp lý về các giới hạn của quyền sở hữu trong pháp luật dân sự Việt Nam.

- Nguyễn Thị Lan (2024), Chế định tài sản của vợ chồng trong xã hội hiện đại, Sách chuyên khảo, Nxb. Tư pháp. Đây là một công trình tập trung nghiên cứu về khái niệm, đặc điểm và đánh giá sơ lược pháp luật Việt Nam về chế định tài sản của vợ chồng; thực trạng pháp luật Việt Nam về chế định tài sản của vợ chồng và thực tiễn áp dụng; định hướng và một số kiến nghị hoàn thiện chế định tài sản của vợ chồng.

- Trường Đại học Luật Hà Nội (2024), Hoàn thiện pháp luật hợp đồng và giải quyết tranh chấp hợp đồng trong xu thế toàn cầu hoá (góc nhìn từ Châu Âu và Việt Nam), Kỷ yếu hội thảo khoa học quốc tế, Nxb. Công an nhân dân. Đây là kỷ yếu hội thảo khoa học quốc tế, tập hợp các nghiên cứu so sánh và gợi mở định hướng hoàn thiện pháp luật hợp đồng và cơ chế giải quyết tranh chấp trong bối cảnh toàn cầu hóa.

** Bài đăng tạp chí, bài viết hội thảo*

- Bùi Minh Hồng (2004), Về quy định ghi tên của vợ chồng trong giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản chung theo pháp luật HN&GĐ hiện hành, Tạp chí Luật học số 01/2004, tr.44 - 46. Công trình đã phân tích được ý nghĩa của việc quy định ghi tên của vợ chồng trong giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản và những vấn đề cần trao đổi.

- Nguyễn Thị Hường (2021), Bàn về giao dịch có liên quan đến tài sản chung của vợ chồng ở Việt Nam hiện nay, Tạp chí Nhân lực khoa học xã hội, số 08. Đây là một bài nghiên cứu tập trung phân tích đặc điểm pháp lý, các vướng mắc thực tiễn và kiến nghị hoàn thiện pháp luật về giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng.

- Nguyễn Văn Hợi & Nguyễn Tống Bảo Minh (2022), Kiến nghị hoàn thiện quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, Tạp chí Luật học, số 04. Đây là bài viết khoa học phân tích những bất cập trong các quy định hiện hành về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng theo pháp luật dân sự Việt Nam. Trên cơ sở đối chiếu giữa quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng, các tác giả đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật theo hướng bảo đảm tính thống nhất, rõ ràng và khả thi trong việc xác định hiệu lực của hợp đồng.

- Nguyễn Thị Lê Huyền & Đỗ Thị Quỳnh Trang (2023), Bảo vệ quyền tài sản của người thứ ba ngay tình trong các giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn, số 54. Đây là một công trình phân tích toàn diện các quy định pháp luật về giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng và cơ chế bảo vệ người thứ ba ngay tình trong những giao dịch này.

- Nguyễn Thị Lan (2018), Quản lý, định đoạt tài sản chung của vợ chồng – Nghiên cứu so sánh pháp luật của Việt Nam với pháp luật của Pháp, Tạp chí Pháp luật và thực tiễn, Trường Đại học Luật – Đại học Huế, Số 36, tr. 52 – 63. Đây là bài viết khoa học phân tích nguyên tắc chung về chế độ tài sản; quản lý, định đoạt tài sản chung của vợ chồng trong pháp luật Việt Nam và pháp luật Pháp.

- Thâm Lâm Cẩm Tú (2023), Giao dịch quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng – Vướng mắc và kiến nghị hoàn thiện, Tạp chí Kiểm sát, số 5, tr. 40 – 44. Đây là công trình nghiên cứu về giao dịch quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng. Ngoài ra, tác giả cũng đã chỉ ra vướng mắc trong việc áp dụng các quy định của pháp

luật về giao dịch quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng để từ đó đề xuất một số kiến nghị.

- Phạm Văn Tuyết (2023), Hợp đồng vô hiệu do không có sự tự nguyện và một số khuyến nghị, Tạp chí Luật học, Số 09. Đây là bài viết khoa học tập trung phân tích các trường hợp hợp đồng vô hiệu do thiếu sự tự nguyện của chủ thể trong giao kết theo pháp luật dân sự Việt Nam. Trên cơ sở làm rõ các biểu hiện và hậu quả pháp lý của tình trạng này, tác giả đưa ra một số khuyến nghị nhằm hoàn thiện quy định pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng trong thực tiễn.

1.2. Các công trình nghiên cứu nước ngoài

- G.H.L. Fridman (1967), "Freedom of Contract", Ottawa Law Review, Vol. 2, Issue 1. Tác giả khẳng định tự do hợp đồng là một trong những nguyên lý cơ bản của pháp luật hợp đồng, theo đó các chủ thể có quyền tự do giao kết nếu không trái pháp luật. Tuy nhiên, tác giả cho rằng tự do hợp đồng mang tính lý tưởng hóa hơn là một thực tại pháp lý tuyệt đối, bởi trên thực tế nó luôn chịu sự giới hạn bởi chính sách công và sự can thiệp của tòa án.

- Noel Joseph Darce (1982), "Interspousal Contracts", Lousiana Law Review, Vol.42 - 2. Tác giả phân biệt rõ giữa thỏa thuận/hợp đồng hôn nhân và hợp đồng giữa hai vợ chồng liên quan đến tài sản cụ thể đã hình thành. Theo đó, hợp đồng giữa vợ chồng chỉ làm thay đổi trạng thái pháp lý của tài sản hiện có mà không tác động đến CĐTS trong tương lai, nên không làm thay đổi cấu trúc cơ bản của CĐTS chung.

- Laura Schofield Bailey (1982), "Marital Property Agreements – Being Creative with the New Legislation", Lousiana Law Review Vol.43, No.1 – tháng 9. Bài viết làm rõ sự khác biệt giữa thỏa thuận phân chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân và các hợp đồng dân sự giữa vợ chồng. Tác giả nhấn mạnh rằng chỉ thỏa thuận phân chia tài sản làm thay đổi CĐTS mới cần sự phê chuẩn của cơ quan có thẩm quyền, còn hợp đồng giữa vợ chồng về tài sản đã hình thành được điều chỉnh như các giao dịch dân sự thông thường.

- Roscoe Pound, Individual Interests in Domestic Relations, 14 Mich. L. Rev. 177 (1916); được dẫn lại trong Bruce C. Hafen (1983), The Constitutional Status of Marriage, Kinship, and Sexual Privacy, 81 Mich. L. Rev. 463. Tác giả công trình cho rằng cần phân biệt lợi ích cá nhân trong quan hệ gia đình với lợi ích xã hội của gia đình và hôn nhân như một thiết chế xã hội. Theo ông, pháp luật gia đình không chỉ nhằm bảo vệ quyền lợi cá nhân mà còn hướng tới việc duy trì trật tự xã hội, bảo vệ người phụ thuộc và bảo đảm chức năng xã hội của gia đình.

- Lawrence W. Waggoner (1994), Marital Property Rights in Transition, Missouri Law Review, Vol. 59, No. 1. Tác giả phân tích lịch sử hình thành hai mô hình tài sản trong hôn nhân: tài sản riêng theo truyền thống common law và tài sản cộng đồng của châu Âu lục địa. Đồng thời, ông nhấn mạnh học thuyết đối tác hôn nhân như cơ sở lý luận cho việc hạn chế quyền định đoạt đơn phương tài sản chung nhằm bảo vệ lợi ích của người phối ngẫu còn lại.

- Duncan Kennedy (2000), "From the Will Theory to the Principle of Private Autonomy: Lon Fuller's 'Consideration and Form'", Columbia Law Review, Vol. 100. Tác giả chỉ ra sự chuyển dịch của pháp luật hợp đồng Hoa Kỳ từ học thuyết ý chí sang nguyên tắc tự chủ tư nhân như một nền tảng linh hoạt hơn của trách nhiệm hợp đồng. Theo tác giả, tự do ý chí không còn là cơ sở duy nhất mà phải được cân bằng với các giá trị như bảo vệ sự tin cậy và ngăn ngừa làm giàu bất chính.

- Tina Steward Queen & Smith (2001), "Avoiding Third-Party Transfer in a Divorce", Tạp chí Journal of Accountancy, January 1). Bài viết phân tích hệ quả thuế của các giao dịch tài sản giữa vợ chồng và với bên thứ ba trong bối cảnh ly hôn theo pháp luật Hoa Kỳ. Tác giả làm rõ nguyên tắc miễn thuế đối với giao dịch giữa vợ chồng, đồng thời chỉ ra rủi ro phát sinh nghĩa vụ thuế khi giao dịch với bên thứ ba mang lại lợi ích kinh tế cho một bên.

- Lucy - Ann Buckley (2002), "Matrimonial Property and Irish Law: A Case for Community?", Northern Ireland Legal Quarterly, Vol. 53, No. 1. Buckley cho rằng việc chỉ bảo vệ quyền sở hữu dựa trên danh nghĩa pháp lý có thể gây bất lợi cho người vợ/chồng có đóng góp thực tế nhưng không đứng tên tài sản. Tác giả nhấn mạnh vai trò can thiệp của tòa án trong việc hạn chế quyền định đoạt tài sản nhằm bảo vệ gia đình và người phụ thuộc.

- Willick Law Group (2006), The Relationship between Spouses and with Third Parties in Management of Joint, Common and Community Assets During Marriage and During a Divorce Proceeding, Kỷ yếu Hội thảo "18th Annual Symposium of the Family Law Council of Community Property States" (4-6/5/2006, Phoenix, Arizona, Hoa Kỳ). Công trình phân tích các bất cập trong pháp luật về quản lý và định đoạt tài sản chung của vợ chồng tại bang Nevada, đặc biệt là sự thiếu thống nhất và thiếu hướng dẫn cụ thể. Trên cơ sở đó, nhóm tác giả đề xuất cần làm rõ các trường hợp giao dịch vô hiệu, hiệu lực của giao dịch và vai trò của án lệ trong thực tiễn xét xử.

- Thomas M. Featherstone (2017), Jr., "Separate Property or Community Property: An Introduction to Marital Property Law in the Community Property States" tháng 9. Bài viết cung cấp cái nhìn tổng quan về CĐTS chung tại các bang theo mô hình community property ở Hoa Kỳ. Tác giả nhấn mạnh nguyên tắc bình đẳng giữa vợ chồng, cơ chế đại diện của người quản lý tài sản chung và cách thức bảo vệ quyền lợi của người không trực tiếp quản lý tài sản.

- Stafan Graf (2019), Third Party Relationship and the Protection of Third Parties in the EU Regulations on the Property Regimes of Couples, Mohr Siebeck. Tác giả đã phân tích sự khác biệt giữa các quốc gia EU trong việc xác định CĐTS của các cặp đôi và hệ quả đối với người thứ ba. Tác giả cho rằng các Quy định EU 1103/2016 và 1104/2016 đã bước đầu thiết lập cơ chế bảo vệ người thứ ba ngay tình nhưng vẫn còn thiếu tính hệ thống và cần được giải thích rõ hơn.

- Carruthers, J.M. (2020), Preview Hardback the EU Regulations on the Property Regimes of International Couples: A Commentary, "Article 28: Effects in respect of third parties", Nxb. Edward Elgar Publishing. Tác giả tập trung phân tích Điều 28 của Quy định EU về hiệu lực của CĐTS đối với người thứ ba trong bối cảnh xung đột pháp luật. Tác giả làm rõ các tiêu chí xác định khi nào người thứ ba được coi là "biết hoặc phải biết" và giới hạn quyền viện dẫn luật có lợi của vợ chồng trong tranh chấp.

- Halyna Lutska, Diana Vivcharuk, Ivanna Babetska, Illya Shutak, Liubomyr Shevchuk & Stepan Svorak (2020), "Comparative Legal Analysis of the Legal Aspects of Property Contracts between Spouses", Studies of Applied Economics (Vol.38-4, tháng 11). Nhóm tác giả so sánh pháp luật Ukraine về hợp đồng hôn nhân và thỏa thuận phân chia tài sản chung giữa vợ chồng. Kết quả nghiên cứu cho thấy chỉ hợp đồng hôn nhân mới có thể điều chỉnh tài sản hình thành trong tương lai, còn thỏa thuận phân chia tài sản chỉ áp dụng đối với tài sản đã tồn tại.

2. Phân tích, đánh giá các công trình nghiên cứu liên quan trực tiếp đến đề tài luận án đã được công bố trong và ngoài nước

2.1. Đánh giá các kết quả nghiên cứu các vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

** Lý thuyết pháp lý về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Cho đến thời điểm hiện nay, các học thuyết, lý thuyết pháp lý về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chưa được xây dựng thành một hệ thống học thuyết độc lập trong khoa học pháp lý Việt Nam cũng như trong các công trình nghiên cứu nước ngoài. Các vấn đề lý luận liên quan đến loại hợp đồng này chủ yếu được tiếp cận gián tiếp thông qua các nghiên cứu về pháp luật hợp đồng, CĐTS của vợ chồng và bảo vệ các lợi ích trong quan hệ gia đình. Qua tổng hợp các công trình nghiên cứu tiêu biểu trong và ngoài nước, có thể nhận diện 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: quan điểm của G.H.L. Fridman (1967) hay Duncan Kennedy (2000);
- Học thuyết bình đẳng giới: quan điểm của Lawrence W. Waggoner (1994);
- Học thuyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng: quan điểm của Nguyễn Thị Hường (2021) hay phân tích của Nguyễn Thị Lan (2024);
- Học thuyết lợi ích gia đình: quan điểm của Roscoe Pound (1916);
- Học thuyết bảo vệ người thứ ba ngay tình: quan điểm của Stefan Graf (2019) hay phân tích của J.M. Carruthers (2020);
- Học thuyết bảo vệ bên yếu thế trong quan hệ gia đình: quan điểm của Lucy-Ann Buckley (2002);

** Quan điểm về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Hiện nay, đã có một số lượng đáng kể các công trình nghiên cứu trong nước và nước ngoài đề cập đến các vấn đề pháp lý liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, giao dịch liên quan đến tài sản chung và các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản nói chung. Các quan điểm hiện có còn phân tán, chưa thống nhất và bộc lộ những hạn chế nhất định, cụ thể như sau:

Thứ nhất, nhóm công trình tiếp cận từ góc độ CĐTS của vợ chồng chủ yếu xem hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung như một hệ quả của việc thực hiện quyền định đoạt tài sản chung. Tiêu biểu cho cách tiếp cận này là luận án của Nguyễn Văn Cừ (2005) và Nguyễn Thị Lan (2023). Các tác giả đều thống nhất rằng tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất và việc định đoạt phải xuất phát từ lợi ích chung của gia đình, đồng thời cần có sự thống nhất ý chí của cả hai vợ chồng.

Thứ hai, nhóm công trình tiếp cận từ góc độ pháp luật hợp đồng dân sự chủ yếu tập trung vào việc phân tích các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản nói chung như mua bán, tặng cho, trao đổi, vay tài sản. Các công trình chuyên khảo và bình luận khoa học BLDS năm 2015 đều làm rõ đặc điểm pháp lý của từng loại hợp đồng, thời điểm chuyển quyền sở hữu và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng.

Thứ ba, một số công trình nghiên cứu về giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng và bảo vệ người thứ ba ngay tình đã bước đầu đề cập đến hiệu lực của các hợp đồng chuyển quyền sở hữu do một bên vợ hoặc chồng xác lập. Các bài viết và luận án trong nhóm này chỉ ra sự căng thẳng giữa hai yêu cầu pháp lý: một mặt là bảo vệ

quyền và lợi ích hợp pháp của người vợ hoặc chồng còn lại, mặt khác là bảo đảm an toàn pháp lý cho giao lưu dân sự và bảo vệ người thứ ba ngay tình.

Thứ tư, các nghiên cứu nước ngoài tuy có sự phân biệt khá rõ giữa thỏa thuận xác lập hoặc thay đổi CĐTS của vợ chồng và các hợp đồng giữa hai vợ chồng hoặc giữa vợ chồng với người thứ ba liên quan đến tài sản chung, nhưng các quan điểm này được xây dựng trong bối cảnh pháp luật cụ thể của từng quốc gia.

** Các đặc trưng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Trên cơ sở rà soát hệ thống các luận án, sách chuyên khảo, giáo trình và bài báo khoa học trong nước và nước ngoài liên quan đến CĐTS của vợ chồng và pháp luật hợp đồng, có thể nhận thấy rằng hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là một loại hợp đồng có những đặc trưng pháp lý riêng bao gồm:

Thứ nhất, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chịu sự điều chỉnh đồng thời của pháp luật dân sự và pháp luật HN&GĐ.

Qua các công trình nghiên cứu về CĐTS của vợ chồng, có thể thấy rằng việc xác lập, thực hiện và đánh giá hiệu lực của các giao dịch liên quan đến tài sản chung không thể chỉ dựa vào các quy định chung của pháp luật hợp đồng. Luận án của Nguyễn Văn Cừ (2005) đã chỉ ra rằng CĐTS của vợ chồng là tổng hợp các quy phạm điều chỉnh căn cứ xác lập, quyền và nghĩa vụ của vợ chồng đối với tài sản, cũng như nguyên tắc định đoạt tài sản chung. Trên nền tảng đó, các giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản chung – dù mang hình thức mua bán, tặng cho, trao đổi hay vay – đều phải được đặt trong mối quan hệ với các quy định đặc thù của Luật HN&GĐ. Các nghiên cứu sau này, đặc biệt là luận án của Nguyễn Thị Lan (2023), tiếp tục khẳng định rằng hiệu lực của các giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng chỉ có thể được xác định đúng khi đồng thời xét đến quy định của BLDS và các nguyên tắc của CĐTS vợ chồng.

Thứ hai, ý chí giao kết hợp đồng mang tính liên chủ thể giữa vợ và chồng, không thuần túy là ý chí cá nhân. Một điểm thống nhất trong các công trình nghiên cứu là hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không thể được nhìn nhận như kết quả của ý chí đơn lẻ của một chủ thể. Trong luận án của Lê Thị Giang (2019) về hợp đồng tặng cho tài sản, khi phân tích các trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung, tác giả nhấn mạnh rằng việc định đoạt tài sản chung chỉ hợp pháp khi có sự đồng ý của tất cả các đồng chủ sở hữu. Luận điểm này được đề cập và phát triển trong các nghiên cứu về giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, đặc biệt trong các bài viết của Nguyễn Thị Hường (2021).

Thứ ba, đối tượng của hợp đồng gắn với tính phức tạp của tài sản chung và chế độ sở hữu của vợ chồng. Các công trình nghiên cứu về hợp đồng chuyển quyền sở hữu đều thống nhất rằng đối tượng của hợp đồng là tài sản hoặc quyền tài sản. Tuy nhiên, khi đối tượng đó là tài sản chung của vợ chồng, tính chất pháp lý của đối tượng trở nên phức tạp hơn. Cụ thể, luận án của Nguyễn Văn Hiến (2017) khi nghiên cứu về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã chỉ ra rằng quyền sử dụng đất là một loại quyền tài sản đặc biệt, việc chuyển giao không chỉ phụ thuộc vào hợp đồng mà còn gắn với đăng ký quyền. Trong bối cảnh tài sản chung của vợ chồng, các nghiên cứu của Lê Thị Giang (2019) và Nguyễn Minh Oanh (2018) cho thấy việc xác định đối tượng hợp đồng không thể tách rời việc xác định đó là tài sản chung của vợ chồng, là tài sản phải đăng ký hay không phải đăng ký, và thuộc phạm vi định đoạt nào của vợ chồng.

Thứ tư, hình thức của hợp đồng thường bị ràng buộc chặt. Một đặc trưng nổi bật được nhiều công trình chỉ ra là yêu cầu nghiêm ngặt về hình thức của hợp đồng chuyển

quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, đặc biệt đối với bất động sản và tài sản phải đăng ký quyền sở hữu. Luận án của Hà Hải (2023) đã chỉ ra sự thiếu thống nhất giữa các đạo luật chuyên ngành về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, qua đó cho thấy hình thức và thủ tục không chỉ là điều kiện kỹ thuật mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu lực của hợp đồng. Bên cạnh đó, các bình luận khoa học về BLDS năm 2015 của Nguyễn Minh Tuấn (2016) và Nguyễn Văn Cừ – Trần Thị Huệ (2017) đều nhấn mạnh rằng đối với các hợp đồng phải công chứng, chứng thực hoặc đăng ký, thời điểm hoàn thành các thủ tục này có ý nghĩa quyết định đối với hiệu lực pháp lý của hợp đồng.

Thứ năm, hiệu lực của hợp đồng gắn liền với cơ chế bảo vệ quyền và lợi ích của vợ, chồng và người thứ ba ngay tình. Qua các công trình nghiên cứu, có thể thấy hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng luôn đặt ra bài toán cân bằng giữa bảo vệ quyền và lợi ích của vợ, chồng và bảo đảm an toàn cho giao lưu dân sự. Bài viết của Nguyễn Thị Lê Huyền và Đỗ Thị Quỳnh Trang (2023) đã phân tích sâu cơ chế bảo vệ người thứ ba ngay tình trong các giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, cho thấy pháp luật không tuyệt đối ưu tiên bảo vệ nội bộ gia đình nếu điều đó làm phương hại nghiêm trọng đến sự ổn định của giao dịch dân sự. Ở chiều ngược lại, các nghiên cứu của Nguyễn Thị Lan (2024) và Dương Quỳnh Hoa (2023) lại nhấn mạnh rằng việc bảo vệ người thứ ba không thể làm mất đi ý nghĩa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng trong quan hệ hôn nhân.

Thứ sáu, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có nguy cơ tranh chấp cao trong thực tiễn áp dụng.

Các công trình nghiên cứu thực tiễn đều cho thấy phần lớn các tranh chấp về tài sản giữa vợ chồng hoặc giữa vợ chồng với người thứ ba đều phát sinh từ các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung. Những tranh chấp này thường xoay quanh việc xác định tài sản chung và tài sản riêng của vợ chồng, phạm vi đại diện, sự đồng ý của vợ chồng và hiệu lực của hợp đồng khi vi phạm điều kiện hình thức. Các phân tích trong các bài báo của Nguyễn Thị Hường (2021), Phạm Văn Tuyết (2023) và các bình luận khoa học về BLDS cho thấy đây là loại hợp đồng tiềm ẩn rủi ro pháp lý cao, đòi hỏi pháp luật và thực tiễn áp dụng phải có cách tiếp cận thận trọng và đảm bảo việc cân bằng lợi ích của các chủ thể.

2.2. Đánh giá các kết quả nghiên cứu về thực trạng quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

** Kết quả nghiên cứu về năng lực chủ thể của vợ chồng trong việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung*

Trên cơ sở rà soát hệ thống các luận án, sách chuyên khảo, giáo trình và bài báo khoa học trong nước liên quan đến CĐTS của vợ chồng và pháp luật hợp đồng, có thể nhận thấy rằng năng lực chủ thể của vợ chồng trong việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung là một nội dung đã được đề cập tương đối rộng rãi, song chủ yếu dưới dạng lồng ghép trong nghiên cứu về CĐTS của vợ chồng hoặc hiệu lực giao dịch dân sự, chưa được tiếp cận như một vấn đề nghiên cứu độc lập gắn trực tiếp với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung.

Thứ nhất, các công trình nghiên cứu thống nhất tiếp cận năng lực chủ thể của vợ chồng trên cơ sở sự kết hợp giữa năng lực hành vi dân sự theo quy định của BLDS và quyền định đoạt tài sản chung theo quy định của Luật HN&GĐ.

Thứ hai, năng lực chủ thể của vợ chồng thường được các công trình nghiên cứu gắn với yêu cầu về sự đồng ý của cả hai vợ chồng khi xác lập giao dịch liên quan đến tài sản chung.

Thứ ba, một số công trình nghiên cứu đã làm rõ mối quan hệ giữa năng lực chủ thể và đại diện trong việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung.

Thứ tư, năng lực chủ thể của vợ chồng còn được các công trình nghiên cứu đặt trong mối quan hệ với cơ chế bảo vệ người thứ ba ngay tình.

Thứ năm, các công trình nghiên cứu thực tiễn đều chỉ ra rằng tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng thường bắt nguồn từ việc xác định không đúng năng lực chủ thể và quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng.

** Kết quả nghiên cứu về cách thức xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Trên cơ sở rà soát hệ thống các luận án, sách chuyên khảo, giáo trình và bài báo khoa học trong nước liên quan đến CĐTS của vợ chồng và pháp luật hợp đồng, có thể nhận thấy rằng cách thức xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chủ yếu được các công trình tiếp cận theo hai hướng cơ bản là: (i) vợ chồng cùng nhau xác lập hợp đồng hoặc một bên vợ hoặc chồng xác lập hợp đồng với người thứ ba. Cụ thể:

Thứ nhất, về cách thức vợ chồng cùng nhau xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung, các công trình nghiên cứu nhìn chung thống nhất rằng đây là cách thức xác lập mang tính chuẩn mực đối với giao dịch định đoạt tài sản chung.

Thứ hai, về cách thức một bên vợ hoặc chồng xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung, các công trình nghiên cứu tiếp cận vấn đề này một cách thận trọng và thường đặt trong mối liên hệ với các cơ chế ngoại lệ nhằm bảo đảm an toàn giao dịch.

Qua tổng hợp các công trình nghiên cứu, có thể nhận thấy một đặc điểm chung là cách thức xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng luôn được đặt trong trạng thái cân bằng giữa hai yêu cầu đối lập: một mặt là bảo đảm sự tham gia và quyền quyết định của cả hai vợ chồng đối với tài sản chung; mặt khác là bảo đảm an toàn pháp lý cho giao lưu dân sự và quyền lợi của người thứ ba.

** Kết quả nghiên cứu về nội dung của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Có thể thấy rằng các công trình nghiên cứu tuy không trực tiếp xây dựng nội dung riêng cho hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, nhưng đã làm rõ nhiều yếu tố cấu thành nội dung hợp đồng có ý nghĩa nền tảng để nhận diện đặc thù của loại hợp đồng này.

Trước hết, các nghiên cứu về pháp luật hợp đồng đều thống nhất rằng nội dung của hợp đồng là tổng hợp các điều khoản do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định, nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ dân sự cụ thể giữa các chủ thể. Các nghiên cứu chuyên sâu về từng loại hợp đồng cụ thể cho thấy sự khác biệt rõ nét trong cấu trúc nội dung hợp đồng khi tài sản chuyển quyền là tài sản chung của vợ chồng. Điều này có thể thấy trong luận án của Lê Thị Giang (2019) về hợp đồng tặng cho tài sản, tác giả phân tích rằng đối với tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất, nội dung hợp đồng tặng cho chỉ hợp pháp khi thể hiện sự đồng ý của tất cả các đồng chủ sở hữu.

Một hướng tiếp cận khác trong các công trình nghiên cứu là đặt nội dung hợp đồng trong mối quan hệ với cơ chế bảo vệ người thứ ba ngay tình. Các bài viết của

Nguyễn Thị Hường (2021), Nguyễn Thị Lê Huyền và Đỗ Thị Quỳnh Trang (2023) chỉ ra rằng trong nhiều trường hợp, pháp luật cho phép nội dung hợp đồng do một bên vợ hoặc chồng xác lập với người thứ ba vẫn được công nhận hiệu lực, nếu người thứ ba đáp ứng điều kiện ngay tình theo quy định của BLDS và Luật HN&GĐ.

** Kết quả nghiên cứu về hình thức của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Hình thức của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là một nội dung được các công trình nghiên cứu tiếp cận tương đối đa chiều, nhưng chủ yếu dưới góc độ pháp luật hợp đồng mà chưa được luận giải như một đặc trưng độc lập gắn với bản chất sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng. Bao gồm:

Thứ nhất, các công trình nghiên cứu đều thống nhất rằng hình thức của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản, về nguyên tắc, chịu sự điều chỉnh của các quy định chung của pháp luật dân sự về hợp đồng.

Thứ hai, các nghiên cứu chuyên sâu về một số loại hợp đồng thuộc nhóm hợp đồng chuyển quyền sở hữu đối với những loại tài sản đặc thù cho thấy hình thức của hợp đồng có mối liên hệ chặt chẽ với tính chất pháp lý của đối tượng hợp đồng.

Thứ ba, các công trình nghiên cứu về CĐTS của vợ chồng cho thấy hình thức của một số loại hợp đồng thuộc nhóm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung còn là công cụ bảo vệ quyền và lợi ích của người phối ngẫu còn lại.

** Kết quả nghiên cứu về hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng đã được đề cập dưới nhiều góc độ khác nhau, song chủ yếu mang tính gián tiếp, phân tán và chưa được nghiên cứu thành một công trình cụ thể và toàn diện.

Trước hết, các sách chuyên khảo của Lê Minh Hùng (2015), Lê Kim Giang (2011) và các công trình bình luận khoa học BLDS năm 2015 do Ngô Hoàng Oanh (2016), Nguyễn Minh Tuấn (2016), Nguyễn Văn Cừ & Trần Thị Huệ (2017) chủ biên đều thống nhất rằng hiệu lực của hợp đồng được xác định dựa trên các điều kiện cơ bản về chủ thể, ý chí, mục đích, nội dung và hình thức theo quy định của pháp luật.

Từ việc tổng hợp các công trình nghiên cứu nêu trên có thể thấy rằng, mặc dù hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng đã được đề cập qua nhiều lát cắt khác nhau, song chưa có công trình nào nghiên cứu một cách trực diện, hệ thống và toàn diện các nội dung cấu thành hiệu lực của loại hợp đồng này, bao gồm: (i) các điều kiện có hiệu lực mang tính đặc thù xuất phát từ CĐTS chung của vợ chồng; (ii) thời điểm có hiệu lực của hợp đồng trong mối quan hệ với hình thức, đăng ký và sự tham gia của vợ chồng; và (iii) các trường hợp hợp đồng vô hiệu cùng hệ quả pháp lý phát sinh trong quan hệ nội bộ vợ chồng và quan hệ với người thứ ba. hữu tài sản chung của vợ chồng trong pháp luật Việt Nam hiện hành.

** Kết quả nghiên cứu về hệ quả pháp lý của việc xác lập và thực hiện hợp đồng*

Mặc dù hệ quả pháp lý của việc xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng đã được đề cập dưới nhiều khía cạnh khác nhau, song chưa có công trình nào tiếp cận nội dung này một cách trực diện và có hệ thống. Đây chính là khoảng trống mà luận án cần tiếp tục kế thừa, hệ thống hóa và phát triển.

Thứ nhất, các nghiên cứu tập trung vào hệ quả pháp lý dưới góc độ nghĩa vụ tài sản và trách nhiệm dân sự của vợ chồng phát sinh từ hợp đồng. Một hướng tiếp cận nổi bật trong các công trình nghiên cứu là xem hệ quả pháp lý của hợp đồng chuyển quyền

sở hữu tài sản chung của vợ chồng thể hiện trước hết ở việc phát sinh nghĩa vụ tài sản và trách nhiệm dân sự của vợ chồng. Các nghiên cứu của Nguyễn Văn Cừ (2005), Nguyễn Thị Lan (2023, 2024) đều thống nhất rằng không phải mọi nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng do một bên vợ hoặc chồng xác lập đều đương nhiên là nghĩa vụ chung của vợ chồng.

Thứ hai, các nghiên cứu tiếp cận hệ quả pháp lý thông qua sự biến động của khối tài sản chung và việc xác định lại tài sản chung, tài sản riêng sau xác lập hợp đồng. Một hướng tiếp cận khác được ghi nhận trong các công trình nghiên cứu là xem hệ quả pháp lý của việc xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng thể hiện ở sự thay đổi trạng thái pháp lý của khối tài sản.

Thứ ba, một số công trình nghiên cứu về hình thức và đăng ký giao dịch còn đề cập đến hệ quả pháp lý của hợp đồng dưới góc độ nghĩa vụ công khai hóa sự thay đổi về tài sản, thông qua việc đăng ký biến động và cập nhật hồ sơ pháp lý. Tuy nhiên, các nội dung này thường được trình bày như hệ quả kỹ thuật của giao dịch, chưa được gắn kết một cách hệ thống với vấn đề hệ quả pháp lý của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

2.3. Đánh giá các kết quả nghiên cứu các vấn đề liên quan thực tiễn thực hiện quy định về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Thực tiễn thực hiện các quy định pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chưa được nghiên cứu một cách trực diện, hệ thống và chuyên sâu. Các vấn đề thực tiễn chủ yếu chỉ được đề cập gián tiếp, phân tán, thông qua các nghiên cứu về 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 nhất, các công trình nghiên cứu về CĐTS của vợ chồng mới chỉ phản ánh thực tiễn áp dụng pháp luật ở mức độ nguyên tắc, chưa đi sâu phân tích quá trình thực hiện cụ thể các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung trong đời sống pháp lý. Luận án của Nguyễn Văn Cừ (2005), Nguyễn Thị Lan (2023) và Nguyễn Thị Lan (2024) chủ yếu tập trung làm rõ ba quyền năng chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung và hệ quả pháp lý khi vi phạm, qua đó gián tiếp cho thấy nguồn gốc của nhiều tranh chấp phát sinh từ việc một bên vợ hoặc chồng tự ý xác lập giao dịch.

Thứ hai, một số bài viết và luận án chuyên sâu đã phản ánh những vướng mắc thực tiễn điển hình, nhưng chỉ tiếp cận theo từng lát cắt hẹp. Bài viết của Nguyễn Thị Hường (2021) và Nguyễn Thị Lê Huyền & Đỗ Thị Quỳnh Trang (2023) đã chỉ ra những khó khăn thực tiễn trong việc xác định phạm vi đại diện của vợ, chồng khi giao dịch với người thứ ba, đặc biệt trong các trường hợp tài sản chung đứng tên một bên hoặc là tài sản không phải đăng ký quyền sở hữu.

Thứ ba, các nghiên cứu về hợp đồng chuyển quyền sở hữu cụ thể (như chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, tặng cho tài sản) đã phản ánh khá rõ các vướng mắc thực tiễn liên quan đến hình thức, đăng ký và thời điểm có hiệu lực hợp đồng. Luận án của Nguyễn Văn Hiến (2017), Hà Hải (2023) và Lê Thị Giang (2019) cho thấy trong thực tiễn xét xử, nhiều hợp đồng liên quan đến tài sản chung của vợ chồng bị tuyên vô hiệu hoặc chỉ được công nhận hiệu lực một phần do vi phạm hình thức, thiếu chữ ký của một bên hoặc chưa hoàn tất thủ tục đăng ký.

Thứ tư, chưa có công trình nào nghiên cứu một cách hệ thống về thực tiễn thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng như một chỉnh thể, bao gồm toàn bộ quá trình từ xác lập hợp đồng, thực hiện hợp đồng đến xử lý hệ quả pháp lý phát sinh. So với các lĩnh vực khác của pháp luật hợp đồng, nghiên cứu thực tiễn về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng còn ít hơn đáng kể, chưa hình thành được các nhóm vấn đề điển hình, các dạng sai phạm phổ biến hay các xu hướng giải quyết ổn định trong thực tiễn xét xử.

2.4. Đánh giá các kết quả nghiên cứu về các vấn đề liên quan đến kiến nghị hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Các kiến nghị hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chưa được nghiên cứu một cách toàn diện và hệ thống. Phần lớn các công trình mới chỉ tiếp cận vấn đề này gián tiếp, thông qua việc phân tích các bất cập của pháp luật về giao dịch tài sản chung của vợ chồng, hiệu lực hợp đồng hoặc bảo vệ người thứ ba ngay tình, từ đó đưa ra những đề xuất mang tính định hướng chung.

Thứ nhất, trong các công trình nghiên cứu về CĐTS của vợ chồng, các kiến nghị hoàn thiện pháp luật chủ yếu tập trung vào việc làm rõ nguyên tắc định đoạt tài sản chung, yêu cầu về sự đồng ý của vợ chồng và cơ chế bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người phối ngẫu còn lại. Các nghiên cứu của Nguyễn Văn Cừ (2005), Nguyễn Thị Lan (2023, 2024) đều cho rằng pháp luật cần tiếp tục hoàn thiện các quy định liên quan đến phạm vi đại diện của vợ, chồng trong giao dịch với người thứ ba, cũng như cơ chế công khai hóa thông tin về CĐTS của vợ chồng.

Thứ hai, trong các nghiên cứu về hiệu lực và các trường hợp vô hiệu của hợp đồng liên quan đến tài sản chung, một số tác giả đã đề cập đến nhu cầu hoàn thiện pháp luật theo hướng thống nhất và rõ ràng hơn về điều kiện có hiệu lực của giao dịch do một bên vợ hoặc chồng xác lập. Các bài viết của Nguyễn Thị Hường (2021), Nguyễn Thị Lê Huyền (2023) và Đỗ Thị Quỳnh Trang (2023) cho rằng pháp luật cần có cơ chế cân bằng hợp lý hơn giữa bảo vệ người thứ ba ngay tình và bảo vệ quyền, lợi ích của vợ chồng, đặc biệt trong các trường hợp tài sản chung đứng tên một bên hoặc là tài sản không phải đăng ký quyền sở hữu.

Thứ ba, các công trình nghiên cứu về hợp đồng chuyển quyền sở hữu cụ thể như chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, tặng cho tài sản (Nguyễn Văn Hiến, 2017; Lê Thị Giang, 2019; Hà Hải, 2023) có đề xuất hoàn thiện pháp luật theo hướng làm rõ mối quan hệ giữa hình thức hợp đồng, đăng ký và hiệu lực pháp lý. Một số tác giả cho rằng cần thống nhất các quy định giữa BLDS, pháp luật đất đai và pháp luật nhà ở nhằm hạn chế tranh chấp phát sinh trong thực tiễn.

Thứ tư, xét tổng thể các công trình đã công bố, có thể nhận thấy rằng các kiến nghị hoàn thiện pháp luật liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng phần lớn mang tính khái quát. Đặc biệt, chưa có công trình nào tiếp cận việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trên cơ sở kết nối đồng bộ giữa pháp luật dân sự và pháp luật HN&GĐ, cũng như giữa các quy định về năng lực chủ thể, nội dung, hình thức, hiệu lực và hệ quả pháp lý của hợp đồng.

Từ những kết quả nghiên cứu nêu trên có thể khẳng định rằng, các kiến nghị hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng hiện nay

vẫn còn phân tán, thiếu tính hệ thống và chưa tương xứng với tính chất phức tạp của loại hợp đồng này trong thực tiễn.

3. Hệ thống các vấn đề nghiên cứu và định hướng nghiên cứu của luận án

3.1. Nghiên cứu vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

** Các học thuyết, lý thuyết pháp lý liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Như kết quả nghiên cứu ở mục 2.1 đã chỉ ra, cho đến nay chưa có hệ thống học thuyết độc lập về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong khoa học pháp lý Việt Nam cũng như trong các công trình nước ngoài. Các vấn đề lý luận mới chỉ được tiếp cận gián tiếp thông qua pháp luật hợp đồng, CĐTS vợ chồng và các lý thuyết bảo vệ lợi ích trong quan hệ gia đình.

Tuy nhiên, theo đánh giá của NCS, các học thuyết góp phần lý giải hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng hiện vẫn mang tính rời rạc, thiếu một trục liên kết chung để trả lời nhất quán các câu hỏi cốt lõi: vì sao tự do hợp đồng bị giới hạn nội tại bởi quan hệ hôn nhân; mức độ giới hạn đó được hợp thức hóa bằng cơ chế nào; và đâu là điểm cân bằng giữa bảo vệ vợ/chồng với an toàn giao lưu dân sự. Do đó, luận án cần tiếp tục triển khai theo hướng: (i) hệ thống hóa các học thuyết nền tảng thành một khung lý luận thống nhất; (ii) làm rõ nội dung hàm chứa của từng học thuyết khi đặt vào bối cảnh chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng; và (iii) xác lập cách thức vận dụng các học thuyết này để lý giải bản chất pháp lý, giới hạn định đoạt, cũng như yêu cầu bảo vệ lợi ích gia đình và người thứ ba.

** Quan điểm về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Như đã phân tích ở mục 2.1, các công trình hiện có tuy đề cập nhiều đến tài sản chung của vợ chồng, giao dịch liên quan đến tài sản chung, hoặc các hợp đồng chuyển quyền sở hữu (mua bán, tặng cho, trao đổi, vay), nhưng chưa coi hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là một đối tượng nghiên cứu độc lập với tư cách một loại hợp đồng dân sự đặc thù chịu sự chi phối đồng thời của pháp luật hợp đồng và pháp luật HN&GĐ. Vì vậy, quan điểm nghiên cứu hiện hành vẫn phân tán theo các lăng kính: (i) lăng kính CĐTS vợ chồng (nhấn vào nguyên tắc định đoạt); (ii) lăng kính hợp đồng dân sự (nhấn vào cấu trúc hợp đồng nói chung); (iii) lăng kính hiệu lực giao dịch và bảo vệ người thứ ba (nhấn vào xử lý giao dịch khi thiếu sự tham gia của một bên vợ/chồng).

Theo đánh giá của NCS, chính sự phân tán này làm cho nhiều vấn đề nền tảng chưa được giải quyết dứt điểm, đặc biệt là: (i) hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được nhận diện là "hợp đồng giữa ai với ai" (vợ chồng như một chủ thể đồng sở hữu hay là hai chủ thể độc lập cùng tham gia, một bên vợ hoặc chồng có thể là bên nhận chuyển quyền sở hữu không); (ii) tiêu chí nào để phân biệt trường hợp "vợ chồng cùng xác lập" với trường hợp "một bên xác lập" mà vẫn ràng buộc khối tài sản chung; và (iii) đường ranh giữa việc coi đây là một hợp đồng dân sự thông thường với việc coi đây là một loại hợp đồng cần chế độ đánh giá riêng.

Do đó, luận án cần tiếp tục triển khai theo hướng: (i) xây dựng quan điểm khoa học thống nhất về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng; (ii) làm rõ phạm vi và giới hạn của khái niệm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng; và (iii) xác lập tiêu chí phân loại các trường hợp giao kết (cùng xác lập/một bên xác lập) gắn với cơ chế đại diện, suy đoán, hoặc điều kiện về sự đồng thuận của vợ chồng.

** Các đặc trưng pháp lý của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Như mục 2.1 đã tổng hợp, các công trình nghiên cứu cho phép nhận diện một số đặc trưng quan trọng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, như: (i) chịu sự điều chỉnh đồng thời của pháp luật dân sự và pháp luật HN&GĐ; (ii) ý chí giao kết mang tính liên chủ thể; (iii) đối tượng hợp đồng gắn với tính phức tạp của khối tài sản chung và chế độ sở hữu; (iv) hình thức bị ràng buộc chặt chẽ (đặc biệt với bất động sản/tài sản phải đăng ký); (v) hiệu lực hợp đồng gắn với cơ chế bảo vệ vợ/chồng và người thứ ba ngay tình; (vi) nguy cơ tranh chấp cao.

Tuy nhiên, theo đánh giá của NCS, các đặc trưng này mới dừng lại ở mức mô tả, liệt kê và phân tán theo từng nhóm nghiên cứu, chưa phát triển thành một hệ thống tiêu chí có khả năng: (i) nhận diện chính xác hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong các tình huống giao dịch đa dạng; (ii) phân biệt với các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản thông thường khi cùng loại đối tượng (đặc biệt là quyền sử dụng đất, nhà ở); và (iii) giải thích được vì sao các đặc trưng đó kéo theo hệ quả pháp lý riêng (ví dụ: việc liên chủ thể trong ý chí dẫn đến yêu cầu đồng thuận; yêu cầu hình thức góp phần quyết định thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng hoặc phát sinh quyền sở hữu của chủ thể khác).

Do đó, luận án cần tiếp tục triển khai theo hướng: (i) chuẩn hóa các đặc trưng thành nhóm tiêu chí nhận diện có tính vận dụng; (ii) chỉ ra mối quan hệ nội tại giữa các đặc trưng (đặc trưng về ý chí, hình thức, hiệu lực và bảo vệ người thứ ba).

3.2. Nghiên cứu thực trạng pháp luật Việt Nam về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

** Thực trạng pháp luật Việt Nam về năng lực chủ thể của vợ chồng trong việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung*

Như đã tổng hợp ở mục 2.2, vấn đề năng lực chủ thể của vợ chồng khi tham gia hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung tuy đã được nhắc đến trong nhiều công trình nhưng chủ yếu dưới dạng lồng ghép vào nghiên cứu về CĐTS vợ chồng, điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự hoặc cơ chế bảo vệ người thứ ba ngay tình. Vì vậy, các nghiên cứu hiện có thường dừng lại ở việc mô tả mối liên hệ giữa năng lực hành vi dân sự theo BLDS với quyền định đoạt tài sản chung theo Luật HN&GĐ. Đồng thời, các nghiên cứu cũng nhấn mạnh yêu cầu phải có sự đồng ý của cả hai vợ chồng hoặc phân tích hệ quả khi thiếu sự đồng ý. Các nghiên cứu chưa tách bạch và hệ thống hóa năng lực chủ thể như một nội dung độc lập gắn trực tiếp với cấu trúc pháp lý của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung.

** Thực trạng pháp luật Việt Nam về cách thức xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Kết quả nghiên cứu cho thấy các công trình hiện có chủ yếu nhận diện hai cách thức xác lập hợp đồng: (i) vợ chồng cùng tham gia xác lập hợp đồng và (ii) một bên vợ hoặc chồng xác lập hợp đồng với người thứ ba trong một số tình huống nhất định nhằm bảo đảm an toàn giao dịch. Tuy nhiên, các nghiên cứu vẫn còn phân tán, thường chỉ làm rõ từng lát cắt riêng lẻ (như yêu cầu thể hiện ý chí chung, ngoại lệ đáp ứng nhu cầu thiết yếu, hay suy đoán quyền định đoạt để bảo vệ người thứ ba ngay tình) mà chưa xây dựng được một khuôn khổ phân tích thống nhất để xác định ranh giới giữa hai cách thức, điều kiện áp dụng và hệ quả pháp lý tương ứng. Vì vậy, luận án cần tiếp tục nghiên cứu thực trạng các quy định của pháp luật Việt Nam về vấn đề này.

** Thực trạng pháp luật Việt Nam về nội dung của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Các công trình nghiên cứu đã làm rõ khung nội dung cơ bản của hợp đồng chuyển quyền sở hữu như đối tượng hợp đồng, nghĩa vụ chuyển giao, nghĩa vụ thanh toán/hoàn trả và thời điểm chuyển quyền sở hữu; đồng thời các công trình nghiên cứu về CĐTS vợ chồng lại nhấn mạnh nguyên tắc bình đẳng, đồng chủ sở hữu và yêu cầu định đoạt vì lợi ích chung của gia đình. Tuy nhiên, kết quả nghiên cứu cũng cho thấy chưa có công trình nào hệ thống hóa nội dung hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Do đó, luận án cần tiếp tục nghiên cứu thực trạng pháp luật Việt Nam để làm rõ vấn đề này.

** Thực trạng pháp luật Việt Nam về hình thức của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Kết quả nghiên cứu đã cho thấy hình thức hợp đồng thường được các công trình tiếp cận theo logic chung của BLDS (lời nói, văn bản, hành vi; trường hợp bắt buộc về hình thức) và theo tính chất của đối tượng (đặc biệt với bất động sản và tài sản phải đăng ký), đồng thời gợi mở rằng ngoài yêu cầu văn bản, công chứng/chứng thực, đăng ký còn có vai trò kiểm soát sự tồn tại của sự đồng ý của vợ chồng và phòng ngừa nguy cơ một bên tự ý định đoạt. Tuy nhiên, khoảng trống lớn của nghiên cứu hiện tại là chưa luận giải hình thức hợp đồng như một đặc trưng gắn chặt với bản chất sở hữu chung hợp nhất và cơ chế cân bằng lợi ích trong giao dịch tài sản chung. Do đó, luận án cần tiếp tục nghiên cứu thực trạng các quy định hiện hành về vấn đề này.

** Thực trạng pháp luật Việt Nam về hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Các công trình nghiên cứu đã bàn đến hiệu lực hợp đồng theo các điều kiện chung của BLDS, bàn đến nguyên tắc định đoạt tài sản chung theo Luật HN&GĐ; thời điểm có hiệu lực gắn với công chứng, chứng thực và đăng ký trong một số hợp đồng cụ thể và bàn đến sự căng thẳng giữa bảo vệ người phối ngẫu còn lại với bảo vệ người thứ ba ngay tình. Tuy nhiên, kết quả nghiên cứu cũng cho thấy chưa có công trình nào phân tích toàn diện về hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng như một chỉnh thể, bao gồm đồng thời: điều kiện có hiệu lực đặc thù xuất phát từ CĐTS chung; thời điểm có hiệu lực trong quan hệ với hình thức, việc đăng ký cùng sự tham gia của vợ chồng; và cơ chế xử lý vô hiệu cùng hệ quả pháp lý đối với quan hệ giữa vợ và chồng và cả quan hệ với người thứ ba. Vì vậy, ở cấp độ luận án, cần tiếp tục nghiên cứu thực trạng pháp luật Việt Nam để xây dựng một cách tiếp cận thống nhất về hiệu lực của loại hợp đồng này.

** Thực trạng pháp luật Việt Nam về hệ quả pháp lý của việc xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Kết quả nghiên cứu cho thấy hệ quả pháp lý của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung thường được các công trình đề cập gián tiếp thông qua việc phân loại nghĩa vụ tài sản và trách nhiệm dân sự của vợ chồng, hoặc thông qua sự biến động của khối tài sản chung và vấn đề xác định lại tài sản chung và tài sản riêng của vợ, chồng sau giao dịch. Tuy nhiên, các nghiên cứu chủ yếu mới dừng ở việc chỉ ra các nhóm nghĩa vụ hoặc các khả năng biến động tài sản, mà chưa làm rõ được mối quan hệ logic và cơ chế pháp lý cụ thể liên kết trực tiếp giữa việc xác lập/thực hiện hợp đồng với sự hình thành nghĩa vụ chung và nghĩa vụ riêng về tài sản của vợ chồng, cũng như với quá trình tái cấu trúc khối tài sản chung sau khi chuyển quyền. Do đó, luận án cần tiếp tục nghiên

cứu thực trạng pháp luật Việt Nam để hệ thống hóa hệ quả pháp lý của hợp đồng như một nội dung độc lập.

3.3. Nghiên cứu kiến nghị hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Căn cứ vào nội dung của tiểu mục 2.4, có thể xác định rằng những nội dung cần giải quyết về kiến nghị hoàn thiện pháp luật và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trước hết xuất phát từ tình trạng các kiến nghị hiện nay còn rời rạc, thiếu hệ thống và chưa phản ánh đầy đủ đặc thù pháp lý của loại hợp đồng này. Trọng tâm của các kiến nghị hoàn thiện pháp luật cần đặt vào việc làm rõ địa vị pháp lý đặc thù của vợ chồng với tư cách là đồng chủ sở hữu hợp nhất khi tham gia hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung, từ đó cụ thể hóa các quy định về năng lực chủ thể, phạm vi đại diện, yêu cầu về sự đồng ý của vợ chồng, cũng như các giới hạn pháp lý đối với việc một bên vợ hoặc chồng tự mình xác lập hợp đồng với người thứ ba. Đồng thời, cần tiếp tục hoàn thiện các quy định về nội dung, hình thức và hiệu lực của hợp đồng theo hướng phân định rõ ràng hơn giữa hiệu lực của hợp đồng đối với quan hệ nội bộ vợ chồng và hiệu lực của hợp đồng trong quan hệ với người thứ ba, đặc biệt trong bối cảnh pháp luật ngày càng nhấn mạnh yêu cầu bảo vệ an toàn giao dịch và người thứ ba ngay tình.

3.4. Khoảng trống nghiên cứu và những vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu

Kết quả tổng quan tình hình nghiên cứu cho thấy các công trình đã công bố tạo lập được nền tảng lý luận và vật liệu thực tiễn đáng kể, nhưng khoảng trống nghiên cứu vẫn hiện hữu trên bốn phương diện: lý luận, pháp luật thực định, thực tiễn áp dụng và bối cảnh vận hành mới của giao dịch. Việc nhận diện rõ các khoảng trống này vừa là cơ sở xác định phạm vi giải quyết của Luận án, vừa là căn cứ phân định những vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu sau khi Luận án hoàn thành.

Thứ nhất, về phương diện lý luận, chưa có công trình nào xây dựng hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng thành một đối tượng nghiên cứu độc lập với hệ khái niệm, đặc trưng và tiêu chí phân loại riêng. Việc nghiên cứu này sẽ trả lời được câu hỏi: hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được xác lập giữa ai với ai, vợ chồng là một chủ thể đồng sở hữu hay hai chủ thể độc lập cùng tham gia, và tiêu chí nào phân biệt trường hợp hai vợ chồng cùng xác lập với trường hợp một bên xác lập nhân danh khối tài sản chung.

Thứ hai, về phương diện pháp luật thực định, các công trình hiện có xử lý từng lát cắt của chế định thay vì hệ thống hóa toàn bộ. Theo nghiên cứu của NCS, chưa có công trình nào đặt các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 trong một cấu trúc thống nhất theo vòng đời hợp đồng, để từ đó chỉ ra sự thiếu nhất quán giữa quy định về hình thức, về sự đồng thuận của vợ chồng và về hệ quả pháp lý của giao dịch không có sự tham gia của một bên.

Thứ ba, về phương diện thực tiễn áp dụng pháp luật, phần lớn các công trình dừng ở việc bình luận bản án riêng lẻ hoặc khái quát một vài nhóm vướng mắc, chưa có nghiên cứu hệ thống trên tập hợp bản án trong giai đoạn từ năm 2015 đến nay để nhận diện cách thức Tòa án xử lý các tình huống thiếu sự đồng thuận của vợ chồng, đặc biệt là việc lựa chọn giữa vô hiệu toàn bộ và vô hiệu một phần giao dịch.

Thứ tư, về bối cảnh vận hành của giao dịch, chưa có công trình nào nghiên cứu loại hợp đồng này trong điều kiện chuyển đổi số, mặc dù Luật Giao dịch điện tử năm 2023 đã thừa nhận giá trị pháp lý của thông điệp dữ liệu, trong khi Điều 400 Bộ luật

Dân sự năm 2015 chưa có quy định riêng về thời điểm giao kết hợp đồng điện tử và Điều 34, Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 vẫn được thiết kế chủ yếu cho phương thức giao kết trực tiếp.

Từ các khoảng trống trên, Luận án xác định bốn nhóm vấn đề thuộc phạm vi giải quyết của mình, tương ứng với kết cấu các chương: xây dựng khái niệm, đặc trưng, bản chất và tiêu chí phân loại của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng (Chương 1); hệ thống hóa và đánh giá thực trạng quy định pháp luật Việt Nam hiện hành theo bốn trục xác lập, hiệu lực, thực hiện và chấm dứt hợp đồng (Chương 2); nhận diện các vướng mắc trong thực tiễn áp dụng pháp luật và lý giải nguyên nhân của chúng (Chương 3); đề xuất hệ thống kiến nghị hoàn thiện pháp luật và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật, bao gồm giải pháp về cơ chế thực thi trong bối cảnh chuyển đổi số (Chương 3).

Bên cạnh đó, do giới hạn về dung lượng và phạm vi nghiên cứu đã xác định, một số vấn đề cần được tiếp tục nghiên cứu sau khi Luận án hoàn thành. Bao gồm:

- Các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có yếu tố nước ngoài, bao gồm việc xác định luật áp dụng và thẩm quyền giải quyết tranh chấp.
- Sự tương tác giữa loại hợp đồng này với chế độ tài sản của vợ chồng theo thỏa thuận, chế độ đã được ghi nhận nhưng chưa được nghiên cứu đầy đủ trong mối liên hệ với hợp đồng chuyển quyền sở hữu.
- Các loại tài sản hình thành trong điều kiện kinh tế số như tài sản trí tuệ, dữ liệu và tài sản số, đặt ra vấn đề xác định tài sản chung và phương thức chuyển quyền chưa có tiền lệ trong pháp luật hiện hành.
- Công chứng điện tử, đăng ký trực tuyến và xác thực điện tử trong giao dịch tài sản của vợ chồng, đòi hỏi cách tiếp cận liên ngành giữa pháp luật dân sự, pháp luật hôn nhân và gia đình với pháp luật về giao dịch điện tử.
- Khía cạnh tố tụng và thi hành án đối với tranh chấp phát sinh từ loại hợp đồng này, vốn chỉ được đề cập ở mức độ cần thiết trong Luận án.

4. Câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu

Câu hỏi 1: Trong khoa học pháp lý hiện nay đã có quan điểm về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng hay chưa?

Giả thuyết nghiên cứu: Trong khoa học pháp lý Việt Nam hiện nay đã xuất hiện một số quan điểm liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Tuy nhiên, các quan điểm này còn mang tính phân tán, chưa được xây dựng một cách hệ thống và chủ yếu được tiếp cận gián tiếp thông qua các nghiên cứu về CĐTS của vợ chồng hoặc về hợp đồng chuyển quyền sở hữu nói chung. Chưa có công trình nào nghiên cứu một cách chuyên biệt, toàn diện và thống nhất về khái niệm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng với tư cách là một loại hợp đồng dân sự đặc thù. Thực trạng này dẫn đến khoảng trống nhất định trong lý luận, ảnh hưởng đến việc nhận diện bản chất pháp lý, điều kiện có hiệu lực và cơ chế áp dụng pháp luật đối với loại hợp đồng này trong thực tiễn, qua đó đặt ra yêu cầu cần thiết phải nghiên cứu và luận giải một cách có hệ thống trong khuôn khổ luận án.

Kết quả nghiên cứu dự kiến: Luận án dự kiến xác lập bức tranh tổng quan có hệ thống về các quan điểm trong khoa học pháp lý Việt Nam liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, chỉ ra các hướng tiếp cận gián tiếp đang chi phối (từ CĐTS vợ chồng, giao dịch định đoạt tài sản, hợp đồng chuyển quyền sở hữu nói chung). Trên cơ sở đó, luận án dự kiến khẳng định khoảng trống nghiên cứu

hiện hữu và đề xuất một khung lý luận thống nhất để nhận diện loại hợp đồng này như một hợp đồng dân sự đặc thù, làm cơ sở cho việc phân tích điều kiện có hiệu lực và cơ chế áp dụng pháp luật trong các chương tiếp theo.

Câu hỏi 2: Những học thuyết pháp lý nào chi phối việc ghi nhận và điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng?

Giả thuyết nghiên cứu: Việc ghi nhận và điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chịu sự chi phối của nhiều học thuyết pháp lý khác nhau, trong đó nổi bật là học thuyết tự do hợp đồng, học thuyết sở hữu chung hợp nhất, học thuyết bảo vệ chủ thể yếu thế trong quan hệ gia đình, học thuyết bình đẳng giới và học thuyết bảo vệ lợi ích gia đình. Sự đan xen của các học thuyết này vừa tạo cơ sở cho việc thừa nhận quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng, vừa đặt ra các giới hạn pháp lý cần thiết nhằm bảo đảm cân bằng lợi ích giữa các chủ thể trong và ngoài quan hệ hôn nhân.

Kết quả nghiên cứu dự kiến: Luận án dự kiến xác định và hệ thống hóa các học thuyết chi phối việc ghi nhận và điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, đồng thời chỉ ra cơ chế tác động của từng học. Trên cơ sở đó, luận án dự kiến xây dựng mô hình cân bằng giữa tự do hợp đồng và các yêu cầu bảo vệ trong quan hệ gia đình (chẳng hạn như bảo vệ chủ thể yếu thế, bình đẳng giới, lợi ích gia đình, và an toàn giao dịch với người thứ ba).

Câu hỏi 3: Cơ sở lý luận và pháp lý của việc ghi nhận hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là gì?

Giả thuyết nghiên cứu: Cơ sở của việc ghi nhận hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được hình thành trên nền tảng quyền sở hữu chung hợp nhất, nguyên tắc bình đẳng giữa vợ và chồng trong quan hệ tài sản, cũng như nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận trong pháp luật dân sự. Đồng thời, việc ghi nhận này còn nhằm đáp ứng yêu cầu bảo đảm an toàn pháp lý cho giao dịch, bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba ngay tình và phù hợp với xu hướng phát triển của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Kết quả nghiên cứu dự kiến: Luận án dự kiến làm rõ các nền tảng lý luận (sở hữu chung hợp nhất; nguyên tắc bình đẳng vợ chồng; nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận) và cơ sở pháp lý để thừa nhận loại hợp đồng này trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Đồng thời, luận án dự kiến chứng minh rằng việc ghi nhận không chỉ nhằm bảo đảm quyền định đoạt của vợ chồng, mà còn nhằm thiết lập cơ chế ổn định giao lưu dân sự, bảo vệ người thứ ba ngay tình và đáp ứng yêu cầu vận hành của kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Câu hỏi 4: Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được quy định như thế nào trong hệ thống pháp luật Việt Nam hiện hành?

Giả thuyết nghiên cứu: Pháp luật Việt Nam hiện hành điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng thông qua các quy định phân tán trong BLDS và Luật HN&GĐ, tập trung vào ba nhóm nội dung cơ bản: (i) xác lập hợp đồng; (ii) thực hiện hợp đồng; (iii) chấm dứt hợp đồng.

Kết quả nghiên cứu dự kiến: Luận án dự kiến thiết lập khung pháp lý về các quy định hiện hành điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, chỉ ra tính phân tán và mối quan hệ tương tác giữa BLDS và Luật HN&GĐ (cùng các luật chuyên ngành có liên quan). Trên nền tảng đó, luận án dự kiến phân nhóm các quy phạm theo bốn trục nội dung (các quy định về xác lập, hiệu lực, thực hiện, chấm dứt

hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng) và chỉ ra những điểm thiếu thống nhất, còn hạn chế và vướng mắc trong quy định của pháp luật hiện hành.

Câu hỏi 5: Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng hiện nay có gặp những vướng mắc, bất cập gì?

Giả thuyết nghiên cứu: Thực tiễn áp dụng pháp luật cho thấy còn nhiều vướng mắc trong việc xác định hiệu lực của hợp đồng, bảo vệ quyền lợi của vợ hoặc chồng không trực tiếp tham gia giao dịch, cũng như giải quyết xung đột lợi ích giữa vợ chồng và bên thứ ba. Những bất cập này xuất phát từ cả hạn chế của quy định pháp luật lẫn sự thiếu thống nhất trong nhận thức và áp dụng pháp luật của các chủ thể có thẩm quyền.

Kết quả nghiên cứu dự kiến: Luận án dự kiến nhận diện và mô tả có minh chứng các nhóm vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật: (i) vướng mắc về xác định hiệu lực hợp đồng khi thiếu chữ ký/thiếu đồng ý; (ii) khó khăn trong bảo vệ người vợ/chồng không tham gia giao dịch; (iii) xung đột lợi ích giữa vợ chồng và người thứ ba; (iv) thiếu thống nhất trong nhận thức và áp dụng pháp luật của cơ quan có thẩm quyền. Từ đó, luận án dự kiến chỉ ra nguyên nhân kép: vừa do cấu trúc quy phạm còn thiếu rõ ràng, vừa do cơ chế áp dụng và hướng dẫn thực thi chưa thống nhất.

Câu hỏi 6: Cần có những kiến nghị, giải pháp nào để hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng?

Giả thuyết nghiên cứu: Để khắc phục các bất cập nêu trên, cần xây dựng một hệ thống giải pháp mang tính toàn diện, bao gồm hoàn thiện quy định pháp luật theo hướng rõ ràng, thống nhất và khả thi; nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật của cơ quan có thẩm quyền; đồng thời tăng cường nhận thức pháp lý của vợ chồng và các chủ thể tham gia giao dịch nhằm bảo đảm an toàn pháp lý và công bằng trong quan hệ tài sản của vợ chồng.

Kết quả nghiên cứu dự kiến: Luận án dự kiến xây dựng hệ thống giải pháp hoàn thiện theo ba tầng: (1) giải pháp lập pháp; (2) giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật; (3) giải pháp về cơ chế thực thi pháp luật. Kết quả hướng tới mục tiêu kép: tăng an toàn pháp lý của giao dịch và bảo đảm công bằng, ổn định trong quan hệ tài sản vợ chồng.

CHƯƠNG 1
NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN 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 *"đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo tự do cá nhân và định hình cuộc sống của mỗi người"*[2]. Theo John Locke, *"mỗi người đều có quyền sở hữu đối với tài sản của chính bản thân mình; không ai có quyền đối với nó ngoài chính người đó"*[3]. Từ lập luận này, có thể thấy rằng quyền sở hữu không chỉ là quan hệ giữa con người và vật, mà trước hết là một quyền năng pháp lý gắn với tư cách chủ thể, cho phép cá nhân chi phối các lợi ích vật chất và tinh thần thuộc về mình. Cách tiếp cận này đã đặt nền móng cho việc coi quyền sở hữu là một vật quyền – một quyền tuyệt đối, có hiệu lực đối kháng với mọi chủ thể khác trong xã hội.

Trong nhiều văn kiện quốc tế, quyền sở hữu (hoặc quyền đối với tài sản/possessions) được nhìn nhận như một quyền trung tâm của nhóm quyền tài sản. Theo Khoản 1 Điều 17 Tuyên ngôn Quốc tế Nhân quyền năm 1948 ghi nhận: *"Ai cũng có quyền sở hữu, hoặc riêng tư hoặc hùn hiệp với với người khác"*[4]. Cũng trong Tuyên ngôn này, quyền sở hữu không chỉ được ghi nhận như một khả năng "có tài sản", mà còn gắn với yêu cầu chống lại sự tước đoạt tuỳ tiện: *"Không ai có thể bị tước đoạt tài sản một cách độc đoán"* (Khoản 2 Điều 17). Nếu Tuyên ngôn này để nền móng cho quyền sở hữu dưới góc độ quyền con người ở bình diện toàn cầu, thì trong khu vực châu Âu, Công ước châu Âu về quyền con người (ECHR) và Nghị định thư số 1 dùng khái niệm possessions (tài sản/những quyền lợi có giá trị tài sản) mà cụ thể là: *"Mọi cá nhân hoặc pháp nhân đều có quyền hưởng thụ một cách yên ổn đối với tài sản của mình"*[5]. Nhận định này khẳng định quyền tài sản là quyền cơ bản, được bảo đảm cho mọi chủ thể với địa vị pháp lý bình đẳng, đồng thời nhấn mạnh yêu cầu bảo vệ sự ổn định và an toàn pháp lý trong việc thực hiện các quyền năng của chủ sở hữu tài sản. Đương nhiên, quyền này không mang tính tuyệt đối mà có thể bị hạn chế trong những trường hợp luật định vì lợi ích công cộng và theo các điều kiện do pháp luật quy định.

Ở Việt Nam, theo Từ điển Luật học, quyền sở hữu được hiểu là: *"(1) Phạm trù pháp lý phản ánh các quan hệ sở hữu trong chế độ sở hữu nhất định; (2) Tổng hợp các quy phạm pháp luật về vấn đề sở hữu tồn tại trong xã hội tại thời điểm lịch sử nhất định (theo nghĩa khách quan). Các quy phạm pháp luật về vấn đề sở hữu bao gồm những*

---

[2] Nguyễn Văn Quân (2025), Vai trò của pháp quyền đối với quyền sở hữu, Tạp chí Khoa học Pháp lý Việt Nam số 10 (194), tr. 13

[3] Nguyên văn: "Every man has a property in his own person; this nobody has any right to but himself". Tài liệu: Locke, J. (1689), *Second treatise of government*, Project Gutenberg, nội dung được đăng tải trên website: https://www.gutenberg.org/files/7370/7370-h/7370-h.htm (truy cập lần cuối ngày 11/9/2025)

[4] Đại Hội đồng Liên Hiệp quốc (1948), Tuyên ngôn Quốc tế Nhân quyền, truy cập tại website: https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Quyen-dan-su/Tuyen-ngon-quoc-te-nhan-quyen-1948-65774.aspx?dll=true (truy cập lần cuối ngày 11/9/2025)

[5] Nguyên văn: "Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions". Điều 1 Nghị định thư số 1 của Công ước Châu Âu về Nhân quyền (ECHR), link toàn văn: https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/convention_eng (truy cập lần cuối ngày 11/9/2025)

nhóm quy phạm về: các hình thức sở hữu; nội dung quyền sở hữu; cách thức, biện pháp dịch chuyển quyền sở hữu ở các hình thức sở hữu khác nhau; bảo vệ quyền sở hữu; (3) Quyền của chủ thể đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của mình (theo nghĩa chủ quan) bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật. Quyền sở hữu là chế định pháp luật dân sự, là quan hệ pháp luật dân sự, trong đó các yếu tố cấu thành gồm chủ thể, khách thể, nội dung"[6]. Định nghĩa trên cho thấy quyền sở hữu được tiếp cận như một khái niệm mang tính chuẩn tắc, phản ánh đầy đủ vị trí và vai trò của quyền sở hữu trong hệ thống pháp luật dân sự. Theo đó, quyền sở hữu trước hết được xác định là phạm trù pháp lý phản ánh các quan hệ sở hữu trong một chế độ sở hữu nhất định, qua đó khẳng định quyền sở hữu luôn gắn với những điều kiện kinh tế – xã hội và trật tự pháp lý cụ thể. Đồng thời, quyền sở hữu còn được hiểu theo nghĩa khách quan như một tổng thể các quy phạm pháp luật điều chỉnh vấn đề sở hữu, bao gồm các quy định về hình thức sở hữu, nội dung quyền sở hữu, cơ chế dịch chuyển quyền sở hữu và biện pháp bảo vệ quyền sở hữu, thể hiện quyền sở hữu như một chế định trung tâm của pháp luật dân sự. Bên cạnh đó, quyền sở hữu theo nghĩa chủ quan được nhìn nhận là tổng hợp các quyền năng pháp lý của chủ thể đối với tài sản, bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt theo quy định của pháp luật.

Trong khoa học pháp lý, quyền sở hữu là "một vật quyền mẫu mực và trở thành trung tâm của luật dân sự"[7]. Có quan điểm cho rằng: *"Vật quyền là một khái niệm của Luật Latinh, được dùng để chỉ quyền có thể được thực hiện trực tiếp và ngay tức khắc trên một vật. Quan hệ vật quyền trên nguyên tắc hình thành từ hai yếu tố: chủ thể của quyền (con người) và đối tượng của quyền (vật)"*[8]. Vật quyền mang bản chất là một quyền đối vật[9], là quyền chi phối trực tiếp của một người đối với một vật[10]. Trên phương diện lý luận, vật quyền xác lập mối quan hệ pháp lý trực tiếp giữa chủ thể có quyền và tài sản, qua đó cho phép chủ thể chi phối trực tiếp tài sản mà không cần thông qua hành vi của người khác. Trong quan hệ vật quyền, không cần sự tham gia hay vai trò của bất kỳ một chủ thể nào khác vì chính chủ thể quyền tác động vào vật để thỏa mãn quyền lợi của chính họ[11]. Tính đối vật của vật quyền thể hiện ở khả năng chủ thể tự mình thực hiện các quyền năng đối với tài sản như chiếm giữ, sử dụng, bảo quản và duy trì tình trạng của tài sản. 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.

---

[6] Viện Khoa học Pháp lý – Bộ Tư pháp (2006), *Từ điển Luật học*, Nxb. Từ điển Bách khoa & Nxb. Tư pháp, tr. 653, 654

[7] Ngô Huy Cương (2009), *Những bất cập về khái niệm tài sản, phân loại tài sản của Bộ luật Dân sự 2005 và định hướng cải cách*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 22 (159)/Kỳ 2, tháng 11, tr. 24

[8] Nguyễn Ngọc Điện (2011), *Lợi ích của việc xây dựng chế định vật quyền đối với việc hoàn thiện hệ thống pháp luật tài sản*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp số 2+3 (187+188), tr. 187

[9] CSDL Khoa học – Đại học Huế (csdlkhoahoc.hueuni.edu.vn), file PDF: https://csdlkhoahoc.hueuni.edu.vn/data/2022/10/Hoc_thuyet_vat_quyen_va_viec_xay_dung_che_dinh_vat_quyen.pdf

[10] Nguyễn Minh Oanh (2018), *Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*, Sách chuyên khảo, Nxb. Công an nhân dân, tr. 15

[11] Nguyễn Minh Tuấn (2016, chủ biên), *Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật Dân sự năm 2015*, Nxb. Tư pháp, tr. 181

"Chuyển quyền sở hữu" là một thuật ngữ thông dụng trong pháp luật về tài sản, xuất hiện thường xuyên trong các giao dịch dân sự, cũng như trong hoạt động đăng ký và lưu thông tài sản. Khái niệm chuyển quyền sở hữu đã được nghiên cứu trong nhiều công trình khoa học dưới các góc độ khác nhau. Chẳng hạn, theo Từ điển Tiếng Việt, quyền được hiểu là *"điều mà pháp luật hoặc xã hội công nhận cho được hưởng, được làm, được đòi hỏi"*; quyền sở hữu là: *"quyền chiếm hữu và sử dụng tài sản theo quy định của pháp luật"*[12]; chuyển là *"(1) Thay đổi hoặc làm thay đổi vị trí, phương hướng, trạng thái, tình hình, v.v. đến hoặc sang một vị trí, phương hướng, trạng thái, tình hình khác; (2) Có sự vận động, đổi khác, không còn đứng yên hoặc giữ nguyên trạng thái cũ nữa; (3) Làm trung gian giữa người gửi và người nhận"*[13]. Khi kết hợp với danh từ "quyền sở hữu", thuật ngữ "chuyển quyền sở hữu" hàm chứa ý nghĩa về sự thay đổi chủ thể nắm giữ các quyền năng pháp lý đối với tài sản. Điều đáng chú ý là cách lý giải này đã vượt ra khỏi ý nghĩa vật lý đơn thuần của từ "chuyển" (di chuyển không gian) để chỉ sự thay đổi về mặt pháp lý - một chủ thể từ bỏ các quyền năng chiếm hữu, sử dụng và định đoạt, và một chủ thể khác tiếp nhận các quyền năng đó. Sự chuyển hóa từ hành vi vật chất sang hiệu lực pháp lý này phản ánh bản chất trừu tượng của quyền sở hữu trong pháp luật dân sự hiện đại. Cách tiếp cận từ ngôn ngữ học này cũng nhấn mạnh động cơ của hành vi chuyển quyền sở hữu thường nhằm mục đích định đoạt tài sản theo ý chí tự nguyện của chủ sở hữu, như trong các giao dịch dân sự mua bán, tặng cho, trao đổi, vay.

Chuyển quyền sở hữu là một thuật ngữ được sử dụng phổ biến, không riêng gì tại Việt Nam. Gốc Latin của thuật ngữ này là "translation domini", tương ứng với tiếng Anh là "transfer of ownership". Trong Từ điển Merriam – Webster, "quyền sở hữu" (ownership) được định nghĩa ngay ở mục từ là tình trạng, mối quan hệ hoặc sự kiện của việc một người là chủ sở hữu[14]. Định nghĩa này tập trung vào trạng thái pháp lý của việc một chủ thể được xem là chủ sở hữu, tức là mối quan hệ pháp lý giữa chủ thể và tài sản mà pháp luật công nhận là quyền sở hữu. Trong khi đó, thuật ngữ "chuyển giao" (transfer) khi được dùng trong ngữ cảnh liên quan đến quyền tài sản được định nghĩa là sự chuyển nhượng quyền, danh nghĩa hoặc lợi ích đối với tài sản bất động sản hoặc động sản từ người này sang người khác[15]. Định nghĩa này làm rõ rằng việc chuyển giao không đơn thuần là sự di chuyển vật lý, mà là sự dịch chuyển các tư cách pháp lý hoặc lợi ích gắn với tài sản. Trên những cơ sở này, có thể thấy, chuyển quyền sở hữu là một quá trình pháp lý phức tạp, liên quan đến sự chuyển dịch của các quyền năng pháp lý được công nhận và bảo vệ bởi hệ thống luật pháp.

Ngoài ra, trong Từ điển Cambridge, chuyển quyền sở hữu (change of ownership) được định nghĩa là một quy trình pháp lý khiến ai đó trở thành chủ sở hữu chính thức mới của bất động sản, doanh nghiệp hoặc phương tiện[16]. Định nghĩa này đặc biệt nhấn mạnh vào hai yếu tố: *thứ nhất,* tính chất quy trình pháp lý chứ không phải hành vi tự phát; *thứ hai,* kết quả là sự công nhận chính thức ngụ ý rằng chuyển quyền sở hữu không chỉ là thỏa thuận riêng tư giữa các bên mà còn cần sự thừa nhận của hệ thống pháp luật và có thể là của cơ quan nhà nước. Điều này phù hợp với thực tiễn pháp luật ở nhiều quốc gia, trong đó chuyển quyền sở hữu đối với một số loại tài sản quan trọng (đặc biệt

[12] GS. Hoàng Phê (2003), *Từ điển Tiếng Việt,* Viện Ngôn ngữ học, Nxb. Đà Nẵng, tr. 815
[13] GS. Hoàng Phê (2018), *Từ điển Tiếng Việt,* Viện Ngôn ngữ học, Nxb. Hồng Đức, tr. 236. 237
[14] https://www.merriam-webster.com/dictionary/ownership (truy cập lần cuối ngày 11/9/2025)
[15] https://www.merriam-webster.com/dictionary/transfer (truy cập lần cuối ngày 11/9/2025)
[16] https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/change-of-ownership (truy cập ngày 11/9/2025)

là bất động sản) phải trải qua các thủ tục hành chính như đăng ký, công chứng để có hiệu lực đầy đủ. Mặt khác, trong Từ điển Oxford English Dictionary, "transfer" định nghĩa danh từ với phạm vi rộng hơn, là: (1) hành vi chuyển giao hoặc thực tế được chuyển giao; (2) sự chuyển dời từ nơi này, người này sang nơi khác, người khác; (3) sự chuyển giao/sự truyền tải[17]. Cách định nghĩa này phản ánh một góc nhìn toàn diện hơn, bao gồm cả khía cạnh hành vi và khía cạnh kết quả, đồng thời mở rộng ứng dụng của thuật ngữ không chỉ trong lĩnh vực tài sản mà còn trong nhiều ngữ cảnh pháp lý khác.

Trong pháp luật của các quốc gia thuộc hệ thống Civil law, chuyển quyền sở hữu về cơ bản được xác lập trên cơ sở sự thỏa thuận ý chí của các bên, còn việc giao vật hoặc đăng ký chủ yếu có ý nghĩa trong việc thực hiện hoặc công khai hóa quyền. Cách tiếp cận này được thể hiện điển hình trong pháp luật Pháp. Chẳng hạn, theo Điều 1583 Bộ luật Dân sự Pháp, *"việc mua bán được coi là hoàn thành và quyền sở hữu vật được chuyển từ bên bán sang cho bên mua, sau khi hai bên đã thoả thuận về vật bán và giá cả, dù vật chưa được giao và tiền chưa được trả"*[18]. Quy định này cho thấy pháp luật Pháp tách bạch rõ thời điểm chuyển quyền sở hữu với thời điểm chuyển giao chiếm hữu, đồng thời đặt trọng tâm vào sự gặp gỡ ý chí như căn cứ làm phát sinh hiệu lực pháp lý của việc chuyển quyền. Trên thực tế, cách tiếp cận này bảo vệ người mua trong quan hệ với người bán, bởi ngay từ thời điểm thỏa thuận, người mua đã được coi là chủ sở hữu và có thể yêu cầu thực hiện nghĩa vụ giao vật hoặc áp dụng các biện pháp bảo vệ quyền sở hữu khi cần thiết. Hoặc cũng tiếp cận chuyển quyền sở hữu theo hướng tương tự, Điều 176 BLDS Nhật Bản quy định rằng việc xác lập và chuyển giao vật quyền chỉ có hiệu lực khi có sự thể hiện ý chí của các bên[19]. Theo đó, việc chuyển quyền sở hữu không phụ thuộc vào hành vi giao vật thực tế. Nhưng khác với mô hình đồng thuận thuần túy của pháp luật Pháp và Nhật Bản, pháp luật Đức, dù vẫn thuộc hệ thống Civil law, lại lựa chọn một cách tiếp cận chặt chẽ hơn. Theo Điều 929 BLDS Đức, để chuyển quyền sở hữu đối với động sản, cần đồng thời có sự thỏa thuận của các bên về việc chuyển quyền sở hữu và việc giao vật cho bên nhận; trong trường hợp bên nhận đã chiếm hữu tài sản, thì chỉ cần sự thỏa thuận về việc chuyển quyền sở hữu là đủ[20]. Quy định này cho thấy pháp luật Đức yêu cầu sự kết hợp giữa ý chí chuyển quyền và hành vi giao vật. Cách tiếp cận này góp phần tăng cường an toàn giao dịch và bảo vệ bên thứ ba, nhưng cũng làm cho cấu trúc pháp lý của việc chuyển quyền sở hữu trở nên phức tạp hơn.

Ngược lại, trong hệ thống Common law, chuyển quyền sở hữu thường được gắn chặt với hành vi giao vật thực tế và ý định chuyển quyền của các bên. Chẳng hạn, trong Pháp luật Anh, Khoản 1 Điều 18 Luật Bán Hàng hoá năm 1979 quy định rằng quyền sở hữu hàng hóa được chuyển cho người mua vào thời điểm mà các bên có ý định cho nó chuyển, và trong trường hợp hợp đồng mua bán không điều kiện đối với hàng hóa cụ thể ở trạng thái có thể giao, quyền sở hữu chuyển sẽ được chuyển tại thời điểm giao kết hợp đồng [21]. Mặc dù quy định này thừa nhận vai trò của ý chí, nhưng trong thực tiễn áp dụng, việc giao hàng vẫn được xem là dấu hiệu rõ ràng và quan trọng nhất để xác định ý định chuyển quyền sở hữu, bởi nó tạo ra một sự kiện công khai, dễ chứng minh và có giá trị bảo vệ bên thứ ba. Tương tự, pháp luật Hoa Kỳ, thông qua Bộ luật Thương mại

---

[17] https://www.oed.com/dictionary/transfer_n?tab=meaning_and_use#17934758 (truy cập ngày 11/9/2025)
[18] Đại sứ quán Pháp tại Việt Nam (2018), Bản dịch Bộ luật Dân sự Pháp, tr. 334
[19] Điều 176 BLDS Nhật Bản, truy cập tại website: https://www.japaneselawtranslation.go.jp/en/laws/view/3494/en
[20] Điều 929 BLDS Đức, tuy cập tại website: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__929.html
[21] Khoản 1 Điều 18 Luật Bán Hàng hoá năm 1979, truy cập tại website: https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1979/54/section/18

Thống nhất Hoa Kỳ, tiếp cận chuyển quyền sở hữu theo hướng linh hoạt nhưng vẫn nhấn mạnh yếu tố giao vật. Theo Điều 2 – 401, trừ khi các bên có thỏa thuận khác, quyền sở hữu được chuyển cho người mua tại thời điểm và địa điểm mà người bán hoàn thành nghĩa vụ chuyển giao vật chất của mình[22]. Quy định này cho phép các bên tự do thỏa thuận về thời điểm chuyển quyền sở hữu, song trong trường hợp không có thỏa thuận, pháp luật mặc nhiên gắn việc chuyển quyền với hành vi giao vật, nhằm bảo đảm tính minh bạch và khả năng chứng minh trong giao dịch.

Như vậy, có thể hiểu, 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.

Hiện nay, trong khoa học pháp lý hiện đại, quyền sở hữu không còn được nhìn nhận đơn thuần như mối quan hệ giữa con người và vật, mà trước hết là một quan hệ xã hội được pháp luật ghi nhận và bảo vệ. Theo GS. A.M. Honoré, quyền sở hữu đầy đủ (full ownership) không phải là một quyền đơn lẻ mà là một tập hợp bao gồm: Quyền chiếm hữu (the right to possess); Quyền sử dụng (the right to use); Quyền khai thác công dụng (the right to manage); Quyền hưởng hoa lợi, lợi tức (the right to income); Quyền đối với vốn (the right to capital); Quyền được bảo vệ trước sự tước đoạt tuỳ tiện (the right to security); Quyền để lại thừa kế/Quyền truyền lại (transmissibility); Không có thời hạn (absence of term); Cấm lạm dụng quyền sở hữu (prohibition of harmful use); Tính chất có thể bị tịch thu/cưỡng chế thi hành (liability to execution); Tính chất quyền dư. (residuary character)[23]. Lý thuyết này cho thấy sở hữu mang bản chất xã hội – pháp lý, và nội dung của quyền sở hữu phụ thuộc vào bối cảnh quan hệ xã hội mà nó tồn tại. Khi đặt trong khuôn khổ hôn nhân, quyền sở hữu đối với tài sản tất yếu chịu sự chi phối của các giá trị đặc thù của quan hệ vợ chồng. Ngoài ra, theo GS. Mary Ann Glendon, trong bối cảnh các hệ thống pháp luật gia đình hiện đại, việc phân chia tài sản khi ly hôn ngày càng thừa nhận vai trò của hôn nhân như một hình thức cộng tác kinh tế (economic partnership), trong đó cả hai vợ chồng đều có đóng góp và chia sẻ kết quả[24]. Quan điểm này cũng được phát triển trong các công trình sau đó của bà về cải cách luật gia đình thập niên 1980. Cách tiếp cận này có ý nghĩa đối với việc nghiên cứu hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, bởi nếu tài sản là kết quả của sự cộng tác kinh tế giữa hai bên thì việc định đoạt tài sản thông qua hợp đồng không thể chỉ được xem xét từ quyền của người trực tiếp xác lập giao dịch, mà còn phải bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người còn lại. Đây cũng là cơ sở lý luận để xem xét yêu cầu về sự thỏa thuận của vợ chồng, thẩm quyền định đoạt và cơ chế bảo vệ quyền lợi của các chủ thể liên quan khi xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung.

Ở Việt Nam, vấn đề sở hữu tài sản chung của vợ chồng thường được đề cập gắn liền với CĐTS của vợ chồng. Trong khoa học pháp lý, CĐTS của vợ chồng được tiếp cận dưới nhiều góc độ khác nhau, phản ánh sự đa dạng trong cách nhìn nhận về phạm vi điều chỉnh, nội dung và vai trò của các quy phạm pháp luật điều chỉnh quan hệ tài sản giữa vợ và chồng. ***Quan điểm thứ nhất*** cho rằng CĐTS của vợ chồng là: *"tổng hợp các*

---

[22] Điều 2 – 401 Bộ luật Thương mại Thống nhất Hoa Kỳ, truy cập tại website: https://www.law.cornell.edu/ucc/2/2-401

[23] A.M. Honoré (1961), *"Ownership" in Oxford Essays in Jurisprudence (*A.G. Guest ed., Oxford: Clarendon Press), pp. 107 - 147.

[24] Mary Ann Glendon (1984), *"Family Law Reform in the 1980's*," Louisiana Law Review, Vol. 44, No. 6, pp. 1553 - 1570.

quy phạm pháp luật điều chỉnh về (sở hữu) tài sản của vợ chồng: Bao gồm các quy định về căn cứ xác lập tài sản, quyền và nghĩa vụ của vợ chồng đối với tài sản chung, tài sản riêng, các trường hợp và nguyên tắc chia tài sản giữa vợ và chồng"[25]. Quan điểm này cho thấy CĐTS của vợ chồng được tiếp cận như một chỉnh thể gồm các quy phạm pháp luật, tài sản của vợ chồng không chỉ là đối tượng sở hữu thuần túy mà là một quan hệ pháp lý gắn liền với đời sống hôn nhân, đòi hỏi sự điều chỉnh đồng bộ nhằm bảo đảm hài hòa lợi ích giữa vợ và chồng. ***Quan điểm thứ hai*** cho rằng CĐTS của vợ chồng là: *"toàn bộ quy tắc điều chỉnh quan hệ sở hữu tài sản của vợ chồng do quy định của pháp luật hoặc do các bên thỏa thuận bao gồm căn cứ, nguồn gốc xác lập tài sản chung, tài sản riêng của vợ, chồng; quyền và nghĩa vụ của vợ, chồng về các loại tài sản đó đối với nhau và đối với bên thứ ba và nguyên tắc phân chia giữa vợ chồng"*[26]. Quan điểm này có ưu điểm ở chỗ xác định rõ CĐTS của vợ chồng là một hệ thống quy tắc toàn diện, bao gồm CĐTS của vợ chồng theo luật định và CĐTS của vợ chồng theo thỏa thuận, đồng thời bao quát cả quan hệ nội bộ giữa vợ chồng và quan hệ với bên thứ ba. Tuy nhiên, cách tiếp cận vẫn thiên về mô tả phạm vi điều chỉnh, chưa làm nổi bật mối liên hệ bản chất giữa CĐTS với quan hệ hôn nhân như một quan hệ pháp lý đặc thù. ***Quan điểm thứ ba*** cho rằng CĐTS của vợ chồng là: *"tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành điều chỉnh quyền sở hữu tài sản của vợ chồng, bao gồm việc xác lập quyền sở hữu tài sản của vợ chồng (quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản của vợ chồng) trong thời kỳ hôn nhân"*[27]. Nhận định này đã làm rõ vai trò trung tâm của pháp luật nhà nước trong việc điều chỉnh CĐTS của vợ chồng, đồng thời nhấn mạnh nội dung cốt lõi của chế độ này là việc xác lập và thực hiện các quyền năng của quyền sở hữu đối với tài sản trong thời kỳ hôn nhân. Tuy nhiên, cách tiếp cận này chủ yếu tập trung vào khía cạnh sở hữu, chưa phản ánh đầy đủ các vấn đề về nguồn gốc tài sản, quan hệ với bên thứ ba và nguyên tắc phân chia tài sản khi hôn nhân chấm dứt.

Có thể thấy, tài sản chung của vợ chồng được xem là nội dung trung tâm và biểu hiện trực tiếp của CĐTS của vợ chồng. Trong khoa học pháp lý Việt Nam, khái niệm tài sản chung của vợ chồng đã được tiếp cận và luận giải dưới nhiều góc độ khác nhau, song nhìn chung đều thống nhất ở việc xác định tài sản chung là đối tượng của quyền sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng. Có quan điểm cho rằng tài sản chung của vợ chồng *"là vật, giấy tờ có giá và quyền tài sản hiện có hoặc hình thành trong tương lai thuộc sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng, do vợ chồng cùng chiếm hữu, sử dụng, định đoạt. Tài sản chung của vợ chồng là tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng"*[28]. Cách tiếp cận này nhấn mạnh rõ tính hợp nhất của chế độ sở hữu, đồng thời mở rộng phạm vi tài sản chung không chỉ đối với tài sản hiện có mà còn bao gồm cả tài sản sẽ hình thành trong tương lai. Trên cơ sở tiếp cận tương tự, có quan điểm lại cho rằng tài sản chung của vợ chồng là: *"vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản hiện có hoặc hình thành trong tương lai thuộc sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng, do vợ chồng cùng chiếm*

---

[25] Nguyễn Văn Cừ (2008), *CĐTS của vợ chồng theo Luật HN&GĐ Việt Nam*, Nxb. Tư pháp, tr.8

[26] Nguyễn Thị Lan (2023), *CĐTS của vợ chồng theo thỏa thuận trong pháp luật Việt Nam*, Luận án Tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 47

[27] Nguyễn Thị Lan (2024), *Chế định tài sản của vợ chồng trong xã hội hiện đại,* Sách chuyên khảo, Nxb. Tư pháp, tr.11

[28] Nguyễn Đức Anh (2017), *Xác định tài sản chung của vợ chồng theo Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014*, Luận văn Thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr.11

hữu, sử dụng, định đoạt"[29]. Cách tiếp cận này làm rõ các quyền năng cơ bản của quyền sở hữu như dấu hiệu pháp lý cốt lõi để nhận diện tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Trong khi đó, có quan điểm khác lại tiếp cận khái niệm tài sản chung của vợ chồng thông qua việc phân loại tài sản theo tính chất, khi xác định tài sản chung của vợ chồng là: *"động sản, bất động sản thuộc quyền sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng do vợ chồng cùng chiếm hữu, sử dụng và định đoạt theo quy định của pháp luật"*[30]. Quan điểm này góp phần làm rõ phạm vi đối tượng của tài sản chung, đồng thời gắn việc thực hiện quyền sở hữu của vợ chồng với khuôn khổ pháp luật điều chỉnh cụ thể.

Từ đặc thù của tài sản chung của vợ chồng có thể thấy, việc định đoạt và làm dịch chuyển quyền sở hữu đối với tài sản chung không thể vận hành theo mô hình ý chí cá nhân đơn nhất, mà phải được tổ chức bằng cơ chế pháp lý bảo đảm sự thống nhất ý chí của vợ chồng. Trong giao lưu dân sự, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là một hình thức phổ biến để hiện thực hoá cơ chế đó. Hợp 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. 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.

Theo Từ điển Luật học, hợp đồng dân sự được giải nghĩa là: *"Sự thoả thuận giữa hai hay nhiều bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt các quyền, nghĩa vụ"*[31]. Định nghĩa này phản ánh những dấu hiệu pháp lý cốt lõi của hợp đồng trong khoa học pháp lý dân sự, thể hiện bản chất của hợp đồng như một sự kiện pháp lý phát sinh từ ý chí thống nhất của các chủ thể.

Qua khảo sát các công trình khoa học trong lĩnh vực pháp luật dân sự và pháp luật HN&GĐ, có thể nhận thấy rằng hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chưa được nghiên cứu như một đối tượng độc lập, mà chủ yếu xuất hiện gián tiếp, phân tán trong các nghiên cứu về CĐTS của vợ chồng hoặc trong các công trình nghiên cứu về hợp đồng và chuyển quyền sở hữu tài sản nói chung. Chẳng hạn, trong nhóm các công trình nghiên cứu về hợp đồng dân sự, có công trình đã đề cập trực tiếp đến tài sản chung của vợ chồng trong mối liên hệ với giao dịch dân sự, nhưng thường chỉ giới hạn trong một loại hợp đồng cụ thể hoặc một vấn đề pháp lý riêng lẻ. Ví dụ, trong nghiên cứu về hợp đồng mua bán, có tác giả cho rằng: *"Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại là sự thoả thuận giữa các bên về việc chuyển quyền sở hữu nhà ở thương mại, theo đó, bên bán sẽ bàn giao nhà ở thương mại cho bên mua, còn bên mua phải thanh toán tiền mua nhà cho bên bán theo thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật"*[32]. Định nghĩa này đã xác định rõ mục đích pháp lý trung tâm của

---

[29] Trần Thị Thuỳ Linh (2018), *Xác định tài sản chung, riêng, quyền và nghĩa vụ về tài sản của vợ chồng sau khi cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản chung của vợ chồng để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án của một bên theo quyết định, bản án có hiệu lực của Tòa án,* Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 7

[30] Nguyễn Đức Hiệp (2019), *Xác định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng theo pháp luật hiện hành và thực tiễn áp dụng*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 9

[31] Viện Khoa học Pháp lý – Bộ Tư pháp (2006), *Từ điển Luật học*, Nxb. Từ điển Bách khoa & Nxb. Tư pháp, tr. 388, 389

[32] Đoàn Văn Tùng (2023), *Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật dân sự và thực tiễn áp dụng tại các Toà án nhân dân trên địa bàn thành phố Hà Nội*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 15

hợp đồng mua bán là chuyển quyền sở hữu, đồng thời làm rõ nghĩa vụ cơ bản của các bên. Tuy nhiên, khái niệm này được xây dựng trên giả định rằng bên bán là chủ thể có quyền sở hữu đơn nhất, và không đặt ra vấn đề tài sản là tài sản chung của vợ chồng, cũng như không làm rõ cấu trúc ý chí đồng thuận trong trường hợp quyền sở hữu thuộc về hai chủ thể gắn với quan hệ hôn nhân. Theo hướng tiếp cận tương tự, có tác giả cho rằng: *"Hợp đồng mua bán động sản phải đăng ký quyền sở hữu là sự thoả thuận giữa các bên theo đó bên bán chuyển quyền sở hữu động sản phải đăng ký quyền sở hữu cho bên mua và bên mua trả tiền cho bên bán"*[33]. Định nghĩa này làm nổi bật đặc điểm của đối tượng hợp đồng là động sản phải đăng ký, qua đó gắn chặt hợp đồng với thủ tục đăng ký quyền sở hữu. Tuy nhiên, giống như nhiều định nghĩa khác trong nghiên cứu về hợp đồng mua bán, cách tiếp cận này chưa xử lý đặc thù pháp lý của việc chuyển quyền sở hữu đối với tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng, đặc biệt là yêu cầu về sự tham gia hoặc đồng thuận của cả hai vợ chồng trong giao dịch.

Đối với hợp đồng tặng cho, có tác giả cho rằng: *"Hợp đồng tặng cho tài sản là sự thoả thuận giữa bên tặng cho và bên được tặng cho, theo đó khi còn sống, bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù; còn bên được tặng cho nhận chuyển giao tài sản. Hợp đồng tặng cho có thể kèm điều kiện tặng cho hoặc không"*[34]. Định nghĩa này đã làm rõ bản chất không có đền bù của hợp đồng tặng cho và xác định chính xác mục đích là chuyển quyền sở hữu tài sản. Tuy nhiên, khi đặt trong bối cảnh tài sản tặng cho là tài sản chung của vợ chồng, khái niệm này vẫn xuất phát từ giả định rằng tài sản là "tài sản của bên tặng cho", mà chưa phản ánh đầy đủ yêu cầu về ý chí thống nhất của các đồng chủ sở hữu trong quan hệ hôn nhân.

Tương tự, trong nghiên cứu về hợp đồng vay tài sản, có tác giả cho rằng: *"Hợp đồng vay tài sản là sự thoả thuận, thống nhất ý chí của các bên, theo đó bên cho vay chuyển giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên vay. Hết hạn của hợp đồng, bên vay phải trả cho bên cho vay tài sản cùng loại và các lợi ích vật chất khác do các bên thỏa thuận nhưng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội"*[35]. Định nghĩa này tiếp cận hợp đồng vay như một phương thức chuyển giao tạm thời quyền chiếm hữu, sử dụng tài sản, nhưng cũng được xây dựng trên nền tảng quyền sở hữu đơn nhất của bên cho vay, chưa đặt ra vấn đề tài sản cho vay thuộc sở hữu chung của vợ chồng và hệ quả pháp lý của việc định đoạt tài sản chung thông qua hợp đồng vay.

Đặc biệt, một số công trình đã tiến gần hơn đến việc nhận diện mối liên hệ giữa một loại hợp đồng chuyển quyền sở hữu và CĐTS của vợ chồng. Điển hình, trong Luận văn Thạc sĩ Luật học với đề tài "Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng trong hợp đồng mua bán tài sản", tác giả cho rằng: *"Hợp đồng mua bán tài sản do vợ chồng thực hiện là sự thoả thuận giữa các bên trong đó một bên chủ thể là vợ (chồng) hoặc cả hai vợ chồng tham gia giao dịch với tư cách là bên bán hoặc bên mua tài sản nhằm*

---

[33] Vũ Thị Thuý (2021), *Hợp đồng mua bán tài sản là động sản phải đăng ký quyền sở hữu và thực tiễn thực hiện tại Công ty Cổ phần Ô tô Thành An Long Biên*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 17

[34] Lê Thị Giang (2019), *Hợp đồng tặng cho tài sản theo pháp luật Việt Nam – Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 27

[35] Nguyễn Thị Lan Anh (2018), *Hợp đồng vay tài sản – Thực tiễn giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr.7

chuyển giao (hoặc nhận) quyền sở hữu tài sản và nhận (hoặc chuyển giao) tiền"[36]. Định nghĩa này có ưu điểm ở chỗ bước đầu thừa nhận vai trò của vợ và chồng như những chủ thể đặc thù trong giao dịch mua bán, đồng thời làm rõ sự tham gia của vợ chồng với tư cách là bên của hợp đồng. Tuy nhiên, khái niệm này vẫn chủ yếu tiếp cận từ góc độ chủ thể tham gia giao dịch, mà chưa làm rõ bản chất pháp lý của đối tượng chuyển quyền là tài sản chung, cũng như chưa phân tích hợp đồng như một phương thức định đoạt pháp lý đối với khối tài sản chung của vợ chồng.

Trong khoa học pháp lý nước ngoài, dù không có công trình nào nghiên cứu về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nhưng có nhiều công trình tiếp cận các loại hợp đồng dân sự thuộc nhóm hợp đồng này bằng cách làm rõ mục tiêu pháp lý trung tâm của hợp đồng là sự chuyển dịch quyền sở hữu tài sản giữa các chủ thể tham gia giao dịch. Cụ thể, trong hệ thống common law, khi phân tích hợp đồng mua bán hàng hóa, các công trình nghiên cứu kinh điển đều nhấn mạnh yếu tố chuyển quyền sở hữu như nội dung cốt lõi của hợp đồng. Chẳng hạn, trong chương mở đầu của sách Sale of Goods (Lloyd's Commercial Law Library), D.J. Stephens nhận định rằng: *"bên mua có nhu cầu trở thành chủ sở hữu đối với hàng hóa"*[37] và đồng thời khẳng định "quyền sở hữu đối với hàng hóa phải được chuyển sang cho bên mua"[38]. Các luận giải này cho thấy hợp đồng mua bán được nhận diện trước hết như một cơ chế pháp lý nhằm làm dịch chuyển quyền sở hữu tài sản từ bên bán sang bên mua, qua đó thiết lập địa vị pháp lý mới của các bên đối với đối tượng hợp đồng.

Tương tự, William Blackstone đã mô tả bản chất của gift như một phương thức chuyển giao quyền sở hữu không có đền bù trong Commentaries on the Laws of England là: *"Tặng cho hay chuyển nhượng động sản là hành vi chuyển giao quyền và sự chiếm hữu đối với tài sản đó; theo đó một người từ bỏ và người khác tiếp nhận toàn bộ quyền sở hữu đối với tài sản"*[39]. Trích dẫn này được nhiều công trình học thuật sau đó viện dẫn khi phân tích hợp đồng tặng cho như một dạng hợp đồng làm phát sinh quyền sở hữu mới cho bên nhận tặng cho, đồng thời nhấn mạnh đặc điểm không có đối giá của giao dịch. Bên cạnh đó, trong truyền thống civil law, các nghiên cứu về hợp đồng vay tiêu dùng cũng xác lập rõ yếu tố chuyển quyền sở hữu trong loại hợp đồng này. Theo Institutes of Justinian, một văn bản nền tảng thường được các học giả hiện đại viện dẫn khi nghiên cứu hợp đồng vay tài sản là: *"Hợp đồng vay tiêu dùng được gọi như vậy bởi vì từ tài sản của tôi, nó trở thành tài sản của anh"*[40]. Cách diễn đạt ngắn gọn này khẳng

---

[36] Trịnh Thuý Hiền (2013), *Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng trong hợp đồng mua bán tài sản*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 17

[37] D.J. Stephens (2000), "Introduction: The Contract for the Sale of Goods", trong Ewan McKendrick (ed.), *Sale of Goods* (Lloyd's Commercial Law Library), LLP Professional Publishing, đoạn 1–013, tr. 13 – 14. Bản PDF preview truy cập tại: https://api.pageplace.de/preview/DT0400.9781000286250_A40555006/preview-9781000286250_A40555006.pdf

[38] D.J. Stephens (2000), "Introduction: The Contract for the Sale of Goods", trong Ewan McKendrick (ed.), *Sale of Goods* (Lloyd's Commercial Law Library), LLP Professional Publishing, đoạn 1–013, tr. 13 – 14. Bản PDF preview truy cập tại: https://api.pageplace.de/preview/DT0400.9781000286250_A40555006/preview-9781000286250_A40555006.pdf

[39] William Blackstone (1766), *Commentaries on the Laws of England*, Vol. II, Oxford, Book II, Chapter 30 (Of Title by Gift, Grant, and Contract), tr. 441. Bản số hóa truy cập tại: https://oll.libertyfund.org/title/blackstone-commentaries-on-the-laws-of-england-vol-2

[40] *The Institutes of Justinian*, Book III, Title XIV (De obligationibus quae ex contractu nascuntur). Bản Latin–English truy cập tại: https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Anglica/Inst3_Scott.htm

định rằng trong hợp đồng vay tiêu dùng, quyền sở hữu đối với tài sản vay được chuyển sang cho bên vay tại thời điểm giao tài sản, và bên vay chỉ có nghĩa vụ hoàn trả những tài sản cùng loại, cùng chất lượng và cùng số lượng. Trên cơ sở đó, nhiều công trình học thuật hiện đại coi hợp đồng vay tiêu dùng là một dạng hợp đồng chuyển quyền sở hữu mang tính đặc thù, khác với các hợp đồng chỉ chuyển giao quyền chiếm hữu hoặc quyền sử dụng.

Từ các công trình nêu trên có thể thấy rằng, mặc dù mỗi loại hợp đồng chuyển quyền sở hữu hoặc chuyển giao tài sản đều đã được nghiên cứu dưới góc độ pháp luật dân sự, song việc đặt các hợp đồng này trong mối liên hệ với CĐTS của vợ chồng, cũng như tiếp cận hợp đồng như một phương thức định đoạt pháp lý đối với khối tài sản thuộc sở hữu chung trong khuôn khổ quan hệ hôn nhân, chưa được các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước đề cập một cách hệ thống. Đây chính là khoảng trống lý luận đặt ra yêu cầu cần tiếp tục nghiên cứu, phát triển khái niệm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong bối cảnh giao thoa giữa luật dân sự và luật hôn nhân – gia đình.

Do đó, có thể khẳng định rằng, trong khoa học pháp lý Việt Nam hiện nay, chưa tồn tại một khái niệm thống nhất và mang tính khái quát về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. 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.

Tóm lại, thông qua những phân tích trên, 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.

Trong khoa học pháp lý, đối tượng của hợp đồng dân sự nói chung là tài sản hợp pháp mà các bên thỏa thuận chuyển dịch. Nhưng đối tượng của hợp đồng đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng phải đồng thời là tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng. Đặc điểm này không chỉ phân biệt nhóm hợp đồng này với các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản thông thường mà còn phản ánh bản chất đặc thù của quan

hệ hôn nhân như một cộng đồng kinh tế – xã hội, nơi tài sản chung được hình thành từ sự đóng góp chung của cả hai bên và phục vụ lợi ích chung của vợ chồng và của gia đình.

Thông thường, khi CĐTS của vợ chồng là CĐTS theo luật định, tài sản chung của vợ chồng thuộc hình thức sở hữu chung hợp nhất. Đây là hình thức sở hữu mà phần quyền, nghĩa vụ của vợ và chồng là ngang nhau đối với tài sản chung không phân biệt công sức đóng góp của mỗi bên trong khối tài sản[41]. Hình thức sở hữu này phản ánh bản chất cộng đồng của quan hệ hôn nhân khi *"tổ chức gia đình mà sự đóng góp công sức của vợ chồng vào việc xây dựng khối tài sản chung là không ngang bằng nhau nhưng quyền sở hữu của họ đối với tài sản chung là như nhau"*[42]. Trong bối cảnh đó, mỗi bên vợ hoặc chồng không nắm giữ một phần tài sản tách biệt để có thể tự do định đoạt, mà chỉ có địa vị đồng chủ sở hữu đối với toàn bộ khối tài sản chung. Hệ quả phát sinh là mọi hành vi định đoạt tài sản chung, bao gồm cả việc chuyển quyền sở hữu thông qua hợp đồng, đều gắn liền với yêu cầu thống nhất ý chí giữa các đồng chủ sở hữu. Bởi vì việc định đoạt không làm phát sinh việc chuyển quyền tác động lên một phần tài sản riêng lẻ, mà lên toàn bộ khối tài sản chung của vợ chồng. Đặc biệt, pháp luật sẽ quy định cụ thể những tài sản nào vợ chồng cần phải có sự thoả thuận bằng văn bản đối với tài sản chung[43].

Tuy nhiên, không phải trong mọi trường hợp, tài sản chung của vợ chồng đều thuộc sở hữu chung hợp nhất. Khi vợ chồng lựa chọn CĐTS theo thỏa thuận và trong văn bản thỏa thuận đã xác định rõ rằng tài sản chung của họ thuộc sở hữu chung theo phần, hoặc đã xác định cụ thể phần đóng góp và phần được hưởng của mỗi bên đối với khối tài sản chung, thì về mặt lý luận có thể khẳng định rằng khối tài sản đó mang đầy đủ đặc điểm của sở hữu chung theo phần. Điểm then chốt để phân biệt sở hữu chung theo phần với sở hữu chung hợp nhất nằm ở khả năng xác định phần quyền của từng đồng chủ sở hữu. Nếu thỏa thuận của vợ chồng đã làm rõ được tỷ lệ quyền của mỗi người trong khối tài sản chung, thì quyền sở hữu của họ không còn không được phân định một cách cụ thể, mà đã được xác lập thành những phần quyền cụ thể, có thể nhận diện và lượng hóa. Khi đó, phần quyền của mỗi bên có thể được dùng làm căn cứ để xác định phạm vi hưởng lợi từ tài sản, phạm vi chịu trách nhiệm đối với nghĩa vụ liên quan đến tài sản, cũng như cơ sở để xử lý tài sản trong các trường hợp cần chia, chuyển quyền hoặc thanh toán giá trị. Điều này hoàn toàn phù hợp với bản chất của hình thức sở hữu chung theo phần.

Mặc dù vậy, có học giả quan điểm cho rằng: dù vợ chồng có thỏa thuận xác định như trên thì vẫn không thể được coi là sở hữu chung theo phần, bởi việc định đoạt tài sản vẫn phải bảo đảm lợi ích chung của gia đình, không giống với các trường hợp sở hữu chung theo phần khác. Tuy nhiên, cách nhìn này đã đồng nhất hai vấn đề khác nhau. Một mặt, việc xác định tài sản thuộc sở hữu chung theo phần hay sở hữu chung hợp nhất là vấn đề liên quan đến hình thức quyền sở hữu, tức là quyền của mỗi chủ thể trong khối tài sản có được xác định hay không. Mặt khác, việc định đoạt tài sản phải cân nhắc lợi

---

[41] Lê Thị Huyền (2014), *Sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng theo pháp luật Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội, tr. 13

[42] Nguyễn Minh Nhật & Kim Hữu Tín (2024), *Những hạn chế của pháp luật về xác định công sức đóng góp trong khối tài sản chung của vợ chồng khi ly hôn và một số đề xuất khắc phục*, Tạp chí Nghiên cứu khoa học và Phát triển kinh tế Trường Đại học Tây Đô, số 19, tr. 68

[43] Nguyễn Thị Lan (2021), Xác định tài sản chung, tài sản riêng và nghĩa vụ về tài sản của vợ chồng khi vợ, chồng là chủ sở hữu doanh nghiệp, Tạp chí Luật học, số 1, tr. 34

ích gia đình là vấn đề về cách thức thực hiện quyền của vợ, chồng. Việc phải bảo đảm lợi ích chung của gia đình không làm mất đi phần quyền đã được xác định, mà chỉ đặt ra những giới hạn nhất định khi các bên thực hiện quyền đó. Do vậy, khi vợ chồng đã thỏa thuận rõ ràng về phần đóng góp và phần phân chia đối với tài sản chung, thì khối tài sản này về bản chất vẫn là sở hữu chung theo phần. Sự khác biệt so với các trường hợp sở hữu chung theo phần khác chỉ nằm ở việc quyền sở hữu được thực hiện trong khuôn khổ quan hệ hôn nhân, chứ không phải ở việc phủ nhận tính theo phần của quyền sở hữu. Việc định đoạt tài sản chung của mỗi đồng chủ sở hữu là việc định đoạt phần quyền của họ trong khối tài sản chung[44].

Từ những phân tích trên có thể khẳng định rằng, việc xác định đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không chỉ là vấn đề nhận diện tài sản, mà là vấn đề nhận diện hình thức sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Trong đa số trường hợp, tài sản chung của vợ chồng mang bản chất sở hữu chung hợp nhất do bị chi phối bởi tính cộng đồng của quan hệ hôn nhân; trong những trường hợp đặc biệt, tài sản chung có thể được tổ chức theo sở hữu chung theo phần, nhưng vẫn chịu sự ràng buộc bởi các nguyên tắc bảo vệ lợi ích gia đình. Chính cấu trúc sở hữu này là yếu tố quyết định phạm vi và cơ chế chuyển quyền trong hợp đồng, đồng thời tạo nên sự khác biệt căn bản giữa hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng với các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản thông thường trong pháp luật dân sự.

Từ cách tiếp cận của pháp luật Việt Nam có thể thấy rằng việc xác định tài sản chung của vợ chồng không chỉ dừng lại ở việc liệt kê các loại tài sản cụ thể. Quan trọng hơn, pháp luật xác định một hình thức sở hữu nhất định để điều chỉnh khối tài sản này. Khi đối chiếu cách các hệ thống pháp luật khác nhau quy định về CĐTS của vợ chồng, có thể thấy rằng "tài sản chung" không chỉ là một nhóm tài sản cụ thể, mà được xem là một cấu trúc sở hữu gắn với quan hệ hôn nhân; cấu trúc này đóng vai trò khung pháp lý để phân loại toàn bộ tài sản của vợ chồng thành hai nhóm: (i) tài sản riêng của từng bên và (ii) tài sản thuộc sở hữu chung của cả hai vợ chồng. Chẳng hạn, trong một nghiên cứu sử dụng dữ liệu, quy định và cải cách pháp luật của Tây Ban Nha (một quốc gia thuộc hệ thống civil law), tác giả đã đưa ra quan điểm rằng: *"CĐTS của vợ chồng quyết định hình thức sở hữu của các tài sản trong hôn nhân"*[45]. Ngay sau đó, tác giả giải thích cụ thể nội hàm của hình thức sở hữu là: *"Hình thức sở hữu mô tả tài sản nào được coi là tài sản riêng (độc hữu) của mỗi bên và tài sản nào là tài sản thuộc sở hữu chung"* [46]. Hoặc trong một nghiên cứu khác tại Mỹ, tác giả cho rằng:*"các CĐTS của vợ chồng quyết định việc tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân thuộc quyền sở hữu riêng của một bên vợ hoặc chồng hay thuộc quyền sở hữu chung của cả hai vợ chồng"*[47]. Tương tự, một nghiên cứu khác cũng chỉ ra rằng tài sản chung được xem là tài sản hình thành trong hôn nhân và thuộc sở hữu bình đẳng của cả hai vợ chồng[48].

---

[44] Lê Thị Huyền, *Sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng theo pháp luật Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội, tr. 11

[45] Borbála Imre (2020), *Marital Property Regimes and Investments: Evidence from Spain*, tr.6

[46] Borbála Imre (2020), *Marital Property Regimes and Investments: Evidence from Spain*, tr.7

[47] Brinig, Margaret F. (2016), *Marital Property*, in: *The International Survey of Family Law 2016*, Bill Atkins (ed.), Tübingen: Mohr Siebeck, tr. 509 – 510

[48] Nội dung được diễn giải từ định nghĩa chính về "community property" (tài sản chung của vợ chồng) trong tài liệu: Blumberg, Grace Ganz (2018), *Community Property in California*, Eighth Edition, New York: Wolters Kluwer Law & Business / Aspen Publishing, tr. 1

Trên cơ sở xác định đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng phải là tài sản thuộc sở hữu chung, với hình thức sở hữu chung được xác định tương ứng theo CĐTS luật định hoặc theo thỏa thuận, có thể thấy rằng đặc trưng này không chỉ mang ý nghĩa nhận diện đối tượng hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Quan trọng hơn, nó kéo theo những hệ quả pháp lý liên quan đến nguyên tắc bình đẳng của vợ chồng, cũng như cơ chế kiểm việc định đoạt tài sản của vợ, chồng. Như trong phần phạm vi nghiên cứu đã phân tích, cũng cần nhấn mạnh lại rằng, nội dung nghiên cứu của luận án được giới hạn ở việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng thông qua hình thức giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu, mà không mở rộng sang các phương thức định đoạt khác không gắn với sự dịch chuyển quyền sở hữu, chẳng hạn như việc sử dụng tài sản chung vào mục đích tiêu dùng thông thường

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

Với những hợp đồng dân sự thông thường, chủ thể của hợp đồng là các bên tham gia giao kết, có năng lực pháp luật và năng lực hành vi phù hợp với giao dịch. Tuy nhiên, đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, chủ thể chuyển quyền không thể hiểu như một cá nhân độc lập. Bởi lẽ, đối tượng của hợp đồng là tài sản thuộc khối tài sản chung của vợ chồng, gắn với đời sống chung và lợi ích chung của gia đình. Do đó, quyền định đoạt đối với tài sản này không chỉ phản ánh ý chí của một người, mà phải được đặt trong mối liên hệ với ý chí và lợi ích của cả hai vợ chồng.

Về bản chất, việc coi vợ chồng là chủ thể thống nhất khi xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung không chỉ xuất phát từ cơ chế của hình thức sở hữu chung hợp nhất, mà còn từ chính đặc thù của quan hệ hôn nhân. Trong nghiên cứu khoa học pháp lý, có tác giả đã chỉ ra rằng chủ thể của quan hệ định đoạt tài sản trong hôn nhân chỉ được xác lập khi giữa các bên tồn tại quan hệ vợ chồng hợp pháp theo quy định của pháp luật; chính quan hệ này là cơ sở làm phát sinh quyền thống nhất quyết định và trách nhiệm liên đới đối với tài sản chung[49]. Cách tiếp cận này cho thấy yếu tố "vợ chồng" không chỉ mang ý nghĩa xã hội hay đạo đức, mà là căn cứ pháp lý trực tiếp dẫn đến cơ chế cùng đồng ý và cùng chịu hậu quả pháp lý trong các hợp đồng chuyển quyền sở hữu, đảm bảo tính hợp lệ của giao dịch theo quy định pháp luật.

Trên cơ sở đó, quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu phải được thực hiện trên nền tảng sự thống nhất ý chí của cả hai bên. Nếu chỉ một bên vợ hoặc chồng tự ý xác lập giao dịch chuyển quyền đối với tài sản chung, nguy cơ phát sinh tranh chấp là rất lớn, đặc biệt trong trường hợp giao dịch liên quan đến bất động sản hoặc tài sản có giá trị lớn, giữ vai trò thiết yếu đối với đời sống gia đình. Thực tiễn nghiên cứu và áp dụng pháp luật đều cho thấy, đối với các giao dịch quan trọng, pháp luật đặt ra yêu cầu rõ ràng về việc thể hiện ý chí chung của vợ chồng thông qua hình thức công khai, minh bạch, thường là bằng văn bản[50], nhằm bảo đảm an toàn pháp lý cho giao dịch và bảo vệ quyền lợi của các bên liên quan.

Sự thống nhất ý chí của vợ chồng không chỉ là điều kiện để xác lập hợp đồng mà còn là yếu tố quyết định hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung. Về phương diện lý luận, hợp đồng chỉ phát sinh hiệu lực khi ý chí của các bên được thể hiện một cách tự nguyện, đầy đủ và phù hợp với quy định pháp luật. Đối với tài sản chung của vợ chồng, do quyền sở hữu thuộc về cả hai bên một cách thống nhất, việc một bên

---

[49] Nông Thị Thoa (2022), *Nghĩa vụ chung, nghĩa vụ riêng về tài sản của vợ, chồng theo Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014,* Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, Số 1, tr. 23

[50] Nguyễn Phương Lan (2023), *Xác định nghĩa vụ chung về tài sản của vợ chồng*, Tạp chí Kiểm sát, Số 17, tr. 17

đơn phương xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu đối với tài sản đó đồng nghĩa với việc hợp đồng được xác lập thiếu ý chí của một đồng sở hữu chủ, dẫn đến hợp đồng không đáp ứng điều kiện có hiệu lực về chủ thể và sự tự nguyện. Hệ quả là hợp đồng có thể bị tuyên vô hiệu, kéo theo nghĩa vụ hoàn trả của các bên và phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu có tổn thất xảy ra.

Một điểm đáng lưu ý là hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chịu sự chi phối của quan hệ vợ chồng rõ nét hơn so với các loại giao dịch chuyển quyền sở hữu khác. Trong các giao dịch chuyển quyền thông thường, trọng tâm chủ yếu đặt vào lợi ích kinh tế và sự thỏa thuận của các bên tham gia. Trong khi đó, đối với giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, yếu tố ổn định đời sống gia đình và bảo toàn khối tài sản chung luôn được đặt song song với lợi ích kinh tế của giao dịch. Điều này được thể hiện rõ trong thực tiễn công chứng, khi pháp luật và hoạt động công chứng yêu cầu hoặc khuyến khích việc xác nhận ý chí chung của vợ chồng đối với các văn bản liên quan đến tài sản chung, như văn bản thỏa thuận chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân hoặc các hợp đồng chuyển quyền đối với bất động sản là tài sản chung[51].

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.

Đối với hợp đồng dân sự thông thường, mục đích của hợp đồng đóng một vị trí quan trọng, là một trong những điều kiện để hợp đồng có hiệu lực. Nhưng mục đích của chủ thể khi giao kết hợp đồng thường không được xem là một yếu tố cấu thành độc lập của hợp đồng. Hợp đồng được nhìn nhận chủ yếu thông qua sự thống nhất ý chí biểu hiện ra bên ngoài của các bên, còn động cơ hay mục đích bên trong của chủ thể, về nguyên tắc, thuộc phạm vi tự do cá nhân và không phải là đối tượng can thiệp trực tiếp của pháp luật. Cách tiếp cận này phản ánh quan niệm truyền thống của khoa học pháp lý dân sự, theo đó giá trị ràng buộc của hợp đồng phát sinh từ sự thỏa thuận tự nguyện, chứ không từ lý do chủ quan khiến các bên quyết định giao kết.

Tuy nhiên, khi hợp đồng chuyển quyền sở hữu được xác lập đối với tài sản chung của vợ chồng, mục đích của chủ thể chuyển quyền không còn là vấn đề thuần túy thuộc nội tâm cá nhân. Tài sản chung của vợ chồng không chỉ là một phạm trù kinh tế đơn thuần, mà là kết quả của quá trình chung sống, hợp tác và đóng góp trong đời sống hôn nhân. Vì vậy, việc chuyển quyền sở hữu đối với khối tài sản này luôn hàm chứa những hệ quả vượt ra ngoài phạm vi lợi ích của một cá nhân riêng lẻ, tác động trực tiếp đến người còn lại trong quan hệ hôn nhân và đến lợi ích chung của gia đình.

Từ góc độ lý luận, có thể nhận diện một sự dịch chuyển quan trọng trong cách đánh giá mục đích của chủ thể chuyển quyền. Nếu trong các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản thông thường, mục đích của bên chuyển quyền có thể chỉ gắn với lợi ích kinh tế cá nhân, thì trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, mục đích đó phải được đặt trong mối quan hệ với lợi ích chung mà khối tài sản đang phục vụ. Nói cách khác, động cơ giao kết hợp đồng của một bên vợ hoặc chồng không thể được tách rời khỏi bối cảnh quan hệ HN&GĐ, nơi tài sản chung được hình thành và tồn tại như một nền tảng vật chất của đời sống chung.

Đặc trưng này thể hiện ở chỗ, mục đích chuyển quyền không chỉ được đánh giá ở khía cạnh "chủ thể muốn đạt được điều gì", mà còn ở khía cạnh "việc đạt được mục đích đó có làm tổn hại đến lợi ích chung của gia đình hay không". Trong bối cảnh này,

[51] Ngô Thị Hường (2024), *Công chứng văn bản liên quan đến tài sản của vợ chồng*, Tạp chí Luật học, Số 3, tr. 29

mục đích chuyển quyền mang tính hai tầng: một mặt là mục đích chủ quan của bên chuyển quyền; mặt khác là mục đích khách quan gắn với chức năng xã hội của tài sản chung trong đời sống gia đình. Khi hai tầng mục đích này không tương thích, tức là khi mục đích cá nhân đi ngược lại hoặc xâm hại đến lợi ích chung của gia đình, thì giao dịch chuyển quyền không còn được nhìn nhận như một hành vi định đoạt tài sản thông thường.

Trong khoa học pháp lý Việt Nam, nhiều nghiên cứu đã tiếp cận vấn đề này dưới góc độ giới hạn nội tại của quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng. Chẳng hạn, có nhận định cho rằng, quyền định đoạt của vợ, chồng đối với tài sản chung của vợ chồng bị giới hạn bởi mục đích của giao dịch và giá trị, tầm quan trọng của khối tài sản chung[52]. Theo đó, quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng không phải là quyền tuyệt đối, mà là quyền được thực hiện trong khuôn khổ trách nhiệm đối với gia đình và người còn lại trong quan hệ hôn nhân. Cách tiếp cận này cho thấy, mục đích của chủ thể chuyển quyền không bị phủ nhận, nhưng chưa bị ghi nhận một cách rõ ràng. Việc chuyển quyền sở hữu tài sản chung không thể chỉ nhằm thỏa mãn lợi ích riêng của một bên, chẳng hạn như thu lợi cá nhân, tẩu tán tài sản hoặc phục vụ các mục tiêu tách rời khỏi đời sống gia đình. Trong những trường hợp như vậy, chính mục đích chuyển quyền đã làm thay đổi bản chất của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nên cần thiết phải được xác định là một trong các trường hợp vô hiệu.

Ở một góc nhìn khác, có thể coi việc ràng buộc mục đích chuyển quyền là một cơ chế cân bằng giữa tự do định đoạt và trách nhiệm gia đình. Tự do định đoạt vẫn được thừa nhận, nhưng không còn là sự tự do tuyệt đối, mà là sự tự do có điều kiện, gắn với nghĩa vụ tôn trọng lợi ích của người còn lại và của gia đình như một chỉnh thể. Điều này được thể hiện rõ ràng khi đặt cạnh yêu cầu về sự đồng thuận và hệ quả đối với nghĩa vụ về tài sản. Bởi lẽ, đồng thuận không chỉ là điều kiện hình thức, mà còn là cơ chế pháp lý để bảo đảm rằng việc chuyển quyền phản ánh lợi ích chung và ý chí chung của chủ thể đặc thù là cặp vợ chồng. Việc xác định rõ ý chí, sự thỏa thuận của vợ chồng hoặc có sự ủy quyền của bên kia hay không có ý nghĩa quan trọng để xác định nghĩa vụ tài sản tương ứng của vợ, chồng[53]

Từ những phân tích trên có thể khẳng định rằng, đặc trưng về mục đích của chủ thể chuyển quyền trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng (hoặc được gọi là động cơ của hợp đồng) dù đã được pháp luật ghi nhận nhưng chưa rõ ràng và thống nhất nên cần được quy định cụ thể hơn trong pháp luật. Chuẩn mực này làm cho hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trở thành một dạng hợp đồng đặc thù, không chỉ được xác lập nhằm mục đích của hợp đồng mà còn nhằm đảm bảo lợi ích của vợ chồng và lợi ích chung của gia đình.

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

Trong khoa học pháp lý, thủ tục xác lập hợp đồng thường được nhìn nhận như một yếu tố mang tính kỹ thuật, nhằm bảo đảm cho ý chí của các bên được hình thành và

---

[52] *Giá trị pháp lý của những giao dịch liên quan đến tài sản chung do một bên vợ hoặc chồng thực hiện,* bài viết của tác giả Lê Vĩnh Châu, được đăng tải trên website: https://tcdcpl.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/thi-hanh-phap-luat.aspx?ItemID=523 (truy cập lần cuối cùng ngày 12/9/2025)

[53] Nguyễn Phương Lan (2021), *Hệ quả pháp lý của các giao dịch do vợ hoặc chồng thực hiện trên cơ sở đại diện*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, Số 4, tr. 58

phải có tính nhất quán, minh bạch và ổn định[54]. Đối với phần lớn các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản thông thường, trình tự xác lập tương đối đơn giản, gắn với quá trình thương lượng, thống nhất và thể hiện ý chí giữa các bên tham gia giao kết. Tuy nhiên, đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, thủ tục xác lập không chỉ phức tạp hơn, mà còn đóng vai trò như một đặc trưng bản chất của loại hợp đồng này.

Sự phức tạp trong thủ tục xác lập hợp đồng trước hết xuất phát từ đặc trưng của bên chủ thể chuyển quyền đã được phân tích ở đặc trưng thứ hai. Trong khi các hợp đồng chuyển quyền sở hữu thông thường được xác lập trên cơ sở ý chí của một chủ thể chuyển quyền độc lập, thì đối với tài sản chung của vợ chồng, ý chí chuyển quyền chỉ có thể hình thành thông qua sự tham gia của cả hai bên. Chính yêu cầu này đã khiến thủ tục xác lập hợp đồng kéo dài hơn về thời gian và phức tạp hơn về các bước thực hiện so với các giao dịch chuyển quyền sở hữu khác.

Về mặt lý luận, có thể thấy rằng thủ tục xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng luôn bao gồm ít nhất hai bước thủ tục chồng lấn lên nhau. Bước thứ nhất là thỏa thuận nội bộ giữa vợ và chồng, nhằm xác định sự thống nhất ý chí đối với việc chuyển quyền. Đây là giai đoạn mang tính nền tảng, bởi nếu không hình thành được ý chí chung thì hợp đồng không thể được xác lập. Bước thứ hai là việc thể hiện ý chí đó ra bên ngoài thông qua việc giao kết hợp đồng với bên thứ ba. Việc tồn tại đồng thời hai bước thủ tục này khiến cho quá trình xác lập hợp đồng không chỉ dài hơn, mà còn dễ phát sinh các điểm nghẽn, đặc biệt trong trường hợp ý chí của vợ chồng không hoàn toàn đồng thuận hoặc chỉ đạt được sự thống nhất hình thức.

Không dừng lại ở đó, thủ tục xác lập hợp đồng còn trở nên phức tạp do yêu cầu kiểm soát rủi ro phát sinh từ việc định đoạt tài sản chung. Trong quan hệ hôn nhân, tài sản chung thường gắn với lợi ích sinh hoạt, ổn định kinh tế và an toàn đời sống của gia đình. Vì vậy, việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung không thể diễn ra nhanh chóng theo logic của thị trường, mà phải trải qua những bước kiểm tra, cân nhắc nhằm bảo đảm rằng việc chuyển quyền không làm phương hại đến lợi ích chung của gia đình hoặc quyền, lợi ích của người còn lại. Chính yêu cầu kiểm soát này đã làm cho trình tự xác lập hợp đồng trở nên chặt chẽ và tốn thời gian hơn so với các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản khác.

Thứ năm, đặc trưng của hiệu lực hợp đồng đối với vợ, chồng và đối với gia đình

Khác với các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản thông thường, hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không chỉ làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia giao kết hợp đồng mà còn tác động trực tiếp đến quan hệ tài sản giữa vợ và chồng cũng như lợi ích chung của gia đình. Điều này xuất phát từ bản chất của tài sản chung của vợ chồng là khối tài sản được hình thành nhằm bảo đảm đời sống chung của gia đình và thực hiện các chức năng kinh tế của quan hệ hôn nhân. Vì vậy, hiệu lực của hợp đồng trong trường hợp này không chỉ được nhìn nhận dưới góc độ của pháp luật hợp đồng mà còn phải được xem xét trong mối quan hệ với các nguyên tắc của pháp luật hôn nhân và gia đình.

Trước hết, hiệu lực của hợp đồng có ý nghĩa trực tiếp đối với quyền và nghĩa vụ tài sản giữa vợ và chồng. Khi hợp đồng được xác lập hợp pháp, việc chuyển quyền sở

[54] Đinh Trung Tụng (chủ biên, 2016), *Bối cảnh xây dựng và một số nội dung mới chủ yếu của Bộ luật Dân sự năm 2015 (so sánh với Bộ luật Dân sự năm 2005)*, Nxb. Tư pháp, tr. 13

hữu tài sản chung không chỉ làm thay đổi chủ sở hữu đối với tài sản mà còn làm thay đổi phạm vi khối tài sản chung của vợ chồng, qua đó ảnh hưởng đến quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt của mỗi bên. Đồng thời, những quyền và nghĩa vụ về tài sản phát sinh từ hợp đồng, như quyền yêu cầu thanh toán, quyền nhận tài sản thay thế hoặc nghĩa vụ hoàn trả, bồi thường thiệt hại, cũng có thể trở thành quyền, nghĩa vụ chung của vợ chồng nếu được xác lập vì lợi ích chung của gia đình hoặc theo quy định của pháp luật. Do đó, hiệu lực của hợp đồng không chỉ ràng buộc bên trực tiếp tham gia giao kết mà còn tác động đến địa vị pháp lý của người còn lại trong quan hệ hôn nhân.

Đặc trưng này còn thể hiện ở chỗ, hiệu lực của hợp đồng luôn gắn với việc bảo đảm nguyên tắc bình đẳng giữa vợ và chồng trong việc thực hiện quyền định đoạt tài sản chung. Nếu hợp đồng được xác lập mà không phản ánh ý chí chung của cả hai vợ chồng trong những trường hợp pháp luật yêu cầu phải có sự thỏa thuận, thì việc thừa nhận hiệu lực của hợp đồng không chỉ làm ảnh hưởng đến quyền sở hữu của người không tham gia giao kết mà còn làm suy giảm nguyên tắc bình đẳng giữa vợ và chồng trong quan hệ tài sản. Vì vậy, việc xác định hiệu lực của hợp đồng trong trường hợp này không chỉ nhằm bảo vệ quyền sở hữu của mỗi bên mà còn nhằm bảo đảm sự thực hiện đúng đắn các nguyên tắc cơ bản của chế độ tài sản của vợ chồng.

Không chỉ dừng lại ở quan hệ giữa vợ và chồng, hiệu lực của hợp đồng còn có ý nghĩa đặc biệt đối với gia đình với tư cách là một thiết chế xã hội được pháp luật bảo vệ. Trong quan hệ hôn nhân, tài sản chung không đơn thuần là đối tượng của quyền sở hữu mà còn là nền tảng vật chất bảo đảm cho việc thực hiện các chức năng của gia đình, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nuôi dưỡng, chăm sóc con cái và bảo đảm điều kiện phát triển của các thành viên. Vì vậy, việc chuyển quyền sở hữu đối với tài sản chung luôn có khả năng tác động trực tiếp đến điều kiện kinh tế và sự ổn định của đời sống gia đình. Chính vì lẽ đó, hiệu lực của hợp đồng không thể chỉ được đánh giá trên cơ sở lợi ích kinh tế của giao dịch mà còn phải xem xét liệu việc chuyển quyền có làm ảnh hưởng đến lợi ích chung của gia đình hay không.

Từ góc độ này, có thể thấy hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không mang ý nghĩa tuyệt đối như trong các giao dịch dân sự thông thường. Pháp luật hôn nhân và gia đình cho phép các chủ thể thực hiện quyền định đoạt tài sản nhưng đồng thời đặt ra những giới hạn nhất định nhằm bảo đảm việc thực hiện quyền đó không làm phương hại đến lợi ích của gia đình. Nói cách khác, hiệu lực của hợp đồng không chỉ phản ánh sự tôn trọng quyền tự do định đoạt của các chủ thể mà còn là công cụ pháp lý để duy trì sự ổn định của đời sống gia đình và thực hiện chức năng bảo vệ gia đình của pháp luật hôn nhân và gia đình.

Có thể khẳng định rằng, hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng mang tính chất đặc thù bởi không chỉ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ hợp đồng mà còn tác động trực tiếp đến quan hệ tài sản giữa vợ và chồng và đến sự ổn định của đời sống gia đình. Chính sự mở rộng phạm vi tác động của hiệu lực hợp đồng vượt ra ngoài khuôn khổ quan hệ hợp đồng thông thường đã tạo nên nét đặc trưng riêng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng so với các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản khác trong pháp luật dân sự.

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.

Trong khoa học pháp lý, việc phân loại hợp đồng thành hợp đồng song vụ và hợp đồng đơn vụ được thực hiện trên cơ sở mối quan hệ về nghĩa vụ giữa các bên chủ thể. Theo cách tiếp cận truyền thống được thừa nhận rộng rãi trong các giáo trình luật dân sự Việt Nam, *"hợp đồng song vụ là hợp đồng làm phát sinh quan hệ nghĩa vụ giữa các bên tham gia hợp đồng mà trong quan hệ nghĩa vụ đó mỗi bên đều có nghĩa vụ đối với nhau. Hợp đồng đơn vụ là hợp đồng làm phát sinh quan hệ nghĩa vụ giữa các bên tham gia hợp đồng mà trong quan hệ nghĩa vụ đó chỉ một bên có nghĩa vụ"*[55]. Cách phân loại này không chỉ có ý nghĩa lý luận chung đối với pháp luật hợp đồng, mà còn là cơ sở quan trọng để nhận diện cấu trúc nghĩa vụ trong nhóm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

Đặt trong phạm vi nhóm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng (bao gồm hợp đồng mua bán, hợp đồng trao đổi, hợp đồng tặng cho và hợp đồng vay tài sản), có thể thấy rằng tính chất song vụ hay đơn vụ không phải là đặc điểm thống nhất cho toàn bộ nhóm hợp đồng, mà phụ thuộc trực tiếp vào từng loại hợp đồng cụ thể được sử dụng để định đoạt tài sản chung. Nói cách khác, đây là đặc điểm mang tính phân hóa nội tại, phản ánh sự đa dạng về cấu trúc nghĩa vụ trong cùng một nhóm hợp đồng có chung mục đích là làm dịch chuyển quyền sở hữu đối với tài sản chung của vợ chồng.

Cụ thể, đối với hợp đồng mua bán tài sản chung của vợ chồng, hợp đồng trao đổi tài sản chung của vợ chồng và hợp đồng vay tài sản chung của vợ chồng, tính nhất pháp lý của nhóm hợp đồng này là hợp đồng song vụ. Điểm chung của các hợp đồng này là mỗi bên tham gia đều đồng thời là chủ thể của quyền và nghĩa vụ, và các nghĩa vụ đó tồn tại trong mối quan hệ đối ứng, ràng buộc lẫn nhau. Trong hợp đồng mua bán tài sản chung của vợ chồng, nghĩa vụ chuyển giao tài sản và chuyển quyền sở hữu từ khối tài sản chung của vợ chồng sang bên mua luôn tương ứng trực tiếp với nghĩa vụ thanh toán của bên mua; việc một bên không thực hiện nghĩa vụ sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên còn lại. Tương tự, trong hợp đồng trao đổi tài sản chung của vợ chồng, vợ chồng với tư cách là đồng chủ sở hữu vừa có nghĩa vụ chuyển giao tài sản, vừa có quyền nhận tài sản từ bên kia, qua đó hình thành cấu trúc nghĩa vụ đối ứng mang tính song vụ điển hình. Đối với hợp đồng vay tài sản chung của vợ chồng, mặc dù việc chuyển quyền sở hữu chỉ mang tính tạm thời, song nghĩa vụ giao tài sản của vợ chồng là cơ sở làm phát sinh nghĩa vụ hoàn trả tài sản cùng loại, số lượng và chất lượng của bên vay, từ đó bảo đảm tính đối ứng giữa các nghĩa vụ và khẳng định bản chất song vụ của hợp đồng. Trong tất cả các trường hợp này, khi đối tượng giao dịch là tài sản chung của vợ chồng, nghĩa vụ chuyển quyền sở hữu không thể được hiểu là hành vi pháp lý đơn lẻ của một người vợ hoặc người chồng, mà phải được nhìn nhận là sự thể hiện ý chí thống nhất của cả hai vợ chồng với tư cách là đồng chủ sở hữu tài sản chung.

Đối với hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng, trong khoa học pháp lý hiện nay tồn tại những quan điểm không hoàn toàn thống nhất về việc xác định hợp

[55] Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam – Tập II*, Nxb. Tư pháp, tr. 177

đồng là đơn vụ hay song vụ trong trường hợp tặng cho có kèm theo điều kiện. Trong Giáo trình Luật Dân sự - Tập II của Trường Đại học Luật Hà Nội thì: *"Duy nhất, chỉ có hợp đồng tặng cho tài sản không điều kiện là hợp đồng đơn vụ vì trong hợp đồng này, người được tặng cho tài sản không có nghĩa vụ gì đối với bên tặng cho"*[56]. Theo đó, khi việc tặng cho tài sản chung của vợ chồng được thực hiện có điều kiện, bên được tặng cho phải thực hiện nghĩa vụ cụ thể theo thỏa thuận, và nghĩa vụ này được đặt trong mối quan hệ ràng buộc với nghĩa vụ chuyển quyền sở hữu tài sản của vợ chồng, qua đó hình thành cấu trúc nghĩa vụ đối ứng và làm cho hợp đồng tặng cho mang tính chất song vụ. Đương nhiên, trong trường hợp tặng cho tài sản chung của vợ chồng không có điều kiện, hợp đồng tặng cho được xác định là hợp đồng đơn vụ, bởi nghĩa vụ pháp lý chỉ phát sinh về phía vợ chồng với tư cách là bên tặng cho, bao gồm nghĩa vụ chuyển giao tài sản và chuyển quyền sở hữu tài sản từ khối tài sản chung sang bên được tặng cho, trong khi bên được tặng cho không phải thực hiện nghĩa vụ mang tính đối ứng tương xứng mà chỉ có quyền nhận hoặc từ chối nhận tài sản.

Tuy nhiên, bên cạnh đó, cũng tồn tại quan điểm phản biện của một số tác giả, cho rằng việc phát sinh nghĩa vụ đối với bên được tặng cho không đủ để làm thay đổi bản chất đơn vụ của hợp đồng tặng cho. Theo quan điểm này, *"những điều kiện thực hiện nghĩa vụ" trong hợp đồng tặng cho không có hiệu lực ràng buộc giữa các bên. Do đó, không thể coi là hợp đồng tặng cho có điều kiện là hợp đồng song vụ, trong đó hai bên cùng có nghĩa vụ được, vì quyền của bên này tương ứng với nghĩa vụ của bên kia"*[57]. Tức là, đối với tặng cho có điều kiện, nghĩa vụ của bên được tặng cho không nhằm thiết lập sự trao đổi lợi ích vật chất tương xứng với nghĩa vụ chuyển giao tài sản của bên tặng cho. Tuy nhiên, quan điểm phản đối lại cho rằng: *"Đối với tặng cho tài sản có điều kiện, bên tặng cho có thể yêu cầu bên được tặng cho thực hiện một hoặc nhiều điều kiện trước hoặc sau khi tặng cho. Như vậy, xét dưới góc độ quan hệ quyền và nghĩa vụ, bên tặng cho có quyền yêu cầu bên được tặng cho thực hiện điều kiện đã thoả thuận. Tương ứng với quyền của bên tặng cho, bên được tặng cho phải thực hiện điều kiện tặng cho"*[58]. Đồng tình với quan điểm này, NCS cho rằng hợp đồng tặng cho có điều kiện nói chung và hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng có điều kiện nói riêng là hợp đồng song vụ.

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

Trong khoa học pháp lý, việc phân loại hợp đồng thành hợp đồng ưng thuận và hợp đồng thực tế thường được dựa trên thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng. Theo quan điểm được thừa nhận rộng rãi trong khoa học pháp lý dân sự Việt Nam, *"hợp đồng ưng thuận là hợp đồng có hiệu lực trước thời điểm các bên chuyển giao đối tượng của hợp đồng cho nhau"*[59] và *"hợp đồng thực tế là hợp đồng chỉ có hiệu lực khi các bên đã chuyển giao đối tượng của hợp đồng cho nhau"*[60]. Đặt trong nhóm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, có thể nhận thấy rằng tính ưng thuận hay thực tế không phải là đặc điểm thống nhất cho toàn bộ nhóm hợp đồng, mà phụ thuộc vào

---

[56] Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam – Tập II*, Nxb. Tư pháp, tr. 176

[57] Nguyễn Hải An (2012), *Pháp luật về tặng cho quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, Nxb. Chính trị quốc gia – Sự thật, Hà Nội, tr. 22

[58] Lê Thị Giang (2019), *Hợp đồng tặng cho tài sản theo pháp luật Việt Nam – Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 32

[59] Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam – Tập II*, Nxb. Tư pháp, tr. 182

[60] Nguyễn Hải An (2012), *Pháp luật về tặng cho quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, Nxb. Chính trị quốc gia – Sự thật, Hà Nội, tr. 22

loại hợp đồng cụ thể, tính chất của đối tượng tài sản, cũng như yêu cầu pháp lý về hình thức và đăng ký.

Hợp đồng mua bán tài sản chung của vợ chồng, hợp đồng trao đổi tài sản chung của vợ chồng và hợp đồng vay tài sản chung của vợ chồng thông thường đều mang bản chất của hợp đồng ưng thuận. Điểm chung của các hợp đồng này là hiệu lực pháp lý của hợp đồng được xác lập trên cơ sở sự thỏa thuận hợp pháp và thống nhất ý chí của các bên, không phụ thuộc vào việc đối tượng của hợp đồng đã được chuyển giao trên thực tế hay chưa. Trong hợp đồng mua bán và hợp đồng trao đổi tài sản chung của vợ chồng, ngay từ thời điểm các bên đạt được thỏa thuận về đối tượng, giá cả hoặc tài sản trao đổi, quyền và nghĩa vụ của các bên đã phát sinh, làm cơ sở pháp lý cho việc chuyển quyền sở hữu tài sản chung trong giai đoạn thực hiện hợp đồng. Tương tự, đối với hợp đồng vay tài sản chung của vợ chồng, sự thỏa thuận về việc cho vay và vay tài sản đã đủ để làm phát sinh quan hệ hợp đồng, còn việc giao tài sản chỉ là bước thực hiện nghĩa vụ trong khuôn khổ hợp đồng đã có hiệu lực.

Ngược lại, đối với hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng, hợp đồng này được xác định là hợp đồng thực tế. Đặc điểm của hợp đồng tặng cho thể hiện ở chỗ hiệu lực của hợp đồng chỉ phát sinh khi tài sản chung đã được chuyển giao cho bên được tặng cho; trước thời điểm đó, sự thỏa thuận giữa các bên mới chỉ là ý chí hướng tới việc tặng cho, chưa làm phát sinh đầy đủ quyền và nghĩa vụ pháp lý. Chính việc chuyển giao tài sản là yếu tố quyết định làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng, đồng thời đánh dấu thời điểm dịch chuyển quyền sở hữu tài sản chung từ vợ chồng sang bên được tặng cho. Do đó, trong hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng, việc chuyển giao tài sản không chỉ là giai đoạn thực hiện hợp đồng, mà còn là điều kiện pháp lý để hợp đồng có hiệu lực, qua đó thể hiện rõ bản chất của hợp đồng thực tế trong nhóm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

Ngoài việc được phân loại là hợp đồng ưng thuận hoặc hợp đồng thực tế, cần nhấn mạnh rằng hợp đồng mua bán, hợp đồng trao đổi, hợp đồng tặng cho và hợp đồng vay tài sản chung của vợ chồng trong một số trường hợp có thể không còn được xác định theo tiêu chí này, mà trở thành hợp đồng trọng hình thức. Trong khoa học pháp lý, *"Hợp đồng trọng hình thức có hiệu lực khi các bên đã hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật"*[61]. Khi đó, hình thức của hợp đồng giữ vai trò quyết định đối với thời điểm phát sinh hiệu lực, làm cho hiệu lực của hợp đồng không phụ thuộc thuần túy vào sự thỏa thuận của các bên hay vào việc chuyển giao tài sản trên thực tế. Đặc điểm này đặc biệt thể hiện trong các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là bất động sản hoặc tài sản phải đăng ký, theo đó hợp đồng chỉ có hiệu lực khi được xác lập đúng hình thức mà pháp luật quy định, như lập thành văn bản, công chứng, chứng thực hoặc đăng ký. Trong những trường hợp này, dù hợp đồng về mặt nội dung đã hội đủ các yếu tố của hợp đồng ưng thuận hoặc hợp đồng thực tế, thì việc chưa tuân thủ hình thức bắt buộc vẫn làm cho hợp đồng chưa phát sinh hiệu lực pháp lý. Do đó, có thể khẳng định rằng trong nhóm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, tiêu chí về hình thức có thể chi phối và làm "lấn át" tiêu chí về sự ưng thuận hay tính thực tế, qua đó xác lập bản chất của hợp đồng với tư cách là hợp đồng trọng hình thức.

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

---

[61] Đại học Quốc gia Hà Nội (2013, Ngô Huy Cương chủ biên), *Giáo trình Luật Hợp đồng – Phần chung (dùng cho đào tạo sau đại học)*, Nxb. Đại học Quốc gia Hà Nội, tr. 208

Trong khoa học pháp lý, căn cứ vào mối quan hệ lợi ích giữa các bên chủ thể, hợp đồng dân sự thường được phân biệt thành hợp đồng có đền bù và hợp đồng không có đền bù. Theo cách tiếp cận phổ biến trong lý luận pháp luật dân sự, *"Hợp đồng có đền bù là loại hợp đồng mà trong đó mỗi bên chủ thể sau khi đã thực hiện cho bên kia một lợi ích sẽ nhận được từ bên kia một lợi ích tương ứng"* và *"Hợp đồng không có đền bù là hợp đồng mà trong đó, một bên nhận được lợi ích do bên kia chuyển giao nhưng không phải chuyển giao lại bất kỳ lợi ích nào"*[62]. Đặt trong nhóm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, có thể nhận thấy rằng tính có đền bù hay không có đền bù không phải là dấu hiệu pháp lý thống nhất cho toàn bộ nhóm hợp đồng, mà là đặc điểm mang tính phân hóa, phụ thuộc vào từng loại hợp đồng cụ thể được sử dụng để định đoạt tài sản chung.

Theo đó, hợp đồng mua bán tài sản chung của vợ chồng, hợp đồng trao đổi tài sản chung của vợ chồng và hợp đồng vay tài sản chung của vợ chồng có thỏa thuận về lãi được xác định là hợp đồng có đền bù. Điểm chung của các hợp đồng này là mỗi bên tham gia hợp đồng, khi thực hiện nghĩa vụ của mình, đều hướng tới việc thu nhận một lợi ích vật chất tương ứng. Trong hợp đồng mua bán tài sản chung của vợ chồng, nghĩa vụ chuyển giao tài sản và chuyển quyền sở hữu từ khối tài sản chung của vợ chồng sang bên mua tương ứng trực tiếp với nghĩa vụ thanh toán tiền của bên mua. Tương tự, trong hợp đồng trao đổi tài sản chung của vợ chồng, mỗi bên vừa thực hiện nghĩa vụ chuyển giao tài sản, vừa đồng thời nhận được tài sản từ bên kia, qua đó bảo đảm sự cân xứng về lợi ích giữa các bên tham gia hợp đồng. Đối với hợp đồng vay tài sản chung của vợ chồng có lãi, nghĩa vụ giao tài sản của vợ chồng không chỉ làm phát sinh nghĩa vụ hoàn trả tài sản cùng loại của bên vay, mà còn gắn liền với quyền hưởng lãi của bên cho vay, từ đó khẳng định tính chất có đền bù của loại hợp đồng này.

Ngược lại, hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng và hợp đồng vay tài sản chung của vợ chồng không có thỏa thuận về lãi được xác định là hợp đồng không có đền bù. Trong các hợp đồng này, việc chuyển giao tài sản và chuyển quyền sở hữu tài sản chung không nhằm mục đích thu nhận một lợi ích vật chất hoặc lợi ích kinh tế tương ứng từ phía bên còn lại. Đối với hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng, bên tặng cho thực hiện nghĩa vụ chuyển giao tài sản trên cơ sở ý chí tự nguyện, còn bên được tặng cho chỉ là chủ thể thụ hưởng quyền mà không phải thực hiện nghĩa vụ mang tính đối ứng về vật chất. Tương tự, trong hợp đồng vay tài sản chung của vợ chồng không có lãi, nghĩa vụ giao tài sản của vợ chồng chỉ làm phát sinh nghĩa vụ hoàn trả tài sản cùng loại của bên vay, mà không gắn với quyền hưởng lợi ích vật chất bổ sung nào của bên cho vay. Do đó, dù đều làm phát sinh sự dịch chuyển quyền sở hữu tài sản chung trong một khoảng thời gian nhất định, các hợp đồng này vẫn mang bản chất của hợp đồng không có đền bù xét trên phương diện cấu trúc lợi ích giữa các bên.

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

[62] Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam – Tập II*, Nxb. Tư pháp, tr. 180

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 đặc điểm này làm cho hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng mang tính đặc thù so với các hợp đồng chuyển quyền sở hữu thông thường khác.

Sự đặc thù này trước hết xuất phát từ tầm quan trọng của tài sản chung trong quan hệ hôn nhân. Tài sản chung của vợ chồng không chỉ là đối tượng của các giao dịch dân sự, mà còn là nền tảng vật chất bảo đảm đời sống gia đình và thực hiện các nghĩa vụ chung của vợ chồng. Vì vậy, việc chuyển quyền sở hữu đối với tài sản chung luôn hàm chứa hệ quả là tác động trực tiếp nền kinh tế của gia đình. Chính yếu tố này làm cho hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung không thể được tiếp cận thuần túy theo logic như các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản thông thường.

Trong khoa học pháp lý, quyền định đoạt được xem là quyền năng quan trọng nhất của chủ sở hữu, thể hiện khả năng quyết định số phận của tài sản thuộc sở hữu của mình[63], bao gồm việc chuyển giao quyền sở hữu cho chủ thể khác. Đối với tài sản chung của vợ chồng, quyền định đoạt không thuộc về một cá nhân riêng lẻ mà gắn với tư cách đồng chủ sở hữu của cả hai vợ chồng. Vì vậy, khi vợ chồng xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu đối với tài sản chung, hành vi này không chỉ làm phát sinh quan hệ hợp đồng với bên thứ ba mà còn thể hiện sự lựa chọn của vợ chồng về việc chấm dứt quyền sở hữu đối với khối tài sản đó. Nói cách khác, hợp đồng chuyển quyền sở hữu trong trường hợp này chính là hình thức pháp lý cụ thể hóa quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng.

Ở đây, cần lưu ý rằng sự lựa chọn của vợ chồng không đơn thuần là sự đồng ý việc xác lập hợp đồng, mà còn bao hàm sự chấp nhận toàn bộ các hệ quả pháp lý phát sinh từ việc định đoạt. Các hệ quả này có thể bao gồm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, trách nhiệm bồi thường khi vi phạm hợp đồng, cũng như các rủi ro pháp lý liên quan. Do đó, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung phản ánh một quyết định định đoạt có tính tổng thể, chứ không phải là hành vi quản lý hay sử dụng tài sản trong đời sống hằng ngày của vợ chồng.

Xét quyền định đoạt ở hai khía cạnh là định đoạt "số phận" thực tế và "số phận" pháp lý của tài sản thì hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là định đoạt pháp lý bên cạnh những hình thức định đoạt khác như quyên góp thiện nguyện, góp vốn, để lại thừa kế…[64]. Thông qua hợp đồng, vợ chồng không nhất thiết trực tiếp tác động vật chất lên tài sản, nhưng lại làm thay đổi địa vị pháp lý của tài sản. Đây là điểm khác biệt giữa hợp đồng chuyển quyền sở hữu với các hình thức định đoạt khác như tiêu dùng, sử dụng, hoặc quản lý tài sản chung của vợ chồng. Sau khi thực hiện hợp đồng, quyền sở hữu đối với tài sản chung của vợ chồng được dịch chuyển sang chủ thể khác trên cơ sở thỏa thuận. Sự dịch chuyển này làm phát sinh và chấm dứt các quyền và nghĩa vụ tài sản tương ứng giữa các bên trong quan hệ hợp đồng. Do đó, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng cần được nhìn nhận đồng thời dưới góc độ hợp đồng dân sự và dưới góc độ thực hiện quyền định đoạt đối với tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng. Cách tiếp cận hai chiều này cho phép nhận diện rõ cấu trúc pháp lý đặc biệt của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung. Một mặt, hợp đồng

---

[63] Bộ Tư pháp – Viện Khoa học pháp lý (2006), *Từ điển Luật học*, Nxb. Tư pháp, tr. 401

[64] Lê Thị Hân (2024), *Quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng trong CĐTS theo luật định*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 16

vận hành như một quan hệ đối ngoại giữa vợ chồng với bên nhận chuyển quyền, chịu sự điều chỉnh của các quy định về hợp đồng và giao dịch dân sự. Mặt khác, hợp đồng đồng thời là biểu hiện của quan hệ đối nội giữa vợ và chồng, nơi quyền định đoạt chỉ được thực hiện trên cơ sở sự thống nhất ý chí của hai chủ thể có địa vị pháp lý bình đẳng. Hai chiều quan hệ này đan xen và không thể tách rời khi đánh giá bản chất pháp lý của hợp đồng.

Nếu tách hợp đồng ra khỏi nền tảng sở hữu chung của vợ chồng, sẽ khó lý giải vì sao pháp luật lại đặt ra những yêu cầu nghiêm ngặt hơn về chủ thể ký kết, về ý chí và về hình thức đối với các giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng so với các giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản khác. Chẳng hạn, cùng là hợp đồng mua bán tài sản, nhưng khi đối tượng là tài sản riêng, chủ sở hữu có thể tự mình xác lập giao dịch; trong khi đó, khi đối tượng là tài sản chung của vợ chồng, pháp luật yêu cầu sự tham gia hoặc sự đồng ý của cả hai vợ chồng trong những trường hợp nhất định. Sự khác biệt này chỉ có thể được giải thích thuyết phục nếu nhìn nhận hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung như một phương thức định đoạt tài sản chung, chứ không phải là một giao dịch dân sự thông thường.

Cách tiếp cận này hoàn toàn phù hợp khi so sánh với pháp luật của một số quốc gia khác. Chẳng hạn, trong pháp luật Pháp, Điều 1424 BLDS Pháp quy định rằng vợ hoặc chồng, nếu không được sự đồng ý của người kia thì không được chuyển nhượng hoặc xác lập vật quyền đối với bất động sản, sản nghiệp thương mại, cơ sở kinh doanh thuộc khối tài sản chung của vợ chồng, cổ phần không thể chuyển nhượng và các động sản hữu hình mà việc chuyển nhượng phải được công bố… Quy định này xuất phát từ quan niệm coi hành vi chuyển nhượng tài sản chung là một hình thức thực hiện quyền định đoạt đối với tài sản của cộng đồng hôn nhân, chứ không phải là hành vi độc lập của một người. Tương tự, trong pháp luật Đức, Điều 1365 BLDS Đức quy định rằng một bên vợ hoặc chồng chỉ được phép cam kết định đoạt toàn bộ tài sản của nếu có sự đồng ý của bên kia. Quy định này thể hiện cách tiếp cận bảo vệ nền tảng kinh tế của gia đình, coi hành vi định đoạt như vậy là mang tính quyết định đối với sự tồn tại kinh tế của gia đình, do đó phải chịu sự kiểm soát đặc biệt.

Có thể thấy, việc pháp luật các quốc gia đều đặt ra những cơ chế kiểm soát chặt chẽ đối với giao dịch chuyển quyền tài sản chung cho thấy sự thống nhất về mặt tư duy lập pháp: hợp đồng chuyển quyền sở hữu trong bối cảnh hôn nhân không chỉ là công cụ lưu thông tài sản, mà còn là thiết chế pháp lý nhằm cân bằng giữa tự do giao kết hợp đồng và yêu cầu bảo vệ gia đình. Điều này củng cố thêm lập luận rằng bản chất của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung phải được nhìn nhận gắn với quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng.

Từ góc nhìn lý luận so sánh, nhiều học giả nước ngoài cũng nhấn mạnh rằng các giao dịch chuyển quyền liên quan đến tài sản chung của vợ chồng cần được hiểu như một phần của cơ chế quản lý và định đoạt tài sản gia đình. Chẳng hạn, trong công trình nghiên cứu về CĐTS vợ chồng, tác giả cho rằng các quy tắc hạn chế quyền chuyển nhượng tài sản chung nhằm bảo vệ cộng đồng hôn nhân và nền tảng gia đình, hơn là chỉ điều chỉnh các giao dịch thị trường thông thường[65].

[65] Brinig, M. F. (1997), *Property Distribution Physics: The Talisman of Time and Middle Class Law*, Family Law Quarterly, 31(1), tr. 93

Những phân tích trên cho thấy, về bản chất, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là một phương thức định đoạt tài sản chung được thực hiện thông qua hình thức hợp đồng. Thông qua hợp đồng, vợ chồng thực hiện quyền quyết định số phận pháp lý của tài sản chung, đồng thời làm phát sinh và chấm dứt quyền sở hữu của các chủ thể liên quan. 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 loại hợp đồng

Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có thể được thực hiện thông qua nhiều loại hợp đồng dân sự khác nhau, nhằm mục đích dịch chuyển quyền sở hữu đối với tài sản thuộc khối tài sản chung. 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. Việc phân loại theo loại hợp đồng không chỉ giúp làm rõ bản chất pháp lý của từng giao dịch mà còn xác định các yêu cầu về sự đồng thuận giữa vợ chồng, hình thức hợp đồng và cơ chế bảo vệ lợi ích gia đình theo quy định của pháp luật dân sự và HN&GĐ Việt Nam, đồng thời phù hợp với các nguyên tắc chung trong pháp luật dân sự quốc tế. Cụ thể:

- Hợp đồng mua bán tài sản chung của vợ chồng:

Hợp đồng mua bán tài sản chung là trường hợp vợ chồng cùng thỏa thuận chuyển quyền sở hữu tài sản chung cho bên mua và nhận tiền mua tương ứng. Đây là loại hợp đồng phổ biến nhất khi vợ chồng cần thay đổi cơ cấu tài sản chung, chẳng hạn bán nhà đất chung để mua tài sản khác hoặc đáp ứng nhu cầu tài chính gia đình. Về mặt lý luận, mua bán thể hiện rõ nhất bản chất của hợp đồng chuyển quyền sở hữu, bởi mục đích trung tâm của giao dịch là sự thay đổi chủ thể quyền đối với tài sản, gắn với sự cân bằng lợi ích thông qua yếu tố đối giá. Trong bối cảnh tài sản chung của vợ chồng, hợp đồng mua bán thường được sử dụng như một công cụ pháp lý để tái cấu trúc khối tài sản chung, đáp ứng các nhu cầu kinh tế và tài chính của gia đình.

- Hợp đồng trao đổi tài sản chung của vợ chồng:

Hợp đồng trao đổi tài sản chung là trường hợp vợ chồng cùng thỏa thuận chuyển quyền sở hữu tài sản chung cho bên trao đổi để nhận lại một tài sản khác có giá trị tương đương, mà không hoặc chỉ bù thêm một khoản tiền chênh lệch nhỏ. Khác với mua bán, yếu tố trung tâm của hợp đồng trao đổi không phải là tiền mà là sự dịch chuyển quyền sở hữu giữa các tài sản có giá trị tương đương. Về mặt lý luận, hợp đồng trao đổi phản ánh một hình thức chuyển quyền sở hữu mang tính song hành, trong đó quyền sở hữu của mỗi bên được chấm dứt đồng thời với việc xác lập quyền sở hữu mới đối với tài sản nhận về. Khi được áp dụng đối với tài sản chung của vợ chồng, hợp đồng trao đổi thường gắn với nhu cầu thay đổi loại hình tài sản chung mà không làm phát sinh hoặc làm phát sinh không đáng kể nghĩa vụ thanh toán bằng tiền.

- Hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng:

Hợp đồng tặng cho tài sản chung là trường hợp vợ chồng cùng thỏa thuận chuyển quyền sở hữu tài sản chung cho bên được tặng cho mà không yêu cầu bất kỳ đền bù nào. Loại hợp đồng này thường xuất hiện trong các quan hệ gia đình thân tộc, chẳng hạn tặng cho con hoặc người thân thích nhằm hỗ trợ lập nghiệp hoặc thể hiện tình cảm huyết thống. Về mặt lý luận, hợp đồng tặng cho thể hiện rõ sự khác biệt với mua bán và trao đổi ở chỗ mục đích của giao dịch không nhằm đạt được sự cân bằng lợi ích kinh tế, mà nhằm thực hiện các giá trị phi lợi nhuận như tình cảm, nghĩa vụ đạo đức hoặc sự hỗ trợ trong các quan hệ nhân thân – gia đình. Khi tài sản được tặng cho là tài sản chung của vợ chồng, việc chuyển quyền sở hữu thông qua hợp đồng tặng cho càng cho thấy rõ vai trò của yếu tố ý chí thống nhất trong việc định đoạt tài sản thuộc khối tài sản chung.

- Hợp đồng vay tài sản chung của vợ chồng:

Hợp đồng vay tài sản chung của vợ chồng là loại hợp đồng mà theo đó vợ chồng với tư cách đồng sở hữu chủ thỏa thuận chuyển giao một khoản tiền hoặc tài sản cùng loại thuộc khối tài sản chung cho bên vay là tổ chức hoặc cá nhân, kèm theo điều kiện bên vay có nghĩa vụ hoàn trả tài sản cùng loại, cùng số lượng khi đến hạn. Từ góc độ lý luận, hành vi chuyển giao trong hợp đồng vay kéo theo sự dịch chuyển quyền sở hữu đối với tài sản từ vợ chồng sang bên vay ngay tại thời điểm giao nhận, đồng thời làm phát sinh một quyền tài sản mới thuộc khối tài sản chung, biểu hiện dưới dạng quyền yêu cầu hoàn trả đối với bên vay.

Khác với các hợp đồng chuyển quyền sở hữu như hợp đồng mua bán, trao đổi hay tặng cho, mục đích pháp lý của hợp đồng vay không hướng đến việc làm thay đổi cơ cấu tài sản chung của vợ chồng một cách vĩnh viễn mà là thiết lập một quan hệ nghĩa vụ có thời hạn. Trong đó, quyền tài sản của vợ chồng không còn thể hiện dưới dạng quyền sở hữu trực tiếp đối với tài sản đã chuyển giao, mà chuyển hóa thành quyền yêu cầu bên vay thực hiện nghĩa vụ hoàn trả khi đến hạn. Đây chính là đặc trưng lý luận căn bản phân biệt hợp đồng vay với các hình thức chuyển quyền sở hữu mang tính không hoàn lại. Điều này đặt ra yêu cầu về sự đồng thuận của cả hai vợ chồng khi quyết định chuyển giao tài sản chung thông qua quan hệ vay, bởi hành vi đó không chỉ làm thay đổi hình thái tồn tại của khối tài sản chung mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng bảo đảm lợi ích tài sản chung của gia đình trong trường hợp bên vay không thực hiện đúng nghĩa vụ hoàn trả theo thỏa thuận.

1.4.2. Căn cứ hình thức sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Như đã phân tích ở tiểu mục 1.2, trong trường hợp CĐTS của vợ chồng là CĐTS theo luật định thì tài sản của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất. Ngược lại, trong trường hợp là CĐTS của vợ chồng theo thỏa thuận, tài sản chung của vợ chồng có thể

thuộc sở hữu chung theo phần. Căn cứ vào CĐTS của vợ chồng, 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. Cách phân loại này xuất phát trực tiếp từ hình thức sở hữu đối với tài sản chung trong hôn nhân, đồng thời có ý nghĩa quan trọng trong việc xác định chủ thể có quyền định đoạt, phạm vi thỏa thuận, hình thức đồng thuận và hệ quả pháp lý của hợp đồng.

- Hợp đồng chuyển quyền sở hữu đối với tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng

Theo quy định pháp luật Việt Nam hiện hành, CĐTS của vợ chồng theo luật định sẽ cho phép xác định tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng. Trong hình thức sở hữu chung này, vợ và chồng cùng là đồng chủ sở hữu đối với toàn bộ khối tài sản chung, nhưng không có phần quyền riêng biệt được xác định trước. Do đó, việc định đoạt tài sản chung, bao gồm việc chuyển quyền sở hữu thông qua hợp đồng, về nguyên tắc phải dựa trên ý chí thống nhất của cả hai vợ chồng. Theo đó, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung hợp nhất của vợ chồng được đặc điểm bởi việc ý chí giao kết không thể chỉ xuất phát từ một bên vợ hoặc chồng, mà phải là sự biểu hiện ý chí chung đối với toàn bộ tài sản chung. Trong trường hợp không đáp ứng yêu cầu đồng thuận theo hình thức và phạm vi mà pháp luật đặt ra, hợp đồng có nguy cơ bị tuyên vô hiệu nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người còn lại cũng như lợi ích chung của gia đình.

- Hợp đồng chuyển quyền sở hữu đối với tài sản thuộc sở hữu chung theo phần của vợ chồng:

Bên cạnh hình thức sở hữu chung hợp nhất, pháp luật Việt Nam cũng thừa nhận khả năng tồn tại sở hữu chung theo phần trong quan hệ tài sản của vợ chồng, nhưng chỉ đặt ra trong một số trường hợp khi vợ chồng lựa chọn CĐTS theo thỏa thuận. Đó là trong trường hợp thỏa thuận xác định rõ phần quyền của mỗi bên đối với tài sản chung, Lúc này, về nguyên tắc, mỗi bên vợ hoặc chồng có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình thông qua hợp đồng chuyển quyền, trừ trường hợp thỏa thuận về CĐTS hoặc pháp luật HN&GĐ có quy định hạn chế khác. Do vậy, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung theo phần của vợ chồng có cấu trúc pháp lý gần với hợp đồng chuyển quyền trong sở hữu chung theo phần nói chung của pháp luật dân sự. Tuy nhiên, ngay cả trong trường hợp này, việc định đoạt phần quyền sở hữu cũng không hoàn toàn tách rời khỏi các yêu cầu bảo vệ lợi ích gia đình, đặc biệt là quyền và lợi ích hợp pháp của con chưa thành niên và các thành viên gia đình khác, như được thể hiện thông qua cơ chế tuân thủ các nguyên tắc chung về CĐTS cũng như đảm bảo không thuộc các trường hợp vô hiệu.

Tuy nhiên, cần lưu ý rằng, không phải lúc nào việc thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung hợp nhất của vợ chồng lúc nào cũng đòi hỏi sự tham gia đồng thời của cả hai vợ chồng. Hay một bên vợ hoặc chồng không thể tự mình xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung theo phần của vợ chồng đối với toàn bộ khối tài sản chung. Pháp luật HN&GĐ Việt Nam, xuất phát từ yêu cầu bảo đảm tính linh hoạt của đời sống gia đình và giao lưu dân sự, đã thừa nhận trong một số trường hợp nhất định, một bên vợ hoặc chồng có thể tự mình xác lập, thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản chung mà không cần có sự đồng ý của người còn lại. Đó là trường hợp xác lập, thực hiện các hợp đồng phù hợp với quy định về đại diện hoặc nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình. Trong những tình huống này, ý chí định đoạt của một

bên vợ hoặc chồng được pháp luật thừa nhận như ý chí hợp lệ đối với tài sản chung, qua đó làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu, đặc biệt trong mối quan hệ với người thứ ba ngay tình. Hệ quả là, cả hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung hợp nhất lẫn hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung theo phần đều không thể được nhận diện một cách cứng nhắc chỉ dựa trên tiêu chí "có hay không có sự đồng ý của cả hai vợ chồng". Thay vào đó, tính hợp lệ và hiệu lực của hợp đồng trong từng trường hợp cụ thể còn phụ thuộc vào việc giao dịch có thuộc các trường hợp ngoại lệ luật định cho phép một bên vợ hoặc chồng tự mình định đoạt tài sản chung hay không.

Như vậy, việc phân loại hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng căn cứ vào CĐTS cho thấy sự khác biệt căn bản về hình thức sở hữu của tài sản chung là đối tượng của hợp đồng tùy thuộc vào việc tài sản chung thuộc sở hữu chung hợp nhất hay sở hữu chung theo phần. Tuy nhiên, sự khác biệt này không mang tính tuyệt đối, bởi trong cả hai trường hợp, pháp luật hôn nhân và gia đình đều thiết lập các cơ chế linh hoạt cho phép một bên vợ hoặc chồng tự mình định đoạt tài sản chung trong những giới hạn nhất định. Điều đó nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ, chồng và gia đình, cũng như nhằm tạo ra hành lang an toàn pháp lý cho các chủ thể tham gia giao dịch.

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

Căn cứ vào phương thức xác lập và thực hiện hợp đồng, có thể chia 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. Cách phân loại này có ý nghĩa quan trọng trong việc xác định chủ thể giao kết, phạm vi đại diện, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng cũng như cơ chế bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của vợ, chồng và người thứ ba.

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

Đây là phương thức phản ánh đầy đủ và trực tiếp nhất bản chất của sở hữu chung trong quan hệ hôn nhân. Trong mô hình này, ý chí định đoạt đối với tài sản chung được biểu hiện thông qua sự tham gia đồng thời của cả hai vợ chồng trong việc giao kết và thực hiện hợp đồng với bên thứ ba. Về mặt lý luận, đây là sự thể hiện rõ ràng của nguyên tắc đồng sở hữu gắn liền với đồng định đoạt, theo đó không tồn tại sự tách rời giữa quyền sở hữu và quyền tham gia quyết định đối với tài sản.

Việc cả hai vợ chồng cùng trực tiếp xác lập hợp đồng cho phép ý chí của chủ thể sở hữu được bộc lộ một cách đầy đủ, minh bạch và không qua trung gian. Phương thức này vì vậy được coi là mô hình chuẩn mực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, bởi nó hạn chế tối đa nguy cơ xung đột ý chí giữa vợ và chồng, đồng thời tạo ra mức độ an toàn pháp lý cao cho giao dịch trong mối quan hệ với người thứ ba. Trong thực tiễn giao lưu dân sự, đây cũng là phương thức giúp việc nhận diện chủ thể có quyền định đoạt trở nên rõ ràng nhất, qua đó giảm thiểu khả năng phát sinh tranh chấp liên quan đến hiệu lực của hợp đồng.

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

Đây là phương thức phản ánh sự linh hoạt cần thiết của quan hệ tài sản trong đời sống hôn nhân. Về mặt lý luận, việc thừa nhận phương thức này không xuất phát từ việc phủ nhận nguyên tắc đồng sở hữu, mà từ nhu cầu dung hòa giữa yêu cầu bảo vệ tài sản chung và yêu cầu bảo đảm hoạt động bình thường, liên tục của đời sống gia đình cũng

như của giao lưu dân sự. Trong những tình huống nhất định, ý chí định đoạt đối với tài sản chung có thể được biểu hiện thông qua một bên vợ hoặc chồng với tư cách là người đại diện hoặc người hành động thay mặt cho lợi ích chung của gia đình.

Ở phương thức này, sự tham gia của một bên vợ hoặc chồng trong việc xác lập và thực hiện hợp đồng không đồng nghĩa với việc họ trở thành chủ thể duy nhất của quyền định đoạt, mà chỉ là người trực tiếp thể hiện ý chí trong phạm vi nhất định của quan hệ đại diện hoặc nhu cầu tất yếu. Chính vì vậy, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung do một bên xác lập luôn hàm chứa rủi ro pháp lý cao hơn so với phương thức do cả hai vợ chồng cùng xác lập, bởi khả năng phát sinh sự không thống nhất giữa ý chí được biểu hiện ra bên ngoài và ý chí thực sự của người còn lại.

Về mặt lý luận, phương thức này đặt ra yêu cầu phải đánh giá hợp đồng không chỉ dựa trên hình thức xác lập, mà còn dựa trên bối cảnh giao kết, phạm vi đại diện và mục đích của giao dịch. Đồng thời, nó cũng làm nổi bật nhu cầu xây dựng cơ chế cân bằng lợi ích giữa việc bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người vợ hoặc chồng không trực tiếp xác lập hợp đồng và việc bảo đảm sự ổn định, an toàn của giao lưu dân sự, đặc biệt trong quan hệ với người thứ ba ngay tình.

1.4.4. Căn cứ thuộc tính vật lý của tài sản chung của vợ chồng

Căn cứ vào thuộc tính vật lý của tài sản là đối tượng của hợp đồng, 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. Việc phân loại theo tiêu chí này có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, bởi pháp luật Việt Nam cũng như pháp luật nhiều quốc gia đều thiết lập những yêu cầu khác nhau về hình thức, điều kiện có hiệu lực và thủ tục pháp lý đối với hợp đồng, tùy thuộc vào loại tài sản là thuộc tính vật lý của tài sản là đối tượng của giao dịch.

- Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có đối tượng là bất động sản

Đây là nhóm hợp đồng thể hiện rõ nhất sự giao thoa giữa pháp luật hợp đồng và yêu cầu bảo đảm ổn định xã hội. Về mặt lý luận, bất động sản là loại tài sản có giá trị kinh tế lớn, có tính cố định về mặt không gian và gắn bó mật thiết với môi trường sống, hoạt động sản xuất – kinh doanh cũng như sự bảo đảm an cư của gia đình. Chính vì vậy, việc chuyển quyền sở hữu bất động sản không chỉ mang ý nghĩa kinh tế đơn thuần mà còn hàm chứa các hệ quả xã hội và gia đình sâu rộng.

Khi bất động sản thuộc khối tài sản chung của vợ chồng, việc chuyển quyền sở hữu thông qua hợp đồng đặt ra yêu cầu đặc biệt cao về sự thống nhất ý chí của các chủ thể đồng sở hữu. Về mặt lý luận, sự thống nhất này không chỉ nhằm bảo đảm quyền lợi của mỗi bên vợ, chồng, mà còn nhằm duy trì tính toàn vẹn của khối tài sản chung, vốn được hình thành trong suốt thời kỳ hôn nhân và phục vụ lợi ích chung của gia đình. Do đó, trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu bất động sản là tài sản chung của vợ chồng, yếu tố ý chí không chỉ được xem xét ở phương diện cá nhân, mà còn được đánh giá trong mối liên hệ với lợi ích gia đình như một chỉnh thể.

Bên cạnh đó, khi đối tượng của hợp đồng là bất động sản, vai trò của việc công khai quyền sở hữu trở nên đặc biệt quan trọng. Việc chuyển quyền sở hữu bất động sản không chỉ là sự chuyển giao quyền giữa các bên trong hợp đồng, mà còn tạo ra sự thay đổi về quyền sở hữu mà xã hội và người thứ ba có thể nhận biết được. Chính vì vậy, hợp đồng chuyển quyền sở hữu bất động sản là tài sản chung của vợ chồng luôn yêu cầu tính

minh bạch cao. Giao dịch này cần đảm bảo người ta có thể xác định rõ ai là chủ sở hữu và đánh giá được các rủi ro pháp lý có thể xảy ra. Đó là lý do loại hợp đồng này thường bị kiểm soát chặt chẽ hơn so với hợp đồng về các loại tài sản khác

- Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có đối tượng là động sản

Đây là loại hợp đồng phản ánh mức độ linh hoạt cao hơn của pháp luật trong việc điều chỉnh quan hệ tài sản. Khác với bất động sản, động sản là nhóm tài sản đa dạng về chủng loại và giá trị, bao gồm cả động sản phải đăng ký quyền sở hữu (như ô tô, tàu thuyền, máy bay) và động sản không phải đăng ký (tài sản tiêu dùng, tài sản sinh hoạt thông thường). Sự đa dạng này dẫn đến việc không thể áp dụng một cơ chế kiểm soát pháp lý đồng nhất đối với mọi trường hợp chuyển quyền sở hữu động sản.

Trong quan hệ tài sản của vợ chồng, việc chuyển quyền sở hữu động sản là tài sản chung thường gắn với nhu cầu đáp ứng các hoạt động sinh hoạt, tiêu dùng hoặc sản xuất – kinh doanh thường nhật của gia đình. Do đó, về mặt lý luận, pháp luật có xu hướng thừa nhận mức độ linh hoạt cao hơn trong việc xác lập và thực hiện các hợp đồng liên quan đến động sản, nhằm tránh việc kiểm soát quá mức làm cản trở đời sống gia đình và giao lưu dân sự. Tuy nhiên, sự linh hoạt này không mang tính tuyệt đối. Đối với những động sản có giá trị lớn hoặc giữ vai trò quan trọng trong việc bảo đảm nguồn lực kinh tế của gia đình, việc chuyển quyền sở hữu lại đặt ra yêu cầu cao hơn về sự thận trọng và sự thống nhất ý chí giữa vợ và chồng.

Chính sự phân hóa trong nhóm động sản cho thấy rằng đối tượng của hợp đồng không chỉ được xác định theo tiêu chí phân loại truyền thống, mà còn cần được xem xét trong mối tương quan với giá trị kinh tế, chức năng sử dụng và mức độ ảnh hưởng của tài sản đối với đời sống gia đình. Việc chuyển quyền sở hữu động sản là tài sản chung của vợ chồng, vì vậy, luôn đòi hỏi sự cân nhắc hài hòa giữa yêu cầu bảo vệ khối tài sản chung và yêu cầu bảo đảm tính linh hoạt của giao lưu dân sự.

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

Đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, yếu tố mục đích của vợ chồng khi chuyển quyền sở hữu không chỉ phản ánh ý chí chủ quan của các bên trong quan hệ hợp đồng, mà còn gắn liền với định hướng sử dụng tài sản chung trong đời sống hôn nhân. Do đó, khi xem xét mục đích của vợ chồng trong việc chuyển quyền sở hữu tài sản chung, cần đặt căn cứ này trong mối quan hệ hữu cơ với chức năng kinh tế – xã hội của gia đình và với vai trò của tài sản chung như nền tảng vật chất của đời sống hôn nhân. Cách phân loại này cho phép làm rõ sự khác biệt về định hướng sử dụng tài sản chung, từ đó lý giải sự khác nhau về mức độ kiểm soát pháp lý và cơ chế bảo vệ lợi ích gia đình trong từng trường hợp. Mục đích của của vợ chồng khi chuyển quyền sở hữu rất đa dạng nhưng có thể chia thành hai nhóm cơ bản như sau:

- Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nhằm mục đích kinh doanh, thương mại

Đây là những hợp đồng mà trong đó việc chuyển quyền sở hữu tài sản chung xuất phát từ nhu cầu của vợ chồng trong việc khai thác giá trị kinh tế của tài sản nhằm tạo ra lợi nhuận hoặc phục vụ các hoạt động sinh lợi. Về mặt lý luận, trong nhóm hợp đồng này, tài sản chung của vợ chồng được nhìn nhận không chỉ như một phương tiện bảo đảm đời sống gia đình, mà còn như một nguồn lực kinh tế có khả năng tham gia trực tiếp vào các quan hệ thị trường. Mục đích kinh doanh, thương mại vì vậy làm thay đổi

cách thức tiếp cận đối với tài sản chung, từ chỗ ưu tiên bảo toàn sang chỗ chấp nhận rủi ro ở mức độ nhất định nhằm đạt được lợi ích kinh tế.

Khi vợ chồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung với mục đích kinh doanh, thương mại, họ không chỉ muốn đáp ứng nhu cầu trước mắt của gia đình. Họ còn hướng tới các mục tiêu như đầu tư, mở rộng sản xuất kinh doanh hoặc tái cấu trúc nguồn lực kinh tế. Chính mục đích này khiến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung phải chấp nhận nhiều rủi ro hơn. Đồng thời, nó cũng dẫn đến các hệ quả pháp lý phức tạp về nghĩa vụ tài sản, trách nhiệm với bên thứ ba, và sự ổn định của khối tài sản chung trong tương lai. Do đó, trong loại hợp đồng này, luôn tồn tại mâu thuẫn giữa quyền tự do định đoạt tài sản chung và yêu cầu bảo vệ lợi ích gia đình. Đây là mâu thuẫn cần được cân bằng một cách hợp lý.

- Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nhằm mục đích tiêu dùng, sinh hoạt gia đình

Đây là những hợp đồng được ký kết xuất phát từ nhu cầu đảm bảo các điều kiện sinh hoạt cơ bản cho cuộc sống chung của gia đình. Trong trường hợp này, việc chuyển quyền sở hữu tài sản chung không nhằm mục đích tạo ra lợi nhuận hay tham gia trực tiếp vào các hoạt động kinh doanh. Thay vào đó, nó nhằm đáp ứng các nhu cầu thiết yếu, có tính ổn định và thường xuyên trong đời sống hôn nhân. Xét về mặt lý luận, tài sản chung trong loại hợp đồng này trước hết được xem như phương tiện để duy trì và cải thiện chất lượng cuộc sống của gia đình, chứ không phải là công cụ để đầu tư hay kinh doanh sinh lời.

Đặc điểm nổi bật của nhóm hợp đồng phục vụ mục đích tiêu dùng và sinh hoạt gia đình là sự gắn bó chặt chẽ giữa việc chuyển quyền sở hữu tài sản với nhu cầu thực tế trong đời sống hằng ngày. Chính vì lý do này, xét về mặt lý luận, các hợp đồng này thường đòi hỏi mức độ linh hoạt cao hơn trong quá trình ký kết và thực hiện. Điều này nhằm tránh tình trạng kiểm soát quá chặt chẽ có thể cản trở sinh hoạt bình thường của gia đình. Tuy nhiên, sự linh hoạt này không có nghĩa là xem nhẹ việc bảo vệ tài sản chung. Bởi lẽ, ngay cả trong các giao dịch phục vụ sinh hoạt thông thường, việc chuyển quyền sở hữu tài sản vẫn có khả năng ảnh hưởng đến lợi ích lâu dài của vợ chồng và các thành viên khác trong gia đình. Do đó, cần có sự cân nhắc cẩn thận để đảm bảo quyền lợi của tất cả các bên liên quan.

Nhìn từ góc độ tổng thể, việc phân loại hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng dựa trên mục đích khi chuyển quyền sở hữu giúp làm rõ sự khác biệt trong cách sử dụng tài sản chung và trong mức độ chấp nhận rủi ro của gia đình. Khi mục đích hướng tới hoạt động kinh doanh và thương mại, tài sản chung được đặt trong bối cảnh vận động của thị trường và gắn liền với các lợi ích kinh tế dài hạn. Trong trường hợp này, yêu cầu kiểm soát đối với quyền định đoạt tài sản cũng trở nên cao hơn. Ngược lại, khi mục đích hướng tới tiêu dùng và sinh hoạt gia đình, việc chuyển quyền sở hữu được đặt trong bối cảnh đảm bảo đời sống chung và duy trì sự ổn định của quan hệ hôn nhân. Trong tình huống này, cần có sự linh hoạt nhất định trong cách thức thực hiện giao dịch để phù hợp với đặc thù của nhu cầu sinh hoạt hàng ngày của gia đình

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

Trong thực tiễn giao lưu dân sự, việc xác định ai là chủ thể có quyền định đoạt đối với tài sản thường được tiếp cận thông qua các giấy tờ xác lập và công khai hóa quyền đối với tài sản (chẳng hạn giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu). Ở góc độ lý luận và thực tiễn, các giấy tờ này không nhất thiết phản ánh đầy đủ và tuyệt đối

bản chất sở hữu, nhưng lại giữ vai trò như một dấu hiệu nhận diện chủ thể có quyền định đoạt, giúp người thứ ba và các chủ thể liên quan dự liệu rủi ro và thiết lập niềm tin giao dịch. Khi đối tượng là tài sản chung của vợ chồng, "chủ thể được ghi nhận trên giấy tờ" trở thành một tiêu chí có giá trị phân loại đặc thù, bởi nó tạo ra sự khác biệt đáng kể về cách thức xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu cũng như về nguy cơ tranh chấp và mức độ an toàn pháp lý của giao dịch. Trên cơ sở đó, có thể phân chia hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng thành hai nhóm:

- 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

Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản thể hiện tương đối rõ ràng tính chất quyền sở hữu chung của vợ chồng thông qua việc ghi tên cả hai người. Trong phạm vi luận án, NCS không bình luận về giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng. Xét về mặt lý luận, đây là trường hợp mà dấu hiệu công khai quyền sở hữu khá phù hợp với bản chất của CĐTS chung: quyền đối với tài sản được xác định như một quyền thuộc về cả hai vợ chồng trong quan hệ hôn nhân, và việc chuyển quyền về nguyên tắc đòi hỏi sự tham gia hoặc sự đồng ý của cả hai bên.

Việc cả hai vợ chồng cùng được ghi tên trên giấy tờ thường dẫn đến hai hệ quả lý luận quan trọng. *Thứ nhất,* chủ thể chuyển quyền trong hợp đồng được xác định một cách rõ ràng ngay từ bên ngoài của giao dịch: bên chuyển quyền là vợ chồng với tư cách một đồng chủ sở hữu, thay vì chỉ là một cá nhân riêng lẻ. *Thứ hai,* tiêu chí này góp phần tăng cường mức độ an toàn pháp lý của giao dịch. Bởi lẽ, người thứ ba có căn cứ rõ ràng để nhận biết rằng giao dịch chuyển quyền hợp lệ cần có sự tham gia hoặc sự đồng ý của cả hai vợ chồng. Qua đó, nguy cơ phát sinh tranh chấp do một bên không có quyền đại diện cho bên còn lại hoặc do một bên phủ nhận việc chuyển quyền sẽ được giảm thiểu.

Tuy nhiên, đối với những loại hợp đồng này, rủi ro tranh chấp vẫn có thể xuất hiện nếu cách thức thể hiện ý chí của hai vợ chồng trong quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng không rõ ràng hoặc thiếu sự thống nhất. Xét về mặt lý luận, điều đó cho thấy: việc cùng được ghi tên trên giấy tờ chỉ là dấu hiệu thuận lợi để nhận diện chủ thể có quyền, chứ không tự động thay thế yêu cầu phải chứng minh ý chí chuyển quyền sở hữu trong từng giao dịch cụ thể

- 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

Trong trường hợp tài sản thuộc khối tài sản chung của vợ chồng nhưng giấy tờ về quyền đối với tài sản chỉ ghi nhận một người (vợ hoặc chồng) là chủ thể, xuất hiện sự không trùng khớp giữa cách thức quyền được công khai ra bên ngoài và bản chất sở hữu trong quan hệ hôn nhân. Về mặt lý luận, đây là biểu hiện điển hình của sự tách biệt giữa trạng thái pháp lý nội bộ của quan hệ tài sản vợ chồng và trạng thái pháp lý được nhận diện trong giao lưu dân sự. Sự tách biệt này không làm thay đổi bản chất của tài sản chung trong quan hệ vợ chồng, nhưng lại có ảnh hưởng trực tiếp đến việc xác định chủ thể có quyền định đoạt khi tài sản tham gia vào các giao dịch với người thứ ba.

Việc chỉ một bên vợ hoặc chồng được ghi nhận trên giấy tờ về tài sản khiến quyền định đoạt đối với tài sản được biểu hiện ra bên ngoài như gắn với một chủ thể duy nhất. Điều này có thể dẫn đến việc người thứ ba nhận diện người đứng tên là chủ thể có đầy đủ quyền định đoạt, dựa trên các dấu hiệu công khai được ghi trên giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng. Trong khi đó, với quan hệ hôn nhân, quyền định đoạt tài sản chung lại gắn liền với lợi ích chung của gia đình, trong đó có cả quyền, lợi ích hợp

pháp của người không được ghi nhận trên giấy tờ. Chính sự khác biệt trong cách thức nhận diện chủ thể có quyền này làm phát sinh nguy cơ xung đột giữa quyền lợi của người vợ hoặc chồng không đứng tên và niềm tin giao dịch được hình thành từ phía người thứ ba.

Vì vậy, xét về mặt lý luận, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung trong trường hợp chỉ một bên vợ hoặc chồng được ghi nhận trên giấy tờ là nhóm hợp đồng đặt ra yêu cầu cân bằng lợi ích ở mức độ cao hơn so với các trường hợp khác. Việc đánh giá tính hợp lệ và hệ quả pháp lý của hợp đồng không thể chỉ dựa trên dấu hiệu hình thức của việc ghi nhận chủ thể quyền, mà cần xem xét đồng thời bối cảnh hình thành tài sản, mục đích của việc chuyển quyền và cách thức thể hiện ý chí của người không đứng tên trong quan hệ tài sản chung. Đồng thời, cũng cần đặt các yếu tố này trong mối quan hệ với mức độ dự liệu rủi ro hợp lý của người thứ ba khi tham gia giao dịch.

Ngoài những tiêu chí để phân loại hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nói trên, trong khoa học pháp lý, có một số quan điểm cho rằng có thể phân loại hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng căn cứ vào chủ thể tham gia, bao gồm: (i) hợp đồng giữa vợ chồng với nhau và (ii) hợp đồng giữa vợ chồng với người thứ ba. Tuy nhiên, theo quan điểm của tác giả, cách phân loại này là không thể hợp lý. Lý do chính nằm ở bản chất của hợp đồng dân sự nói chung và hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản nói riêng. Hợp đồng luôn được xác định là sự thỏa thuận giữa các bên nhằm làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự theo quy định tại Điều 385 BLDS năm 2015. Trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản, cần có sự phân biệt rõ ràng giữa bên chuyển quyền (bên có quyền sở hữu chuyển đi) và bên nhận chuyển quyền (bên tiếp nhận quyền sở hữu). Do đó, không thể tồn tại một hợp đồng mà các bên vừa đồng thời là bên chuyển quyền vừa là bên nhận quyền đối với cùng một tài sản, vì điều này làm mất đi tính chất đối lập chủ thể – yếu tố cốt lõi cấu thành hợp đồng song phương hoặc đơn vụ.

Trong trường hợp vợ chồng định đoạt tài sản chung nhằm chuyển một phần hoặc toàn bộ tài sản chung thành tài sản riêng của một bên vợ chồng (ví dụ: chồng "chuyển" phần nhà đất chung cho vợ để thành tài sản riêng của vợ), hành vi này không thể được xác định là hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Thay vào đó, đây thực chất là thỏa thuận chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân, được pháp luật ghi nhận riêng tại các điều luật từ Điều 38 đến Điều 42 Luật HN&GĐ năm 2014. Thỏa thuận này cho phép vợ chồng chia một phần hoặc toàn bộ tài sản chung vì lý do chính đáng, phải lập thành văn bản, không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ tài sản và thuộc phạm vi điều chỉnh đặc thù của CĐTS vợ chồng, chứ không phải là một hợp đồng chuyển quyền sở hữu theo nghĩa thông thường với sự đối lập chủ thể rõ ràng.

Do vậy, không tồn tại loại "hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng giữa vợ và chồng với nhau". Mọi hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chỉ có thể được giao kết giữa vợ chồng (với tư cách đồng chủ sở hữu) và người thứ ba. Vì lẽ đó, căn cứ phân loại theo chủ thể (giữa vợ chồng và với người thứ ba) không phù hợp để áp dụng cho nhóm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

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

1.5.1.1. 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

Hôn nhân là sự kết hợp thiêng liêng giữa hai con người, cùng xây đắp một tổ ấm chung, cùng gánh vác trách nhiệm với nhau và với những người thân yêu. Gia đình, từ đó, không chỉ là nơi trú ngụ vật chất mà còn là không gian tinh thần sâu thẳm, nơi hai cá nhân trở thành một chỉnh thể gắn bó máu thịt. Trong gia đình, không gì gắn kết hơn mối quan hệ vợ chồng – mối quan hệ xuất phát từ tình yêu tự nguyện, từ lời thề nguyện bên nhau "giàu sang, nghèo khó, bệnh tật hay sức khỏe", từ sự cam kết chia sẻ cuộc đời đến bạc đầu.

Mối quan hệ vợ chồng không chỉ là sự kết hợp tình cảm tự nhiên, mà còn là nền tảng để hình thành gia đình hạt nhân – tế bào cơ bản của xã hội. Từ thuở sơ khai của nhân loại, khi con người tụ họp theo huyết thống và tình cảm, đôi lứa đã cùng nhau tạo dựng tài sản chung, cùng lao động, cùng tích lũy để bảo vệ tổ ấm, nuôi dạy con cái. Trải qua hàng ngàn năm lịch sử, dù xã hội có thay đổi từ phong kiến sang hiện đại, dù nền kinh tế từ tự cung tự cấp chuyển sang thị trường, thì bản chất của quan hệ vợ chồng vẫn mang tính chất cộng đồng và giữ nguyên giá trị cốt lõi: sự gắn bó, chia sẻ, bình đẳng và hy sinh vì nhau. Người vợ, người chồng không còn là hai cá nhân độc lập hoàn toàn, mà trở thành một phần của nhau, cùng tạo nên một khối tài sản chung – biểu tượng của tình yêu và sự đồng hành.

Trong truyền thống văn hóa Việt Nam, chịu ảnh hưởng sâu sắc từ tư tưởng "phu thê nhất thể", vợ chồng được xem như "một thân", cùng chung một số phận. Câu tục ngữ "Thuận vợ thuận chồng tát biển Đông cũng cạn" hay "Chồng giận thì vợ bớt lời, cơm sôi nhỏ lửa thì đừng đun mau"[66] phản ánh rõ nét giá trị đồng thuận, chia sẻ trong quản lý tài sản gia đình. Tài sản chung của vợ chồng không chỉ là của cải vật chất, mà còn là kết tinh của mồ hôi, công sức, tình yêu và sự hy sinh của cả hai bên. Đó là ngôi nhà chung, mảnh đất chung, những đồng tiền kiếm được từ lao động chung, là nguồn sống để gia đình tồn tại và phát triển. Chính vì thế, tài sản chung mang bản chất hợp nhất – không phân chia phần quyền rõ ràng trong thời kỳ hôn nhân tồn tại, mà là một khối thống nhất, thuộc về cả hai vợ chồng như một chỉnh thể.

Tuy nhiên, trong xã hội hiện đại, với sự tiến bộ của nhận thức về bình đẳng giới và quyền tự do cá nhân, pháp luật tôn trọng quyền thỏa thuận của vợ chồng trong việc xác lập CĐTS. Nếu vợ chồng chọn chế độ theo thỏa thuận, họ có thể linh hoạt hơn: tài sản chung có thể được xác định theo sở hữu chung theo phần (tức là bản chất s không có tài sản chung), tùy thuộc vào ý chí tự nguyện của hai bên. Dù vậy, sâu xa vẫn là sự tôn trọng tình cảm vợ chồng, bảo vệ lợi ích chung của gia đình, tránh để sự ích kỷ cá nhân làm lung lay nền tảng tổ ấm. Việc định đoạt tài sản chung không thể chỉ dựa trên ý chí đơn phương, mà phải xuất phát từ sự đồng thuận, từ tình yêu thương và trách nhiệm với nhau. Cơ sở lý luận này phản ánh trực tiếp quan niệm hiện đại của khoa học luật HN&GĐ: pháp luật không phủ nhận tự do cá nhân trong gia đình nhưng đòi hỏi việc thực hiện quyền phải xuất phát từ lợi ích chung của gia đình. Bởi vì, "Quyền tự do cá

[66] https://vihema.com/tuyen-tap-ca-dao-tuc-ngu-ve-cha-me-y-nghia-nhat.html? (truy cập lần cuối ngày 20/02/2025)

nhân được tôn trọng trong chừng mực việc thực hiện quyền đó không gây phương hại đến… lợi ích chính đáng của gia đình"[67].

Ở góc độ lịch sử – xã hội của CĐTS, việc nhấn mạnh cơ chế thỏa thuận/bình đẳng trong quản lý, định đoạt tài sản chung còn nhằm khắc phục sự bất bình đẳng trong những gia đình truyền thống. Đó là những gia đình mà "người vợ… không có sự đồng ý của người chồng" thì không thể tiến hành các công việc liên quan đến tài sản[68]. Do vậy, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung phải được đặt trong mối tương quan đặc biệt: không chỉ là giao dịch kinh tế, mà còn là biểu hiện của sự tôn trọng, bình đẳng và bảo vệ lẫn nhau trong hôn nhân. Pháp luật quy định vợ chồng có quyền và nghĩa vụ bình đẳng đối với việc chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản chung là nhằm bảo vệ khối tài sản chung, tránh những trường hợp một trong hai vợ chồng có hành vi phá tán tài sản, huỷ hoại tài sản hoặc tự mình thực hiện những giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung làm tổn thất khối tài sản chung, ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình[69]. Từ góc độ lịch sử – xã hội, quy định này còn khắc phục những bất bình đẳng giới truyền thống, khi quyền quản lý tài sản thường nghiêng về người chồng, người vợ bị hạn chế địa vị. Sự chuyển dịch sang mô hình đồng thuận phản ánh tiến bộ xã hội, phù hợp với nguyên tắc "nam nữ bình đẳng" trong cuộc sống hiện đại.

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

Trong bối cảnh giao lưu dân sự – kinh tế ngày càng phát triển, việc định đoạt và chuyển quyền sở hữu đối với tài sản chung của vợ chồng không còn được nhìn nhận như hành vi định đoạt tài sản của một chủ thể riêng lẻ, mà được đặt trong mối liên hệ chặt chẽ với việc bảo vệ quan hệ hôn nhân và lợi ích của gia đình. Pháp luật của nhiều quốc gia, dù thuộc các truyền thống pháp lý khác nhau, đều cho thấy xu hướng tiếp cận thống nhất ở chỗ thiết lập cơ chế kiểm soát đối với việc chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, đặc biệt trong các giao dịch liên quan đến tài sản có giá trị lớn hoặc có ý nghĩa thiết yếu đối với đời sống gia đình. Những xu hướng này không chỉ phản ánh kỹ thuật lập pháp, mà còn thể hiện nhận thức chung về bản chất đặc thù của tài sản chung của vợ chồng trong quan hệ pháp luật dân sự.

Trước hết, một xu hướng nổi bật là hạn chế quyền định đoạt đơn phương đối với tài sản chung của vợ chồng, thông qua việc đặt ra yêu cầu về sự đồng thuận của cả hai chủ thể hôn nhân. Trong pháp luật Pháp, dưới chế độ tài sản cộng đồng (communauté), tài sản chung được xem là một khối tài sản thống nhất và việc định đoạt các tài sản quan trọng bị kiểm soát chặt chẽ. Điều 1424 Bộ luật Dân sự Pháp quy định rằng một bên vợ hoặc chồng không được đơn phương chuyển nhượng hoặc xác lập vật quyền đối với bất động sản, cơ sở kinh doanh, sản nghiệp thương mại và một số tài sản quan trọng khác thuộc khối tài sản chung nếu không có sự đồng ý của người kia. Quy định này cho thấy pháp luật Pháp không chỉ quan tâm đến hình thức giao dịch, mà đặt trọng tâm vào việc kiểm soát quyền định đoạt nhằm bảo vệ lợi ích của người phối ngẫu còn lại. Tương tự, trong pháp luật Đức, mặc dù áp dụng chế độ tài sản phân sản có cộng dồn (Zugewinngemeinschaft), pháp luật vẫn thiết lập giới hạn đối với quyền định đoạt tài sản. Theo Điều 1365 Bộ luật Dân sự Đức (BGB), một người vợ hoặc chồng không được

---

[67] Nguyễn Ngọc Điện (2007), *Giáo trình Luật Hôn nhân và gia đình – Tập 1*, link đọc online: https://amilawfirm.com/wp-content/uploads/2020/03/HNGD-1-C%E1%BA%A7n-th%C6%A1.pdf?utm

[68] Hoàng Ngọc Huyên (1996), *CĐTS của vợ chồng theo Luật Hôn nhân và gia đình Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 16

[69] Viện Đại học Mở Hà Nội (2009), *Giáo trình Luật Hôn nhân và gia đình*, Nxb. Giáo dục Việt Nam, Hà Nội, tr. 108

cam kết định đoạt toàn bộ tài sản của mình nếu không có sự chấp thuận của người phối ngẫu. Quy định này được hiểu là nhằm ngăn ngừa việc một bên thực hiện giao dịch có thể làm suy giảm đáng kể cơ sở tài chính của gia đình. Trong hệ thống common law, xu hướng này cũng được ghi nhận. Tại bang California (Hoa Kỳ), nơi áp dụng chế độ tài sản cộng đồng (community property), khoản (a) Điều 1102 Bộ luật Gia đình quy định việc bán, chuyển nhượng hoặc thế chấp bất động sản thuộc tài sản chung phải có sự tham gia của cả hai vợ chồng. Như vậy, dù khác biệt về mô hình chế độ tài sản, các hệ thống pháp luật đều có điểm chung là không thừa nhận quyền định đoạt tuyệt đối của một bên đối với tài sản chung.

Thứ hai, pháp luật các quốc gia có xu hướng coi sự thống nhất ý chí của vợ chồng là yếu tố cốt lõi để bảo đảm hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung. Yêu cầu về sự đồng ý của người phối ngẫu trong pháp luật Pháp không chỉ mang ý nghĩa hạn chế quyền định đoạt, mà còn là cơ chế xác nhận rằng giao dịch phản ánh ý chí chung của cả hai chủ thể. Trong pháp luật Đức, bên cạnh quy định tại Điều 1365 BGB, Điều 516 BGB về tặng cho cũng cho thấy rằng việc chuyển dịch tài sản trên cơ sở không có đền bù phải dựa trên sự thỏa thuận của các bên, qua đó nhấn mạnh yếu tố ý chí trong giao dịch. Điều này có ý nghĩa đặc biệt trong bối cảnh tài sản được chuyển dịch có thể thuộc phạm vi lợi ích chung của vợ chồng. Trong pháp luật bang California, yêu cầu cả hai vợ chồng cùng ký kết đối với các giao dịch liên quan đến bất động sản không chỉ nhằm bảo đảm tính hợp lệ về hình thức, mà còn là cơ chế pháp lý để kiểm chứng sự tham gia và đồng thuận thực sự của cả hai bên. Có thể thấy rằng, các hệ thống pháp luật không chỉ dừng lại ở việc kiểm soát hành vi định đoạt, mà còn chú trọng bảo đảm rằng việc chuyển quyền sở hữu tài sản chung là kết quả của ý chí thống nhất trong quan hệ hôn nhân.

Thứ ba, một xu hướng đáng chú ý là pháp luật các quốc gia không coi hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là một giao dịch dân sự thuần túy, mà đặt nó trong khuôn khổ điều chỉnh đặc thù nhằm bảo vệ cấu trúc tài sản của gia đình và quyền lợi của người phối ngẫu. Các quy định như Điều 1424 Bộ luật Dân sự Pháp, Điều 1365 Bộ luật Dân sự Đức hay Điều 1102 Bộ luật Gia đình bang California đều cho thấy việc chuyển quyền sở hữu tài sản chung không chỉ là sự thỏa thuận giữa bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền, mà còn là hành vi pháp lý có thể tác động trực tiếp đến nền tảng kinh tế của gia đình. Do đó, pháp luật thiết lập các điều kiện chặt chẽ về chủ thể, sự đồng ý và phạm vi định đoạt nhằm phòng ngừa rủi ro phát sinh từ việc một bên tự ý định đoạt tài sản chung. Cách tiếp cận này đồng thời tạo cơ sở để bảo vệ người thứ ba trong giao dịch, khi họ có thể dựa vào các điều kiện pháp lý rõ ràng để đánh giá tính hợp pháp của giao dịch.

Từ các xu hướng nêu trên có thể thấy rằng, pháp luật của nhiều quốc gia đều tiếp cận việc chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng theo hướng đặt ra cơ chế kiểm soát đặc thù dựa trên sự tham gia hoặc sự đồng thuận của cả hai vợ chồng. Điều này cho thấy hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không thể được điều chỉnh hoàn toàn theo các nguyên tắc chung của pháp luật hợp đồng, mà cần được đặt trong mối quan hệ với chế độ tài sản của vợ chồng và yêu cầu bảo vệ gia đình. Đây là cơ sở lý luận quan trọng để giải thích sự cần thiết của việc thiết lập các điều kiện pháp lý riêng đối với loại hợp đồng này trong pháp luật Việt Nam.

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

Xét về phương diện lý luận, các quy định pháp luật điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không chỉ dựa trên các nguyên tắc chung của pháp luật dân sự, mà còn được hình thành trên nền tảng của nhiều học thuyết pháp lý chi phối cách thức nhận diện và giới hạn quyền định đoạt tài sản trong quan hệ hôn nhân. Các học thuyết này giúp lý giải vì sao cùng là hợp đồng chuyển quyền sở hữu, nhưng khi đối tượng là tài sản chung của vợ chồng, pháp luật lại đặt ra những yêu cầu đặc thù về chủ thể, ý chí và cơ chế bảo vệ. Cụ thể là:

*** Học thuyết tự do ý chí**

Trong lý luận pháp luật hợp đồng, học thuyết tự do ý chí (freedom of will), thường được tiếp cận thông qua nguyên lý tự do hợp đồng (freedom of contract), giữ vai trò nền tảng chi phối việc hình thành và thực hiện các giao dịch dân sự. Theo học thuyết này, ý chí tự nguyện của các chủ thể là cơ sở trực tiếp làm phát sinh sự ràng buộc pháp lý của hợp đồng. Pháp luật, về nguyên tắc, tôn trọng sự lựa chọn của các bên và chỉ can thiệp trong những giới hạn cần thiết nhằm bảo đảm trật tự pháp lý và lợi ích công cộng.

Trong khoa học pháp lý common law, tự do hợp đồng từng được nhìn nhận như một "tín điều" cơ bản. Tác giả G.H.L. Fridman, trong bài viết kinh điển về tự do hợp đồng, đã khái quát nguyên lý này như sau*: "Một trong những tín điều cơ bản của pháp luật là mọi người đều được tự do giao kết theo ý chí của mình, miễn là không trái pháp luật"*[70]. Quan điểm cổ điển này được thể hiện rõ trong án lệ Printing and Numerical Registering Co v Sampson (1875), khi Sir George Jessel MR khẳng định: *"Nếu có một điều mà chính sách công đòi hỏi hơn bất cứ điều gì khác, thì đó là những người đã thành niên và có đầy đủ năng lực nhận thức phải được hưởng mức tự do giao kết cao nhất; và các hợp đồng của họ, khi được xác lập một cách tự do và tự nguyện, phải được coi là thiêng liêng và phải được Tòa án thực thi"*[71].

Tuy nhiên, chính từ nền tảng lý luận này đã nảy sinh những tranh luận khi học thuyết tự do ý chí được vận dụng vào các quan hệ pháp lý đặc thù, trong đó có quan hệ tài sản giữa vợ chồng. Fridman cho rằng: *"Kết luận của tác giả là ý niệm về tự do hợp đồng mang tính huyền thoại nhiều hơn là thực tế"*[72]. Trong bối cảnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, quyền định đoạt không phải là quyền đơn lẻ của từng cá nhân, mà là quyền gắn với lợi ích và trách nhiệm chung của hai chủ thể trong quan hệ hôn nhân.

Do đó, việc pháp luật yêu cầu sự thỏa thuận của cả vợ và chồng không phải là sự phủ nhận học thuyết tự do ý chí, mà là sự điều chỉnh cần thiết của học thuyết này để phù hợp với bản chất của quan hệ hôn nhân và gia đình. Tự do ý chí trong trường hợp này cần được hiểu là tự do có điều kiện, trong đó điều kiện cốt lõi là sự hình thành ý chí chung hoặc sự đồng thuận hợp lệ của cả hai vợ chồng đối với hành vi làm dịch chuyển quyền sở hữu tài sản chung.

*** Học thuyết sở hữu chung hợp nhất**

---

[70] G.H.L. Fridman (1967), *"Freedom of Contract"*, Ottawa Law Review, Vol. 2, Issue 1, tr.1,
Link truy cập PDF toàn văn: https://rdo-olr.org/wp-content/uploads/2018/01/olr_2.1_fridman.pdf

[71] Sir George Jessel MR (1875), trích trong *Printing and Numerical Registering Co v Sampson* LR 19 Eq 462, tr. 465; dẫn lại theo G.H.L. Fridman (1967), tlđd, tr. 2–3, truy cập tại website:
https://opencasebook.org/casebooks/276-contracts-cases-and-materials/resources/1.1-introduction-contract-as-a-principle-of-order/

[72] G.H.L. Fridman (1967), "Freedom of Contract", Ottawa Law Review, Vol. 2, Issue 1, tr. 15,
Link truy cập PDF toàn văn: https://rdo-olr.org/wp-content/uploads/2018/01/olr_2.1_fridman.pdf

Trong lý luận về quyền sở hữu, học thuyết sở hữu chung hợp nhất, thường được tiếp cận thông qua sự đối chiếu với học thuyết sở hữu chung theo phần, giữ vai trò là nền tảng tư tưởng để lý giải cấu trúc của quyền sở hữu khi nhiều chủ thể cùng có quyền đối với một tài sản. Đối với pháp luật La Mã, mô hình sở hữu theo phần xuất phát từ quan điểm cho rằng quyền sở hữu toàn bộ một vật không thể đồng thời thuộc về nhiều người. Theo The Cyclopedic Law Dictionary, quyền sở hữu hoặc chiếm hữu toàn bộ không thể thuộc về hai người đối với cùng một vật[73]. Tuy nhiên, chính từ nền tảng lý luận ấy đã nảy sinh một cách tiếp cận đối lập. Trong common law, học thuyết sở hữu chung hợp nhất xây dựng cấu trúc "một quyền, nhiều chủ thể" thông qua bốn sự thống nhất. Cụ thể, theo William Blackstone, các đồng chủ sở hữu liên đới có cùng một quyền lợi, phát sinh từ cùng một hành vi chuyển giao, bắt đầu vào cùng một thời điểm và được nắm giữ bằng cùng một sự chiếm hữu không phân chia[74].

Từ cấu trúc một quyền, hệ quả trực tiếp phát sinh là vì không ai có phần riêng để tự mình định đoạt, mọi hành vi tác động đến quyền chung đều phải xuất phát từ sự thống nhất ý chí của các chủ thể mà theo Blackstone nhận xét là pháp luật không cho phép một hoặc một số người trong họ phá vỡ sự chiếm hữu thống nhất nếu không có sự đồng thuận toàn thể tương ứng[75]. Như vậy, yêu cầu về sự đồng thuận của tất cả các chủ thể không phải là một hạn chế bên ngoài áp lên quyền của từng người, mà là hệ quả tất yếu của việc chưa có phần để từng người định đoạt.

Hệ quả này thể hiện rõ nhất trong quan hệ giữa vợ và chồng. Common law phát triển một biến thể của cấu trúc hợp nhất gắn riêng với quan hệ hôn nhân, được gọi là tenancy by the entirety. Một án lệ của bang New Jersey năm 1828 mô tả: Họ nắm giữ không theo những nửa phần, mà mỗi người nắm toàn bộ[76]. Theo đó, cả chồng lẫn vợ đều không thể định đoạt bất kỳ phần nào nếu không có sự đồng ý của người kia. Bên cạnh đó, truyền thống Gesamthand của pháp luật Đức cũng có kết quả nghiên cứu tương tự. Báo cáo so sánh của Viện Đại học châu Âu (EUI) mô tả rằng ở sở hữu chung hợp nhất, tài sản được gán cho nhiều người theo cách mà họ chỉ có thể cùng nhau định đoạt tài sản[77]. Khi đã xác định cấu trúc quyền như vậy, có thể lý giải vì sao hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng đòi hỏi một cơ chế định đoạt đặc thù. Việc pháp luật đòi hỏi sự thỏa thuận của cả vợ và chồng khi chuyển quyền sở hữu tài sản chung không phải là một hạn chế tùy nghi áp lên quyền của từng người, mà là hệ quả của bản chất sở hữu chung hợp nhất. Kết hợp với học thuyết tự do ý chí, có thể thấy ý chí trong giao dịch này là ý chí chung của hai chủ thể cùng nắm một quyền thống nhất. Học thuyết sở hữu chung hợp nhất vì vậy giải thích vì sao tự do ý chí trong trường hợp này chỉ có thể là tự do có điều kiện, trong đó điều kiện cốt lõi là sự đồng thuận hợp lệ của cả vợ và chồng.

*** Học thuyết bình đẳng giới**

---

[73] https://openjurist.org/law-dictionary/duodena-manu (truy cập lần cuối ngày 12/11/2025)
[74] https://avalon.law.yale.edu/18th_century/blackstone_bk2ch12.asp (truy cập lần cuối ngày 12/11/2025)
[75] Blackstone, tlđd
[76] https://hallapproved.com/nj/cases/supreme/1828/8095763/ (truy cập lần cuối ngày 12/10/2025)
[77] Christian Hertel & Hartmut Wicke (2005), *Real Property Law and Procedure in the European Union – National Report: Germany*, European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, phối hợp với Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg, toàn văn nội dung: https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Germany.pdf

Học thuyết bình đẳng giới (gender equality theory) được hình thành như một phản biện đối với cách tiếp cận thuần túy hình thức của học thuyết tự do ý chí. Học thuyết này xuất phát từ nhận thức rằng sự bình đẳng được ghi nhận trên phương diện pháp lý không tất yếu dẫn đến sự bình đẳng thực chất trong khả năng thực hiện và thụ hưởng quyền, đặc biệt trong các quan hệ hôn nhân và gia đình chịu ảnh hưởng sâu sắc của cấu trúc xã hội và vai trò giới.

Nền tảng pháp lý quan trọng nhất của học thuyết bình đẳng giới trong lĩnh vực hôn nhân và gia đình được xác lập tại Công ước của Liên hợp quốc về xóa bỏ mọi hình thức phân biệt đối xử với phụ nữ năm 1979 (CEDAW). Ngay tại Điều 1, Công ước đã tiếp cận khái niệm phân biệt đối xử theo hướng nhấn mạnh đến hệ quả thực tế của quy định hoặc hành vi, chứ không chỉ dừng lại ở hình thức pháp lý: *"Phân biệt đối xử với phụ nữ bao gồm mọi sự phân biệt, loại trừ hoặc hạn chế dựa trên giới tính mà có mục đích hoặc hệ quả làm phương hại hoặc vô hiệu hóa việc thừa nhận, thụ hưởng hoặc thực hiện các quyền con người và quyền tự do cơ bản của phụ nữ"*[78]. Quan điểm này tiếp tục được củng cố trong Khuyến nghị chung số 25, Ủy ban CEDAW khẳng định một cách dứt khoát rằng: *"Một cách tiếp cận thuần túy mang tính hình thức về mặt pháp lý hoặc chương trình là không đủ để đạt được sự bình đẳng trên thực tế giữa phụ nữ và nam giới"*[79].

Đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, học thuyết bình đẳng giới yêu cầu pháp luật không chỉ xác định sự tồn tại hình thức của ý chí, mà còn phải xem xét chất lượng thực chất của sự đồng thuận. Điều này phù hợp với định hướng của khoa học pháp lý Việt Nam khi cho rằng: *"Vợ và chồng đều có quyền tự chủ trong việc quản lý, định đoạt tài sản chung vì lợi ích chung của gia đình… Quy định này thể hiện sự bình đẳng của vợ và chồng trong việc tiếp cận và kiểm soát nguồn lực là tài sản chung của vợ chồng"* [80].

*** Học thuyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng**

Học thuyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng được phát triển nhằm lý giải sự can thiệp có chủ đích của pháp luật vào các quan hệ tài sản trong hôn nhân. Học thuyết này xuất phát từ nhận thức rằng quan hệ vợ chồng không phải là quan hệ thuần túy đối ứng lợi ích, mà là quan hệ đặc thù gắn với yếu tố nhân thân, sự phụ thuộc về kinh tế và lợi ích chung của gia đình.

Nền tảng pháp lý quốc tế của học thuyết này được thể hiện tại Khoản 1 Điều 16 Công ước CEDAW năm 1979, theo đó: *"Các quốc gia thành viên phải áp dụng mọi biện pháp thích hợp nhằm xóa bỏ sự phân biệt đối xử với phụ nữ trong mọi vấn đề liên quan đến hôn nhân và quan hệ gia đình, và đặc biệt phải bảo đảm, trên cơ sở bình đẳng giữa nam và nữ…"*[81]. Trên cơ sở đó, Khuyến nghị chung số 21 của Ủy ban CEDAW đã

---

[78] United Nations (1979), *Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination against Women*, Article 1, link truy cập/tải về toàn văn (PDF chính thức): https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/convention-elimination-all-forms-discrimination-against-women

[79] CEDAW Committee (2004), *General Recommendation No. 25 on Article 4*, paragraph 1, of the Convention, UN Doc. CEDAW/C/2004/I/WP.1, link tải PDF toàn văn: https://www.un.org/womenwatch/daw/cedaw/recommendations/General%20recommendation%2025%20(English).pdf

[80] Trường Đại học Luật Hà Nội (2024), *Giáo trình Luật Bình đẳng giới*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr. 226, 227

[81] United Nations (1979), *Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination against Women*, Article 16(1), link truy cập/tải về toàn văn (PDF chính thức):

nhấn mạnh rằng: *"Sự bình đẳng giữa phụ nữ và nam giới trong hôn nhân và quan hệ gia đình phải được bảo vệ cả về mặt pháp luật lẫn trong thực tiễn"*[82]. Trong khoa học pháp lý Việt Nam, học thuyết này được phản ánh qua quan điểm cho rằng: "thực hiện nội dung quyền sở hữu đối với tài sản chung, vợ, chồng luôn bình đẳng khi chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung… nếu định đoạt tài sản chung có giá trị lớn… thì phải có sự thoả thuận bằng văn bản của hai vợ chồng"[83]. Qua đó, học thuyết này cung cấp cơ sở lý luận trực tiếp cho việc đánh giá mức độ can thiệp của pháp luật đối với các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

Theo cách tiếp cận của học thuyết bình đẳng giới, quyền bình đẳng của vợ và chồng trong quan hệ tài sản không chỉ được hiểu là mỗi bên đều có quyền sở hữu đối với khối tài sản chung, mà còn phải được bảo đảm bình đẳng trong khả năng tiếp cận, quản lý, kiểm soát và quyết định việc sử dụng, định đoạt nguồn lực chung của gia đình. Nói cách khác, sự bình đẳng không chỉ được thể hiện ở việc pháp luật ghi nhận quyền ngang nhau của vợ và chồng, mà còn ở việc thiết lập cơ chế pháp lý bảo đảm để mỗi bên đều có điều kiện thực tế tham gia vào quá trình ra quyết định đối với tài sản chung. Bởi lẽ, sự bất bình đẳng trong tiếp cận và kiểm soát nguồn lực trong gia đình là yếu tố làm tăng sự bất bình đẳng giới trong gia đình[84]. Khi một bên không có khả năng tiếp cận thông tin, tham gia quyết định hoặc kiểm soát việc định đoạt tài sản chung, thì quyền bình đẳng về tài sản được pháp luật ghi nhận khó có thể được hiện thực hóa trên thực tế. Nếu việc định đoạt tài sản chung chỉ phản ánh ý chí của một bên hoặc một bên không có điều kiện thực hiện quyền tham gia quyết định do sự phụ thuộc về kinh tế, thông tin hoặc vị thế trong gia đình thì quyền bình đẳng trong quan hệ tài sản mới chỉ tồn tại trên phương diện hình thức mà chưa đạt được sự bình đẳng về thực chất. Vì vậy, đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, học thuyết bình đẳng giới không chỉ đặt ra yêu cầu cả vợ và chồng đều có quyền định đoạt tài sản chung theo quy định của pháp luật, mà còn đòi hỏi pháp luật phải xây dựng cơ chế bảo đảm sự tham gia thực chất của mỗi bên trong quá trình xác lập hợp đồng, qua đó bảo đảm việc kiểm soát và phân bổ nguồn lực của gia đình được thực hiện trên cơ sở bình đẳng và tôn trọng ý chí của cả hai vợ chồng.

*** Học thuyết bảo vệ lợi ích gia đình**

Học thuyết bảo vệ lợi ích gia đình xuất phát từ nhận thức rằng gia đình là một đơn vị xã hội cơ bản, không chỉ phục vụ lợi ích cá nhân mà còn mang trong mình những lợi ích xã hội rộng lớn hơn. Theo Bruce C. Hafen, một trong những học giả có đóng góp quan trọng cho sự phát triển của học thuyết này, đã chỉ ra rằng: *"Điều quan trọng là phải phân biệt lợi ích cá nhân trong quan hệ gia đình với lợi ích xã hội trong gia đình và hôn nhân như là các thể chế xã hội"*[85].

---

https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/convention-elimination-all-forms-discrimination-against-women

[82] CEDAW Committee (1994), *General Recommendation No. 21: Equality in marriage and family relations*, UN Doc. A/49/38, link truy cập/toàn văn: https://www.un.org/womenwatch/daw/cedaw/recommendations/recomm.htm

[83] Trường Đại học Luật Hà Nội (2021), *Giáo trình Luật Hôn nhân và gia đình Việt Nam*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr. 227

[84] Trường Đại học Luật Hà Nội (2021), *Giáo trình Luật Hôn nhân và gia đình Việt Nam*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr. 215

[85] Roscoe Pound, *Individual Interests in Domestic Relations*, 14 Mich. L. Rev. 177 (1916), tr. 177; được dẫn lại trong Bruce C. Hafen (1983), *The Constitutional Status of Marriage, Kinship, and Sexual Privacy*, 81 Mich. L. Rev. 463, tr. 469

Học thuyết này đặc biệt coi trọng việc bảo vệ trẻ em và sự ổn định của môi trường gia đình. Tính liên tục của các mối quan hệ, môi trường xung quanh và tác động của những yếu tố khác trong môi trường sống là yếu tố thiết yếu cho sự phát triển bình thường của trẻ em[86]. Trên cơ sở đó, nhiều hệ thống pháp luật cho phép tòa án can thiệp khi lợi ích gia đình bị đe dọa. Cụ thể, nếu một trong hai vợ chồng vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của mình, gây nguy hại đến lợi ích của gia đình, thẩm phán tòa án gia đình có thể ra lệnh các biện pháp bảo vệ khẩn cấp và cấm người vợ/chồng vi phạm định đoạt tài sản riêng hoặc tài sản chung của họ mà không có sự đồng ý của người vợ/chồng kia[87]. Bên cạnh việc bảo vệ lợi ích chung của vợ chồng, học thuyết bảo vệ lợi ích gia đình còn đặc biệt chú trọng đến quyền lợi của con cái trong các giao dịch tài sản. Theo Nanette K. Laughrey thì: "sự cần thiết của một môi trường ổn định để nuôi dưỡng con cái"[88], điều này có nghĩa rằng bất kỳ giao dịch nào có khả năng làm mất đi môi trường sống ổn định của trẻ em đều phải được pháp luật kiểm soát chặt chẽ.

Có thể thấy, học thuyết bảo vệ lợi ích gia đình vì vậy không phủ nhận quyền tự do định đoạt tài sản, mà đặt quyền này trong mối quan hệ cân bằng với lợi ích chung của gia đình, của con cái và của xã hội.

*** 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 người thứ ba ngay tình hình thành từ thực tiễn xung đột giữa quan hệ tài sản nội bộ vợ chồng và giao lưu dân sự với bên thứ ba. Về nguồn gốc lịch sử, Lawrence W. Waggoner chỉ ra rằng: *"Sự phân hóa giữa tư tưởng tài sản riêng và tài sản cộng đồng trong hôn nhân có từ thế kỷ XIII. Hệ thống tài sản riêng (dựa trên danh nghĩa sở hữu) bắt nguồn từ common law Anh, trong khi CĐTS cộng đồng được phát triển ở châu Âu lục địa và được người Pháp, Tây Ban Nha đưa sang Tân thế giới"*[89]. Trong khuôn khổ CĐTS cộng đồng, pháp luật phải dung hòa giữa quyền lợi của người phối ngẫu không tham gia giao dịch và sự ổn định của giao dịch dân sự.

Waggoner mô tả rõ cơ chế pháp lý này khi phân tích việc định đoạt tài sản cộng đồng cho người thứ ba: *"Nếu một bên vợ hoặc chồng tặng cho tài sản cộng đồng cho người thứ ba, thì người phối ngẫu không tham gia tặng cho có thể yêu cầu hủy bỏ toàn bộ giao dịch hoặc phần vượt quá một mức giá trị nhất định"*[90]. Điều này cho thấy pháp luật không cho phép mâu thuẫn nội bộ vợ chồng trở thành căn cứ tuyệt đối để phủ nhận giao dịch đã được xác lập với người thứ ba ngay tình.

Như vậy, học thuyết bảo vệ người thứ ba ngay tình trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có nguồn gốc rõ ràng từ CĐTS cộng đồng và học thuyết đối tác hôn nhân, được phát triển nhằm bảo đảm tính ổn định của giao dịch dân

---

[86] Joseph Goldstein, Anna Freud & Albert J. Solnit, *Beyond the Best Interests of the Child*, The Free Press, New York, 1973, tr. 31; được dẫn lại trong Bruce C. Hafen, *The Constitutional Status of Marriage, Kinship, and Sexual Privacy – Balancing the Individual and Social Interests*, Michigan Law Review, Vol. 81, 1983, tr. 474

[87] Lucy-Ann Buckley, *"Matrimonial Property and Irish Law: A Case for Community?"*, Northern Ireland Legal Quarterly, Vol. 53, No. 1 (2002), tr. 50; quy định này được tác giả dẫn chiếu từ Điều 220(1) Bộ luật Dân sự Pháp (Code civil)

[88] Nanette K. Laughrey, "*Uniform Marital Property Act: A Renewed Commitment to the American Family*", Nebraska Law Review, Vol. 65 (1986), tr. 144

[89] Lawrence W. Waggoner (1994), *Marital Property Rights in Transition, Missouri Law Review*, Vol. 59, No. 1, tr. 5

[90] Lawrence W. Waggoner (1994), *Marital Property Rights in Transition, Missouri Law Review*, Vol. 59, No. 1, tr. 26

sự trong khi vẫn thừa nhận và bảo vệ lợi ích hợp pháp của người phối ngẫu không tham gia giao kết hợp đồng.

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

Học thuyết bảo vệ bên yếu thế được nhận diện trong pháp luật Việt Nam thông qua nguyên tắc bảo vệ trẻ em, người cao tuổi, người khuyết tật và các chủ thể dễ bị tổn thương trong gia đình. Học thuyết này phê phán cách tiếp cận bình đẳng hình thức. Theo tác giả Gillian Douglas thì: *"Nếu vị thế kinh tế, xã hội hoặc văn hóa của họ là bất bình đẳng, thì cách áp dụng pháp luật theo hướng 'mù giới' có thể trên thực tế duy trì hoặc làm gia tăng bất bình đẳng thực chất và dẫn đến kết quả thiếu công bằng"*[91]. Luận điểm trên cung cấp cơ sở lý luận trực tiếp cho việc phát triển học thuyết bảo vệ bên yếu thế trong quan hệ gia đình. Theo đó, bình đẳng giữa các thành viên gia đình không thể được suy đoán đơn thuần từ hình thức quy phạm pháp luật, mà phải được đánh giá trong mối liên hệ với điều kiện thực tế của các chủ thể.

Đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, học thuyết này cho phép xem xét hoàn cảnh thực tế của các bên khi giao kết hợp đồng, từ đó thiết lập các cơ chế bảo vệ cần thiết nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bên yếu thế, đồng thời duy trì sự ổn định và công bằng trong quan hệ hôn nhân và gia đình.

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

1.5.2.1. 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

Trong nhịp sống hiện đại của xã hội Việt Nam, hôn nhân không chỉ là sự gắn kết tình cảm thiêng liêng giữa hai con người mà còn là hành trình cùng nhau xây dựng, tích lũy và quản lý khối tài sản chung. Từ những ngày đầu chung sống, vợ chồng cùng lao động, tiết kiệm, đầu tư vào nhà cửa, đất đai, kinh doanh, tạo nên một khối tài sản ngày càng lớn, gắn bó chặt chẽ với sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Những năm gần đây, với sự phục hồi mạnh mẽ của thị trường bất động sản sau đại dịch, sự gia tăng thu nhập từ lao động, kinh doanh và các hoạt động đầu tư, số lượng các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng như chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp bất động sản, quyền sử dụng đất đã tăng lên đáng kể, trở thành hiện thực phổ biến và đa dạng trong đời sống hàng ngày. Chính trong bối cảnh quy mô và tần suất gia tăng các giao dịch này, các vướng mắc pháp lý về chủ thể có quyền định đoạt, về yêu cầu đồng thuận của vợ chồng, về đại diện giữa vợ và chồng, cũng như về hình thức và thủ tục đăng ký được bộc lộ rõ rệt hơn trong thực tiễn

Thực tiễn thị trường bất động sản Việt Nam cho thấy sự bùng nổ giao dịch trong năm 2025: theo các báo cáo từ Bộ Xây dựng và Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARS), cả nước ghi nhận khoảng 580.000 giao dịch bất động sản thành công trong năm 2025, với giá nhà đất, chung cư, đất nền tăng bình quân 10–15% mỗi năm (có giai đoạn lên tới 30%)[92]. Chỉ trong 9 tháng đầu năm 2025, đã có hơn 58.000 giao dịch thành công từ nguồn cung mới, gấp đôi cùng kỳ năm 2024; tính đến tháng 9/2025, tổng số giao dịch bất động sản đạt khoảng 430.769, tăng nhẹ 1% so với cùng kỳ năm trước. Những con số này phản ánh nhu cầu thực tế của các gia đình: nhiều cặp vợ chồng bán

---

[91] Gillian Douglas (2011), *"Women in English Family Law: When is Equality Equity?", Singapore Journal of Legal Studies*, tr. 18

[92] https://congluan.vn/thi-truong-bat-day-580-000-giao-dich-nam-2025-nha-dat-chuan-bi-vao-song-2026-10326154.html? (truy cập lần cuối ngày 06/01/2026)

nhà để đổi chỗ ở tốt hơn, chuyển nhượng đất để đầu tư kinh doanh, hoặc thế chấp để vay vốn phát triển sản xuất, đặc biệt trong bối cảnh đô thị hóa nhanh chóng và hội nhập kinh tế[93]. Tuy nhiên, về phương diện pháp lý, cùng với sự sôi động của thị trường là sự gia tăng những hiện tượng như việc đứng tên giấy chứng nhận, trực tiếp quản lý, tự mình ký kết… không phản ánh đầy đủ yêu cầu về ý chí thống nhất của vợ chồng đối với giao dịch liên quan đến tài sản chung. Từ đó làm phát sinh rất nhiều vướng mắc, thậm chí làm cho giao dịch bị Toà án tuyên vô hiệu.

Sự gia tăng nhanh chóng này cũng kéo theo vô số rủi ro và tranh chấp thực tế. Trong hệ thống tư pháp, các vụ việc liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng ngày càng phổ biến, đặc biệt là trường hợp một bên tự ý thực hiện giao dịch mà không có sự đồng ý hoặc ủy quyền của bên kia. Nhiều vụ tranh chấp phát sinh từ việc chồng hoặc vợ tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở là tài sản chung, dẫn đến yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, đòi bồi thường hoặc chia lại tài sản. Án lệ số 04/2016/AL của Tòa án nhân dân tối cao đã được ban hành và áp dụng rộng rãi để giải quyết những tình huống thực tiễn này, chứng tỏ rằng số lượng tranh chấp về định đoạt tài sản chung đang trở thành vấn đề nóng, phức tạp trong thực tiễn xét xử. Điểm đáng lưu ý là, các tranh chấp này thường chủ yếu xoay quanh việc: (i) hợp đồng do một bên vợ, chồng xác lập có làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với cả hai vợ chồng hay không; (ii) tiêu chí nhận diện sự đồng ý/ủy quyền của người còn lại; và (iii) cách thức xử lý hậu quả khi giao dịch đã được công chứng, đăng ký hoặc đã chuyển giao tài sản.

Hơn nữa, với tỷ lệ ly hôn ngày càng tăng – trung bình hơn 60.000 vụ mỗi năm (chiếm khoảng 30% số cặp kết hôn, theo thống kê của Viện Nghiên cứu Gia đình và Giới công bố năm 2024 - 2025)[94], tranh chấp tài sản chung trở thành một trong những nguyên nhân chính khiến các vụ việc kéo dài, cay đắng. Khi tình cảm vợ chồng rạn nứt, khối tài sản chung từng là kết tinh của tình yêu và công sức chung nay trở thành đối tượng tranh chấp gay gắt: một bên cáo buộc bên kia tự ý tẩu tán, chuyển nhượng tài sản chung để trốn tránh nghĩa vụ chia tài sản; bên kia thì cho rằng giao dịch nhằm đáp ứng nhu cầu gia đình. Thực tiễn cho thấy, trong nhiều vụ ly hôn, đặc biệt ở các gia đình trẻ, tranh chấp về tài sản chiếm tỷ lệ lớn, với khoảng 60 - 70% vụ ly hôn có tranh chấp về tài sản hoặc con chung, và nhiều phụ nữ cảm thấy thiệt thòi khi chứng minh công sức đóng góp hoặc quyền lợi trong khối tài sản chung. Trong bối cảnh này, vướng mắc không chỉ nằm ở việc xác định tài sản chung và tài sản riêng, mà còn nằm ở thời điểm và phạm vi định đoạt, ví dụ: giao dịch được xác lập trước khi nộp đơn ly hôn, trong thời gian Tòa án đang giải quyết, hoặc ngay trước thời điểm phân chia tài sản; đồng thời phát sinh khó khăn trong việc đánh giá động cơ định đoạt (đáp ứng nhu cầu gia đình hay tẩu tán tài sản).

Sự gia tăng các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung không chỉ xuất phát từ nhu cầu kinh tế mà còn phản ánh sự thay đổi nhận thức về quyền tài sản trong hôn nhân: vợ chồng ngày càng ý thức hơn về bình đẳng giới và tự do định đoạt, nhưng đồng thời cũng dễ dẫn đến lạm dụng nếu thiếu cơ chế bảo vệ chặt chẽ. Nếu một bên tự ý định đoạt tài sản quan trọng như bất động sản mà không có sự đồng thuận, thì về bản chất là

[93] https://baochinhphu.vn/thi-truong-bds-9-thang-2025-co-gam-sang-nhung-con-nhieu-vuong-mac-kho-khan-102250922183608424.htm (truy cập lần cuối ngày 06/01/2026)

[94] https://plo.vn/canh-bao-nhung-nguy-co-tu-khoang-60000-vu-ly-honnam-post885585.html? (truy cập lần cuối ngày 06/01/2026)

xâm phạm vào tình cảm thiêng liêng, niềm tin và sự bình đẳng mà hôn nhân mang lại. Điều có thể làm lung lay nền tảng gia đình, gây tổn thương sâu sắc cho bên còn lại và cả con cái. Từ góc độ pháp lý, thực tiễn này đặt ra vướng mắc về việc xác định quyền tự do giao kết, định đoạt của cá nhân với yêu cầu hình thành ý chí chung trong sở hữu chung vợ chồng. Đồng thời đặt ra yêu cầu về cơ chế nhận diện và chứng minh sự đồng thuận một cách minh bạch, hạn chế tình trạng ý chí của người không tham gia giao dịch bị "suy đoán" hoặc bị phủ nhận hoàn toàn tùy theo từng vụ việc

Từ góc độ lịch sử – xã hội, trong truyền thống Việt Nam, tài sản gia đình luôn gắn với sự đồng thuận, chia sẻ, như câu tục ngữ "Thuận vợ thuận chồng tát biển Đông cũng cạn". Nhưng trong xã hội hiện đại, với ảnh hưởng của kinh tế thị trường và cá nhân hóa, các giao dịch tài sản chung ngày càng phức tạp, đòi hỏi pháp luật phải có cơ chế rõ ràng để bảo vệ lợi ích chung, ngăn chặn lạm dụng và đảm bảo tính ổn định giao dịch. Nói cách khác, cơ sở thực tiễn của việc ghi nhận và hoàn thiện các quy định liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không nằm ở "số lượng hợp đồng tăng" tự thân, mà nằm ở việc sự phát triển của các hợp đồng này đã làm phát sinh và bộc lộ các vướng mắc pháp lý cần được xử lý thống nhất để bảo đảm an toàn pháp lý cho quan hệ tài sản của vợ chồng.

1.5.2.2. Xuất phát từ yêu cầu cân bằng giữa bảo vệ quan hệ hôn nhân và gia đình và bảo đảm an toàn pháp lý cho người thứ ba trong giao dịch

Trong bối cảnh đời sống kinh tế – xã hội hiện đại tại Việt Nam, các giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng như chuyển nhượng nhà đất, thế chấp bất động sản, tặng cho hoặc các hình thức định đoạt khác không còn chỉ là vấn đề nội bộ giữa vợ chồng, mà đã trở thành các quan hệ pháp lý có ảnh hưởng đến nhiều chủ thể khác nhau. Các giao dịch này đồng thời liên quan đến việc bảo vệ quan hệ hôn nhân và gia đình, cũng như bảo đảm an toàn pháp lý cho người thứ ba tham gia giao dịch. Tài sản chung của vợ chồng, đặc biệt là bất động sản như nhà ở và quyền sử dụng đất, thường có giá trị lớn, được đăng ký tại cơ quan nhà nước và là đối tượng phổ biến của các giao dịch dân sự trong bối cảnh thị trường bất động sản phát triển mạnh. Chính vì vậy, thực tiễn đặt ra yêu cầu phải dung hòa giữa lợi ích của gia đình và sự ổn định của giao dịch dân sự.

Khi một bên vợ hoặc chồng tự ý xác lập giao dịch đối với tài sản chung mà không có sự đồng thuận của bên kia, người thứ ba dù ngay tình vẫn có thể đối mặt với rủi ro pháp lý. Trong nhiều trường hợp, người thứ ba đã kiểm tra giấy tờ, thực hiện công chứng, thanh toán đầy đủ và nhận tài sản để sử dụng công khai, nhưng vẫn có khả năng bị tuyên mất quyền đối với tài sản khi giao dịch bị xác định là vô hiệu. Tuy nhiên, nếu pháp luật chỉ chú trọng bảo vệ người thứ ba trong các trường hợp này, thì quyền và lợi ích hợp pháp của người vợ hoặc chồng không tham gia giao dịch có thể bị xâm hại. Do đó, vấn đề đặt ra trong thực tiễn không phải là lựa chọn bảo vệ một phía, mà là xác lập cơ chế cân bằng lợi ích giữa vợ chồng và người thứ ba trong giao dịch.

Thực tiễn xét xử tại Việt Nam cho thấy, tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng ảnh hưởng đến người thứ ba ngay tình ngày càng gia tăng. Các tranh chấp thường phát sinh từ việc một bên tự ý chuyển nhượng tài sản chung mà không có sự đồng ý của bên còn lại, dẫn đến yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu. Trong những trường hợp này, Tòa án phải giải quyết đồng thời hai yêu cầu: bảo vệ nguyên tắc định đoạt tài sản chung của vợ chồng và bảo đảm sự ổn định

của giao dịch đã được xác lập với người thứ ba. Đây là dạng xung đột lợi ích điển hình trong thực tiễn áp dụng pháp luật.

Pháp luật dân sự và pháp luật HN&GĐ Việt Nam đã ghi nhận nguyên tắc bảo vệ người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự. Chẳng hạn, Án lệ số 04/2016/AL của Tòa án nhân dân tối cao đã hướng dẫn việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng tài sản chung của vợ chồng, trong đó nhấn mạnh việc bảo vệ người thứ ba ngay tình khi họ nhận tài sản công khai, không biết tranh chấp và giao dịch có dấu hiệu thể hiện sự đồng ý của cả hai vợ chồng. Tinh thần của án lệ này cho thấy pháp luật không tuyệt đối hóa việc bảo vệ người thứ ba, mà hướng tới việc dung hòa giữa yêu cầu bảo vệ giao dịch và yêu cầu bảo vệ quan hệ hôn nhân.

Thực trạng trên trở nên rõ nét hơn trong bối cảnh tranh chấp tài sản khi ly hôn ngày càng gia tăng: gần 60% vụ ly hôn có tranh chấp về tài sản hoặc con chung, dẫn đến nhiều trường hợp tài sản chung bị chuyển nhượng trước khi ly hôn mà không có đồng thuận, gây thiệt hại cho người thứ ba[95]. Khi giao dịch bị tuyên vô hiệu, người thứ ba có thể mất tài sản hoặc phải theo đuổi các thủ tục tố tụng kéo dài để đòi bồi thường. Ngược lại, nếu các giao dịch này được bảo vệ một cách máy móc, thì nguy cơ tẩu tán tài sản chung, xâm phạm quyền lợi của người vợ hoặc chồng không tham gia giao dịch sẽ gia tăng. Thực tiễn này cho thấy rõ yêu cầu phải cân bằng lợi ích trong các giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng.

Từ góc độ xã hội – kinh tế, việc bảo đảm an toàn pháp lý cho người thứ ba ngay tình là điều kiện cần thiết để duy trì sự ổn định của thị trường và các giao dịch dân sự. Tuy nhiên, việc thiết kế các quy định pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không thể chỉ hướng tới mục tiêu bảo vệ giao dịch, mà còn phải bảo đảm chức năng bảo vệ lợi ích chung của gia đình. Do đó, cơ sở thực tiễn của việc quy định loại hợp đồng này xuất phát từ yêu cầu thiết lập cơ chế cân bằng giữa bảo vệ quan hệ HN&GĐ và bảo đảm an toàn pháp lý cho người thứ ba trong giao dịch.

1.5.2.3. Xuất phát từ yêu cầu phòng ngừa và giải quyết tranh chấp trong việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng

Trong thực tiễn áp dụng pháp luật ở Việt Nam, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được đánh giá là loại hợp đồng tiềm ẩn nguy cơ tranh chấp cao, xuất phát từ chính tính chất phức tạp của CĐTS chung trong hôn nhân cũng như từ đặc thù về chủ thể xác lập hợp đồng. Thực tiễn cho thấy, tranh chấp không chỉ phát sinh từ việc xác định tài sản là tài sản chung hay tài sản riêng, mà còn phát sinh phổ biến từ việc xác định ai là người có quyền xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu đối với tài sản chung – một bên vợ, chồng hay cả hai vợ chồng với tư cách đồng chủ sở hữu hoặc khi có sự tham gia của người thứ ba.

Ở Việt Nam, *"trong điều kiện kinh tế - xã hội hiện nay, có rất nhiều giao dịch do một bên vợ hoặc chồng thực hiện nhưng sự thể hiện ý chí của bên kia là không rõ ràng, dẫn đến việc xác định nghĩa vụ chung về tài sản của vợ chồng có thể phát sinh tranh chấp"*[96]. Đây là một hiện tượng khá phổ biến đã được tổng kết trong nhiều công trình tổng kết thực tiễn xét xử. Đặc biệt, khi giao dịch này liên quan đến tài sản chung, nguy cơ tranh chấp xuất hiện ngay từ thời điểm bên còn lại không thừa nhận giao dịch hoặc cho rằng giao dịch đã được xác lập không đúng thẩm quyền định đoạt. Đương nhiên,

---

[95] https://danchuphapluat.vn/chia-tai-san-chung-cua-vo-chong-khi-ly-hon-thuc-trang-va-kien-nghi-hoan-thien-phap-luat-7479-7479.html (truy cập lần cuối ngày 10/10/2025)

[96] Nguyễn Phương Lan (2023), *Xác định nghĩa vụ chung về tài sản của vợ chồng*, Tạp chí Kiểm sát, số 17, tr.43

trong những trường hợp này, người *"chồng hoặc vợ không tham gia vào giao dịch có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu"*[97] nhưng điều này đã phản ánh một thực tế đáng chú ý: nguy cơ tranh chấp thường không nằm ở việc có hay không có hợp đồng, mà nằm ở việc hợp đồng đó có ràng buộc đối với cả hai vợ chồng hay không.

Bên cạnh đó, tranh chấp còn gia tăng do sự chồng lấn và thiếu rõ ràng trong việc áp dụng cơ chế đại diện giữa vợ và chồng khi tham gia giao dịch dân sự. Trong nhiều trường hợp, một bên vợ hoặc chồng cho rằng mình có quyền đại diện cho bên kia trong việc định đoạt tài sản chung, trong khi bên còn lại không thừa nhận sự đại diện đó. Trong các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, đối tượng của hợp đồng là tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng nên các hợp đồng này phải có sự đồng ý của cả hai vợ chồng, khi *"không có sự đồng ý của chồng hoặc vợ thì giao dịch vẫn có thể bị tuyên bố vô hiệu"*[98]. Những nhận định này cho thấy tranh chấp không chỉ xoay quanh bản thân tài sản, mà còn xoay quanh ý chí và tư cách chủ thể của người xác lập hợp đồng, khiến quá trình giải quyết tranh chấp trở nên phức tạp và kéo dài.

Ngoài các nguyên nhân nêu trên, nguy cơ tranh chấp trong các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng còn trở nên phức tạp hơn khi có sự tham gia của người thứ ba. Ở giai đoạn này, tranh chấp không còn thuần túy là tranh chấp nội bộ giữa vợ và chồng về việc ai có quyền xác lập hợp đồng, mà chuyển hóa thành xung đột lợi ích giữa nội bộ của vợ chồng và với người thứ ba. Trong thực tiễn, người thứ ba khi giao kết hợp đồng thường căn cứ vào các dấu hiệu bề ngoài của quyền định đoạt như việc đứng tên tài khoản, việc chiếm hữu, quản lý hoặc trực tiếp xác lập giao dịch để tin rằng bên giao dịch có thẩm quyền hợp pháp. Ngược lại, bên vợ hoặc chồng còn lại trong quan hệ hôn nhân lại dựa vào bản chất tài sản chung và yêu cầu về ý chí thống nhất của cả hai vợ chồng để phản đối giao dịch đã được xác lập.

Thực tiễn tố tụng tại Việt Nam cho thấy các vụ tranh chấp về định đoạt tài sản chung vợ chồng đang ngày càng chiếm tỷ lệ lớn trong số các vụ việc hôn nhân và gia đình. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ hành vi một bên tự ý chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho hoặc định đoạt các tài sản quan trọng (nhà ở, quyền sử dụng đất, tài sản đăng ký sở hữu) mà không có văn bản thỏa thuận đồng thuận từ bên kia. Khi tình cảm vợ chồng rạn nứt, đặc biệt trong giai đoạn chuẩn bị hoặc tiến hành thủ tục ly hôn, những hành vi này thường bị coi là tẩu tán tài sản, che giấu công sức đóng góp, dẫn đến yêu cầu tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu, buộc bồi thường thiệt hại hoặc điều chỉnh lại việc phân chia tài sản.

Nếu không có cơ chế pháp lý yêu cầu sự đồng thuận rõ ràng và minh bạch (đặc biệt bằng văn bản đối với tài sản có giá trị lớn), các hành vi định đoạt đơn phương sẽ tiếp tục là nguồn gốc chính gây phát sinh tranh chấp, làm tăng tải trọng cho hệ thống tư pháp, kéo dài thời gian giải quyết và làm gia tăng bất ổn trong đời sống gia đình. Từ góc độ xã hội, việc phòng ngừa tranh chấp từ gốc không chỉ bảo vệ quyền lợi hợp pháp của từng bên vợ chồng mà còn góp phần duy trì sự ổn định của gia đình. Khi các giao dịch định đoạt tài sản chung được thực hiện với sự thống nhất ý chí, minh bạch và công khai, khả năng xảy ra mâu thuẫn sau này sẽ giảm đáng kể, giúp các bên dễ dàng đạt được thỏa thuận phân chia tài sản khi cần thiết.

---

[97] Nguyễn Phương Lan (2023), tlđd, tr.45

[98] Nguyễn Phương Lan (2024), *Một số bất cập của giao dịch về đại diện giữa vợ và chồng trong các giao dịch dân sự*, Tạp chí Kiểm sát, Số 23, tr. 25

1.6. Lý luận về khung pháp lý điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

1.6.1. Nguyên tắc chung của khung pháp lý về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Để xây dựng một hệ thống khung pháp lý hoàn chỉnh điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, cần thiết phải làm rõ các nguyên tắc cơ bản, mang tính bao trùm và định hướng xuyên suốt toàn bộ nội dung lý luận pháp lý. Những nguyên tắc này đóng vai trò nền tảng lý luận vững chắc, đảm bảo rằng các quy định pháp luật được xây dựng phù hợp với mục tiêu bảo vệ lợi ích gia đình, quyền và lợi ích hợp pháp về tài sản của từng bên vợ chồng một cách hiệu quả nhất, đồng thời duy trì sự ổn định, hài hòa và tính nhân văn trong quan hệ HN&GĐ theo định hướng xã hội chủ nghĩa.

Trên cơ sở nghiên cứu lý luận pháp lý về quan hệ hôn nhân và chế độ tài sản của vợ chồng, NCS nhận định rằng nội dung khung pháp lý về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng phải được hình thành trên nền tảng hai nguyên tắc cốt lõi: nguyên tắc đồng thuận và nguyên tắc bình đẳng.

Nguyên tắc đồng thuận xuất phát từ bản chất đặc thù của chế độ sở hữu chung vợ chồng – thông thường là sở hữu chung hợp nhất, theo đó quyền sở hữu của mỗi bên không được phân định rõ ràng theo phần riêng lẻ đối với từng tài sản cụ thể trong thời kỳ hôn nhân tồn tại, mà thuộc về cả hai vợ chồng như một tổng thể thống nhất về mặt tình cảm và kinh tế. Bản chất này đòi hỏi mọi hành vi định đoạt tài sản chung phải dựa trên sự thống nhất ý chí của cả hai bên, nhằm tránh tình trạng định đoạt đơn phương gây tổn hại nghiêm trọng đến lợi ích gia đình và nền tảng niềm tin hôn nhân.

Nguyên tắc bình đẳng được xây dựng trên nền tảng lý luận về bình đẳng giới trong quan hệ hôn nhân, khẳng định vợ và chồng là các chủ thể ngang hàng về quyền và nghĩa vụ trong việc tạo lập, chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản chung, không phân biệt giữa lao động có thu nhập và lao động trong gia đình. Nguyên tắc này không chỉ phản ánh các giá trị nhân văn, công bằng xã hội mà còn khắc phục những bất bình đẳng giới truyền thống trong lịch sử. Từ góc độ lý luận công lý, nguyên tắc bình đẳng đòi hỏi khung pháp lý phải thiết kế các biện pháp bảo vệ cân bằng, đặc biệt ưu tiên lợi ích cho bên dễ bị tổn thương hơn, chẳng hạn như bên có công sức phi tài chính lớn hơn, nhằm đảm bảo sự công bằng thực chất trong phân bổ lợi ích xã hội.

Trước hết, nguyên tắc đồng thuận và bình đẳng thể hiện thông qua việc xây dựng cơ chế lý luận yêu cầu sự thống nhất ý chí trong định đoạt tài sản chung. Việc tạo ra cơ chế này dựa trên lý thuyết pháp luật thích ứng, theo đó các quy phạm pháp lý cần được thiết kế linh hoạt, có khả năng phản ứng với sự đa dạng của hoàn cảnh thực tiễn và nhu cầu cụ thể của các quan hệ xã hội. Thay vì áp dụng cách tiếp cận cứng nhắc, chung chung như đối với các quan hệ tài sản dân sự thông thường, cơ chế đồng thuận cho phép khung pháp lý điều chỉnh phù hợp với đặc thù của quan hệ vợ chồng: sự gắn kết tình cảm sâu sắc, lợi ích kinh tế chung và rủi ro lạm dụng quyền khi thiếu sự kiểm soát lẫn nhau. Do vậy, cần thiết phải xây dựng các nguyên tắc tương thích với bản chất sở hữu chung hợp nhất, nơi hành vi định đoạt đơn phương có thể gây hậu quả nghiêm trọng đến lợi ích gia đình và niềm tin hôn nhân.

Ngoài ra, nguyên tắc này còn được ghi nhận thông qua ưu tiên về quy trình minh bạch và trách nhiệm trong lý luận xây dựng pháp luật. Việc thiết kế các thủ tục đặc biệt dành riêng cho việc chuyển quyền sở hữu tài sản chung xuất phát từ nhận thức rằng các

giao dịch này không chỉ mang tính kinh tế mà còn chứa đựng yếu tố nhân thân sâu sắc. Quy trình minh bạch giúp giảm thiểu tình trạng tranh chấp phát sinh từ sự thiếu đồng thuận, đồng thời tạo thuận lợi cho việc giải quyết khi có mâu thuẫn, tránh để người vợ hoặc chồng phải chịu thêm phiền hà, tổn thất trong quá trình bảo vệ quyền lợi của mình. Đồng thời, ưu tiên này còn đòi hỏi thiết kế các cơ chế tiếp cận đa dạng, đảm bảo rằng những hạn chế về nhận thức pháp lý, điều kiện kinh tế hoặc vị trí xã hội không trở thành rào cản trong việc thực hiện quyền định đoạt chung.

Bên cạnh đó, nguyên tắc đồng thuận và bình đẳng cũng được hiểu là ưu tiên về thời gian, tài nguyên và bảo vệ lợi ích gia đình trong lý luận pháp lý. Cụ thể, ưu tiên thời gian đòi hỏi các quy định phải hướng tới việc ngăn ngừa tranh chấp từ gốc rễ, tránh để các hành vi định đoạt đơn phương gây ra hậu quả kéo dài và khó khắc phục. Ưu tiên về tài nguyên thể hiện qua việc phân bổ cơ chế pháp lý đặc biệt để bảo vệ nhóm dễ bị tổn thương trong hôn nhân, bao gồm các biện pháp chứng minh linh hoạt, bảo vệ quyền lợi khi giao dịch bị vô hiệu, và cơ chế bồi thường thiệt hại hợp lý.

1.6.2. Cấu trúc hình thức của khung pháp lý về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Có thể nhận thấy rằng, hiện nay các quy định về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được ghi nhận rải rác trong nhiều văn bản pháp luật khác nhau, chủ yếu bao gồm Luật HN&GĐ, BLDS, Luật Đất đai năm (và các văn bản hướng dẫn thi hành), cùng một số luật chuyên ngành liên quan đến tài sản cụ thể (như Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Công chứng, Luật Nhà ở...). Sự phân tán này dẫn đến tình trạng thiếu tính thống nhất, dễ phát sinh mâu thuẫn, chồng chéo giữa các quy định, đồng thời gây khó khăn cho việc áp dụng pháp luật một cách đồng bộ và hiệu quả trong thực tiễn.

Theo quan điểm của NCS, để xây dựng một hệ thống khung pháp lý toàn diện, chặt chẽ và hiệu quả điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, cần thiết phải thiết lập mô hình lấy Luật HN&GĐ làm trung tâm của toàn bộ hệ thống. Luật HN&GĐ sẽ đóng vai trò là đạo luật chuyên ngành chính, quy định các nguyên tắc cốt lõi (như nguyên tắc đồng thuận, bình đẳng, sở hữu chung của vợ chồng), khái niệm cơ bản, yêu cầu về hình thức thỏa thuận giữa vợ và chồng, bảo vệ quyền lợi các bên và giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung. Việc đặt Luật HN&GĐ 2014 ở vị trí trung tâm không chỉ đảm bảo tính thống nhất trong việc áp dụng pháp luật mà còn giúp tránh tình trạng mâu thuẫn, chồng chéo giữa các quy định khác nhau, đồng thời tạo nền tảng lý luận và pháp lý vững chắc cho việc nhận diện, phân loại và bảo vệ đặc thù của quan hệ tài sản vợ chồng – một quan hệ vừa mang tính kinh tế vừa chứa đựng yếu tố nhân thân sâu sắc, phù hợp với nguyên tắc bảo vệ gia đình theo định hướng xã hội chủ nghĩa.

Bên cạnh đó, BLDS sẽ đóng vai trò quan trọng như một đạo luật chung, cung cấp các nguyên tắc cơ bản về hợp đồng dân sự (năng lực chủ thể, hiệu lực pháp lý…) làm cơ sở pháp lý chung để áp dụng cho mọi hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung vợ chồng khi không có quy định riêng trong Luật HN&GĐ 2014. BLDS 2015 không phải là luật chuyên ngành mà là luật chung điều chỉnh các quan hệ dân sự nói chung, được áp dụng bổ sung để đảm bảo tính nhất quán với hệ thống pháp luật dân sự Việt Nam.

Các luật chuyên ngành sẽ đảm nhận vai trò cụ thể hóa và điều chỉnh theo đặc thù của từng loại tài sản hoặc thủ tục. Cụ thể: Luật Đất đai tập trung quy định chi tiết về

hình thức, thủ tục công chứng/chứng thực, đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi là tài sản chung vợ chồng; các luật chuyên ngành khác trong lĩnh vực cụ thể cũng có quy định riêng để bảo vệ quyền lợi khi chuyển quyền sở hữu tài sản chung vợ chồng theo đặc thù ngành nghề, chẳng hạn: Luật Kinh doanh bất động sản quy định về hợp đồng chuyển nhượng bất động sản là tài sản chung; Luật Công chứng quy định thủ tục công chứng hợp đồng; Luật Thi hành án dân sự hỗ trợ thực thi khi có tranh chấp hoặc vô hiệu giao dịch…

Mô hình này đảm bảo tính thống nhất trong việc áp dụng pháp luật bằng cách có một đạo luật chuyên ngành chính (Luật HN&GĐ 2014) đóng vai trò điều phối, thống nhất các nguyên tắc cốt lõi. Tất cả các luật chuyên ngành phải tuân thủ các nguyên tắc của Luật HN&GĐ 2014 (đồng thuận, bình đẳng, bảo vệ lợi ích gia đình), đồng thời được bổ trợ bởi các quy định chung của BLDS 2015, từ đó tránh mâu thuẫn và chồng chéo. Đồng thời, hệ thống phân cấp rõ ràng giúp cơ quan thực thi pháp luật (Tòa án, cơ quan công chứng, cơ quan đăng ký đất đai, cơ quan thi hành án...) dễ dàng áp dụng các quy định một cách đồng bộ và nhất quán.

Hơn nữa, mô hình đa tầng như vậy còn cho phép phát huy thế mạnh chuyên môn của từng lĩnh vực trong việc xây dựng các quy định cụ thể, phù hợp với thực tiễn. Các cơ quan quản lý chuyên ngành có thể dựa trên kinh nghiệm thực tiễn để đưa ra những quy định chi tiết, khả thi cao. Điều này đặc biệt quan trọng đối với tài sản chung vợ chồng – một đối tượng pháp lý mang tính đặc thù cao, dễ phát sinh tranh chấp do yếu tố nhân thân gắn liền với kinh tế. Hệ thống quy định đa tầng cũng tạo điều kiện linh hoạt điều chỉnh, bổ sung khi có thay đổi thực tiễn trong một lĩnh vực nào đó (ví dụ: cập nhật Luật Đất đai mới), mà không cần sửa đổi toàn bộ khung pháp lý chung, chỉ cần điều chỉnh ở luật chuyên ngành tương ứng vẫn đảm bảo tính thống nhất với nguyên tắc cốt lõi.

Như vậy, nhìn một cách tổng thể và toàn diện, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng sẽ được điều chỉnh ở ba mức độ khác nhau:

- Mức độ chuyên ngành chính (tổng quát): Các nguyên tắc cơ bản, yêu cầu đồng thuận, bình đẳng, hình thức thỏa thuận giữa vợ và chồng được quy định trong Luật HN&GĐ 2014, tạo khung pháp lý chuyên biệt cho quan hệ tài sản vợ chồng.

- Mức độ bổ trợ chung: Các quy định về điều kiện hiệu lực, vô hiệu hóa giao dịch, hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự theo BLDS 2015, áp dụng bổ sung khi không có quy định riêng.

- Mức độ chuyên biệt theo lĩnh vực: Các luật chuyên ngành (Luật Đất đai, Luật Công chứng, Luật Kinh doanh bất động sản...) quy định chi tiết thủ tục, hình thức công chứng/chứng thực, đăng ký biến động, hậu quả pháp lý khi áp dụng đối với từng loại tài sản cụ thể (bất động sản, động sản đăng ký...).

Việc xây dựng cấu trúc hình thức theo mô hình này không chỉ góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật mà còn nâng cao hiệu quả bảo vệ quyền lợi vợ chồng, lợi ích gia đình, đồng thời đảm bảo sự ổn định, minh bạch trong các giao dịch liên quan đến tài sản chung, phù hợp với định hướng xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam. Ngoài ra, cũng cần lưu ý rằng, khung pháp lý nêu trên chỉ có thể được đánh giá đầy đủ khi đặt trong bối cảnh chuyển đổi số. Ở tầm chính sách, chuyển đổi số quốc gia được định hình từ Nghị quyết số 52-NQ/TW ngày 27/9/2019 của Bộ Chính trị về một số chủ trương, chính sách chủ động tham gia cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ tư và Quyết định số 749/QĐ-TTg ngày 03/6/2020 phê duyệt Chương trình Chuyển đổi

số quốc gia đến năm 2025, định hướng đến năm 2030, và đang được đẩy mạnh theo Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia. Ở tầm pháp lý, bối cảnh này bổ sung vào khung pháp lý một tầng điều chỉnh mới, trước hết là Luật Giao dịch điện tử năm 2023, đồng thời làm thay đổi phương thức vận hành của các tầng điều chỉnh đã có: sự đồng thuận của vợ chồng không còn được kiểm chứng chủ yếu bằng sự có mặt trực tiếp, còn tình trạng pháp lý của tài sản không còn được xác định chủ yếu bằng giấy tờ. Vì vậy, bối cảnh chuyển đổi số cần được nhận diện như một điều kiện của khung pháp lý, chứ không chỉ là yếu tố kỹ thuật đi kèm quá trình giao kết.

1.6.3. Cấu trúc nội dung của khung pháp lý 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 chung[99]. Theo quan điểm của NCS, việc xây dựng cấu trúc nội dung của 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, 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. Ngược lại, việc bổ dọc theo vòng đời hợp đồng cho phép tích hợp các đặc trưng này một cách tự nhiên vào từng giai đoạn, từ đối tượng tài sản (gắn với chế độ sở hữu chung hợp nhất theo Luật HN&GĐ năm 2014) đến các yếu tố chủ thể, ý chí, hình thức, hiệu lực và hệ quả, đồng thời tránh chồng chéo và đảm bảo tính khả thi trong áp dụng thực tiễn. Cấu trúc này không chỉ mang tính khoa học, mà còn góp phần hoàn thiện lý luận về CĐTS vợ chồng bằng cách nhấn mạnh sự thống nhất giữa pháp luật dân sự và pháp luật chuyên ngành, hướng tới mục tiêu bảo vệ giá trị nhân văn và bình đẳng giới trong quan hệ hôn nhân.

Cụ thể, hướng tiếp cận nghiên cứu pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được NCS triển khai gồm bốn phần chính: xác lập hợp đồng, hiệu lực của hợp đồng, thực hiện hợp đồng và chấm dứt hợp đồng. Sự lựa chọn này dựa trên logic tự nhiên của vòng đời hợp đồng, bắt đầu từ giai đoạn hình thành ý chí và ràng buộc pháp lý, chuyển sang giai đoạn thực thi nghĩa vụ, và kết thúc bằng giai đoạn kết thúc quan hệ hợp đồng. Cách tiếp cận này cho phép NCS tích hợp các đặc trưng đặc thù của pháp luật hôn nhân và gia đình vào từng giai đoạn, thay vì tách biệt chúng như trong

[99] 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

cách phân tích truyền thống theo loại hợp đồng. Ví dụ, thay vì dành riêng một chương để phân tích hợp đồng mua bán tài sản chung và lặp lại các quy định về chủ thể, hình thức cho từng loại, NCS đã bổ dọc các yếu tố này vào vòng đời hợp đồng, làm rõ cách mà nguyên tắc đồng thuận vợ chồng ảnh hưởng xuyên suốt từ đối tượng tài sản đến hệ quả pháp lý, từ đó tránh sự rời rạc và tăng cường tính liên kết lý luận.

Trong phần xác lập hợp đồng, NCS tập trung phân tích các vấn đề như: chủ thể, cách thức xác lập, nội dung và hình thức của hợp đồng, trong bối cảnh tài sản chung của vợ chồng. Cách tiếp cận này nhằm làm rõ rằng việc xác lập hợp đồng không chỉ tuân theo BLDS, mà còn chịu sự chi phối của chế độ tài sản của vợ chồng. Theo đó, chủ thể được xem xét gắn với quyền định đoạt tài sản chung. Cách thức xác lập phải phản ánh ý chí chung của vợ chồng. Nội dung hợp đồng bị giới hạn bởi chế độ tài sản. Hình thức xác lập bảo đảm tính hợp pháp và khả năng kiểm soát giao dịch. Cách tiếp cận này làm rõ mối liên hệ giữa điều kiện xác lập hợp đồng và đặc trưng của quan hệ hôn nhân, từ đó xác định các yêu cầu pháp lý riêng đối với loại hợp đồng này.

Tiếp theo, trong phần hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, NCS tập trung phân tích: các điều kiện có hiệu lực, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng và hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu. Phần này không chỉ dừng ở việc hệ thống hóa các quy định chung của BLDS năm 2015 (như Điều 117 về điều kiện hiệu lực), mà còn làm nổi bật sự khác biệt do Luật HN&GĐ năm 2014 mang lại. Lý do NCS không nghiên cứu chi tiết từng loại hợp đồng ở đây là vì các loại hợp đồng chuyển quyền sở hữu đều chia sẻ cùng một nền tảng đặc trưng: sở hữu chung hợp nhất, nơi quyền định đoạt không phải là quyền cá nhân riêng lẻ mà đòi hỏi ý chí thống nhất để bảo vệ lợi ích gia đình.

Trong phần thực hiện hợp đồng được NCS triển khai để làm rõ các quy định về thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm do vi phạm, nhưng gắn với các tình huống đặc thù trong quan hệ hôn nhân như ly hôn, một bên chết hoặc thay đổi hoàn cảnh. Sự lựa chọn này xuất phát từ lập luận rằng giai đoạn thực hiện không chỉ là việc thi hành nghĩa vụ dân sự thuần túy, mà còn phải xem xét sự thống nhất ý chí vợ chồng xuyên suốt, tránh định đoạt đơn phương có thể dẫn đến bất ổn gia đình. Thay vì phân tích thực hiện theo từng loại hợp đồng (ví dụ: thực hiện hợp đồng tặng cho riêng biệt với mua bán), NCS bổ dọc các đặc trưng như nghĩa vụ liên đới, bảo vệ người thứ ba ngay tình và hậu quả vi phạm vào vòng đời hợp đồng, làm nổi bật cách mà pháp luật hôn nhân can thiệp để đảm bảo lợi ích chung, chẳng hạn như trong trường hợp ly hôn chưa phân chia tài sản. Cách tiếp cận này đảm bảo tính mạch lạc, tránh lặp lại và tập trung vào giá trị nhân văn của quan hệ tài sản vợ chồng, nơi thực hiện hợp đồng không chỉ mang tính kinh tế mà còn góp phần duy trì sự hài hòa tình cảm và ổn định xã hội.

Cuối cùng, phần chấm dứt hợp đồng được NCS phân tích theo các căn cứ tại Điều 422 BLDS năm 2015, nhưng nhấn mạnh sự phân biệt với chế định vô hiệu và gắn với đặc trưng hôn nhân như chấm dứt ủy quyền hoặc thay đổi hoàn cảnh cơ bản. Lý do không nghiên cứu chi tiết từng loại hợp đồng ở giai đoạn này là vì chấm dứt hợp đồng phản ánh hệ quả cuối cùng của vòng đời, nơi các loại hợp đồng đều dẫn đến cùng một kết quả: chấm dứt ràng buộc pháp lý đối với tài sản chung. Bằng cách bổ dọc các căn cứ (hoàn thành, thỏa thuận, chết, hủy bỏ, v.v.) vào ngữ cảnh hôn nhân, NCS đã làm rõ cách mà pháp luật bảo vệ lợi ích gia đình, ví dụ: chấm dứt do một bên chết không chỉ làm mất ràng buộc dân sự mà còn ảnh hưởng đến thừa kế tài sản chung, đòi hỏi sự can

thiệp của Luật HN&GĐ để đảm bảo bình đẳng. Cách tiếp cận này tạo sự liền mạch từ xác lập đến chấm dứt, tránh tình trạng nghiên cứu rời rạc theo loại hợp đồng và nhấn mạnh tính thống nhất giữa pháp luật dân sự và chuyên ngành.

Tổng thể, cấu trúc theo vòng đời hợp đồng mà NCS triển khai không chỉ đảm bảo tính logic và mạch lạc, mà còn góp phần làm phong phú lý luận pháp lý về CĐTS vợ chồng. Bằng cách tích hợp các đặc trưng từ đối tượng tài sản đến hệ quả pháp lý vào từng giai đoạn, nghiên cứu tránh được sự chồng chéo, tăng cường chiều sâu phân tích và hướng tới mục tiêu hoàn thiện khung pháp lý, bảo vệ giá trị nhân văn, bình đẳng giới và ổn định xã hội trong quan hệ hôn nhân và gia đình.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Chương 1 tập trung làm rõ các vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, đặt nền tảng cho việc phân tích pháp luật hiện hành và thực tiễn áp dụng trong các chương tiếp theo. Từ góc độ lý luận, NCS tiếp cận quyền sở hữu như một quyền con người cơ bản, được ghi nhận trong các văn kiện quốc tế như Tuyên ngôn Quốc tế Nhân quyền năm 1948 và Công ước châu Âu về quyền con người, đồng thời là vật quyền trung tâm của pháp luật dân sự, bao gồm quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt. Quyền sở hữu không mang tính tuyệt đối mà có thể bị hạn chế vì lợi ích công cộng, phù hợp với nguyên tắc Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa tại Việt Nam.

Trong phần 1.1, NCS xây dựng khái niệm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng dựa trên sự kết hợp giữa lý luận dân sự và đặc thù quan hệ hôn nhân. Hợp đồng này được hiểu là giao dịch dân sự song vụ hoặc đơn vụ, nhằm chuyển dịch quyền sở hữu từ vợ chồng sang bên thứ ba, với đối tượng là tài sản chung hình thành trong thời kỳ hôn nhân theo Luật HN&GĐ năm 2014. Khái niệm nhấn mạnh tính đặc thù: không chỉ là hành vi dân sự thuần túy mà gắn chặt với nguyên tắc bình đẳng giới, đồng thuận và bảo vệ lợi ích gia đình như một chỉnh thể xã hội – pháp lý. NCS phân biệt rõ chuyển quyền sở hữu với các hành vi định đoạt khác, đồng thời làm rõ bản chất pháp lý của sở hữu chung hợp nhất, nơi quyền định đoạt đòi hỏi ý chí thống nhất của vợ chồng để tránh lạm dụng và đảm bảo ổn định quan hệ hôn nhân.

Tiếp theo, NCS phân tích các đặc trưng cơ bản của hợp đồng, bao gồm tính nhân thân (gắn với tư cách vợ chồng), tính đồng thuận (yêu cầu thỏa thuận chung), tính pháp lý nghiêm ngặt (hình thức công chứng, đăng ký) và tính bảo vệ lợi ích gia đình (ưu tiên nhu cầu thiết yếu). Từ đó, NCS đề xuất phân loại hợp đồng theo đối tượng (bất động sản, động sản đăng ký, động sản thông thường), theo hình thức (văn bản công chứng, thỏa thuận miệng) và theo mục đích (đáp ứng nhu cầu gia đình hoặc đầu tư kinh doanh), nhằm làm rõ sự đan xen giữa quan hệ dân sự và hôn nhân.

Phần sau tập trung xây dựng khung pháp lý lý luận, với mô hình đa tầng: Luật HN&GĐ làm văn bản chuyên ngành chính, BLDS năm 2015 làm nền tảng chung, và các luật chuyên biệt (Luật Đất đai, Luật Công chứng) bổ trợ chi tiết. Cấu trúc hình thức theo mô hình này đảm bảo tính thống nhất, linh hoạt và khả thi, tránh mâu thuẫn giữa các quy phạm. Về cấu trúc nội dung, NCS đề xuất tiếp cận theo vòng đời hợp đồng (xác lập, thực hiện, chấm dứt) thay vì theo loại hợp đồng riêng lẻ, nhằm tích hợp đặc trưng hôn nhân xuyên suốt, tăng chiều sâu lý luận và tránh chồng chéo.

CHƯƠNG 2
THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VIỆT NAM HIỆN HÀNH 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

Theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015, chủ thể muốn xác lập giao dịch dân sự nói chung và hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nói riêng phải có năng lực chủ thể, bao gồm năng lực pháp luật và năng lực hành vi phù hợp. So với quy định của BLDS năm 2005, quy định này nhằm khắc phục tình trạng chủ thể có năng lực hành vi dân sự nhưng không có năng lực pháp luật dân sự, hoặc năng lực pháp luật của chủ thể đó bị hạn chế theo quy định tại Điều 18 BLDS năm 2015 mà vẫn suy đoán là được xác lập giao dịch dân sự[100]. Từ yêu cầu chung này, 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 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&GĐ 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 chết[101].

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 thể[102]. Năng lực chủ thể bao gồm năng lực pháp luật và năng lực hành vi[103]. 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:

- Đối với năng lực pháp luật của vợ, chồng[104] trong việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung

---

[100] Nguyễn Minh Tuấn (2016, chủ biên), *Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật Dân sự năm 2015*, Nxb. Tư pháp, tr. 165

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

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

[103] 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

[104] Theo hướng dẫn tại Khoản 4 Điều 2 Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT – TANDTC – VKSNDTC – BTP, 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;

Năng lực pháp luật không phải là khái niệm trừu tượng, mà là sự ghi nhận mang tính chuẩn tắc của pháp luật về khả năng tham gia quan hệ dân sự với tư cách là chủ thể quyền và nghĩa vụ. Trong khoa học pháp lý, năng lực pháp luật dân sự của cá nhân chính là cơ sở pháp lý để cá nhân "tham gia và xác lập các giao dịch dân sự liên quan đến tài sản, quyền tài sản"[105]. BLDS năm 2015 ghi nhận năng lực pháp luật dân sự của cá nhân tại Điều 16 với ba nội dung cốt lõi: cá nhân có quyền và nghĩa vụ dân sự; mọi cá nhân có năng lực pháp luật dân sự như nhau; năng lực này phát sinh từ khi sinh ra và chấm dứt khi chết. Từ đó, có thể hiểu, năng lực pháp luật dân sự được thừa nhận bình đẳng cho mọi cá nhân, không phân biệt tình trạng hôn nhân, nghề nghiệp hay địa vị xã hội. Trong nhận thức thông thường, năng lực pháp luật thường được hiểu như một khả năng "sẵn có" và mang tính tuyệt đối, trong mọi hoàn cảnh, mọi điều kiện… năng lực pháp luật luôn là một "khả năng" của cá nhân, cá nhân có quyền dân sự như nhau[106]. Áp dụng cách hiểu này vào quan hệ hôn nhân, vợ và chồng với tư cách hai cá nhân độc lập đều được cho là có năng lực pháp luật bình đẳng để tham gia các giao dịch liên quan đến tài sản, bao gồm hợp đồng chuyển quyền sở hữu.

Tuy nhiên, nếu chỉ dừng lại ở cách tiếp cận này thì không thể lý giải thỏa đáng vì sao pháp luật lại yêu cầu phải có sự thỏa thuận của cả hai vợ chồng trong nhiều trường hợp định đoạt tài sản chung. Cách giải thích cho rằng một bên vợ hoặc chồng vẫn có thể ký hợp đồng nhưng hợp đồng có thể bị vô hiệu do thiếu sự đồng ý của bên kia tuy thuận tiện trong áp dụng, song chưa làm rõ bản chất pháp lý của quyền định đoạt tài sản chung: liệu trong những trường hợp đó, một bên vợ hoặc chồng có thực sự được pháp luật trao quyền đơn phương định đoạt hay không.

Từ góc độ nghiên cứu của luận án, năng lực pháp luật cần được gắn với phạm vi quyền mà pháp luật thực sự trao cho chủ thể trong từng quan hệ pháp luật cụ thể. Điều 16 BLDS năm 2015 chỉ xác lập khả năng có quyền dân sự, còn nội dung và giới hạn của quyền định đoạt tài sản chung phải được xác định trên cơ sở các quy định của Luật HN&GĐ năm 2014 – văn bản chuyên ngành điều chỉnh quan hệ tài sản của vợ chồng. Theo quan điểm của NCS, quyền đưa tài sản chung của vợ chồng vào giao dịch chuyển quyền sở hữu chính là biểu hiện trực tiếp của năng lực pháp luật trong quan hệ này. Tuy nhiên, quyền đó không phải lúc nào cũng được trao cho từng cá nhân vợ hoặc chồng một cách độc lập. Trong những trường hợp pháp luật quy định việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận của vợ chồng, thì năng lực pháp luật để xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu phải được hiểu là năng lực pháp luật của cả hai vợ chồng. Khi đó, một mình vợ hoặc chồng không được coi là có năng lực pháp luật để đơn phương xác lập hợp đồng, do pháp luật không trao quyền định đoạt đơn phương cho cá nhân đó.

Trong các trường hợp pháp luật yêu cầu sự tham gia của cả hai vợ chồng nhưng chỉ có một bên trực tiếp tham gia giao dịch, người đó chỉ được coi là có năng lực pháp luật khi có tư cách đại diện hoặc giám hộ hợp pháp cho người còn lại[107]. Trong những

---

- 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&GĐ 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 chết

[105] PGS.TS. Nguyễn Văn Cừ & PGS.TS. Trần Thị Huệ (đồng chủ biên*), 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. 48

[106] PGS.TS. Nguyễn Văn Cừ & PGS.TS. Trần Thị Huệ (đồng chủ biên*), 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. 49

[107] Xem Điều 24, 25 Luật HN&GĐ năm 2014

trường hợp này, năng lực pháp luật để xác lập hợp đồng không còn là năng lực pháp luật cá nhân đơn lẻ, mà là năng lực pháp luật phát sinh từ việc đại diện cho chủ thể có quyền là cả hai vợ chồng. Ngược lại, nếu không có căn cứ đại diện hợp lệ, việc một bên tự mình xác lập hợp đồng trong khi pháp luật yêu cầu sự thỏa thuận của cả hai không thể được coi là trường hợp chủ thể có năng lực pháp luật để xác lập giao dịch.

Bên cạnh đó, Luật HN&GĐ năm 2014 cũng thừa nhận một số trường hợp đặc biệt mà giao dịch do một bên vợ hoặc chồng xác lập vẫn được pháp luật ghi nhận, như giao dịch nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình[108] hoặc nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình[109]. Tuy nhiên, đây là những ngoại lệ mang tính giới hạn, không thể suy diễn thành nguyên tắc chung cho phép một bên vợ hoặc chồng tự do định đoạt tài sản chung. Việc xác định pháp luật có trao quyền định đoạt cho một bên hay không phải căn cứ vào nội dung, mục đích của giao dịch và tiêu chí bảo đảm lợi ích hợp pháp của gia đình.

Từ những phân tích trên, có thể khẳng định rằng 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.

- Đối với năng lực hành vi của vợ, chồng trong việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung

Nếu chủ thể chỉ có năng lực pháp luật mà không có năng lực hành vi thì không thể xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Trong khoa học pháp lý, có quan điểm cho rằng năng lực pháp luật là tiền đề cho năng lực hành vi, năng lực pháp luật là điều kiện cần, năng lực hành vi là điều kiện đủ để cho cá nhân, tổ chức có thể tham gia vào quan hệ pháp luật[110]. Tuy nhiên, quan điểm này không phù hợp ở chỗ tiền đề của năng lực hành vi dân sự là độ tuổi và khả năng nhận thức và làm chủ hành vi. Ngay cả khi cá nhân không có năng lực pháp luật thì vẫn có năng lực hành vi bình thường và ngược lại cá nhân có năng lực pháp luật nhưng chưa chắc đã có năng lực hành vi dân sự.

Theo quy định tại Điều 19 BLDS năm 2015 thì: "Năng lực hành vi dân sự của cá nhân là khả năng của cá nhân bằng hành vi của mình xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự". Từ đó, có thể hiểu, năng lực hành vi chính là khả năng để cá nhân tiến hành các hành vi nhất định nhằm: thực hiện pháp luật, làm cho năng lực pháp luật trở thành hiện thực[111]. Nếu năng lực pháp luật trả lời cho câu hỏi cốt lõi "ai là người được pháp luật trao quyền định đoạt", thì năng lực hành vi dân sự lại hướng tới việc giải đáp "quyền đó được thực hiện như thế nào và bởi ai", nhấn mạnh vào yếu tố nhận thức và kiểm soát hành vi của cá nhân như một điều kiện để đảm bảo tính hợp pháp và hiệu lực của giao dịch.

Năng lực hành vi được quy định trong các điều luật từ Điều 19 đến Điều 24 BLDS 2015, chủ yếu được gắn liền với độ tuổi, khả năng nhận thức và làm chủ hành vi. Cụ

---

[108] Xem Điều 30 Luật HN&GĐ năm 2014

[109] Xem Điều 32 Luật HN&GĐ năm 2014

[110] GS.TS. Hoàng Thị Kim Quế, *Giáo trình Lý luận Nhà nước và Pháp luật*, Nxb. Đại học Quốc gia Hà Nội, tr. 414

[111] 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

thể, cá nhân từ đủ mười tám tuổi trở lên được coi là có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ các trường hợp 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. 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&GĐ năm 2014, tức là nam từ đủ hai mươi tuổi, nữ từ đủ mười tám tuổi[112]. 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 chuyển quyền sở hữu tài sản chung, mà không cần sự hỗ trợ từ bên thứ ba. Điều này phản ánh nguyên tắc bình đẳng và tự do ý chí trong quan hệ dân sự, đồng thời củng cố vị thế của vợ chồng như những chủ thể độc lập trong việc quản lý khối tài sản chung, góp phần duy trì sự ổn định kinh tế của gia đình.

Như trình bày ở trên, năng lực hành vi dân sự có thể bị hạn chế hoặc mất đi do các yếu tố khách quan như rối loạn tâm thần hoặc chấn thương,… dẫn đến sự can thiệp của Tòa án. Trong trường hợp này, tương tự đối với năng lực pháp luật, chủ thể có tư cách giám hộ hoặc đại diện cho người còn lại sẽ được coi là có năng lực hành vi[113]. Cơ chế này không chỉ bù đắp cho sự khiếm khuyết của chủ thể mà còn đảm bảo rằng ý chí pháp lý của khối tài sản chung vẫn được thể hiện một cách hợp pháp, tránh tình trạng tê liệt giao dịch và bảo vệ lợi ích lâu dài của gia đình. Chẳng hạn, trong trường hợp một bên vợ hoặc chồng bị Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, việc xác lập và thực hiện giao dịch không thể diễn ra trực tiếp bởi người đó, mà phải thông qua người đại diện theo pháp luật. Khi đó, theo Khoản 4 Luật HN&GĐ năm 2014 và Điều 53 BLDS năm 2015, trong hầu hết các trường hợp, người chồng hoặc vợ còn lại sẽ trở thành người giám hộ. Nếu vợ hoặc chồng không đủ điều kiện hoặc không có, thì người đại diện được xác định theo thứ tự: con đã thành niên, cha và mẹ. Giả sử, trong tình huống này, người chồng – với tư cách giám hộ đương nhiên, sẽ tham gia giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản chung dưới hai tầng tư cách: *thứ nhất,* tư cách chủ sở hữu chung đối với phần quyền của mình; *thứ hai,* tư cách đại diện theo pháp luật cho vợ. Cơ chế kết hợp này không chỉ đảm bảo tính toàn vẹn của ý chí pháp lý mà còn phản ánh bản chất đồng sở hữu của tài sản chung, nơi quyền định đoạt không bị phân mảnh mà được thống nhất thông qua một chủ thể duy nhất, từ đó giảm thiểu rủi ro tranh chấp và nâng cao hiệu quả giao dịch. Nói cách khác, năng lực hành vi dân sự ở đây được bù đắp bởi cơ chế đại diện, chuyển hóa từ khả năng cá nhân sang khả năng đại diện, nhằm duy trì dòng chảy của quan hệ dân sự mà không làm suy yếu nguyên tắc bảo vệ người yếu thế.

Vấn đề trở nên phức tạp và đòi hỏi phân tích sâu sắc hơn khi người giám hộ không phải là vợ hoặc chồng còn lại, chẳng hạn do vợ/chồng không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 49 BLDS năm 2015 (ví dụ: bản thân không có năng lực hành vi đầy đủ, không có điều kiện chăm sóc hoặc có xung đột lợi ích…). Trong trường hợp này, Tòa án có thể chỉ định con đã thành niên làm giám hộ. Lúc này, cấu trúc chủ thể tham gia giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản chung trở nên đa tầng: vợ/chồng còn lại tham gia với tư cách chủ sở hữu chung đối với phần quyền của mình, trong khi người con – với tư cách giám hộ cho bên bị mất năng lực hành vi. Nguyên tắc cốt lõi là giao dịch chỉ

[112] Xem Điều 8 Luật HN&GĐ năm 2014
[113] Xem Điều 53, Khoản 4 Điều 54 BLDS năm 2015 và Điều 24, 25, 26 Luật HN&GĐ năm 2014

có hiệu lực khi có sự thống nhất ý chí, thể hiện qua chữ ký của cả hai bên, đảm bảo rằng quyền lợi của người được giám hộ được bảo vệ một cách toàn diện.

Tuy nhiên, thực tiễn có thể phát sinh xung đột ý chí, ví dụ khi vợ/chồng còn lại cho rằng việc chuyển quyền sở hữu tài sản chung là cần thiết để chữa bệnh cho bên bị mất năng lực, chăm lo cho các con hoặc đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình, nhưng người giám hộ (con cái) lại phản đối do lo ngại về lợi ích cá nhân hoặc đánh giá sai tình hình. Trong tình huống này, nếu chỉ dừng lại ở cơ chế đại diện thuần túy, giao dịch sẽ bị đình trệ do thiếu sự đồng thuận, dẫn đến hậu quả tiêu cực cho gia đình. Pháp luật dân sự Việt Nam, với tinh thần nhân văn và linh hoạt, đã dự liệu các cơ chế can thiệp để giải quyết mâu thuẫn này. Cụ thể, theo Điều 56 và Điều 57 BLDS 2015, nếu người giám hộ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người được giám hộ, thì người có quyền lợi liên quan (ở đây là vợ/chồng còn lại) có thể yêu cầu Tòa án giám sát, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ, thay đổi người giám hộ… vì lợi ích của người được giám hộ.

Ngoài ra, có thể thấy, mặc dù khoản 2 Điều 18 Luật Bình đẳng giới năm 2006 ghi nhận vợ, chồng bình đẳng trong sở hữu tài sản chung, sử dụng nguồn thu nhập chung và quyết định các nguồn lực trong gia đình, nhưng quy định này mới dừng lại ở việc xác lập nguyên tắc bình đẳng mà chưa cụ thể hóa nội hàm pháp lý của quyền tiếp cận và quyền kiểm soát nguồn lực của mỗi bên vợ, chồng. Pháp luật hiện hành chưa làm rõ quyền của mỗi bên trong việc được tiếp cận đầy đủ thông tin về tài sản chung, được tham gia vào quá trình quyết định việc định đoạt tài sản hoặc được kiểm soát việc sử dụng nguồn lực chung của gia đình. Do đó, trong nhiều trường hợp, mặc dù quyền bình đẳng đã được ghi nhận về mặt pháp lý nhưng khả năng thực hiện quyền trên thực tế vẫn phụ thuộc vào vị thế kinh tế hoặc khả năng kiểm soát tài sản của từng bên trong quan hệ hôn nhân.

Hạn chế này đặc biệt bộc lộ rõ trong các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Việc pháp luật chỉ quy định nguyên tắc bình đẳng mà chưa thiết lập các cơ chế bảo đảm sự tham gia thực chất của mỗi bên trong quá trình quyết định việc định đoạt tài sản chung dẫn đến nguy cơ quyền bình đẳng chỉ được bảo đảm trên phương diện hình thức. Trong khi đó, theo cách tiếp cận dựa trên quyền con người và học thuyết bình đẳng giới, quyền bình đẳng không chỉ là quyền được pháp luật ghi nhận mà còn bao gồm quyền được tiếp cận thông tin, quyền tham gia quyết định và quyền kiểm soát việc sử dụng các nguồn lực của gia đình một cách bình đẳng.

** 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 đơn giản: người nhận vẫn có thể là người sở hữu tài sản, nhưng việc ký hợp đồng phải do người đại diện hợp pháp thực hiện. Vì vậy, khi bên nhận thuộc nhóm phải có người đại diện,

hợp đồng chỉ bảo đảm điều kiện chủ thể nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện: (1) người xác lập thay phải đúng tư cách đại diện theo quy định pháp luật (ví dụ cha, mẹ; người giám hộ; hoặc người đại diện được Tòa án chỉ định); (2) việc xác lập thay phải đúng phạm vi đại diện, nghĩa là người đại diện được phép thực hiện giao dịch nhận chuyển quyền đối với loại tài sản cụ thể; (3) nội dung giao dịch phải bảo đảm quyền lợi của người được đại diện, tránh tình trạng xác lập theo hướng làm thiệt cho người nhận (đây là yêu cầu đặc biệt quan trọng khi người nhận là trẻ em hoặc người không thể tự bảo vệ quyền lợi của mình).

Trong các giao dịch chuyển quyền giữa các thành viên gia đình, rủi ro thường phát sinh ở chỗ người đại diện của bên nhận lại đồng thời có liên quan chặt chẽ đến bên chuyển quyền (ví dụ cha/mẹ vừa là người ký chuyển quyền, vừa là người ký nhận thay cho con). Trong tình huống này, để hạn chế tranh chấp, hợp đồng cần thể hiện rõ tư cách ký kết của người đại diện và cách thức bảo đảm quyền lợi cho người nhận; đồng thời trong quá trình áp dụng pháp luật, cơ quan có thẩm quyền và các bên tham gia giao dịch cần thận trọng kiểm tra để tránh việc xác lập không bảo vệ được quyền lợi của người được đại diện.

- 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. Cụ thể, khi bên nhận là pháp nhân, cần đáp ứng ba yêu cầu: một là, pháp nhân tồn tại hợp pháp và thông tin chủ thể rõ ràng (tên, mã số, địa chỉ, tư cách pháp lý); hai là, người ký hợp đồng nhân danh pháp nhân phải là người đại diện theo pháp luật hoặc người được ủy quyền hợp lệ; và ba là, việc ký nhận chuyển quyền phải đúng phạm vi đại diện, đặc biệt đối với tài sản có giá trị lớn hoặc tài sản phải đăng ký (bất động sản, phương tiện phải đăng ký, quyền tài sản…). Nếu bỏ qua các điểm này, hợp đồng có thể bị tranh chấp, dẫn đến khó khăn trong việc thực hiện hợp đồng và trong thủ tục đăng ký sang tên.

Ở góc độ so sánh, pháp luật Pháp và pháp luật Trung Quốc đều tiếp cận vấn đề chủ thể xác lập giao dịch trên nền tảng bình đẳng pháp lý giữa vợ và chồng, nhưng đồng thời không tuyệt đối đồng nhất bình đẳng với quyền định đoạt đơn phương. Điều 216 BLDS Pháp khẳng định mỗi bên vợ chồng đều có đầy đủ năng lực pháp lý, song việc thực hiện quyền đó vẫn chịu sự chi phối của chế độ tài sản và các giới hạn đặc thù của quan hệ hôn nhân[114]. Tương tự, Điều 1055 BLDS Trung Quốc xác lập nguyên tắc vợ chồng có địa vị bình đẳng trong gia đình[115]. Từ các quy định này có thể thấy, trong quan hệ chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, vấn đề chủ thể không thể chỉ được xem xét ở năng lực hành vi của từng cá nhân, mà còn phải đặt trong mối liên hệ với cơ chế đồng thuận và giới hạn quyền định đoạt do pháp luật hôn nhân và gia đình thiết lập nhằm bảo vệ lợi ích gia đình.

---

[114] Đại sứ quán Pháp tại Việt Nam (2018), BLDS Pháp (Bản dịch), tr. 62
Điều 216: "Mỗi bên vợ, chồng đều có đầy đủ năng lực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên quyền và nghĩa vụ của mỗi bên có thể bị giới hạn bởi hiệu lực của chế độ tài sản trong hôn nhân và các quy định tại Chương này".

[115] Nguyễn Thành Trân (chủ biên, 2025), BLDS Cộng hòa nhân dân Trung Hoa (Bản dịch, khảo cứu và đối chiếu thuật ngữ), Nxb. Thế giới, tr. 300
Điều 1055: "Vợ chồng có địa bị bình đẳng trong quan hệ hôn nhân và gia đình"

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

Hợp đồng là sự thống nhất ý chí nhằm làm phát sinh ra mối quan hệ pháp lý giữa các chủ thể trong quan hệ hợp đồng. Sự thống nhất ý chí được hình thành một cách hợp pháp, đáp ứng được các yêu cầu của pháp luật, đó là sự thống nhất ý chí bên trong và sự thể hiện ý chí ra bên ngoài các chủ thể và ý chí của các chủ thể gặp gỡ nhau. Từ đó có thể thấy, việc biểu lộ ý chí, quy trình biểu lộ ý chí, sự thống nhất ý chí và việc đáp ứng các điều kiện để hợp đồng có hiệu lực pháp luật chính là giao kết hợp đồng[116]. Khác với hợp đồng thông thường, việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng phải tuân thủ nguyên tắc bình đẳng theo quy định tại Khoản 1 Điều 29 Luật HN&GĐ năm 2014. Do vậy, quá trình giao kết không chỉ đòi hỏi các điều kiện chung về chủ thể, ý chí, nội dung và hình thức theo quy định của BLDS năm 2015, mà còn phải bảo đảm có sự tham gia hoặc sự đồng ý hợp pháp của cả hai bên vợ chồng, trừ trường hợp pháp luật cho phép một bên tự mình thực hiện. Chính sự kết hợp giữa quy định của pháp luật dân sự và pháp luật HN&GĐ đã tạo nên những yêu cầu chặt chẽ, góp phần bảo đảm tính hợp pháp, an toàn và ổn định cho các giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng. Hiện nay, CĐTS của vợ chồng bao gồm CĐTS theo luật định và CĐTS theo thỏa thuận, việc xác định những trường hợp vợ chồng cùng giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản cũng được xem xét đối với từng loại CĐTS này.

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*

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 29 Luật HN&GĐ năm 2014, vợ, chồng bình đẳng với nhau về quyền, nghĩa vụ trong việc tạo lập, chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung. Quy định này đặt vợ và chồng vào vị thế pháp lý ngang bằng, qua đó bảo đảm rằng mọi quyền lợi gắn với khối tài sản chung đều thuộc về cả hai. Bình đẳng ở đây không chỉ dừng lại ở quyền tham gia tạo lập, chiếm hữu, sử dụng tài sản, mà còn mở rộng sang quyền định đoạt, tức là quyền quyết định việc đưa tài sản ra khỏi khối tài sản chung. Từ nguyên tắc đó, có thể thấy, khi thực hiện các giao dịch làm dịch chuyển tài sản ra khỏi khối tài sản chung của vợ chồng, trong đó có hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản, thì về nguyên tắc, việc giao kết hợp đồng phải có sự tham gia của cả vợ và chồng để phản ánh đúng tính chất đồng sở hữu và bảo đảm quyền quyết định của mỗi bên. Đương nhiên, pháp luật cũng dự liệu những ngoại lệ nhất định, cho phép một bên vợ hoặc chồng có thể tự mình xác lập giao dịch trong những trường hợp đặc thù được luật quy định. Yêu cầu vợ chồng cùng giao kết hợp đồng không phải là tuyệt đối, nhưng luôn là cách thức phổ biến và bảo đảm an toàn pháp lý nhất trong việc định đoạt tài sản chung[117].

Ngoài ra, theo quy định tại Khoản 1 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014, việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng phải dựa trên nguyên tắc đồng thuận, thể hiện qua sự tham gia của cả hai bên. Lý do cho yêu cầu này xuất phát từ bản chất của hình thức sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp có thể phân chia[118], trong đó phần quyền sở hữu của mỗi bên vợ, chồng không được xác định đối với tài sản chung và họ có

---

[116] Nguyễn Văn Hợi (2024, chủ biên), *Pháp luật về kinh doanh bất động sản*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr. 185

[117] Bế Hoài Anh (2025), *"Cách thức giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong pháp luật dân sự"*, Tạp chí Kiểm sát, số 21, tr. 31

[118] Xem Khoản 1 Điều 213 BLDS năm 2015

quyền, nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung[119]. Sự đồng thuận trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung không chỉ đảm bảo quyền lợi hợp pháp của cả hai bên, mà còn ngăn ngừa rủi ro tranh chấp hoặc hành vi tự ý định đoạt tài sản, bảo vệ sự ổn định của quan hệ HN&GĐ. Ngoài ra, theo quy định tại Khoản 2 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014, việc định đoạt 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 thì phải có sự thoả thuận bằng văn bản của vợ chồng. Như vậy, 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.

Đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có thể rất đa dạng, bao gồm cả động sản và bất động sản. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 107 BLDS năm 2015, động sản là những tài sản không phải là bất động sản, có thể phải đăng ký quyền sở hữu (chẳng hạn như xe ô tô, xe máy, tàu thuyền) hoặc không phải đăng ký quyền sở hữu. Trong nhiều trường hợp, việc chuyển quyền sở hữu đối với động sản có hiệu lực ngay tại thời điểm giao kết (với hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng trao đổi tài sản và hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Khoản 1 Điều 401 BLDS năm 2015) và thời điểm bên được tặng cho nhận tài sản (với hợp đồng tặng cho theo quy định tại Khoản 1 Điều 485 BLDS 2015), trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác. Ngược lại, theo quy định tại Khoản 1 Điều 107 BLDS năm 2015, bất động sản bao gồm đất đai, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất và các tài sản khác theo luật định. Việc chuyển quyền sở hữu đối với bất động sản phải tuân thủ nghiêm ngặt về hình thức, thường đòi hỏi phải lập thành văn bản, có thể phải công chứng hoặc chứng thực, và phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu là động sản phải đăng ký quyền sở hữu) và từ thời điểm giao kết hoặc chuyển giao tài sản (nếu là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu).

Tương ứng với sự đa dạng của đối tượng tài sản, hình thức giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng cũng rất phong phú. Căn cứ Khoản 1 Điều 119 BLDS năm 2015, giao dịch dân sự có thể được xác lập bằng lời nói, bằng hành vi cụ thể hoặc bằng văn bản. Đối với động sản không phải đăng ký quyền sở hữu, sự thống nhất ý chí của vợ chồng có thể thể hiện qua thỏa thuận miệng hay hành vi cụ thể. Tuy nhiên, với bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì thỏa thuận này được lập thành văn bản, thậm chí với bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu thì văn bản này phải công chứng, chứng thực. Đương nhiên, nếu vợ chồng có thoả thuận thì dù giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu những tài sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì đều có thể lập thành văn bản có công chứng, chứng thực. Như vậy, khi vợ chồng cùng giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung, mức độ ràng buộc về hình thức không đồng nhất mà phụ thuộc vào thoả thuận của vợ chồng, cũng như tính chất của từng loại tài sản. Điều này vừa nhằm bảo đảm sự linh hoạt trong giao lưu dân sự, vừa duy trì sự an toàn pháp lý cho các giao dịch quan trọng.

Tuy nhiên, có thể thấy, Khoản 1 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014 chỉ dừng lại ở việc khẳng định nguyên tắc "việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thỏa thuận", song lại chưa quy định cụ thể hình thức, nội dung hay thời điểm của

[119] Xem Khoản 1 Điều 210 BLDS năm 2015

sự thỏa thuận này. Thỏa thuận ở đây là thỏa thuận giữa vợ và chồng về việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của vợ chồng, không phải thoả thuận của vợ chồng với bên nhận chuyển quyền. Sự thiếu cụ thể này khiến cho việc xác định giá trị pháp lý của sự đồng thuận trở nên khó khăn, bởi thỏa thuận có thể được thể hiện bằng lời nói, văn bản hay hành vi, dẫn tới nguy cơ tranh chấp khi một bên phủ nhận sự đồng ý.

Kinh nghiệm lập pháp nước ngoài cho thấy yêu cầu cả hai vợ chồng cùng tham gia xác lập giao dịch đối với tài sản quan trọng không chỉ mang ý nghĩa hình thức, mà là cơ chế bảo đảm tính hợp pháp của quyền định đoạt. Cụ thể, theo Điều 1424 BLDS Pháp quy định vợ hoặc chồng, nếu không có sự đồng ý của người kia, thì không được chuyển nhượng hoặc xác lập vật quyền đối với bất động sản, sản nghiệp thương mại, cơ sở kinh doanh thuộc khối tài sản chung, cổ phần không thể chuyển nhượng và các động sản hữu hình mà việc chuyển nhượng phải được công bố; đồng thời cũng không được thu tiền phát sinh từ các hoạt động này nếu thiếu sự đồng ý đó[120]. Trong khi đó, Điều 301 BLDS Trung Quốc quy định việc định đoạt bất động sản hoặc động sản thuộc sở hữu chung và việc thực hiện sửa chữa lớn, làm thay đổi tính chất tự nhiên hoặc công dụng của tài sản thuộc sở hữu chung phải được sự đồng ý của chủ sở hữu chung theo phần chiếm từ hai phần ba tổng số phần trở lên hoặc của tất cả chủ sở hữu chung hợp nhất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác[121]. Các quy định này cho thấy sự đồng thuận của các đồng chủ thể có quyền không nên chỉ được hiểu như điều kiện bổ trợ, mà cần được nhìn nhận là yếu tố cấu thành tính hợp pháp của giao dịch định đoạt.

Thứ hai, vợ chồng phải thỏa 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.

Quy định này được ghi nhận tại Khoản 2 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014, thể hiện mức độ ràng buộc chặt chẽ hơn về mặt hình thức đối với những loại tài sản có giá trị lớn hoặc có ý nghĩa đặc biệt đối với đời sống gia đình như là bất động sản, động sản phải đăng ký quyền sở hữu và tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình. Trong những trường hợp này, sự thỏa thuận bằng văn bản vừa là điều kiện bắt buộc để hợp đồng phát sinh hiệu lực, vừa là căn cứ chứng minh ý chí đồng thuận của vợ chồng trong trường hợp có tranh chấp. Tuy nhiên, từ khi Luật HN&GĐ năm 2014 có hiệu lực cho đến nay, vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể về loại tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình, dẫn đến khó khăn trong việc áp dụng. Ngoài ra, một số văn bản pháp luật khác có liên quan cũng có quy định hình thức bắt buộc của thỏa thuận là lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc đăng ký. Ví dụ có thể kể đến như quy định tại Khoản 2 Điều 458 và Điều 459 BLDS năm 2015, Khoản 1 Điều 164 Luật Nhà ở năm 2023… Những quy định này đã góp phần bảo đảm tính công khai, minh bạch, bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba và tạo sự ổn định trong quan hệ pháp lý về tài sản chung của vợ chồng.

** Với CĐTS của vợ chồng theo thỏa thuận*

Khác với CĐTS theo luật định, trong CĐTS theo thỏa thuận, nền tảng chi phối việc xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung trước hết xuất phát từ ý chí tự định đoạt của vợ chồng được ghi nhận bằng văn bản thỏa thuận về CĐTS. Có quan điểm cho rằng, bản chất của sự thoả thuận về CĐTS của vợ chồng là

[120] Đại sứ quán Pháp tại Việt Nam (2018), Bản dịch BLDS Pháp, tr. 319

[121] Nguyễn Thành Trân (chủ biên, 2025), BLDS Cộng hòa nhân dân Trung Hoa (Bản dịch, khảo cứu và đối chiếu thuật ngữ), Nxb. Thế giới, tr. 84

một giao dịch dân sự có sự tham gia của hai bên trong giao dịch đó[122]. Theo quy định tại Điều 47 Luật HN&GĐ năm 2014, trước khi kết hôn, vợ chồng có quyền lựa chọn CĐTS theo thỏa thuận; thỏa thuận này phải được lập thành văn bản và được công chứng hoặc chứng thực, đồng thời có hiệu lực kể từ ngày đăng ký kết hôn. Trên cơ sở đó, có thể thấy: 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.

Cụ thể, theo Khoản 1 Điều 48 Luật HN&GĐ năm 2014, vợ chồng được thỏa thuận về việc xác định tài sản chung, tài sản riêng; quyền, nghĩa vụ của vợ chồng đối với tài sản; nguyên tắc phân chia tài sản khi chấm dứt CĐTS; và các nội dung khác có liên quan. Đồng thời, theo Khoản 2 Điều 48 Luật HN&GĐ năm 2014, trong trường hợp thỏa thuận về CĐTS không đầy đủ hoặc không rõ ràng thì áp dụng tương ứng các quy định của CĐTS theo luật định. Điều này cho thấy, dù lựa chọn chế độ theo thỏa thuận, vợ chồng vẫn không "tách rời" hoàn toàn khỏi các nguyên tắc cơ bản của pháp luật HN&GĐ về bình đẳng và đồng thuận, đặc biệt khi thỏa thuận không thiết kế đầy đủ cơ chế định đoạt. Từ đó, trường hợp hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng do cả hai bên vợ chồng cùng giao kết trong CĐTS theo thỏa thuận là do vợ chồng thỏa thuận (trong văn bản CĐTS và/hoặc trong giao dịch cụ thể) về việc cùng giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung.

Trong trường hợp văn bản thỏa thuận CĐTS quy định cơ chế đồng quyết định (ví dụ: mọi giao dịch định đoạt đối với tài sản chung hoặc đối với một nhóm tài sản có giá trị lớn phải có sự tham gia của cả hai), thì việc vợ chồng cùng ký kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu là sự "thực thi" trực tiếp thỏa thuận đó. Ngay cả khi văn bản thỏa thuận không quy định theo kiểu "bắt buộc cùng ký", nhưng tại thời điểm giao kết, vợ chồng lựa chọn cùng tham gia ký kết để thể hiện ý chí thống nhất, thì cách thức này vẫn phù hợp với tinh thần của khoản 1 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014 về đồng thuận khi định đoạt tài sản chung và đồng thời tăng cường an toàn pháp lý cho giao dịch.

Đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung trong chế độ theo thỏa thuận vẫn có thể rất đa dạng, bao gồm cả động sản và bất động sản. Căn cứ Điều 107 BLDS năm 2015, tài sản được phân thành bất động sản và động sản; trong đó động sản là tài sản không phải bất động sản và có thể thuộc nhóm phải đăng ký quyền sở hữu hoặc không phải đăng ký tương ứng với tính chất của từng loại tài sản, hình thức giao kết và thực hiện giao dịch cũng khác nhau. Theo Khoản 1 Điều 119 BLDS năm 2015, giao dịch dân sự có thể được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể; tuy nhiên, trường hợp pháp luật quy định giao dịch phải lập thành văn bản, phải công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký thì phải tuân thủ. Do đó, khi vợ chồng cùng giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung, mức độ ràng buộc về hình thức không đồng nhất, mà phụ thuộc vào loại tài sản, yêu cầu của luật chuyên ngành và cả thiết kế trong thỏa thuận về CĐTS. Cách tiếp cận này vừa bảo đảm sự linh hoạt của giao lưu dân sự, vừa duy trì sự an toàn pháp lý đối với các giao dịch quan trọng.

---

[122] Quách Văn Dương (2019), *Chế độ hôn nhân và CĐTS của vợ chồng theo pháp luật hôn nhân và gia đình*, Nxb. Tư pháp, tr. 174

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*

Mặc dù nguyên tắc chung đòi hỏi cả hai vợ chồng phải cùng tham gia giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, song để bảo đảm tính linh hoạt và phù hợp với thực tiễn đời sống, pháp luật vẫn quy định những trường hợp nhất định mà chỉ cần một bên vợ hoặc chồng có quyền tự mình giao kết hợp đồng. Cách thiết kế này vừa đáp ứng yêu cầu bảo vệ quyền lợi bình đẳng của vợ chồng trong CĐTS chung, vừa tránh tình trạng cứng nhắc, tạo thuận lợi cho việc lưu thông tài sản và bảo đảm lợi ích của bên thứ ba. Cụ thể, 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.

Khoản 1 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014 quy định: "Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thỏa thuận". Như vậy, vợ chồng hoàn toàn có thể thỏa thuận trao cho một bên quyền đại diện để tự mình giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung. Thỏa thuận này có thể được lập thành văn bản hoặc thể hiện qua hành vi thực tế, miễn là chứng minh được ý chí đồng thuận của cả hai. Thỏa thuận này cũng có thể được thể hiện dưới hình thức là văn bản uỷ quyền định đoạt của vợ, chồng cho một bên còn lại. Trong trường hợp có tranh chấp, bên được giao quyền cần xuất trình chứng cứ về thỏa thuận nhằm bảo đảm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không bị tuyên vô hiệu do vi phạm quy định về chủ thể. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, trong một số trường hợp, do thiếu hướng dẫn cụ thể về việc vợ chồng thoả thuận, nếu một bên phủ nhận sự tồn tại của thỏa thuận thì việc chứng minh thuộc về bên còn lại hoặc bên thứ ba dẫn đến tranh chấp kéo dài.

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.

Theo Khoản 1 Điều 32 Luật HN&GĐ năm 2014, vợ, chồng là người đứng tên tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán được coi là người có quyền giao kết giao dịch liên quan đến tài sản đó trong các giao dịch với người thứ ba ngay tình. Người thứ ba được coi là ngay tình khi không thuộc các trường hợp được quy định tại Điều 8 Nghị định 126/2014/NĐ – CP. Trong trường hợp này, bên đứng tên có thể giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng (như rút tiền, chuyển khoản, chuyển nhượng chứng khoán…), mà không cần sự tham gia trực tiếp của bên kia, nhưng phải thông báo hoặc có đồng thuận ngầm để tránh vô hiệu theo Khoản 1 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014. Quy định này bảo đảm tính linh hoạt trong quan hệ tín dụng, chứng khoán, tránh tình trạng cứng nhắc buộc cả hai vợ chồng cùng ký, đồng thời vẫn cho phép bên còn lại bảo vệ quyền lợi nếu chứng minh được tài sản đó là tài sản riêng. Tuy nhiên, trong thực tiễn, việc chứng minh tài sản trong tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán là tài sản chung và việc thiếu sự đồng thuận của bên còn lại gặp nhiều khó khăn do tính chất đặc thù của loại tài sản này.

Ba là, một bên vợ hoặc chồng giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu do người đó đang trực tiếp chiếm hữu.

Đối với động sản không phải đăng ký quyền sở hữu như đồ dùng gia đình, trang sức, phương tiện giao thông nhỏ, máy móc thiết bị không thuộc diện quản lý nhà nước,

việc xác định quyền sở hữu và quyền định đoạt gặp nhiều khó khăn trong thực tiễn. Không giống như bất động sản hay các tài sản phải đăng ký quyền sở hữu có giấy chứng nhận rõ ràng, loại tài sản này thường không có chứng từ pháp lý cụ thể để chứng minh quyền sở hữu. Chính vì vậy, Khoản 2 Điều 32 Luật HN&GĐ năm 2014 đã ghi nhận rằng trong giao dịch với người thứ ba ngay tình thì vợ, chồng đang chiếm hữu động sản mà theo quy định của pháp luật không phải đăng ký quyền sở hữu được coi là người có quyền giao kết giao dịch liên quan đến tài sản đó trong trường hợp BLDS có quy định về việc bảo vệ người thứ ba ngay tình. Điều này xuất phát từ thực tế là người thứ ba khó có thể xác minh được tính chất tài sản chung và sự đồng thuận của vợ chồng đối với loại tài sản này. Trong trường hợp phát sinh tranh chấp, người vợ hoặc chồng không trực tiếp chiếm hữu có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu việc chuyển nhượng được thực hiện mà không có sự đồng ý.

Ngoài ra, theo quy định tại Khoản 2 Điều 34 Luật HN&GĐ năm 2014, trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản chung chỉ ghi tên một bên vợ hoặc chồng thì giao dịch liên quan đến tài sản này được thực hiện theo quy định về đại diện giữa vợ và chồng; nếu có tranh chấp thì áp dụng nguyên tắc suy đoán tài sản chung theo khoản 3 Điều 33 của Luật này. Trên thực tế áp dụng, quy định này thường được hiểu theo hướng người đứng tên trên giấy chứng nhận được coi là người đại diện cho bên còn lại khi tham gia giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung. Tuy nhiên, cách tiếp cận trên chưa phản ánh đầy đủ bản chất pháp lý của quan hệ định đoạt tài sản chung của vợ chồng. Việc một bên vợ hoặc chồng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản chỉ là cách thức ghi nhận quyền đối với tài sản, không làm thay đổi nguyên tắc tài sản đó thuộc sở hữu chung của vợ chồng và việc định đoạt phải dựa trên ý chí thống nhất của cả hai bên. Trong trường hợp này, giao dịch chuyển quyền về bản chất vẫn là giao dịch của cả hai vợ chồng với tư cách là đồng chủ sở hữu, chứ không phải là giao dịch được xác lập thông qua cơ chế đại diện theo nghĩa thông thường của pháp luật dân sự.

Việc coi người đứng tên trên giấy chứng nhận là người đại diện đương nhiên cho bên còn lại dễ dẫn đến sự nhầm lẫn giữa hai vấn đề khác nhau: tư cách đứng tên trên giấy chứng nhận và quyền xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung. Sự nhầm lẫn này không chỉ làm mờ ranh giới giữa quan hệ đại diện và quan hệ đồng sở hữu, mà còn gây khó khăn trong việc đánh giá hiệu lực hợp đồng trong các trường hợp một bên vợ hoặc chồng tự mình giao kết hợp đồng mà không có sự tham gia hoặc chấp thuận của bên còn lại.

Hiện nay, bối cảnh chuyển đổi số làm cho vấn đề nêu trên trở nên khó kiểm soát hơn. Khi việc giao kết được thực hiện qua phương tiện điện tử, một bên vợ hoặc chồng có thể xác lập giao dịch bằng chữ ký số, bằng thông điệp dữ liệu hoặc thông qua người được ủy quyền bằng văn bản điện tử; trong khi đó, Khoản 2 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014 vẫn chỉ đặt ra yêu cầu về "văn bản" mà không xác định rõ văn bản điện tử có đáp ứng được điều kiện này hay không. Sự thiếu rõ ràng đó khiến phạm vi đại diện giữa vợ và chồng khó được chứng minh và làm tăng nguy cơ một bên tự mình định đoạt tài sản chung dưới hình thức giao dịch điện tử.

** Với CĐTS của vợ chồng theo thỏa thuận*

Trong CĐTS của vợ chồng theo thỏa thuận, việc xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung do một bên vợ hoặc chồng thực hiện cần được nhận diện trên cơ sở tôn trọng tối đa ý chí tự định đoạt của vợ chồng, đồng thời bảo đảm sự

an toàn pháp lý cho giao dịch và quyền, lợi ích hợp pháp của bên còn lại cũng như của người thứ ba. Khác với CĐTS theo luật định, CĐTS theo thỏa thuận cho phép vợ chồng chủ động thiết kế cấu trúc sở hữu đối với tài sản chung cũng như cơ chế giao kết các giao dịch liên quan đến tài sản đó.

Như đã phân tích trong tiểu mục 2.2.1, có thể khẳng định 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.

Xét dưới góc độ hình thức sở hữu, trong CĐTS theo thỏa thuận, tài sản chung của vợ chồng có thể được xác lập dưới dạng sở hữu chung theo phần nên việc một bên vợ hoặc chồng giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu trong phạm vi phần quyền sở hữu đã được xác định cho mình không cần sự tham gia của bên còn lại, trừ trường hợp thỏa thuận tài sản đặt ra giới hạn khác. Trong bối cảnh này, hợp đồng chuyển quyền sở hữu do một bên xác lập không phải là sự "đại diện" cho bên kia, mà là sự thực hiện năng lực pháp lý độc lập phát sinh từ phần quyền sở hữu đã được xác định trong thỏa thuận. Ngược lại, nếu thỏa thuận tài sản không phân định rõ phần quyền sở hữu hoặc vẫn duy trì mô hình sở hữu chung hợp nhất, thì việc một bên vợ hoặc chồng xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung sẽ giống như đối với CĐTS là theo luật định. Theo các quy định chung của BLDS năm 2015 về đại diện, người đại diện nhân danh và vì lợi ích của người được đại diện để giao kết giao dịch dân sự trong phạm vi đại diện. Khi đó, việc một bên vợ hoặc chồng trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung không làm thay đổi chủ thể của giao dịch, mà chỉ là cách thức thực hiện giao dịch phù hợp với sự phân công, thỏa thuận giữa vợ chồng.

Tuy nhiên, ngay cả trong CĐTS theo thỏa thuận, pháp luật vẫn đặt ra những giới hạn nhất định đối với việc một bên vợ hoặc chồng đơn phương giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung. Trước hết, việc giao kết hợp đồng không được vượt quá phạm vi quyền đã được thỏa thuận; nếu vi phạm thỏa thuận tài sản, giao dịch có thể bị vô hiệu theo các quy định chung của BLDS về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Bên cạnh đó, đối với những tài sản có ý nghĩa đặc biệt đối với đời sống gia đình, nhất là bất động sản là nơi ở của vợ chồng, dù CĐTS theo thỏa thuận có quy định thế nào, thì việc giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu vẫn cần được xem xét thận trọng nhằm bảo đảm quyền lợi chính đáng của bên còn lại và sự ổn định của quan hệ hôn nhân.

So sánh với pháp luật nước ngoài cho thấy khả năng một bên vợ hoặc chồng tự mình xác lập giao dịch không bị phủ nhận hoàn toàn, nhưng chỉ được thừa nhận trong những giới hạn chặt chẽ. Điều 1060 BLDS Trung Quốc quy định hành vi dân sự do một bên thực hiện để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt hằng ngày của gia đình thì có hiệu lực ràng buộc đối với cả hai vợ chồng, trừ trường hợp người thứ ba có thỏa thuận khác với bên thực hiện giao dịch[123]. Cùng hướng tiếp cận đó, Điều 220 BLDS Pháp thiết lập trách nhiệm liên đới của vợ chồng đối với các hợp đồng phục vụ đời sống thường nhật của

[123] Nguyễn Thành Trân (chủ biên, 2025), *BLDS Cộng hòa nhân dân Trung Hoa (Bản dịch, khảo cứu và đối chiếu thuật ngữ)*, Nxb. Thế giới, tr. 300, 301

gia đình và việc giáo dục con cái; còn Điều 217 BLDS Pháp cho phép Tòa án trao quyền cho một bên tự mình xác lập giao dịch khi bên kia không thể bày tỏ ý chí hoặc từ chối trái với lợi ích gia đình[124]. Điều này cho thấy, đối với giao dịch do một bên xác lập, tiêu chí đánh giá không chỉ nằm ở việc thiếu chữ ký của người còn lại, mà còn phải xét đến mục đích giao dịch, phạm vi nhu cầu gia đình và cơ chế kiểm soát tư pháp nhằm ngăn ngừa sự lạm dụng quyền định đoạt đơn phương.

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

Theo nghĩa chủ quan, hợp đồng được hiểu là một giao dịch dân sự nhằm làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia[125]. Pháp luật Việt Nam tôn trọng tự do thỏa thuận trong hợp đồng. Điều 398 BLDS năm 2015 liệt kê các nội dung như: đối tượng của hợp đồng; số lượng, chất lượng; giá, phương thức thanh toán; thời hạn, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng; quyền, nghĩa vụ của các bên; trách nhiệm do vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên, không phải tất cả các loại hợp đồng đều bắt buộc phải có đầy đủ tất cả các nội dung được quy định tại Khoản 2 Điều 398 BLDS năm 2015. Tuỳ thuộc vào đặc điểm của từng loại hợp đồng thì có những nội dung bắt buộc quan trọng, phải có nội dung đó thì hợp đồng mới được coi là giao kết trong khi những nội dung khác có thể có hoặc không[126]. Nội dung của hợp đồng là tổng hợp các quyền và nghĩa vụ của các bên chủ thể hợp đồng, thông thường có ba loại điều khoản: điều khoản thông thường, điều khoản chủ yếu và phụ lục hợp đồng[127]. Khi đối tượng là tài sản chung vợ chồng, nội dung hợp đồng cần tuân thủ thêm các quy định đặc thù về CĐTS hôn nhân và bảo vệ lợi ích gia đình, tạo nên những điểm khác biệt quan trọng trong thiết kế điều khoản.

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

Trước hết, đối tượng của hợp đồng là trụ cột của thiết kế nội dung. Đối tượng phải được mô tả đủ để định danh chính xác tài sản, xác định quyền của bên chuyển quyền và tình trạng pháp lý của tài sản tại thời điểm giao kết/thực hiện. Với tài sản thông thường, mô tả thường tập trung vào đặc điểm nhận dạng, số lượng – chất lượng (nếu là vật cùng loại), giấy tờ kèm theo, quyền năng được chuyển (quyền sở hữu, hoặc quyền tài sản khác), cùng các hạn chế (nếu có). Với tài sản phải đăng ký, thiết kế điều khoản đối tượng không thể tách rời điều khoản về hồ sơ, thủ tục đăng ký và nguyên tắc "chuyển quyền gắn với đăng ký" theo luật chuyên ngành.

Thứ hai, giá và phương thức thanh toán (hoặc cơ chế tương đương giá trị trong các giao dịch không thuần túy mua bán) là nội dung quyết định tính "cân bằng lợi ích" và khả năng chứng minh khi có tranh chấp. Thiết kế điều khoản này cần làm rõ: giá/giá trị tài sản; phương thức thanh toán; thời điểm thanh toán; đồng tiền thanh toán; điều kiện giải ngân; và cơ chế xử lý chênh lệch giá trị (nếu các bên hoán đổi/tương đương). Với hợp đồng vay, nội dung tương ứng là số tiền/tài sản vay, thời hạn vay, và lãi suất theo Điều 468 BLDS năm 2015 nếu các bên có thỏa thuận. Với hợp đồng tặng cho, điểm cần nhấn là tính không đền bù và (nếu có) điều kiện tặng cho theo Điều 462 BLDS năm

---

[124] Đại sứ quán Pháp tại Việt Nam (2018), *Bản dịch BLDS Pháp*, tr. 62

[125] Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2013), *Giáo trình pháp luật về hợp đồng và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*, Nxb. Hồng Đức, TP. Hồ Chí Minh, tr. 124

[126] Nguyễn Hiền Phương (2022, chủ biên), *Pháp luật về hợp đông dưới góc nhìn luật học so sánh, Nxb. Công an nhân dân*, tr. 161

[127] Vũ Thị Hồng Yến (2017, chủ biên), *Những điều cần biết về ký kết và thực hiện hợp đồng dân sự*, Nxb. Chính trị quốc gia sự thật, Hà Nội, tr. 48, 49

2015, bởi điều kiện có thể làm thay đổi đáng kể phân bổ rủi ro và nghĩa vụ sau chuyển quyền.

Thứ ba, thời hạn, địa điểm, phương thức thực hiện là nhóm điều khoản kỹ thuật nhưng có ý nghĩa pháp lý trực tiếp vì nó xác định chuỗi hành vi làm phát sinh chuyển quyền và phân bổ rủi ro. Trong hợp đồng chuyển quyền, cần phân biệt rõ: thời điểm ký kết; thời điểm giao tài sản/bàn giao hồ sơ; thời điểm hoàn tất thủ tục công chứng/chứng thực (nếu pháp luật yêu cầu); và thời điểm hoàn tất đăng ký sang tên (nếu tài sản phải đăng ký). Việc tách bạch các mốc thời gian này giúp tránh tình trạng hợp đồng đúng hình thức nhưng không đi đến chuyển quyền hoặc ngược lại, đã giao tài sản nhưng chưa hoàn thiện điều kiện pháp lý để phát sinh hiệu lực đối kháng.

Thứ tư, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng chuyển quyền cần được thiết kế xoay quanh ba nghĩa vụ cốt lõi: (i) nghĩa vụ chuyển giao tài sản/hồ sơ; (ii) nghĩa vụ thanh toán/đối ứng; (iii) nghĩa vụ bảo đảm quyền đối với tài sản chuyển giao (bảo đảm về quyền sở hữu/quyền chuyển giao hợp pháp, về tình trạng tranh chấp, về hạn chế quyền). Đây là phần thường quyết định "điểm tựa" giải quyết tranh chấp, vì nó cung cấp tiêu chí để xác định vi phạm và hệ quả.

Cuối cùng, trách nhiệm do vi phạm hợp đồng phải được dự liệu tương xứng với rủi ro của giao dịch chuyển quyền: chậm giao/chậm thanh toán; không giao được tài sản do vướng tranh chấp/kê biên; tài sản có hạn chế chuyển dịch; không hoàn tất được đăng ký; hoặc một bên không phối hợp thực hiện thủ tục bắt buộc. Trong nhóm hợp đồng chuyển quyền, vi phạm không chỉ là vi phạm "nghĩa vụ thực hiện" mà rất часто là vi phạm "nghĩa vụ làm cho quyền được chuyển giao có hiệu lực thực tế", đặc biệt khi hợp đồng phụ thuộc vào công chứng, chứng thực, đăng ký, hoặc điều kiện của luật chuyên ngành.

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

Điểm khác biệt căn bản của hợp đồng chuyển quyền đối với tài sản chung của vợ chồng nằm ở chỗ: nội dung hợp đồng không thể chỉ "đủ" theo logic của hợp đồng dân sự nói chung, mà phải "đúng" theo logic của CĐTS vợ chồng và yêu cầu thống nhất ý chí trong định đoạt. Vì vậy, thiết kế nội dung hợp đồng cần đảm bảo những quy định đặc thù như sau:

Đặc thù thứ nhất, đối tượng của hợp đồng là tài sản là tài sản chung phải được đặt thành một nội dung trung tâm ngay trong điều khoản đối tượng.

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

** 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*

Hiện nay, Luật Luật Hôn nhân và gia đình (HN&GĐ) năm 2014 quy định hai loại CĐTS của vợ chồng là CĐTS theo luật định và CĐTS của vợ chồng theo thỏa thuận. Nên việc xác định tài sản chung của vợ chồng phải tương ứng với hai loại CĐTS này.

> Đối với CĐTS của vợ chồng theo luật định

Theo quy định tại Điều 33 Luật HN&GĐ năm 2014, quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được xác lập dựa trên các căn cứ như sau:

- Tài sản do vợ, chồng tạo ra trong thời kỳ hôn nhân. Tài sản do vợ, chồng tạo ra trong thời kỳ hôn nhân bao gồm tài sản hình thành từ công việc chuyên môn, nghiệp vụ,

giao dịch dân sự xác lập quyền sở hữu, hoặc nhờ/thuê người khác tạo ra, theo quy định pháp luật[128]. Loại tài sản này có phạm vi rộng, bao gồm các loại tài sản khác như thu nhập từ lao động, hoạt động sản xuất – kinh doanh. Điều này gây ra sự chồng chéo và khó khăn trong việc phân loại cũng như cách hiểu và áp dụng quy định này trên thực tế.

- Thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất - kinh doanh của vợ, chồng trong thời kỳ hôn nhân.

- Hoa lợi, lợi tức từ tài sản riêng của vợ, chồng trong thời kỳ hôn nhân[129].

- Thu nhập hợp pháp khác của vợ, chồng trong thời kỳ hôn nhân[130].

- Tài sản mà vợ, chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung trong thời kỳ hôn nhân.

- Tài sản khác mà vợ chồng thoả thuận là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân. Theo đó, vợ chồng có thể thỏa thuận về việc coi một tài sản nào đó là tài sản chung. Tuy nhiên, quy định này không làm rõ liệu đây có phải là tài sản riêng được nhập vào khối tài sản chung hay không. Việc không rõ ràng này gây ra sự thiếu đồng nhất với quy định tại Điều 46 Luật HN&GĐ năm 2014.

Tài sản mà vợ chồng thoả thuận là tài sản chung chỉ có thể là tài sản riêng của mỗi bên vợ, chồng. Theo quy định tại Điều 43 Luật HN&GĐ năm 2014, tài sản riêng của vợ, chồng được quy định khá chi tiết. Tuy nhiên, quy định tại Khoản 2 Điều 43 Luật HN&GĐ năm 2014 về hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng của vợ, chồng đang bộc lộ sự thiếu thống nhất với các điều luật khác. Cụ thể, Khoản 2 Điều 43 xác định "hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng trong thời kỳ hôn nhân được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 33 và Khoản 1 Điều 40". Tuy nhiên, cách dẫn chiếu này vừa thiếu cụ thể, vừa tạo ra sự lẫn lộn về bản chất pháp lý của hoa lợi, lợi tức. Theo Khoản 1 Điều 33, hoa lợi, lợi tức phát sinh trong thời kỳ hôn nhân mặc nhiên thuộc tài sản chung. Bên cạnh đó, Khoản 1 Điều 40 chỉ quy định một cách khái quát rằng "phần tài sản được chia, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng của mỗi bên sau khi chia tài sản chung là tài sản riêng của vợ, chồng, trừ trường hợp vợ chồng có thỏa thuận khác". Quy định này không làm rõ sự khác biệt giữa hoa lợi, lợi tức từ phần tài sản riêng có trước và từ tài sản riêng hình thành sau khi chia. Do đó, cần sửa đổi Điều 40 Luật HN&GĐ năm 2014 theo hướng cụ thể hoá phần hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng được xác định là tài sản riêng của vợ, chồng. Theo quan điểm của NCS, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ này sản riêng của vợ, chồng có được sau khi chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân hiện nay được xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 Nghị định 126/2014/NĐ – CP[131].

- Quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng. Thực chất, việc đưa quy định này vào hoàn toàn không cần thiết khi đây là một loại tài sản có thể được xếp vào một trong các loại tài sản đã được liệt kê trước đó.

---

[128] Nguyễn Văn Cừ (2005), *Chế độ tài sản của vợ chồng theo luật hôn nhân và gia đình Việt Nam*, Luận án Tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 102

[129] Xem Điều 10 Nghị định 126/2014/NĐ – CP

[130] Xem Điều 9 Nghị định 126/2014/NĐ – CP

[131] Khoản 2 Điều 14 Nghị định 126/2014/NĐ – CP quy định: "2. Từ thời điểm việc chia tài sản chung của vợ chồng có hiệu lực, nếu vợ chồng không có thỏa thuận khác thì phần tài sản được chia; hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản đó; hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng khác của vợ, chồng là tài sản riêng của vợ, chồng".

- Tài sản mà vợ, chồng có được trong thời kỳ hôn nhân mà không có chứng cứ chứng minh là tài sản riêng của mỗi bên vợ, chồng. Cần lưu ý, tài sản được suy đoán là tài sản chung: luật đang đề cập đến việc tranh chấp của vợ và chồng với nhau về tài sản chung và tài sản riêng, chứ không đề cập đến việc tranh chấp của vợ, chồng hoặc hai vợ chồng với người thứ ba[132].

Theo quy định tại khoản 2 Điều 33 Luật HN&GĐ năm 2014, tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất. Trong sở hữu chung hợp nhất, các đồng chủ sở hữu cùng thực hiện quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đối với toàn bộ tài sản chung mà không xác định phần quyền của từng người. Do đó, khi thực hiện các quyền năng đối với tài sản, phải có sự thoả thuận, thống nhất của tất cả các đồng chủ sở hữu chung hợp nhất[133].

> Đối với CĐTS của vợ chồng theo thỏa thuận

Khi lựa chọn CĐTS theo thoả thuận, về cơ bản, vợ chồng được tự do xây dựng một hành lang pháp lý riêng cho mình tuỳ thuộc vào hoàn cảnh, khả năng kinh tế, tình trạng tài sản và các mối quan hệ của từng cá nhân mà không phụ thuộc hoàn toàn vào quy định của pháp luật[134]. Cụ thể, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 48 Luật HN&GĐ năm 2014, nội dung thỏa thuận của vợ chồng có thể xác định rõ tài sản được xác định là tài sản chung hoặc tài sản riêng. Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 126/2014/NĐ - CP cũng quy định rằng tài sản chung của vợ chồng trong chế độ này là những tài sản mà hai bên đã thoả thuận là tài sản chung. Như vậy, phạm vi tài sản chung không được xác định theo nguyên tắc mặc định của pháp luật mà phụ thuộc vào ý chí tự do thỏa thuận của vợ và chồng (chỉ cần không thuộc một trong các trường hợp vô hiệu theo căn cứ được quy định tại Khoản 1 Điều 50 Luật HN&GĐ năm 2014), qua đó thể hiện rõ tính linh hoạt của CĐTS theo thỏa thuận.

Theo quy định tại Khoản 5 Điều 213 BLDS năm 2015, trong trường hợp vợ chồng lựa chọn CĐTS theo thỏa thuận theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình thì tài sản chung của vợ chồng được áp dụng theo CĐTS này. Tuy nhiên, quy định này không thật sự rõ ràng nếu tài sản chung của vợ chồng thoả mãn điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều 209 BLDS năm 2015 thì có được xác định là tài sản chung theo phần hay không. Vấn đề này hiện tồn tại hai quan điểm khác nhau. *Cách hiểu thứ nhất* cho rằng tài sản chung của vợ chồng chỉ có thể tồn tại dưới hình thức sở hữu chung hợp nhất, vì đây là đặc trưng của quan hệ vợ chồng, thể hiện sự ảnh hưởng của tính chất cộng đồng trong quan hệ hôn nhân. *Cách hiểu thứ hai* cũng là quan điểm mà tác giả đồng tình, cho rằng trong một số trường hợp cụ thể, nếu tài sản chung của vợ chồng có thể xác định rõ phần quyền sở hữu của từng người thì hoàn toàn có thể được xác định là tài sản thuộc hình thức sở hữu chung theo phần. Cách hiểu này vừa phù hợp với tinh thần tự do định đoạt trong quan hệ dân sự, vừa bảo đảm tính linh hoạt trong việc áp dụng pháp luật đối với các loại tài sản chung có đặc điểm khác nhau trong thời kỳ hôn nhân.

Trong sở hữu chung theo phần, việc thực hiện quyền đối với tài sản chung vẫn dựa trên nguyên tắc thỏa thuận giữa các đồng chủ sở hữu, nhưng khác với sở hữu chung hợp nhất ở chỗ phần quyền của mỗi chủ thể được xác định cụ thể. Về nguyên tắc, việc

---

[132] Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2017), *Giáo trình Luật Hôn nhân và gia đình Việt Nam (tái bản có sửa đổi, bổ sung)*, Nxb. Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam, tr. 222

[133] Nguyễn Minh Oanh (2018), *Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*, Sách chuyên khảo, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội, tr. 187

[134] Nguyễn Thị Lan (2024), *Chế định tài sản của vợ chồng trong xã hội hiện đại*, Sách chuyên khảo, Nxb. Tư pháp, tr. 115

thực hiện quyền của mỗi chủ sở hữu đối với phần tài sản của họ không gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đồng chủ sở hữu chung[135]. Nhưng việc định đoạt này bị giới hạn bởi quyền ưu tiên của các đồng chủ sở hữu chung khác[136]. Chẳng hạn như, theo quy định tại Khoản 3 Điều 218 BLDS năm 2015, khi một chủ sở hữu chung theo phần bán phần quyền của mình thì các đồng chủ sở hữu khác có quyền ưu tiên mua. Tuy nhiên, quy định này không áp dụng khi một chủ sở hữu chung theo phần tặng cho phần quyền sở hữu của mình. Từ đó cho thấy pháp luật chỉ bảo vệ quyền ưu tiên trong trường hợp mua bán, chứ không đặt ra nghĩa vụ phải có sự đồng ý của đồng chủ sở hữu đối với các hình thức chuyển quyền khác. Điều này có thật sự hợp lý khi một trong những nguyên tắc được quy định tại Khoản 2 Điều 29 Luật HN&GĐ năm 2014 là vợ, chồng có nghĩa vụ bảo đảm điều kiện để đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình? Trong trường hợp, giả sử một bên tặng cho tài sản chung là chiếc ô tô – phương tiện đi lại hoặc để tham gia lao động của một trong hai bên vợ, chồng thì sẽ ảnh hưởng đến điều kiện sinh hoạt hoặc nguồn thu nhập của gia đình.

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

Đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chỉ có thể là những tài sản được pháp luật cho phép lưu thông, bao gồm cả tài sản tự do lưu thông và tài sản hạn chế lưu thông. Đối với tài sản tự do lưu thông, vợ chồng có toàn quyền định đoạt mà không bị hạn chế; còn khi chuyển quyền đối với tài sản thuộc diện hạn chế lưu thông thì phải tuân thủ các điều kiện cụ thể mà pháp luật quy định, chẳng hạn trường hợp chuyển nhượng ngoại tệ. Ngược lại, những tài sản thuộc nhóm cấm lưu thông như ma túy, vũ khí quân dụng hay động vật hoang dã quý hiếm không thể trở thành đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu. Nếu các bên vẫn tiến hành giao dịch thì hợp đồng sẽ bị tuyên vô hiệu tuyệt đối và không làm phát sinh bất kỳ hiệu lực pháp lý nào đối với cả bên chuyển quyền lẫn bên nhận quyền.

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

Đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng phải là tài sản không có tranh chấp về quyền sở hữu, nhằm bảo đảm sự minh bạch và an toàn pháp lý cho bên nhận quyền. Tranh chấp trong trường hợp này có thể phát sinh giữa vợ chồng với người thứ ba hoặc ngay giữa vợ và chồng với nhau. Trong đó, tranh chấp giữa vợ chồng với người thứ ba có thể phát sinh khi người thứ ba cho rằng mình mới là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản hoặc có quyền, lợi ích liên quan trực tiếp đến tài sản, như tranh chấp về quyền sở hữu do thừa kế, tặng cho, góp vốn, chuyển nhượng hoặc do yêu cầu xác lập quyền sở hữu đối với tài sản. Bên cạnh đó, tranh chấp cũng có thể phát sinh giữa vợ chồng với các thành viên khác trong gia đình hoặc với đồng chủ sở hữu khác khi có căn cứ cho rằng tài sản đang được xác định là tài sản chung của vợ chồng thực chất còn thuộc quyền sở hữu của chủ thể khác. Đối với quan hệ giữa vợ và chồng, tranh chấp thường tập trung vào việc xác định tài sản là tài sản chung hay tài sản riêng, phạm vi quyền sở hữu của mỗi bên hoặc việc một bên có hay không có quyền đưa tài sản vào giao dịch. Trong tất cả các trường hợp này, quyền sở hữu đối với tài sản đều chưa được xác định một cách chắc chắn, dẫn đến việc chủ thể chuyển quyền chưa có căn cứ pháp

---

[135] Dương Quỳnh Hoa (chủ biên, 2023), *Giới hạn quyền sở hữu theo pháp luật dân sự Việt Nam*, Nxb. Khoa học xã hội, Hà Nội, tr. 367

[136] Nguyễn Minh Oanh (2018), *Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại*, tr. 188

lý rõ ràng để thực hiện quyền định đoạt đối với tài sản. Đặc biệt, tranh chấp giữa vợ và chồng về việc xác định tài sản là chung hay riêng là đặc điểm riêng biệt so với các hợp đồng chuyển quyền sở hữu thông thường khác, khi một bên cho rằng tài sản thuộc sở hữu riêng của mình và không đồng ý để đưa vào giao dịch. Như vậy, tài sản đang trong tình trạng có tranh chấp quyền sở hữu, tức là có từ hai chủ thể trở lên cùng đưa ra yêu cầu công nhận quyền sở hữu thì tài sản đó sẽ không thể trở thành đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

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*

Trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, điều kiện bắt buộc là tài sản đưa vào giao dịch phải không có tranh chấp về quyền sở hữu, nhằm bảo đảm tính minh bạch và sự an toàn pháp lý cho bên nhận. Tranh chấp có thể phát sinh giữa vợ chồng với người thứ ba, hoặc thậm chí giữa chính vợ và chồng. Điểm đặc thù ở đây là tranh chấp giữa hai vợ chồng về việc xác định tài sản thuộc khối tài sản chung hay tài sản riêng. Tình huống này chỉ có thể phát sinh trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng mà các hợp đồng chuyển quyền sở hữu thông thường khác ít khi gặp phải, khi một bên khẳng định đó là tài sản riêng và phản đối việc đem giao dịch. Vì vậy, tài sản đang có tranh chấp quyền sở hữu, tức tồn tại từ hai chủ thể trở lên cùng yêu cầu được công nhận quyền sở hữu, sẽ không được xác định là đối tượng hợp pháp của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung vợ chồng.

** 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*

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

Theo quy định tại Điều 160 Luật Nhà ở năm 2023, đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là nhà ở thì phải đáp ứng rất nhiều các điều kiện về giấy tờ pháp lý, tình trạng tranh chấp, thời hạn sở hữu, các biện pháp hạn chế, quyết định thu hồi… Liên quan đến NƠXH, Luật Nhà ở năm 2023 đã có quy định chặt chẽ về đối tượng và giao dịch nhà ở xã hội nhằm đảm bảo mục tiêu chính sách. Để ngăn đầu cơ, Điều 89 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 42 Nghị định 100/2024/NĐ - CP cấm chuyển nhượng NƠXH trong 05 năm kể từ khi thanh toán hết tiền; nếu chuyển nhượng, chỉ được bán lại cho chủ đầu tư hoặc người thuộc diện NƠXH với giá gốc. Quy định này hợp lý nhằm đảm bảo NƠXH đến đúng người cần, tránh mua bán trục lợi, đặc biệt khi nguồn cung khan hiếm. Tuy nhiên, thời hạn cấm chuyển nhượng 05 năm gây bất tiện khi hoàn cảnh người sở hữu thay đổi, như chuyển công tác hoặc cần tiền gấp. Họ không còn nhu cầu sử dụng nhà nhưng không thể bán nhà để chuyển sang loại nhà ở phù hợp, dẫn đến khó khăn tài chính hoặc nhà bị bỏ trống, gây lãng phí. Việc chỉ được bán lại cho chủ đầu tư hoặc người thuộc diện NƠXH cũng khó thực hiện nếu thiếu người mua hoặc chủ đầu tư từ chối mua lại.

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

Theo quy định tại Điều 45 Luật Đất đai 2024, đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất thì phải đáp ứng các điều kiện về giấy tờ pháp lý, tình trạng tranh chấp, các biện pháp hạn chế, thời hạn, nghĩa vụ tài chính… Tuy nhiên, những quy định này vẫn bộc lộ một số hạn chế như sau:

(1) Không rõ thời điểm xác định điều kiện liên quan đến đối tượng của hợp đồng mà người sử dụng đất, chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người sử dụng đất phải đáp ứng. Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 đã quy định nhiều điều kiện liên quan đến đối tượng của hợp đồng mà các chủ thể tham gia giao dịch phải đáp ứng nhưng không quy định cụ thể thời điểm xác định các điều kiện đó. Trong thực tiễn, quá trình chuyển quyền sở hữu tài sản nói chung và chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng thường trải qua nhiều giai đoạn. Tuy nhiên, pháp luật không xác định rõ ràng rằng các điều kiện như "không có tranh chấp", "không bị kê biên" hay "trong thời hạn sử dụng đất" sẽ được kiểm tra tại thời điểm nào.

(2) Yêu cầu quá nghiêm ngặt mà việc thực hiện nghĩa vụ tài chính. Quy định tại Khoản 5 Điều 45 Luật Đất đai 2024 về việc "phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất" thể hiện tính nghiêm minh của pháp luật nhưng lại thiếu tính linh hoạt cần thiết, đặc biệt khi áp dụng vào hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Trong nhiều trường hợp, vợ chồng sử dụng đất đã được các cơ quan có thẩm quyền cho phép gia hạn nghĩa vụ tài chính một cách hợp pháp do những lý do khách quan như thiên tai, dịch bệnh, hoặc theo các chính sách hỗ trợ của Nhà nước. Tại thời điểm này, việc yêu cầu vợ chồng phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước hạn mới được chuyển quyền sở hữu tài sản chung trở nên bất hợp lý và mâu thuẫn với chính các quyết định gia hạn đã được cấp phép.

(3) Thiếu quy định về kê biên để chấp hành quyết định hành chính. Điểm c Khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai 2024 chỉ quy định điều kiện "Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự", nhưng lại không đề cập đến trường hợp kê biên để chấp hành quyết định hành chính đối với tài sản chung của vợ chồng. Đây là một thiếu sót đáng kể khi so sánh với quy định tương tự trong điểm d Khoản 1 Điều 160 Luật Nhà ở 2023, nơi đã quy định đầy đủ cả hai trường hợp kê biên: để bảo đảm thi hành án và để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Điều này tạo ra sự không thống nhất trong việc xử lý các loại tài sản khác nhau thuộc tài sản chung của vợ chồng.

Với CĐTS theo luật định, căn cứ xác định tài sản chung được quy định tại Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; với CĐTS theo thỏa thuận, phạm vi tài sản chung phụ thuộc nội dung thỏa thuận theo Điều 48 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 và hướng dẫn tại Nghị định 126/2014/NĐ-CP. Về mặt kỹ thuật hợp đồng, điều khoản đối tượng nên thể hiện rõ: tài sản thuộc khối tài sản chung nào; giấy tờ chứng minh/căn cứ hình thành; và tình trạng đăng ký đứng tên (đứng tên một người hay cả hai). Việc "đặt đúng nhãn pháp lý" cho đối tượng không chỉ có ý nghĩa mô tả, mà còn là cơ sở để đánh giá thẩm quyền định đoạt và hiệu lực giao dịch nếu phát sinh tranh chấp nội bộ vợ chồng hoặc tranh chấp với người thứ ba.

Ở bình diện so sánh, pháp luật Pháp cho thấy nội dung của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng còn bị chi phối bởi tính chất đặc biệt của chính đối tượng được định đoạt. Theo Điều 215 BLDS Pháp, một bên không được đơn phương định đoạt các quyền bảo đảm nơi ở của gia đình và đồ đạc trong đó[137]; còn theo Điều 1424 BLDS Pháp, việc chuyển nhượng hoặc xác lập vật quyền đối với một số tài sản chung có giá trị lớn và ý nghĩa kinh tế - pháp lý chỉ được thực hiện khi có sự đồng ý của

[137] Đại sứ quán Pháp tại Việt Nam (2018), Bản dịch BLDS Pháp, tr. 61, 62

người kia[138]. Trong khi đó, Điều 301 BLDS Trung Quốc cho thấy, ở cấp độ kỹ thuật vật quyền, việc định đoạt tài sản thuộc sở hữu chung cũng bị ràng buộc bởi cơ chế đồng ý của các đồng chủ sở hữu theo mức độ tương ứng với hình thức sở hữu chung[139]. Vì vậy, khi xem xét nội dung và đối tượng của hợp đồng trong trường hợp tài sản chung của vợ chồng, cần nhấn mạnh rằng không phải mọi tài sản hợp pháp đều có thể được định đoạt theo cùng một cơ chế; trái lại, tính chất của tài sản có thể làm phát sinh những điều kiện nội dung nghiêm ngặt hơn nhằm bảo vệ lợi ích gia đình và trật tự giao dịch.

Đặc thù thứ hai, về 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. Ở hợp đồng dân sự thông thường, hợp đồng chủ yếu bị ràng buộc bởi ý chí các bên. Nhưng với hợp đồng chuyển quyền tài sản chung, ý chí đó còn chịu sức nặng của nguyên tắc bảo đảm điều kiện đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình và nghĩa vụ tương trợ trong hôn nhân (thể hiện trong các nguyên tắc chung của Luật HN&GĐ năm 2014, trong đó có Khoản 2 Điều 29). Vì vậy, trong thực tiễn soạn thảo, các bên thường phải dự liệu thêm điều khoản về: mục đích chuyển quyền; cách thức sử dụng khoản tiền/giá trị thu được (nếu là giao dịch có đền bù); và cơ chế xác nhận/đồng thuận của cả hai đối với các quyết định có thể ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống gia đình. Đây là điểm làm "dày" nội dung hợp đồng chuyển quyền tài sản chung so với hợp đồng chuyển quyền tài sản thông thường.

2.1.4. Hình thức xác lập

Trong khoa học pháp lý, hình thức của hợp đồng được hiểu là cách thức thể hiện ra bên ngoài sự thỏa thuận và thống nhất ý chí của các bên, qua đó ghi nhận và công bố nội dung giao dịch. Dưới góc độ pháp luật thực định, hình thức của hợp đồng là một trong những yếu tố cấu thành giao dịch dân sự, được quy định trực tiếp tại khoản 1 Điều 119 BLDS năm 2015. Đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, vấn đề hình thức không chỉ có ý nghĩa chung như đối với các hợp đồng dân sự khác, mà còn gắn chặt với đặc điểm của chủ thể, đối tượng tài sản và yêu cầu kiểm soát việc định đoạt tài sản chung trong quan hệ hôn nhân. Do đó, việc xem xét hình thức của loại hợp đồng này không thể tách rời khỏi bản chất pháp lý của tài sản chung của vợ chồng và yêu cầu bảo đảm sự tham gia hợp pháp của cả hai vợ chồng trong giao dịch.

Hợp đồng cũng là một loại giao dịch nên khi pháp luật không quy định loại hợp đồng đó phải được giao kết bằng một hình thức nhất định thì hai bên có thể thỏa thuận chọn hình thức thể hiện của hợp đồng[140]. Theo khoản 1 Điều 119 BLDS năm 2015, giao dịch dân sự có thể được xác lập bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể. Quy định này cũng được áp dụng đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Tuy nhiên, khác với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản thông thường, việc lựa chọn hình thức đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không chỉ phụ thuộc vào loại tài sản và loại hợp đồng, mà còn chịu ảnh hưởng bởi yêu cầu phải nhận diện được sự tham gia của chủ thể có quyền định đoạt tài sản chung. Nói cách khác, trong loại hợp đồng này, hình thức không chỉ là phương tiện ghi nhận giao dịch, mà còn là căn cứ quan trọng để kiểm chứng tính hợp pháp của việc chuyển quyền sở hữu.

---

[138] Đại sứ quán Pháp tại Việt Nam (2018), Bản dịch BLDS Pháp, tr. 319

[139] Nguyễn Thành Trân (chủ biên, 2025), BLDS Cộng hòa nhân dân Trung Hoa (Bản dịch, khảo cứu và đối chiếu thuật ngữ), Nxb. Thế giới, tr. 84

[140] Tưởng Duy Lượng (2015), *Pháp luật Dân sự và thực tiễn xét xử (tái bản lần thứ tư có sửa chữa, bổ sung)*, Nxb. Chính trị quốc gia, tr. 236

Trên cơ sở đó, hình thức của hợp đồng được phân tích như sau:

** Hình thức bằng lời nói*

Theo khoản 1 Điều 119 BLDS năm 2015, trong trường hợp pháp luật không quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng hình thức nhất định thì giao dịch có thể được xác lập bằng lời nói. đây là hình thức đơn giản nhất của giao dịch dân sự và được pháp luật thừa nhận khi không có quy định bắt buộc phải lập thành văn bản. Trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, hình thức này chỉ có thể phù hợp trong những trường hợp đối tượng của hợp đồng là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu, có giá trị không lớn, được chuyển giao ngay và thường gắn với nhu cầu sinh hoạt thông thường của vợ chồng, gia đình. Chẳng hạn, việc vợ hoặc chồng sử dụng tài sản chung là tiền hoặc tài sản tiêu dùng để mua bán, trao đổi các vật dụng phục vụ nhu cầu thiết yếu có thể được xác lập bằng lời nói. Tuy nhiên, ngay trong trường hợp này, tính đặc thù của tài sản chung của vợ chồng vẫn đặt ra một giới hạn quan trọng: không phải mọi giao dịch bằng lời nói do một bên thực hiện đều mặc nhiên được coi là hợp pháp. Nếu giao dịch vượt quá phạm vi nhu cầu thiết yếu của gia đình hoặc liên quan đến tài sản mà pháp luật hoặc bản chất của quan hệ tài sản đòi hỏi phải có sự thể hiện rõ ràng hơn về ý chí của cả hai vợ chồng, thì hình thức lời nói sẽ không còn là phương thức phù hợp để bảo đảm an toàn pháp lý. Vì vậy, đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, hình thức bằng lời nói có phạm vi áp dụng hẹp hơn nhiều so với hợp đồng dân sự thông thường.

** Hình thức bằng hành vi cụ thể*

Cũng theo Khoản 1 Điều 119 BLDS năm 2015, giao dịch dân sự có thể được xác lập bằng hành vi cụ thể, khi hành vi đó thể hiện rõ ý chí của chủ thể trong việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự. Trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, hình thức này có thể xuất hiện khi việc chuyển giao tài sản và tiếp nhận tài sản đồng thời thể hiện nội dung thỏa thuận giữa các bên. Trên thực tế, hình thức này thường được nhận diện trong các giao dịch liên quan đến tiền, tài sản tiêu dùng hoặc động sản thông thường, chẳng hạn như việc giao tiền, giao tài sản và bên nhận tiếp nhận, sử dụng mà không có sự phản đối. Tuy nhiên, trong trường hợp tài sản là tài sản chung của vợ chồng, việc xác lập hợp đồng bằng hành vi cụ thể làm phát sinh một vấn đề pháp lý phức tạp hơn, đó là hành vi của một bên vợ hoặc chồng có đủ để phản ánh ý chí định đoạt tài sản chung hay không. Nếu chỉ căn cứ vào việc giao tài sản trên thực tế mà không làm rõ phạm vi đại diện, mục đích giao dịch và tính chất của tài sản, thì rất dễ dẫn đến nhầm lẫn giữa hành vi sử dụng tài sản chung thông thường với hành vi định đoạt làm chuyển quyền sở hữu. Do đó, đối với loại hợp đồng này, hình thức bằng hành vi cụ thể chỉ thực sự có ý nghĩa trong những trường hợp giao dịch đơn giản, tài sản không phải đăng ký và hoàn cảnh giao dịch cho phép suy đoán hợp lý về sự đồng thuận trong quan hệ vợ chồng.

** Hình thức bằng văn bản*

Trong ba hình thức được pháp luật thừa nhận, hình thức bằng văn bản có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Về phương diện chung, văn bản là phương thức thể hiện giao dịch có khả năng ghi nhận rõ nhất chủ thể, đối tượng, nội dung và quyền, nghĩa vụ của các bên. Nhưng đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, giá trị của văn bản còn thể hiện ở chỗ nó tạo ra cơ sở trực tiếp để xác định ai là người tham gia giao dịch, giao dịch được xác lập với nội dung gì, tài sản được chuyển quyền là tài sản nào, và trong nhiều trường

hợp, có hay không sự tham gia hoặc xác nhận của cả hai vợ chồng. Chính vì vậy, hình thức văn bản không chỉ có ý nghĩa về chứng cứ, mà còn là phương tiện pháp lý quan trọng để kiểm soát việc định đoạt tài sản chung.

Đối với nhiều loại tài sản là đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, đặc biệt là quyền sử dụng đất, nhà ở, bất động sản khác hoặc tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, pháp luật không chỉ yêu cầu hợp đồng phải lập thành văn bản mà còn đòi hỏi phải tuân thủ các thủ tục tiếp theo như công chứng, chứng thực hoặc đăng ký. Trong những trường hợp này, tính đặc thù của tài sản chung của vợ chồng càng làm cho hình thức văn bản trở nên cần thiết. Bởi lẽ, việc tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng đồng nghĩa với việc giao dịch không chỉ cần xác lập rõ nội dung chuyển quyền, mà còn cần bảo đảm khả năng kiểm tra sự tham gia của người có quyền đối với tài sản. Nếu hợp đồng chỉ được xác lập bằng lời nói hoặc hành vi cụ thể trong khi tài sản là bất động sản hoặc tài sản phải đăng ký, thì không chỉ vi phạm yêu cầu về hình thức của pháp luật chuyên ngành, mà còn làm suy giảm khả năng bảo vệ quyền lợi của người phối ngẫu còn lại và của người thứ ba có liên quan.

Một vấn đề cần nhấn mạnh là, trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, hình thức văn bản có ý nghĩa nổi bật trong việc phân định giữa vấn đề hình thức của giao dịch với vấn đề ý chí của chủ thể. Việc hợp đồng có chữ ký của cả hai vợ chồng, hoặc được một bên xác lập trên cơ sở ủy quyền hợp pháp, trước hết là dấu hiệu quan trọng để chứng minh giao dịch đã được xác lập đúng chủ thể. Tuy nhiên, đây không phải là toàn bộ nội dung của vấn đề hình thức. Nói cách khác, không nên đồng nhất yêu cầu về sự thỏa thuận của vợ chồng với hình thức của hợp đồng theo nghĩa pháp lý chặt chẽ. Sự đồng ý của cả hai vợ chồng thuộc về điều kiện chủ thể và ý chí của giao dịch; còn việc giao dịch được thể hiện bằng lời nói, hành vi cụ thể hay văn bản mới là vấn đề của hình thức. Dù vậy, trong thực tiễn áp dụng pháp luật, hai vấn đề này có mối liên hệ rất chặt chẽ, bởi hình thức văn bản thường là phương tiện rõ nhất để chứng minh sự tham gia và sự thống nhất ý chí của các chủ thể có quyền đối với tài sản chung.

Bên cạnh đó, cũng cần phân biệt giữa hình thức của hợp đồng với các thủ tục pháp lý đi kèm giao dịch. Đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, đặc biệt là hợp đồng liên quan đến bất động sản, công chứng, chứng thực và đăng ký có thể được pháp luật quy định như điều kiện cần thiết để giao dịch được công khai hóa hoặc để quyền của bên nhận chuyển quyền được xác lập, ghi nhận hoặc có hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Vì vậy, không phải trong mọi trường hợp công chứng, chứng thực hoặc đăng ký đều được coi là bản thân hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, xét trong tổng thể cơ chế xác lập giao dịch, các thủ tục này có vai trò rất quan trọng, bởi chúng làm tăng tính an toàn pháp lý cho giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, hạn chế rủi ro từ việc một bên tự ý định đoạt tài sản hoặc từ việc không xác định rõ phạm vi quyền đối với tài sản.

Từ các phân tích trên có thể thấy rằng, về mặt pháp lý, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có thể được xác lập bằng lời nói, bằng hành vi cụ thể hoặc bằng văn bản theo khoản 1 Điều 119 BLDS năm 2015. Tuy nhiên, do đặc thù của chủ thể và đối tượng tài sản, việc áp dụng các hình thức này không mang ý nghĩa ngang nhau. Hình thức bằng lời nói và bằng hành vi cụ thể chỉ thích hợp trong phạm vi hẹp, chủ yếu đối với động sản thông thường, có giá trị không lớn và gắn với nhu cầu sinh hoạt hoặc giao dịch đơn giản. Ngược lại, hình thức bằng văn bản giữ vai trò trung tâm trong việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, bởi đây

là hình thức có khả năng bảo đảm rõ nhất tính hợp pháp của giao dịch, khả năng kiểm tra chủ thể định đoạt và mức độ an toàn pháp lý cho các bên cũng như cho người thứ ba. Chính vì vậy, khi xem xét hình thức xác lập của loại hợp đồng này, không thể chỉ dừng ở quy định chung về hình thức giao dịch dân sự, mà phải đặt nó trong mối quan hệ với đặc điểm pháp lý của tài sản chung của vợ chồng và yêu cầu kiểm soát việc định đoạt tài sản trong quan hệ hôn nhân. Ngoài ra, bối cảnh chuyển đổi số cũng làm thay đổi phương thức thực hiện các thủ tục công chứng và đăng ký đi kèm hình thức của hợp đồng. Việc hình thành cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu hộ tịch điện tử cùng cơ chế kết nối, chia sẻ dữ liệu bắt buộc giữa các cơ quan nhà nước theo Nghị định số 278/2025/NĐ-CP tạo điều kiện xác thực tư cách đồng chủ sở hữu và tình trạng hôn nhân của người xác lập giao dịch bằng dữ liệu, thay vì suy đoán từ nội dung Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, Khoản 2 Điều 34 Luật HN&GĐ năm 2014 vẫn cho phép Giấy chứng nhận chỉ ghi tên một bên vợ hoặc chồng, trong khi pháp luật hiện hành chưa buộc cơ quan đăng ký phải đối chiếu dữ liệu dân cư và hộ tịch khi cấp Giấy chứng nhận. Năng lực kỹ thuật của hạ tầng số vì thế chưa được chuyển hóa thành yêu cầu pháp lý tương ứng trong khâu công khai hóa quyền sở hữu chung.

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 là một trong những điều kiện có ý nghĩa quyết định đối với hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Theo điểm a khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015, chủ thể tham gia giao dịch dân sự phải có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch được xác lập. Tuy nhiên, đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, điều kiện này cần được hiểu theo nghĩa chặt chẽ hơn, bởi giao dịch không chỉ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự thông thường mà còn trực tiếp tác động đến khối tài sản chung trong quan hệ hôn nhân.

Đối với bên chuyển quyền, điều kiện chủ thể trước hết đòi hỏi người tham gia giao dịch phải là người có quyền định đoạt đối với tài sản được chuyển quyền. Yêu cầu này không chỉ đặt ra ở phương diện năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự của từng cá nhân, mà còn gắn với tư cách pháp lý của vợ chồng đối với tài sản chung. Nói cách khác, trong loại hợp đồng này, không phải cứ là vợ hoặc chồng thì đương nhiên có quyền đơn phương xác lập giao dịch, mà quyền xác lập hợp đồng còn phụ thuộc vào việc pháp luật có cho phép một bên tự mình định đoạt hay phải có sự tham gia, đồng ý của cả hai vợ chồng. Do đó, khi xem xét điều kiện chủ thể, cần đặt vấn đề trong mối liên hệ với quyền định đoạt tài sản chung theo Luật Hôn nhân và gia đình.

Từ góc độ hiệu lực của hợp đồng, điểm cốt lõi không phải là xác định ai là người trực tiếp ký kết, mà là xác định người ký kết có đủ tư cách pháp lý để làm phát sinh hiệu lực đối với khối tài sản chung hay không. Trong trường hợp pháp luật yêu cầu phải có sự thỏa thuận của cả hai vợ chồng, việc chỉ một bên tham gia giao dịch mà không có căn cứ đại diện hợp pháp sẽ dẫn đến việc chủ thể xác lập hợp đồng không đáp ứng điều kiện có hiệu lực. Khi đó, vấn đề không đơn thuần là thiếu một thủ tục biểu hiện ý chí, mà là thiếu chính chủ thể có quyền định đoạt theo yêu cầu của pháp luật. Ngược lại, nếu một bên tham gia giao dịch trên cơ sở đại diện hợp pháp cho bên còn lại, thì điều kiện

chủ thể vẫn được bảo đảm, vì sự tham gia đó được pháp luật thừa nhận là sự tham gia hợp lệ của người có quyền đối với tài sản chung.

Điều kiện chủ thể còn đòi hỏi vợ, chồng phải có năng lực hành vi dân sự phù hợp tại thời điểm xác lập hợp đồng. Yêu cầu này đặc biệt có ý nghĩa trong các trường hợp một bên vợ hoặc chồng bị mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc là người có khó khăn trong nhận thức và làm chủ hành vi. Trong những trường hợp đó, hợp đồng chỉ có thể có hiệu lực nếu được xác lập thông qua người đại diện theo pháp luật hoặc người giám hộ đúng quy định. Nếu giao dịch được xác lập bởi người không có đủ khả năng nhận thức, làm chủ hành vi mà không có cơ chế đại diện hợp pháp thay thế, thì điều kiện chủ thể không được bảo đảm, từ đó ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu lực của hợp đồng. Vì vậy, trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, việc xem xét điều kiện chủ thể không thể tách rời việc xem xét khả năng nhận thức, khả năng làm chủ hành vi và cơ chế đại diện trong từng trường hợp cụ thể.

Đối với bên nhận chuyển quyền, điều kiện chủ thể cũng phải được bảo đảm tương ứng. Bên nhận chuyển quyền phải là chủ thể có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự phù hợp để xác lập, thực hiện giao dịch. Trường hợp bên nhận là cá nhân chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, hợp đồng phải được xác lập thông qua người đại diện hợp pháp. Trường hợp bên nhận là pháp nhân, điều kiện chủ thể được bảo đảm khi người giao kết hợp đồng là người đại diện đúng thẩm quyền và đúng phạm vi đại diện. Mặc dù bên nhận chuyển quyền không phải là chủ thể định đoạt tài sản chung của vợ chồng, nhưng việc không bảo đảm điều kiện chủ thể ở phía bên nhận vẫn có thể làm cho hợp đồng không đáp ứng yêu cầu có hiệu lực theo quy định chung của pháp luật dân sự.

Có thể thấy, trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, điều kiện chủ thể không chỉ được đánh giá ở phương diện năng lực chung của các bên tham gia giao dịch, mà còn phải được xem xét trong mối liên hệ với quyền định đoạt đối với tài sản chung và cơ chế đại diện hợp pháp. Chính đặc điểm này làm cho điều kiện chủ thể trong loại hợp đồng này mang tính phức tạp hơn so với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản thông thường. Nếu thiếu năng lực chủ thể hoặc thiếu quyền định đoạt hợp pháp đối với tài sản chung, hợp đồng không đáp ứng điều kiện có hiệu lực và có thể bị tuyên vô hiệu theo quy định của pháp luật.

2.2.1.2. Về điều kiện ý chí tự nguyện

Tự nguyện được hiểu là có sự tự do ý chí và tự do bày tỏ ý chí ra bên ngoài, có sự thống nhất giữa ý chí và bày tỏ ý chí[141]. Theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015 thì: "Chủ thể tham gia giao dịch phải hoàn toàn tự nguyện". Chủ thể tham gia giao dịch phải hoàn toàn tự nguyện, nghĩa là ý chí phải được hình thành và biểu đạt mà không chịu bất kỳ sự đe dọa, cưỡng ép, lừa dối hay các yếu tố ngoại cảnh làm sai lệch mong muốn thực sự của các bên. Điều kiện này không chỉ bảo vệ nguyên tắc tự do hợp đồng mà còn đảm bảo tính công bằng và ổn định của quan hệ dân sự. Tuy nhiên, khi áp dụng vào hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, theo quan điểm của NCS, ý chí tự nguyện không chỉ được hiểu là ý chí giữa vợ chồng và bên nhận chuyển quyền mà còn là ý chí của vợ và chồng phải thống nhất ý chí với nhau về việc chuyển quyền. Theo logic đó, điều kiện tự nguyện trong hợp đồng chuyển quyền

[141] Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình Luật Dân sự - Tập II*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr. 220

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. Bởi đây là yêu cầu pháp lý tất yếu phát sinh từ bản chất đồng sở hữu đối với khối tài sản chung của vợ chồng. Sự thống nhất ý chí này phải diễn ra ở giai đoạn chuẩn bị trước khi ký kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu. Cần nhấn mạnh rằng, giai đoạn "chuẩn bị trước khi ký kết" được đề cập ở trên chỉ là sự thống nhất ý chí trong nội bộ chủ thể đồng sở hữu (vợ chồng) nhằm xác lập quyền định đoạt hợp pháp đối với tài sản chung. Về bản chất, đây là điều kiện tiền đề của tư cách chủ thể ký kết, chứ chưa phải quá trình thương lượng để hình thành nội dung hợp đồng với bên còn lại. Chỉ khi các chủ thể bước vào việc trao đổi và đi đến thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ dân sự với nhau thì mới có thể đặt vấn đề về giai đoạn "tiền hợp đồng" theo nghĩa của pháp luật hợp đồng[142].

Trong CĐTS của vợ chồng theo luật định, yêu cầu này được thể hiện một cách tập trung tại Khoản 1 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014, theo đó việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung "do vợ chồng thỏa thuận". Quy định này không chỉ khẳng định nguyên tắc bình đẳng giữa vợ và chồng trong việc định đoạt tài sản chung, mà còn xác lập sự thống nhất ý chí như một điều kiện nền tảng bảo đảm tính hợp pháp của mọi giao dịch liên quan đến khối tài sản này. Tuy nhiên, hình thức của thỏa thuận này là gì thì chưa được điều luật đề cập.

Nếu không có sự thống nhất ý chí giữa vợ và chồng, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung có thể bị tuyên bố vô hiệu theo Điều 117 BLDS năm 2015, dẫn đến hậu quả pháp lý như hoàn trả tài sản, bồi thường thiệt hại theo Điều 131 BLDS, và có thể ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba thiện chí (theo Điều 133 BLDS). Trong thực tiễn, nếu không thống nhất, bên bị ảnh hưởng có thể yêu cầu Tòa án can thiệp để tuyên bố vô hiệu, nhưng cần chứng minh sự thiếu tự nguyện hoặc vi phạm quy định về thống nhất ý chí. Đối với những giao dịch có khả năng tác động trực tiếp và đáng kể đến sự ổn định vật chất của gia đình cũng như quyền, lợi ích hợp pháp của đồng chủ sở hữu còn lại, pháp luật còn thiết lập một cơ chế kiểm soát chặt chẽ hơn đối với phương thức biểu đạt ý chí. Cụ thể, Khoản 2 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014 yêu cầu việc định đoạt tài sản chung là bất động sản, động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc tài sản là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng. Trong những trường hợp này, sự tự nguyện của các bên không chỉ được nhận diện ở việc thống nhất trong việc xác lập và thực hiện hợp đồng, mà còn được ràng buộc bởi hình thức pháp lý bắt buộc do luật định, qua đó chuyển hóa sự thống nhất ý chí của vợ chồng thành một điều kiện cấu thành tính hợp lệ của hành vi định đoạt. Nếu không có văn bản thỏa thuận này, hợp đồng có thể bị vô hiệu ngay từ đầu, và bên không thống nhất có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền lợi. Mặc dù so với Khoản 1 Điều 35, Khoản 2 Điều 35 đã yêu cầu hình thức của thoả thuận là văn bản, nhưng văn bản này có cần phải công chứng hay cần công khai với bên nhận chuyển quyền…cũng chưa được hướng dẫn một cách cụ thể.

Bên cạnh CĐTS theo luật định, trong CĐTS của vợ chồng theo thỏa thuận, yêu cầu về sự thống nhất ý chí trong định đoạt tài sản chung tiếp tục được khẳng định, song

---

[142] Lê Trường Sơn (2016), *Giai đoạn tiền hợp đồng trong pháp luật Việt Nam*, Nxb. Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam, TP. Hồ Chí Minh, tr. 5

được cụ thể hóa theo nội dung và phạm vi thỏa thuận mà vợ chồng đã xác lập. Theo đó, thỏa thuận về CĐTS của vợ chồng – với tư cách là "luật riêng" điều chỉnh quan hệ tài sản giữa hai bên, có thể quy định chi tiết về chủ thể có quyền định đoạt, phương thức định đoạt, cũng như điều kiện, hình thức thể hiện sự đồng thuận khi xác lập các giao dịch liên quan đến tài sản chung. Trong trường hợp này, việc đánh giá tính tự nguyện và sự thống nhất ý chí của vợ chồng không chỉ dựa trên các quy định chung của Luật HN&GĐ, mà còn phải đặt trong khuôn khổ các cam kết đã được vợ chồng thỏa thuận một cách hợp pháp trước đó. Tuy nhiên, dù được thiết kế linh hoạt hơn, các thỏa thuận này vẫn không thể làm suy giảm hoặc loại trừ hoàn toàn yêu cầu về sự đồng thuận của cả hai vợ chồng trong việc định đoạt tài sản chung, đặc biệt đối với những giao dịch có nguy cơ xâm hại nghiêm trọng đến lợi ích của gia đình hoặc của một bên vợ, chồng[143].

Để nghiên cứu các trường hợp đặc biệt liên quan đến sự thống nhất ý chí này, cần xem xét tình huống một bên vợ/chồng xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung mà bên còn lại không có ý kiến, không có ủy quyền, nhưng cũng không phản đối ban đầu. Sau khi hợp đồng đã được giao kết với người thứ ba, bên vợ/chồng mới có yêu cầu thì giải quyết như thế nào? Trong trường hợp này, theo quan điểm của NCS, cần áp dụng quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 142 BLDS năm 2015 về trường hợp người đại diện không có quyền đại diện: "b) Người được đại diện biết mà không phản đối trong một thời hạn hợp lý". Nếu bên còn lại biết về giao dịch nhưng không phản đối kịp thời (trong thời hạn hợp lý, thường dựa trên hoàn cảnh cụ thể và có thể do Tòa án đánh giá), thì có thể coi hành vi xác lập hợp đồng là được ngầm thừa nhận, dẫn đến hợp đồng vẫn có hiệu lực pháp lý, và bên phản đối muộn có thể không được chấp nhận yêu cầu vô hiệu. Thậm chí, nếu không có văn bản ủy quyền của vợ/chồng, nhưng có bằng chứng về sự im lặng (không phản đối) trong thời hạn hợp lý, giao dịch vẫn có thể được bảo vệ để đảm bảo ổn định quan hệ dân sự và quyền lợi của người thứ ba thiện chí. Tuy nhiên, nếu chứng minh được rằng sự im lặng không phải là tự nguyện (ví dụ: do áp lực gia đình hoặc thiếu thông tin đầy đủ), thì hợp đồng có thể bị vô hiệu, và Tòa án sẽ xem xét hoàn trả tài sản hoặc bồi thường theo Điều 131 BLDS năm 2015. Đây là vấn đề tranh chấp điển hình, đòi hỏi phân tích sâu về bằng chứng ý chí tự nguyện và thời hạn hợp lý để tránh lạm dụng.

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. Theo đó, ý chí của các bên tham gia giao dịch phải được hình thành và thể hiện trong trạng thái không bị đe dọa, cưỡng ép, lừa dối hoặc chịu sự chi phối bởi các yếu tố làm sai lệch ý chí tự do khi xác lập hợp đồng. Tuy nhiên, theo quan điểm của NCS, việc bảo đảm điều kiện về sự tự nguyện trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không thể tách rời khỏi cơ chế ghi nhận và bảo đảm sự thống nhất ý chí giữa vợ và chồng (đối với những hợp đồng buộc phải có sự thoả thuận của vợ chồng). Trong trường hợp một bên vợ hoặc chồng xác lập giao dịch thì phải thông qua cơ chế giám hộ, đại diện. Điều này hoàn toàn phù hợp khi Luật HN&GĐ năm 2014 đã thiết lập khuôn khổ pháp lý cho quan hệ đại diện giữa vợ và chồng tại Điều 24, 25, 26 theo đó việc đại diện có thể được xác lập theo pháp luật, theo ủy quyền hoặc theo quyết định của Tòa án. Trên cơ sở đó, trong trường hợp một bên vợ hoặc chồng giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài

[143] Xem Điều 28, 29, 30, 31, 32 Luật HN&GĐ năm 2014

sản chung với tư cách đại diện cho bên còn lại, thì tính tự nguyện của giao dịch không chỉ phụ thuộc vào hình thức biểu đạt ý chí giữa bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền, mà phụ thuộc vào tính chất giám hộ hoặc đại diện hoặc giữa vợ chồng tại thời điểm giao kết hợp đồng.

2.2.1.3. Về điều kiện mục đích và nội dung

Theo điểm c khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015, giao dịch dân sự chỉ có hiệu lực khi mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, đây không phải là điều kiện được xem xét một cách trừu tượng, mà phải được đặt trong mối quan hệ với đặc điểm của tài sản chung, với quyền định đoạt của vợ chồng và với các chuẩn mực bảo vệ gia đình trong pháp luật hôn nhân và gia đình. Nói cách khác, cùng là một hợp đồng chuyển quyền sở hữu, nhưng khi đối tượng của hợp đồng là tài sản chung của vợ chồng thì việc đánh giá mục đích và nội dung của giao dịch đòi hỏi cách tiếp cận chặt chẽ hơn so với hợp đồng chuyển quyền sở hữu thông thường.

Trước hết, cần phân biệt giữa mục đích và nội dung của hợp đồng. Mục đích của hợp đồng là lợi ích pháp lý mà các bên hướng tới khi xác lập giao dịch; đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu, đó là sự dịch chuyển quyền sở hữu từ bên chuyển quyền sang bên nhận chuyển quyền. Nội dung của hợp đồng là tổng thể các điều khoản thể hiện quyền, nghĩa vụ và sự thỏa thuận cụ thể của các bên về đối tượng, giá cả, phương thức thanh toán, thời điểm chuyển quyền, quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch. Trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, việc xem xét điều kiện này không thể chỉ dừng ở câu hỏi liệu các bên có hướng tới việc chuyển quyền sở hữu hay không, mà còn phải trả lời thêm câu hỏi liệu sự chuyển quyền đó có được thực hiện trong giới hạn pháp luật cho phép và có phù hợp với các chuẩn mực cơ bản của đời sống gia đình hay không.

Về phương diện điều cấm của luật, cần hiểu đây là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định. Trong lĩnh vực hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, điều cấm của luật có thể xuất hiện ở hai cấp độ. Cấp độ thứ nhất là các điều cấm trực tiếp đối với bản thân việc chuyển quyền. Chẳng hạn, pháp luật chuyên ngành có thể cấm hoặc hạn chế việc chuyển nhượng đối với một số loại tài sản trong một thời hạn nhất định, cấm chuyển quyền khi không đủ điều kiện luật định, hoặc giới hạn chủ thể được nhận chuyển quyền. Khi đó, nếu vợ chồng xác lập hợp đồng trái với các giới hạn này thì vấn đề pháp lý cốt lõi nằm ở chỗ nội dung giao dịch đã đi ngược lại chính quy định cấm của pháp luật. Trường hợp này, giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, chứ không phải chỉ vì thiếu sự đồng ý của vợ hoặc chồng còn lại.

Ngoài ra, cần xác định rằng không phải mọi trường hợp một bên vợ hoặc chồng tự ý chuyển quyền sở hữu tài sản chung đều mặc nhiên là vi phạm điều cấm của luật. Trong nhiều trường hợp, pháp luật không cấm việc chuyển quyền đối với loại tài sản đó, mà chỉ yêu cầu giao dịch phải được xác lập đúng chủ thể có quyền định đoạt, hoặc phải có sự thỏa thuận của cả hai vợ chồng. Vì vậy, nếu một bên tự mình giao kết hợp đồng trong khi pháp luật đòi hỏi phải có sự tham gia của bên kia, thì cần xem xét trước hết đây là vấn đề về quyền định đoạt, về chủ thể hoặc về đại diện, chứ không nên đồng nhất ngay với trường hợp nội dung giao dịch vi phạm điều cấm của luật. Sự phân biệt này có ý nghĩa rất quan trọng, bởi nếu không tách bạch ranh giới giữa điều cấm về nội

dung giao dịch với hạn chế về quyền định đoạt tài sản chung, việc áp dụng pháp luật sẽ dễ thiếu chính xác và dẫn đến nhầm lẫn căn cứ tuyên vô hiệu.

Từ góc độ này có thể thấy, điều kiện "không vi phạm điều cấm của luật" trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng phải được đánh giá trên cơ sở đối chiếu đồng thời với BLDS, Luật Hôn nhân và gia đình và các luật chuyên ngành liên quan đến loại tài sản cụ thể. Nếu pháp luật chuyên ngành trực tiếp cấm việc chuyển quyền trong hoàn cảnh nhất định, thì hợp đồng vi phạm điều cấm. Nếu pháp luật không cấm việc chuyển quyền nhưng giao dịch được xác lập bởi người không có đầy đủ quyền định đoạt đối với tài sản chung, thì trọng tâm xem xét phải chuyển sang điều kiện về chủ thể, về ý chí hoặc về đại diện. Cách tiếp cận này vừa bảo đảm tính chính xác về mặt học lý, vừa giúp làm rõ căn cứ pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong thực tiễn.

Bên cạnh yêu cầu không vi phạm điều cấm của luật, điều kiện không trái đạo đức xã hội cũng có ý nghĩa đặc biệt đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Nếu điều cấm của luật là giới hạn pháp lý rõ ràng, có thể nhận diện qua văn bản quy phạm pháp luật, thì đạo đức xã hội là giới hạn mang tính chuẩn mực, phản ánh những giá trị ứng xử cơ bản được xã hội thừa nhận và bảo vệ. Trong quan hệ hợp đồng dân sự thông thường, tiêu chí này thường được áp dụng một cách thận trọng. Tuy nhiên, đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, yêu cầu không trái đạo đức xã hội cần được hiểu trong mối liên hệ với bản chất của quan hệ hôn nhân, với lợi ích chung của gia đình, với nghĩa vụ tôn trọng, quan tâm và bảo vệ lẫn nhau giữa vợ và chồng.

Điều đó có nghĩa là, một hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng tuy có thể không rơi vào trường hợp bị luật cấm trực tiếp, nhưng vẫn có thể bị đặt ra vấn đề dưới góc độ trái đạo đức xã hội nếu giao dịch đó được sử dụng như công cụ để xâm hại nghiêm trọng đến lợi ích chính đáng của gia đình hoặc của người phối ngẫu còn lại. Chẳng hạn, việc một bên lợi dụng hợp đồng tặng cho hoặc mua bán giả tạo để chuyển dịch toàn bộ hoặc phần lớn tài sản chung cho người thân nhằm làm mất quyền lợi của bên kia; việc định đoạt tài sản chung vào thời điểm hôn nhân đang rạn nứt nhằm tẩu tán tài sản trước khi ly hôn; hoặc việc lợi dụng tình trạng lệ thuộc, đau ốm, thiếu khả năng nhận thức của vợ hoặc chồng để buộc xác lập giao dịch gây phương hại nghiêm trọng đến điều kiện sống của gia đình. Trong các trường hợp như vậy, dù hình thức pháp lý bên ngoài vẫn là một hợp đồng chuyển quyền sở hữu, nhưng về bản chất, giao dịch đã đi ngược lại các chuẩn mực ứng xử cơ bản trong quan hệ vợ chồng và trong đời sống xã hội.

Tuy nhiên, cũng cần lưu ý rằng không phải mọi giao dịch làm bất lợi cho một bên vợ hoặc chồng đều đương nhiên bị coi là trái đạo đức xã hội. Nếu mở rộng tiêu chí này quá mức, ranh giới giữa giao dịch bất lợi và giao dịch trái đạo đức sẽ trở nên mờ nhạt, làm suy giảm tính ổn định của giao lưu dân sự. Vì vậy, việc đánh giá một hợp đồng có trái đạo đức xã hội hay không phải dựa trên những dấu hiệu đủ rõ về mục đích, hoàn cảnh xác lập, cách thức thực hiện và hậu quả xã hội của giao dịch. Chỉ khi giao dịch thể hiện sự lạm dụng quyền định đoạt, sự thiếu trung thực nghiêm trọng hoặc sự xâm hại rõ rệt đến các giá trị nền tảng của gia đình thì mới có cơ sở xem xét theo hướng trái đạo đức xã hội. Đây là cách hiểu phù hợp với tính chất bổ sung, hỗ trợ của tiêu chí đạo đức xã hội trong kiểm soát hiệu lực của giao dịch dân sự.

Đặt trong quan hệ với pháp luật hôn nhân và gia đình, tiêu chí đạo đức xã hội còn được củng cố bởi chính các nguyên tắc điều chỉnh quan hệ vợ chồng. Tài sản chung của

vợ chồng không chỉ mang giá trị kinh tế, mà trong nhiều trường hợp còn là cơ sở vật chất của đời sống gia đình, gắn với chỗ ở, điều kiện nuôi dưỡng con cái và việc thực hiện các nghĩa vụ chung. Do đó, nội dung của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung không thể chỉ được đánh giá theo tiêu chuẩn trao đổi tài sản thông thường, mà còn phải xem xét liệu việc chuyển quyền đó có làm tổn hại nghiêm trọng đến nền tảng vật chất tối thiểu của gia đình hay không. Chính ở điểm này, điều kiện "không trái đạo đức xã hội" trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng mang sắc thái riêng: nó không chỉ bảo vệ trật tự đạo đức chung của xã hội, mà còn bảo vệ các giá trị cốt lõi của quan hệ hôn nhân và gia đình.

Từ những phân tích trên có thể thấy, trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, điều kiện về mục đích và nội dung cần được xem xét đồng thời trên hai bình diện. Bình diện thứ nhất là bình diện pháp lý, tức giao dịch không được vi phạm các điều cấm của pháp luật, nhất là các quy định chuyên ngành về điều kiện chuyển quyền đối với từng loại tài sản. Bình diện thứ hai là bình diện giá trị, tức giao dịch không được đi ngược lại các chuẩn mực đạo đức xã hội, đặc biệt là những chuẩn mực gắn với việc bảo vệ lợi ích gia đình và ngăn ngừa sự lạm dụng quyền định đoạt tài sản chung. Chỉ khi đáp ứng đồng thời cả hai bình diện này, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng mới thực sự thỏa mãn điều kiện có hiệu lực về mục đích và nội dung theo điểm c khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015.

2.2.1.4. Về hình thức của hợp đồng

Hình thức của hợp đồng chỉ trở thành điều kiện có hiệu lực trong trường hợp pháp luật có quy định bắt buộc về hình thức. Theo điểm d khoản 1 Điều 117 và Điều 119 BLDS năm 2015, nếu pháp luật yêu cầu giao dịch phải được xác lập bằng văn bản, phải công chứng, chứng thực hoặc đăng ký thì việc không tuân thủ các yêu cầu này có thể dẫn đến hợp đồng không có hiệu lực, trừ trường hợp được công nhận theo cơ chế ngoại lệ tại Điều 129 BLDS. Vì vậy, khi xem xét điều kiện về hình thức trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, vấn đề trọng tâm không phải là xác định các dạng hình thức tồn tại của giao dịch, mà là xác định khi nào việc không tuân thủ hình thức làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng.

Đối với loại hợp đồng này, yêu cầu về hình thức gắn chặt với tính chất pháp lý của tài sản là đối tượng của giao dịch. Trong trường hợp tài sản là bất động sản hoặc tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, pháp luật chuyên ngành thường đặt ra yêu cầu bắt buộc hợp đồng phải được lập thành văn bản và phải thực hiện các thủ tục như công chứng, chứng thực hoặc đăng ký. Khi đó, hình thức không còn mang tính tùy nghi mà trở thành điều kiện có hiệu lực của giao dịch. Việc các bên đã đạt được sự thỏa thuận về nội dung không đủ để làm phát sinh hiệu lực pháp lý nếu hợp đồng không được xác lập đúng hình thức mà pháp luật quy định. Nói cách khác, trong những trường hợp này, hình thức là "ngưỡng pháp lý" để giao dịch được thừa nhận và có khả năng làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sở hữu.

Ngược lại, đối với các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng mà pháp luật không quy định hình thức bắt buộc, việc không lập thành văn bản hoặc không thực hiện các thủ tục công chứng, chứng thực không làm cho hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, trong bối cảnh tài sản là tài sản chung của vợ chồng, việc không tuân thủ hình thức chặt chẽ có thể làm phát sinh khó khăn trong việc chứng minh giao dịch, xác định phạm vi quyền định đoạt và kiểm tra sự tham gia hợp pháp của các chủ thể. Do đó,

mặc dù không phải là điều kiện có hiệu lực theo nghĩa bắt buộc, hình thức vẫn có ý nghĩa quan trọng trong việc bảo đảm tính ổn định và an toàn pháp lý của giao dịch.

Một vấn đề cần được làm rõ là mối quan hệ giữa hình thức của hợp đồng với các điều kiện có hiệu lực khác. Trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, việc hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực, không đồng nghĩa với việc giao dịch đương nhiên có hiệu lực nếu các điều kiện khác không được bảo đảm, đặc biệt là điều kiện về chủ thể và về ý chí. Ngược lại, trong những trường hợp pháp luật không đặt ra yêu cầu bắt buộc về hình thức, việc giao dịch được xác lập bằng hình thức đơn giản hơn không làm mất hiệu lực nếu các điều kiện còn lại được đáp ứng. Điều này cho thấy hình thức chỉ là một trong các điều kiện cấu thành hiệu lực, có vai trò độc lập nhưng không thay thế cho các điều kiện khác.

Bên cạnh đó, cần phân biệt giữa hình thức của hợp đồng với các thủ tục pháp lý đi kèm giao dịch. Trong nhiều trường hợp, công chứng, chứng thực hoặc đăng ký không chỉ là yêu cầu về hình thức, mà còn là điều kiện để giao dịch được công khai hóa hoặc để quyền của bên nhận chuyển quyền được xác lập và có hiệu lực đối kháng với người thứ ba. Sự phân biệt này có ý nghĩa trong việc xác định hậu quả pháp lý khi vi phạm: có trường hợp giao dịch vô hiệu do không tuân thủ hình thức bắt buộc, nhưng cũng có trường hợp giao dịch vẫn có hiệu lực giữa các bên song chưa phát sinh hiệu lực đối với người thứ ba do chưa thực hiện đăng ký.

Từ những phân tích trên có thể thấy, trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, hình thức là điều kiện có hiệu lực mang tính phụ thuộc vào quy định của pháp luật đối với từng loại tài sản và từng loại giao dịch cụ thể. Khi pháp luật đặt ra yêu cầu bắt buộc về hình thức, việc tuân thủ trở thành điều kiện cần để giao dịch có hiệu lực; khi không có yêu cầu bắt buộc, hình thức không quyết định hiệu lực nhưng vẫn giữ vai trò quan trọng trong việc bảo đảm tính minh bạch, khả năng chứng minh và an toàn pháp lý của giao dịch. Cách tiếp cận này cho phép đánh giá đúng vị trí của hình thức trong hệ thống các điều kiện có hiệu lực, đồng thời tránh đồng nhất hình thức với các yếu tố khác của giao dịch trong quá trình áp dụng pháp luật.

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

Việc hợp đồng bắt đầu có hiệu lực thể hiện sự chuyển dịch từ ý chí thỏa thuận sang trạng thái ràng buộc pháp lý, qua đó hình thành các quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng. Xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có ý nghĩa pháp lý quan trọng để từ đó xác lập mối quan hệ quyền và nghĩa vụ giữa vợ chồng và bên còn lại trong hợp đồng, cũng như hợp đồng mới có hiệu lực bắt buộc thi hành đối với các bên[144]. 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:

2.2.2.1. 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

Khoản 1 Điều 401 BLDS năm 2015 quy định: "1. Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác". Từ đó, có thể hiểu, nếu các bên có thoả thuận về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng không trùng với thời điểm giao kết hợp đồng thì thời điểm có

[144] Lê Kim Giang (2011), *Hợp đồng dân sự và các tranh chấp thường gặp*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr. 31

hiệu lực của hợp đồng không phải là thời điểm giao kết mà là thời điểm do các bên thỏa thuận[145], trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Do đó, để xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng nói chung và hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nói riêng thì trước tiên phải xem xét có hay không thoả thuận về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

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 được hiểu là việc vợ chồng và bên tham gia giao kết có quyền tự quyết định mốc thời gian cụ thể hoặc sự kiện nhất định mà từ đó quyền và nghĩa vụ hợp đồng phát sinh, ràng buộc đối với các bên. Quy định này bắt nguồn từ nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận là một trong những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự được ghi nhận tại Điều 3 BLDS năm 2015. Sự thừa nhận quyền thỏa thuận về thời điểm hiệu lực thể hiện tính linh hoạt của pháp luật, đồng thời phản ánh nhu cầu thực tiễn khi các bên mong muốn hợp đồng chỉ phát sinh hiệu lực sau khi có sự chuẩn bị đầy đủ về điều kiện tài chính, pháp lý hoặc các yếu tố liên quan khác. Đặc biệt, trong bối cảnh đối tượng của hợp đồng là tài sản chung của vợ chồng, việc xác định thời điểm có hiệu lực theo thoả thuận càng có ý nghĩa, bởi nó vừa bảo đảm ý chí chung của cả vợ và chồng trong việc định đoạt tài sản, vừa giúp điều chỉnh phù hợp với lợi ích của gia đình và bên thứ ba trong quan hệ giao dịch. Thông thường, việc thoả thuận về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chỉ đặt ra trong trường hợp hợp đồng đã được giao kết nhưng các bên cần có một khoảng thời gian để rà soát lại hợp đồng hoặc để chuẩn bị tốt nhất cho quá trình thực hiện hợp đồng[146].

Việc thoả thuận về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trước hết phải bảo đảm rằng có sự đồng thuận của cả vợ và chồng, xuất phát từ quy định tại Khoản 1 Điều 29 và Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014 về việc định đoạt tài sản chung. Ý chí thống nhất này là điều kiện cần thiết, bởi chỉ có sự thoả thuận của cả hai mới làm phát sinh hiệu lực pháp lý ràng buộc. Đây là điểm đặc thù so với các hợp đồng dân sự chuyển quyền sở hữu thông thường, nơi mà chỉ cần ý chí tự do của các bên trực tiếp tham gia là đủ.

Bên cạnh đó, thoả thuận về thời điểm hiệu lực phải được thể hiện rõ trong hợp đồng, thường là thông qua điều khoản hiệu lực, và có thể ấn định một mốc thời gian cụ thể (ví dụ sau 5 ngày, 10 ngày… kể từ khi ký kết), hoặc gắn với một sự kiện pháp lý khách quan (chẳng hạn khi hoàn tất việc thanh toán, khi một điều kiện trong tương lai xảy ra). Việc ghi nhận minh thị điều khoản về hiệu lực là điều kiện quan trọng để tránh tranh chấp trong quá trình thực hiện hợp đồng nói chung và hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nói riêng, đồng thời là căn cứ để Tòa án, cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi phát sinh tranh chấp.

Ngoài ra, thoả thuận về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng cũng phải phù hợp với nguyên tắc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Điều này đảm bảo rằng các bên không thể lợi dụng thoả thuận về thời điểm có hiệu lực để thực hiện những hành vi pháp luật không cho phép hoặc đi ngược lại những chuẩn mực ứng xử chung trong đời sống xã hội, được

---

[145] Nguyễn Minh Tuấn (2016) (chủ biên), *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2015*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr.594

[146] Nguyễn Văn Hợi & Nguyễn Tống 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. 50

cộng đồng thừa nhận và tôn trọng[147]. Đây là ranh giới cần thiết nhằm bảo đảm quyền tự do thỏa thuận của vợ chồng trong các hợp đồng nói chung và hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung nói riêng không bị lạm dụng, đồng thời giữ vững trật tự pháp lý và các giá trị đạo đức xã hội.

Mặc dù Khoản 1 Điều 401 BLDS năm 2015 đã ghi nhận nguyên tắc tôn trọng quyền tự do thỏa thuận của các bên khi xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, song quy định này vẫn còn mang tính khái quát. Việc điều luật chỉ dừng lại ở cụm từ "có thoả thuận khác" mà không đưa ra tiêu chí cụ thể để nhận diện một thỏa thuận hợp lệ về thời điểm có hiệu lực dẫn tới nguy cơ cách hiểu và áp dụng không thống nhất trong thực tiễn. Chính vì vậy, đặt ra yêu cầu phải tiếp tục hoàn thiện pháp luật để bảo đảm tính dự đoán và sự an toàn pháp lý cho các giao dịch dân sự, trong đó có hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

Mặt khác, tuy pháp luật dân sự thừa nhận nguyên tắc tự do thỏa thuận về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, song quyền thỏa thuận của các bên không phải là tuyệt đối. Trong một số trường hợp, pháp luật đã ấn định rõ ràng thời điểm có hiệu lực, do đó sự thỏa thuận khác của các bên sẽ không được công nhận.

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

Thứ nhất, 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

Mặc dù trong hệ thống phân loại thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tại Khoản 1 Điều 401 BLDS năm 2015 và theo quan điểm của nhiều nhà khoa học, thời điểm giao kết hợp đồng thường được xem như một trường hợp độc lập, tách biệt với các thời điểm luật định. Tuy nhiên, theo quan điểm của tác giả, thời điểm giao kết hợp đồng về bản chất vẫn là một thời điểm luật định, bởi pháp luật đã xác định rõ ràng các tiêu chí và nguyên tắc bắt buộc để xác định thời điểm này tùy theo từng hình thức giao kết cụ thể. Thời điểm giao kết hợp đồng nói chung và hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nói riêng là thời điểm kết thúc quá trình thỏa thuận, tức là tại thời điểm này các bên đã đạt được sự thống nhất về các nội dung của hợp đồng[148]. Theo quy định tại Điều 400 BLDS năm 2015, hợp đồng dân sự được coi là đã giao kết vào các thời điểm sau đây: thời điểm bên đề nghị nhận được trả lời chấp nhận giao kết; nếu có thoả thuận im lặng là sự trả lời chấp nhận giao kết hợp đồng trong một thời hạn thì thời điểm giao kết hợp đồng là thời điểm cuối cùng của hợp đồng đó; thời điểm giao kết hợp đồng bằng lời nói là thời điểm các bên đã thoả thuận về nội dung của hợp đồng; thời điểm giao kết hợp đồng bằng văn bản là thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản hay hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên văn bản, trường hợp giao kết bằng lời nói và sau đó được xác lập bằng văn bản thì thời điểm giao kết được xác định là thời điểm các bên đã thoả thuận về nội dung của hợp đồng. Như vậy, chúng ta có thể thấy rõ pháp luật xác định thời điểm giao kết của hợp đồng dựa trên nguyên tắc và hình thức của tuyên bố ý chí cùng sự đáp trả của tuyên bố ý chí đó[149].

---

[147] Xem Điều 123 BLDS năm 2015

[148] Nguyễn Minh Tuấn (2016) (chủ biên), *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2015,* Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr.594

[149] Đoàn Đức Lương & Trần Thị Huệ (2021) (đồng chủ biên), *Pháp luật hợp đồng trong lĩnh vực dân sự Việt Nam hiện đại*, Sách chuyên khảo, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội, tr. 171

Khác với hợp đồng dân sự thông thường, việc xác định thời điểm giao kết của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng mang tính đặc thù riêng biệt. Cụ thể, theo quy định tại Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014, việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận của cả vợ và chồng. Chính vì vậy, quá trình giao kết hợp đồng chỉ được coi là hoàn tất khi có sự tham gia và đồng ý của cả hai vợ chồng. Khi giao kết bằng lời nói, bên chuyển quyền đòi hỏi sự có mặt và đồng ý trực tiếp của cả hai vợ chồng trong quá trình thỏa thuận. Đối với giao kết bằng văn bản, hợp đồng chỉ được coi là giao kết khi có chữ ký của cả vợ và chồng, hoặc khi người vợ/chồng cuối cùng ký vào văn bản, thể hiện sự đồng thuận hoàn chỉnh của cả hai bên. Trong trường hợp thỏa thuận im lặng hoặc bên đề nghị nhận được trả lời chấp nhận, việc xác định thời điểm giao kết cũng phải đảm bảo có sự tham gia của cả hai vợ chồng trong quá trình hình thành ý chí chung về việc định đoạt tài sản. Đương nhiên, trường hợp phát sinh quan hệ đại diện thì có thể không cần sự có mặt của cả hai vợ chồng[150].

Mặc dù Khoản 3 Điều 400 BLDS năm 2015 chưa đề cập cụ thể đến việc các bên cần thỏa thuận những điều khoản nào để hợp đồng được coi là "nội dung của hợp đồng", nhưng trong thực tiễn, đối với hợp đồng giao kết bằng lời nói, thông qua quá trình giao kết, các bên thường thỏa thuận về tất cả các nội dung của hợp đồng. Tuy nhiên, về mặt pháp lý, theo tác giả, các bên chỉ cần thỏa thuận về các điều khoản cơ bản của hợp đồng thì hợp đồng đã được coi là giao kết. Đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, các điều khoản cơ bản bao gồm: xác định rõ tài sản chung được chuyển quyền; bên nhận chuyển quyền; điều kiện và phương thức chuyển quyền; thời điểm có hiệu lực của hợp đồng (nếu khác với thời điểm giao kết). Như đã phân tích ở trên, các điều khoản này phải thể hiện sự đồng thuận của cả hai vợ chồng về việc định đoạt tài sản chung.

Trong bối cảnh khoa học kỹ thuật và công nghệ ngày càng phát triển, các loại giao dịch điện tử ngày càng trở nên phổ biến hơn và các tranh chấp về loại giao dịch này cũng vì thế mà tăng lên. Tuy nhiên, Điều 400 Bộ luật Dân sự năm 2015 chưa có quy định cụ thể về thời điểm giao kết đối với hợp đồng điện tử, trong đó có hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được thực hiện thông qua phương tiện điện tử. Mặc dù Điều 36 Luật Giao dịch điện tử năm 2023 đã thiết lập những nguyên tắc cơ bản cho việc giao kết hợp đồng điện tử những vẫn tồn tại những hạn chế đáng kể như không cụ thể hoá thời điểm chính xác hợp đồng điện tử được coi là đã giao kết, việc xác thực danh tính và cách thức thể hiện sự đồng thuận trong môi trường điện tử cũng như yêu cầu bảo mật, an toàn thông tin và lưu trữ bằng chứng điện tử trong quá trình giao kết hợp đồng. Đối với hợp đồng điện tử chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, khi xem xét thời điểm giao kết, pháp luật cần có quy định cụ thể về cách thức xác định sự đồng thuận của cả hai vợ chồng trong môi trường số, bao gồm hình thức xác thực, chữ ký số của cả hai vợ chồng, và thời điểm chính xác khi hợp đồng điện tử được coi là đã giao kết. Những hạn chế này cho thấy cần có sự bổ sung và hoàn thiện các quy định để đáp ứng yêu cầu thực tiễn ngày càng phức tạp của giao dịch điện tử trong bối cảnh chuyển đổi số nói chung, hợp đồng điện tử chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nói riêng. Thực tế này cho thấy bối cảnh chuyển đổi số không chỉ đặt ra vấn đề kỹ thuật mà còn tác động trực tiếp đến việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Luật Giao dịch điện tử năm

[150] Bế Hoài Anh (2025), *Hoàn thiện quy định của pháp luật về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*, Tạp chí Nhân lực khoa học xã hội, Chuyên đề số 1 (10), tr. 65

2023 đã thừa nhận giá trị pháp lý của thông điệp dữ liệu, song Điều 400 BLDS năm 2015 vẫn chưa có quy định riêng về thời điểm giao kết hợp đồng điện tử. Đối với loại hợp đồng này, khó khăn mang tính đặc thù: thời điểm giao kết được xác định theo thời điểm bên thứ hai chấp nhận đề nghị, trong khi sự đồng thuận của vợ chồng lại có thể được hình thành ở một thời điểm khác, không nhất thiết trùng với thời điểm đó. Sự lệch pha này làm phát sinh tranh chấp về thời điểm hợp đồng bắt đầu ràng buộc quyền và nghĩa vụ của cả hai vợ chồng.

Thứ hai, 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.

Trong nhiều trường hợp, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng nói riêng và hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nói chung được xác định theo các quy định của luật chuyên ngành, bao gồm Luật Đất đai 2024, Luật Công chứng 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và các luật có liên quan. Đây là những thời điểm được pháp luật quy định cụ thể tùy thuộc vào từng loại tài sản và đặc thù của giao dịch, khác với thời điểm giao kết hợp đồng theo nguyên tắc chung. Các thời điểm luật định này thường bao gồm hai trường hợp chính: thời điểm hợp đồng được công chứng, chứng thực và thời điểm đăng ký quyền sở hữu tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Thời điểm hợp đồng được công chứng, chứng thực được áp dụng phổ biến đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, đặc biệt là các giao dịch về bất động sản. Có thể kể đến một số quy định như theo Khoản 1 Điều 6 Luật Công chứng 2024, văn bản công chứng có hiệu lực kể từ thời điểm được công chứng viên ký và tổ chức hành nghề công chứng đóng dấu vào văn bản. Hay quy định tại Khoản 1 Điều 164 Luật Nhà ở 2023 quy định rõ ràng rằng đối với các giao dịch mua bán, tặng cho, đổi… nhà ở, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm hoàn thành việc công chứng hoặc chứng thực. Hoặc điểm a Khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai 2024 cũng quy định việc công chứng, chứng thực được thực hiện đối với hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho,…quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất. Tương tự, Khoản 6 Điều 44 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cũng xác định rằng đối với hợp đồng có công chứng hoặc chứng thực, thời điểm có hiệu lực là thời điểm văn bản công chứng, chứng thực có hiệu lực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, sự thoả thuận của vợ chồng theo quy định tại Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014 được thể hiện rõ trong quá trình công chứng, chứng thực khi đòi hỏi phải có sự tham gia của cả hai vợ chồng, trừ một số trường hợp phát sinh quan hệ đại diện giữa vợ chồng.

Thời điểm đăng ký là thời điểm có hiệu lực của hợp đồng được quy định tại Khoản 2 Điều 458 và Khoản 2 Điều 459 BLDS năm 2015 áp dụng đối với những tài sản nói chung thuộc loại có yêu cầu cao về quản lý nhà nước. Đối với các tài sản như quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở phải đăng ký quyền sở hữu; phương tiện giao thông vận tải phải đăng ký quyền sở hữu…, việc chuyển quyền sở hữu không chỉ phải tuân thủ quy định về đồng thuận của cả hai vợ chồng mà còn phải hoàn tất thủ tục đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Theo Khoản 2 Điều 458 BLDS năm 2015, đối với động sản mà pháp luật có quy định đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng nói chung, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nói riêng có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Đồng thời, theo Điều 459 BLDS năm 2015, hợp đồng chuyển quyền sở hữu bất động sản chung của vợ chồng phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực và có hiệu

lực kể từ thời điểm đăng ký, trừ trường hợp là bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu. Ví dụ, khi vợ chồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất chung cho người khác theo Điều 27 Luật Đất đai 2024, mặc dù hợp đồng đã được lập thành văn bản, có công chứng với sự đồng ý của cả hai vợ chồng, nhưng chỉ khi hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho bên nhận chuyển nhượng thì hợp đồng mới thực sự có hiệu lực pháp luật. Tương tự, khi vợ chồng bán chiếc ô tô chung để trang trải chi phí gia đình, hợp đồng chỉ phát sinh hiệu lực từ thời điểm hoàn tất thủ tục sang tên tại cơ quan đăng ký xe cơ giới.

Có thể thấy, việc áp dụng các quy định này đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng đã gây ra những mâu thuẫn đáng kể trong hệ thống pháp luật. Cụ thể, quy định tại Khoản 2 Điều 458 và Điều 459 Bộ luật Dân sự 2015 về thời điểm đăng ký đã tạo ra sự bất nhất với các luật chuyên ngành. Ví dụ, đối với việc chuyển quyền sở hữu căn nhà chung của vợ chồng, Khoản 1 Điều 164 Luật Nhà ở năm 2023 xác định hợp đồng có hiệu lực từ thời điểm hoàn thành việc công chứng hoặc chứng thực, trong khi Điều 459 Bộ luật Dân sự lại quy định phải đến thời điểm đăng ký mới có hiệu lực. Khi áp dụng vào thực tiễn, quy định này ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của cả hai vợ chồng cũng như bên thứ ba tham gia giao dịch.

Thứ ba, 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.

Trong các hợp đồng chuyển quyền sở hữu, hợp đồng tặng cho tài sản được thừa nhận là hợp đồng thực tế, mọi thỏa thuận giữa bên tặng cho và bên được tặng cho chưa phát sinh hiệu lực trước khi có việc chuyển giao, nhận tài sản giữa bên tặng cho và bên được tặng cho[151]. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 458 BLDS năm 2015, hợp đồng tặng cho động sản có hiệu lực từ thời điểm bên được tặng cho nhận tài sản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Tương tự như vậy, đối với động sản không phải đăng ký quyền sở hữu, thời điểm có hiệu lực là thời điểm chuyển giao tài sản theo quy định tại Khoản 2 Điều 459 BLDS năm 2015.

Trong quan hệ vợ chồng, tài sản chung mà họ sở hữu thường bao gồm nhiều loại động sản có giá trị như vàng bạc, đồ trang sức, tiền mặt, hoặc các tài sản khác không thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu; hoặc bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu như cây cối, hoa màu, công trình phụ trợ có giá trị nhỏ, nhà tạm, kiot tạm tại chợ… Khi vợ chồng quyết định tặng cho các tài sản này cho người thân hoặc con cái, hợp đồng chỉ thực sự có hiệu lực khi người được tặng cho nhận tài sản hoặc việc chuyển giao được thực hiện, từ đó xác lập quyền sở hữu theo quy định tại Điều 161 BLDS năm 2015. Nguyên tắc này không chỉ bảo vệ quyền lợi của vợ chồng với tư cách là bên tặng cho mà còn tạo cơ hội để họ có thời gian cân nhắc và điều chỉnh quyết định, ngay cả khi hợp đồng đã được giao kết nhưng tài sản chưa được chuyển giao.

Tuy nhiên quy định tại Khoản 1 Điều 458 BLDS năm 2015 đã bộc lộ điểm hạn chế khi cho phép các bên thỏa thuận khác về thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng. Điều này có thể dẫn đến những bất cập trong thực tiễn áp dụng. Chẳng hạn, vợ chồng thỏa thuận tặng cho con trai bộ sưu tập tem quý hiếm được tích lũy trong 30 năm thuộc tài sản chung, với thỏa thuận hợp đồng có hiệu lực từ ngày sinh nhật con. Tuy nhiên, trước ngày sinh nhật đó, bộ sưu tập bị thất lạc do hỏa hoạn tại nơi cất giữ. Trong tình

[151] Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình Luật Dân sự - Tập II*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr. 281, 282

huống này, việc yêu cầu thực hiện hợp đồng đã "có hiệu lực" trở nên vô nghĩa khi đối tượng của hợp đồng không còn tồn tại.

Thứ tư, 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 luật[152].

Trường hợp này gắn liền với quy định liên quan đến giao dịch dân sự vi phạm quy định bắt buộc về hình thức mà không vô hiệu theo quy định tại Điều 129 BLDS năm 2015[153]. Cụ thể, theo quy định tại các Khoản 1, 2 Điều này, khi giao dịch dân sự vi phạm quy định bắt buộc về hình thức mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch, Tòa án có thể ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó theo yêu cầu của một bên hoặc các bên. Đây là quy định phản án yêu cầu tôn trọng sự tự nguyện, cam kết, thỏa thuận của các bên, bởi vì xét về bản chất thì hình thức không phải là ý chí mà chỉ là phương thức biểu đạt ý chí của các bên[154].

Thứ năm, 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 hiệu[155].

Thời điểm kết thúc thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu được xác định là một thời điểm đặc biệt mà hợp đồng nói chung và hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nói riêng có thể phát sinh hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 132 BLDS 2015. Theo nguyên tắc này, khi hết thời hiệu quy định tại khoản 1 Điều này mà không có yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì giao dịch dân sự có hiệu lực, tạo ra một cơ chế đặc thù để các hợp đồng ban đầu có thể bị coi là vô hiệu nhưng vẫn được pháp luật công nhận hiệu lực. Điều này có ý nghĩa quan trọng trong việc đảm bảo tính ổn định của các giao dịch dân sự và bảo vệ lợi ích của các bên khi không có tranh chấp phát sinh trong thời gian quy định của pháp luật.

Thời điểm cụ thể này phụ thuộc vào việc xác định thời điểm bắt đầu tính thời hiệu 02 năm theo các căn cứ quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều 132 BLDS 2015, bao gồm thời điểm phát hiện hoặc phải biết về việc quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm và người có nghĩa vụ liên quan. Do đó, các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung có thể được xác lập cùng một thời điểm nhưng lại có thời điểm phát sinh hiệu lực khác nhau tùy thuộc vào hoàn cảnh cụ thể của từng trường hợp. Tuy nhiên, tương tự như thời điểm có hiệu lực là thời điểm quyết định của Toà án có hiệu lực, thời điểm có hiệu lực này vẫn chưa được ghi nhận rõ ràng trong Điều 401 BLDS năm 2015.

Ngoài ra, cần phân biệt rõ giữa thời điểm có hiệu lực của hợp đồng và thời điểm chuyển quyền sở hữu tài sản, bởi đây là hai mốc pháp lý khác nhau, không phải lúc nào cũng trùng nhau trong thực tiễn áp dụng pháp luật. Thời điểm chuyển quyền sở hữu lại là thời điểm quyền năng sở hữu đối với tài sản cụ thể được dịch chuyển từ vợ chồng sang bên nhận chuyển quyền. Về nguyên tắc, tuỳ thuộc vào tính chất, đặc điểm của từng đối tượng tài sản, pháp luật lại có những quy định riêng về thời điểm chuyển quyền sở

---

[152] Nguyễn Văn Hợi & Nguyễn Tống 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

[153] Nguyễn Văn Hợi & Nguyễn Tống 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

[154] Nguyễn Văn Cừ và Trần Thị Huệ (2017) (đồng chủ biên), *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, Hà Nội, tr. 257

[155] Nguyễn Văn Hợi & Nguyễn Tống 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

hữu[156]. BLDS năm 2015 ưu tiên áp dụng theo các quy định của luật chuyên ngành; nếu luật chuyên ngành không quy định về thời điểm chuyển quyền sở hữu thì sẽ áp dụng theo thoả thuận của các bên. Trường hợp luật chuyên ngành không quy định và không có thoả thuận giữa các bên thì việc xác định thời điểm chuyển quyền sở hữu tài sản được xác lập kể từ thời điểm chuyển giao hoặc từ thời điểm nắm giữ, chi phối tài sản của chủ thể[157]. Cách tiếp cận này cho thấy, thời điểm chuyển quyền sở hữu không mặc nhiên gắn với thời điểm hợp đồng có hiệu lực, mà phụ thuộc vào các căn cứ pháp lý khác nhau tùy từng loại tài sản và từng quan hệ giao dịch cụ thể.

Nhìn chung các hợp đồng thuộc nhóm hợp đồng chuyển quyền sở hữu trong BLDS năm 2015 đều không được thiết kế với một quy định thống nhất, trực tiếp về thời điểm chuyển quyền sở hữu ngay trong từng loại hợp đồng[158]. Thay vào đó, pháp luật dân sự lựa chọn cơ chế dẫn chiếu đến luật chuyên ngành, thỏa thuận của các bên và các quy định chung về chuyển giao, chiếm hữu tài sản để xác định thời điểm chuyển quyền sở hữu. Theo đó, trong trường hợp nếu luật không quy định, các bên không có thoả thuận thì thời điểm chuyển giao quyền sở hữu là thời điểm bên có quyền hoặc người đại diện hợp pháp của họ chiếm hữu tài sản[159]. Đây là một đặc điểm chung của kỹ thuật lập pháp hiện hành đối với nhóm hợp đồng chuyển quyền sở hữu.

Trên thế giới, pháp luật Trung Quốc cung cấp một cách tiếp cận đáng chú ý trong việc tách bạch hiệu lực của hợp đồng với hiệu lực của việc chuyển dịch quyền đối với tài sản. Theo Điều 215 BLDS Trung Quốc, hợp đồng do các bên giao kết về việc tạo lập, thay đổi, chuyển giao hoặc chấm dứt vật quyền có hiệu lực kể từ thời điểm hợp đồng được xác lập, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác; việc chưa đăng ký không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng. Tuy nhiên, theo các Điều 209 và 214 BLDS Trung Quốc, việc tạo lập, thay đổi, chuyển giao hoặc chấm dứt quyền đối với bất động sản chỉ phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký và được ghi vào sổ đăng ký bất động sản[160]. Cách thiết kế này cho thấy cần phân biệt rành mạch giữa hiệu lực ràng buộc của hợp đồng giữa các bên với thời điểm phát sinh hiệu lực của sự chuyển dịch quyền đối với tài sản, nhất là trong các giao dịch liên quan đến tài sản phải đăng ký.

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

Để hợp đồng dân sự nói chung và hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nói riêng có hiệu lực thì phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện tại Điều 117 BLDS năm 2015 và các quy định khác của luật có liên quan. Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không tuân thủ điều kiện có hiệu lực pháp lý thì sẽ được xác định là vô hiệu. Tuy nhiên, trong một số trường hợp thì hợp đồng có thể không vô hiệu, cụ thể là:

Một là, trường hợp giao dịch dân sự vi phạm quy định về hình thức nhưng đã được thực hiện từ hai phần ba nghĩa vụ trở lên: Theo quy định tại Điều 129 BLDS năm 2015, giao dịch dân sự vi phạm điều kiện có hiệu lực về hình thức, bao gồm trường hợp

---

[156] Bành Quốc Tuấn & Nguyễn Hoàng Anh (2023), *Hoàn thiện quy định của pháp luật về thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở*, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 10 (482), tr. 34

[157] Đỗ Văn Đại (2016), *Bình luận khoa học những điểm mới của BLDS năm 2015*, Nxb. Hồng Đức, Tp. Hồ Chí Minh, tr. 220

[158] Đỗ Văn Đại (2019), *Thời điểm chuyển quyền sở hữu bất động sản ở Việt Nam*, Tạp chí Tòa án nhân dân, số 18, tr. 2

[159] Tưởng Duy Lượng (2019), *Pháp luật Dân sự - Kinh tế và thực tiễn xét xử (tập 1)*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr. 164

[160] Nguyễn Thành Trân (chủ biên, 2025), BLDS Cộng hòa nhân dân Trung Hoa (Bản dịch, khảo cứu và đối chiếu thuật ngữ), Nxb. Thế giới, tr. 60, 61

không lập đúng hình thức văn bản hoặc không tuân thủ yêu cầu về công chứng, chứng thực, không đương nhiên bị tuyên bố vô hiệu nếu một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Trong trường hợp này, theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án có thể ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch, và các bên không phải thực hiện lại thủ tục công chứng, chứng thực.

Hai là, trường hợp giao dịch dân sự vi phạm quy định về hình thức nhưng đã hết thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu: Theo khoản 2 Điều 132 BLDS năm 2015, đối với các giao dịch dân sự thuộc trường hợp vô hiệu tương đối, trong đó có giao dịch vi phạm quy định về hình thức theo Điều 129, nếu hết thời hiệu yêu cầu tuyên bố vô hiệu mà không có yêu cầu, thì giao dịch đương nhiên có hiệu lực. Quy định này thể hiện rõ định hướng của pháp luật dân sự trong việc bảo đảm sự ổn định của các quan hệ giao dịch và hạn chế việc phủ nhận hiệu lực hợp đồng khi các chủ thể không còn tranh chấp hoặc nhu cầu bảo vệ quyền lợi.

Ba là, trường hợp giao dịch dân sự vi phạm điều kiện về ý chí hoặc về đại diện nhưng không bị yêu cầu tuyên bố vô hiệu trong thời hiệu luật định: Đối với các giao dịch do người không có quyền đại diện xác lập hoặc do người đại diện xác lập vượt quá phạm vi đại diện, pháp luật dân sự không mặc nhiên coi giao dịch là vô hiệu. Theo Điều 142 và Điều 143 Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu người được đại diện đã công nhận giao dịch, biết mà không phản đối trong thời hạn hợp lý, hoặc có lỗi dẫn đến việc bên giao dịch không biết về tình trạng đại diện, thì giao dịch vẫn có thể phát sinh hiệu lực. Đồng thời, trong trường hợp các chủ thể có quyền không yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu và thời hiệu đã hết, thì giao dịch không còn bị xem xét vô hiệu.

Tuy nhiên, không phải mọi giao dịch dân sự khi tồn tại khiếm khuyết đều được hợp thức hóa hoặc duy trì hiệu lực theo các trường hợp nêu trên. Trong những trường hợp mà giao dịch vi phạm nghiêm trọng điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật dân sự, hợp đồng sẽ bị tuyên bố vô hiệu, kéo theo những hậu quả pháp lý tương ứng.

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

Theo điểm a khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015, giao dịch dân sự có hiệu lực khi chủ thể tham gia có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch được xác lập. Đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, nội dung về năng lực pháp luật và năng lực hành vi của vợ, chồng đã được phân tích cụ thể tại mục 1. Vì vậy, trong tiểu mục này, vấn đề chỉ đặt ra ở khía cạnh hậu quả pháp lý khi điều kiện về chủ thể không được bảo đảm: hợp đồng có thể bị yêu cầu tuyên vô hiệu do chủ thể không có quyền định đoạt hoặc do tư cách đại diện không hợp lệ, dù người ký kết trên thực tế vẫn là người thành niên và có năng lực hành vi đầy đủ.

Trước hết, vi phạm điều kiện về chủ thể thường xuất hiện khi năng lực pháp luật để định đoạt tài sản chung không được hiện thực hóa đúng cơ chế mà Luật HN&GĐ thiết kế. Luật HN&GĐ năm 2014 xác lập nguyên tắc định đoạt tài sản chung "do vợ chồng thỏa thuận" (khoản 1 Điều 35) và trong một số trường hợp luật định, việc định đoạt phải có "sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng" (khoản 2 Điều 35). Vì vậy, đối với các giao dịch thuộc phạm vi khoản 2 Điều 35, nếu hợp đồng chuyển quyền chỉ do một bên vợ/chồng xác lập mà không có sự tham gia của bên còn lại hoặc không chứng minh được căn cứ hợp pháp để một người nhân danh người kia, thì rủi ro pháp lý không

nằm ở chỗ thiếu năng lực hành vi, mà nằm ở chỗ chủ thể ký kết không có (hoặc không đầy đủ) năng lực pháp luật để định đoạt tài sản chung theo cấu trúc liên chủ thể. Nói cách khác, điều kiện chủ thể theo Điều 117 BLDS năm 2015 bị vi phạm bởi khiếm khuyết về quyền định đoạt đối với tài sản chung, chứ không phải bởi khiếm khuyết về độ tuổi hoặc khả năng nhận thức của người ký kết.

Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu do vi phạm điều kiện về năng lực chủ thể có thể do thiếu sự thống nhất ý chí của vợ và chồng. Nguyên tắc thống nhất ý chí của vợ và chồng khi định đoạt tài sản chung là một yêu cầu đặc thù, được khẳng định tại Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014. Đây là cơ sở nhằm bảo vệ tính chất của hình thức sở hữu đối với khối tài sản chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất. BLDS năm 2015 khi điều chỉnh về hiệu lực của giao dịch dân sự cũng đặt nặng yếu tố tự nguyện của các bên, mà trong quan hệ vợ chồng, yếu tố tự nguyện chỉ được bảo đảm khi cả hai cùng thống nhất ý chí trong việc định đoạt tài sản chung. Trường hợp hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung được xác lập mà thiếu sự đồng thuận này, giao dịch có nguy cơ bị tuyên vô hiệu. Bao gồm các trường hợp sau đây:

(1) Chỉ có một bên vợ hoặc chồng đồng ý xác lập hợp đồng chuyển sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

Theo Khoản 1 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014, việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung phải có sự thoả thuận của cả vợ và chồng. Như vậy, sự đồng thuận phải được hiểu là đồng thời sự thống nhất ý chí của vợ chồng khi chuyển quyền sở hữu tài sản chung. Trong nhiều trường hợp, một bên vợ hoặc chồng đồng ý mua bán, tặng cho, cho vay tài sản chung, trong khi bên kia không chấp nhận, thì hợp đồng này bị coi là vi phạm nguyên tắc thống nhất ý chí và có thể bị tuyên vô hiệu. Ví dụ, một người chồng ký hợp đồng bán mảnh đất thuộc sở hữu chung, nhưng người vợ không đồng ý chuyển nhượng vì đây là nơi ở duy nhất của gia đình. Dù hợp đồng có đủ điều kiện về hình thức và được công chứng, song sự thiếu đồng thuận của người vợ khiến hợp đồng bị vi phạm điều kiện về chủ thể và có thể bị tuyên vô hiệu theo điểm b Khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015 kết hợp với Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014.

Tuy nhiên, cần phải làm rõ rằng, bên cạnh những hợp đồng buộc phải có sự đồng ý của hai vợ chồng trong việc xác lập thì còn có những hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chỉ do một bên vợ, chồng thực hiện vẫn có thể không bị coi là vô hiệu. Có thể kể đến các trường hợp được quy định trong Luật HN&GĐ năm 2014 như sau: vợ hoặc chồng là người đại diện theo pháp luật cho chồng/vợ bị mất năng lực hành vi dân sự (Khoản 4 Điều 24); vợ hoặc chồng là người trực tiếp tham gia quan hệ kinh doanh khi vợ chồng đầu tư kinh doanh chung hoặc đưa tài sản chung vào kinh doanh (Điều 25 và Điều 36); vợ hoặc chồng là người đứng tên duy nhất trong giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản chung (Điều 26); vợ hoặc chồng là người đứng tên tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán hoặc là người trực tiếp chiếm hữu động sản không phải đăng ký quyền sở hữu (Điều 32)…

Trong thực tiễn, nếu một bên chỉ đồng ý bằng lời nói hoặc im lặng trong quá trình giao kết, việc chứng minh sự đồng thuận này trong tranh chấp rất khó khăn và dễ dẫn đến tình trạng bất nhất trong phán quyết. Chính vì vậy, nhiều quan điểm cho rằng đây là điểm hạn chế khi chưa có cơ chế rõ ràng để xác định thế nào là "sự đồng ý" của vợ hoặc chồng trong trường hợp không thể hiện bằng văn bản hoặc chữ ký. Tuy nhiên, tác

giả cho rằng, nếu hợp đồng nào cũng cần phải áp dụng quy định đó sẽ tạo ra nhiều thủ tục rườm rà, không phù hợp với nhu cầu sinh hoạt hàng ngày.

(2) Vợ chồng không thoả thuận bằng văn bản khi xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu đối với tài sản chung của vợ chồng là bất động sản, động sản phải đăng ký quyền sở hữu, tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình.

Khoản 2 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014 quy định rằng việc định đoạt bất động sản, động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của cả hai vợ chồng. Văn bản ở đây không chỉ mang tính hình thức, mà chính là bằng chứng pháp lý bảo đảm ý chí của cả hai bên được thể hiện một cách rõ ràng, minh bạch. Vì vậy, nếu thiếu văn bản thỏa thuận, khi một bên tự ý xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung, giao dịch này bị coi là vi phạm điều kiện về sự tự nguyện, thống nhất ý chí của chủ thể, chứ không chỉ đơn thuần là vi phạm về hình thức. Cách hiểu này cũng phù hợp với điểm b Khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, trong đó nhấn mạnh đến sự tự nguyện của các chủ thể khi tham gia giao kết. Tuy nhiên, hạn chế trong quy định này là chưa giải thích thế nào là "tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình". Mỗi gia đình có quy mô, mức sống và hoàn cảnh khác nhau, nên tiêu chí xác định còn mang tính chủ quan, dễ gây khó khăn cho cơ quan xét xử và dẫn đến sự thiếu thống nhất trong áp dụng.

Tiếp theo, trong thực tiễn, một ví dụ điển hình của vi phạm điều kiện chủ thể phát sinh từ cơ chế đại diện giữa vợ và chồng. Luật HN&GĐ năm 2014 ghi nhận đại diện giữa vợ và chồng (Điều 24), qua đó cho phép một bên có thể giao kết hợp đồng chuyển quyền trong phạm vi đại diện hợp pháp. Tuy nhiên, nếu việc ký kết được thực hiện với tư cách "đại diện" nhưng quan hệ đại diện không tồn tại, vượt quá phạm vi đại diện, hoặc đã chấm dứt tại thời điểm giao kết, thì hành vi ký kết không còn là sự biểu đạt ý chí của đúng chủ thể có quyền định đoạt tài sản chung. Đặc biệt đối với đại diện theo ủy quyền, cần lưu ý khả năng chấm dứt ủy quyền theo quy định của pháp luật dân sự; khi căn cứ chấm dứt đã phát sinh và được thực hiện hợp lệ mà bên được ủy quyền vẫn tiếp tục nhân danh bên ủy quyền để xác lập hợp đồng, thì hợp đồng đứng trước nguy cơ bị đánh giá là không bảo đảm điều kiện chủ thể theo Điều 117 BLDS năm 2015 (vì chủ thể được đại diện không còn được ràng buộc ý chí thông qua quan hệ đại diện).

Sau cùng, việc vi phạm điều kiện chủ thể cũng có thể xuất phát từ khiếm khuyết thực sự về năng lực hành vi dân sự của vợ hoặc chồng (như trường hợp mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, hoặc có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi theo quyết định của Tòa án). Trong nhóm tình huống này, vấn đề pháp lý trọng tâm không phải là "có đồng thuận hay không", mà là việc hợp đồng có được xác lập thông qua đúng cơ chế đại diện theo pháp luật/giám hộ hay không. Nếu không bảo đảm cơ chế đại diện hợp lệ, điều kiện về chủ thể theo điểm a khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015 cũng không được đáp ứng.

Thứ hai, vô hiệu do vi phạm điều kiện về ý chí chủ thể

Một trong những điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nói chung và hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nói riêng là về ý chí của các chủ thể. Điều kiện này đòi hỏi các bên tham gia giao kết hợp đồng phải hoàn toàn tự nguyện[161]. Trên thực tế, sự thiếu tự nguyện có thể phát sinh từ nhiều nguyên nhân khác nhau, vì

[161] Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình Luật Dân sự - Tập II*, Nxb. Tư pháp, tr. 221

vậy, việc nghiên cứu các trường hợp vô hiệu do vi phạm điều kiện về ý chí chủ thể có ý nghĩa quan trọng trong việc bảo đảm tính minh bạch và an toàn pháp lý cho các giao dịch dân sự. Ngoài ra, hiện nay, theo quy định của Luật HN&GĐ năm 2014, có hai loại CĐTS của vợ chồng là theo thoả thuận và theo luật định nên việc xác định hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu do vi phạm điều kiện ý chí của chủ thể cũng có sự khác biệt đối với hai loại CĐTS này.

Trong khoa học pháp lý, sự tự nguyện của các chủ thể khi giao kết hợp đồng được tiếp cận dưới nhiều góc nhìn khác nhau. Có quan điểm cho rằng: *"Tự nguyện xác lập, thực hiện hợp đồng là việc chủ thể tự mình quyết định là có tham gia hay không tham gia vào hợp đồng theo nguyện vọng của cá nhân mình, mà không chịu sự chi phối hay sự tác động, can thiệp chủ quan nào từ những người khác"*[162]. Một cách diễn đạt khác nhấn mạnh rằng: *"Tự nguyện được hiểu là sự phù hợp, thống nhất giữa mong muốn bên trong với sự bày tỏ mong muốn đó ra bên ngoài bằng một hình thức nhất định. Vì vậy, tự nguyện trong tham gia hợp đồng được hiểu là sự phù hợp giữa mong muốn của một người với việc họ tham gia một hợp đồng nhất định"*[163]. Trong thực tiễn, theo Công văn số 177/2002/KHXX ngày 05/12/2002 của Viện Khoa học xét xử - Tòa án nhân dân tối cao, người tham gia giao dịch (hợp đồng) hoàn toàn tự nguyện được hiểu là: các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự do bày tỏ ý chí, nguyện vọng của mình, tự nguyện thoả thuận với nhau về các nội dung của giao dịch mà không bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép từ phía bên kia hoặc của người khác; các bên tự nguyện thỏa thuận các vấn đề nhằm làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình[164]. Đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, sự không tự nguyện trước hết thể hiện ở việc thiếu sự thống nhất ý chí của cả hai bên khi định đoạt tài sản chung – hệ quả tất yếu từ đặc trưng của chế độ sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng. Khi một bên tự ý xác lập giao dịch mà không có sự đồng ý hợp pháp của bên còn lại, điều kiện về sự tự nguyện không được bảo đảm và hợp đồng có thể bị tuyên vô hiệu. Ngoài ra, theo quy định tại Điều 126 và Điều 127 BLDS năm 2015, sự không tự nguyện còn có thể phát sinh từ những trường hợp vi phạm ý chí chủ thể khác như nhầm lẫn, lừa dối, đe dọa hoặc cưỡng ép.

Một là, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu do nhầm lẫn

Theo Khoản 1 Điều 126 BLDS năm 2015, khi một bên có sự nhầm lẫn trong việc xác lập giao dịch dân sự dẫn đến việc không đạt được mục đích của việc xác lập, thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu. Như vậy, pháp luật thừa nhận nhầm lẫn như một căn cứ đặc thù nhằm bảo vệ sự tự nguyện và ý chí đích thực của các bên.

Trong khoa học pháp lý, có quan điểm cho rằng *"nhầm lẫn là sự hình dung sai về một vấn đề nào đó, nhầm lẫn trong xác lập hợp đồng là sự hình dung sai về chủ thể, đối tượng, tính chất của đối tượng thậm chí là hình dung sai về hậu quả của hợp đồng vào thời điểm xác lập hợp đồng"*[165]. Nhận định này có ưu điểm là đưa ra cách hiểu khá toàn diện về "nhầm lẫn", bao quát nhiều khía cạnh giúp nhận diện nhầm lẫn không chỉ

---

[162] Lê Minh Hùng (2015), *Hiệu lực của hợp đồng*, Nxb. Hồng Đức, Tp. Hồ Chí Minh, tr. 72
[163] Lê Kim Giang (2011), *Hợp đồng dân sự và các tranh chấp thường gặp*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr.23
[164] Toà án nhân dân tối cao (2002), Công văn số 177/2002/KHXX ngày 05/12/2002, tr. 40
[165] Phạm Văn Tuyết (2023), *Hợp đồng vô hiệu do không có sự tự nguyện và một số khuyến nghị*, Tạp chí Luật học, Số 09, tr. 60

ở mức độ hình thức mà còn cả nội dung và hệ quả của giao dịch. Nhưng khái niệm này vẫn mang tính mô tả, chưa có tính quy phạm rõ ràng, và phạm vi hình dung sai cũng dễ bị diễn giải rộng, dẫn đến khó áp dụng thống nhất trong thực tiễn[166].

Thực tiễn cho thấy, nhầm lẫn trong hợp đồng có thể xuất hiện dưới nhiều dạng. Đó có thể là nhầm lẫn về đối tượng, chẳng hạn vợ chồng bán một thửa đất chung nhưng cho rằng đất đã đủ điều kiện chuyển nhượng, trong khi thực tế chưa được cơ quan có thẩm quyền tách thửa. Nhầm lẫn cũng có thể là về giá trị tài sản, ví dụ vợ chồng tưởng rằng bộ sưu tập tiền cổ của mình chỉ có giá trị lưu niệm nhỏ nên đã bán với giá thấp, nhưng sau này phát hiện chúng có giá trị rất lớn trên thị trường. Trong cả hai trường hợp, mục đích chuyển quyền sở hữu tài sản chung đều không đạt được, Tòa án có thể tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Một đặc điểm quan trọng của nhầm lẫn là nguyên nhân dẫn đến nó không phải do sự tác động có chủ ý của bên kia, mà xuất phát từ sự nhận thức sai lệch của chính bên tham gia hợp đồng. Đây chính là ranh giới để phân biệt nhầm lẫn với lừa dối hoặc cưỡng ép. Trong khi lừa dối và cưỡng ép luôn gắn với hành vi của bên kia hoặc của người thứ ba, thì nhầm lẫn lại phản ánh sự sai lầm chủ quan, không có yếu tố tác động bên ngoài. Chính vì vậy, Khoản 1 Điều 126 BLDS năm 2015 đã ghi nhận rằng Tòa án chỉ tuyên hợp đồng vô hiệu do nhầm lẫn khi có yêu cầu của bên bị nhầm lẫn, và chủ thể này cũng là người phải chứng minh tình trạng sai lệch trong ý chí của mình.

Ngoài ra, theo quy định tại Khoản 2 Điều 126 BLDS năm 2015, trong trường hợp mục đích xác lập giao dịch của các bên đã đạt được hoặc các bên có thể khắc phục ngay được sự nhầm lẫn này để mục đích của giao dịch dân sự vẫn đạt được thì giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn này không vô hiệu. Cách tiếp cận này cho thấy, nhà làm luật không tuyệt đối hóa hậu quả vô hiệu, mà vẫn bảo vệ sự tồn tại của hợp đồng trong trường hợp nhầm lẫn không làm ảnh hưởng đến mục đích của các bên.

Mặc dù đã có quy định cụ thể, Điều 126 năm BLDS 2015 vẫn bộc lộ những hạn chế nhất định. Trước hết, điều luật này mới dừng lại ở việc quy định hậu quả pháp lý khi có nhầm lẫn, mà chưa đưa ra khái niệm mang tính định nghĩa để làm căn cứ thống nhất cho việc áp dụng. Ngoài ra, khái niệm "mục đích" thường không được ghi nhận rõ trong hợp đồng, dẫn đến khó khăn trong việc xác định liệu một bên đã đạt được mục đích hay chưa. Hơn nữa, cách quy định này cũng có thể tạo cơ hội cho những bên không thiện chí lợi dụng để từ chối thực hiện hợp đồng bằng cách viện dẫn nhầm lẫn, ảnh hưởng đến sự ổn định của quan hệ dân sự.

Hai là, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu do một bên bị lừa dối

Theo quy định tại Điều 127 BLDS năm 2015, khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu. Cũng theo quy định này, lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó. Quy định này thể hiện nguyên tắc tôn trọng sự tự nguyện, đồng thời bảo vệ ý chí đích thực của các chủ thể khi giao kết hợp đồng.

Trong khoa học pháp lý, "lừa dối là hành vi cố ý của một người nhằm làm cho người khác hiểu sai lệch về một hoặc những vấn đề nhất định với mục đích nhằm đem

---

[166] Bế Hoài Anh (2025), *"Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu do vi phạm điều kiện ý chí của chủ thể và một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật"*, Tạp chí Nghề luật, số 12 , tr. 16

lại cho mình một lợi ích, lợi thế nhất định"[167]. Cách này nhấn mạnh hai yếu tố cốt lõi của hành vi lừa dối trong pháp luật: (i) phải có sự cố ý từ phía người thực hiện, và (ii) hậu quả của hành vi là làm cho người khác nhận thức sai lệch nhằm đạt lợi ích cho mình. Cách tiếp cận này giúp phân biệt rõ lừa dối với những sai sót vô ý hoặc sự thiếu hiểu biết khách quan, đồng thời đặt nền tảng để xác định trách nhiệm pháp lý trong trường hợp hợp đồng được xác lập dựa trên ý chí bị tác động không trung thực. Tuy nhiên, hạn chế của nhận định này là còn mang tính khái quát, chưa xác định rõ thế nào là thông tin quan trọng cần công bố, phạm vi "một hoặc những vấn đề nhất định" còn quá rộng, và chưa đề cập đến trường hợp hành vi lừa dối do người thứ ba thực hiện.

Đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, hành vi lừa dối có thể thể hiện bằng nhiều hình thức khác nhau. Sự lừa dối không chỉ xuất phát từ chính các bên trong hợp đồng mà có khi từ người khác, với mục đích riêng, nhưng điểm chung là cố ý tạo ra hoặc duy trì một nhận thức sai lệch để buộc bên kia chấp nhận giao kết. Hành vi gian dối có thể diễn ra dưới dạng chủ động, như việc cung cấp thông tin sai sự thật, hoặc dưới dạng thụ động, tức cố ý che giấu thông tin mà lẽ ra phải được cung cấp. Ví dụ, vợ chồng bán chiếc xe ô tô là tài sản chung nhưng biết rõ xe từng bị thu hồi giấy đăng kiểm do hư hỏng nghiêm trọng mà không thông báo cho bên mua; hành vi này có thể bị coi là lừa dối. Ngược lại, nếu sự thiếu thông tin do không biết một cách khách quan thì không cấu thành lừa dối, mà chỉ dẫn đến tranh chấp về nghĩa vụ bảo đảm chất lượng theo Điều 445 BLDS năm 2015.

Một yếu tố quan trọng khác là thời điểm diễn ra hành vi lừa dối. Điều 127 BLDS 2015 chỉ công nhận căn cứ vô hiệu nếu sự gian dối xảy ra trước hoặc đồng thời với việc giao kết, vì khi đó ý chí của bên tham gia đã bị sai lệch ngay từ đầu. Nếu hành vi xảy ra sau khi hợp đồng được xác lập thì không còn là căn cứ vô hiệu mà được xem là vi phạm nghĩa vụ trong giai đoạn thực hiện, áp dụng các chế tài từ Điều 351 đến Điều 359 BLDS năm 2015. Mặt khác, về hậu quả pháp lý, chỉ khi chứng minh được quan hệ nhân quả giữa hành vi gian dối và việc ký kết hợp đồng thì hợp đồng mới bị tuyên vô hiệu. Nếu hành vi gian dối bị phát hiện nhưng các bên vẫn tiếp tục ký kết sau khi sự thật đã được làm rõ, thì hợp đồng đó vẫn có hiệu lực.

Trong thực tiễn xét xử, Tòa án không chỉ dừng lại ở việc xác định có hay không hành vi cung cấp thông tin sai lệch, mà còn cân nhắc đến hoàn cảnh khách quan và năng lực nhận thức của bên bị lừa dối. Có thể lấy ví dụ về bản án số 03/2024/DS-PT ngày 24/01/2024 của TAND tỉnh Hà Tĩnh. Vụ việc trong bản án có nội dung về vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H (nguyên đơn) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 04/09/2020 với vợ chồng ông Đào Đức N2 và bà Hoàng Thị N3 (bị đơn) để mua thửa đất số 505, tờ bản đồ số 27, diện tích 289.1m² có ngôi nhà cấp bốn tại thôn B, xã K, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh với giá 590.000.000 đồng. Tuy nhiên, bị đơn đã có hành vi lừa dối nghiêm trọng khi biết rõ chủ cũ (vợ chồng Trần Xuân T - Võ Thị M) vẫn đang sinh sống trong nhà và có tranh chấp tài sản, nhưng vẫn khẳng định gian dối với nguyên đơn rằng "nhà và đất không tranh chấp", cam đoan người đang ở chỉ "mượn tạm" và sẽ tự động rời đi, thậm chí còn cung cấp giấy mượn nhà giả mạo (ký giả chữ ký của bà Nguyễn Thị Thanh H2) để tạo niềm tin cho bên mua, khiến nguyên đơn tin rằng tài sản đủ điều kiện chuyển nhượng và ký hợp đồng, nhưng sau đó không thể nhận được nhà do vẫn có người ở và tranh chấp. TAND tỉnh Hà Tĩnh đã tuyên bố

[167] Phạm Văn Tuyết (2023), *Hợp đồng vô hiệu do không có sự tự nguyện và một số khuyến nghị*, Tạp chí Luật học, Số 09, tr. 61

hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu do bị lừa dối, buộc bị đơn phải hoàn trả 590.000.000 đồng cho nguyên đơn, còn nguyên đơn phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nhận được tiền, và bản án phúc thẩm đã giữ nguyên toàn bộ quyết định này, bác kháng cáo của bị đơn. Có thể thấy, trong vụ án trên, phán quyết hoàn toàn phù hợp với tinh thần Điều 3 BLDS năm 2015, thể hiện sự cân bằng giữa việc bảo vệ bên thiện chí và ngăn chặn lạm dụng, đảm bảo chỉ những hành vi lừa dối thực sự có ý nghĩa quyết định mới dẫn đến hậu quả vô hiệu hợp đồng.

Mặc dù quy định tại Điều 127 BLDS năm 2015 đã xác định rõ hành vi lừa dối có thể làm cho giao dịch vô hiệu, song vẫn còn những điểm hạn chế. Cụ thể, điều luật mới chỉ giới hạn hành vi lừa dối trong phạm vi làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung giao dịch. Quy định này chưa làm rõ liệu các trường hợp sai lệch về yếu tố khác như mục đích, hoàn cảnh hay giá trị tài sản… có được coi là lừa dối hay không, từ đó dễ dẫn đến cách hiểu và áp dụng khác nhau trong thực tiễn.

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

Theo quy định tại Điều 127 BLDS năm 2015, hợp đồng dân sự nói chung và hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nói riêng ngoài việc sẽ bị vô hiệu nếu được xác lập do bị lừa dối, còn có thể bị vô hiệu do bị đe dọa hoặc cưỡng ép. Đây là căn cứ quan trọng nhằm bảo đảm nguyên tắc tự nguyện trong giao kết hợp đồng, đồng thời bảo vệ ý chí đích thực của các chủ thể khi tham gia quan hệ pháp luật dân sự. Đáng chú ý, BLDS năm 2015 quy định chung cho cả trường hợp đe dọa và cưỡng ép vì hậu quả pháp lý được áp dụng là như nhau, mặc dù xét về bản chất, hai hành vi này có những điểm khác biệt rõ rệt. Do đó, cần thiết phải đánh giá hai trường hợp vô hiệu này riêng biệt.

** Về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu do bị đe doạ*

Đe dọa trong hợp đồng là hành vi cố ý với mục đích làm cho bên bị đe doạ lo sợ sẽ có thiệt hại về tính mạng, sức khỏe, danh dự, uy tín, nhân phẩm, tài sản của mình hoặc của người thân thích của mình nếu không giao kết, thực hiện hợp đồng[168]. Hành vi cố ý này có thể là của một trong hai bên của quan hệ hợp đồng hoặc của người thứ ba. Với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, đe dọa có thể được hiểu là việc một bên hoặc một người thứ ba cố tình tạo ra nỗi sợ hãi cho vợ hoặc chồng hoặc ngược lại nhằm buộc họ phải ký kết hợp đồng định đoạt tài sản chung. Nội dung của sự đe dọa thường hướng đến những lợi ích cơ bản như tính mạng, sức khỏe, tài sản hay danh dự của chính người bị đe dọa hoặc người thân thích[169] trong gia đình họ. Khi nỗi sợ này trực tiếp dẫn đến việc một bên chấp nhận ký hợp đồng, thì hợp đồng đó đã được xác lập trong tình trạng ý chí không còn tự do.

Ví dụ: Vợ chồng A đang do dự trong việc bán căn nhà chung. Bên mua C đã dùng thủ đoạn đe doạ rằng nếu không ký thì con của họ sẽ gặp nguy hiểm. Trong tình trạng hoảng sợ, cả hai buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp này cho thấy hành vi đe doạ có quan hệ nhân quả trực tiếp đến việc ký kết, nên hợp đồng có thể bị Toà án

---

[168] Phạm Văn Tuyết (2023), *Hợp đồng vô hiệu do không có sự tự nguyện và một số khuyến nghị*, Tạp chí Luật học, Số 09, tr. 62

[169] Theo hướng dẫn tại Khoản 19 Điều 3 Luật HN&GĐ năm 2014, người thân thích là người có quan hệ hôn nhân, nuôi dưỡng, người có cùng dòng máu về trực hệ và có họ trong phạm vi ba đời

tuyên vô hiệu. Ngược lại, nếu một bên tuyên bố bị đe dọa nhưng thực chất họ ký kết vì lợi ích riêng, thì không thể coi đó là giao dịch vô hiệu do đe dọa.

** Về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu do bị cưỡng ép*

Cưỡng ép trong hợp đồng là hành vi cố ý làm cho người khác lâm vào tình trạng buộc phải giao kết, thực hiện hợp đồng bất lợi cho họ và có lợi cho bên kia[170]. Tương tự hành vi đe dọa, hành vi cố ý cưỡng ép cũng có thể là của một trong hai bên trong quan hệ hợp đồng hoặc của người thứ ba. Tuy nhiên, cưỡng ép khác với đe dọa ở chỗ, nó không nhất thiết phải gắn với những nguy cơ về tính mạng hay tài sản, mà là việc đặt một bên vào tình huống bị dồn ép, không còn lựa chọn nào khác ngoài việc phải đồng ý giao dịch. Trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, tình trạng cưỡng ép thường xảy ra khi vợ chồng hoặc chủ thể khác đang ở thế yếu về kinh tế, dẫn tới việc bị lợi dụng trong các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung.

Ví dụ: Vợ chồng B đang muốn bán mảnh đất để trả nợ ngân hàng. Người mua biết được tình cảnh này và tung tin thất thiệt rằng đất nằm trong diện tranh chấp, khiến không ai dám mua. Trước áp lực trả nợ, vợ chồng B buộc phải bán cho người này với giá thấp hơn nhiều so với giá trị thực. Ở đây, họ ký kết hợp đồng không phải vì mong muốn thật sự, mà vì không còn con đường nào khác, nên giao dịch có thể bị coi là vô hiệu do cưỡng ép.

Bên cạnh đó, mặc dù Điều 127 BLDS năm 2015 đã dự liệu đe dọa và cưỡng ép như căn cứ để tuyên hợp đồng vô hiệu, nhưng quy định vẫn còn những bất cập nhất định. Điều luật không tách bạch rõ ràng hai hành vi này mà gộp chung trong một quy định, trong khi cơ chế tác động của chúng đối với ý chí của chủ thể là khác nhau. Tác giả đồng tình với quan điểm cho rằng: "Đe dọa, cưỡng ép là hai hành vi khác nhau về tính chất, khách thể nên cần có định nghĩa riêng"[171]. Đồng thời, luật cũng chưa xác định rõ thời điểm xảy ra hành vi đe dọa, cưỡng ép có ý nghĩa thế nào đối với hiệu lực của hợp đồng, giống như đã có hướng dẫn về hành vi lừa dối, khiến việc áp dụng trong thực tiễn còn thiếu thống nhất.

Bốn là, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu do giả tạo

Theo quy định tại Điều 124 BLDS năm 2015, giao dịch dân sự giả tạo là trường hợp các bên xác lập giao dịch 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 BLDS hoặc luật khác có liên quan. Quy định này nhằm bảo vệ tính chân thực và minh bạch trong quan hệ dân sự, ngăn chặn hành vi lợi dụng hình thức hợp đồng để trốn tránh nghĩa vụ pháp lý. Đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, hành vi giả tạo không chỉ vi phạm nguyên tắc tự nguyện mà còn xâm phạm đến tính thống nhất ý chí của vợ chồng trong việc định đoạt tài sản chung, vốn được bảo vệ đặc biệt tại Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014. Trong bối cảnh này, giả tạo thường nhằm che giấu mục đích tẩu tán tài sản chung, dẫn đến việc hợp đồng bị tuyên vô hiệu để bảo vệ lợi ích hợp pháp của vợ chồng và các thành viên gia đình.

---

[170] Phạm Văn Tuyết (2023), *Hợp đồng vô hiệu do không có sự tự nguyện và một số khuyến nghị*, Tạp chí Luật học, Số 09, tr. 63

[171] Phạm Văn Tuyết (2023), *Hợp đồng vô hiệu do không có sự tự nguyện và một số khuyến nghị*, Tạp chí Luật học, Số 09, tr. 64

Trong khoa học pháp lý, giả tạo được tiếp cận như một hành vi cố ý tạo ra hình thức giao dịch giả nhằm che giấu bản chất thực sự của quan hệ pháp lý. Có quan điểm cho rằng, giao dịch dân sự giả tạo được xác lập theo ý chí của các bên[172]. Nhận định này nhấn mạnh yếu tố chủ quan của hành vi, nơi các bên cố tình sử dụng hình thức hợp đồng để che đậy mục đích thực, đồng thời giúp phân biệt giả tạo với các trường hợp vô hiệu khác như lừa dối (chỉ tập trung vào việc làm sai lệch nhận thức của bên kia) hoặc nhầm lẫn (xuất phát từ sai lầm chủ quan không có yếu tố gian ý). Tuy nhiên, quan điểm này vẫn còn hạn chế ở chỗ chưa làm rõ ranh giới giữa giả tạo và lừa dối trong trường hợp hành vi che giấu đồng thời gây hiểu lầm cho bên thứ ba hoặc chính một bên vợ chồng, dẫn đến khó khăn trong việc áp dụng thống nhất.

Đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, hành vi giả tạo thường thể hiện qua việc lập hợp đồng dân sự có tên gọi khác (như hợp đồng dịch vụ, hợp đồng vận chuyển hoặc thi công) nhằm che giấu giao dịch thực chất là tặng cho hoặc chuyển nhượng tài sản chung, với mục đích tẩu tán tài sản mà không cần sự đồng ý của vợ hoặc chồng. Điều này không chỉ vi phạm Điều 124 BLDS năm 2015 mà còn trái với nguyên tắc thống nhất ý chí tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014, vốn yêu cầu sự thỏa thuận của cả hai vợ chồng đối với tài sản chung, đặc biệt là bất động sản, động sản phải đăng ký hoặc tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình. Hành vi giả tạo ở đây mang tính chất đặc thù, không chỉ lừa dối bên thứ ba (đối tác giao dịch) mà còn lừa dối chính vợ hoặc chồng, làm sai lệch ý chí tự nguyện trong quan hệ hôn nhân gia đình. Ví dụ, một bên chồng ký hợp đồng dịch vụ thi công xây dựng với em trai mình, nhưng trả số tiền dịch vụ quá cao (nhiều lần so với giá trị thực tế), thực chất nhằm che giấu việc tặng cho tài sản chung. Trong trường hợp này, hợp đồng dịch vụ là giả tạo, vô hiệu, và giao dịch bị che giấu (tặng cho) cũng có thể bị tuyên vô hiệu nếu vi phạm quy định về sự đồng ý của vợ chồng theo Luật HN&GĐ năm 2014. Một ví dụ khác là hợp đồng vận chuyển vật liệu xây dựng với giá vô lý (ví dụ: 1 tỷ đồng cho vài chuyến xe), nhằm chuyển tài sản chung dưới hình thức thanh toán dịch vụ, che giấu bản chất tặng cho hoặc tẩu tán.

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

Theo khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không được vi phạm điều cấm của luật, không được trái đạo đức xã hội. Trường hợp vi phạm điều cấm của luật hoặc trái đạo đức xã hội thì giao dịch vô hiệu theo Điều 123 BLDS năm 2015. Điều kiện về mục đích, nội dung của hợp đồng đã được NCS phân tích kỹ trong tiểu mục 2.1.1.3. Ví dụ: Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu do mục đích giao dịch vi phạm điều cấm của luật là vợ chồng A là chủ sở hữu chung một thửa đất ở. Trên thực tế, thửa đất này đang bị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản để bảo đảm thi hành án. Mặc dù biết rõ tình trạng pháp lý đó, vợ chồng A vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho B nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Trong trường hợp này, mặc dù hợp đồng được xác lập với sự tự nguyện của các bên và tuân thủ về mặt hình thức, nhưng mục đích của giao dịch là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, tức là vi phạm điều cấm của luật. Do đó, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng bị tuyên bố vô hiệu tuyệt đối theo điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 123 BLDS năm 2015.

---

[172] Nguyễn Văn Cừ & Trần Thị Huệ (2017, đồng chủ biên), *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. 248

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

Theo quy định tại Điều 117 năm 2015 xác định hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực trong trường hợp luật có quy định. Tiếp đó, Điều 129 BLDS năm 2015 quy định giao dịch dân sự vi phạm điều kiện về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp được pháp luật công nhận hiệu lực theo các điều kiện luật định. Điều kiện về hình thức đã được NCS phân tích kỹ trong tiểu mục 2.1.1.4. Ví dụ: Vợ chồng A là chủ sở hữu chung một thửa đất ở. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho B, đã giao tiền và bàn giao thực địa, nhưng hợp đồng chỉ được lập bằng giấy viết tay, không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về đất đai. Sau đó, phát sinh tranh chấp và một bên yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Trong trường hợp này, mặc dù giao dịch được xác lập trên cơ sở tự nguyện và có nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, nhưng do không tuân thủ quy định bắt buộc về hình thức đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên hợp đồng bị vô hiệu theo điểm d khoản 1 Điều 117 và Điều 129 BLDS năm 2015, nếu không thuộc trường hợp đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ và có yêu cầu công nhận hiệu lực theo quy định của Điều 129 BLDS năm 2015.

Từ góc độ so sánh, có thể thấy rằng việc thiếu sự đồng ý cần thiết của vợ hoặc chồng trong giao dịch định đoạt tài sản chung không chỉ là vấn đề nội bộ của quan hệ hôn nhân, mà còn có thể trở thành căn cứ dẫn tới sự bất ổn về hiệu lực của giao dịch. Điều 1424 BLDS Pháp đặt ra giới hạn rõ ràng đối với việc một bên đơn phương định đoạt một số tài sản chung có ý nghĩa đặc biệt; tiếp đó, Điều 1427 BLDS Pháp trao cho người vợ hoặc chồng không tham gia giao dịch quyền yêu cầu Tòa án hủy giao dịch khi bên kia đã vượt quá quyền của mình[173]. Cách tiếp cận này cho thấy, đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, sự thiếu vắng đồng thuận trong những trường hợp pháp luật bắt buộc không nên chỉ được xem là thiếu sót về mặt quản lý tài sản, mà có thể được nhận diện như một khiếm khuyết pháp lý tác động trực tiếp đến số phận hiệu lực của hợp đồng.

2.2.3.2. 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*

Khi hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng bị tuyên vô hiệu, hậu quả pháp lý trước hết được xác định theo cơ chế hậu quả chung của giao dịch dân sự vô hiệu quy định tại Điều 131 BLDS năm 2015. Theo đó, hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, đồng nghĩa với việc ý chí chuyển quyền sở hữu được thể hiện trong hợp đồng không được pháp luật thừa nhận về mặt hiệu lực. Trên cơ sở đó, các bên có nghĩa vụ khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên nhận chuyển quyền phải hoàn trả tài sản hoặc quyền đối với tài sản, trong khi bên chuyển quyền phải hoàn trả số tiền hoặc lợi ích vật chất đã thu được từ giao dịch. Trường hợp việc hoàn trả bằng hiện vật không thể thực hiện được thì việc hoàn trả được thực hiện bằng tiền, tương ứng với giá trị tài sản tại thời điểm hoàn trả, theo đúng tinh thần Khoản 2 Điều 131 BLDS năm 2015.

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

[173] Đại sứ quán Pháp tại Việt Nam (2018), Bản dịch BLDS Pháp, tr. 319

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 chung[174], trừ trường hợp có căn cứ pháp lý xác định đó là tài sản riêng theo quy định của Luật HN&GĐ năm 2014[175]. 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. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định theo quy định tại Khoản 5 Điều 131 BLDS năm 2015.

** 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.

Cụ thể, trong trường hợp CĐTS là theo luật định, trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, mặc dù về hình thức hợp đồng có thể chỉ do một bên vợ hoặc chồng xác lập với người nhận chuyển quyền, nhưng về bản chất, giao dịch đó luôn gắn với ý chí và quyền lợi của cả hai vợ chồng. Chính đặc điểm này dẫn đến sự khác biệt căn bản trong cách tiếp cận khái niệm "người thứ ba" khi giao dịch bị vô hiệu. Nếu áp dụng đúng nghĩa truyền thống của Khoản 1 Điều 133 BLDS năm 2015, người thứ ba trong giao dịch dân sự vô hiệu thường được hiểu là người nhận tài sản từ giao dịch vô hiệu. Cách hiểu này phù hợp với các giao dịch dân sự thông thường, nhưng lại bộc lộ hạn chế khi áp dụng vào giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Trong nhiều trường hợp, cách tiếp cận đó không bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của một bên vợ hoặc chồng không tham gia xác lập giao dịch, mặc dù người này là đồng chủ sở hữu tài sản và hoàn toàn không biết, không đồng ý với việc định đoạt tài sản chung.

Việc xác định người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự cần được đặt trong mối quan hệ với giao dịch cụ thể. Người thứ ba thường là chủ thể không tham gia giao dịch. Tuy nhiên, trong giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, người không tham gia giao dịch có vị trí đặc thù. Người vợ hoặc chồng không trực tiếp xác lập hợp đồng vẫn là đồng chủ sở hữu tài sản, nhưng khi người còn lại tự mình giao kết với người nhận chuyển quyền mà không có sự thỏa thuận hoặc ủy quyền, người không tham gia giao dịch không phải là một bên của quan hệ hợp đồng đó. Vì vậy, cần phân biệt tư cách của họ trong quan hệ sở hữu với vị trí trong quan hệ giao dịch: họ không phải là người thứ ba xét từ quan hệ sở hữu, nhưng có thể được xác định là người thứ ba trong giao dịch do người còn lại tự ý xác lập, trong khi quyền sở hữu chung của họ vẫn được bảo toàn.

NCS cho rằng bên vợ hoặc chồng không tham gia giao dịch cần được xác định là người thứ ba ngay tình khi tại thời điểm giao dịch được xác lập, họ không biết và không

[174] Xem Điều 33 và Khoản 1 Điều 48 Luật HN&GĐ năm 2014
[175] Xem Điều 43 và Khoản 1 Điều 48 Luật HN&GĐ năm 2014

có căn cứ khách quan, hợp lý để biết về sự tồn tại của giao dịch; đồng thời, họ không ủy quyền, không chấp thuận và không có hành vi thể hiện việc công nhận giao dịch sau khi biết. Yếu tố ngay tình cần được đánh giá trên cơ sở nhận thức chủ quan và hoàn cảnh khách quan, bao gồm khả năng tiếp cận thông tin và hành vi cụ thể của người không tham gia giao dịch. Việc xác định như vậy bảo đảm không quy kết cho một bên trách nhiệm đối với hành vi định đoạt mà họ không biết, không tham gia và không có điều kiện kiểm soát. Đồng thời, cách tiếp cận này tạo cơ sở để pháp luật hôn nhân và gia đình ghi nhận trường hợp đặc thù của người thứ ba ngay tình, trên cơ sở tham khảo cơ chế bảo vệ tại Điều 133 BLDS năm 2015.

Vì vậy, 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. Cách hiểu này cho phép mở rộng phạm vi bảo vệ người thứ ba ngay tình, phù hợp hơn với bản chất của chế độ sở hữu chung hợp nhất trong hôn nhân.

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. Trường hợp điển hình là vợ chồng lập hợp đồng ủy quyền cho một bên đứng ra xác lập giao dịch chuyển quyền, nhưng sau đó hợp đồng ủy quyền đã bị đơn phương chấm dứt theo Điều 569 BLDS năm 2015. Nếu người nhận chuyển quyền không biết và không thể biết về việc chấm dứt hoặc vô hiệu của quan hệ đại diện, thì về nguyên tắc, họ có thể được xem xét là người thứ ba ngay tình. Việc bảo vệ quyền lợi của nhóm chủ thể này nhằm bảo đảm sự ổn định của giao dịch dân sự, hạn chế rủi ro pháp lý phát sinh từ quan hệ vợ chồng mà người giao dịch không thể kiểm soát. Tuy nhiên, việc bảo vệ người thứ ba ngay tình trong trường hợp này không mang tính tuyệt đối, mà phải được xem xét trên cơ sở loại tài sản, cơ chế đăng ký quyền sở hữu và mức độ thiện chí của người giao dịch. Đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, việc người thứ ba có được bảo vệ hay không còn phụ thuộc vào việc họ đã thực hiện nghĩa vụ kiểm tra tình trạng pháp lý của tài sản theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

Nhóm thứ hai, người thứ ba ngay tình chính là một bên vợ hoặc chồng không tham gia xác lập giao dịch. Ví dụ, một bên vợ hoặc chồng giả mạo văn bản ủy quyền hoặc chữ ký của bên kia để chuyển nhượng tài sản chung cho người khác. Sau đó, người còn lại mới phát hiện và khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Trong trường hợp này, xét về hình thức, người không ký kết hợp đồng không phải là chủ thể của giao dịch; nhưng xét về bản chất, họ là đồng chủ sở hữu tài sản, hoàn toàn không biết và không đồng ý với việc chuyển quyền.

Như vậy, nếu chỉ áp dụng máy móc Điều 133 BLDS năm 2015, người vợ hoặc chồng không tham gia giao dịch có nguy cơ không được bảo vệ đầy đủ, do không được coi là người thứ ba theo nghĩa truyền thống. Trong khi đó, việc buộc họ phải gánh chịu hậu quả của giao dịch vô hiệu do hành vi gian dối của bên còn lại là không phù hợp với nguyên tắc bình đẳng vợ chồng và cơ chế bảo vệ tài sản chung được Luật HN&GĐ năm 2014 xác lập. Do đó, trong những trường hợp này, người vợ hoặc chồng không tham gia

giao dịch cần được nhìn nhận như người thứ ba ngay tình trong chính giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản chung, để từ đó được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Kinh nghiệm của pháp luật Pháp cho thấy cơ chế bảo vệ bên vợ hoặc chồng không tham gia giao dịch cần được đặt trên nền tảng của một quyền khởi kiện rõ ràng và có thời hạn xác định. Theo Điều 1427 BLDS Pháp, khi một bên đã vượt quá quyền của mình trong việc định đoạt tài sản chung, bên còn lại có quyền yêu cầu hủy giao dịch; quyền này phải được thực hiện trong thời hạn hai năm kể từ ngày biết về giao dịch và không quá hai năm kể từ khi chế độ tài sản chung chấm dứt[176]. Quy định đó gợi mở rằng khi xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong lĩnh vực tài sản chung của vợ chồng, pháp luật không chỉ cần quan tâm đến việc hoàn trả tài sản và khôi phục tình trạng ban đầu, mà còn phải bảo đảm cho người bị xâm phạm quyền đồng thuận một cơ chế yêu cầu Tòa án can thiệp kịp thời và hữu hiệu.

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

Thực hiện hợp đồng là giai đoạn then chốt trong chu trình đời sống của giao dịch dân sự, trong đó các quyền và nghĩa vụ đã được xác lập ở giai đoạn trước đó được hiện thực hóa thông qua các hành vi pháp lý cụ thể. BLDS năm 2015 đã dành một cụm quy định trọng tâm (Điều 409 đến Điều 420) để xác lập khuôn khổ về thực hiện hợp đồng đơn vụ, hợp đồng song vụ và một số cơ chế xử lý tình huống phát sinh trong quá trình thực hiện; đồng thời, việc thực hiện hợp đồng trên thực tế còn có liên hệ với các quy định chung khác của pháp luật dân sự về nghĩa vụ và trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ. Ngoài các quy định này, khi các hợp đồng chuyển quyền sở hữu được xác lập đối với tài sản chung của vợ chồng, việc áp dụng các quy định về thực hiện hợp đồng cần được đặt trong mối quan hệ với những đặc thù của pháp luật HN&GĐ nhằm bảo đảm sự ổn định của khối tài sản chung và lợi ích của gia đình.

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.

Đối với hợp đồng đơn vụ, đây là dạng hợp đồng có cấu trúc nghĩa vụ tương đối đơn giản: một bên chỉ có quyền, còn bên kia chỉ có nghĩa vụ. Trong nhóm hợp đồng chuyển quyền sở hữu, hợp đồng tặng cho là hình thức điển hình của hợp đồng đơn vụ. Theo đó, việc thực hiện hợp đồng chủ yếu được nhìn nhận từ phía bên có nghĩa vụ, tức bên tặng cho; trong hợp đồng chuyển quyền tài sản chung của vợ chồng, bên tặng cho được xác định là vợ chồng với tư cách đồng chủ thể của tài sản chung. Bên có nghĩa vụ phải giao tài sản và tiến hành các hành vi pháp lý cần thiết để hoàn tất việc chuyển dịch quyền theo đúng nội dung đã thỏa thuận. Về thời hạn, bên có nghĩa vụ chỉ được thực hiện trước hoặc sau thời hạn khi có sự đồng ý của bên có quyền (bên nhận chuyển quyền), phù hợp với nguyên tắc thực hiện hợp đồng đơn vụ tại Điều 409 BLDS năm 2015.

---

[176] Đại sứ quán Pháp tại Việt Nam (2018), Bản dịch BLDS Pháp, tr. 319

Ở chiều ngược lại, bên nhận chuyển quyền trong hợp đồng đơn vụ không có nghĩa vụ đối ứng về tài sản, nhưng vẫn là chủ thể có quyền trong quan hệ nghĩa vụ. Việc bên nhận chấp thuận hay không chấp thuận việc thực hiện trước hoặc sau thời hạn, cũng như việc tiếp nhận tài sản và các quyền phát sinh từ hợp đồng, là những yếu tố quan trọng để xác định phạm vi, thời điểm và tính hợp lệ của việc thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển quyền.

Đối với hợp đồng song vụ, các bên đều vừa có quyền vừa có nghĩa vụ đối với nhau, do đó việc thực hiện hợp đồng cần được tiếp cận trên cơ sở tính đối ứng của các nghĩa vụ, đồng thời lưu ý rằng mỗi bên vẫn phải thực hiện phần nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận và theo luật, trừ trường hợp pháp luật cho phép hoãn hoặc từ chối thực hiện[177]. Theo Điều 410 BLDS năm 2015, khi các bên đã thỏa thuận về thời hạn thực hiện nghĩa vụ, mỗi bên phải thực hiện nghĩa vụ khi đến hạn. Việc viện dẫn lý do "bên kia chưa thực hiện" để trì hoãn hoặc từ chối chỉ đặt ra trong những trường hợp mà pháp luật cho phép. Trường hợp các bên không thỏa thuận về thứ tự thực hiện nghĩa vụ thì các nghĩa vụ được thực hiện đồng thời; nếu nghĩa vụ không thể thực hiện đồng thời thì nghĩa vụ cần nhiều thời gian hơn được thực hiện trước.

Áp dụng vào hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, trong hợp đồng song vụ, vợ chồng với tư cách bên chuyển quyền có nghĩa vụ giao tài sản, giao giấy tờ pháp lý liên quan và phối hợp thực hiện các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc chuyển dịch quyền. Đồng thời, bên nhận chuyển quyền có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ đối ứng của mình, như thanh toán tiền trong hợp đồng mua bán, chuyển giao tài sản đối ứng trong hợp đồng trao đổi hoặc hoàn trả tài sản vay khi đến hạn trong hợp đồng vay. Trên phương diện nguyên tắc, mỗi bên chịu trách nhiệm về việc thực hiện đúng và đầy đủ phần nghĩa vụ của mình theo thời hạn và nội dung đã thỏa thuận, đồng thời quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ (nếu có căn cứ) được xem như cơ chế ngoại lệ nhằm cân bằng lợi ích và kiểm soát rủi ro trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Trong trường hợp tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất, các hành vi thực hiện hợp đồng không chỉ mang ý nghĩa kỹ thuật trong triển khai giao dịch, mà gắn trực tiếp với việc thể hiện ý chí định đoạt tài sản chung. Pháp luật HN&GĐ đặt ra yêu cầu về sự thỏa thuận của vợ chồng khi định đoạt tài sản chung, và yêu cầu này sẽ tác động trực tiếp đến giai đoạn thực hiện hợp đồng (Điều 35 Luật HN&GĐ 2014). Theo đó, các hành vi như ký kết văn bản hợp đồng, ký hồ sơ đăng ký sang tên, giao giấy tờ sở hữu, nhận tiền thanh toán hoặc hoàn tất các thủ tục pháp lý khác cần được thực hiện trên cơ sở ý chí thống nhất của cả hai vợ chồng. Nếu thiếu sự thống nhất này, hành vi thực hiện có thể không đáp ứng điều kiện hợp lệ về chủ thể/ý chí định đoạt, từ đó làm gia tăng rủi ro tranh chấp liên quan đến hiệu lực giao dịch hoặc hậu quả pháp lý phát sinh. Ngược lại, trong trường hợp tài sản chung của vợ chồng được xác định là thuộc sở hữu chung theo phần, việc thực hiện hợp đồng về nguyên tắc được triển khai trong phạm vi phần quyền của mỗi bên theo các quy định chung của BLDS về sở hữu chung theo phần và về thực hiện nghĩa vụ. Khi đó, mỗi bên vợ hoặc chồng có thể thực hiện các hành vi chuyển quyền đối với phần quyền sở hữu của mình theo quy định của pháp luật dân sự (Điều 209 BLDS năm 2015).

---

[177] Trần Anh Tuấn, Vũ Thị Hải Yến, Nguyễn Thị Lan & Nguyễn Văn Hợi, (2024, đồng chủ biên), *Pháp luật Dân sự Việt Nam trong bối cảnh hội nhập quốc tế và cách mạng công nghiệp lần thứ tư*, Sách chuyên khảo, Nxb. Công an nhân dân, tr. 400

Bên cạnh các quy định về thời điểm và thứ tự thực hiện nghĩa vụ, BLDS năm 2015 còn thiết lập các cơ chế nhằm bảo đảm và xử lý rủi ro trong quá trình thực hiện hợp đồng. Trong hợp đồng song vụ, khi có căn cứ theo luật, một bên có thể áp dụng quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ (Điều 411), xác lập quyền cầm giữ tài sản trong trường hợp bên kia không thực hiện đúng nghĩa vụ (Điều 412), hoặc yêu cầu tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại khi nghĩa vụ không thực hiện được do lỗi của một bên (Điều 413). Trường hợp nghĩa vụ không thực hiện được mà không do lỗi của các bên, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể được xử lý theo nguyên tắc tương ứng với phần nghĩa vụ đã thực hiện (Điều 414).

Khi hợp đồng được thực hiện vì lợi ích của người thứ ba, quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ, quyền từ chối lợi ích và giới hạn quyền sửa đổi, hủy bỏ hợp đồng được xác định theo các quy định tương ứng của BLDS năm 2015 (Điều 415, 416, 417). Trường hợp một bên vi phạm nghĩa vụ trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên có thể áp dụng chế tài phạt vi phạm nếu có thỏa thuận (Điều 418) và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo nguyên tắc của BLDS. Trong đó phạm vi bồi thường bao gồm cả lợi ích mà bên bị vi phạm lẽ ra được hưởng từ hợp đồng và các chi phí phát sinh do việc không hoàn thành nghĩa vụ, với điều kiện bảo đảm không trùng lặp, chồng lấn về phạm vi bồi thường (Điều 419). Ngoài ra, trong trường hợp hoàn cảnh thay đổi cơ bản làm cho việc tiếp tục thực hiện hợp đồng có thể gây thiệt hại nghiêm trọng cho một bên, cơ chế đàm phán lại, sửa đổi hoặc chấm dứt hợp đồng có thể được xem xét áp dụng theo trình tự và điều kiện luật định, bao gồm khả năng Tòa án can thiệp để quyết định (Điều 420).

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

Bên cạnh các quy định chung về thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng như đã phân tích ở trên, việc xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng còn đặt ra những vấn đề phức tạp trong trường hợp quan hệ hôn nhân bị chấm dứt hoặc biến đổi. Các biến cố như một bên vợ hoặc chồng chết, ly hôn, huỷ việc kết hôn trái pháp luật hoặc việc xác lập giao dịch diễn ra trong giai đoạn hôn nhân đang có tranh chấp không chỉ làm thay đổi tư cách chủ thể của các bên trong quan hệ hôn nhân, mà còn tác động trực tiếp đến việc thực hiện hợp đồng, xác định quyền và nghĩa vụ còn tồn tại, cũng như cơ chế bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bên nhận chuyển quyền trong quan hệ hợp đồng. Một số trường hợp cụ thể là:

** Trường hợp một bên vợ hoặc chồng chết sau khi hợp đồng được xác lập*

Trường hợp hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng đã được xác lập hợp pháp trong thời kỳ hôn nhân nhưng một bên vợ hoặc chồng chết trước khi hợp đồng được thực hiện xong là tình huống khá phổ biến trong thực tiễn. Khi một bên chết, quan hệ hôn nhân chấm dứt, đồng thời phát sinh quan hệ thừa kế đối với phần tài sản thuộc quyền sở hữu của người chết trong khối tài sản chung.

Về nguyên tắc, việc một bên vợ hoặc chồng chết không làm chấm dứt đương nhiên hợp đồng đã được xác lập hợp pháp. Các quyền và nghĩa vụ tài sản gắn với hợp đồng mà người chết để lại trở thành một phần của di sản và được chuyển giao cho những người thừa kế theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung đã làm phát sinh nghĩa vụ tiếp tục thực hiện, bên còn sống có thể đồng thời mang hai tư cách pháp lý: vừa là đồng chủ thể của hợp đồng với tư cách vợ hoặc chồng, vừa là người thừa kế hoặc người quản lý di sản của người đã chết. Sự chồng

lấn tư cách này làm phát sinh những khó khăn nhất định trong việc xác định phạm vi quyền định đoạt và trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Đối với các hợp đồng chưa hoàn tất việc chuyển quyền sở hữu tại thời điểm một bên chết, việc tiếp tục thực hiện hợp đồng phải bảo đảm không xâm phạm quyền lợi của những người thừa kế khác. Trong trường hợp này, phần quyền và nghĩa vụ thuộc về người chết chỉ có thể được thực hiện thông qua cơ chế thừa kế, và việc thực hiện hợp đồng có thể đòi hỏi sự tham gia hoặc đồng ý của những người thừa kế hợp pháp, tùy thuộc vào tính chất của giao dịch và phạm vi di sản để lại. Từ góc độ bên nhận chuyển quyền, việc một bên vợ hoặc chồng chết có thể làm thay đổi chủ thể thực hiện nghĩa vụ, song không làm mất đi quyền yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đã được xác lập hợp pháp, qua đó đặt ra yêu cầu phối hợp giữa cơ chế hợp đồng và cơ chế thừa kế nhằm bảo đảm tính liên tục của giao dịch.

** Trường hợp vợ chồng ly hôn trong quá trình thực hiện hợp đồng*

Ly hôn là một trong những biến cố pháp lý quan trọng làm chấm dứt quan hệ hôn nhân và dẫn đến việc phân chia tài sản chung của vợ chồng. Tuy nhiên, việc ly hôn không làm chấm dứt đương nhiên các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng đã được xác lập trước đó. Hợp đồng vẫn tiếp tục tồn tại và có hiệu lực, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định đặc biệt.

Trong trường hợp vợ chồng ly hôn trong khi hợp đồng đang được thực hiện, vấn đề đặt ra là việc phân định quyền và nghĩa vụ còn lại từ hợp đồng được thực hiện như thế nào. Về nguyên tắc, các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng được xác lập trong thời kỳ hôn nhân và liên quan đến tài sản chung vẫn được coi là nghĩa vụ chung, mặc dù quan hệ hôn nhân đã chấm dứt. Việc phân chia tài sản khi ly hôn không làm thay đổi bản chất pháp lý của các nghĩa vụ đã phát sinh trước đó, mà chỉ ảnh hưởng đến cách thức thực hiện và phân bổ nghĩa vụ giữa vợ và chồng sau ly hôn.

Trong thực tiễn xét xử, các tranh chấp thường phát sinh khi một bên cho rằng nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng sau ly hôn là nghĩa vụ riêng của bên kia. Tuy nhiên, cách tiếp cận phù hợp là cần xem xét thời điểm xác lập hợp đồng, mục đích giao dịch và mối liên hệ của hợp đồng với khối tài sản chung trước khi ly hôn. Đối với bên nhận chuyển quyền, việc ly hôn của vợ chồng không làm thay đổi quyền yêu cầu thực hiện hợp đồng, nhưng có thể ảnh hưởng đến việc xác định chủ thể cụ thể chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ sau khi quan hệ hôn nhân chấm dứt, nhất là trong trường hợp tài sản chung đã được phân chia.

** Trường hợp hợp đồng được xác lập trong thời gian Tòa án đang giải quyết ly hôn*

Một tình huống đặc biệt phức tạp là trường hợp hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được xác lập trong thời gian Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ việc ly hôn. Trong giai đoạn này, về mặt pháp lý, quan hệ hôn nhân vẫn chưa chấm dứt, song quan hệ tài sản của vợ chồng đã tiềm ẩn nguy cơ tranh chấp và xung đột lợi ích. Việc xác lập hợp đồng trong thời gian này thường đặt ra nghi vấn về mục đích giao dịch, đặc biệt trong các trường hợp giao dịch có dấu hiệu làm giảm giá trị khối tài sản chung hoặc ảnh hưởng đến quyền lợi của bên còn lại. Hệ quả pháp lý của hợp đồng trong trường hợp này cần được đánh giá thận trọng, không chỉ dựa trên các quy định về hợp đồng, mà còn phải đặt trong bối cảnh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ hoặc chồng còn lại trong quá trình giải quyết ly hôn. Đồng thời, quyền lợi của bên nhận chuyển quyền cũng cần được xem xét, đặc biệt trong trường hợp họ là người thứ ba ngay

tình và không biết hoặc không thể biết về tình trạng tranh chấp hôn nhân đang diễn ra, nhằm bảo đảm sự ổn định của giao dịch dân sự.

Trong nhiều trường hợp, hợp đồng được xác lập trong thời gian đang giải quyết ly hôn thì đối tượng của hợp đồng có thể trở thành tài sản được xem xét của Tòa án khi phân chia tài sản chung. Tòa án có thể đánh giá giao dịch đó có nhằm tẩu tán tài sản hay xâm phạm quyền lợi của bên còn lại hay không, từ đó quyết định cách thức xử lý phù hợp trong bản án hoặc quyết định giải quyết ly hôn.

** Trường hợp hợp đồng được thực hiện sau khi quan hệ hôn nhân đã chấm dứt*

Một trường hợp khác cần được xem xét là hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được xác lập trong thời kỳ hôn nhân nhưng chỉ được thực hiện sau khi quan hệ hôn nhân đã chấm dứt do ly hôn. Trong tình huống này, hợp đồng đã hình thành một "dư chấn pháp lý" kéo dài sang giai đoạn hậu hôn nhân.

Việc thực hiện hợp đồng sau ly hôn đòi hỏi phải xác định rõ quyền và nghĩa vụ của mỗi bên trên cơ sở thỏa thuận trong hợp đồng và kết quả phân chia tài sản khi ly hôn. Nếu hợp đồng đã được xác lập đối với tài sản chung chưa chia, thì việc thực hiện hợp đồng sau ly hôn phải phù hợp với nội dung bản án hoặc quyết định của Tòa án về phân chia tài sản. Khoản lợi ích thu được từ hợp đồng, chẳng hạn như tiền bán tài sản, cần được phân bổ theo tỷ lệ đã được xác định khi giải quyết ly hôn, trừ trường hợp vợ chồng có thỏa thuận khác hợp pháp. Đối với bên nhận chuyển quyền, việc quan hệ hôn nhân đã chấm dứt không làm thay đổi quyền yêu cầu thực hiện hợp đồng đã được xác lập hợp pháp, trừ trường hợp bản án hoặc quyết định của Tòa án có quy định khác.

** Trường hợp hợp đồng được xác lập trước hôn nhân nhưng được thực hiện trong thời kỳ hôn nhân*

Cuối cùng, cần lưu ý trường hợp hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản được xác lập trước khi vợ chồng kết hôn, nhưng việc thực hiện hợp đồng, đặc biệt là việc phát sinh quyền và nghĩa vụ tài sản, lại diễn ra trong thời kỳ hôn nhân. Trong trường hợp này, việc xác định nghĩa vụ phát sinh là nghĩa vụ chung hay nghĩa vụ riêng của vợ chồng phụ thuộc vào mối liên hệ giữa hợp đồng với tài sản chung và lợi ích của gia đình.

Nếu việc thực hiện hợp đồng trong thời kỳ hôn nhân làm phát sinh lợi ích hoặc nghĩa vụ gắn với khối tài sản chung, thì hệ quả pháp lý có thể được xem xét theo hướng coi đây là nghĩa vụ hoặc lợi ích chung của vợ chồng. Ngược lại, nếu hợp đồng hoàn toàn gắn với tài sản riêng và lợi ích cá nhân của một bên, thì việc thực hiện hợp đồng trong thời kỳ hôn nhân không làm thay đổi bản chất nghĩa vụ riêng đó. Trong cả hai trường hợp, quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận chuyển quyền theo hợp đồng không bị ảnh hưởng bởi sự thay đổi trạng thái hôn nhân của các bên, mà chỉ chịu tác động gián tiếp từ việc xác định chủ thể thực hiện nghĩa vụ.

** Trường hợp hôn nhân của vợ chồng bị hủy do kết hôn trái pháp luật*

Một trường hợp đặc biệt khác cần được xem xét là hôn nhân của vợ chồng bị hủy do kết hôn trái pháp luật, trong khi hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng đã được xác lập và/hoặc đang được thực hiện. Khác với ly hôn hoặc trường hợp một bên chết, việc hủy kết hôn trái pháp luật dẫn đến hệ quả pháp lý là quan hệ hôn nhân bị coi là không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa vợ và chồng kể từ thời điểm xác lập, theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình. Điều này đặt ra những vấn đề pháp lý phức tạp khi đánh giá hiệu lực và hệ quả của các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản được xác lập trên nền tảng của một quan hệ hôn nhân không hợp pháp.

Về nguyên tắc, việc hủy kết hôn trái pháp luật không đương nhiên làm vô hiệu các giao dịch dân sự đã được xác lập trong thời gian hai bên chung sống với nhau như vợ chồng. Hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản vẫn cần được đánh giá độc lập theo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, đặc biệt là các điều kiện về chủ thể, ý chí, mục đích và nội dung của giao dịch. Do đó, nếu tại thời điểm xác lập hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, giao dịch được xác lập trên cơ sở tự nguyện và không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, thì hợp đồng không bị vô hiệu chỉ vì quan hệ hôn nhân sau đó bị tuyên hủy.

Tuy nhiên, việc hủy kết hôn trái pháp luật ảnh hưởng trực tiếp đến cách thức xác định CĐTS và hệ quả pháp lý của hợp đồng chuyển quyền sở hữu, đặc biệt là vấn đề tài sản chung của vợ chồng. Khi hôn nhân bị hủy, quan hệ tài sản giữa hai bên không còn được điều chỉnh theo CĐTS của vợ chồng, mà được giải quyết theo nguyên tắc xử lý tài sản của nam, nữ chung sống với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn. Trong bối cảnh đó, việc xác định tài sản là tài sản chung hay riêng, cũng như phạm vi quyền định đoạt của mỗi bên tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển quyền, có ý nghĩa quyết định đối với việc đánh giá hệ quả pháp lý của hợp đồng.

Đối với các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản được xác lập trong thời gian hai bên chung sống nhưng trước khi có quyết định hủy kết hôn, nếu tài sản được chuyển quyền là tài sản do hai bên cùng tạo lập, cùng đóng góp, thì giao dịch vẫn có thể được xem xét trên cơ sở quyền sở hữu chung theo phần, thay vì sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng. Trong trường hợp này, hệ quả pháp lý của hợp đồng chuyển quyền không bị phủ nhận, nhưng phạm vi quyền định đoạt của mỗi bên cần được xác định lại cho phù hợp với tỷ lệ đóng góp hoặc thỏa thuận giữa các bên, cũng như quyền lợi của người thứ ba ngay tình.

Ngược lại, nếu hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản được xác lập dựa trên giả định sai lầm về CĐTS chung của vợ chồng, chẳng hạn một bên tự mình định đoạt toàn bộ tài sản với tư cách vợ hoặc chồng trong khi thực tế hôn nhân bị tuyên hủy, thì giao dịch có thể phát sinh tranh chấp về thẩm quyền định đoạt và tư cách chủ thể. Trong những trường hợp này, Tòa án khi giải quyết hậu quả pháp lý cần xem xét kỹ thời điểm xác lập giao dịch, nguồn gốc hình thành tài sản, mức độ ngay tình của bên nhận chuyển quyền, cũng như lợi ích hợp pháp của cả bên nhận chuyển quyền, để quyết định việc công nhận toàn bộ, một phần hay không công nhận hiệu lực của hợp đồng.

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. Cụ thể:

Thứ nhất, căn cứ chấm dứt hợp đồng phổ biến và mang tính nguyên tắc là trường hợp hợp đồng đã được hoàn thành theo khoản 1 Điều 422 BLDS năm 2015. Hợp đồng có hiệu lực được coi là luật đối với các bên giao kết và pháp luật các quốc gia đều ghi nhận phương thức đầu tiên để chấm dứt hợp đồng là việc hợp đồng đó được hoàn

thành[178]. Đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, việc hoàn thành hợp đồng không chỉ được hiểu là việc các bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ tài sản, mà còn bao gồm cả việc hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết để quyền sở hữu được chuyển dịch một cách hợp pháp, đặc biệt trong trường hợp đối tượng hợp đồng là bất động sản hoặc tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng. Yêu cầu này đặc biệt có ý nghĩa trong trường hợp đối tượng hợp đồng là bất động sản hoặc tài sản phải đăng ký, bởi việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc giao tài sản trên thực tế chưa đủ để làm phát sinh sự chuyển dịch quyền nếu các thủ tục đăng ký theo quy định pháp luật chưa được hoàn tất.

Cần nhấn mạnh rằng, chấm dứt hợp đồng do hoàn thành hợp đồng xảy ra khi các bên trong hợp đồng thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ mà các bên đã thoả thuận trong hợp đồng đó. Việc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ hợp đồng là nguyên tắc đặt ra nghiêm ngặt và đầu tiên đối với bất kỳ một chủ thể nào khi tham gia vào quan hệ hợp đồng[2]. Do đó, trong trường hợp vẫn còn tồn tại nghĩa vụ chưa được thực hiện hoặc thực hiện không đúng thỏa thuận, hợp đồng chưa thể được coi là đã hoàn thành và chưa chấm dứt theo căn cứ này.

Thứ hai, chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận của các bên. Căn cứ này phản ánh trực tiếp nguyên tắc tự do ý chí và tự do hợp đồng trong pháp luật dân sự. Tuy nhiên, khi áp dụng vào hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, thỏa thuận chấm dứt hợp đồng phải được hình thành trên cơ sở ý chí thống nhất của cả hai vợ chồng, tương tự như yêu cầu đặt ra đối với việc xác lập hợp đồng. Đương nhiên, yêu cầu này chỉ được đặt ra khi tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất, quyền định đoạt tài sản gắn liền với sự đồng thuận của cả hai vợ chồng. Việc chỉ một bên vợ hoặc chồng thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, trong khi bên còn lại không biết hoặc không đồng ý, có thể làm phát sinh những rủi ro pháp lý đáng kể, đặc biệt trong mối quan hệ với người thứ ba đã hoặc đang tham gia vào giao dịch.

Thứ ba, hợp đồng chấm dứt trong trường hợp cá nhân giao kết hợp đồng chết, pháp nhân giao kết hợp đồng chấm dứt tồn tại, nếu hợp đồng đó phải do chính cá nhân, pháp nhân đó thực hiện. Đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, căn cứ này có ý nghĩa đặc thù, bởi quyền định đoạt tài sản chung không chỉ mang tính tài sản thuần túy mà còn gắn với địa vị pháp lý của vợ, chồng trong quan hệ hôn nhân. Trong trường hợp một bên vợ hoặc chồng chết trước khi hợp đồng được hoàn thành, cần phân biệt rõ giữa những nghĩa vụ có thể được thực hiện tiếp bởi người thừa kế và những nghĩa vụ gắn liền với sự thể hiện ý chí trực tiếp của chủ thể chuyển quyền. Nếu việc chuyển quyền đòi hỏi sự tham gia, xác nhận hoặc ý chí trực tiếp của cả hai vợ chồng, thì một bên vợ hoặc chồng chết làm cho hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện và dẫn đến chấm dứt hợp đồng theo Khoản 3 Điều 422 BLDS năm 2015.

Thứ tư, hợp đồng chấm dứt do bị hủy bỏ hoặc bị đơn phương chấm dứt thực hiện. Đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, căn cứ này thường gắn liền với quan hệ ủy quyền uỷ quyền giữa vợ chồng - một cơ chế pháp lý phổ biến được sử dụng để tạo điều kiện thuận lợi cho việc định đoạt tài sản chung. Thực tiễn xét xử cho thấy không ít tranh chấp phát sinh từ việc một bên vợ hoặc chồng đã chấm dứt hợp đồng ủy quyền, nhưng bên được ủy quyền hoặc người thứ ba vẫn tiếp tục dựa vào văn bản ủy quyền đã hết hiệu lực để giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu. Dưới góc

[178] Nguyễn Hiền Phương (2022, chủ biên), *Pháp luật về hợp đồng dưới góc nhìn luật học so sánh,* Nxb. Công an nhân dân, tr. 236

độ pháp lý, Điều 569 BLDS năm 2015 cho phép cả bên ủy quyền và bên được ủy quyền được đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền theo những điều kiện nhất định. Khi việc chấm dứt ủy quyền được thực hiện hợp pháp, ý chí của người ủy quyền đã thay đổi và được thể hiện bằng một hành vi pháp lý có giá trị ràng buộc. Hệ quả pháp lý tất yếu là, kể từ thời điểm đó, mọi giao dịch được xác lập nhân danh người ủy quyền mà không có sự đồng ý mới đều không còn phản ánh đúng ý chí tự nguyện của chủ thể, dẫn đến khả năng hợp đồng chuyển quyền bị hủy bỏ hoặc bị đơn phương chấm dứt thực hiện.

Thứ năm, hợp đồng chấm dứt do không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn. Đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, đối tượng hợp đồng có thể không còn không chỉ trong trường hợp tài sản bị tiêu hủy về mặt vật chất, mà còn trong trường hợp quyền đối với tài sản bị chấm dứt về mặt pháp lý. Điều này xảy ra, chẳng hạn, khi tài sản bị trưng dụng, bị thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc không còn thuộc khối tài sản chung tại thời điểm thực hiện hợp đồng. Khi đó, việc tiếp tục duy trì hợp đồng không chỉ mất đi cơ sở thực tế mà còn làm sai lệch mục đích giao kết ban đầu của các bên, dẫn đến hệ quả tất yếu là hợp đồng chấm dứt theo căn cứ này.

Thứ sáu, hợp đồng chấm dứt do hoàn cảnh thay đổi cơ bản theo Điều 420 BLDS năm 2015. Sự thay đổi hoàn cảnh chỉ có thể được coi là căn cứ chấm dứt hợp đồng khi làm đảo lộn nghiêm trọng sự cân bằng lợi ích giữa các bên và vượt ra ngoài dự liệu hợp lý tại thời điểm giao kết, đồng thời phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện luật định. Trong quan hệ tài sản vợ chồng, việc áp dụng căn cứ này cần được xem xét một cách thận trọng, bởi bên cạnh lợi ích của các bên giao kết, pháp luật còn đặt ra yêu cầu bảo vệ lợi ích chung của gia đình và bảo đảm tính ổn định của quan hệ tài sản trong hôn nhân..

Thứ bảy, hợp đồng chấm dứt trong các trường hợp khác do luật quy định. Khoản 7 Điều 420 BLDS năm 2015 mang tính chất quy phạm dẫn chiếu mở, cho phép áp dụng các quy định của luật chuyên ngành trong những trường hợp pháp luật có quy định trực tiếp về việc chấm dứt quyền đối với đối tượng hợp đồng hoặc về việc chấm dứt quan hệ hợp đồng đang có hiệu lực. Tuy nhiên, đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, cần lưu ý rằng phần lớn các vi phạm quy định của pháp luật hôn nhân và gia đình hoặc pháp luật công chứng thường dẫn đến hệ quả hợp đồng vô hiệu do không đáp ứng điều kiện có hiệu lực, chứ không làm phát sinh căn cứ chấm dứt hợp đồng theo nghĩa của Điều 422 BLDS. Do đó, khoản 7 chỉ thực sự được áp dụng trong những trường hợp đặc biệt mà luật chuyên ngành trực tiếp làm chấm dứt quyền đối với đối tượng hợp đồng, và việc dẫn chiếu cần được thực hiện một cách thận trọng để bảo đảm ranh giới rõ ràng giữa các chế định vô hiệu và chấm dứt hợp đồng.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Chương 2 của Luận án tập trung nghiên cứu thực trạng các quy định của pháp luật hiện hành về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Nội dung chương được triển khai theo cách tiếp cận toàn diện, bám sát vòng đời của hợp đồng, bao gồm ba nhóm vấn đề: xác lập hợp đồng, thực hiện hợp đồng và chấm dứt hợp đồng.

Đối với xác lập hợp đồng, NCS tập trung phân tích các quy định của BLDS năm 2015 và Luật HN&GĐ năm 2014 về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, phương thức giao kết, thời điểm có hiệu lực và nội dung hợp đồng. Trên cơ sở đó, Luận án làm rõ các trường hợp hợp đồng vô hiệu và hậu quả pháp lý tương ứng, đồng thời đánh giá việc bảo vệ người thứ ba ngay tình trong các giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng. Qua nghiên cứu, Luận án chỉ ra một số hạn chế của pháp luật hiện hành, như thiếu hướng dẫn cụ thể về hình thức thể hiện sự thỏa thuận của vợ chồng và sự chưa thống nhất giữa BLDS và luật chuyên ngành về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Đối với thực hiện hợp đồng, NCS làm rõ các quy định chung của BLDS năm 2015 về thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, đồng thời phân tích các yêu cầu đặc thù của quan hệ hôn nhân, nhất là sự thống nhất ý chí của vợ chồng và đặc điểm của sở hữu chung. Luận án cũng xem xét một số tình huống phát sinh trong thực tiễn như ly hôn, một bên chết hoặc hợp đồng được xác lập và thực hiện ở các thời điểm khác nhau trong quan hệ hôn nhân. Trên cơ sở đó, Luận án cho rằng việc áp dụng các quy định của BLDS cần được đặt trong mối liên hệ chặt chẽ với Luật Hôn nhân và gia đình nhằm bảo đảm phù hợp với bản chất của tài sản chung của vợ chồng.

Đối với chấm dứt hợp đồng, NCS phân tích các căn cứ chấm dứt hợp đồng theo Điều 422 BLDS năm 2015 và làm rõ cách áp dụng các căn cứ này đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Luận án nhấn mạnh yêu cầu phân biệt rõ giữa chấm dứt hợp đồng và hợp đồng vô hiệu, đồng thời chỉ ra những khó khăn trong thực tiễn áp dụng pháp luật do ranh giới giữa hai chế định này chưa thật sự rõ ràng.

Thông qua việc nghiên cứu và hệ thống hóa các quy định của pháp luật hiện hành về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, Chương 2 đã làm rõ các quy phạm pháp luật điều chỉnh loại hợp đồng này, cũng như nội dung và phạm vi của từng nhóm quy định có liên quan. Trên cơ sở đó, Chương 2 xác định những điểm còn thiếu, chưa thống nhất hoặc chưa thật sự rõ ràng trong pháp luật hiện hành, tạo tiền đề cần thiết cho việc đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật và đề xuất các kiến nghị hoàn thiện pháp luật ở các chương tiếp theo của Luận án.

CHƯƠNG 3
THỰC TIỄN ÁP DỤNG QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VIỆT NAM 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. Những kết quả đạt được

Qua thực tiễn triển khai và áp dụng pháp luật cho thấy, các quy định về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng đã từng bước phát huy vai trò trong việc bảo đảm quyền sở hữu, quyền định đoạt tài sản của vợ và chồng, đồng thời góp phần duy trì sự ổn định của các quan hệ giao dịch dân sự. Việc áp dụng các quy định này không chỉ có ý nghĩa trong việc giải quyết quan hệ tài sản giữa vợ và chồng mà còn tác động trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của người thứ ba khi tham gia giao dịch. Qua hơn mười năm thi hành Luật HN&GĐ năm 2014, việc tổ chức thực hiện pháp luật về HN&GĐ đã được triển khai trên phạm vi toàn quốc với sự tham gia của các cơ quan từ trung ương đến địa phương. Theo thông tin tổng kết do Bộ Tư pháp công bố, quá trình thực hiện pháp luật đã góp phần củng cố cơ sở pháp lý bảo vệ quyền con người, quyền công dân, thúc đẩy bình đẳng giới và bảo đảm sự phát triển ổn định của gia đình Việt Nam. Trong tổng thể những kết quả đó, việc áp dụng các quy định về tài sản chung của vợ chồng đã góp phần cụ thể hóa nguyên tắc bình đẳng giữa vợ và chồng trong lĩnh vực tài sản, bảo đảm mỗi bên được tham gia vào việc quyết định những vấn đề có ảnh hưởng đến khối tài sản chung[179].

Một kết quả đáng ghi nhận là nhận thức về tính chất sở hữu chung và quyền định đoạt tài sản của vợ chồng ngày càng được chú trọng trong quá trình xác lập, thực hiện và giải quyết các giao dịch liên quan đến tài sản chung. Trên thực tế, việc xác định quyền định đoạt không chỉ dựa vào thông tin về người đứng tên trên giấy tờ đăng ký tài sản mà còn phải xem xét nguồn gốc hình thành tài sản, CĐTS của vợ chồng và sự thỏa thuận giữa các bên. Cách tiếp cận này có ý nghĩa quan trọng trong việc bảo đảm quyền lợi của người vợ hoặc người chồng không trực tiếp tham gia ký kết hợp đồng, đồng thời góp phần hạn chế việc đồng nhất giữa chủ thể đứng tên đăng ký tài sản với chủ thể duy nhất có quyền định đoạt tài sản. Qua đó, việc áp dụng pháp luật đã từng bước thể hiện rõ hơn bản chất sở hữu chung của vợ chồng, theo đó quyền định đoạt tài sản chung phải được xem xét trên cơ sở quyền và lợi ích hợp pháp của cả hai bên, chứ không chỉ căn cứ vào vị trí hoặc vai trò của một người trong quá trình quản lý, sử dụng tài sản.

Bên cạnh đó, việc áp dụng pháp luật đã có những chuyển biến theo hướng chú trọng hơn đến ý chí thực tế của vợ chồng trong giao dịch, đồng thời xem xét mối liên hệ giữa quá trình xác lập hợp đồng và hành vi thực hiện hợp đồng. Đây là kết quả có ý nghĩa đặc biệt đối với những giao dịch mà chỉ một bên trực tiếp ký kết nhưng người còn lại có thể đã biết, đồng ý hoặc tham gia vào quá trình thực hiện. Trong hoạt động kiểm sát việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã xây dựng hướng dẫn nghiệp vụ, trong đó dành nội dung riêng cho trường hợp nhà, đất là tài sản chung của vợ chồng nhưng chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng. Hướng dẫn này xác định việc đánh giá sự đồng ý của người không trực tiếp ký kết cần được đặt trong mối liên hệ với các tình tiết như việc nhận và

[179] https://pbpl.lamdong.gov.vn/phan-tich-danh-gia-thuc-tien--qua-10-nam-thi-hanh-luat-hon-nhan-va-gia-dinh-nam-2014-N270.aspx?utm (truy cập lần cuối ngày 16/8/2026)

sử dụng tiền chuyển nhượng, việc bên nhận chuyển quyền quản lý, sử dụng tài sản công khai, cũng như thái độ của người còn lại đối với quá trình thực hiện giao dịch. Việc hình thành những tiêu chí đánh giá cụ thể như vậy đã góp phần định hướng hoạt động áp dụng pháp luật theo hướng xem xét toàn diện ý chí và hành vi của các chủ thể, bảo đảm việc đánh giá hiệu lực hợp đồng gắn với bản chất thực tế của quan hệ giao dịch[180].

Một kết quả khác là công tác hướng dẫn nghiệp vụ, trao đổi kinh nghiệm và nâng cao năng lực áp dụng pháp luật trong lĩnh vực giải quyết tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình ngày càng được quan tâm. Hoạt động này góp phần tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan tiến hành tố tụng, đồng thời tạo điều kiện để những vấn đề liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được nhận diện và xử lý trên cơ sở thống nhất hơn. Theo thông tin được đăng tải trên Báo Bảo vệ pháp luật, ngày 03/11/2023, Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã tổ chức hội nghị tập huấn, rút kinh nghiệm trong toàn ngành, trong đó có nội dung hướng dẫn chuyên sâu về kiểm sát giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất. Việc triển khai nội dung hướng dẫn đến các đơn vị trong ngành Kiểm sát, kết hợp với hoạt động trao đổi nghiệp vụ và phổ biến kinh nghiệm, cho thấy sự quan tâm của cơ quan có thẩm quyền đối với việc nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật trong những giao dịch có liên quan đến quyền sở hữu và quyền định đoạt tài sản. Đây là yếu tố có ý nghĩa thiết thực trong việc bảo đảm các quy định pháp luật được vận dụng không chỉ đúng về căn cứ mà còn phù hợp với đặc thù của từng loại giao dịch[181].

Hiệu quả áp dụng pháp luật còn được thể hiện qua kết quả giải quyết các tranh chấp và việc thực hiện các nghĩa vụ tài sản phát sinh trong quan hệ HN&GĐ. Theo thông tin tại Hội nghị toàn quốc tổng kết 10 năm thi hành Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 do Bộ Tư pháp tổ chức ngày 24/12/2025, trong giai đoạn 2015–2025, tỷ lệ giải quyết các vụ việc hôn nhân và gia đình tại Tòa án trung bình đạt trên 97%. Đặc biệt, theo số liệu tổng hợp về công tác thi hành án dân sự, toàn quốc đã xử lý hơn 79.000 vụ việc liên quan đến tài sản của vợ chồng, trong đó có hơn 61.100 vụ việc đã được thi hành xong, tương ứng với giá trị nghĩa vụ tài sản được thực hiện trên 5.000 tỷ đồng[182]. Những số liệu này cho thấy hoạt động áp dụng pháp luật không chỉ dừng lại ở việc xác định quyền, nghĩa vụ của các chủ thể mà còn được hiện thực hóa thông qua quá trình tổ chức thi hành trên thực tế. Mặc dù số liệu về thi hành án bao gồm các vụ việc liên quan đến tài sản của vợ chồng nói chung, không chỉ riêng các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển quyền sở hữu, nhưng đây vẫn là căn cứ thực tiễn có ý nghĩa để đánh giá hiệu quả của cơ chế bảo vệ và thực hiện quyền tài sản trong quan hệ hôn nhân và gia đình.

Cùng với hoạt động xét xử và thi hành án, cơ chế hòa giải cũng góp phần quan trọng vào việc giải quyết các quan hệ tài sản phát sinh giữa vợ và chồng. Theo số liệu được công bố từ ngày 01/01/2015 đến ngày 30/9/2025, có 227.799 vụ, việc hôn nhân và gia đình được hòa giải thành theo Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án và 381.134 vụ, việc được hòa giải thành theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Bên cạnh đó, tỷ lệ hòa giải thành

---

[180] Viện Kiểm sát nhân dân tối cao (2023), Hướng dẫn số 13/HD-VKSTC ngày 30/5/2023 hướng dẫn một số nội dung cơ bản trong kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

[181] https://baovephapluat.vn/kiem-sat-24h/ban-tin-kiem-sat/nang-cao-chat-luong-hieu-qua-kiem-sat-an-dan-su-trong-nganh-kiem-sat-nhan-dan-148203.html (truy cập lần cuối ngày 16/8/2026)

[182] https://baokhanhhoa.vn/phap-luat/202512/bo-tu-phap-tong-ket-10-nam-thi-hanh-luat-hon-nhan-va-gia-dinh-nam-2014-abd4f83/?utm (truy cập lần cuối ngày 16/8/2026)

tại một số địa phương đạt mức cao, như Hưng Yên đạt 82,8% và Nghệ An đạt 79,6%[183]. Mặc dù các số liệu này phản ánh hoạt động hòa giải trong lĩnh vực hôn nhân và gia đình nói chung, không chỉ riêng tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung, nhưng chúng cho thấy vai trò của các phương thức giải quyết tranh chấp trong việc tạo điều kiện để các bên tự thỏa thuận, thống nhất phương án xử lý quyền và nghĩa vụ tài sản. Đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, điều này có ý nghĩa thiết thực bởi việc giải quyết tranh chấp thông qua thỏa thuận không chỉ góp phần bảo vệ lợi ích của các bên mà còn tạo điều kiện duy trì sự ổn định của những quan hệ dân sự đã được xác lập với người thứ ba.

Nhìn chung, những kết quả đạt được trong quá trình áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng thể hiện ở cả phương diện bảo vệ quyền tài sản, nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật và bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch. Các cơ quan có thẩm quyền ngày càng quan tâm đến việc nhận diện đúng bản chất sở hữu chung của vợ chồng, đánh giá ý chí của các chủ thể trong quá trình xác lập và thực hiện hợp đồng, đồng thời chú trọng bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người thứ ba tham gia giao dịch. Hoạt động hướng dẫn nghiệp vụ, tổng kết thực tiễn, xét xử, hòa giải và thi hành án đã góp phần đưa các quy định pháp luật vào đời sống, tạo cơ sở cho việc bảo vệ quyền định đoạt tài sản của vợ chồng và duy trì sự ổn định của các quan hệ giao dịch. Có thể khẳng định rằng, việc áp dụng pháp luật trong lĩnh vực này đã đạt được những kết quả quan trọng, từng bước khẳng định vai trò của pháp luật trong việc điều hòa lợi ích giữa vợ và chồng, giữa gia đình với các chủ thể bên ngoài, đồng thời góp phần bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng.

3.1.2. Những hạn chế, vướng mắc

Trong bối cảnh kinh tế - xã hội phát triển mạnh mẽ và đô thị hóa sâu rộng, cùng với sự đa dạng hóa đầu tư kinh doanh trong gia đình, các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng ngày càng gia tăng về số lượng và giá trị kinh tế. Trong bối cảnh đó, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không chỉ là một phương thức định đoạt tài sản thông thường, mà còn trở thành công cụ pháp lý quan trọng gắn liền với việc bảo đảm lợi ích của gia đình, ổn định quan hệ dân sự và bảo vệ an toàn pháp lý cho các chủ thể tham gia giao dịch. Tuy nhiên, chính sự đan xen giữa quan hệ HN&GĐ và quan hệ hợp đồng dân sự đã khiến việc áp dụng các quy định pháp luật về loại hợp đồng này trong thực tiễn phát sinh nhiều vướng mắc và tranh chấp vô cùng phức tạp. Thông qua quá trình nghiên cứu các bản án và án lệ liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng do các tòa án nhân dân xét xử, NCS phát hiện một số bất cập nổi bật trong thực tiễn áp dụng pháp luật về vấn đề này như sau:

3.1.2.1. Khó khăn, vướng mắc liên quan đến đối tượng của hợp đồng

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

Một trong những khó khăn nổi bật trong thực tiễn áp dụng khoản 2 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014 là việc xác định tài sản nào được coi là "tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình". Quy định hiện hành mới dừng lại ở việc nêu khái niệm mang tính định tính, trong khi không có tiêu chí pháp lý cụ thể để nhận diện, dẫn

[183] https://pbpl.lamdong.gov.vn/phan-tich-danh-gia-thuc-tien--qua-10-nam-thi-hanh-luat-hon-nhan-va-gia-dinh-nam-2014-N270.aspx?utm (truy cập lần cuối ngày 16/8/2026)

đến cách hiểu và cách áp dụng không thống nhất giữa các chủ thể áp dụng pháp luật. Thực tiễn phổ biến, giải đáp pháp luật cũng cho thấy khó khăn này không chỉ mang tính lý thuyết. Chẳng hạn, đã phát sinh tình huống vợ chồng cùng góp tiền mua xe ô tô trong thời kỳ hôn nhân nhưng giấy đăng ký xe chỉ đứng tên người chồng; khi người chồng có ý định tự mình chuyển nhượng xe, cơ quan giải đáp pháp luật khẳng định đây vẫn là tài sản chung và việc định đoạt phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của cả hai vợ chồng. Tình huống này cho thấy, ngay từ bước nhận diện tài sản thuộc diện hạn chế định đoạt, việc dựa đơn thuần vào người đứng tên trên giấy tờ là không đủ; cơ quan áp dụng pháp luật buộc phải đi sâu vào nguồn gốc hình thành tài sản và quan hệ tài sản giữa vợ chồng[184].

Trước hết, trong thực tế đời sống vợ chồng, thu nhập của gia đình không tập trung vào một tài sản duy nhất mà phân tán từ nhiều nguồn khác nhau; có tài sản chiếm tỷ trọng thu nhập lớn nhưng mang tính thời vụ, trong khi tài sản khác tạo thu nhập thấp hơn nhưng ổn định lâu dài. Việc thiếu tiêu chí đánh giá về tỷ trọng, thời gian và mức độ ổn định của thu nhập khiến cho việc xác định tài sản thuộc diện hạn chế định đoạt theo khoản 2 Điều 35 trở nên chủ quan. Có thể hình dung trường hợp vợ chồng có một chiếc xe tải do người chồng trực tiếp khai thác để vận chuyển hàng hóa, tạo ra phần lớn thu nhập của gia đình trong mùa kinh doanh cao điểm; đồng thời người vợ có thu nhập ổn định từ việc buôn bán nhỏ và gia đình còn có thêm khoản thu từ cho thuê phòng trọ. Trong tình huống này, nếu đánh giá theo tỷ trọng thu nhập trong một giai đoạn ngắn thì chiếc xe tải có thể được xem là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu; nhưng nếu đánh giá theo chu kỳ dài hơn hoặc theo mức độ ổn định lâu dài thì kết luận có thể khác. Chính vì thiếu chuẩn mực về tỷ trọng, thời gian tham chiếu và mức độ ổn định của nguồn thu nên cùng một loại tài sản, các chủ thể khác nhau có thể đưa ra các kết luận pháp lý khác nhau. Ngoài ra, nhiều tài sản trong thực tế có công năng hỗn hợp, vừa phục vụ nhu cầu sinh hoạt của gia đình, vừa tham gia vào quá trình tạo ra thu nhập, hoặc không trực tiếp tạo thu nhập nhưng lại là nền tảng để hình thành nguồn thu chính. Trong các trường hợp này, nếu chỉ căn cứ vào hình thức tài sản hoặc mục đích sử dụng bề ngoài, rất dễ bỏ sót bản chất kinh tế – xã hội của tài sản đối với sinh kế gia đình, làm giảm hiệu quả của cơ chế bảo vệ lợi ích gia đình mà pháp luật HN&GĐ hướng tới. Bên cạnh đó, yếu tố "chủ yếu" còn chịu tác động mạnh của thời điểm đánh giá. Một tài sản có thể là nguồn thu nhập chính trong một giai đoạn nhất định, nhưng không còn giữ vai trò đó khi điều kiện kinh tế – xã hội thay đổi; ngược lại, có tài sản tạm thời không tạo thu nhập nhưng vẫn có ý nghĩa quyết định đối với khả năng duy trì sinh kế lâu dài của gia đình. Việc pháp luật không xác định rõ khoảng thời gian tham chiếu để đánh giá thu nhập dẫn đến nguy cơ áp dụng tùy nghi, đặc biệt trong hoạt động công chứng và xét xử. Vấn đề càng trở nên phức tạp khi đối chiếu với nhóm động sản có đăng ký. Về mặt hình thức, đây là nhóm tài sản dường như dễ xác định hơn; tuy nhiên, pháp luật hiện hành về đăng ký xe cho thấy trong hồ sơ sang tên xe vẫn phải có chứng từ chuyển quyền sở hữu xe. Điều đó có nghĩa, giấy đăng ký xe không phải là căn cứ duy nhất để xác định đầy đủ quyền sở hữu và quyền định đoạt trong quan hệ tài sản của vợ chồng. Nếu ngay cả với tài sản có đăng ký như ô tô mà việc xác định thẩm quyền định đoạt còn phải kiểm tra thêm chứng từ chuyển quyền, thời điểm tạo lập và nguồn gốc tài sản, thì đối với "tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình" lại là một khái niệm phụ thuộc nhiều vào

[184] https://pbgdpl.haiphong.gov.vn/Hoi-dap-phap-luat/Co-duoc-tu-y-ban-xe-o-to-la-tai-san-chung-cua-hai-vo-chong-khong-141268.html (truy cập lần cuối ngày 03/6/2026)

chức năng kinh tế thực tế của tài sản nên yêu cầu đặt ra đối với pháp luật lại càng phải cụ thể hơn về tiêu chí nhận diện.

Có thể thấy, không chỉ tiêu chí "nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình" mà ngay cả các khái niệm định tính khác trong pháp luật hôn nhân và gia đình như "nhu cầu thiết yếu của gia đình" cũng đã cho thấy sự phụ thuộc đáng kể vào nhận định thực tế của cơ quan áp dụng pháp luật; trong một số tình huống, khoản vay để sửa nhà không được coi là nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu, trong khi ở tình huống khác, khoản vay để xây nhà ở lại được xem là nghĩa vụ chung của vợ chồng. Điều đó cho thấy nếu không có tiêu chí cụ thể hơn, nguy cơ áp dụng thiếu thống nhất là rất lớn[185].

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.*

Trong thực tiễn pháp , nhiều trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà ở chỉ đứng tên một người nhưng được hình thành trong thời kỳ hôn nhân vẫn được coi là tài sản chung; khi một bên tự ý ký hợp đồng tặng cho, người còn lại yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, dẫn đến tranh chấp rất phức tạp. Điều này có thể được minh hoạ qua vụ án sau đây:

Vụ việc thứ nhất[186]: Cụ O và cụ N chung sống từ năm 1958, có 6 người con, khai phá 10.000 m² đất (1973) nhưng giấy chứng nhận năm 1994 đứng tên cụ N. Năm 2011, cụ N lập hợp đồng tặng cho toàn bộ ba thửa đất cho con trai là ông D và chuyển nhượng một phần cho ông I. Sau khi hai cụ qua đời, bà C khởi kiện đòi hủy hợp đồng tặng cho và giấy chứng nhận của ông D, cho rằng đất là tài sản chung. Bản án sơ thẩm 87/2020/DS-ST ngày 16/11/2020 không chấp nhận yêu cầu của bà C. Bản án phúc thẩm 75/2021/DS-PT ngày 08/4/2021 sửa án: tuyên hợp đồng tặng cho ngày 08/8/2011 vô hiệu; xác định diện tích tại thửa 141 là tài sản chung của cụ O, cụ N; và kiến nghị cơ quan đăng ký điều chỉnh lại giấy chứng nhận theo quy định .

Nhận xét về vụ việc trên: Trong vụ án trên, nguồn gốc của tài sản là từ phần đất hai cụ khai phá trong thời kỳ hôn nhân (quan hệ vợ chồng được xác lập từ năm 1958) nên tài sản này được xác định là tài sản chung thuộc sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng. Việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên riêng của cụ N không làm thay đổi bản chất của loại tài sản này. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 03 thửa đất cho anh D phải có sự thoả thuận của vợ chồng. Việc thiếu ý chí của cụ O được Toà án xác định là vi phạm điều kiện hiệu lực về chủ thể, dẫn đến giao dịch vô hiệu, dù hợp đồng đã được công chứng và bên được tặng cho sau đó đã được cấp giấy chứng nhận. Phán quyết của Tòa án trong trường hợp này không phải là không có căn cứ nhưng lại vô hình chung đã làm suy giảm niềm tin vào giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng và giao dịch đã được công chứng[187].

---

[185] Nguyễn Phương Ân & Ngô Khánh Tùng (2025), Bàn về giá trị pháp lý của giao dịch do một bên vợ, chồng xác lập, thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình, bài viết được đăng tải trên website: https://kiemsat.vn/ban-ve-gia-tri-phap-ly-cua-giao-dich-do-mot-ben-vo-chong-xac-lap-thuc-hien-nham-dap-ung-nhu-cau-thiet-yeu-cua-gia-dinh-70344.html (truy cập lần cuối ngày 03/6/2026)

[186] Chu Thanh Tùng (2023), *Cần gáp dụng Án lệ 03 để công nhận một phần quyền sử dụng đất tranh chấp cho người con*, https://tapchitoaan.vn/can-ap-dung-an-le-03-de-cong-nhan-mot-phan-quyen-su-dung-dat-tranh-chap-cho-nguoi-con8915.html?utm

[187] Bế Hoài Anh (2025), *"Hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng theo pháp luật Việt Nam – Một số bất cập, vướng mắc và kiến nghị",* Tạp chí Khoa học Kiểm sát, số 09, tr. 46

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*

Vụ án thứ hai : Bản án phúc thẩm số 13/2021/DS-PT ngày 12/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương[188]. Vụ án phát sinh từ "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán nhà ở" do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 18/11/2020 của TAND huyện Bình Giang bị kháng cáo. Theo trình bày của nguyên đơn, chị Ngô Thị D và anh Ngô Văn T là vợ chồng. Nguồn gốc đất liên quan gồm: (i) phần đất giao thầu (đất "thùng vũng") do UBND xã V giao năm 1996 (đứng tên ông Ngô Văn C2 nhưng nguyên đơn cho rằng tiền đóng thầu là của vợ chồng chị), (ii) 72m² đất nông nghiệp tiêu chuẩn (đất "ruộng 03") của vợ chồng chị. Vợ chồng đã xây nhà, công trình phụ, tường bao trên khu đất này và chị D đi lao động nước ngoài. Tháng 3/2018, khi chị D ở nước ngoài, anh T tự ý chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho anh Vũ Văn C và chị Bùi Thị H; chị D về nước yêu cầu trả lại nhưng không được nên khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu, đòi lại nhà đất.

Theo bị đơn, ngày 20/3/2018 các bên ký hợp đồng chuyển nhượng/mua bán nhà đất với giá 660.000.000 đồng, ký tại nhà trưởng thôn; chị D không có mặt nhưng trên hợp đồng đã "có sẵn chữ ký" của chị D; hợp đồng không công chứng/chứng thực. Bị đơn cho rằng đã thanh toán đủ, trong đó có khoản tiền đưa để anh T trả nợ tại Quỹ tín dụng nhân dân xã V (khoảng 196.398.200 đồng) và sau khi nhận nhà đã sơn sửa hết 40.277.104 đồng; nếu hợp đồng bị tuyên vô hiệu thì yêu cầu vợ chồng chị D – anh T hoàn trả tiền và lãi.

Tòa án căn cứ kết quả giám định xác định chữ viết/chữ ký mang tên chị D trong hợp đồng không phải do chị D viết, nên có cơ sở khẳng định chị D không tham gia giao kết. Đồng thời, Tòa nhận định đối tượng hợp đồng là tài sản chung của vợ chồng, nhưng anh T một mình quyết định chuyển nhượng là vi phạm quy định về định đoạt tài sản chung. Đặc biệt, quyền sử dụng đất trong hợp đồng có phần nguồn gốc giao thầu (dù có làm thủ tục hợp pháp hóa) nhưng đến thời điểm xét xử, anh T và chị D chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên theo Điều 188 Luật Đất đai 2013, người sử dụng đất chưa có quyền chuyển nhượng; cộng với việc hợp đồng không công chứng/chứng thực, Tòa xác định hợp đồng vô hiệu là đúng pháp luật.

Về hậu quả pháp lý, Tòa buộc bên nhận chuyển nhượng trả lại toàn bộ tài sản; đồng thời giải quyết nghĩa vụ hoàn trả tiền theo hướng: anh T hoàn trả phần lớn tiền; riêng khoản 196.398.200 đồng (được xác định là đã dùng để thanh toán nghĩa vụ vay tại Quỹ tín dụng, được xem xét là nợ chung theo xác minh của Quỹ) thì buộc chị D và anh T liên đới hoàn trả; chi phí sơn nhà 40.277.000 đồng cũng được buộc hoàn trả theo quyết định phúc thẩm.

Nhận xét về vụ việc trên: Vụ án cho thấy một khó khăn điển hình trong thực tiễn xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, xuất phát từ sự không thống nhất giữa tình trạng sử dụng tài sản trong đời sống hôn nhân và tình trạng pháp lý của tài sản trong đăng ký quyền sử dụng đất. Trong vụ việc, nhà ở và các công trình phụ được xây dựng, sử dụng ổn định trong thời kỳ hôn nhân, gắn liền với đời sống chung của vợ chồng, nên về thực tế được coi là tài sản chung. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất làm nền tảng cho việc hình thành tài sản này chưa được Nhà nước cấp Giấy

[188] Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương (2021), *Bản án phúc thẩm số 13/2021/DS-PT ngày 12/4/2021*, bản án được đăng tải trên website: https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-hop-dong-mua-ban-nha-o-so-132021ds-345370?utm

chứng nhận quyền sử dụng đất, làm cho địa vị pháp lý của tài sản không đầy đủ để trở thành đối tượng hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng.

Chính sự thiếu hoàn thiện về đăng ký quyền sử dụng đất đã làm mờ ranh giới giữa quyền quản lý, sử dụng thực tế và quyền định đoạt pháp lý đối với tài sản chung của vợ chồng. Trong bối cảnh đó, một bên vợ hoặc chồng đang trực tiếp quản lý tài sản có thể nhầm lẫn, hoặc cố tình đồng nhất quyền quản lý với quyền định đoạt, dẫn đến việc tự ý xác lập giao dịch chuyển quyền mà không có sự tham gia và đồng ý của bên còn lại. Khi tranh chấp phát sinh, Tòa án buộc phải tuyên giao dịch vô hiệu nhằm bảo vệ CĐTS chung của vợ chồng và tuân thủ các điều kiện chuyển nhượng theo pháp luật đất đai.

Vụ án cho thấy rằng rủi ro pháp lý trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không chỉ bắt nguồn từ hành vi vi phạm của một bên, mà còn từ khoảng trống giữa CĐTS chung trong hôn nhân và cơ chế đăng ký, công khai hóa quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản. Khi tình trạng sở hữu chung không được phản ánh đầy đủ trong đăng ký pháp lý, việc xác định đối tượng của hợp đồng chuyển quyền trở nên phức tạp, làm gia tăng nguy cơ giao dịch bị tuyên vô hiệu và kéo theo những hệ quả bất lợi cho các bên liên quan.

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*

Vụ việc thứ ba: Bản án sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 12/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận[189]. Vụ việc phát sinh từ tranh chấp về tài sản chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Đỗ Quốc T với bị đơn là ông Trịnh Minh T1 và bà Nguyễn Thị T2. Theo nội dung vụ án, nguyên đơn ông Đỗ Quốc T cho rằng diện tích 9.467 m² đất tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận tuy đứng tên ông Trịnh Minh T1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực chất là tài sản được tạo lập từ việc góp vốn chung giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông T1, bà T2. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận đây là tài sản chung của hai cặp vợ chồng, thực hiện việc chia tài sản chung theo tỷ lệ góp vốn và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2022 giữa vợ chồng ông T1, bà T2 với bà Nguyễn Thị M là vô hiệu do việc định đoạt tài sản chung không có sự tham gia và đồng ý của ông. Phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, cho rằng toàn bộ diện tích đất tranh chấp là tài sản riêng của vợ chồng ông T1, bà T2; việc ông T tham gia san ủi, cải tạo đất chỉ là quan hệ thuê mướn lao động và khoản tiền 150.000.000 đồng mà ông T giao trước chỉ là khoản nợ mà vợ chồng ông T1 sẽ hoàn trả sau. Bị đơn khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị M được xác lập hợp pháp, tự nguyện, đúng quy định pháp luật. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bên chuyển nhượng ban đầu và bên nhận chuyển nhượng sau cùng đều có ý kiến cho rằng việc mua bán, chuyển nhượng đất được thực hiện công khai, có thật và không biết về thỏa thuận góp vốn giữa các bên. Trên cơ sở xem xét yêu cầu khởi kiện, ý kiến của các đương sự và chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đã giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm và ban hành Bản án số 18/2023/DS-ST ngày 12/6/2023

[189] Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (2023), Bản án sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 12/6/2023, bản án được đăng tải trên website: https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-tai-san-chung-va-hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-so-1682023dspt-317526?utm

Nhận xét về vụ việc trên: Trong vụ án trên, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2022 được ký kết bởi cả hai vợ chồng ông Trịnh Minh T1 và bà Nguyễn Thị T2, song đối tượng của hợp đồng không chỉ là tài sản chung của riêng cặp vợ chồng này, mà còn là tài sản chung được hình thành trên cơ sở góp vốn giữa hai cặp vợ chồng. Chính sự "chồng lớp" về chế độ sở hữu đã làm cho việc xác định chủ thể có quyền chuyển quyền trở nên phức tạp trong thực tiễn.

Dưới góc độ lý luận mà NCS đã đề cập tại Chương 1, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chỉ có thể được xác lập hợp pháp khi vợ chồng là những chủ thể duy nhất và đầy đủ của quyền sở hữu đối với tài sản đó. Trong vụ án này, mặc dù hình thức hợp đồng thể hiện ý chí thống nhất của vợ chồng ông T1, bà T2, nhưng về bản chất, ý chí của cặp vợ chồng còn lại – là đồng chủ sở hữu thực tế của tài sản – đã không được phản ánh trong giao dịch. Điều này cho thấy hợp đồng đã được xác lập trong tình trạng không bảo đảm điều kiện về chủ thể chuyển quyền, nếu xét thuần túy theo tiêu chí của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung.

Tuy nhiên, điểm đáng chú ý trong cách giải quyết của Tòa án là việc không tuyệt đối hóa yêu cầu về sự tham gia của tất cả các đồng chủ sở hữu để tuyên bố hợp đồng vô hiệu, mà thay vào đó, Tòa án lựa chọn cách tiếp cận linh hoạt: bảo lưu hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đối với người thứ ba ngay tình, đồng thời xử lý hậu quả của việc định đoạt tài sản chung không đầy đủ thông qua cơ chế chia giá trị tài sản chung giữa các bên góp vốn. Cách tiếp cận này cho thấy trong thực tiễn xét xử, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không được nhìn nhận như một cấu trúc pháp lý biệt lập, mà luôn được đặt trong mối quan hệ với yêu cầu bảo đảm an toàn giao dịch dân sự.

Từ góc độ nghiên cứu về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, vụ án cho thấy một vấn đề cốt lõi: việc vợ chồng cùng ký kết hợp đồng chưa đủ để bảo đảm tính hợp pháp của giao dịch, nếu bản thân tài sản không thuộc quyền sở hữu chung của vợ chồng đó. Nói cách khác, sự thống nhất ý chí của vợ chồng chỉ là điều kiện cần, nhưng chưa phải là điều kiện đủ để hình thành một hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung hợp pháp. Điều kiện đủ còn phụ thuộc vào việc xác định đúng phạm vi tài sản chung và đúng tư cách chủ thể định đoạt.

Vụ việc thứ tư[190]: Ông Nam và bà Hằng ly hôn năm 2011 theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Trong thời kỳ hôn nhân, hai bên có tài sản chung là quyền mua một lô đất tái định cư, với nghĩa vụ tài chính phải nộp cho Nhà nước số tiền 161.100.000 đồng. Tại thời điểm ly hôn, tài sản này chưa được Tòa án giải quyết phân chia, do đó sau khi ly hôn, lô đất vẫn tồn tại dưới trạng thái tài sản chung chưa được phân chia dứt điểm. Ngày 06/11/2012, ông Nam và bà Hằng lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung sau ly hôn tại Phòng Công chứng. Theo thỏa thuận, hai bên xác định giá trị lô đất tái định cư là 1 tỷ đồng; sau khi trừ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, mỗi bên được hưởng một nửa giá trị. Ông Nam đồng ý giao toàn quyền định đoạt lô đất cho bà Hằng, với điều kiện bà Hằng có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nam số tiền 300.000.000 đồng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày công chứng. Đồng thời, bà Hằng được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên riêng. Tuy nhiên, sau khi lập văn bản thỏa thuận, bà

[190] Chu Minh Đức (2021), Chuyển nhượng tài sản chung của vợ chồng khi đang có tranh chấp có hợp pháp?, bài viết được đăng tải trên website: https://tapchitoaan.vn/chuyen-nhuong-tai-san-chung-cua-vo-chong-khi-dang-co-tranh-chap-co-hop-phap5601.html (tuy cập lần cuối ngày 30/12/2025)

Hằng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 300.000.000 đồng cho ông Nam theo cam kết. Mặc dù vậy, năm 2016, bà Hằng đã nộp đủ số tiền 161.100.000 đồng cho Nhà nước và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất tái định cư đứng tên riêng bà Hằng. Ngày 16/10/2016, ông Nam khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết việc chia tài sản chung sau ly hôn đối với lô đất tái định cư, cho rằng việc phân chia tài sản theo thỏa thuận năm 2012 chưa hoàn tất và chưa làm chấm dứt quyền của ông đối với tài sản. Mặc dù đã biết việc ông Nam khởi kiện và tài sản đang phát sinh tranh chấp, ngày 25/10/2016 bà Hằng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất tái định cư cho bà Lan với giá 6 tỷ đồng.

Nhận xét về vụ việc trên: Tình huống nêu trên cho thấy một dạng tranh chấp điển hình phát sinh từ việc định đoạt tài sản có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng trong bối cảnh quan hệ hôn nhân đã chấm dứt nhưng việc phân chia tài sản chưa được hoàn tất trên thực tế. Trọng tâm của tranh chấp không chỉ nằm ở hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với người thứ ba, mà trước hết ở việc xác định trạng thái pháp lý của tài sản tại thời điểm chuyển nhượng.

Trong khoa học pháp lý và thực tiễn áp dụng pháp luật hiện nay, tồn tại hai cách hiểu khác nhau khi đánh giá bản chất pháp lý của tài sản trong trường hợp này.

Theo cách hiểu nhất, NCS cho rằng tại thời điểm bà Hằng xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lan, lô đất tái định cư vẫn là tài sản chung hợp nhất của vợ chồng. Lập luận của quan điểm này dựa trên việc: (i) tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân; (ii) tại thời điểm ly hôn, tài sản chưa được Tòa án giải quyết phân chia; và (iii) thỏa thuận phân chia tài sản sau ly hôn giữa ông Nam và bà Hằng chưa được thực hiện đầy đủ, do nghĩa vụ thanh toán của bà Hằng chưa hoàn thành. Theo cách tiếp cận này, việc ly hôn không đương nhiên làm thay đổi bản chất sở hữu chung hợp nhất của tài sản, nếu việc phân chia chưa được thực hiện trọn vẹn và chưa làm chấm dứt quyền của mỗi bên đối với toàn bộ khối tài sản. Do đó, việc một bên đơn phương chuyển nhượng toàn bộ tài sản cho người thứ ba bị coi là xâm phạm nguyên tắc định đoạt tài sản chung của vợ chồng.

Theo cách hiểu thứ hai, sau khi quan hệ hôn nhân chấm dứt, khối tài sản chung của vợ chồng, nếu chưa được phân chia, sẽ chuyển hóa thành tài sản thuộc sở hữu chung theo phần của các bên sau ly hôn. Quan điểm này nhấn mạnh rằng CĐTS vợ chồng chỉ tồn tại trong thời kỳ hôn nhân; khi hôn nhân chấm dứt, quan hệ pháp lý giữa các bên không còn là quan hệ vợ chồng mà là quan hệ giữa các đồng chủ sở hữu. Tuy nhiên, ngay cả trong trường hợp này, việc một bên đồng chủ sở hữu đơn phương chuyển nhượng toàn bộ tài sản chung cho người thứ ba, trong khi quyền của đồng chủ sở hữu còn lại chưa được thanh toán và tài sản đang có tranh chấp, vẫn bị coi là vượt quá phạm vi quyền định đoạt hợp pháp.

Mặc dù có sự khác biệt trong cách tiếp cận về hình thức sở hữu (sở hữu chung hợp nhất hay sở hữu chung theo phần), song có thể nhận thấy rằng cả hai quan điểm đều thống nhất ở bản chất của giao dịch: hợp đồng chuyển nhượng trong tình huống này là hợp đồng chuyển quyền sở hữu đối với tài sản chung có nguồn gốc từ tài sản chung của vợ chồng, trong đó quyền lợi của một bên trong khối tài sản chung chưa được bảo đảm đầy đủ tại thời điểm giao kết hợp đồng. Do đó, giao dịch này không thể được xem xét như một hợp đồng chuyển nhượng tài sản riêng thông thường, mà cần được đặt trong bối cảnh đặc thù của việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng (hoặc tài sản chung chưa

chia sau ly hôn), với các yêu cầu chặt chẽ hơn về chủ thể, ý chí và phạm vi quyền định đoạt.

3.1.2.2. 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

Vụ án thứ năm: Bản án phúc thẩm số 27/2023/DS-PT ngày 24/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An[191]. Vụ án phát sinh từ tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu do vi phạm trình tự, thủ tục công chứng và điều kiện về năng lực hành vi dân sự của người tham gia giao dịch. Theo nội dung vụ án, ngày 01/11/2021, ông Lê Văn T và bà Đàm Thị S lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 146 m² tại xã Hưng T, huyện Hưng Ng cho vợ chồng con trai là ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Thị H. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Hưng Ng với số công chứng 2446. Sau khi hợp đồng được công chứng, vợ chồng ông Q, bà H đã thực hiện thủ tục tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông Nguyễn Đức N – công chứng viên của Văn phòng công chứng Hưng Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu với lý do quá trình công chứng không tuân thủ quy định của Luật Công chứng, cụ thể: các bên ký và điểm chỉ không có mặt công chứng viên; việc công chứng được thực hiện ngoài trụ sở không đúng điều kiện luật định; nội dung lời chứng không phản ánh đúng địa điểm công chứng; đồng thời, bà Đàm Thị S tại thời điểm ký hợp đồng không còn minh mẫn, đủ năng lực hành vi dân sự. Phía bị đơn cho rằng việc tặng cho quyền sử dụng đất là tự nguyện, đúng ý chí của vợ chồng ông T, bà S, đã được thực hiện ổn định và hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, những người con khác trong gia đình cho rằng thủ tục công chứng vi phạm nghiêm trọng pháp luật, đặc biệt do tình trạng sức khỏe và năng lực nhận thức của bà Đàm Thị S tại thời điểm ký kết hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, tuyên bố văn bản công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu. Sau khi xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xác định các vi phạm về trình tự, thủ tục công chứng và năng lực hành vi dân sự là nghiêm trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị pháp lý của văn bản công chứng, nên không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Nhận xét về vụ việc trên: Trong vụ án trên, TAND tỉnh Nghệ An đặt ra một vấn đề đáng chú ý trong việc áp dụng điều kiện năng lực hành vi dân sự của chủ thể tham gia giao dịch, đặc biệt trong bối cảnh giao dịch được lập dưới hình thức văn bản công chứng. Mặc dù không có quyết định của Tòa án tuyên bố bà Đàm Thị S mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, Tòa án vẫn cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà S không còn đủ khả năng nhận thức và làm chủ hành vi để xác lập giao dịch một cách hợp lệ.

Cách đánh giá này cho thấy Tòa án đã chú trọng xem xét khả năng nhận thức của người tham gia giao dịch tại chính thời điểm giao kết, thông qua hồ sơ bệnh án và các lời khai liên quan, thay vì chỉ căn cứ vào tình trạng năng lực hành vi được ghi nhận về mặt hình thức. Việc hợp đồng bị tuyên vô hiệu không xuất phát từ việc thiếu sự tự nguyện của các bên còn lại, mà chủ yếu do ý chí của người tặng cho không được bảo đảm một cách rõ ràng tại thời điểm ký kết. Đáng lưu ý, trong vụ án này, lời chứng của công chứng viên về việc người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ

[191] Toà án nhân dân tỉnh Nghệ An (2023), Bản án phúc thẩm số 27/2023/DS-PT ngày 24/3/2023, bản án được đăng tải trên website: https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-tuyen-bo-hop-dong-cong-chung-vo-hieu-so-272023dspt-291156

không được Tòa án coi là căn cứ quyết định, khi các tài liệu và lời khai khác cho thấy bà S không còn minh mẫn. Điều đó cho thấy lời chứng công chứng, dù có giá trị pháp lý, không mang tính tuyệt đối, mà vẫn có thể bị xem xét lại nếu có căn cứ cho rằng năng lực nhận thức của người tham gia giao dịch không được bảo đảm.

Các vi phạm về trình tự, thủ tục công chứng và địa điểm công chứng được Tòa án nhắc đến như những yếu tố bổ trợ, trong khi việc không bảo đảm năng lực hành vi dân sự của người tặng cho mới là nguyên nhân chính dẫn đến việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu. Từ góc độ thực tiễn, vụ án cho thấy sự cần thiết phải đánh giá thận trọng và chặt chẽ hơn năng lực hành vi dân sự của người tham gia giao dịch, đặc biệt là người cao tuổi hoặc người đang mắc bệnh ảnh hưởng đến khả năng nhận thức, nhằm hạn chế rủi ro pháp lý cho các giao dịch đã được công chứng.

3.1.2.3. 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.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014, việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng phải dựa trên nguyên tắc đồng thuận, thể hiện qua sự tham gia của cả hai bên. Lý do cho yêu cầu này xuất phát từ bản chất của hình thức sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp có thể phân chia[192], trong đó phần quyền sở hữu của mỗi bên vợ, chồng không được xác định đối với tài sản chung và họ có quyền, nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung. Tuy nhiên, có thể thấy, Khoản 1 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014 chỉ dừng lại ở việc khẳng định nguyên tắc "việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thỏa thuận", song lại chưa quy định cụ thể hình thức, nội dung hay thời điểm của sự thỏa thuận này. Sự thiếu cụ thể này khiến cho việc xác định giá trị pháp lý của sự đồng thuận trở nên khó khăn, bởi thỏa thuận có thể được thể hiện bằng lời nói, văn bản hay hành vi, dẫn tới nguy cơ tranh chấp khi một bên phủ nhận sự đồng ý.

Vụ án thứ sáu: Tình huống pháp lý trong Án lệ số 80/2025/AL[193]. Nguồn án lệ là Quyết định giám đốc thẩm số 148/2023/DS-GĐT ngày 09/8/2023 của Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án "Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản". Theo đó, Ông Trần Thanh T là chủ một cơ sở sản xuất. Ngày 07/01/2021, ông mua một số tờ vé số và đưa cho bà Nguyễn Thị Thu D một tờ vé số, nói rằng nếu trúng thưởng thì sẽ chia đều cho các công nhân có mặt hôm đó. Sau đó, tờ vé số này trúng giải đặc biệt trị giá 2 tỷ đồng. Ông T nhận lại tờ vé số, đi lĩnh thưởng nhưng không thực hiện việc chia tiền như đã hứa. Các công nhân khởi kiện yêu cầu chia tiền thưởng. Ông T cho rằng ông chỉ nhờ dò kết quả chứ không tặng cho. Đồng thời, có ý kiến cho rằng đây là tài sản chung của vợ chồng nên ông chỉ có quyền định đoạt 50%. Tòa án xác định: (1) Giao dịch giữa ông T và bà D được giao kết bằng lời nói, pháp luật không bắt buộc phải lập thành văn bản đối với hợp đồng tặng cho động sản không phải đăng ký quyền sở hữu; (2) Có đủ căn cứ xác định ông T đã tặng cho tờ vé số và đặt điều kiện nếu trúng thưởng thì chia đều cho các công nhân; (3) Đối tượng của hợp đồng tặng cho là tờ vé số chưa mở thưởng, không phải tiền trúng thưởng; (4) Tại thời điểm tặng cho,

[192] Xem Khoản 1 Điều 213 BLDS năm 2015

[193] Án lệ số 80/2025/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 24/12/2025, công bố theo Quyết định số 339a/QĐ-CA ngày 25/12/2025

tờ vé số có mệnh giá 10.000 đồng, là tài sản có giá trị nhỏ, không thuộc các trường hợp phải có sự đồng ý của vợ theo Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014; (5) Việc cho rằng ông T chỉ có quyền định đoạt 50% giá trị tiền trúng thưởng là không đúng vì xác định sai đối tượng hợp đồng; (6) Do ông T đã nhận lại vé và lĩnh thưởng nên phải có trách nhiệm hoàn trả tiền trúng thưởng theo điều kiện đã giao kết.

Giải pháp pháp lý được đưa ra trong án lệ:

- Trong trường hợp một bên vợ, chồng tặng cho người khác tờ vé số chưa mở thưởng (là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu), thì:

- Không cần sự đồng ý của người vợ hoặc chồng của người tặng cho;

- Đối tượng hợp đồng được xác định tại thời điểm tặng cho (vé số chưa mở thưởng), không phải giá trị trúng thưởng phát sinh sau đó.

Nhận xét về vụ việc trên: Án lệ số 80/2025/AL đặt ra một vấn đề có ý nghĩa lý luận quan trọng trong việc xác định phạm vi áp dụng quy định về định đoạt tài sản chung của vợ chồng, đặc biệt là ranh giới giữa Điều 32 và Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014. Trong vụ việc, Tòa án lựa chọn cách tiếp cận dựa trên đối tượng của giao dịch tại thời điểm xác lập, là tờ vé số chưa mở thưởng có mệnh giá 10.000 đồng, để xác định đây là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu và có giá trị nhỏ, từ đó không đặt ra yêu cầu bắt buộc phải có sự thỏa thuận của cả hai vợ chồng theo Khoản 1 Điều 35. Cách giải quyết này thể hiện xu hướng đề cao tính thực tế của giao dịch và bảo đảm sự linh hoạt trong các quan hệ tài sản đời sống thường ngày, tránh việc mở rộng quá mức phạm vi điều chỉnh của Khoản 1 Điều 35 đến những giao dịch có giá trị nhỏ, diễn ra phổ biến và nhanh chóng trong thực tiễn.

Tuy nhiên, vụ án cũng gợi mở một khả năng lập luận khác có thể được đặt ra trong nghiên cứu học thuật. Vé số, mặc dù có mệnh giá nhỏ tại thời điểm mua, lại là một loại tài sản mang tính "cơ hội", có khả năng làm phát sinh giá trị tài sản rất lớn. Nếu tiếp cận theo hướng bảo vệ toàn diện khối tài sản chung của vợ chồng, có thể đặt vấn đề liệu việc định đoạt tài sản có khả năng tạo ra biến động lớn đối với khối tài sản chung có nên được xem xét theo nguyên tắc thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 35 hay không. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành không sử dụng tiêu chí "khả năng phát sinh giá trị trong tương lai" làm căn cứ phân loại tài sản phải có sự đồng ý của cả hai vợ chồng. Việc mở rộng Khoản 1 Điều 35 theo hướng này có thể dẫn đến hệ quả làm thu hẹp đáng kể phạm vi áp dụng của Điều 32 và tạo ra gánh nặng kiểm chứng không khả thi đối với các giao dịch nhỏ lẻ trong đời sống xã hội.

Mặt khác, nếu xác định giao dịch thuộc trường hợp được thực hiện theo cơ chế của Điều 32 Luật HN&GĐ năm 2014, thì vấn đề bảo vệ người thứ ba cần được xem xét trên cơ sở Điều 8 Nghị định số 126/2014/NĐ-CP. Tuy nhiên, quy định này chỉ đặt ra trường hợp người thứ ba bị coi là không ngay tình khi họ đã được cung cấp thông tin hoặc biết, phải biết về thỏa thuận công khai của vợ chồng mà vẫn xác lập, thực hiện giao dịch trái với thông tin đó. Trong vụ việc, không có căn cứ cho thấy người nhận tặng cho thuộc một trong các trường hợp này. Do đó, việc đặt ra yêu cầu chứng minh "ngay tình" một cách mặc nhiên trong mọi giao dịch liên quan đến động sản không phải đăng ký sẽ vượt quá phạm vi điều chỉnh của Điều 8 và làm suy giảm tính ổn định của giao dịch dân sự.

Từ góc độ tổng thể, án lệ số 80/2025/AL cho thấy Tòa án đã lựa chọn giải pháp cân bằng giữa nguyên tắc bảo vệ tài sản chung của vợ chồng và yêu cầu bảo đảm an toàn pháp lý cho giao dịch dân sự. Tuy nhiên, vụ việc đồng thời phản ánh khoảng trống

của pháp luật trong việc xác định tiêu chí áp dụng Điều 35 đối với những tài sản có giá trị nhỏ tại thời điểm định đoạt nhưng có khả năng làm phát sinh giá trị lớn sau đó. Khoảng trống này đặt ra yêu cầu cần có hướng dẫn rõ ràng hơn nhằm bảo đảm sự thống nhất trong nhận thức và áp dụng pháp luật, đồng thời tránh việc mở rộng hoặc thu hẹp quá mức phạm vi điều chỉnh của các quy định về định đoạt tài sản chung của vợ chồng.

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.

Đối với các hợp đồng nhằm chuyển quyền sở hữu đối với tài sản chung là bất động sản, động sản diện phải đăng ký quyền sở hữu hoặc tài sản đóng vai trò nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình, pháp luật yêu cầu sự thống nhất ý chí của vợ chồng phải được thể hiện dưới hình thức văn bản (Khoản 2 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014). Việc xác lập thỏa thuận bằng văn bản trong các trường hợp này không chỉ mang tính bắt buộc về mặt hình thức để giao dịch có hiệu lực pháp lý, mà còn giữ vai trò như một căn cứ quan trọng nhằm xác nhận và bảo vệ sự đồng thuận của vợ chồng khi phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên, thoả thuận bằng văn bản này được lập độc lập với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng hay thể hiện luôn trong hợp đồng, hình thức của văn bản này có phải công chứng hay không đều chưa được hướng dẫn cụ thể, dẫn đến quá trình áp dụng quy định này trên thực tế còn rất nhiều vướng mắc, bất cập.

Vụ việc thứ bảy: tình huống pháp lý của án lệ số 04/2016/AL. Án lệ số 04/2016/AL có nội dung về tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng giữa nguyên đơn là bên nhận chuyển nhượng và bị đơn là bên chuyển nhượng. Theo đó, về phía bị đơn chỉ có chữ ký xác nhận của người chồng trong hợp đồng. Sau đó, các bên đã hoàn tất các nghĩa vụ theo thoả thuận trong hợp đồng. Kể từ thời điểm giao kết, nguyên đơn đã sở hữu, sử dụng và quản lý công khai tài sản này. Khi các bên xảy ra tranh chấp, bị đơn kháng cáo với yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng vô hiệu toàn bộ vì tại thời điểm giao kết, người vợ không biết về giao dịch này và không cùng ký tên vào hợp đồng. Bị đơn cho rằng hợp đồng đã không thoả mãn điều kiện về mặt hình thức của giao dịch bất động sản là tài sản chung của vợ chồng theo luật định. Tuy nhiên, tại cấp giám đốc thẩm, Tòa án đã giữ nguyên bản án phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn vì các lý do: (1) bị đơn đã nhận toàn bộ số tiền từ nguyên đơn theo thoả thuận của các bên về giá trị giao dịch; người vợ có sử dụng số tiền trên để phân chia cho các con; (3) người vợ biết hoặc buộc phải biết về việc nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và không có ý kiến phản đối trong suốt quá trình nguyên đơn sử dụng và quản lý công khai các tài sản này.

Trên cơ sở án lệ số 04/2016/AL, Toà án nhân dân tối cao đã có hướng dẫn giải đáp nghiệp vụ về một số vướng mắc trong công tác xét xử tại Công văn số 196/TANDTC – PC ngày 03/10/2023 tại mục 15. Theo đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng không có đủ chữ ký xác nhận của vợ và chồng nhưng không bị vô hiệu nếu đáp ứng 03 điều kiện sau:

- Bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận;
- Người không ký tên trong hợp đồng biết và sử dụng số tiền trên; và
- Bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không phản đối.

Nhận xét về vụ việc trên: trong án lệ trên, cách thức giải quyết của Tòa án trong tình huống pháp lý của Án lệ số 04/2016/AL thể hiện xu hướng tiếp cận thực chất hơn đối với điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng, theo đó không tuyệt đối hóa yêu cầu về hình thức chữ ký của cả hai vợ chồng trong mọi trường hợp. Thay vì tuyên bố hợp đồng vô hiệu chỉ dựa trên việc thiếu chữ ký của người vợ, Tòa án đã đánh giá tổng thể hành vi sau giao kết của các bên, đặc biệt là việc bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, người vợ biết và trực tiếp sử dụng số tiền này, đồng thời không có bất kỳ sự phản đối nào trong suốt quá trình bên nhận chuyển nhượng quản lý, sử dụng công khai tài sản. Cách giải quyết này cho thấy Tòa án đã coi sự đồng thuận của vợ chồng không chỉ được thể hiện thông qua hình thức văn bản tại thời điểm giao kết, mà còn có thể được suy đoán từ hành vi thực tế, liên tục và nhất quán của người không ký tên trong hợp đồng. Đồng thời, phán quyết cũng phản ánh sự ưu tiên bảo vệ sự ổn định của giao dịch dân sự và quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng ngay tình, trong bối cảnh giao dịch đã được thực hiện hoàn tất và không phát sinh tranh chấp trong một thời gian dài. Tuy nhiên, việc xác định sự đồng thuận ngầm dựa trên hành vi không phản đối có thể dẫn đến khó khăn trong việc thu thập và đánh giá chứng cứ, đặc biệt khi các bên tranh chấp đưa ra lời khai mâu thuẫn. Trong vụ việc, sự đồng thuận ngầm của người vợ được xác định qua việc chứng kiến các hành vi liên quan, nhưng nếu người vợ khẳng định đã phản đối mà không có bằng chứng, Tòa án sẽ gặp thách thức trong việc xác minh. Nếu án lệ cung cấp hướng dẫn cụ thể hơn về các tiêu chí đánh giá sự đồng thuận ngầm, chẳng hạn như thời gian không phản đối hoặc loại hành vi chứng minh đồng thuận, Tòa án sẽ có cơ sở pháp lý vững chắc hơn[194].

**** Vụ án thứ tám:*** Bản án sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 03/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ[195]. Vụ án phát sinh từ tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bằng giấy tay đối với tài sản là quyền sử dụng đất đứng tên chung của vợ chồng, trong bối cảnh giao dịch không đáp ứng đầy đủ các điều kiện về hình thức, chủ thể ký kết và hạn mức tách thửa theo quy định pháp luật. Theo nội dung vụ án, năm 2010, bà Nguyễn Thị L H (nguyên đơn) thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Q V một phần đất diện tích 110 m² (thực tế đo đạc 108,9 m²), thuộc thửa đất đứng tên ông Huỳnh Q V và bà Tô N H (vợ ông V). Việc chuyển nhượng được lập bằng giấy tay, không công chứng, chứng thực. Sau khi giao kết, bà Nguyễn Thị L H đã giao đủ số tiền chuyển nhượng, được bàn giao đất và xây dựng nhà ở kiên cố, sử dụng ổn định, công khai trong thời gian dài. Do diện tích đất chuyển nhượng nhỏ hơn hạn mức tách thửa theo quy định tại thời điểm giao dịch nên các bên chưa thực hiện được thủ tục sang tên. Khi bà Nguyễn Thị L H có yêu cầu tách thửa và đăng ký sang tên thì phát sinh tranh chấp. Bị đơn cho rằng hợp đồng vi phạm hình thức bắt buộc, quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng nhưng chỉ có ông Huỳnh Q V ký kết, đồng thời diện tích đất không đủ điều kiện tách thửa nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tòa án nhận định rằng, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng vi phạm quy định về hình thức theo BLDS năm 2005, nhưng giao dịch đã được các bên thực hiện xong trên thực tế: bên nhận chuyển nhượng đã

---

[194] Bế Hoài Anh (2025), *Án lệ trong lĩnh vực HN&GĐ – Thực trạng và đề xuất*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp cơ sở, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 112

[195] Toà án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (2023), *Bản án sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 03/3/2023*, bản án được đăng tải trên website: https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-so-262023dsst-280961?utm

thanh toán đủ tiền, nhận đất, xây dựng nhà ở và sử dụng ổn định, không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm. Đối với việc chỉ có một bên vợ chồng ký kết hợp đồng, Tòa án căn cứ án lệ số 04/2016/AL để xác định bà Tô N H biết việc chuyển nhượng và không có ý kiến phản đối, nên không coi đây là căn cứ làm cho hợp đồng vô hiệu. Từ đó, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Huỳnh Q V và bà Tô N H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, phối hợp làm thủ tục tách thửa và sang tên quyền sử dụng đất diện tích 108,9 m² cho bà Nguyễn Thị L H theo quy định pháp luật.

Nhận xét về vụ việc trên: Vụ án phản ánh rõ cách tiếp cận của Tòa án theo hướng đề cao giá trị thực tế của giao dịch dân sự trong giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đặc biệt trong trường hợp hợp đồng được xác lập bằng giấy tay và liên quan đến tài sản chung của vợ chồng. Mặc dù hợp đồng vi phạm quy định về hình thức theo pháp luật dân sự, Tòa án đã căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC để công nhận hiệu lực của giao dịch, trên cơ sở các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ chủ yếu, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất, xây dựng nhà ở và sử dụng ổn định, công khai trong thời gian dài. Đối với hạn chế về chủ thể ký kết, Tòa án tiếp tục vận dụng án lệ số 04/2016/AL để suy đoán sự đồng ý của người vợ không trực tiếp ký hợp đồng, dựa trên việc người này biết giao dịch, không phản đối và không có hành vi bảo vệ quyền của mình trong suốt quá trình sử dụng đất của bên nhận chuyển nhượng. Qua đó, Tòa án đã lựa chọn giải pháp bảo vệ sự ổn định của quan hệ tài sản đã hình thành trên thực tế thay vì tuyên hợp đồng vô hiệu vì các vi phạm mang tính hình thức. Tuy nhiên, vụ án cũng cho thấy khoảng trống và sự thiếu minh bạch của pháp luật hiện hành trong việc xác định ranh giới giữa việc bảo vệ giao dịch đã thực hiện và việc bảo đảm nguyên tắc đồng thuận khi định đoạt tài sản chung của vợ chồng, đặc biệt trong các trường hợp không có sự tham gia đầy đủ của cả hai bên ngay từ thời điểm xác lập hợp đồng.

**** Vụ án thứ chín:*** Bản án phúc thẩm số 60/2019/DS-PT ngày 07/8/2019[196] về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vụ án phát sinh từ tranh chấp liên quan đến việc xác định hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng nhưng chỉ do một bên xác lập. Theo nội dung vụ án, ông Mang P cho rằng diện tích 7.488 m² đất tại thửa số 12, tờ bản đồ số 30 là tài sản chung của vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị T. Năm 1989, bà T tự ý chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn C mà không có sự đồng ý của ông P và các con. Đến năm 2000, khi biết được việc chuyển nhượng, ông P phát sinh khiếu nại, tranh chấp và khởi kiện yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông C. Ngược lại, vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà M cho rằng năm 1989, họ đã nhận chuyển nhượng hợp pháp khoảng 3.000 m² đất từ vợ chồng ông P, bà T; phần diện tích còn lại 4.488 m² là do họ trực tiếp khai phá trong quá trình quản lý, sử dụng đất. Khi giao dịch chuyển nhượng diễn ra, ông P biết việc chuyển nhượng, thể hiện ở việc chính ông P đã giao chứng thư quyền sở hữu đất do chế độ cũ cấp cho ông C. Hai bên có lập giấy tờ tay gọi là "giấy hồi công đất", trong đó bà T ký tên và ông L (con của ông P, bà T) viết, ký thay ông P. Do đó, vợ chồng ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

---

196 https://thuvienphapluat.vn/banan/tin-tuc/vo-chuyen-nhuong-dat-chung-khong-co-chu-ky-cua-chong-hop-dong-van-co-hieu-luc-2720?utm

Hội đồng xét xử nhận định rằng ngay sau khi nhận chuyển nhượng năm 1989, ông C đã quản lý, sử dụng đất một cách công khai, liên tục, chặt bỏ cây trên đất, xây dựng nhà ở kiên cố và lò chế biến cá cơm để kinh doanh từ năm 1990. Trong khi đó, vị trí thửa đất không cách xa nhà ông P, nhưng trong suốt hơn 10 năm, ông P không có ý kiến phản đối. Đồng thời, bà T thừa nhận tiền bán đất đã được sử dụng vào chi phí chung của gia đình. Trên cơ sở đó, Tòa án xác định có đủ căn cứ để kết luận ông P biết việc chuyển nhượng và đã đồng ý với giao dịch, dù không trực tiếp ký hợp đồng. Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 04/2016/AL để xác định hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng, qua đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn C lập năm 1989.

Nhận xét về vụ việc trên: Trong vụ án trên, Tòa án áp dụng Án lệ số 04/2016/AL nhằm giải quyết mâu thuẫn giữa yêu cầu chặt chẽ về chủ thể ký kết hợp đồng đối với tài sản chung của vợ chồng và yêu cầu bảo vệ sự ổn định của giao dịch dân sự đã được thực hiện trên thực tế. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ do một bên vợ hoặc chồng trực tiếp xác lập, Tòa án không máy móc tuyên giao dịch vô hiệu mà tập trung đánh giá ý chí thực tế của người không ký kết thông qua các dấu hiệu khách quan như: việc biết rõ giao dịch, không phản đối trong thời gian dài, cùng hưởng lợi từ tiền chuyển nhượng và để bên nhận chuyển nhượng quản lý, sử dụng đất công khai, liên tục. Cách tiếp cận này góp phần hạn chế tình trạng lạm dụng quy định về chữ ký của cả hai vợ chồng để phủ nhận các giao dịch đã hoàn tất, đặc biệt trong bối cảnh giá trị đất đai gia tăng theo thời gian. Đồng thời, việc yêu cầu "biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng" như một tiêu chí xác định sự đồng ý đã tạo ra cơ chế cân bằng giữa việc bảo vệ người không thực sự biết giao dịch và việc bảo vệ bên thứ ba ngay tình. Tuy nhiên, vụ án cũng cho thấy pháp luật hiện hành vẫn chưa có quy định thành văn rõ ràng về tiêu chí xác định "biết mà không phản đối", khiến Tòa án phải dựa nhiều vào án lệ và đánh giá chứng cứ thực tế, từ đó đặt ra yêu cầu tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

**** Vụ việc thứ mười:*** Bản án phúc thẩm số 45/2023/DS-PT ngày 13/3/2023 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng[197]. Vụ án phát sinh từ yêu cầu của nguyên đơn bà Phan Thị T đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 144 ngày 15/01/2008 vô hiệu và hủy việc điều chỉnh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà, đất tại số 348 đường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Theo trình bày của bà T, nhà đất này là tài sản chung của vợ chồng bà với ông Nguyễn Hoàng S, được cấp Giấy chứng nhận năm 2003; vợ chồng bà và các con sinh sống ổn định tại đây cho đến nay. Sau khi ông S chết năm 2014, đến năm 2018 bà T mới phát hiện nhà đất đã được sang tên cho vợ chồng ông Nguyễn Anh P và bà Lê Thị Bích T theo hợp đồng chuyển nhượng năm 2008 do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa công chứng. Bà T cho rằng bà không biết chữ, không ký vào hợp đồng, chữ ký mang tên bà trong hợp đồng là do chồng bà ký thay; việc công chứng cho phép ký thay để định đoạt tài sản chung là trái pháp luật, xâm phạm quyền lợi của bà. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông P – bà T đã thế chấp nhà đất cho Ngân hàng TMCP V để bảo lãnh cho Công ty TNHH Xây dựng T vay vốn; do công ty không trả được nợ, tài sản bị kê biên để thi hành án, từ đó bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng

[197] Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng (2023), Bản án phúc thẩm số 45/2023/DS-PT ngày 13/3/2023, Bản án được đăng tải trên website: https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-yeu-cau-tuyen-bo-hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-vo-hieu-va-huy-dieu-chinh-tren-g-277595?utm

và hủy việc sang tên. Bị đơn bà Lê Thị Bích T không đồng ý, cho rằng việc chuyển nhượng được thực hiện hợp pháp, có mặt đầy đủ các bên khi công chứng và đã hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên năm 2008; các cơ quan công chứng, đăng ký đất đai, ngân hàng và cơ quan thi hành án đều xác nhận trình tự, thủ tục công chứng, đăng ký, thế chấp và thi hành án được thực hiện đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm tỉnh Khánh Hòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Bà T kháng cáo toàn bộ bản án. Tại cấp phúc thẩm, Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng xem xét các chứng cứ, trong đó có kết luận giám định chữ ký không đủ cơ sở xác định chữ ký mang tên bà T không phải do bà ký, lời khai của công chứng viên xác nhận bà T có mặt, tự nguyện ký hợp đồng, cùng các tài liệu thể hiện trước đó bà T đã ký tên trong nhiều giao dịch khác. Tòa án phúc thẩm nhận định bà T không chứng minh được việc bà không biết chữ hoặc không ký hợp đồng, hợp đồng chuyển nhượng năm 2008 có hiệu lực pháp luật, việc sang tên và thế chấp là hợp pháp; do đó không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực và bác toàn bộ yêu cầu của bà Phan Thị T.

Nhận xét về vụ việc trên: Cách thức giải quyết của Tòa án trong vụ án trên cho thấy xu hướng ưu tiên bảo vệ sự ổn định của giao dịch dân sự và quyền lợi của các chủ thể thứ ba có liên quan, đặc biệt trong bối cảnh giao dịch đã được công chứng, đăng ký và tiếp tục được sử dụng làm tài sản bảo đảm trong quan hệ tín dụng. Thay vì tập trung làm rõ một cách triệt để ý chí đồng thuận của người vợ trong việc định đoạt tài sản chung tại thời điểm giao kết hợp đồng, Tòa án đã đánh giá trọng tâm vào chuỗi hành vi và hậu quả pháp lý phát sinh sau giao kết, coi việc hợp đồng được công chứng hợp lệ, được đăng ký sang tên và được các chủ thể liên quan thực hiện ổn định trong thời gian dài là cơ sở khẳng định hiệu lực của giao dịch. Việc Tòa án đặt gánh nặng chứng minh lên nguyên đơn trong điều kiện kết luận giám định chữ ký không đủ cơ sở xác định, đồng thời dựa chủ yếu vào lời khai của công chứng viên và các tài liệu thể hiện khả năng ký tên của nguyên đơn trong những giao dịch khác, phản ánh cách tiếp cận mang tính suy đoán hợp pháp của giao dịch hơn là kiểm tra thực chất sự tồn tại của ý chí tự nguyện trong quan hệ tài sản chung vợ chồng. Cách giải quyết này góp phần bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch bất động sản và quan hệ tín dụng phát sinh sau đó, song đồng thời cũng bộc lộ hạn chế khi chưa xây dựng được cơ chế đánh giá rõ ràng đối với trường hợp tranh chấp phát sinh từ việc một bên vợ hoặc chồng phủ nhận sự tham gia và đồng thuận của mình trong giao dịch định đoạt tài sản chung, đặc biệt trong bối cảnh bất cân xứng về thông tin và năng lực pháp lý giữa các chủ thể trong quan hệ hôn nhân.

3.1.2.4. 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.

**** Vụ việc thứ mười một:*** Tình huống pháp lý trong Án lệ số 03/2016/AL[198] có nội dung liên quan đến sự việc cha mẹ đã cho vợ chồng người con một diện tích đất. Theo đó, 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. Tòa án xác định đất là tài sản chung của vợ chồng anh Nam, chị Hồng, dựa trên các yếu tố: (1) sử dụng đất công khai, liên tục, ổn định từ 1993; (2) xây nhà kiên cố năm 2002 và 2005 mà gia đình ông Phác không phản đối; (3) anh Nam được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông Phác khai không biết việc kê khai đất của anh Nam là không có cơ sở. Khi chia tài sản, Tòa án xem xét công sức đóng góp của anh Nam (nhiều hơn) và nhu cầu chỗ ở của các bên để đảm bảo quyền lợi.

Nhận xét về vụ việc trên: Án lệ số 03/2016/AL có ba điểm thành công nổi bật. Một là, án lệ góp phần thống nhất áp dụng pháp luật trong việc xác định thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất khi không có hợp đồng bằng văn bản, thông qua việc coi trọng các chứng cứ thực tế như quá trình sử dụng đất ổn định, xây dựng nhà ở, việc kê khai và cấp giấy chứng nhận, cũng như sự đồng thuận ngầm của cha mẹ. Hai là, án lệ đã bổ khuyết khoảng trống pháp lý về hình thức tặng cho, công nhận giá trị pháp lý của việc tặng cho trên thực tế trong các giao dịch gia đình, qua đó tránh cách áp dụng máy móc quy định về công chứng, chứng thực. Ba là, án lệ góp phần bảo vệ quyền lợi của nhóm yếu thế, đặc biệt là người vợ trong tranh chấp tài sản khi ly hôn, bảo đảm nguyên tắc bình đẳng vợ chồng và phù hợp với tinh thần bảo vệ phụ nữ của Luật HN&GĐ năm 2014. Tuy nhiên, án lệ cũng bộc lộ hạn chế khi việc xác định ý chí tặng cho dựa trên các chứng cứ thực tế và sự đồng thuận ngầm tiềm ẩn khó khăn trong thu thập, đánh giá chứng cứ, đặc biệt khi lời khai của các bên mâu thuẫn.[199]

**** Vụ việc thứ mười hai:*** Tình huống pháp lý trong Án lệ số 04/2016/AL[200] có nội dung liên quan đến nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng cho người khác. Theo đó, năm 1996, vợ chồng bà Tý, ông Tiến thỏa thuận mua 160m² đất và nhà tại xã Xuân La, huyện Từ Liêm (nay là phường Xuân La, quận Tây Hồ) từ ông Ngự, thanh toán đủ 110 cây vàng. Sau khi nhận đất, bà Tý phá nhà cũ, xây mới và sử dụng công khai. Năm 2005, ông Ngự tranh chấp, cho rằng bà Tý nợ 3,4 cây vàng và chỉ bán phần đất phía trong, không bao gồm 23,4m² giáp đường Xuân La. Bà Phấn (vợ ông Ngự) khai không biết việc chuyển nhượng. Tòa án xác định 23,4m² đất giáp đường Xuân La thuộc diện tích chuyển nhượng, dựa trên hợp đồng, ranh giới tứ cận rõ ràng, và việc bà Tý thanh toán đủ tiền, sử dụng đất công khai. Bà Phấn biết việc chuyển nhượng nhưng không phản đối, thể hiện sự đồng ý. Tòa

---

[198] Án lệ số 03/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án TAND tối cao

[199] Bế Hoài Anh (2025), *Án lệ trong lĩnh vực HN&GĐ – Thực trạng và đề xuất*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp cơ sở, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 103

[200] Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án TAND tối cao.

án buộc ông Ngự trả lại 23,4m² đất cho bà Tý, ông Tiến, và bà Tý bồi thường 13,759 triệu đồng cho giá trị cải tạo.

Nhận xét về vụ việc trên: Án lệ số 04/2016/AL có ba điểm thành công chính. Một là, án lệ góp phần thống nhất cách xác định hiệu lực giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng khi chỉ một bên xác lập, trên cơ sở thừa nhận sự đồng thuận ngầm của người còn lại thông qua hành vi và thái độ không phản đối. Hai là, án lệ bổ khuyết khoảng trống pháp lý về cách xác định sự đồng ý của vợ hoặc chồng trong trường hợp không có văn bản, qua đó khắc phục cách áp dụng hình thức cứng nhắc trong thực tiễn xét xử. Ba là, án lệ bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba và bảo đảm sự ổn định của các giao dịch dân sự, tăng tính dự đoán và an toàn pháp lý trong các giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng. Tuy nhiên, tương tự như trên, hạn chế của án lệ là xác định sự đồng thuận ngầm dựa trên hành vi không phản đối có thể dẫn đến khó khăn trong việc thu thập và đánh giá chứng cứ, đặc biệt khi các bên tranh chấp đưa ra lời khai mâu thuẫn[201].

**** Vụ việc thứ mười ba:*** Tình huống pháp lý trong Án lệ số 52/2021/AL[202] liên quan đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được lập thành văn bản và công chứng, chứng thực hợp pháp, nhưng bên được tặng cho chưa hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất do trở ngại khách quan thì bên tặng cho chết. Trong vụ việc, hợp đồng tặng cho đáp ứng đầy đủ điều kiện pháp luật về chủ thể, đối tượng và hình thức; bên tặng cho không có hành vi hay văn bản thể hiện việc thay đổi ý chí cho đến khi chết; việc chưa đăng ký quyền sử dụng đất xuất phát từ trở ngại khách quan về thủ tục hành chính. Trên cơ sở đó, Tòa án xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm ký kết.

Nhận xét về vụ việc trên: Án lệ số 52/2021/AL có hai điểm thành công cơ bản. Một là, án lệ thống nhất cách xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, khẳng định hiệu lực hợp đồng không phụ thuộc tuyệt đối vào thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất trong trường hợp việc chậm đăng ký do trở ngại khách quan. Hai là, án lệ bảo đảm sự ổn định của giao dịch dân sự và bảo vệ quyền lợi của bên được tặng cho, tránh việc ý chí đã được xác lập hợp pháp bị phủ nhận do những yếu tố khách quan nằm ngoài khả năng kiểm soát của các bên. Tuy nhiên, hạn chế của án lệ là việc đánh giá "trở ngại khách quan" trong đăng ký quyền sử dụng đất vẫn phụ thuộc nhiều vào nhận định của Tòa án, có thể phát sinh khó khăn trong thu thập và đánh giá chứng cứ trong các vụ việc tương tự.

Có thể thấy, mặc dù thời điểm có hiệu lực của hợp đồng được xác định là thời điểm quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật có ý nghĩa quan trọng trong việc giải quyết các tranh chấp về hợp đồng nói chung và hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng nói riêng. Tuy nhiên, trường hợp này chưa được ghi nhận cụ thể trong Điều 401 BLDS năm 2015 về các thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, tạo ra khoảng trống pháp lý cần được bổ sung để hoàn thiện hệ thống quy định.

Hiện nay, án lệ số 52/2021/AL ra đời chính là minh chứng sinh động cho mâu thuẫn nói trên. Trong vụ việc, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được lập đúng

---

[201] Bế Hoài Anh (2025), *Án lệ trong lĩnh vực HN&GĐ – Thực trạng và đề xuất*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp cơ sở, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 103

[202] Án lệ số 52/2021/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua tại phiên họp ngày 30 tháng 9 năm 2021 và được công bố theo Quyết định số 172/QĐ-CA ngày 21 tháng 10 năm 2021 của Chánh án Tòa án Nhân dân tối cao

hình thức và có chứng thực, nhưng chưa hoàn tất thủ tục đăng ký do vướng mắc hành chính; sau khi người tặng cho qua đời, các bên tranh chấp về hiệu lực hợp đồng. Nếu áp dụng cứng nhắc Điều 459 BLDS năm 2015 thì hợp đồng chưa có hiệu lực vì chưa đăng ký, trong khi tinh thần của Luật Nhà ở lại công nhận hiệu lực ngay từ thời điểm công chứng, chứng thực. Hội đồng Thẩm phán TANDTC đã lựa chọn hướng bảo vệ ý chí của người tặng cho, công nhận hiệu lực hợp đồng trong trường hợp trở ngại khách quan, qua đó gián tiếp khẳng định sự bất cập và thiếu thống nhất giữa hai đạo luật. Đây cũng là cơ sở đặt ra yêu cầu cần sửa đổi, hài hòa hóa quy định pháp luật để bảo đảm sự rõ ràng và đồng bộ trong việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho bất động sản.

Trước đó, án lệ số 03/2016/AL cũng đã giải quyết một tình huống cho thấy trong thực tiễn xét xử, Tòa án không chỉ căn cứ vào hình thức công chứng, chứng thực hay đăng ký, mà còn xem xét đến ý chí tặng cho và việc thực hiện thực tế. Trong vụ việc, cha mẹ đã để vợ chồng người con sử dụng đất ổn định, xây nhà kiên cố và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng Thẩm phán TANDTC xác định đây là căn cứ để công nhận hiệu lực của việc tặng cho, từ đó coi quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng. Điều này cho thấy, thời điểm có hiệu lực của việc tặng cho bất động sản trong thực tế xét xử không chỉ phụ thuộc vào thủ tục đăng ký, mà còn gắn với việc thực hiện ý chí tặng cho và hành vi quản lý, sử dụng tài sản một cách công khai, ổn định.

Tương tự như vậy, việc xác định thời điểm có hiệu lực đối hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng là động sản phải đăng ký quyền sở hữu cũng gặp khó khăn khi có mâu thuẫn giữa quy định tại Khoản 2 Điều 458 BLDS năm 2015 với các văn bản pháp luật khác. Có thể kể đến là quy định về hồ sơ đăng ký sang tên xe tại điểm d Khoản 1 và điểm c Khoản 2 Điều 16 Thông tư số 79/2024/TT – BCA chỉ quy định là "chứng từ chuyển quyền sở hữu xe theo quy định". Thiết nghĩ, trong trường hợp tặng cho tài sản chung của vợ chồng là động sản phải đăng ký quyền sở hữu, việc đăng ký chỉ là thủ tục hành chính nhằm cập nhật hồ sơ, quản lý và truy xuất nguồn gốc. Hoạt động này trong nhiều trường hợp khá mất thời gian và không thể làm phát sinh hay mất hiệu lực của hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng. Quyền sở hữu giữa các bên được xác lập theo hợp đồng nên phải được lập thành văn bản (và thời điểm có hiệu lực là khi bên sau cùng ký vào văn bản). Điều này là hoàn toàn cần thiết và phù hợp khi thủ tục đăng ký cũng cần đến văn bản chuyển quyền sở hữu này. Việc đăng ký trong trường hợp này chỉ bảo đảm tuân thủ pháp luật về quản lý nhà nước.

3.1.2.5. 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

**** Vụ việc thứ mười bốn:*** Bản án phúc thẩm số 419/2023/DS-PT ngày 25/9/2023 của TAND tỉnh Bình Dương[203]. Vụ án phát sinh từ tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H với bị đơn bà Vũ Thị V liên quan đến yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất diện tích 238m², thửa 529, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Quyền sử dụng đất này được xác định là tài sản chung của vợ chồng bà H và ông Hồ Thanh H1, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2005 và cập nhật đứng tên bà H vào

[203] Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương (2023), *Bản án phúc thẩm số 419/2023/DS-PT ngày 25/9/2023*, bản án được đăng tải trên website: https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-so-4192023dspt-303783?utm

năm 2017. Ngày 07/01/2018, bà H và bà V ký giấy nhận cọc mua bán đất, theo đó bà V giao cho bà H số tiền 800 triệu đồng để bảo đảm việc chuyển nhượng. Sau đó, ngày 16/01/2018, bà H và ông H1 cùng bà V ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng C1; hợp đồng được công chứng hợp lệ, trong đó giá chuyển nhượng ghi là 50 triệu đồng. Nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, che giấu giao dịch mua bán thực tế với giá cao hơn, đồng thời cho rằng bà bị ép buộc ký hợp đồng do điều khoản phạt cọc, ông H1 không biết và không nhận tiền, nên yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc và các giấy tờ viết tay liên quan. Ngược lại, bị đơn bà V cho rằng việc chuyển nhượng được thực hiện tự nguyện, có sự tham gia và đồng thuận của cả vợ chồng bà H, đã thanh toán đủ số tiền mua đất là 1,5 tỷ đồng (gồm 800 triệu đồng đặt cọc và 700 triệu đồng trả sau khi công chứng), đã nhận đất và quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2018. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H và yêu cầu độc lập của ông H1. Sau khi kháng cáo, Tòa án cấp phúc thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tự nguyện, đúng trình tự pháp luật; các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán và giao nhận tài sản; việc ghi giá chuyển nhượng thấp hơn thực tế là do các bên tự thỏa thuận nhằm giảm nghĩa vụ thuế nhưng không làm phát sinh vô hiệu giao dịch. Do nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, Tòa án cấp phúc thẩm quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Thanh H1.

Nhận xét về vụ việc trên: Trong vụ án trên, nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc với lập luận cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giao dịch giả tạo, che giấu giao dịch mua bán thực tế với giá cao hơn so với giá ghi trong hợp đồng công chứng. Tuy nhiên, việc Tòa án không chấp nhận yêu cầu này là có cơ sở khi đối chiếu với quy định của Điều 124 BLDS năm 2015. Theo quy định hiện hành, giao dịch dân sự giả tạo chỉ được xác định khi có căn cứ cho thấy các bên xác lập giao dịch nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác. Trong vụ án, mặc dù giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng thấp hơn nhiều so với số tiền các bên thực tế giao nhận, nhưng các bên đều thừa nhận việc mua bán quyền sử dụng đất là có thật, đối tượng chuyển nhượng là xác định và việc giao nhận tiền, giao nhận đất đã được thực hiện trên thực tế. Như vậy, không có căn cứ cho thấy tồn tại một giao dịch dân sự khác bị che giấu ngoài chính giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc các bên thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng thấp hơn thực tế nhằm giảm nghĩa vụ thuế là hành vi vi phạm nghĩa vụ về thuế (nếu có), nhưng không làm thay đổi bản chất của giao dịch chuyển nhượng và không đủ điều kiện để xác định hợp đồng là giao dịch giả tạo theo Điều 124 BLDS. Cách giải quyết của Tòa án thể hiện sự phân biệt cần thiết giữa giao dịch giả tạo và trường hợp giao dịch được xác lập, thực hiện trên thực tế nhưng có nội dung ghi nhận chưa đúng giá trị thực, qua đó góp phần bảo đảm tính ổn định của giao dịch dân sự và tránh việc mở rộng không phù hợp phạm vi áp dụng của Điều 124 BLDS trong thực tiễn xét xử.

**** Vụ việc thứ mười lăm:*** Bản án phúc thẩm số 43/2024/HC-PT ngày 31/01/2024 của TAND cấp cao tại Hà Nội[204]. Vụ án phát sinh từ tranh chấp giữa nguyên đơn bà Đỗ

[204] Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội (2024), *Bản án phúc thẩm số 43/2024/HC – PT ngày 31/01/2024*, bản án được đăng tải trên website: https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-kien-doi-tai-san-yeu-cau-tuyen-bo-hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-vo-hieu-va-huy-317642?utm

Thị Q với bị đơn bà Trần Thị Hà T liên quan đến thửa đất số 681, tờ bản đồ số 20, diện tích 120m² và các tài sản gắn liền với đất tại thị trấn H, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Theo nguyên đơn, cuối năm 2018 bà Trần Thị Hà T gặp khó khăn về kinh tế nên đã chuyển nhượng toàn bộ khu đất hơn 600m² (gồm 120m² đất đã có giấy chứng nhận và hơn 500m² đất chưa được cấp giấy) cùng nhà và công trình trên đất cho ông Trần Anh M1 (chồng bà Q) với giá khoảng 650 triệu đồng; hợp đồng chuyển nhượng được UBND thị trấn H chứng thực ngày 30/5/2019 nhưng chỉ thể hiện nội dung chuyển nhượng 120m² đất đã được cấp giấy, không thể hiện phần diện tích còn lại và tài sản trên đất. Sau đó, ông M1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/2019. Nguyên đơn cho rằng sau khi chuyển nhượng, bà T thuê lại nhà để ở và đã trả tiền thuê trong hai năm; đến khi ông M1 chết năm 2022, bà Q và các con được cấp giấy chứng nhận thừa kế đối với thửa đất. Do bà T không giao trả nhà, đất nên bà Q khởi kiện yêu cầu đòi lại đất và tài sản trên đất, đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngược lại, bị đơn bà Trần Thị Hà T cho rằng thửa đất và nhà là tài sản do vợ chồng bà tạo lập, quản lý từ năm 2000, việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/5/2019 chỉ nhằm mục đích nhờ ông M1 đứng tên làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận, không có việc giao nhận tiền, không bàn giao đất; hợp đồng chỉ mang tính hình thức. Bà T yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo, hủy các Giấy chứng nhận đã cấp cho bà, ông M1 và các thừa kế của ông M1, đồng thời đề nghị được tiếp tục quản lý, sử dụng đất và tự nguyện hoàn trả cho các thừa kế của ông M1 giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường.

Tòa án cấp sơ thẩm tỉnh Lạng Sơn bác yêu cầu khởi kiện của bà Q, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2019 vô hiệu, hủy toàn bộ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp liên quan đến thửa đất, ghi nhận sự tự nguyện của bà T thanh toán 480 triệu đồng cho các thừa kế của ông M1 và công nhận quyền quản lý, sử dụng đất cho hộ gia đình bà T. Bà Q kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại cấp phúc thẩm, TAND cấp cao tại Hà Nội nhận định hợp đồng chuyển nhượng có dấu hiệu giả tạo, không chứng minh được việc giao nhận tiền, không bàn giao đất, nội dung hợp đồng không phản ánh đúng thực trạng tài sản trên đất; việc cấp Giấy chứng nhận dựa trên hợp đồng vô hiệu là trái pháp luật. Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bà Q, giữ nguyên bản chất giải quyết vụ án nhưng sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên, theo đó tiếp tục tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, hủy các Giấy chứng nhận liên quan và ghi nhận nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất của bà T cho các thừa kế của ông M1

Nhận xét về vụ việc trên: Trong vụ án, Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo và viện dẫn Điều 124 BLDS. Tuy nhiên, xét dưới góc độ quy định hiện hành của Điều 124 BLDS, có thể thấy việc xác định hợp đồng là giao dịch giả tạo trong trường hợp này chưa thực sự đủ căn cứ pháp lý rõ ràng. Theo Điều 124 BLDS, giao dịch dân sự giả tạo là giao dịch được xác lập nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác. Như vậy, để áp dụng quy định này, Tòa án cần làm rõ sự tồn tại của giao dịch bị che giấu và ý chí thống nhất của các bên trong việc che giấu giao dịch đó. Trong vụ án, các lập luận được Tòa án sử dụng chủ yếu dựa trên việc không chứng minh được việc giao nhận tiền, không bàn giao đất trên thực tế và mục đích ký kết hợp đồng chỉ nhằm nhờ đứng tên để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các tình tiết này cho thấy hợp đồng chuyển nhượng không được thực hiện trên thực tế,

nhưng chưa đủ để khẳng định các bên đã xác lập hợp đồng nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác cụ thể. Hồ sơ vụ án cũng không làm rõ được giao dịch bị che giấu là giao dịch gì, nội dung ra sao và quyền, nghĩa vụ của các bên trong giao dịch đó. Do đó, việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo trong trường hợp này có dấu hiệu mở rộng phạm vi áp dụng của Điều 124 BLDS, khi chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện mà điều luật này đặt ra.

**** Vụ việc thứ mười sáu:*** Bản án phúc thẩm số 88/2023/DS-PT ngày 15/6/2023 của TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu[205]. Vụ án phát sinh từ tranh chấp liên quan đến hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường 11, thành phố Vũng Tàu giữa nguyên đơn ông Nguyễn Duy K (và bà Lê Thị Kim L) với bị đơn ông Nguyễn Hoàng D, bà Hoàng Thị P. Ông K cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng lập trong các năm 2011–2012 chỉ là hình thức nhằm cấn trừ các khoản vay tiền, không có việc mua bán đất thực sự và được ký trong điều kiện bị ép buộc, nên yêu cầu tuyên các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do giả tạo, đồng thời đề nghị công nhận một hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay khác với người thứ ba. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, cho rằng việc nhận chuyển nhượng đất là tự nguyện, có thỏa thuận và đã phát sinh các giao dịch tiếp theo với nhiều người khác. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K, bà L với ông D, bà P, buộc hoàn trả giấy tờ đất và xác định nghĩa vụ thanh toán tiền gốc, lãi giữa các bên; đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay với người thứ ba. Sau khi kháng cáo và kháng nghị, Tòa án cấp phúc thẩm tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã xem xét lại toàn bộ vụ án và quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận các kháng cáo, kháng nghị. Theo đó, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà L với ông D, bà P bị tuyên vô hiệu; các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định của BLDS; đồng thời bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nhận xét về vụ việc trên: Trong vụ án trên, Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và xác định giao dịch là giả tạo theo Điều 124 BLDS năm 2015. Nguyên đơn cho rằng các hợp đồng được ký trong bối cảnh vay nợ và bị đe dọa, cưỡng ép, tuy nhiên Tòa án không áp dụng căn cứ vô hiệu do bị cưỡng ép mà lựa chọn xác định giao dịch là giả tạo. Việc không áp dụng căn cứ cưỡng ép có thể được lý giải ở chỗ nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ cụ thể chứng minh hành vi đe dọa hoặc mối quan hệ trực tiếp giữa việc đe dọa và thời điểm ký kết hợp đồng, trong khi giao dịch được xác lập thông qua nhiều văn bản và diễn ra trong một khoảng thời gian nhất định.

Tuy nhiên, xét theo quy định của Điều 124 BLDS năm 2015, để xác định giao dịch là giả tạo cần làm rõ việc các bên xác lập hợp đồng nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác. Trong vụ án, các tình tiết mà Tòa án dựa vào chủ yếu là quan hệ vay tiền, việc các bên không thực hiện việc mua bán đất trên thực tế và việc ký hợp đồng chuyển nhượng để cấn trừ nghĩa vụ vay. Những tình tiết này cho thấy hợp đồng chuyển nhượng không phản ánh đúng ý chí mua bán đất, nhưng chưa được làm rõ đầy đủ về giao dịch dân sự bị che giấu, nội dung và phạm vi của giao dịch đó. Do vậy, có thể nhận xét rằng việc xác định hợp đồng là giao dịch giả tạo trong vụ án này chưa thật sự chặt chẽ về mặt

[205] Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (2023), Bản án phúc thẩm số 88/2023/DS-PT ngày 15/6/2023, bản án được đăng tải trên website: https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-so-882023dspt-291749?utm

căn cứ pháp lý, khi chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện của Điều 124 BLDS năm 2015. Vụ án cho thấy sự lúng túng trong thực tiễn xét xử khi lựa chọn căn cứ vô hiệu đối với các giao dịch được xác lập trong bối cảnh vay nợ, đồng thời đặt ra yêu cầu cần áp dụng thận trọng hơn quy định về giao dịch giả tạo để bảo đảm tính thống nhất của pháp luật dân sự.

**** Vụ việc thứ mười bảy:*** Bản án sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình[206]. Vụ án phát sinh từ tranh chấp đòi lại tài sản, tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn là ông Chu Khắc H và ông Nguyễn Trung K với bị đơn là ông Đinh Vương T và bà Ngô Thị T1. Theo nội dung vụ án, thửa đất số 82, tờ bản đồ số 04, diện tích 75 m² tại phố C, phường V, thành phố Ninh Bình cùng ngôi nhà gắn liền với đất ban đầu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Đinh Vương T và bà Ngô Thị T1. Năm 2017, vợ chồng ông T, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Anh T2 tại Văn phòng công chứng C1. Sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký, ông T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình. Năm 2020, ông Nguyễn Anh T2 tiếp tục chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho vợ chồng ông Đặng Quang T3 và bà Lương Thị G; đến năm 2021, vợ chồng ông T3, bà G lại chuyển nhượng tiếp cho ông Chu Khắc H và ông Nguyễn Trung K. Sau khi hoàn thành việc giao tiền, giao giấy tờ và đăng ký sang tên, ông H và ông K được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên đồng sở hữu. Tuy nhiên, vợ chồng ông T và bà T1 vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất và không giao trả tài sản cho ông H và ông K theo thỏa thuận mượn nhà đã lập trước đó. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông T và bà T1 trả lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo Giấy chứng nhận đã được cấp. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và cho rằng hợp đồng chuyển nhượng năm 2017 giữa vợ chồng ông bà với ông T2 chỉ là giao dịch giả tạo nhằm bảo đảm nghĩa vụ vay tiền; đồng thời yêu cầu phản tố, đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh sau đó và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên nhận chuyển nhượng. Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết qua các thời kỳ đều được lập đúng hình thức, các bên tham gia giao dịch tự nguyện, không có căn cứ xác định là hợp đồng giả tạo; đồng thời công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở hợp pháp của ông Chu Khắc H và ông Nguyễn Trung K, buộc vợ chồng ông Đinh Vương T và bà Ngô Thị T1 trả lại nhà, đất cho nguyên đơn**.**

Nhận xét về vụ việc trên: Trong vụ án trên, tranh chấp phát sinh từ việc bên chuyển nhượng cho rằng hợp đồng chuyển nhượng chỉ được xác lập nhằm bảo đảm nghĩa vụ vay tiền và không phản ánh ý chí chuyển quyền thực sự, từ đó yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu với lập luận về giao dịch giả tạo. Tuy nhiên, Tòa án đã không chấp nhận quan điểm này, trên cơ sở đánh giá rằng bên đưa ra yêu cầu không chứng minh được việc tồn tại một giao dịch dân sự khác bị che giấu cũng như không làm rõ nội dung, phạm vi và cơ chế thực hiện của giao dịch bị cho là bị che giấu. Việc chỉ viện dẫn mối quan hệ vay mượn giữa các bên, trong khi hợp đồng chuyển nhượng được xác

[206] Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình (2023), Bản án sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 12/7/2023, bản án được đăng tải trên website: https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-doi-lai-tai-san-hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-va-tai-san-gan-lien-v-326864?utm

lập công khai, có công chứng và đã được thực hiện trên thực tế, không đủ căn cứ để phủ nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền.

Từ góc độ nghiên cứu, vụ án cho thấy xu hướng của Tòa án trong việc bảo vệ hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng khi hợp đồng được xác lập đúng chủ thể, đúng hình thức và đã được đăng ký công khai, đồng thời đặt gánh nặng chứng minh cao đối với bên cho rằng hợp đồng là giao dịch giả tạo. Cách tiếp cận này góp phần bảo đảm sự ổn định của giao dịch dân sự và an toàn pháp lý cho người thứ ba ngay tình, nhưng đồng thời cũng đặt ra yêu cầu đối với các chủ thể trong quan hệ vay mượn phải lựa chọn đúng công cụ pháp lý bảo đảm nghĩa vụ, thay vì sử dụng hình thức chuyển quyền tài sản chung của vợ chồng như một biện pháp "thay thế" tiềm ẩn nhiều rủi ro tranh chấp

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

Theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định số 126/2014/NĐ-CP thì: Khi một trong hai vợ chồng định đoạt tài sản chung mà vi phạm những quy định được nêu tại khoản 2 Điều 35 của Luật HN&GĐ, thì phía còn lại được quyền đề nghị Tòa án ra quyết định tuyên bố giao dịch đó vô hiệu cũng như giải quyết những hậu quả phát sinh từ việc giao dịch bị vô hiệu. Tuy nhiên, điều khoản này không làm rõ cách thức cụ thể mà Tòa án sẽ tiến hành tuyên bố vô hiệu khi nhận được yêu cầu từ các bên liên quan. Do đó, trong quá trình áp dụng vào các tình huống cụ thể, đã xuất hiện nhiều quan điểm khác nhau và gây ra những bất đồng. Một số ý kiến cho rằng, đối với loại giao dịch này, không nên chấp nhận việc tuyên bố vô hiệu chỉ một phần mà cần phải xác định là vô hiệu toàn bộ giao dịch. Người mang tài sản ra giao dịch có lỗi, nên khi có thiệt hại thì phải bồi thường, nhưng lỗi này không cho phép thừa nhận ½ hợp đồng[207]. Ngược lại, một số quan điểm khác lại đề xuất rằng, nên tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng. Cũng có quan điểm lại khẳng định, trong một số trường hợp đặc biệt, giao dịch này không bị tuyên bố vô hiệu, mà vẫn có giá trị pháp lý, một trong số các trường hợp đó là khi một bên có nhu cầu giao dịch chính đáng, nhưng bên kia kiên quyết phản đối mà không có lý do chính đáng[208]. Ngoài ra, cũng có quan điểm lại khẳng định, trong một số trường hợp đặc biệt, giao dịch này không bị tuyên bố vô hiệu, mà vẫn có giá trị pháp lý, một trong số các trường hợp đó là khi một bên có nhu cầu giao dịch chính đáng, nhưng bên kia kiên quyết phản đối mà không có lý do chính đáng[209]. Trong thực tế xét xử, các Tòa án cũng chưa có sự thống nhất trong việc giải quyết vấn đề này. Một số Tòa án kết luận toàn bộ giao dịch là vô hiệu, trong khi một số khác chỉ xác định giao dịch vô hiệu một phần, thậm chí còn có những Tòa án công nhận giao dịch đó vẫn có hiệu lực pháp luật. Hai trường hợp dưới đây là những ví dụ minh họa:

***Vụ việc thứ mười tám** [210]:* Bản án số 94/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre[211] giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển

---

[207] Đỗ Văn Đại (2008), *Luật hợp đồng Việt Nam – Bản án và bình luận bản án*, Nxb. Chính trị quốc gia, tr. 273
[208] Đỗ Văn Đại (2008), *Luật hợp đồng Việt Nam – Bản án và bình luận bản án*, Nxb. Chính trị quốc gia, tr. 271
[209] Đinh Thị Mai Phương (chủ biên, 2004), *Bình luận khoa học LUật HN&GĐ VIệt Nam năm 2000*, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội, tr. 194
[210] Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh, *Sách tình huống (bình luận bản án) Luật HN&GĐ*, Nxb. Hồng Đức, Tp. Hồ Chí Minh, tr. 184
[211] Toà án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (2022), Bản án số 94/2022/DS-ST ngày 18/8/2022, bản án được đăng tải trên webstie: https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-so-942022dsst-273862?utm

nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Đỗ Thị Kim H và bị đơn là bà Nguyễn Thị D, có liên quan trực tiếp đến ông Phạm Văn K – chồng hợp pháp của bà H. Theo trình bày của nguyên đơn, trong thời kỳ hôn nhân, vợ chồng bà H – ông K được cha của ông K mua và cho một phần đất hơn 03 công tại xã Long Mỹ, huyện Giồng Trôm; quyền sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận đứng tên ông K và vợ chồng quản lý, sử dụng ổn định. Trong quá trình sử dụng, vợ chồng đã chuyển nhượng một phần đất, phần còn lại có diện tích 2295,7 m² thuộc thửa 435, tờ bản đồ số 14. Ngày 02/10/2019, ông K tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho bà Nguyễn Thị D tại văn phòng công chứng mà không có sự bàn bạc, thống nhất với bà H; bà H cho rằng chữ ký của mình trong hợp đồng là giả mạo, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng không phù hợp với thực tế và việc chuyển nhượng đã xâm phạm quyền của bà đối với tài sản chung của vợ chồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, sau đó tiến hành tách thửa thành hai thửa mới là thửa 464 (diện tích 1615,9 m²) và thửa 465 (diện tích 679,8 m²) và tiếp tục được cấp giấy chứng nhận cho từng thửa. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ yêu cầu hủy một phần hợp đồng tương ứng với diện tích 679,8 m², yêu cầu bà D giao trả lại phần đất này cho bà; đối với diện tích còn lại 1615,9 m², bà H đồng ý công nhận thuộc quyền sử dụng của bà D để kết thúc vụ án. Bị đơn bà D thừa nhận chỉ giao dịch và giao tiền cho ông K, không giao tiền cho bà H, đồng thời đồng ý với yêu cầu của bà H về việc hủy một phần hợp đồng và giao trả lại diện tích 679,8 m², đề nghị công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích còn lại; bà D không yêu cầu bồi thường thiệt hại và tự nguyện tháo dỡ, di dời các tài sản tạm thời đã xây dựng trên phần đất phải giao trả.

Quá trình giải quyết vụ án, ông K không tham gia tố tụng, không có ý kiến phản hồi. Trên cơ sở hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra tại phiên tòa và sự thống nhất tự nguyện của các đương sự, Tòa án nhận định phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng, việc các bên thỏa thuận hủy một phần hợp đồng và công nhận phần còn lại không ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba và phù hợp quy định pháp luật, từ đó tuyên công nhận sự thỏa thuận: hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2019 đối với diện tích 679,8 m², buộc bà D giao trả phần đất này cho bà H; đồng thời công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 1615,9 m² thuộc quyền sử dụng của bà D và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung bản án.

Vụ việc thứ mười chín [212]: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Linh và bà Thuỷ Hiện[213]. Ngày 9/11/2010 bà Linh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 1.884,4 m^2 đất của bà Thuỷ Hiện. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản, có công chứng, tuy nhiên người đứng tên là chồng của bên bán không phải là ông Rua (chồng bà Thuỷ Hiện) mà là ông Bảy (người không liên quan đến quyền sử dụng thửa đất này). Sau khi ký công chứng, bà Linh làm thủ tục đăng bộ sang tên nhưng văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất không đồng ý với yêu cầu của bà Linh, vì cho rằng ông Bảy không phải là chồng bà Thuỷ Hiện. Sau đó bà Linh gặp bà Thuỷ Hiện để

[212] Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh, *Sách tình huống (bình luận bản án) Luật HN&GĐ*, Nxb. Hồng Đức, Tp. Hồ Chí Minh, tr. 185

[213] Toà án nhân dân tối cao (2015), *Quyết định Giám đốc thẩm số 191/2015/DS – GĐT ngày 21/5/2015 của Toà Dân sự*

yêu cầu tiếp tục hợp đồng, nhưng bà Thuỷ Hiện không đồng ý. Do vậy bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Thuỷ Hiện tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nói trên. Trong vụ án này, toà cấp sơ thẩm không công nhận giao dịch giữa bà Linh và bà Thuỷ Hiện, vì không có sự đồng ý của ông Rua, chồng bà Thuỷ Hiện. Tòa cấp phúc thẩm lại công nhận giá trị của giao dịch này, trên cơ sở chứng cứ là giấy đồng thuận của ông Rua – Tại đơn xin xác nhận giấy đồng thuận của ông Rua có nội dung: *"...nay tôi kính nhờ Ủy ban nhân dân xã Bình Phú chứng nhận cho tôi được làm giấy đồng thuận, chấp thuận cho vợ tôi là bà Bùi Thị Thuỷ Hiện đứng thay tôi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...."*. Tuy nhiên, quan điểm của Toà Dân sự Tòa án nhân dân tối cao trong vụ án này lại xác định giao dịch trên vô hiệu, với nhận định: *..."Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Linh với bà Thuỷ Hiện và ông Bảy, không được sự đồng ý của ông Rua, nên bị vô hiệu..."*.

Từ việc tổng hợp các bản án nêu trên, có thể nhận diện cách tiếp cận của Tòa án nhân dân tối cao trong việc xác định hiệu lực của giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng. Theo đó, việc công nhận giao dịch có hiệu lực, vô hiệu toàn bộ hay vô hiệu một phần phụ thuộc chủ yếu vào ý chí của người vợ hoặc chồng không tham gia, không được hỏi ý kiến khi giao dịch được xác lập. Nếu người này yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu toàn bộ, Tòa án chấp nhận tuyên vô hiệu toàn bộ; nếu chỉ yêu cầu vô hiệu đối với phần quyền lợi của mình, Tòa án sẽ tuyên vô hiệu trong phạm vi tương ứng với phần tài sản thuộc quyền của người đó, còn phần còn lại vẫn được công nhận hiệu lực đối với người đã trực tiếp xác lập giao dịch.

Tuy nhiên, cách giải quyết này chỉ thực sự phù hợp trong trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung theo phần, bởi lẽ ở chế độ sở hữu này, phần quyền của mỗi chủ thể được xác định rõ ràng. Ngược lại, đối với sở hữu chung hợp nhất, điển hình là tài sản chung của vợ chồng theo luật định, phần quyền của mỗi bên không được phân định cụ thể. Do không thể tách bạch chính xác phần tài sản thuộc về mỗi người trong khối tài sản chung, việc tuyên vô hiệu từng phần giao dịch trở nên thiếu cơ sở thuyết phục. Chính vì vậy, trong trường hợp có yêu cầu của người không tham gia giao dịch, hướng xử lý hợp lý hơn là tuyên bố vô hiệu đối với toàn bộ giao dịch, nhằm bảo đảm tính nhất quán với bản chất pháp lý của chế độ sở hữu chung hợp nhất.

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

Yêu cầu hoàn thiện quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không xuất phát từ việc xử lý từng vướng mắc kỹ thuật, mà từ nhiệm vụ thiết kế một khuôn khổ pháp luật vừa tôn trọng tự do giao kết và an toàn giao dịch, vừa bảo vệ thực chất quyền sở hữu chung hợp nhất và nguyên tắc bình đẳng vợ chồng. Đây là loại giao dịch nằm ở điểm giao thoa của hai hệ giá trị: một bên là ổn định giao lưu dân sự, bảo đảm tín dụng, bảo đảm tính công khai và khả dự đoán của thị trường; bên kia là bảo vệ lợi ích gia đình, bảo vệ người yếu thế trong quan hệ hôn nhân và bảo vệ tính toàn vẹn của khối tài sản chung. Định hướng hoàn thiện vì vậy phải xử lý được căng thẳng cấu trúc này bằng các cơ chế pháp lý đủ rõ, đủ cân bằng và có khả năng vận hành trong đời sống. Điều này cũng phù hợp với tinh thần của Nghị quyết số 66-NQ/TW về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật và Nghị quyết số 68-NQ/TW về phát triển kinh tế tư nhân. Nếu Nghị quyết số 66-NQ/TW nhấn mạnh việc

xây dựng hệ thống pháp luật dân chủ, công bằng, đồng bộ, công khai, minh bạch, khả thi, gắn chặt giữa xây dựng và thi hành pháp luật, thì Nghị quyết số 68-NQ/TW đặt ra yêu cầu hoàn thiện thể chế theo hướng bảo đảm hữu hiệu quyền sở hữu, quyền tài sản, quyền tự do kinh doanh và nâng cao chất lượng thực thi hợp đồng, giải quyết tranh chấp. Trong mối liên hệ đó, hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không chỉ là xử lý một nhóm giao dịch dân sự cụ thể, mà còn là một phần của yêu cầu hoàn thiện thể chế nhằm đồng thời bảo vệ quyền tài sản, bảo đảm an toàn giao dịch và củng cố tính ổn định, minh bạch của môi trường pháp lý.

Trước hết, 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. Quyền định đoạt ở đây không thể được hiểu như quyền tự do đơn phương của một cá nhân đứng tên trên giấy tờ, mà là quyền gắn với nghĩa vụ tôn trọng sự đồng thuận và trách nhiệm đối với lợi ích gia đình. Do đó, pháp luật cần phát triển theo hướng làm cho sự đồng thuận của vợ chồng trở thành một chuẩn mực vận hành có thể kiểm chứng, chứ không chỉ là một khẩu hiệu mang tính nguyên tắc. Chuẩn mực này phải được thể hiện bằng những yêu cầu minh bạch về thông tin, về hình thức thể hiện ý chí, và về khả năng chứng minh trong trường hợp phát sinh tranh chấp, để vừa bảo vệ người bị xâm hại, vừa không làm đóng băng giao dịch hợp pháp.

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. Một thị trường tài sản và tín dụng chỉ ổn định khi người tham gia giao dịch có thể đánh giá rủi ro pháp lý bằng các tiêu chí tương đối rõ ràng, thay vì phụ thuộc quá lớn vào suy đoán hoặc vào kết quả xét xử hậu kiểm. Vì vậy, pháp luật cần hướng tới tăng an toàn pháp lý của giao dịch: mở rộng không gian minh bạch hóa tình trạng pháp lý của tài sản và tình trạng đồng thuận, chuẩn hóa vai trò của công chứng và đăng ký như những cơ chế phòng ngừa rủi ro, đồng thời xác lập những tiêu chí bảo vệ bên thứ ba theo hướng gắn ngay tình với nghĩa vụ thẩm tra hợp lý trong điều kiện thực tế tiếp cận thông tin. Khi giao dịch an toàn hơn từ đầu, chi phí tranh chấp giảm, tính ổn định của thị trường tăng, và quyền lợi của vợ chồng cũng được bảo vệ hiệu quả hơn vì nguy cơ bị đặt vào tình thế "sự đã rồi" giảm xuống.

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. Trong thực tiễn đời sống, sự bất bình đẳng thường không nằm ở câu chữ của điều luật mà nằm ở chênh lệch về thông tin, quyền lực, khả năng tiếp cận thiết chế và khả năng phản ứng kịp thời. Do đó, pháp luật cần phát triển theo hướng tạo ra các công cụ bảo vệ có tính phòng ngừa: tăng nghĩa vụ giải thích và ghi nhận ý chí; kiểm soát rủi ro lạm dụng đại diện, ủy quyền; nâng chuẩn thận trọng đối với giao dịch liên quan tài sản có giá trị lớn hoặc liên quan sinh kế gia đình; và thiết kế cơ chế khôi phục – bồi thường hợp lý trong trường hợp quyền lợi bị xâm hại. Bảo vệ bên yếu thế không đồng nghĩa với làm bất ổn thị trường; ngược lại, chính cơ chế bảo vệ tốt sẽ làm giảm tranh chấp và tăng chất lượng giao dịch, vì các giao dịch đúng và đủ ngay từ đầu sẽ ít bị phá vỡ về sau.

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. Quan hệ tài sản vợ chồng và hợp đồng chuyển quyền sở hữu chịu tác động đồng thời của nhiều đạo luật và thiết chế. Nếu pháp luật thiếu quy tắc liên kết rõ ràng, thiếu thống nhất thuật ngữ, hoặc đặt ra các tiêu chí quá

định tính, thì việc áp dụng sẽ phân tán và phụ thuộc mạnh vào quan điểm chủ quan của cơ quan giải quyết tranh chấp. Do đó, hoàn thiện pháp luật phải hướng tới một cấu trúc quy phạm "dễ đọc – dễ hiểu – dễ thực thi": thuật ngữ dùng nhất quán; tiêu chí quan trọng có khả năng kiểm chứng; vai trò và trách nhiệm của công chứng, đăng ký, tòa án được phân định rõ; đồng thời bảo đảm chi phí tuân thủ hợp lý để không tạo thêm gánh nặng thủ tục cho người dân và doanh nghiệp.

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. Khi dữ liệu về nhân thân, tình trạng hôn nhân và đăng ký tài sản ngày càng có điều kiện liên thông, pháp luật nên tận dụng năng lực của hạ tầng số để giảm rủi ro thông tin bất cân xứng và giảm tranh chấp. Cốt lõi của định hướng này là làm cho tình trạng pháp lý của tài sản và tình trạng đồng chủ thể trở nên dễ nhận diện, dễ kiểm tra, dễ lưu vết trong quy trình giao dịch. Khi cơ chế minh bạch hóa vận hành tốt, một mô hình được hình thành điều chỉnh đồng thời: bảo vệ quyền sở hữu chung hợp nhất bằng các chuẩn mực đồng thuận rõ ràng, và bảo đảm an toàn giao lưu bằng cơ chế công khai thông tin và tiêu chí ngay tình khả kiểm. Đây là định hướng nền tảng để các kiến nghị cụ thể ở phần sau có thể được triển khai nhất quán, vừa đạt mục tiêu bảo vệ gia đình, vừa thúc đẩy sự ổn định của thị trường tài sản trong điều kiện phát triển và hội nhập.

3.2.1.2. Một số kiến nghị 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&GĐ năm 2014 (tiêu chí xác định tài sản chung và tài sản 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.

Do đó, trên cơ sở khung pháp lý về hình thức đã xây dựng ở Chương 1 - tiếp cận loại hợp đồng này như một cấu trúc chịu sự chi phối đồng thời của pháp luật HN&GĐ, pháp luật dân sự về giao dịch - hợp đồng và cơ chế công khai hóa/đăng ký, luận án lựa chọn hệ thống kiến nghị theo từng văn bản quy phạm pháp luật tương ứng. Cách tổ chức này giúp xác định rõ cần sửa "ở đâu", ở cấp độ nào (luật, nghị định, hướng dẫn), qua đó tăng tính khả thi và bảo đảm sự thống nhất khi áp dụng pháp luật trong thực tiễn.

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

**** Kiến nghị hoàn thiện quy định việc xác định tài sản chung, tài sản riêng của vợ, chồng***

Trên cơ sở những bất cập đã được phân tích tại tiểu mục 2.1.4.2 về cách xác định tài sản chung, tài sản riêng của vợ chồng và những hệ quả pháp lý phát sinh trong quá trình xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung, có thể thấy một số quy định của Luật HN&GĐ năm 2014 chưa bảo đảm tính rõ ràng và logic nội tại. Việc liệt kê chưa đầy đủ các nguồn hình thành tài sản chung tại Điều 33, cũng như cách thiết kế quy định tại Điều 43 về tài sản riêng được hình thành từ tài sản riêng, còn tiềm ẩn khả năng dẫn đến cách hiểu khác nhau trong thực tiễn áp dụng. Do đó, để bảo đảm sự rõ ràng, thống nhất trong xác định tài sản chung, tài sản riêng của vợ, chồng, NCS

cho rằng cần thiết phải sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Điều 33 và Điều 43 theo hướng cụ thể hóa và chuẩn hóa tiêu chí phân định tài sản chung, tài sản riêng. Cụ thể:

Thứ nhất, về Điều 33 Luật HN&GĐ năm 2014, kiến nghị sửa nội dung tại Khoản 1 Điều 33, cụ thể là: "1. Tài sản chung của vợ chồng gồm:

a) Tài sản do vợ, chồng tạo ra trong thời kỳ hôn nhân, bao gồm tài sản hình thành từ lao động, hoạt động sản xuất - kinh doanh; công việc chuyên môn - nghiệp vụ, các giao dịch dân sự xác lập quyền sở hữu; hoặc nhờ, thuê người khác tạo ra theo quy định của pháp luật;

b) Hoa lợi, lợi tức từ tài sản riêng của vợ, chồng phát sinh trong thời kỳ hôn nhân;

c) Thu nhập hợp pháp khác của vợ, chồng trong thời kỳ hôn nhân không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a khoản này;

d) Tài sản mà vợ, chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung trong thời kỳ hôn nhân;

e) Tài sản riêng mà vợ chồng có thỏa thuận bằng văn bản để nhập vào khối tài sản chung, kể từ thời điểm thỏa thuận có hiệu lực;"

Ngoài ra, cần bỏ quy định về quyền sử dụng đất trong Khoản 1 Điều 33 Luật HN&GĐ năm 2014.

Thứ hai, về Điều 43 Luật HN&GĐ năm 2014*,* kiến nghị sửa Khoản 2 Điều 43 với nội dung: "2. Tài sản được hình thành từ tài sản riêng của vợ, chồng được xác định là tài sản riêng của vợ, chồng. Hoa lợi, lợi tức phát sinh từ phần tài sản được chia và từ tài sản riêng khác của vợ, chồng có được trong thời kỳ hôn nhân sau khi chia tài sản chung của vợ chồng cũng là tài sản riêng của vợ, chồng.

**** Kiến nghị hoàn thiện quy định về xác định tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình***

Từ những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn áp dụng được phân tích trong tiểu mục 3.1.1, có thể thấy sự cần thiết phải hoàn thiện quy định pháp luật theo hướng làm rõ tiêu chí xác định "tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình". Việc hoàn thiện này không chỉ nhằm bảo đảm tính thống nhất trong áp dụng pháp luật, mà còn góp phần cân bằng giữa yêu cầu bảo vệ lợi ích gia đình và yêu cầu bảo đảm an toàn cho các giao dịch dân sự.

Theo đó, NCS kiến nghị bổ sung khoản 3 vào Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014 nhằm xác lập tiêu chí nhận diện tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình theo hướng: *"3. Tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình là tài sản mà thu nhập từ việc khai thác tài sản đó chiếm tỷ trọng lớn trong tổng thu nhập của gia đình trong một khoảng thời gian hợp lý; trường hợp thu nhập từ tài sản chiếm từ 50% trở lên tổng thu nhập gia đình trong 12 tháng liền kề hoặc là nguồn thu nhập ổn định duy nhất của gia đình thì được suy đoán là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình".*

Cách tiếp cận này vừa tạo ra chuẩn mực rõ ràng cho việc áp dụng pháp luật, vừa tránh việc cứng hóa khái niệm trong các trường hợp thu nhập biến động hoặc sinh kế gia đình mang tính đặc thù. Mặc dù, chắc chắn việc NCS đưa ra kiến nghị như vậy sẽ gặp ý kiến phản đối bởi quan điểm cho rằng trong nội dung kiến nghị vẫn có những điểm chưa được giải thích rõ ràng như thế nào là "chiếm tỷ trọng lớn" và "khoảng thời gian hợp lý". Tuy nhiên, NCS cho rằng, kiến nghị này là phù hợp, nhằm để bảo đảm tính linh hoạt và khả năng áp dụng trong các bối cảnh sinh kế đa dạng của gia đình, tiêu

chí định lượng về tỷ trọng thu nhập cần được thiết kế theo hướng suy đoán pháp lý, thay vì điều kiện cứng

Bên cạnh đó, để bảo đảm tính thống nhất trong toàn bộ Luật HN&GĐ, có thể cân nhắc phương án đưa nội dung định nghĩa này vào Điều 3 – phần giải thích từ ngữ. Việc đặt khái niệm tại điều luật giải thích giúp chuẩn hóa cách hiểu không chỉ trong phạm vi Điều 35, mà còn trong quá trình áp dụng các quy định khác có liên quan đến tài sản chung của vợ chồng. Đây là giải pháp lập pháp hợp lý, góp phần nâng cao tính dự đoán của pháp luật và giảm thiểu rủi ro tranh chấp phát sinh từ việc áp dụng không thống nhất khái niệm "nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình".

**** Kiến nghị 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***

Từ những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn áp dụng được phân tích trong tiểu mục 3.1.1, có thể thấy nhiều tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân, được các bên xác lập và sử dụng như tài sản chung, nhưng Giấy chứng nhận lại chỉ ghi tên một bên vợ hoặc chồng, hoặc chưa được đăng ký đầy đủ. Tình trạng này làm suy giảm khả năng nhận diện tài sản chung trong giao dịch, đồng thời tạo điều kiện cho một bên tự ý định đoạt tài sản chung mà không có sự đồng ý của bên còn lại. Nguyên nhân sâu xa của thực trạng trên xuất phát từ cách thiết kế Điều 34 Luật HN&GĐ năm 2014, khi khoản 1 vẫn cho phép vợ chồng có thỏa thuận khác về việc ghi tên trên Giấy chứng nhận mà chưa xác định rõ giới hạn của thỏa thuận này; trong khi đó, khoản 2 dẫn chiếu việc thực hiện giao dịch theo quy định về đại diện tại Điều 26. Cách quy định này chưa phân định thật rõ giữa việc một người đứng tên với tư cách đại diện cho cả hai vợ chồng và trường hợp chỉ ghi nhận một người là chủ thể có quyền đối với tài sản, đồng thời chưa thiết lập cơ chế bắt buộc ghi nhận đầy đủ thông tin của cả hai vợ chồng trong hệ thống dữ liệu đăng ký tài sản.

Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, khoản 4 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024 đã quy định theo hướng Giấy chứng nhận phải ghi tên cả vợ và chồng, trừ trường hợp vợ chồng thỏa thuận ghi tên một người để đứng tên làm đại diện. Tuy nhiên, đối với Giấy chứng nhận đã cấp trước đó chỉ ghi tên một bên, việc cấp đổi để ghi tên cả hai vẫn phụ thuộc vào yêu cầu của người có quyền. Như vậy, quy định của Luật Đất đai đã thể hiện bước tiến trong việc xác định tư cách đồng chủ sở hữu của vợ chồng, nhưng cơ chế cập nhật thông tin đối với các tài sản đã đăng ký vẫn cần được hoàn thiện, đồng thời cần có quy định tương thích đối với các loại tài sản khác thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng.

Từ đó, có thể thấy sự cần thiết phải hoàn thiện pháp luật theo hướng tăng cường vai trò của cơ chế đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản trong việc bảo đảm hiệu quả của CĐTS chung của vợ chồng. Theo đó, NCS kiến nghị sửa đổi, bổ sung Điều 34 Luật HN&GĐ năm 2014 theo hướng xác lập nguyên tắc ghi nhận đầy đủ tư cách đồng chủ sở hữu của cả vợ và chồng trong hồ sơ đăng ký và cơ sở dữ liệu quản lý tài sản; đồng thời chỉ cho phép một người đứng tên trên Giấy chứng nhận với tư cách đại diện theo thỏa thuận của vợ chồng, không đồng nhất việc đứng tên đại diện với quyền sở hữu riêng. Việc hoàn thiện quy định này cần được thực hiện đồng bộ với cơ chế liên thông dữ liệu giữa hệ thống đăng ký tài sản và Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, nhằm bảo đảm thông tin về chủ thể có quyền đối với tài sản được cập nhật, khai thác thống nhất trong quá trình xác lập và thực hiện giao dịch. Cụ thể, Điều 34 có thể được sửa đổi theo hướng:

"Điều 34. Đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản chung của vợ chồng

1. Tài sản chung của vợ chồng thuộc loại tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì Giấy chứng nhận phải ghi tên cả vợ và chồng. Trường hợp vợ chồng có thỏa thuận ghi tên một người để đứng tên làm đại diện thì Giấy chứng nhận ghi tên người đại diện; hồ sơ đăng ký và cơ sở dữ liệu quản lý tài sản phải ghi nhận đầy đủ thông tin của cả hai vợ chồng với tư cách đồng chủ sở hữu, đồng sử dụng.

2. Trường hợp Giấy chứng nhận chỉ ghi tên một bên vợ hoặc chồng nhưng tài sản là tài sản chung thì giao dịch liên quan đến tài sản này được thực hiện theo quy định tại Điều 26 của Luật này. Cơ quan có thẩm quyền khi giải quyết thủ tục đăng ký giao dịch có trách nhiệm khai thác, kiểm tra thông tin về chủ thể có quyền đối với tài sản trong cơ sở dữ liệu quản lý tài sản theo quy định của pháp luật.

3. Đối với tài sản chung của vợ chồng thuộc loại phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng nhưng chưa được đăng ký, khi thực hiện thủ tục đăng ký lần đầu, cơ quan có thẩm quyền phải ghi nhận đầy đủ thông tin của cả vợ và chồng trong hồ sơ đăng ký và cơ sở dữ liệu quản lý tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều này."

Đối với những tài sản chung đã được đăng ký trước ngày quy định sửa đổi có hiệu lực mà Giấy chứng nhận chỉ ghi tên một bên vợ hoặc chồng, NCS kiến nghị thiết kế quy định chuyển tiếp theo hướng giao trách nhiệm rà soát, chuẩn hóa và cập nhật dữ liệu cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong thời hạn 05 năm kể từ ngày Luật sửa đổi, bổ sung có hiệu lực. Theo đó, cơ quan đăng ký tài sản có trách nhiệm đối chiếu hồ sơ đăng ký, khai thác thông tin về tình trạng hôn nhân và các dữ liệu có liên quan để xác định, cập nhật thông tin về cả hai vợ chồng đối với những tài sản có đủ căn cứ xác định là tài sản chung. Đối với trường hợp thông tin chưa đầy đủ hoặc có tranh chấp về quyền sở hữu, việc cập nhật phải được thực hiện trên cơ sở xác minh, bổ sung tài liệu hoặc kết quả giải quyết tranh chấp của cơ quan có thẩm quyền, không được mặc nhiên xác định tài sản chung chỉ căn cứ vào tình trạng hôn nhân. Trong thời gian thực hiện việc rà soát, Giấy chứng nhận đã cấp vẫn tiếp tục có giá trị pháp lý; vợ chồng không phải thực hiện đồng loạt thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận. Việc cấp đổi được thực hiện theo yêu cầu của chủ thể hoặc khi phát sinh thủ tục đăng ký biến động cần cấp mới Giấy chứng nhận. Đối với việc cập nhật thông tin thuần túy vào cơ sở dữ liệu do cơ quan nhà nước thực hiện, cần xem xét miễn các khoản chi phí phát sinh cho người dân.

Đồng thời, cần thiết lập cơ chế liên thông giữa Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư với Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và các cơ sở dữ liệu chuyên ngành về đăng ký tài sản khác. Thông qua mã định danh cá nhân, cơ quan đăng ký có thể khai thác thông tin về nhân thân, tình trạng hôn nhân và đối chiếu với thông tin về thời điểm xác lập quyền, nguồn gốc hình thành tài sản, chế độ tài sản của vợ chồng và các tài liệu hợp pháp khác. Trên cơ sở đó, dữ liệu đăng ký tài sản phải thể hiện đầy đủ những người có quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản và tư cách đại diện của người đứng tên trên Giấy chứng nhận (nếu có). Cơ chế này cần cho phép các cơ quan công chứng, chứng thực và cơ quan đăng ký tài sản được khai thác những thông tin cần thiết trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn để kiểm tra chủ thể có quyền định đoạt trước khi thực hiện giao dịch. Việc kết nối, chia sẻ dữ liệu phải bảo đảm tính chính xác, cập nhật, an toàn và tuân thủ các quy định về bảo vệ dữ liệu cá nhân.

Việc sửa đổi Điều 34 theo hướng như trên không làm hạn chế quyền tự do thỏa thuận của vợ chồng, bởi quyền thỏa thuận về định đoạt tài sản chung đã được điều chỉnh đầy đủ tại các quy định khác của Luật HN&GĐ. Ngược lại, việc giới hạn thỏa thuận về người đứng tên trên Giấy chứng nhận trong phạm vi đại diện sẽ góp phần phân định rõ tư cách đồng chủ sở hữu với tư cách đại diện, tránh việc một bên lợi dụng vị trí đứng tên để tự mình xác lập giao dịch đối với tài sản chung. Sự kết hợp giữa ghi nhận quyền sở hữu trong hồ sơ đăng ký, liên thông dữ liệu điện tử và cơ chế chuyển tiếp phù hợp không chỉ góp phần chuẩn hóa việc công khai hóa tình trạng pháp lý của tài sản chung mà còn giảm thiểu chi phí hành chính, chi phí tuân thủ cho người dân, đồng thời nâng cao khả năng nhận diện chủ thể có quyền định đoạt và mức độ an toàn pháp lý trong các giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

**** Kiến nghị hoàn thiện quy định về xác định và định đoạt tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn***

Qua phân tích tình huống thực tiễn cho thấy, một trong những nguyên nhân trực tiếp dẫn đến tranh chấp và cách hiểu không thống nhất trong áp dụng pháp luật hiện nay xuất phát từ việc Luật HN&GĐ năm 2014 chưa có quy định làm rõ trạng thái pháp lý của tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn trong trường hợp việc phân chia tài sản chưa được thực hiện hoặc chưa được thực hiện đầy đủ trên thực tế.

Điều 59 Luật HN&GĐ năm 2014 mới chỉ dừng lại ở việc xác lập các nguyên tắc chung khi giải quyết tài sản của vợ chồng khi ly hôn, mà chưa làm rõ hậu quả pháp lý đối với khối tài sản chung trong giai đoạn sau ly hôn nhưng chưa được phân chia dứt điểm, đặc biệt trong trường hợp việc phân chia gắn với nghĩa vụ tài chính chưa được hoàn thành. Khoảng trống này dẫn đến sự lúng túng trong việc xác định hình thức sở hữu đối với tài sản, từ đó ảnh hưởng trực tiếp đến việc xác định phạm vi quyền định đoạt của mỗi bên và hiệu lực của các giao dịch liên quan.

Trên cơ sở tiếp cận theo hướng xác định rằng quyền của mỗi bên đối với toàn bộ khối tài sản chung chỉ thực sự chấm dứt khi việc phân chia tài sản đã được hoàn tất trên thực tế, tác giả cho rằng cần thiết phải hoàn thiện quy định của Luật HN&GĐ theo hướng làm rõ trạng thái pháp lý của tài sản trong giai đoạn này. Cụ thể, tác giả kiến nghị bổ sung một khoản mới vào Điều 59 Luật HN&GĐ năm 2014, với nội dung theo hướng: *"Trường hợp tài sản chung của vợ chồng sau ly hôn chưa được phân chia hoặc việc phân chia gắn với nghĩa vụ tài chính chưa được thực hiện đầy đủ, thì tài sản đó vẫn được xác định là tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất; việc định đoạt toàn bộ tài sản phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của cả hai bên, trừ trường hợp có quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án"*.

Việc bổ sung quy định này có ý nghĩa quan trọng ở ba phương diện. *Thứ nhất,* quy định sẽ góp phần làm rõ trạng thái pháp lý của tài sản chung trong giai đoạn chuyển tiếp sau ly hôn, qua đó khắc phục sự không thống nhất trong nhận thức và áp dụng pháp luật hiện nay. *Thứ hai,* quy định tạo ra cơ sở pháp lý trực tiếp để kiểm soát hành vi định đoạt tài sản chung, ngăn ngừa tình trạng một bên lợi dụng hình thức pháp lý để đơn phương xác lập các giao dịch xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của bên còn lại. *Thứ ba*, quy định này còn có ý nghĩa định hướng cho việc áp dụng thống nhất các quy định của pháp luật có liên quan, đặc biệt là pháp luật đất đai, mà không làm ảnh hưởng đến cấu trúc và logic nội tại của các quy định về đồng sở hữu trong.

**** Kiến nghị 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***

Từ thực tiễn áp dụng được phản ánh qua Án lệ số 80/2025/AL có thể thấy rằng, pháp luật hiện hành chưa có tiêu chí rõ ràng để phân định phạm vi áp dụng giữa Điều 32 và Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014 trong trường hợp định đoạt tài sản chung có giá trị nhỏ nhưng có khả năng làm phát sinh giá trị lớn trong tương lai. Sự thiếu vắng tiêu chí này tiềm ẩn nguy cơ dẫn đến cách hiểu và áp dụng không thống nhất, đặc biệt trong những trường hợp tài sản tuy có giá trị thấp tại thời điểm giao kết nhưng có thể tạo ra biến động đáng kể đối với khối tài sản chung của vợ chồng.

Một là, cần có hướng dẫn làm rõ phạm vi áp dụng Điều 32 và Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014.

Hướng dẫn này nên xác định rõ rằng việc phân loại giao dịch thuộc Điều 32 hay Điều 35 phải căn cứ vào giá trị và tính chất pháp lý của tài sản tại thời điểm xác lập giao dịch, không dựa vào giá trị phát sinh sau đó. Đồng thời, cần quy định rõ tiêu chí "tài sản có giá trị nhỏ phục vụ nhu cầu thiết yếu hoặc giao dịch thông thường trong đời sống" để tránh việc mở rộng quá mức phạm vi yêu cầu thỏa thuận theo Điều 35. Việc xác lập tiêu chí này sẽ góp phần bảo đảm sự thống nhất trong áp dụng pháp luật và hạn chế tranh chấp phát sinh do cách hiểu khác nhau về khả năng làm phát sinh giá trị trong tương lai của tài sản.

Hai là, cần làm rõ cơ chế bảo vệ người thứ ba trong các giao dịch thuộc phạm vi Điều 32.

Pháp luật hiện hành đã có quy định tại Điều 8 Nghị định số 126/2014/NĐ-CP về trường hợp người thứ ba bị coi là không ngay tình. Tuy nhiên, cần có hướng dẫn bổ sung theo hướng khẳng định rằng trong các giao dịch liên quan đến động sản không phải đăng ký quyền sở hữu, người thứ ba chỉ bị coi là không ngay tình khi có căn cứ rõ ràng chứng minh họ đã được cung cấp thông tin hoặc biết, phải biết về thỏa thuận công khai của vợ chồng mà vẫn xác lập giao dịch trái với thỏa thuận đó. Việc này nhằm tránh xu hướng suy đoán bất lợi cho người thứ ba và bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch dân sự diễn ra phổ biến trong đời sống.

**** Kiến nghị 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***

Qua phân tích các vụ án và án lệ liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, có thể thấy rằng một trong những khó khăn, vướng mắc lớn nhất trong thực tiễn xét xử hiện nay là việc xác định và đánh giá điều kiện về ý chí tự nguyện, thống nhất của vợ chồng khi định đoạt tài sản chung. Khoản 2 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014 yêu cầu sự thỏa thuận của vợ chồng phải được lập thành văn bản đối với các giao dịch liên quan đến bất động sản, động sản phải đăng ký quyền sở hữu và tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình. Tuy nhiên, quy định này mới dừng lại ở việc xác lập yêu cầu về mặt nguyên tắc, mà chưa làm rõ hình thức cụ thể và giá trị pháp lý của văn bản thỏa thuận, cũng như mối quan hệ giữa văn bản thỏa thuận đó với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung.

Thực tiễn xét xử cho thấy sự thiếu rõ ràng này đã dẫn đến các cách tiếp cận khác nhau của Tòa án. Trong một số trường hợp, Tòa án coi việc thiếu chữ ký của một bên vợ hoặc chồng là căn cứ làm cho giao dịch vô hiệu; trong khi ở các trường hợp khác,

đặc biệt qua Án lệ số 04/2016/AL và các bản án vận dụng án lệ này, Tòa án lại suy đoán sự đồng thuận của người không ký tên thông qua hành vi thực tế sau giao kết, như việc biết giao dịch, cùng sử dụng tiền chuyển nhượng và không phản đối trong thời gian dài. Cách tiếp cận này góp phần bảo vệ sự ổn định của giao dịch dân sự, nhưng đồng thời cũng làm gia tăng rủi ro về chứng cứ và tạo ra sự thiếu thống nhất trong áp dụng pháp luật.

Do đó, cần thiết phải bổ sung hướng dẫn cụ thể trong pháp luật HN&GĐ về hình thức và giá trị pháp lý của sự thỏa thuận của vợ chồng khi định đoạt tài sản chung. Theo đó, nguyên tắc chung là sự thỏa thuận của vợ chồng phải được lập thành văn bản. Đối với những trường hợp mà pháp luật có liên quan quy định bắt buộc, thì văn bản thỏa thuận này phải được công chứng, chứng thực hoặc đăng ký theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Tuy nhiên, đồng thời phải tôn trọng các ngoại lệ mà pháp luật đã thừa nhận, cụ thể là những trường hợp pháp luật mặc nhiên cho phép một bên vợ hoặc chồng thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản chung, như quy định tại Điều 32 Luật HN&GĐ năm 2014. Trong các trường hợp này, không đặt ra yêu cầu bắt buộc phải có văn bản thỏa thuận của vợ chồng, trừ khi có căn cứ chứng minh giao dịch đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bên còn lại.

Việc làm rõ nguyên tắc chung và các ngoại lệ như trên không chỉ góp phần bảo đảm quyền tự định đoạt của vợ chồng đối với tài sản chung, mà còn tạo cơ sở pháp lý minh bạch hơn cho Tòa án khi đánh giá điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung, hạn chế sự phụ thuộc quá mức vào suy đoán từ hành vi sau giao kết.

**** Kiến nghị hoàn thiện cấu trúc và cơ chế dẫn chiếu của Điều 34 Luật HN&GĐ năm 2014***

Bên cạnh những vướng mắc trong việc xác định ý chí tự nguyện của vợ chồng, thực tiễn áp dụng pháp luật còn cho thấy bất cập nghiêm trọng trong cấu trúc và cơ chế dẫn chiếu của Điều 34 Luật HN&Đ năm 2014, đặc biệt là Khoản 2 của điều luật này. Quy định "trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản chỉ ghi tên một bên vợ hoặc chồng thì giao dịch liên quan đến tài sản này được thực hiện theo quy định tại Điều 26 của Luật này; nếu có tranh chấp thì giải quyết theo Khoản 3 Điều 33" đã tạo ra một vòng dẫn chiếu luẩn quẩn, không giải quyết được vấn đề cốt lõi là xác định quyền định đoạt và quyền đại diện của người được ghi tên trên Giấy chứng nhận. Cụ thể, Điều 26 chỉ là quy định mang tính nguyên tắc về giao dịch dân sự giữa vợ chồng với người thứ ba, tiếp tục dẫn chiếu sang Điều 24 và Điều 25 mà không đưa ra tiêu chí cụ thể để xác định việc định đoạt tài sản chung trong trường hợp Giấy chứng nhận chỉ ghi tên một người. Trong khi đó, Khoản 2 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014 mới chính là quy định trực tiếp, có ý nghĩa quyết định đối với trường hợp này, khi đặt ra yêu cầu phải có sự đồng ý của bên còn lại trong việc định đoạt tài sản chung. Việc Điều 34 không dẫn chiếu trực tiếp đến Điều 35 đã làm suy giảm hiệu lực điều chỉnh của quy định quan trọng này, đồng thời gây khó khăn cho cả Tòa án và các chủ thể khi áp dụng pháp luật. Ngoài ra, Khoản 3 Điều 33 chỉ dừng lại ở việc xác lập suy đoán tài sản chung trong trường hợp không chứng minh được là tài sản riêng, nhưng không thiết kế cơ chế xử lý hậu quả pháp lý đối với các giao dịch đã được xác lập sai quy định, đặc biệt trong bối cảnh giao dịch đã được thực hiện hoàn tất và phát sinh quyền lợi của bên thứ ba ngay tình.

Từ những phân tích trên, trong trường hợp chưa thể sửa đổi Điều 34 theo hướng bắt buộc ghi nhận tên cả hai vợ chồng trên Giấy chứng nhận đối với tài sản chung, cần thiết phải chỉnh sửa, bổ sung Điều 34 Luật HN&GĐ 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. Việc hoàn thiện cấu trúc điều luật theo hướng này sẽ góp phần bảo đảm tính logic nội tại của Luật HN&GĐ, tăng cường tính minh bạch trong áp dụng pháp luật và hạn chế sự phụ thuộc quá lớn vào án lệ trong giải quyết tranh chấp.

**** Kiến nghị hoàn thiện quy định về việc xác định người thứ ba ngay tình***

Như đã phân tích trong tiểu mục 2.5.1.2, với cách tiếp cận coi người thứ ba ngay tình trong giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không chỉ giới hạn ở bên nhận chuyển quyền, mà còn có thể bao gồm một bên vợ hoặc chồng không tham gia xác lập giao dịch, có thể thấy pháp luật hiện hành chưa có cơ chế ghi nhận và bảo vệ đầy đủ nhóm chủ thể này. Mặc dù Điều 133 BLDS năm 2015 thiết lập nguyên tắc bảo vệ người thứ ba ngay tình, nhưng việc áp dụng quy định này trong bối cảnh tài sản chung của vợ chồng gặp nhiều hạn chế do khái niệm "người thứ ba" được hiểu theo nghĩa truyền thống, chưa phản ánh đúng đặc thù của chế độ sở hữu chung hợp nhất trong hôn nhân.

Trong khi đó, Luật HN&GĐ năm 2014, với vai trò là luật chuyên ngành điều chỉnh quan hệ tài sản giữa vợ và chồng, mới chỉ dừng lại ở việc xác định điều kiện định đoạt tài sản chung mà chưa làm rõ hậu quả pháp lý trong trường hợp điều kiện này bị vi phạm. Điều này dẫn đến nguy cơ một bên vợ hoặc chồng không tham gia giao dịch, không biết và không đồng ý với việc chuyển quyền, nhưng lại không được bảo vệ thỏa đáng khi giao dịch bị tuyên bố vô hiệu.

Việc xác định bên vợ hoặc chồng không tham gia giao dịch là người thứ ba ngay tình có cơ sở từ vị trí của họ trong quan hệ giao dịch cụ thể này. Khi một bên tự mình xác lập giao dịch với người khác mà không có sự thỏa thuận hoặc ủy quyền, người còn lại không phải là một bên của quan hệ hợp đồng, dù vẫn là đồng chủ sở hữu tài sản. Nếu họ không biết và không có căn cứ để biết về sự tồn tại của giao dịch thì không thể quy kết họ đã chấp thuận hoặc phải chịu hậu quả pháp lý từ hành vi định đoạt của người kia. Vì vậy, NCS đề xuất xác định người không tham gia giao dịch và đáp ứng điều kiện ngay tình là người thứ ba ngay tình trong quan hệ giao dịch đó. Cách tiếp cận này không đồng nhất hai tư cách pháp lý, mà xác định vị trí của chủ thể theo từng quan hệ cụ thể. Việc ghi nhận cơ chế này trong Luật HN&GĐ sẽ bảo đảm người vợ hoặc chồng không biết, không tham gia và không có khả năng kiểm soát giao dịch không phải gánh chịu hậu quả bất lợi do hành vi đơn phương của bên còn lại; qua đó tạo căn cứ bảo vệ quyền lợi của họ khi giao dịch bị tranh chấp.

Trên cơ sở đó, luận án kiến nghị bổ sung khoản 3 vào Điều 35 Luật HN&GĐ 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. Cụ thể là: *"3. Trường hợp một bên vợ, chồng vi phạm quy định tại khoản 2 dẫn đến giao dịch bị tuyên bố vô hiệu, thì vợ hoặc chồng không tham gia giao dịch và ngay tình được coi là người thứ ba ngay tình và được bảo vệ quyền lợi theo Điều 133 BLDS."*

Cách thiết kế này cho phép mở rộng hợp lý phạm vi bảo vệ người thứ ba ngay tình ngay trong khuôn khổ luật chuyên ngành, vừa bảo đảm nguyên tắc bình đẳng vợ

chồng, vừa khắc phục hạn chế của việc áp dụng máy móc Điều 133 BLDS năm 2015 đối với các giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

**** Kiến nghị hoàn thiện quy định về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu một phần hay toàn bộ***

Thực tiễn xét xử cho thấy, việc áp dụng khoản 2 Điều 13 Nghị định số 126/2014/NĐ-CP trong trường hợp một bên vợ hoặc chồng tự ý định đoạt tài sản chung còn thiếu sự thống nhất. Cùng một hành vi vi phạm khoản 2 Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014 nhưng có Tòa án tuyên giao dịch vô hiệu toàn bộ, có Tòa án chỉ tuyên vô hiệu một phần, thậm chí có trường hợp vẫn công nhận hiệu lực giao dịch. Sự khác biệt này bắt nguồn từ việc quy định hiện hành chưa xác định rõ phạm vi vô hiệu, trong khi tài sản chung của vợ chồng theo chế độ luật định là sở hữu chung hợp nhất, không xác định trước phần quyền cụ thể của mỗi bên. Do đó, việc áp dụng cơ chế vô hiệu một phần là thiếu cơ sở thuyết phục và làm giảm tính thống nhất, dự đoán được của pháp luật.

Từ thực trạng đó, cần sửa đổi 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&GĐ 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. Có thể quy định cụ thể theo hướng: "3. Khi một bên vợ hoặc chồng định đoạt tài sản chung vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình và bên còn lại có yêu cầu, Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu toàn bộ và giải quyết hậu quả pháp lý theo quy định của BLDS." Việc sửa đổi này bảo đảm phù hợp với bản chất của sở hữu chung hợp nhất, khắc phục tình trạng áp dụng không thống nhất trong thực tiễn và tăng cường tính minh bạch của hệ thống pháp luật.

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

**** Kiến nghị hoàn thiện quy định về xác định mục đích, động cơ của hợp đồng***

Như đã phân tích trong tiểu mục 2.1.1.3, có thể thấy rằng quy định về điều kiện hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung vợ chồng trong hệ thống pháp luật Việt Nam hiện hành tồn tại sự không thống nhất giữa BLDS 2015 và Luật HN&GĐ 2014. Cụ thể, BLDS chỉ tập trung vào mục đích và nội dung của hợp đồng như các yếu tố cốt lõi để xác định hiệu lực, theo quy định tại Điều 117, mà không đề cập đến động cơ xác lập giao dịch. Mục đích ở đây được hiểu theo nghĩa hẹp, là kết quả pháp lý trực tiếp của hợp đồng, chẳng hạn như chuyển quyền sở hữu hoặc sử dụng tài sản, nhằm đảm bảo tính hợp pháp và không vi phạm các quy định cấm đoán của pháp luật. Ngược lại, Luật HN&GĐ lại nhấn mạnh vào động cơ - tức là lý do thực tế đằng sau việc xác lập hợp đồng, phải nhằm phục vụ nhu cầu thiết yếu của gia đình hoặc quyền lợi hợp pháp của các thành viên, đặc biệt trong các giao dịch liên quan đến tài sản chung vợ chồng. Sự phân biệt này không chỉ xuất phát từ bản chất đặc thù của quan hệ hôn nhân gia đình, mà còn nhằm bảo vệ lợi ích tập thể của gia đình, tránh tình trạng lạm dụng tài sản chung để phục vụ lợi ích cá nhân, dẫn đến tranh chấp và bất ổn xã hội. Tuy nhiên, do BLDS không quy định rõ về động cơ, việc áp dụng pháp luật phải dựa vào Điều 4 của Bộ luật này, ưu tiên quy định của luật chuyên ngành, dẫn đến tình trạng thiếu đồng bộ, gây khó khăn trong thực tiễn xét xử và thi hành.

Trong bối cảnh pháp luật dân sự Việt Nam đang hướng tới sự hoàn thiện, hội nhập quốc tế, sự không thống nhất này không chỉ làm suy giảm hiệu quả bảo vệ quyền sở hữu tài sản mà còn ảnh hưởng đến nguyên tắc bình đẳng giới và ổn định gia đình – những giá trị cốt lõi được Hiến pháp 2013 và các văn kiện Đảng khẳng định. Do đó, để

khắc phục hạn chế trên, luận án đề xuất kiến nghị 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, cụ thể là bổ sung khoản mới quy định rằng: *"d, Động cơ xác lập giao dịch phải phù hợp với quy định của pháp luật chuyên ngành*". Đồng thời, cần có hướng dẫn chi tiết từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đảm bảo tính khả thi, thống nhất trong áp dụng, góp phần hoàn thiện khung pháp lý dân sự Việt Nam.

**** Kiến nghị hoàn thiện quy định về hình thức sở hữu đối với khối tài sản chung của vợ***

Như đã phân tích trong tiểu mục 2.1.4.2, Để bảo đảm tính thống nhất giữa CĐTS của vợ chồng theo Luật HN&GĐ và các quy định chung về sở hữu trong BLDS, việc xác định hình thức sở hữu đối với khối tài sản chung của vợ chồng cần được làm rõ hơn ở cấp độ nguyên tắc. Thực tiễn cho thấy, khi vợ chồng lựa chọn CĐTS theo thỏa thuận hoặc khi tài sản chung có thể phân định được phần quyền cụ thể của mỗi bên, việc áp dụng cơ chế sở hữu chung hợp nhất hay sở hữu chung theo phần vẫn còn lúng túng, đặc biệt trong các giao dịch chuyển quyền. Sự thiếu rõ ràng này không chỉ ảnh hưởng đến việc xác định đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, mà còn tác động đến quyền ưu tiên, quyền định đoạt và cơ chế bảo vệ lợi ích của các bên liên quan.

Từ yêu cầu hoàn thiện khung pháp lý về hình thức sở hữu đối với tài sản chung của vợ chồng, tác giả đề xuất một số kiến nghị 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 như sau: "5. Trong trường hợp vợ chồng lựa chọn CĐTS theo thoả thuận theo quy định của pháp luật về HN&GĐ, tài sản chung của vợ chồng được xác định theo nội dung thỏa thuận. Tài sản chung có thể thuộc hình thức sở hữu chung hợp nhất hoặc sở hữu chung theo phần nếu các bên có thỏa thuận hoặc có thể xác định rõ phần quyền của mỗi người.

Thứ hai, về Điều 218 BLDS năm 2015, kiến nghị sửa đổi, bổ sung đoạn 1 Khoản 3 như sau: "3. Trường hợp một chủ sở hữu chung theo phần bán hoặc định đoạt bằng hình thức khác đối với phần quyền sở hữu của mình thì các chủ sở hữu chung theo phần khác có quyền ưu tiên nhận chuyển giao theo cùng điều kiện.

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

Trên cơ sở phân tích các quy định hiện hành của pháp luật dân sự liên quan đến thời điểm giao kết và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, đặc biệt là hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, có thể nhận thấy còn tồn tại những khoảng trống và bất cập nhất định trong cả phương diện kỹ thuật lập pháp và khả năng đáp ứng yêu cầu của thực tiễn giao dịch. Do đó, nghiên cứu đề xuất một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật theo các hướng cụ thể sau đây:

Thứ nhất, làm rõ thời điểm giao kết hợp đồng bằng lời nói và bổ sung cơ sở pháp lý cho hợp đồng điện tử.

Pháp luật hiện hành chưa quy định rõ tiêu chí xác định thời điểm giao kết hợp đồng bằng lời nói, dẫn đến khó khăn trong việc xác định hiệu lực pháp lý của hợp đồng trong thực tiễn giải quyết tranh chấp. Bên cạnh đó, sự phát triển nhanh chóng của các hình thức giao kết hợp đồng trong môi trường số đòi hỏi phải có quy định rõ ràng hơn về hợp đồng điện tử nhằm bảo đảm tính đầy đủ và hiện đại của pháp luật dân sự. Trên cơ sở đó, tác giả kiến nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 3 và Khoản 5 Điều 400 BLDS năm 2015 theo hướng:

"3. Thời điểm giao kết hợp đồng bằng lời nói là thời điểm các bên đã thỏa thuận về các nội dung cần thiết để xác định được tính chất và loại hợp đồng."

"5. Thời điểm giao kết hợp đồng điện tử được thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử."

Hai là, 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.

Quy định hiện hành về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng còn mang tính khái quát, chưa phân định rõ giữa thời điểm có hiệu lực theo thỏa thuận của các bên và thời điểm có hiệu lực theo luật định. Để khắc phục hạn chế này, tác giả kiến nghị sửa đổi, bổ sung Điều 401 BLDS năm 2015 theo hướng thiết lập một cấu trúc quy phạm rõ ràng hơn, cụ thể:

"1. Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp luật định. Thoả thuận về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng phải được xác định rõ ràng trong hợp đồng, gắn với một mốc thời gian cụ thể hoặc một sự kiện khách quan nhất định.

2. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng theo luật định bao gồm:

a. Thời điểm giao kết hợp đồng;

b. Thời điểm được luật có liên quan ghi nhận;

c. Thời điểm nhận tài sản hoặc chuyển giao tài sản;

d. Thời điểm quyết định của Toà án có hiệu lực pháp luật

đ. Thời điểm kết thúc thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu

Ba là, 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.

Trong thực tiễn áp dụng pháp luật, việc chưa phân định rạch ròi giữa thời điểm hợp đồng tặng cho có hiệu lực và thời điểm phát sinh quyền sở hữu tài sản là một trong những nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tranh chấp. Để bảo đảm tính minh bạch và thống nhất trong áp dụng, tác giả kiến nghị sửa đổi Điều 458 BLDS năm 2015 theo hướng:

"1. Hợp đồng tặng cho động sản có hiệu lực từ thời điểm bên được tặng cho nhận tài sản, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thời điểm có hiệu lực sớm hơn thời điểm nhận tài sản thì hợp đồng chỉ có hiệu lực khi bên tặng cho thực tế chuyển giao tài sản cho bên được tặng cho.

2. Đối với động sản phải đăng ký quyền sở hữu, hợp đồng tặng cho phải được lập thành văn bản và có hiệu lực từ thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản đó. Thời điểm phát sinh quyền sở hữu tài sản của bên được tặng cho là thời điểm đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền."

Bốn là, 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.

Đối với bất động sản, yêu cầu công chứng, chứng thực và đăng ký quyền sở hữu là những điều kiện đặc thù, cần được phản ánh rõ trong quy định về hiệu lực hợp đồng. Do đó, tác giả kiến nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 459 BLDS năm 2015 như sau:

"2. Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực giữa các bên kể từ thời điểm được công chứng hoặc chứng thực. Thời điểm phát sinh quyền sở hữu tài sản của bên được tặng cho là thời điểm đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đối với bất động sản không phải đăng ký quyền sở hữu, thời điểm phát sinh quyền sở hữu tài sản của bên được tặng cho là thời điểm chuyển giao tài sản."

**** Kiến nghị hoàn thiện quy định về hợp đồng vô hiệu do nhầm lẫn***

Như đã phân tích ở tiểu mục 2.1.5.1, mặc dù Điều 126 BLDS năm 2015 đã thiết lập cơ sở pháp lý để xử lý giao dịch dân sự được xác lập do nhầm lẫn, song quy định này vẫn còn những điểm chưa thật sự hoàn thiện. Trước hết, điều luật chủ yếu tập trung vào hậu quả pháp lý của tình trạng nhầm lẫn mà chưa xây dựng một khái niệm mang

tính khái quát, làm chuẩn mực chung cho việc nhận diện và áp dụng thống nhất trong thực tiễn xét xử. Việc thiếu một định nghĩa rõ ràng về nhầm lẫn có thể dẫn đến cách hiểu và vận dụng không đồng đều giữa các cơ quan tiến hành tố tụng.

Bên cạnh đó, yếu tố "mục đích" của giao dịch – vốn là căn cứ quan trọng để xác định mức độ ảnh hưởng của sự nhầm lẫn – thường không được thể hiện cụ thể trong nội dung hợp đồng. Điều này gây khó khăn trong việc đánh giá liệu sự nhầm lẫn có làm cho một bên không đạt được mục đích xác lập giao dịch hay không. Ngoài ra, cách thiết kế quy định hiện nay cũng tiềm ẩn nguy cơ bị lạm dụng, khi một bên có thể viện dẫn lý do nhầm lẫn như một phương thức thoái thác nghĩa vụ đã cam kết, từ đó làm suy giảm tính ổn định và an toàn của các quan hệ dân sự.

Để giải quyết những hạn chế trên, tác giả cho rằng cần sửa đổi 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. Cụ thể như sau:

"Điều 126. Giao dịch dân sự vô hiệu do bị nhầm lẫn

1. Trường hợp giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này.

Nhầm lẫn trong giao dịch dân sự là sự nhận thức sai lệch của một bên hoặc các bên về đối tượng, chủ thể, tính chất hoặc hậu quả của giao dịch dẫn đến không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch. Mục đích của giao dịch được hiểu là lợi ích hợp pháp cụ thể mà các bên hướng tới khi xác lập giao dịch."

**** Kiến nghị hoàn thiện quy định về hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối***

Như đã phân tích ở tiểu mục 2.1.5.1, mặc dù Điều 127 BLDS năm 2015 đã ghi nhận hành vi lừa dối là căn cứ làm cho giao dịch dân sự bị vô hiệu, nhưng quy định này vẫn còn một số điểm chưa thật sự đầy đủ. Theo nội dung hiện hành, hành vi lừa dối được hiểu chủ yếu là việc làm cho bên kia nhận thức sai về chủ thể, về tính chất của đối tượng hoặc về nội dung giao dịch. Cách quy định như vậy phần nào thu hẹp phạm vi nhận diện hành vi lừa dối, khi chưa làm rõ liệu những trường hợp làm cho một bên hiểu sai về các yếu tố khác của giao dịch, chẳng hạn như mục đích xác lập giao dịch, hoàn cảnh giao kết hoặc giá trị thực của tài sản, có thuộc phạm vi điều chỉnh của điều luật hay không. Sự thiếu minh định này có thể dẫn đến cách hiểu và vận dụng không thống nhất trong thực tiễn giải quyết tranh chấp.

Để khắc phục tình trạng trên, tác giả cho rằng cần sửa đổi, bổ sung giải thích rõ hơn phạm vi lừa dối, không chỉ giới hạn ở "chủ thể, tính chất của đối tượng, nội dung giao dịch" mà cần mở rộng sang những yếu tố khác có khả năng làm sai lệch ý chí, chẳng hạn tình trạng pháp lý, mục đích, hoặc giá trị của tài sản. Theo đó, sửa đổi nội dung về lừa dối trong quy định tại Điều 127 BLDS năm 2015 như sau: "Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba trong việc cung cấp thông tin sai sự thật hoặc che giấu thông tin liên quan đến chủ thể, đối tượng, nội dung, tình trạng pháp lý hoặc các yếu tố khác có ý nghĩa quyết định đối với việc xác lập giao dịch, làm cho bên kia hiểu sai lệch và vì vậy nên đã xác lập giao dịch đó".

**** Kiến nghị hoàn thiện quy định về hợp đồng vô hiệu do giả tạo***

Từ thực tiễn xét xử các tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản, đặc biệt là bất động sản và tài sản chung của vợ chồng, có thể thấy khó khăn lớn trong việc áp dụng Điều 124 BLDS năm 2015 về giao dịch giả tạo. Nhiều trường hợp Tòa án tuyên giao dịch vô hiệu do giả tạo chủ yếu dựa trên việc không giao nhận tiền, không bàn giao

tài sản hoặc có quan hệ vay mượn giữa các bên, nhưng chưa làm rõ sự tồn tại của một giao dịch dân sự khác bị che giấu. Trong khi đó, theo đúng cấu trúc của Điều 124, yếu tố cốt lõi của giao dịch giả tạo phải là việc các bên xác lập một giao dịch nhằm che giấu một giao dịch khác.

Việc thiếu tiêu chí rõ ràng dễ dẫn đến tình trạng đồng nhất "giao dịch không được thực hiện" hoặc "ghi giá thấp hơn thực tế" với "giao dịch giả tạo", từ đó mở rộng quá mức phạm vi áp dụng Điều 124 và ảnh hưởng đến tính ổn định của giao dịch dân sự, đặc biệt đối với các hợp đồng đã được công chứng và đăng ký. Vì vậy, cần sửa đổi Điều 124 theo hướng khẳng định rõ điều kiện bắt buộc của giao dịch giả tạo, cụ thể: *"Giao dịch dân sự chỉ bị coi là giả tạo khi có căn cứ xác định tồn tại một giao dịch dân sự khác bị che giấu"*. Việc bổ sung theo hướng này sẽ giúp chuẩn hóa tiêu chí áp dụng, bảo đảm sự thống nhất trong xét xử và hạn chế việc tuyên vô hiệu giao dịch chỉ dựa trên các dấu hiệu bề ngoài mà chưa chứng minh được giao dịch bị che giấu cụ thể.

**** Kiến nghị hoàn thiện quy định về hợp đồng vô hiệu do bị đe dọa, cưỡng ép***

Như đã phân tích ở tiểu mục 2.1.5.1, mặc dù Điều 127 BLDS năm 2015 đã ghi nhận hành vi đe dọa và cưỡng ép là căn cứ làm cho giao dịch dân sự bị vô hiệu, song cách thiết kế quy định vẫn còn một số điểm chưa thật sự hợp lý. Điều luật hiện hành đặt hai hành vi này trong cùng một cấu trúc quy phạm mà chưa phân định rạch ròi nội hàm và cơ chế tác động của từng hành vi đối với sự hình thành ý chí của chủ thể giao kết. Trong khi đó, về bản chất pháp lý, đe dọa và cưỡng ép có sự khác biệt nhất định về tính chất hành vi, phương thức tác động cũng như mức độ xâm phạm đến sự tự do ý chí, do đó việc xây dựng tiêu chí nhận diện riêng cho từng hành vi là cần thiết.

Hơn nữa, pháp luật chưa làm rõ vai trò của yếu tố thời điểm xảy ra hành vi đe doạ, cưỡng ép đối với việc xác định hiệu lực của giao dịch, chẳng hạn như việc hành vi đó phải tồn tại tại thời điểm xác lập giao dịch hay có thể diễn ra trước hoặc sau khi giao kết. Sự thiếu vắng hướng dẫn cụ thể tương tự như đối với trường hợp lừa dối đã dẫn đến những cách hiểu và áp dụng không thống nhất trong thực tiễn xét xử.

Để tháo gỡ những vướng mắc đặt ra, tác giả cho rằng cần tách bạch "đe dọa" và "cưỡng ép" thay vì gộp chung để phản ánh bản chất khác nhau của hai hành vi này. Ngoài ra, cần phải bổ sung quy định về thời điểm thực hiện hành vi đe dọa, cưỡng ép là phải từ trước khi xác lập hợp đồng. Theo đó, phải bỏ nội dung về đe dọa và cưỡng ép trong Điều 127 và thay thế bằng nội dung như sau:

"Đe dọa là hành vi cố ý của một bên hoặc người thứ ba làm cho bên kia lo sợ sẽ bị xâm hại đến tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín hoặc tài sản của mình hoặc của người thân thích nên đã xác lập giao dịch".

"Cưỡng ép là hành vi cố ý của một bên hoặc người thứ ba khi dùng thủ đoạn hoặc lợi dụng hoàn cảnh để đặt bên kia vào tình thế không còn sự lựa chọn nào nên đã xác lập giao dịch bất lợi cho mình và có lợi cho bên kia".

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***

Như đã phân tích trong tiểu mục 2.1.1, nhằm bảo đảm thực chất quyền bình đẳng của vợ và chồng trong quan hệ tài sản, đồng thời cụ thể hóa các yêu cầu của Hiến pháp năm 2013 về bảo đảm quyền con người, quyền công dân và nguyên tắc bình đẳng giới, cần tiếp tục hoàn thiện quy định tại khoản 2 Điều 18 Luật Bình đẳng giới theo hướng không chỉ dừng lại ở việc ghi nhận nguyên tắc bình đẳng trong sở hữu tài sản chung và quyết định các nguồn lực trong gia đình, mà còn xác định rõ nội hàm của quyền bình

đẳng trong việc tiếp cận và kiểm soát các nguồn lực chung của gia đình. Việc hoàn thiện theo hướng này sẽ chuyển từ cách tiếp cận bảo đảm quyền bình đẳng trên phương diện hình thức sang bảo đảm quyền bình đẳng trên phương diện thực chất, tạo cơ sở pháp lý để mỗi bên vợ, chồng có điều kiện thực tế tham gia vào quá trình quyết định đối với tài sản chung, hạn chế tình trạng quyền bình đẳng chỉ được ghi nhận trên danh nghĩa nhưng không được thực hiện đầy đủ trong thực tiễn. Đồng thời, đây cũng là cơ sở quan trọng để bảo đảm tính minh bạch, sự thống nhất ý chí của vợ và chồng khi xác lập, thực hiện các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, qua đó góp phần bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của vợ, chồng, gia đình và bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch dân sự.

**** Đối với Luật Công chứng năm 2024***

- Kiến nghị hoàn thiện quy trình công chứng trong việc kiểm tra và xử lý các trường hợp có dấu hiệu suy giảm năng lực hành vi dân sự

Từ thực tiễn xét xử đã được phân tích trong tiểu mục 3.1.2 cho thấy bất cập chủ yếu nằm ở chỗ pháp luật chưa đưa ra được những tiêu chí và cơ chế đủ rõ để xử lý các tình huống người tham gia giao dịch có dấu hiệu suy giảm khả năng nhận thức, trong khi giao dịch vẫn được lập dưới hình thức công chứng. Vì vậy, cần hoàn thiện pháp luật theo hướng thiết kế "chuẩn chung" cho hoạt động công chứng và cho việc giải quyết tranh chấp.

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. Văn bản hướng dẫn cần quy định một bộ dấu hiệu cảnh báo tối thiểu mà công chứng viên phải lưu ý (như không thể giao tiếp hoặc trả lời không nhất quán; không thể diễn đạt lại nội dung giao dịch sau khi được giải thích; không nhận biết được tài sản định đoạt; phải có người đi cùng hướng dẫn liên tục…), đồng thời yêu cầu hồ sơ công chứng trong các trường hợp rủi ro phải kèm biên bản ghi nhận việc kiểm tra khả năng nhận thức tại thời điểm ký.

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. Cơ chế này không nên dừng ở khẩu hiệu mà cần quy định thành quy trình pháp lý rõ: công chứng viên phải tạm dừng việc ký lời chứng; yêu cầu xác minh bổ sung (chẳng hạn: cung cấp xác nhận y tế về tình trạng nhận thức gần thời điểm ký; hoặc đề nghị gia đình thực hiện thủ tục yêu cầu Tòa án xác định năng lực hành vi dân sự; hoặc hẹn lại thời điểm công chứng để kiểm tra lại trong điều kiện chuẩn); chỉ tiếp tục công chứng khi kết quả xác minh cho thấy người tham gia giao dịch đủ khả năng hiểu và thể hiện ý chí đối với nội dung giao dịch cụ thể, còn nếu không thì phải từ chối công chứng và lập văn bản nêu rõ lý do.

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. Lời chứng không nên chỉ là câu chữ công thức "minh mẫn, tự nguyện", mà cần có phần ghi nhận bổ sung bắt buộc về việc công chứng viên đã trực tiếp giải thích nội dung giao dịch, đã kiểm tra và ghi nhận phản hồi của người tham gia giao dịch về các điểm cốt lõi (tài sản gì, định đoạt cho ai, hậu quả pháp lý gì), đồng thời dẫn chiếu biên bản kiểm tra nhận thức hoặc giấy xác nhận y tế (nếu có).

Việc chuẩn hóa này tạo "dấu vết pháp lý" rõ trong hồ sơ, hạn chế tranh chấp về sau và giúp Tòa án có căn cứ đánh giá khách quan hơn.

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 (ví dụ: xác nhận y tế gần thời điểm ký; người làm chứng độc lập; biên bản hỏi - đáp; hoặc các biện pháp xác nhận ý chí khác do pháp luật cho phép). Cơ chế này giúp tránh tình trạng giao dịch của người cao tuổi luôn bấp bênh về hiệu lực, đồng thời giảm nguy cơ bị lợi dụng.

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

Sự phát triển của kinh tế số và quá trình chuyển đổi số trong các quan hệ dân sự đã làm cho hợp đồng điện tử trở thành một hình thức giao kết ngày càng phổ biến. Trên thực tế, nhiều giao dịch được xác lập thông qua phương tiện điện tử nhưng lại thiếu sự rõ ràng về thời điểm hợp đồng bắt đầu phát sinh hiệu lực pháp luật, đặc biệt trong các trường hợp hợp đồng được giao kết thông qua hệ thống thông tin tự động hoặc nhiều bước xác nhận. Trong khi đó, BLDS năm 2015 mới chỉ quy định chung về thời điểm giao kết và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, còn Luật Giao dịch điện tử năm 2024 tuy đã ghi nhận giá trị pháp lý của giao dịch điện tử nhưng chưa có quy định cụ thể về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng điện tử.

Khoảng trống này có thể dẫn đến sự không thống nhất trong áp dụng pháp luật, làm phát sinh rủi ro tranh chấp khi các bên không xác định được chính xác thời điểm hợp đồng bắt đầu ràng buộc quyền và nghĩa vụ. Do đó, tác giả cho rằng 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. Việc hoàn thiện quy định này không chỉ bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật hợp đồng mà còn góp phần nâng cao tính an toàn pháp lý và khả năng dự đoán cho các chủ thể tham gia giao dịch trong môi trường số.

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

Bên cạnh những bất cập nội tại của pháp luật HN&GĐ, như phân tích tại tiểu mục 2.1.4.2, thực tiễn áp dụng còn cho thấy sự thiếu đồng bộ giữa các quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024 với các nguyên tắc của pháp luật dân sự và CĐTS của vợ chồng. Những vấn đề như thời hạn hạn chế chuyển nhượng nhà ở xã hội, thời điểm xác định điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính hoặc tình trạng kê biên quyền sử dụng đất chưa được thiết kế theo hướng thống nhất và phù hợp với thực tiễn giao dịch. Điều này có thể ảnh hưởng trực tiếp đến tính ổn định và khả năng thực thi của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản. Vì vậy, việc 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.

**** Đối với quy định của Luật Nhà ở năm 2023***

Thứ nhất, trong quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 89 Luật Nhà ở năm 2023, nên cân nhắc rút ngắn thời hạn cấm chuyển nhượng NƠXH từ 05 năm xuống 03 năm hoặc cho phép chuyển nhượng sớm trong trường hợp đặc biệt (mất khả năng tài chính, chuyển

nơi ở do công việc), với điều kiện bán lại cho đối tượng đủ tiêu chuẩn mua theo quy định tại Điều 76 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 NƠXH 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, về thời điểm xác định điều kiện thực hiện quyền, kiến nghị bổ sung quy định tại Khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 như sau: "1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện được xác định tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký biến động sau đây…"

Thứ hai, về nghĩa vụ tài chính, sửa Khoản 5 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 theo hướng như sau: "5. Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp được cơ quan có thẩm quyền cho phép gia hạn, miễn, giảm."

Thứ ba, về kê biên tài sản, sửa điểm c Khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 theo hướng như sau: "c. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án dân sự hoặc để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật".

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

Do bị khống chế bởi dung lượng, trong phạm vi nghiên cứu của luận án, NCS chỉ trình bày một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện quy định pháp luật về năng lực hành vi dân sự trong thực tiễn. Cụ thể là:

Như đã phân tích trong tiểu mục 3.1.2 và 3.2.2, có thể thấy, bên cạnh việc hoàn thiện khuôn khổ pháp luật, hiệu quả thực hiện còn phụ thuộc lớn vào cách thức công chứng viên và cơ quan tiến hành tố tụng tổ chức thực hiện trong thực tiễn. Do đó, cần có các giải pháp triển khai theo hướng tăng tính thận trọng, nhất quán và kiểm chứng được.

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 hoặc 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: công chứng viên trực tiếp tiếp xúc, trực tiếp hỏi–đáp, trực tiếp chứng kiến việc ký/điểm chỉ; nhân viên nghiệp vụ không được thay thế vai trò này. Đồng thời, cần tổ chức tập huấn chuyên sâu cho công chứng viên về kỹ năng nhận diện dấu hiệu suy giảm nhận thức và kỹ năng ghi nhận quá trình giải thích và hỏi đáp trong hồ sơ, bảo đảm "làm thật và lưu vết thật" thay vì chỉ ghi nhận theo mẫu.

Đối với 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. Việc đánh giá chứng cứ cũng cần theo hướng đối chiếu chặt chẽ giữa tài liệu y tế, lời khai người trực tiếp chứng kiến việc ký kết và các biểu hiện thể hiện ý chí của người tham gia giao dịch, nhằm giảm nguy cơ nhận định cảm tính và tăng tính ổn định của phán quyết.

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

Bên cạnh các kiến nghị hoàn thiện quy phạm pháp luật nhằm khắc phục những bất cập về nội dung trong điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, thực tiễn xét xử còn cho thấy rằng ngay cả khi các quy định pháp luật hiện hành đã tương đối đầy đủ, hiệu quả bảo vệ tài sản chung vẫn phụ thuộc rất lớn vào cơ chế tổ chức thực hiện pháp luật. Trong nhiều trường hợp, tranh chấp không phát sinh do khoảng trống của quy phạm, mà bắt nguồn từ việc các quy định về tài sản chung của vợ chồng chưa được kích hoạt đầy đủ trong các khâu đăng ký, công khai hóa và xác lập giao dịch.

Như đã phân tích tại tiểu mục 1.6, 2.1.2.2, 2.1.4 và 2.2.2.2, bối cảnh chuyển đổi số đặt ra yêu cầu hoàn thiện cơ chế tổ chức thực thi pháp luật song hành với việc hoàn thiện quy phạm nội dung. Trong bối cảnh chuyển đổi số quốc gia và sự hình thành các cơ sở dữ liệu quốc gia liên thông, yêu cầu đặt ra không chỉ là sửa đổi hay bổ sung các quy định pháp luật nội dung, mà còn là hoàn thiện cơ chế thực thi pháp luật theo hướng bảo đảm sự kết nối, phối hợp hiệu quả giữa các cơ quan nhà nước có liên quan. Theo cách tiếp cận này, kiến nghị được đề xuất không nhằm sửa đổi trực tiếp các quy phạm nội dung của Luật HN&GĐ hay pháp luật đất đai, mà nhằm hoàn thiện cơ chế tổ chức thực hiện pháp luật, bảo đảm các quy định hiện hành về tài sản chung của vợ chồng được vận hành hiệu quả và thống nhất trong thực tiễn giao dịch.

Việc hoàn thiện cơ chế tổ chức thực hiện pháp luật về tài sản chung của vợ chồng, đặc biệt trong lĩnh vực đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, có ý nghĩa then chốt trong việc phòng ngừa tranh chấp, nâng cao mức độ an toàn pháp lý của giao dịch và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên. Trên cơ sở đó, luận án đề xuất một số kiến nghị nhằm tăng cường kết nối, chia sẻ và khai thác hiệu quả các cơ sở dữ liệu quốc gia, qua đó góp phần bảo đảm sự vận hành thống nhất của pháp luật HN&GĐ trong thực tiễn. Theo cách tiếp cận này, kiến nghị không nhằm sửa đổi trực tiếp các quy phạm nội dung của Luật HN&GĐ, Luật Đất đai hay Luật Công , mà tập trung hoàn thiện cơ chế tổ chức thực thi pháp luật, đảm bảo các quy định hiện hành về tài sản chung của vợ chồng được vận hành hiệu quả và thống nhất trong thực tiễn giao dịch.

Cụ thể, hiện nay, pháp luật Việt Nam đã có khung pháp lý về kết nối và chia sẻ dữ liệu giữa các cơ quan nhà nước thông qua Nghị định 278/2025/NĐ - CP (có hiệu lực từ ngày 22/10/2025) quy định về kết nối và chia sẻ dữ liệu bắt buộc giữa các cơ quan thuộc hệ thống chính trị, và Nghị định 194/2025/NĐ - CP (có hiệu lực từ ngày 19/8/2025) quy định chi tiết về cơ sở dữ liệu quốc gia, kết nối và chia sẻ dữ liệu, dữ liệu mở phục vụ giao dịch điện tử của cơ quan nhà nước. Trước đó, Nghị định 07/2025/NĐ-CP (có hiệu lực từ 9/1/2025) đã cụ thể hóa việc kết nối giữa Cơ sở dữ liệu hộ tịch điện tử với Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, quy định bắt buộc cơ quan đăng ký hộ tịch phải tra cứu thông tin về tình trạng hôn nhân của công dân thông qua hệ thống liên thông khi giải quyết các thủ tục đăng ký khai sinh và kết hôn.

Tuy nhiên, trong lĩnh vực đăng ký và quản lý tài sản, đặc biệt là bất động sản, mặc dù đã có Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đang được xây dựng và đang trong giai đoạn "làm sạch dữ liệu", pháp luật hiện hành vẫn chưa có quy định bắt buộc ghi tên cả hai vợ chồng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng. Điều này dẫn đến tình trạng Giấy chứng nhận chỉ ghi tên một người mặc dù về bản chất pháp lý, tài sản đó là tài sản chung được hình thành trong thời kỳ hôn nhân, thuộc quyền sở hữu chung hợp nhất của cả hai vợ chồng theo quy định tại Điều 33 Luật HN&GĐ năm 2014. Sự thiếu đồng bộ này không chỉ tạo ra khoảng trống pháp lý mà còn gây khó khăn lớn cho bên thứ ba khi tham gia giao dịch, bởi họ không thể biết được tài sản có phải là tài sản chung hay không chỉ bằng cách xem Giấy chứng nhận. Từ đó dễ dẫn đến việc không nhận thức được nghĩa vụ phải có sự đồng ý của cả hai vợ chồng khi giao dịch theo quy định tại Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014, gây ra tranh chấp phức tạp về sau.

Do vậy, 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. Việc này không chỉ giúp bảo đảm tính chính xác của thông tin đăng ký mà còn là bước quan trọng để đồng bộ hóa dữ liệu giữa các cơ quan, giảm thiểu sai sót và tạo nền tảng pháp lý minh bạch hơn cho các giao dịch dân sự. Trong trường hợp xác định tài sản là tài sản chung của vợ chồng, Giấy chứng nhận phải ghi tên cả hai vợ chồng với tư cách đồng chủ sở hữu, phản ánh đúng bản chất pháp lý của chế độ sở hữu chung hợp nhất.

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. Như NCS đã phân tích ở kiến nghị trên, khoảng thời gian 05 năm được NCS đánh giá là hợp lý để thực hiện yêu cầu này. Khoảng thời gian này vừa bảo đảm tính khả thi trong tổ chức thực hiện, vừa hạn chế tối đa những xáo trộn không cần thiết trong đời sống dân sự.

Việc ghi tên cả hai vợ chồng trên Giấy chứng nhận giúp minh bạch hóa thông tin quyền sở hữu một cách trực quan và rõ ràng. Điều này tạo cơ chế bảo vệ cân bằng cho cả ba chủ thể trong giao dịch. Cụ thể, vợ hoặc chồng được bảo đảm quyền đồng sở hữu không bị xâm phạm do hành vi định đoạt đơn phương; bên thứ ba thiện chí nhận diện ngay tính chất chung của tài sản và biết phải có sự đồng ý của cả hai vợ chồng; các tổ chức công chứng có căn cứ rõ ràng để thực hiện trách nhiệm thẩm tra và yêu cầu sự tham gia hoặc ủy quyền hợp lệ của cả hai bên.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Chương 3 tập trung phân tích thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, đồng thời đề xuất các kiến nghị nhằm hoàn thiện. Trong phần thực tiễn, NCS khảo sát các bất cập nổi bật thông qua các bản án điển hình. Về đối tượng hợp đồng, tồn tại khó khăn trong việc xác định tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình do thiếu tiêu chí cụ thể; xác định tài sản chung khi giấy chứng nhận chỉ đứng tên một bên, dẫn đến tranh chấp và vô hiệu hóa giao dịch; trường hợp không có giấy chứng nhận quyền sở hữu, làm mờ ranh giới giữa quyền quản lý và quyền định đoạt; tài sản chung với chủ thể khác, phức tạp hóa tư cách chủ thể chuyển quyền; cũng như tài sản chung sau ly hôn chưa phân chia dứt điểm, gây tranh chấp về bản chất sở hữu. Về năng lực chủ thể, vướng mắc chính là đánh giá năng lực hành vi dân sự tại thời điểm giao kết, đặc biệt với người cao tuổi hoặc suy giảm nhận thức, ngay cả khi có công chứng. Các bất cập khác liên quan đến ý chí tự nguyện, mục đích nội dung, hình thức và hậu quả vô hiệu, thường dẫn đến tuyên bố vô hiệu do vi phạm điều kiện hiệu lực theo BLDS và Luật HN&GĐ.

Phần kiến nghị nhấn mạnh hoàn thiện các quy định pháp luật. Cụ thể, cần bổ sung thời điểm hiệu lực hợp đồng; làm rõ khái niệm nhầm lẫn, lừa dối, giả tạo, đe dọa cưỡng ép tại các từ Điều 124 đến Điều 127 BLDS để đảm bảo thống nhất áp dụng. Đối với các văn bản khác, hoàn thiện quy định về năng lực hành vi trong công chứng bằng cách xây dựng tiêu chí đánh giá, cơ chế tạm dừng và chuẩn hóa lời chứng; bổ sung thời điểm hiệu lực hợp đồng điện tử tại Luật Giao dịch điện tử; minh bạch hóa tài sản chung và tài sản riêng theo Luật Nhà ở và Luật Đất đai, chẳng hạn rút ngắn hạn chế chuyển nhượng nhà ở xã hội, xác định nghĩa vụ tài chính trước chuyển quyền. Về nâng cao hiệu quả thực hiện, cần tăng cường kiểm soát công chứng đối với hồ sơ rủi ro, tổ chức tập huấn cho công chứng viên; đồng thời, Tòa án chủ động thu thập chứng cứ khách quan. Trong bối cảnh chuyển đổi số, hoàn thiện cơ chế thực thi bằng cách kết nối dữ liệu quốc gia về dân cư, hộ tịch và đất đai; bắt buộc ghi tên cả hai vợ chồng trên giấy chứng nhận tài sản chung, với lộ trình 05 năm để điều chỉnh giấy cũ, nhằm minh bạch quyền sở hữu và giảm thiểu tranh chấp.

KẾT LUẬN

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.

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&GĐ; 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 và 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./.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

A. Các văn kiện của Đảng và văn bản pháp luật

Văn kiện của Đảng

1. Nghị quyết số 52-NQ/TW ngày 27/9/2019 của Bộ Chính trị về một số chủ trương, chính sách chủ động tham gia cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ tư

2. Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia

3. Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới

4. Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 về phát triển kinh tế tư nhân

Văn bản pháp luật Việt Nam

5. Hiến pháp năm 2013

6. Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014

7. Bộ luật Dân sự năm 2015

8. Luật Bình đẳng giới năm 2006

9. Luật Nhà ở năm 2023

10. Luật Công chứng năm 2024

11. Luật Giao dịch điện tử năm 2024

12. Luật Đất đai năm 2024

13. Nghị định số 126/2014/NĐ-CP

14. Nghị định số 100/2024/NĐ-CP

15. Nghị định số 07/2025/NĐ-CP

16. Nghị định số 194/2025/NĐ-CP

17. Nghị định 278/2025/NĐ-CP

18. Thông tư số 79/2024/TT-BCA

19. Thông tư liên tịch số 01/2016/TTLT – TANDTC – VKSNDTC – BTP.

Văn bản pháp luật quốc tế và một số quốc gia

20. Bộ luật Dân sự Cộng hòa Pháp.

21. Bộ luật Dân sự Cộng hòa Liên bang Đức.

22. Bộ Luật Dân sự Cộng hòa Liên Bang Nga

23. Bộ luật Dân sự Cộng hoà nhân dân Trung Hoa

24. Bộ luật Dân sự Nhật Bản.

25. Bộ luật Dân sự và thương mại Thái Lan

26. Luật Bán hàng hóa năm 1979 của Vương quốc Anh

27. Bộ luật Dân sự và thương mại Thái Lan

28. Bộ luật Thương mại Thống nhất của Hoa Kỳ (UCC)

29. Tuyên ngôn Quốc tế Nhân quyền của Liên Hợp quốc (1948)

30. Nghị định thư số 1 bổ sung Công ước Châu Âu về Bảo vệ Nhân quyền và Các Quyền Tự do Cơ bản (ECHR) của Hội đồng Châu Âu (1952)

31. Công ước về xóa bỏ mọi hình thức phân biệt đối xử đối với phụ nữ CEDAW của Liên Hợp quốc (1979)

32. Khuyến nghị chung số 21 của Ủy ban CEDAW (1994)

33. Khuyến nghị chung số 25 của Ủy ban CEDAW (2004)

B. Các tài liệu tham khảo khác

Tiếng Việt

34. Nguyễn Hải An (2012), Pháp luật về tặng cho quyền sử dụng đất ở Việt Nam, Nxb. Chính trị quốc gia – Sự thật, Hà Nội.

35. Nguyễn Đức Anh (2017), Xác định tài sản chung của vợ chồng theo Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, Luận văn Thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

36. Bế Hoài Anh (2025), "Cách thức giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong pháp luật dân sự", Tạp chí Kiểm sát, số 21.

37. Bế Hoài Anh (2025), "Hoàn thiện quy định của pháp luật về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng", Tạp chí Nhân lực khoa học xã hội, Chuyên đề số 1 (10).

38. Bế Hoài Anh (2025), "Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu do vi phạm điều kiện ý chí của chủ thể và một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật", Tạp chí Nghề luật, số 12.

39. Bế Hoài Anh (2025), "Hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng theo pháp luật Việt Nam – Một số bất cập, vướng mắc và kiến nghị", Tạp chí Khoa học Kiểm sát, số 09.

40. Bế Hoài Anh (2025), Án lệ trong lĩnh vực HN&GĐ – Thực trạng và đề xuất, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp cơ sở, Trường Đại học Luật Hà Nội.

41. Bế Hoài Anh (2025), "Chế định tài sản của vợ chồng trong pháp luật hôn nhân và gia đình - Quá trình hình thành, phát triển và định hướng hoàn thiện trong Kỷ nguyên mới", Kỷ yếu Hội thảo Khoa học cấp Trường: "Pháp luật Dân sự và Tố tụng dân sự Việt Nam: 80 năm xây dựng, phát triển và định hướng hoàn tiện trong Kỷ nguyên mới", Trường Đại học Luật Hà Nội.

42. Nguyễn Thị Lan Anh (2018), Hợp đồng vay tài sản – Thực tiễn giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

43. Bộ Tư pháp – Viện Khoa học pháp lý (2006), Từ điển Luật học, Nxb. Tư pháp.

44. Ngô Huy Cương (2009), "Những bất cập về khái niệm tài sản, phân loại tài sản của Bộ luật Dân sự 2005 và định hướng cải cách", Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 22 (159)/Kỳ 2, tháng 11.

45. Đại học Quốc gia Hà Nội (2013, Ngô Huy Cương chủ biên), Giáo trình Luật Hợp đồng – Phần chung (dùng cho đào tạo sau đại học), Nxb. Đại học Quốc gia Hà Nội.

46. Đại sứ quán Pháp tại Việt Nam (2018), Bản dịch Bộ luật Dân sự Pháp.

47. Lương Phương Chinh (2024), Các giao dịch của vợ chồng liên quan đến tài sản có công chứng theo pháp luật Việt Nam và thực tiễn thực hiện, Đề án tốt nghiệp Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

48. Ngô Huy Cương (2009), "Những bất cập về khái niệm tài sản, phân loại tài sản của Bộ luật Dân sự 2005 và định hướng cải cách", Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 22 (159)/Kỳ 2, tháng 11.

49. Nguyễn Văn Cừ (2005), CĐTS của vợ chồng theo luật hôn nhân và gia đình Việt Nam, Luận án Tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

50. Nguyễn Văn Cừ (2008), CĐTS của vợ chồng theo Luật HN&GĐ Việt Nam, Nxb. Tư pháp.

51. Nguyễn Văn Cừ & PGS.TS. Trần Thị Huệ (đồng chủ biên), 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.

52. Quách Văn Dương (2019), Chế độ hôn nhân và CĐTS của vợ chồng theo pháp luật hôn nhân và gia đình, Nxb. Tư pháp.

53. Lê Thị Hân (2024), Quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng trong chế độ tài sản theo luật định, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội

54. Dương Quỳnh Hoa (chủ biên, 2023), Giới hạn quyền sở hữu theo pháp luật dân sự Việt Nam, Nxb. Khoa học xã hội.

55. Nguyễn Ngọc Điện (2011), "Lợi ích của việc xây dựng chế định vật quyền đối với việc hoàn thiện hệ thống pháp luật tài sản", Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 2+3

56. Lê Kim Giang (2011), Hợp đồng dân sự và các tranh chấp thường gặp, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

57. Lê Thị Giang (2018), "Hoàn thiện pháp luật đối với trường hợp bên được tặng cho không thực hiện điều kiện tặng cho khi bên tặng cho đã giao tài sản", Tạp chí Khoa học Kiểm sát, số 01/2018;

58. Lê Thị Giang (2018), "Thực trạng và kiến nghị hoàn thiện pháp luật về điều kiện tặng cho quyền sử dụng đất", Tạp chí Khoa học Kiểm sát, số 2/2018;

59. Lê Thị Giang (2019), Hợp đồng tặng cho tài sản theo pháp luật Việt Nam – Một số vấn đề lý luận và thực tiễn, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

60. Nguyễn Đức Hiệp (2019), Xác định quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng theo pháp luật hiện hành và thực tiễn áp dụng, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

61. Trịnh Thuý Hiền (2013), Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng trong hợp đồng mua bán tài sản, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

62. Lê Minh Hùng (2015), Hiệu lực của hợp đồng, Nxb. Hồng Đức, Tp. Hồ Chí Minh.

63. Hoàng Ngọc Huyên (1996), CĐTS của vợ chồng theo Luật Hôn nhân và gia đình Việt Nam, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

64. Lê Thị Huyền, Sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng theo pháp luật Việt Nam, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội.

65. Ngô Thị Hường (2024), "Công chứng văn bản liên quan đến tài sản của vợ chồng", Tạp chí Luật học, Số 3.

66. Nguyễn Văn Hợi (2024, chủ biên), Pháp luật về kinh doanh bất động sản, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

67. Nguyễn Văn Hợi & Nguyễn Tống Bảo Minh (2022), "Kiến nghị hoàn thiện quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng", Tạp chí Luật học, số 04.

68. Đặng Thị Như Quỳnh (2022), Quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng theo pháp luật Việt Nam, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội

69. Nguyễn Thị Lan (2021), "Xác định tài sản chung, tài sản riêng và nghĩa vụ về tài sản của vợ chồng khi vợ, chồng là chủ sở hữu doanh nghiệp", Tạp chí Luật học, số 1.

70. Nguyễn Phương Lan (2021), "Hệ quả pháp lý của các giao dịch do vợ hoặc chồng thực hiện trên cơ sở đại diện", Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, Số 4.

71. Nguyễn Phương Lan (2023), "Xác định nghĩa vụ chung về tài sản của vợ chồng", Tạp chí Kiểm sát, số 17.

72. Nguyễn Phương Lan (2024), "Một số bất cập của giao dịch về đại diện giữa vợ và chồng trong các giao dịch dân sự", Tạp chí Kiểm sát, Số 23.

73. Thân Quốc Long (2016), Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của vợ chồng theo Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 – Những vấn đề lý luận và thực tiễn, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội

74. Nguyễn Thành Trân (chủ biên, 2025), BLDS Cộng hoà nhân dân Trung Hoa (Bản dịch, khảo cứu và đối chiếu thuật ngữ), Nxb. Thế giới

75. Nguyễn Thị Lan (2018), Quản lý, định đoạt tài sản chung của vợ chồng – Nghiên cứu so sánh pháp luật của Việt Nam với pháp luật của Pháp, Tạp chí Pháp luật và thực tiễn, Trường Đại học Luật – Đại học Huế, Số 36.

76. Nguyễn Thị Lan (2023), CĐTS của vợ chồng theo thỏa thuận trong pháp luật Việt Nam, Luận án Tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

77. Nguyễn Thị Lan (2024), Chế định tài sản của vợ chồng trong xã hội hiện đại, Sách chuyên khảo, Nxb. Tư pháp.

78. Trần Thị Thuỳ Linh (2018), Xác định tài sản chung, riêng, quyền và nghĩa vụ về tài sản của vợ chồng sau khi cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản chung của vợ chồng để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án của một bên theo quyết định, bản án có hiệu lực của Tòa án, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

79. Tưởng Duy Lượng (2015), Pháp luật Dân sự và thực tiễn xét xử (tái bản lần thứ tư có sửa chữa, bổ sung), Nxb. Chính trị quốc gia.

80. Tưởng Duy Lượng (2019), Pháp luật Dân sự - Kinh tế và thực tiễn xét xử (tập 1), Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

81. Nguyễn Minh Nhật & Kim Hữu Tín (2024), "Những hạn chế của pháp luật về xác định công sức đóng góp trong khối tài sản chung của vợ chồng khi ly hôn và một số đề xuất khắc phục", Tạp chí Nghiên cứu khoa học và Phát triển kinh tế Trường Đại học Tây Đô, số 19.

82. Võ Đình Nho (2010): "Một số vấn đề trong quy định pháp luật hợp đồng liên quan đến nhà và quyền sử dụng đất", Tạp chí Dân chủ và Pháp luật (chuyên đề sửa đổi, bổ sung Bộ luật Dân sự);

83. Nguyễn Minh Oanh (2018), Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại, Sách chuyên khảo, Nxb. Công an nhân dân.

84. Nguyễn Minh Oanh (2018), Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại, Sách chuyên khảo, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội. (mục bạn có 2 lần khác nhau; mình giữ bản "có Hà Nội" và xoá trùng—nếu bạn muốn giữ cả hai dòng y hệt thì nói)

85. Hoàng Phê (2003), Từ điển Tiếng Việt, Viện Ngôn ngữ học, Nxb. Đà Nẵng.

86. Hoàng Phê (2018), Từ điển Tiếng Việt, Viện Ngôn ngữ học, Nxb. Hồng Đức.

87. Nguyễn Hiền Phương (2022, chủ biên), Pháp luật về hợp đồng dưới góc nhìn luật học so sánh, Nxb. Công an nhân dân.

88. Nguyễn Văn Quân (2025), "Vai trò của pháp quyền đối với quyền sở hữu", Tạp chí Khoa học Pháp lý Việt Nam số 10 (194).

89. Hoàng Thị Kim Quế (2018), Giáo trình Lý luận Nhà nước và Pháp luật, Nxb. Đại học Quốc gia Hà Nội.

90. Lê Trường Sơn (2016), Giao đoạn tiền hợp đồng trong pháp luật Việt Nam, Nxb. Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam, TP. Hồ Chí Minh.

91. Nông Thị Thoa (2022), "Nghĩa vụ chung, nghĩa vụ riêng về tài sản của vợ, chồng theo Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014", Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, Số 1.

92. Thâm Lâm Cẩm Tú (2023), Giao dịch quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng – Vướng mắc và kiến nghị hoàn thiện, Tạp chí Kiểm sát, số 5.

93. Đoàn Văn Tùng (2023), Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật dân sự và thực tiễn áp dụng tại các Toà án nhân dân trên địa bàn thành phố Hà Nội, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

94. Vũ Thị Thuý (2021), Hợp đồng mua bán tài sản là động sản phải đăng ký quyền sở hữu và thực tiễn thực hiện tại Công ty Cổ phần Ô tô Thành An Long Biên, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

95. Nguyễn Minh Tuấn (2016, chủ biên), Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật Dân sự năm 2015, Nxb. Tư pháp.

96. Đinh Trung Tụng (chủ biên, 2016), Bối cảnh xây dựng và một số nội dung mới chủ yếu của Bộ luật Dân sự năm 2015 (so sánh với Bộ luật Dân sự năm 2005), Nxb. Tư pháp.

97. Phạm Văn Tuyết (2023), "Hợp đồng vô hiệu do không có sự tự nguyện và một số khuyến nghị", Tạp chí Luật học, Số 09.

98. Phạm Văn Tuyết (2011), "Các thời điểm trong hợp đồng dân sự", Tạp chí Luật học, số 5/2011

99. Trần Anh Tuấn, Vũ Thị Hải Yến, Nguyễn Thị Lan & Nguyễn Văn Hợi (2024, đồng chủ biên), Pháp luật Dân sự Việt Nam trong bối cảnh hội nhập quốc tế và cách mạng công nghiệp lần thứ tư, Sách chuyên khảo, Nxb. Công an nhân dân.

100. Viện Kiểm sát nhân dân tối cao (2023), Hướng dẫn số 13/HD-VKSTC ngày 30/5/2023 hướng dẫn một số nội dung cơ bản trong kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

101. Vũ Thị Hồng Yến (2017, chủ biên), Những điều cần biết về ký kết và thực hiện hợp đồng dân sự, Nxb. Chính trị quốc gia sự thật, Hà Nội.

102. Thủ tướng Chính phủ (2020), Quyết định số 749/QĐ-TTg ngày 03/6/2020 phê duyệt Chương trình Chuyển đổi số quốc gia đến năm 2025, định hướng đến năm 2030

103. Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam – Tập II, Nxb. Tư pháp.

104. Trường Đại học Luật Hà Nội (2021), Giáo trình Luật Hôn nhân và gia đình Việt Nam, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

105. Trường Đại học Luật Hà Nội (2024), Giáo trình Luật Bình đẳng giới, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

106. 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.

107. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2013), Giáo trình pháp luật về hợp đồng và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, Nxb. Hồng Đức, TP. Hồ Chí Minh.

108. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2017), Giáo trình Luật Hôn nhân và gia đình Việt Nam (tái bản có sửa đổi, bổ sung), Nxb. Hồng Đức – Hội Luật gia Việt Nam.

109. Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, Sách tình huống (bình luận bản án) Luật HN&GĐ, Nxb. Hồng Đức, Tp. Hồ Chí Minh.

110. Vương Thanh Thúy (2015), "Hoàn thiện quy định về năng lực chủ thể của cá nhân trong Dự thảo Bộ luật Dân sự (sửa đổi)", Tạp chí Luật học, số đặc biệt: Góp ý hoàn thiện Dự thảo BLDS (sửa đổi) 2015;

111. Nguyễn Quang Tuyến (2003): "Đăng ký bất động sản và vai trò của Nhà nước trong hoạt động đăng ký bất động sản ở Việt Nam", Tạp chí Luật học, số 8/2003

112. Tòa án nhân dân tối cao (2015), Quyết định Giám đốc thẩm số 191/2015/DS – GĐT ngày 21/5/2015 của Toà Dân sự.

113. Tòa án nhân dân tối cao (2016), án lệ số 03/2016/AL.

114. Tòa án nhân dân tối cao (2016), án lệ số 04/2016/AL.

115. Tòa án nhân dân tối cao (2021), án lệ số 52/2016/AL.

116. Tòa án nhân dân tối cao (2025), án lệ số 80/2025/AL.

117. Tòa án nhân dân tối cao (2002), Công văn số 177/2002/KHXX ngày 05/12/2002.

118. Tòa án nhân dân tối cao (2015), Báo cáo thực tiễn công tác giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm, tái thẩm về Dân sự năm 2014 và một số kiến đề xuất, kiến nghị;

119. Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối (2012), Tham luận những vấn đề cần rút kinh nghiệm trong công tác xét xử sơ thẩm và phúc thẩm các vụ án dân sự qua công tác giám đốc thẩm;

120. Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương (2021), Bản án phúc thẩm số 13/2021/DS-PT ngày 12/4/2021.

121. Toà án nhân dân tỉnh Nghệ An (2023), Bản án phúc thẩm số 27/2023/DS-PT ngày 24/3/2023.

122. Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (2023), Bản án phúc thẩm số 88/2023/DS-PT ngày 15/6/2023.

123. Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (2023), Bản án phúc thẩm số 419/2023/DS-PT ngày 25/9/2023.

124. Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng (2023), Bản án phúc thẩm số 45/2023/DS-PT ngày 13/3/2023.

125. Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội (2024), Bản án phúc thẩm số 43/2024/HC – PT ngày 31/01/2024.

126. Toà án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (2022), Bản án số 94/2022/DS-ST ngày 18/8/2022.

127. Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (2023), Bản án sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 12/6/2023.

128. Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (2023), Bản án sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 03/3/2023.

129. Tòa án nhân dân thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình (2023), Bản án sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 12/7/2023.

130. Vacaxum, Xaca & Tori Aritdumi (1995), Bình Luận khoa học Bộ luật Dân sự Nhật Bản, Dg: Nguyễn Đức Giao, Lưu Tiến Dũng, Nxb. Chính Trị Quốc gia, Hà Nội; Viện Đại học Mở Hà Nội (2009), Giáo trình Luật Hôn nhân và gia đình, Nxb. Giáo dục Việt Nam, Hà Nội.

131. Viện Khoa học Pháp lý – Bộ Tư pháp (2006), Từ điển Luật học, Nxb. Từ điển Bách khoa & Nxb. Tư pháp.

132. Viện Kiểm sát nhân dân tối cao (2024), Công văn 1083/VKSTC-V9.

Tiếng nước ngoài

133. Arnsperger, Christian (2000), "Gift giving Practice and Noncontextual Habitus: How (not) to Be Fooled by Mauss", In Vandevelde ed. 71–92.

134. Christian Hertel & Hartmut Wicke (2005), *Real Property Law and Procedure in the European Union – National Report: Germany*, European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum

135. Attree, Rebecca (2002), "A specially commissioned report - International Commercial Agreements", Thorogood, London.

136. Atiyah, Patrick S. (1981), Promises, Morals, And Law, Oxford University Press, Oxford.

137. Befu, Harumi (1968), Gift Giving in a Modernizing Japan, Monumenta Nipponica 23.

138. Black, Henry Campbell & others (1990), Black's Law Dictionary (with pronunciations), 6th ed., West Publishing Co., St. Paul, Minn.

139. Blackstone, William (1766), Commentaries on the Laws of England, Vol. II, Oxford, Book II, Chapter 30 (Of Title by Gift, Grant, and Contract).

140. Blumberg, Grace Ganz (2018), Community Property in California, Eighth Edition, New York: Wolters Kluwer Law & Business / Aspen Publishing.

141. Brinig, M. F. (1997), "Property Distribution Physics: The Talisman of Time and Middle Class Law", Family Law Quarterly, 31(1).

142. Brinig, Margaret F. (2016), "Marital Property", in: The International Survey of Family Law 2016, Bill Atkins (ed.), Tübingen: Mohr Siebeck.

143. Buckley, F. H. (2005), Just Exchange – A Theory of Contract, Routledge, Milton Park.

144. Buckley, Lucy-Ann (2002), "Matrimonial Property and Irish Law: A Case for Community?", Northern Ireland Legal Quarterly, Vol. 53, No. 1.

145. Douglas, Gillian (2011), "Women in English Family Law: When is Equality Equity?", Singapore Journal of Legal Studies.

146. Fridman, G.H.L. (1967), "Freedom of Contract", Ottawa Law Review, Vol. 2, Issue 1.

147. Godbout, Jacques & Alain Caille (1998), The World of the Gift, Trans. Donald Winkler, Montreal: McGill-Queen's University Press.

148. Goldstein, Joseph; Freud, Anna & Solnit, Albert J. (1973), Beyond the Best Interests of the Child, The Free Press, New York.

149. Glendon, Mary Ann (1984), "Family Law Reform in the 1980's," Louisiana Law Review, Vol. 44, No. 6.

150. Gregory, C. A. (1982), Gifts and Commodities, London: Academic Press.

151. Grimm, Jakob (1965), "Uber Schenken und Geben", in: Kleinere Schriften: Abhandlungen zur Mythologie und Sittenkunde, Vol. 2: 173–210, Hildesheim: Georg Olms.

152. Hafen, Bruce C. (1983), The Constitutional Status of Marriage, Kinship, and Sexual Privacy, 81 Mich. L. Rev. 463.

153. Hafen, Bruce C. (1983), "The Constitutional Status of Marriage, Kinship, and Sexual Privacy – Balancing the Individual and Social Interests", Michigan Law Review, Vol. 81.

154. Honoré, A.M. (1961), "Ownership" in Oxford Essays in Jurisprudence (A.G. Guest ed., Oxford: Clarendon Press).

155. Imre, Borbála (2020), Marital Property Regimes and Investments: Evidence from Spain.

156. Jessel, Sir George MR (1875), trích trong Printing and Numerical Registering Co v Sampson LR 19 Eq 462; dẫn lại theo G.H.L. Fridman (1967), tlđd.

157. Laughrey, Nanette K. (1986), "Uniform Marital Property Act: A Renewed Commitment to the American Family", Nebraska Law Review, Vol. 65.

158. Oxford Dictionary of Law (2011), Fifth Edition, Edited by Elizabeth A. Martin, Oxford University Press.

159. Parry, Jonathan (1986), “The Gift, the Indian Gift, and the ‘Indian Gift’”, Man, 21: 453–473.

160. Pound, Roscoe (1916), “Individual Interests in Domestic Relations”, 14 Mich. L. Rev. 177.

161. Sadikov, O.N. (ed.), Soviet Civil Law, with an introduction by William B. Simons, M.E. Sharpe, Inc., Armonk, New York; London.

162. Stephens, D.J. (2000), “Introduction: The Contract for the Sale of Goods”, in: Ewan McKendrick (ed.), Sale of Goods (Lloyd’s Commercial Law Library), LLP Professional Publishing, đoạn 1–013.

163. Stim, Richard (Attorney), “Consideration: Every Contract Needs It”, https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/consideration-every-contract-needs-33361.html

164. Stone, Richard (2002), The Modern Law of Contract, 5th ed., Cavendish, London.

165. Thomas, J. D. (1965–1966), “Some aspects of the law of donation”, Acta Juridica, 1965–1966, 165.

166. Waggoner, Lawrence W. (1994), “Marital Property Rights in Transition”, Missouri Law Review, Vol. 59, No. 1.

Website

167.https://csdlkhoahoc.hueuni.edu.vn/data/2022/10/Hoc_thuyet_vat_quyen_va_viec_xay_dung_che_dinh_vat_quyen.pdf

168. https://www.merriam-webster.com/dictionary/ownership

169. https://www.merriam-webster.com/dictionary/transfer

170. https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/change-of-ownership

171.https://www.oed.com/dictionary/transfer_n?tab=meaning_and_use#17934758

172. https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr/Anglica/Inst3_Scott.htm

173. https://tcdcpl.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/thi-hanh-phap-luat.aspx?ItemID=523

174. https://amilawfirm.com/wp-content/uploads/2020/03/HNGD-1-C%E1%BA%A7n-th%C6%A1.pdf

175. https://congluan.vn/thi-truong-bat-day-580-000-giao-dich-nam-2025-nha-dat-chuan-bi-vao-song-2026-10326154.html

176. https://baochinhphu.vn/thi-truong-bds-9-thang-2025-co-gam-sang-nhung-con-nhieu-vuong-mac-kho-khan-102250922183608424.htm

177. https://plo.vn/canh-bao-nhung-nguy-co-tu-khoang-60000-vu-ly-hon-nam-post885585.html

178. https://danchuphapluat.vn/chia-tai-san-chung-cua-vo-chong-khi-ly-hon-thuc-trang-va-kien-nghi-hoan-thien-phap-luat-7479-7479.html

179. https://tapchitoaan.vn/xac-dinh-nghia-vu-chung-ve-tai-san-cua-vo-chong10420.html

180. https://tapchitoaan.vn/can-ap-dung-an-le-03-de-cong-nhan-mot-phan-quyen-su-dung-dat-tranh-chap-cho-nguoi-con8915.html

181. https://tapchitoaan.vn/chuyen-nhuong-tai-san-chung-cua-vo-chong-khi-dang-co-tranh-chap-co-hop-phap5601.html

182. https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-so-262023dsst-280961

183. https://thuvienphapluat.vn/banan/tin-tuc/vo-chuyen-nhuong-dat-chung-khong-co-chu-ky-cua-chong-hop-dong-van-co-hieu-luc-2720

184. https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-yeu-cau-tuyen-bo-hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-vo-hieu-va-huy-dieu-chinh-tren-g-277595

185. https://kiemsat.vn/ban-ve-gia-tri-phap-ly-cua-giao-dich-do-mot-ben-vo-chong-xac-lap-thuc-hien-nham-dap-ung-nhu-cau-thiet-yeu-cua-gia-dinh-70344.html

186. https://pbgdpl.haiphong.gov.vn/Hoi-dap-phap-luat/Co-duoc-tu-y-ban-xe-o-to-la-tai-san-chung-cua-hai-vo-chong-khong-141268.html

187. https://openjurist.org/law-dictionary/duodena-manu

188. https://avalon.law.yale.edu/18th_century/blackstone_bk2ch12.asp

189. https://hallapproved.com/nj/cases/supreme/1828/8095763/
https://pbpl.lamdong.gov.vn/phan-tich-danh-gia-thuc-tien--qua-10-nam-thi-hanh-luat-hon-nhan-va-gia-dinh-nam-2014-N270.aspx?utm

190. https://baovephapluat.vn/kiem-sat-24h/ban-tin-kiem-sat/nang-cao-chat-luong-hieu-qua-kiem-sat-an-dan-su-trong-nganh-kiem-sat-nhan-dan-148203.html
https://baokhanhhoa.vn/phap-luat/202512/bo-tu-phap-tong-ket-10-nam-thi-hanh-luat-hon-nhan-va-gia-dinh-nam-2014-abd4f83/?utm

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ ĐÃ CÔNG BỐ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN

**** Nhóm bài báo được tính điểm theo quy chế***

1. Bế Hoài Anh (2025), *"Hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng theo pháp luật Việt Nam – Một số bất cập, vướng mắc và kiến nghị",* Tạp chí Khoa học Kiểm sát, số 09, tr. 44 – 50

2. Bế Hoài Anh (2025), *"Hoàn thiện quy định của pháp luật về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng"*, Tạp chí Nhân lực khoa học xã hội, số chuyên đề 01 (10 – 2025), tr. 64 – 71

3. Bế Hoài Anh (2025), *"Cách thức giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong pháp luật dân sự"*, Tạp chí Kiểm sát, số 21, tr. 30 – 37

4. Bế Hoài Anh (2025), *"Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vô hiệu do vi phạm điều kiện ý chí của chủ thể và một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật"*, Tạp chí Nghề luật, số 12 , tr. 14 – 19

**** Nhóm các công trình nghiên cứu khác:***

5. Bế Hoài Anh (2025), *Án lệ trong lĩnh vực hôn nhân và gia đình – Thực trạng và đề xuất*, Đề tài nghiên cứu cấp cơ sở (chủ nhiệm đề tài)

6. Phan Chí Hiếu (2023), *Hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa dưới tác động của Cách mạng công nghiệp 4.0: Những vấn đề pháp lý cơ bản*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Quốc gia, nghiệm thu ngày 05/7/2023 (đồng tác giả chuyên đề "Thực trạng pháp luật về hợp đồng dưới tác động của Cách mạng công nghiệp lần thứ 4 và kiến nghị giải pháp hoàn thiện")

7. Bế Hoài Anh & Nguyễn Huy Hoàng Nam (2023), *Kinh nghiệm pháp luật của một số quốc gia về hợp đồng vô hiệu và kiến nghị cho Việt Nam*, Tạp chí Giáo dục và Xã hội số đặc biệt tháng 4 (kỷ 1)

8. Nguyễn Thị Lan (2024, chủ biên), *CĐTS của vợ chồng trong xã hội hiện đại,* Nxb. Tư pháp, Hà Nội (tác giả mục 1.1, 2.1, 2.4.1, 2.4.2, 2.2.1, 2.2.2)

9. Nguyễn Huy Hoàng Nam (2024), *Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng*, Đề tài nghiên cứu cấp cơ sở (đồng tác giả chuyên đề "Thực tiễn áp dụng pháp luật về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng")

10. Bế Hoài Anh & Nguyễn Huy Hoàng Nam (2025), *Kinh nghiệm pháp luật Trung Quốc về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bằng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng và một số gợi mở cho Việt Nam,* Tạp chí Giáo dục và Xã hội số 169 (230) tháng 4 (kỷ 1)

11. Nguyễn Hoàng Long (2025), *Thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam,* Đề tài nghiên cứu cấp cơ sở (đồng tác giả chuyên

đề "Pháp luật một số quốc gia trên thế giới về thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng")

12. Bế Hoài Anh (2025), *Chế định tài sản của vợ chồng trong pháp luật hôn nhân và gia đình - Quá trình hình thành, phát triển và định hướng hoàn thiện trong Kỷ nguyên mới*, Kỷ yếu Hội thảo Khoa học cấp Trường: "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", Trường Đại học Luật Hà Nội (tổ chức tháng 05/2025)

PHỤ LỤC

Phụ lục 01 **Nội dung chi tiết của tổng quan tình hình nghiên cứu đề tài**

Phụ lục 02 **Các học thuyết chi phối hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng**

Phụ lục 03 **Án lệ số 03/2016/AL, Án lệ số 04/2016/AL, Án lệ số 80/2025/AL**

PHỤ LỤC 01
TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI
PHẦN 1
CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU KHOA HỌC ĐÃ ĐƯỢC CÔNG BỐ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN

1.1. Các công trình nghiên cứu trong nước

1.1.1. Luận án, luận văn

**** Nguyễn Văn Cừ (2005), CĐTS của vợ chồng theo Luật Hôn nhân và gia đình Việt Nam, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.***

Luận án Tiến sĩ luật học của Nguyễn Văn Cừ (2005), "CĐTS của vợ chồng theo Luật Hôn nhân và gia đình Việt Nam", là công trình khoa học nghiên cứu một cách hệ thống và toàn diện CĐTS của vợ chồng trong pháp luật hôn nhân và gia đình Việt Nam. Luận án tập trung làm rõ cơ sở lý luận về CĐTS của vợ chồng; phân tích các quy định pháp luật về xác lập, quản lý, sử dụng, định đoạt tài sản chung, tài sản riêng của vợ chồng; đồng thời đánh giá thực tiễn áp dụng và đề xuất phương hướng hoàn thiện pháp luật về CĐTS của vợ chồng. Tuy không đặt trọng tâm nghiên cứu vào tài sản chung hay các giao dịch chuyển quyền sở hữu giữa vợ chồng, song luận án vẫn chứa đựng nhiều luận điểm và phân tích có giá trị tham chiếu đối với việc nghiên cứu hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, thể hiện qua các nội dung sau:

- Tại trang 13 – 14, khi nghiên cứu về khái niệm CĐTS của vợ chồng, tác giả khẳng định *"CĐTS của vợ chồng là tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh về tài sản của vợ chồng, bao gồm các quy định về căn cứ xác lập tài sản, quyền và nghĩa vụ của vợ chồng đối với tài sản chung, tài sản riêng; nguyên tắc phân chia tài sản giữa vợ và chồng".*

- Tại trang 16, khi nghiên cứu về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ thể trong CĐTS, tác giả cho rằng: "*Đối với tài sản chung của vợ chồng, bắt buộc vợ chồng khi tham gia các giao dịch dân sự, kinh tế phải xuất phát từ lợi ích chung của gia đình".*

- Tại trang 88, khi nghiên cứu về cơ sở để nhà làm luật dự liệu về vấn đề tài sản chung của vợ chồng, tác giả nhận định: *"xét về lý thuyết, nhà làm luật đã dựa vào "thời kỳ hôn nhân" và nguồn gốc tài sản".* Cũng trong trang 88, tác giả cũng khẳng định *"thời kỳ hôn nhân được tính từ khi hai bên nam nữ kết hôn (thời điểm phát sinh quan hệ vợ chồng trước pháp luật); việc kết hôn đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận theo đúng thủ tục và các điều kiện luật định".*

**** Lương Phương Chinh (2024), Các giao dịch của vợ chồng liên quan đến tài sản có công chứng theo pháp luật Việt Nam và thực tiễn thực hiện, Đề án tốt nghiệp Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.***

Nội dung của đề án tập trung vào những vấn đề sau: trình bày một số vấn đề lý luận và quy định pháp luật về giao dịch của vợ chồng liên quan tài sản có công chứng; phân tích thực tiễn thực hiện pháp luật về giao dịch của vợ chồng liên quan tài sản có công chứng; đưa ra một số kiến nghị, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về vấn đề này. Mặc dù trọng tâm nghiên cứu của luận văn không hướng đến tài sản chung của vợ chồng hay các giao dịch chuyển quyền sở hữu trong quan hệ hôn nhân, song các luận điểm và phân tích được trình bày trong công trình này vẫn có giá trị tham khảo nhất định đối với việc nghiên cứu hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, cụ thể ở các khía cạnh sau:

- Tại trang 11, 12, khi nghiên cứu về một số vấn đề lý luận về giao dịch của vợ chồng liên quan tài sản có công chứng, tác giả khẳng định: *"Việc thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản chung thường yêu cầu sự đồng ý của hai vợ chồng, đặc biệt đối với tài sản có giá trị lớn như bất động sản".* Cũng trong trang 12, tác giả nhận định: *"khi thực hiện giao dịch của vợ chồng liên quan đến tài sản có công chứng, công chứng viên cần xem xét kỹ tình trạng hôn nhân có hợp pháp khi tham gia hợp đồng, giao dịch hay không".*

- Tại trang 18, khi phân tích đặc điểm về giao dịch của vợ chồng liên quan đến tài sản có công chứng, tác giả nhận định: *"Vợ chồng có quyền ngang nhau trong việc quyết định đối với tài sản chung, trong quá trình giao dịch công chứng viên sẽ yêu cầu cả hai vợ chồng có mặt hoặc cung cấp các tài liệu thể hiện sự đồng thuận của bên còn lại (trừ trường hợp tài sản riêng hoặc có thoả thuận khác".*

**** Lê Thị Hân (2024), Quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng trong chế độ tài sản theo luật định, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội***

Luận văn là công trình trình bày một số vấn đề lý luận về quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng trong chế độ tài sản theo luật định; phân tích quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 về quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng trong chế độ tài sản theo luật định và thực tiễn áp dụng; từ đó đề xuất một số ý kiến hoàn thiện pháp luật về vấn đề này. Dù phạm vi nghiên cứu của luận văn không bao quát các vấn đề về tài sản chung của vợ chồng hay giao dịch chuyển quyền sở hữu trong quan hệ hôn nhân, một số luận điểm và kết quả phân tích được đúc kết trong công trình vẫn mang lại những gợi mở học thuật đáng chú ý cho hướng nghiên cứu về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, biểu hiện qua các nội dung cụ thể sau đây:

- Tại trang 18, khi chỉ ra khái niệm quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng, tác giả đã cho rằng: "Quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng là quyền của vợ, chồng bình đẳng như nhau trong việc thể hiện ý chí tự nguyện của mỗi bên vợ, chồng trong việc bàn bạc, thỏa thuận thực hiện các hành vi chuyển giao quyền sở hữu tài sản chung, từ bỏ quyền sở hữu, tiêu dùng hoặc tiêu huỷ tài sản chung của vợ chồng theo quy định của pháp luật".

- Từ trang 21 đến trang 27, khi phân tích cơ sở để pháp luật quy định về quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng, tác giả đã chỉ ra các cơ sở bao gồm: quyền của chủ sở hữu tài sản; quyền bình đẳng giữa vợ, chồng; xuất phát từ yêu cầu của cuộc sống chung trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng và bảo vệ lợi ích chung của gia đình; bảo vệ lợi ích của người thứ ba giao dịch với vợ chồng.

- Từ trang 37 đến trang 59, khi phân tích về cách thức thực hiện quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng, tác giả đã phân tích hai cách thức đó là: vợ, chồng định đoạt tài sản chung trên cơ sở thỏa thuận; Vợ chồng định đoạt tài sản chung trên cơ sở đại diện giữa vợ và chồng.

**** Nguyễn Văn Hiến (2017), Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam, Luận án Tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học Xã hội.*** Luận án là công trình nghiên cứu toàn diện về lý luận, pháp luật thực định và thực tiễn áp dụng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ). Mặc dù không nghiên cứu trực tiếp hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, nhưng nhiều nội dung trong luận án có giá trị tham khảo quan trọng khi nghiên cứu các vấn đề như: bản chất pháp lý của giao dịch chuyển quyền, đối tượng của hợp đồng, hình thức và hiệu lực của hợp

đồng, mối quan hệ giữa hợp đồng – đăng ký – hiệu lực đối kháng với người thứ ba, đặc biệt trong bối cảnh tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất. Cụ thể:

- Tại trang 10: Tác giả nhận định *"Nếu việc chuyển nhượng không được đăng ký thì QSDĐ chưa được chuyển giao từ chủ sử dụng đất cũ sang chủ sử dụng đất mới"*. Như vậy, luận án đã chỉ ra rằng trong giao dịch chuyển nhượng QSDĐ, việc xác lập hợp đồng và việc đăng ký là hai khâu có ý nghĩa pháp lý khác nhau, ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu lực của giao dịch.

- Tại trang 13: Luận án nhấn mạnh rằng đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng không phải là đất với tư cách vật, mà là quyền sử dụng đất – một loại quyền tài sản đặc biệt: *"QSDĐ là một loại tài sản ở dạng quyền tài sản"*.

- Tại trang 76: Luận án xác định rõ rằng chuyển nhượng QSDĐ về bản chất pháp lý là một giao dịch dân sự được xác lập thông qua hợp đồng, trong đó làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên. Về bản chất pháp lý của chuyển nhượng QSDĐ như một dạng hợp đồng chuyển quyền từ nhận định của tác giả là *"Chuyển nhượng QSDĐ về phương diện pháp lý là một loại giao dịch về đất đai, theo đó chủ sử dụng đất này tự nguyện chấm dứt các quyền, nghĩa vụ của mình đối với những diện tích nhất định và chuyển chúng cho chủ thể khác"*.

**** Lê Thị Giang (2019), Hợp đồng tặng cho tài sản theo pháp luật Việt Nam – Một số vấn đề lý luận và thực tiễn, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.***

Đây là công trình khoa học nghiên cứu toàn diện về hợp đồng tặng cho tài sản, bao gồm: lý luận về hợp đồng tặng cho tài sản; thực trạng pháp luật về hợp đồng tặng cho tài sản; thực tiễn áp dụng và hoàn thiện pháp luật về hợp đồng tặng cho tài sản. Mặc dù không tập trung vào tài sản chung hay chuyển quyền sở hữu giữa vợ chồng, nhưng luận án đưa ra nhiều nội dung có giá trị tham khảo trong nghiên cứu hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Có thể kể đến một số nội dung như:

- Tại trang 65, khi phân tích các trường hợp tài sản tặng cho thuộc sở hữu chung, tác giả đã chỉ ra nguyên tắc pháp lý áp dụng đối với sở hữu chung hợp nhất, trong đó có tài sản chung của vợ chồng. Cụ thể, tác giả nêu rõ: *"Một là, trường hợp tài sản tặng cho thuộc hình thức sở hữu chung hợp nhất, tài sản chỉ được tặng cho khi tất cả các chủ sở hữu chung đồng ý. Đối với hình thức sở hữu này, tài sản tặng cho thuộc sở hữu chung của vợ chồng là phức tạp và nảy sinh nhiều tranh chấp trên thực tế, đặc biệt với các tài sản phải đăng ký sở hữu như: QSDĐ, nhà ở, ô tô, xe máy… Tài sản chung của vợ chồng thuộc nhóm phải đăng ký sở hữu có thể do cả hai vợ chồng đứng tên hoặc một trong hai vợ chồng đứng tên. Thực tế tồn tại rất nhiều trường hợp tài sản chung của vợ chồng nhưng chỉ do vợ hoặc chồng đứng tên. Do đó, nếu xác lập hợp đồng tặng cho tài sản với những tài sản này thì rất khó để xác định chính xác chủ sở hữu tài sản"*.

- Đặc biệt, tại trang 66, tác giả phân tích rõ nguyên tắc pháp lý áp dụng đối với tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất, theo đó: *"trường hợp tài sản tặng cho thuộc hình thức sở hữu chung hợp nhất, tài sản chỉ được tặng cho khi tất cả các chủ sở hữu chung đồng ý"*. Trên cơ sở đó, tác giả dẫn ra thực tiễn cho thấy tài sản chung của vợ chồng là một trong những loại tài sản phức tạp và dễ phát sinh tranh chấp nhất, nhất là đối với các tài sản phải đăng ký quyền sở hữu như quyền sử dụng đất, nhà ở, ô tô, xe máy.

- Tại trang 95, tác giả có nhận định *"Đối với hợp đồng tặng cho tài sản chung của vợ chồng thì đối tượng của hợp đồng chính là tài sản chung của vợ chồng. Trong*

trường hợp CĐTS của vợ chồng là theo luật định, do thuộc sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng, tài sản chỉ được tặng cho khi tất cả các chủ sở hữu chung đồng ý".

**** Hà Hải (2023), Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh, Luận án Tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học Xã hội.***

- Tại trang 19, luận án tiếp cận lý thuyết bảo vệ bên yếu thế, đặc biệt trong các hợp đồng theo mẫu do chủ đầu tư soạn sẵn: *"Việc sử dụng lý thuyết về bảo vệ bên yếu thế sẽ giúp cho nghiên cứu sinh luận giải một số vấn đề khi đưa ra các kiến nghị hoàn thiện pháp luật về HĐMBCHCC".*

- Tại trang 51, luận án khẳng định đối tượng của HĐMBCHCC không chỉ là căn hộ riêng lẻ, mà còn gắn liền với quyền sử dụng đất, phần sở hữu chung và trang thiết bị chung. Theo đó, tác giả nhận định *"Việc bán nhà, công trình xây dựng phải kèm theo chuyển quyền sử dụng đất được quy định. Trường hợp bán CHCC hoặc một phần nhà chung cư thì phải gắn với quyền sử dụng đất, các phần sử dụng chung và các trang bị, thiết bị trong nhà thuộc sở hữu chung".*

- Tại trang 78, Luận án chỉ ra mâu thuẫn pháp luật giữa Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014 về thời điểm có hiệu lực của HĐMBCHCC là: *"Khoản 1 Điều 122 LNO năm 2014 quy định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng. Tuy nhiên, Điều 17 LKDBĐS năm 2014 lại quy định các hợp đồng kinh doanh bất động sản… chỉ cần lập bằng văn bản, còn việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận".*

- Tại trang 79, luận án dành dung lượng đáng kể phân tích HĐMBCHCC vô hiệu do vi phạm hình thức, điều kiện chủ thể hoặc điều kiện chuyển quyền: *"Bên cạnh pháp luật tôn trọng nguyên tắc tự do kết ước của các bên thì cũng đặt ra một số những yêu cầu tối thiểu buộc các chủ thể phải tuân thủ theo đó là các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng".*

- Tại trang 122, luận án phân tích rõ sự khác nhau về thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở tùy theo chủ thể bán: *"Theo quy định của LNO năm 2014, thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở được tính từ ngày HĐMB được công chứng hoặc chứng thực. Còn nếu bên bán là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là thời điểm bên bán bàn giao nhà ở cho bên mua theo thỏa thuận trong hợp đồng".*

**** Đặng Thị Như Quỳnh (2022), Quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng theo pháp luật Việt Nam, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội***

Luận văn đã nghiên cứu một số vấn đề lý luận về quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Ngoài ra, luận văn cũng phân tích thực trạng pháp luật Việt Nam và thực tiễn áp dụng pháp luật về quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng để chia tài sản khi ly hôn; từ đó đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về vấn đề này. Mặc dù đối tượng nghiên cứu của luận văn không bao gồm tài sản chung của vợ chồng hay các giao dịch có liên quan đến việc dịch chuyển quyền sở hữu trong quan hệ hôn nhân, những phân tích và nhận định được tác giả triển khai trong công trình vẫn có thể được tiếp cận như nguồn tư liệu tham khảo hữu ích trong quá trình nghiên cứu hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, được thể hiện qua các phương diện cụ thể sau:

- Tại trang 13, khi nghiên cứu về khái niệm quyền sở hữu chung của vợ chồng, tác giả đã nhận định: *"Quyền sở hữu là một phạm trù pháp lý phản ánh quan hệ sở hữu*

trong chế độ sở hữu nhất định. Do vậy, khi nói đến quyền sở hữu chung về tài sản của vợ chồng là nói đến căn cứ phát sinh, chấm dứt quyền sở hữu chung của vợ chồng đối với tài sản chung và nội dung quyền sở hữu".

- Tại trang 48, khi nghiên cứu về quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng, tác giả đã chỉ ra rằng: *"Quyền định đoạt là một trong những quyền năng của chủ sở hữu tài sản và là quyền quan trọng nhất, chỉ thuộc về chủ sở hữu. Vợ chồng cùng có quyền trong việc đưa ra ý kiến của mình đối với việc định đoạt một tài sản chung của vợ chồng".*

**** Nguyễn Thị Lan (2023), CĐTS của vợ chồng theo thỏa thuận trong pháp luật Việt Nam, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.*** Luận án là một công trình nghiên cứu có hệ thống về lý luận, pháp luật và thực tiễn áp dụng CĐTS (CĐTS) của vợ chồng theo thỏa thuận. Mặc dù luận án không nghiên cứu trực tiếp về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, nhưng nhiều lập luận trong luận án là cơ sở quan trọng để hiểu rõ hiệu lực, phạm vi áp dụng, giới hạn, việc bảo vệ người thứ ba và hệ quả pháp lý của các giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng. Cụ thể:

- Tại trang 39, tác giả đã chỉ ra hạn chế của pháp luật hiện hành là *"thực trạng quy định của pháp luật Việt Nam về CĐTS theo thoả thuận còn hạn chế, các quy định pháp luật về chế độ này còn nhiều khoảng trống, một số quy định còn bất cập, vướng mắc, chưa hoàn thiện dẫn đến việc áp dụng pháp luật chưa hiệu quả".*

- Tại trang 162, tác giả chỉ ra bất cập lớn của pháp luật hiện hành khi *"không quy định chi tiết về hình thức cũng như cách thức thông báo cho bên thứ ba biết về việc vợ chồng thỏa thuận xác lập CĐTS cũng như nội dung của vợ bản thỏa thuận này. Điều này sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên thứ ba"*. Do đó, tác giả đề xuất *"cần xây dựng cơ chế công bố thông tin về thỏa thuận xác lập CĐTS của vợ chồng cho bên thứ ba".*

- Cũng tại trang 162, tác giả đề xuất cơ chế bảo vệ người thứ ba với những thông tin về CĐTS của vợ chồng đã được công bố theo kinh nghiệm học hỏi từ BLDS Pháp là *"bên thứ ba có quyền phản đối kể từ khi công bố (công bố trên tờ báo tiếp nhận những thông báo pháp lý trong huyện hoặc tỉnh nơi cư trú của vợ chồng)".*

**** Thân Quốc Long (2016), Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của vợ chồng theo Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 – Những vấn đề lý luận và thực tiễn, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội***

Công trình đã nghiên cứu những nội dung sau: trình bày một số vấn đề lý luận về quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của vợ chồng; Nghiên cứu nội dung quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; chỉ ra những vướng mắc, bất cập trong thực tiễn áp dụng; đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về vấn đề này. Công trình nghiên cứu này tuy không tập trung làm rõ việc chuyển dịch quyền sở hữu trong khuôn khổ quan hệ hôn nhân, nhưng những phân tích và luận giải được tác giả xây dựng trong quá trình nghiên cứu vẫn có thể được khai thác như nguồn tài liệu tham chiếu có ý nghĩa cho việc tiếp cận và nghiên cứu hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, thể hiện qua một số nội dung dưới đây:

- Tại trang 21, khi nghiên cứu về đặc điểm quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của vợ chồng, tác giả đã chỉ ra rằng: *"quyền chiếm hữu, sử dụng, định*

đoạt tài sản chung của vợ chồng có thể được xây dựng dựa trên ý chí của nhà lập pháp hoặc theo thoả thuận của các bên vợ chồng".

- Từ trang 29 đến trang 34, khi phân tích về các nguyên tắc chi phối việc thực hiện quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, tác giả đã nhận định các nguyên tắc này bao gồm: Vợ, chồng bình đẳng với nhau về quyền, nghĩa vụ trong việc tạo lập, chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung; Vợ, chồng có nghĩa vụ đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình; Khi thực hiện quyền, nghĩa vụ về tài sản, vợ chồng phải đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của nhau, của gia đình và của người thứ ba.

1.1.2. Sách chuyên khảo

**** Lê Kim Giang (2011), Hợp đồng dân sự và các tranh chấp thường gặp, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.*** Cuốn sách là công trình chuyên khảo nghiên cứu tương đối toàn diện về hợp đồng dân sự theo pháp luật Việt Nam, tập trung làm rõ các vấn đề lý luận cơ bản về giao kết, thực hiện, hiệu lực và vô hiệu của hợp đồng, đồng thời phân tích những dạng tranh chấp hợp đồng thường gặp trong thực tiễn xét xử, qua đó chỉ ra nguyên nhân phát sinh tranh chấp và hướng giải quyết trên cơ sở quy định của pháp luật dân sự và thực tiễn áp dụng. Mặc dù không trực tiếp nghiên cứu hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, nhưng những phân tích trong cuốn sách vẫn có nhiều giá trị tham khảo như:

- Tại trang 21, tác giả nhận định: *"Mục đích của hợp đồng là mong muốn của các bên khi thiết lập hợp đồng nhưng để đạt được mong muốn đó, các bên phải thoả thuận về một nội dung tương ứng. Chẳng hạn, với mong muốn chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho nhau để một bên có tài sản làm sở hữu, một bên có tiền từ việc chuyển giao tài sản và quyền sở hữu tài sản đó, các bên thỏa thuận để thiết lập với nhau về một hợp đồng mua bán tài sản. Trong nội dung của hợp đồng này, các bên phải thoả thuận được chuyển giao loại tài sản nào, số lượng, trọng lượng hay khối lượng là bao nhiêu? Bên được chuyển giao tài sản phải trả cho bên chuyển giao một khoản tiền là bao nhiêu? Được tính theo phương thức nào v.v…".*

- Tại trang 23, tác giả nhận định: *"Tự nguyện được hiểu là sự phù hợp, thống nhất giữa mong muốn bên trong với sự bày tỏ mong muốn đó ra bên ngoài bằng một hình thức nhất định. Vì vậy, tự nguyện trong tham gia hợp đồng được hiểu là sự phù hợp giữa mong muốn của một người với việc họ tham gia một hợp đồng nhất định"* .

- Tại trang 31, tác giả nhận định: ***"****Việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có ý nghĩa pháp lý quan trọng bởi từ thời điểm đó sẽ xác lập mối quan hệ về quyền và nghĩa vụ dân sự giữa các bên và hợp đồng mới có hiệu lực bắt buộc thi hành đối với các bên".*

- Tại trang 35, tác giả nhận định: *"Đối tượng của hợp đồng có thể là tài sản hoặc công việc phải thực hiện hay công việc không phải thực hiện. Nếu đối tượng của hợp đồng là tài sản thì nội dung của hợp đồng phải xác định cụ thể loại tài sản đó, xác định số lượng, trọng lượng hoặc khối lượng và chất lượng của tài sản".*

**** Lê Minh Hùng (2015), Hiệu lực của hợp đồng, Nxb. Hồng Đức, Tp. Hồ Chí Minh.*** Cuốn sách là công trình chuyên khảo tập trung nghiên cứu một cách hệ thống các vấn đề lý luận và pháp lý về hiệu lực của hợp đồng trong pháp luật dân sự Việt Nam, bao gồm điều kiện có hiệu lực, thời điểm phát sinh hiệu lực, các trường hợp hợp đồng vô hiệu và hậu quả pháp lý của việc vô hiệu, đồng thời có sự đối chiếu với thực tiễn áp dụng pháp luật. Mặc dù không trực tiếp nghiên cứu hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài

sản chung của vợ chồng, nhưng những phân tích sâu về điều kiện, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng và cơ chế xử lý hợp đồng vô hiệu trong công trình này vẫn có giá trị tham khảo quan trọng cho việc nghiên cứu hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Cụ thể:

- Tại trang 72, khi nghiên cứu về tự nguyện trong giao kết hợp đồng, tác giả nhận định *"Tự nguyện xác lập, thực hiện hợp đồng là việc chủ thể tự mình quyết định là có tham gia hay không tham gia vào hợp đồng theo nguyện vọng của cá nhân mình, mà không chịu sự chi phối hay sự tác động, can thiệp chủ quan nào từ những người khác"*.

- Tại trang 73, khi nghiên cứu về hợp đồng giả tạo, tác giả cho rằng: *"Hợp đồng giả tạo: là hợp đồng được lập ra nhưng không phản ánh đúng bản chất của quan hệ đích thực giữa các bên, thể hiện ở việc xác lập hợp đồng để che đậy một giao dịch khác hay một hành vi trái pháp luật của một hoặc các bên"*.

- Tại trang 74, khi nghiên cứu về hợp đồng được xác lập do nhầm lẫn, tác giả cho rằng: *"đó là việc một hoặc các bên hình dung sai về sự việc, chủ thể, đối tượng hoặc các nội dung của hợp đồng nên đã xác lập hợp đồng trái với ý nguyện đích thực của mình"*.

- Tại trang 75, khi nghiên cứu về hợp đồng xác lập do bị lừa dối, tác giả cho rằng: *"Biểu hiện của sự lừa dối là hành vi cố ý cung cấp thông tin sai sự thật khiến cho bên kia tin vào các thông tin đó mà xác lập hợp đồng bất lợi cho họ hoặc trái với nguyện vọng đích thực của họ"*.

- Tại trang 76, khi nghiên cứu về hợp đồng xác lập bởi sự đe dọa, tác giả cho rằng: *"Sự đe dọa thường được hiểu là một bên cố ý gây ra sợ hãi cho bên kia bằng hành vi bạo lực vật chất hoặc sự khủng bố tinh thần, làm cho bên kia tê liệt ý chí hoặc làm mất khả năng kháng cự nên đã xác lập hợp đồng trái với nguyện vọng đích thực của họ"*.

- Tại trang 77, khi nghiên cứu về việc xác lập hợp đồng trong lúc không nhận thức, điều khiển được hành vi, tác giả cho rằng: *"Một người bình thường, vào thời điểm giao kết hợp đồng, đã ở trong tình trạng bị bệnh tâm thần, bệnh thần kinh tới mức không nhận thức, điều khiển được hành vi của mình hoặc đang sử dụng chất ma tuý hoặc các chất kích thích khác dẫn đến việc mất khả năng nhận thức tạm thời…thì được xem là không tự nguyện xác lập, giao kết hợp đồng"*.

**** Ngô Hoàng Oanh (chủ biên, 2016), Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015, Nxb. Lao động, Hà Nội.*** Cuốn sách là công trình bình luận khoa học có giá trị lý luận và thực tiễn cao, phân tích có hệ thống các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 theo từng chế định, làm rõ nội dung, ý nghĩa pháp lý, tinh thần lập pháp cũng như những điểm mới của Bộ luật, đồng thời gắn với thực tiễn áp dụng pháp luật dân sự ở Việt Nam. Tại trang 466 – 467, tác giả nhận định: *"Vì hợp đồng tặng cho là hợp đồng thực tế cho nên đối tượng của hợp đồng tặng cho chỉ có thể là các vật có thực đang tồn tại hiện hữu chứ không thể là các vật có trong tương lai thì chưa thể chuyển giao vật vì vậy hợp đồng chưa phát sinh hiệu lực"*.

**** Nguyễn Minh Tuấn (2016) (chủ biên), Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2015, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.*** Cuốn sách là công trình bình luận khoa học có hệ thống về Bộ luật Dân sự năm 2015, làm rõ nội dung, ý nghĩa và tinh thần lập pháp của từng quy định, đặc biệt là các quy định về giao dịch dân sự, hợp đồng, tài sản, quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản, gắn với thực tiễn áp dụng pháp luật ở Việt Nam. Mặc dù không trực tiếp nghiên

cứu hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, nhưng các phân tích trong công trình này vẫn có giá trị tham khảo quan trọng cho việc nghiên cứu cơ sở pháp lý, hiệu lực và hệ quả pháp lý của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Cụ thể:

- Tại trang 594 – 595, nhóm tác giả nhận định: *"Thời điểm giao kết hợp đồng là thời điểm kết thúc quá trình thỏa thuận, tức là tại thời điểm này các bên đã đạt được sự thống nhất về các nội dung của hợp đồng. Do đó, đây cũng chính là thời điểm sự thoả thuận của các bên có giá trị pháp lý, tức là hợp đồng phát sinh hiệu lực của hợp đồng. Tuy nhiên, nếu các bên có thoả thuận về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng không trùng với thời điểm giao kết hợp đồng thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng không phải là thời điểm giao kết mà chính là thời điểm do các bên thỏa thuận… Đối với các trường hợp pháp luật quy định cụ thể về thời điểm có hiệu lực thì sẽ tuân theo quy định đó… Đối với các hợp đồng pháp luật quy định phải công chứng, chứng thực, đăng ký thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực, đăng ký".*

- Tại trang 639, nhóm tác giả nhận định: *"Trong hợp đồng mua bán tài sản, bên bán có nghĩa vụ cơ bản là chuyển giao tài sản và quyền sở hữu tài sản cho bên mua và bên mua có nghĩa vụ trả tiền cho bên bán. Dấu hiệu quan trọng của hợp đồng mua bán là chuyển quyền sở hữu tài sản đồng thời tài sản được chuyển giao".*

- Tại trang 640, nhóm tác giả nhận định: *"Đối tượng của hợp đồng mua bán tài sản có thể là vật, giấy tờ có giá hoặc các quyền tài sản. Tiền cũng là một trong các loại tài sản được quy định tại Điều 105 BLDS nhưng không phải là đối tượng của hợp đồng mua bán, bởi vì nó là một loại công cụ có chức năng định giá các loại tài sản khác, nên nó thường xuất hiện trong các hợp đồng mua bán với vai trò là công cụ thanh toán".*

- Tại trang 663, nhóm tác giả nhận định: *"Trên thực tế, việc chuyển quyền sở hữu đối với quyền tài sản từ bên bán sang bên mua thực chế chỉ là chuyển giao các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu đối với các quyền tài sản của bên bán. Bên bán có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua nếu pháp luật có quy định (quyền sử dụng đất, quyền sở hữu trí tuệ…)."*

- Tại trang 670, nhóm tác giả nhận định: *"Về bản chất, hợp đồng trao đổi tài sản là một loại hợp đồng hỗn hợp chứa đựng nội dung của hai hợp đồng mua bán khác nhau, mà trong đó mỗi bên đều là bên bán đối với tài sản của mình và là bên mua đối với tài sản của bên kia. Do đó, các quy định về hợp đồng mua bán tài sản cũng được áp dụng đối với hợp đồng trao đổi tài sản".* Ngoài ra, cũng trong trai 670, tác giả khẳng định: *"Đối tượng của hợp đồng trao đổi thường không thể là tiền. Bởi vì, tiền luôn được coi là công cụ định giá các loại tài sản khác, nên nó thường xuất hiện trong các hợp đồng mua bán tài sản thông thường. Tiền chỉ là đối tượng của hợp đồng trao đổi tài sản nếu tài sản các bên mang trao đổi đều là tiền".*

- Tại trang 672, nhóm tác giả nhận định: *"Hợp đồng tặng cho động sản được xác định là một loại hợp đồng thực tế, bởi vì thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng là thời điểm bên được tặng cho nhận được tài sản. Tức là, nếu bên tặng cho chưa chuyển giao tài sản thì hợp đồng không có giá trị, bên được tặng cho không thể khởi kiện yêu cầu bên tặng cho thực hiện nghĩa vụ giao tài sản".*

- Tại trang 676, nhóm tác giả nhận định: *"Hợp đồng vay tài sản là hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản từ bên cho vay sang bên vay. Thông thường, đối tượng của hợp đồng vay tài sản là tiền. Nếu đối tượng của hợp đồng vay tài sản là vật thì là vật*

cùng loại, bởi vì khi hết thời hạn vay, bên vay phải trả tài sản cùng chất lượng, công dụng, hình dáng, kích thước…với vật cho vay".

- Tại trang 677, nhóm tác giả nhận định: *"Thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với tài sản vay là thời điểm bên vay nhận được tài sản vay. Khi trở thành chủ sở hữu của tài sản vay, bên vay có toàn quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản vay".*

**** Nguyễn Văn Cừ và Trần Thị Huệ (2017) (đồng chủ biên), 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, Hà Nội.*** Cuốn sách là công trình bình luận khoa học chuyên sâu, phân tích một cách hệ thống các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, đặc biệt tập trung làm rõ nội dung pháp lý, tinh thần lập pháp và cách hiểu, cách áp dụng các quy định về giao dịch dân sự, hợp đồng, tài sản và quyền sở hữu, gắn với thực tiễn xét xử và áp dụng pháp luật. Trong trang 257, nhóm tác giả khẳng định: *"Cụ thể, theo quy định tại các Khoản 1, 2 Điều này, khi giao dịch dân sự vi phạm quy định bắt buộc về hình thức mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch, Tòa án có thể ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó theo yêu cầu của một bên hoặc các bên. Đây là quy định phản án yêu cầu tôn trọng sự tự nguyện, cam kết, thỏa thuận của các bên, bởi vì xét về bản chất thì hình thức không phải là ý chí mà chỉ là phương thức biểu đạt ý chí của các bên".*

**** Vũ Thị Hồng Yến (chủ biên, 2017), Những điều cần viết về ký kết và thực hiện hợp đồng (theo Bộ luật Dân sự hiện hành – năm 2015), Nxb. Chính trị quốc gia sự thật, Hà Nội.*** Cuốn sách là công trình nghiên cứu có tính hệ thống và thực tiễn cao về ký kết và thực hiện hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, tập trung làm rõ các vấn đề như nguyên tắc giao kết hợp đồng, điều kiện có hiệu lực, quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng, cũng như các cơ chế xử lý vi phạm hợp đồng và giải quyết tranh chấp. Các phân tích trong công trình được trình bày trên cơ sở kết hợp giữa lý luận pháp lý và thực tiễn áp dụng, qua đó góp phần làm sáng tỏ cách hiểu và vận dụng các quy định của pháp luật hợp đồng trong bối cảnh hiện hành. Cụ thể:

- Tại trang 52 – 53: để trả lời cho câu hỏi 36 về hợp đồng mua bán nhà là tài sản chung vợ chồng do ông A đứng tên trong phần chủ thể, nhưng có chữ ký của cả vợ chồng và được công chứng, thì theo BLDS 2015 có hiệu lực hay không? Tác giả trả lời: *"Hợp đồng vẫn có hiệu lực vì quan trọng nhất là chữ ký của các bên trong hợp đồng đã đồng thuận với những nội dung đã được ghi trong hợp đồng. Trường hợp này coi như hợp đồng có sai sót về kỹ thuật trong trình bày văn bản: thiếu phần ghi về người vợ là chủ thể của hợp đồng và có thể sửa chữa phần này. Nhưng nếu ngược lại, trong phần chủ thể có ghi tên đủ cả vợ và chồng nhưng khi ký thì người vợ không ký thì hợp đồng có nguy cơ bị Toà án hai tuyên vô hiệu".*

- Tại trang 96 – 97 – 98: Để trả lời cho câu hỏi số 50 về tranh chấp đòi lại 80m² đất cha mẹ cho con trai bằng giấy viết tay trước hôn nhân, sau đó vợ chồng người con xây nhà và phát sinh mâu thuẫn, tác giả đã đối chiếu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông bà A và anh B với các điều kiện tại Điều 117 BLDS năm 2015 thì hợp đồng này là hợp đồng vi phạm về hình thức, vì hợp đồng được viết tay mà chưa được công chứng, chứng thực. Nhóm tác giả nhận định: *"Mặc dù hợp đồng tặng cho giữa ông bà A và anh B chưa được công chứng, chứng thực nhưng ông bà A đã giao đất cho anh B; đồng thời, anh B đã nhận đất và đã tiến hành xây nhà trên diện tích được cho. Trong trường hợp này có thể hiểu các bên trong hợp đồng đã thực hiện xong nghĩa vụ trong*

hợp đồng tặng cho tài sản. Bởi vậy, ông bà A không có quyền đòi đất của anh B. Anh B có quyền yêu cầu Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của hợp đồng".

**** Nguyễn Minh Oanh (2018), Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại, Sách chuyên khảo, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội.*** Đây là công trình chuyên khảo nghiên cứu có hệ thống về lý luận vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam, góp phần làm rõ cơ sở khoa học và phương thức bảo vệ các quyền đối với tài sản trong bối cảnh pháp luật dân sự hiện đại.

- Tại trang 178 – 179, khi nghiên cứu về căn cứ xác lập quyền sở hữu là do được chuyển quyền sở hữu theo thoả thuận hoặc theo bản án, quyết định của Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác, tác giả đã khẳng định: *"Đối với những tài sản có được do chuyển quyền sở hữu như mua bán, tặng cho, trao đổi, cho vay thì trong trường hợp các bên không có thỏa thuận khác hoặc pháp luật không có quy định khác thì bên được chuyển giao quyền sở hữu được sở hữu đối với tài sản kể từ thời điểm nhận được tài sản đó".*

- Tại trang 187, tác giả nhận định: *"Trong sở hữu chung hợp nhất, các đồng chủ sở hữu cùng thực hiện quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đối với toàn bộ tài sản chung mà không xác định phần quyền của từng chủ sở hữu. Bởi vì sở hữu chung hợp nhất là sở hữu chung mà phần quyền của các đồng chủ sở hữu không được xác định cụ thể, nên họ được xác định là có quyền ngang nhau đối với tài sản chung. Do đó, khi thực hiện các quyền năng đối với tài sản, phải có sự thoả thuận, thống nhất của tất cả các đồng chủ sở hữu chung hợp nhất".*

- Tại trang 188, tác giả nhận định: *"Đối với sở hữu chung theo phần, việc thực hiện các quyền năng chiếm hữu, sử dụng, định đoạt cũng dựa trên nguyên tắc thỏa thuận và thống nhất ý chí. Tuy nhiên, điểm khác biệt so với sở hữu chung hợp nhất đó là: (i) quyền của các đồng sở hữu chung theo phần có thể không ngang nhau, nên lợi nhuận thu được từ việc khai thác tài sản chung sẽ được phân chia theo tỷ lệ phần quyền của mỗi đồng chủ sở hữu chung; (ii) từng đồng sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình. Nhưng việc định đoạt này bị giới hạn bởi quyền ưu tiên của các đồng chủ sở hữu chung khác. Tức là chủ sở hữu muốn định đoạt phần quyền phải dành quyền ưu tiên mua cho đồng chủ sở hữu khác. Nếu không có đồng chủ sở hữu nào mua lại phần quyền đó thì mới được bán cho người khác".*

**** Trường Đại học Luật Hà Nội (2021), Giáo trình Luật Hôn nhân và gia đình Việt Nam, Nxb. Tư pháp.*** Đây là tài liệu giảng dạy cơ bản, hệ thống hóa các quy định và chế định trọng tâm của pháp luật hôn nhân và gia đình Việt Nam.

- Tại trang 223, tác giả nhận định: Khi nghiên cứu về tài sản chung của vợ chồng, nhóm tác giả đã chỉ ra một số những đặc điểm sau*: "Tài sản chung của vợ chồng không cần phải do cả hai vợ chồng cùng trực tiếp tạo ra tài sản, mà chỉ do một bên vợ, chồng tạo ra hoặc có được trong thời kỳ hôn nhân"*; *"Khi hôn nhân đang tồn tại, trong thời kỳ hôn nhân thì không thể xác định được cụ thể đâu là tài sản của vợ, đâu là tài sản của chồng"*; *"Với tư cách là chủ sở hữu đối với khối tài sản chung, vợ, chồng đều có quyền, nghĩa vụ bình đẳng khi thực hiện quyền sở hữu đối với khối tài sản chung".*

- Tại trang 225 – 226, tác giả nhận định:*"Trong giao dịch với người thứ ba ngay tình thì vợ, chồng là người đứng tên tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán được coi là người có quyền xác lập, thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản đó"*. Ngoài ra, nhóm tác giả cũng khẳng định *"Trong giao dịch với người thứ ba ngay tình thì vợ, chồng đang chiếm hữu động sản mà theo quy định của pháp luật không phải đăng ký quyền sở*

hữu được coi là người có quyền xác lập, thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản đó trong trường hợp Bộ luật Dân sự có quy định về việc bảo vệ người thứ ba ngay tình".

- Tại trang 226, tác giả nhận định: *"Trong trường hợp giấy chứng nhận quyền sở hữu, giấy chứng nhận quyền sử dụng tài sản chỉ ghi tên một bên vợ hoặc chồng thì giao dịch có liên quan đến tài sản này được thực hiện theo Điều 26 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; nếu có tranh chấp về tài sản đó thì được giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014".*

- Tại trang 227, tác giả nhận định: *"Trường hợp vợ, chồng định đoạt tài sản chung nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình thì pháp luật luôn coi là đã có sự thoả thuận đương nhiên của cả hai vợ chồng; nếu định đoạt tài sản chung có giá trị lớn, tài sản chung là bất động sản (nhà ở, quyền sử dụng đất..), tài sản chung là động sản mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký quyền sở hữu (ô tô, xe máy…) hoặc tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình thì phải có sự thoả thuận bằng văn bản của cả hai vợ chồng.*

Trường hợp một bên vợ, chồng tự ý định đoạt các loại tài sản trên đây thì người chồng, vợ kia có quyền yêu cầu Tòa án xác định hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của Bộ luật Dân sự".

**** Đoàn Đức Lương & Trần Thị Huệ (2021) (đồng chủ biên), Pháp luật hợp đồng trong lĩnh vực dân sự Việt Nam hiện đại, Sách chuyên khảo, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội.*** Đây là công trình chuyên khảo cung cấp cơ sở lý luận và thực tiễn về pháp luật hợp đồng dân sự Việt Nam hiện nay.

- Tại trang 46, tác giả nhận định: *"Hợp đồng ưng thuận: là hợp đồng phát sinh hiệu lực ngay khi các bên thỏa thuận xong về nội dung của hợp đồng, không cần tuân thủ bất cứ thủ tục hay hình thức nào".*

- Tại trang 47, tác giả nhận định: *"Hợp đồng thực tế: là hợp đồng chỉ phát sinh hiệu lực khi các bên chuyển giao cho nhau đối tượng của hợp đồng. Các hợp đồng không có tính chất đền bù thường được xác định là hợp đồng thực tế".* Cũng tại trang 47, tác giả nhận định: *"Hợp đồng trọng thức: là hợp đồng chỉ phát sinh hiệu lực vào thời điểm các bên hoàn tất các hình thức, thủ tục là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng".*

- Tại trang 171, khi nghiên cứu về thời điểm giao kết hợp đồng, sau khi trích dẫn quy định tại Điều 400 BLDS năm 2015, tác giả khẳng định: *"pháp luật Việt Nam xác định thời điểm giao kết của một hợp đồng dựa trên nguyên tắc và hình thức của tuyên bố ý chí cùng sự đáp trả của tuyên bố ý chí đó".*

- Tại trang 186 – 187 – 188 – 189 – 190, khi nghiên cứu về hợp đồng, tác giả đã khẳng định *"Việc vi phạm một trong các điều kiện về chủ thể, mục đích, nội dung và hình thức được xác định là vô hiệu"*. Ngoài ra, tác giả cũng đưa ra quan điểm xét dưới góc độ pháp lý, hợp đồng vô hiệu được phân loại thành nhiều nhóm khác nhau như:

+ Căn cứ vào mức độ vi phạm nghiêm trọng hay không nghiêm trọng của hợp đồng, hợp đồng vô hiệu được phân định thành hợp đồng vô hiệu tuyệt đối và tương đối.

+ Căn cứ vào phạm vi bị vô hiệu, hợp đồng vô hiệu được phân định thành hợp đồng vô hiệu toàn bộ và vô hiệu một phần.

+ Căn cứ vào thời hiệu yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, hợp đồng vô hiệu được phân định thành hợp đồng không bị giới hạn về thời hiệu yêu cầu Toà án tuyên bố vô hiệu và hợp đồng bị giới hạn về thời hiệu yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

+ Căn cứ theo quy định của BLDS năm 2015, hợp đồng vô hiệu được phân định thành: hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội; hợp đồng vô hiệu do giả tạo; hợp đồng vô hiệu do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức và làm chủ hành vi xác lập, thực hiện; hợp đồng vô hiệu do nhầm lẫn; hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa; hợp đồng vô hiệu do người xác lập không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; hợp đồng vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được.

+ Căn cứ vào điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, hợp đồng vô hiệu được phân định thành: hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện năng lực chủ thể xác lập hợp đồng; hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện mục đích, nội dung vi phạm điều cấm và trái đạo đức xã hội; hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện ý chí của chủ thể; hợp đồng vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức.

**** Lê Thị Giang (chủ biên, 2022), Hợp đồng vay tài sản và họ, hụi, biêu, phường, sách chuyên khảo, Nxb. Tư pháp.*** Đây là công trình chuyên khảo phân tích có hệ thống các vấn đề pháp lý về hợp đồng vay tài sản và các hình thức góp vốn dân gian theo pháp luật dân sự Việt Nam.

- Tại trang 15 – 16, khi nhận định về khái niệm hợp đồng vay tài sản dưới góc độ ngôn ngữ học, sau khi phân tích những cách thức và cách tiếp khác nhau, tác giả đã tập hợp lại những vấn đề được thể hiện thông qua các định nghĩa, bao gồm: cơ sở hình thành hợp đồng vay *"là kết quả của sự thoả thuận giữa các bên – bên cho vay và bên vay tài sản"*; mục đích của hợp đồng vay tài sản là *"chuyển quyền sở hữu tài sản"* và với mục đích này thì *"khi các bên xác lập hợp đồng vay thì bên vay được quyền sở hữu đối với tài sản"*; đối tượng của hợp đồng vay tài sản là *"tiền và vật cùng loại"*, hoặc *"vật tiêu hao"*; nghĩa vụ hoàn trả của bên vay thực hiện theo nguyên tắc *"có vay, có trả"* và *"bên vay có nghĩa vụ trả vật cùng loại với số lượng và chất lượng tương ứng"*; *"hợp đồng vay tài sản bao gồm vay có lãi và không có lãi"*.

- Tại trang 17, tác giả có nhận định: "*Khác với hợp đồng mua bán tài sản, trong hợp đồng vay tài sản có sự quay vòng của việc chuyển quyền sở hữu giữa bên cho vay và bên vay. Cụ thể, tài thời điểm vay có sự chấm dứt quyền sở hữu của bên cho vay và sự phát sinh quyền sở hữu của bên vay. Đến thời điểm trả nợ, lại là sự phát sinh quyền sở hữu của bên cho vay và sự chấm dứt quyền sở hữu của bên vay đối với tài sản do bên vay trả"*.

- Tại trang 18 – 19 – 20, khi nghiên cứu về các đặc điểm của hợp đồng vay tài sản, ngoài những đặc điểm chung về hợp đồng như về cơ sở hình thành, hậu quả pháp lý khi xác lập hợp đồng, mục đích của hợp đồng, thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với tài sản vay, tác giả còn chỉ ra những đặc điểm pháp lý riêng biệt của hợp đồng vay tài sản là:

+ Hợp đồng vay tài sản là hợp đồng ưng thuận.

+ Hợp đồng vay tài sản là hợp đồng song vụ.

+ Hợp đồng vay tài sản là hợp đồng có đền bù hoặc không có đền bù.

**** Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), Giáo trình Luật Dân sự - Tập II, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.*** Đây là tài liệu giảng dạy cơ bản, hệ thống hóa các chế định trọng tâm của pháp luật dân sự về nghĩa vụ và hợp đồng.

- Tại trang 253, tác giả nhận định: *"Các hợp đồng nằm trong nhóm hợp đồng chuyển quyền sở hữu gồm hợp đồng mua bán, tặng cho, trao đổi và vay tài sản"*. Cũng trong trang 253, tác giả khẳng định "*Đối tượng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài*

sản là những tài sản được ghi nhận tại Điều 105 BLDS năm 2015 bao gồm: vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản. Mặc dù đối tượng của các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản là tài sản nói chung nhưng mỗi hợp đồng lại có đối tượng phổ biến khác nhau. Đối với hợp đồng mua bán tài sản, đối tượng mua bán phổ biến là vật, giấy tờ có giá và quyền tài sản; đối tượng trao đổi phổ biến là các vật, thường là các vật đặc định; đối tượng cho vay phổ biến là tiền, vàng…".

- Tại trang 254, tác giả nhận định: *"Việc chuyển quyền sở hữu phải được hiểu là sự chuyển hoàn toàn các quyền năng của quyền sở hữu gồm quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đối với tài sản. Đối với hợp đồng mua bán, bên bán chuyển giao quyền sở hữu của mình hoặc người đã uỷ quyền cho mình (nếu người bán là người được chủ sở hữu uỷ quyền) cho bên mua; đối với hợp đồng trao đổi tài sản, mỗi bên trong hợp đồng vừa chấm dứt quyền sở hữu tài sản này thì họ lại được xác lập quyền sở hữu đối với tài sản kia; đối với hợp đồng tặng cho tài sản, bên tặng cho chuyển giao quyền sở hữu tài sản của mình cho bên được tặng cho và đối với hợp đồng vay, bên cho vay chuyển giao quyền sở hữu tài sản vay sang cho bên vay tài sản. Bên vay tài sản có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản vay kể từ thời điểm được xác lập quyền sở hữu".*

**** Dương Quỳnh Hoa (chủ biên, 2023), Giới hạn quyền sở hữu theo pháp luật dân sự Việt Nam, Nxb. Khoa học xã hội, Hà Nội.*** Đây là công trình chuyên khảo phân tích cơ sở lý luận và pháp lý về các giới hạn của quyền sở hữu trong pháp luật dân sự Việt Nam.

- Tại trang 366, tác giả nhận định: *"Mọi trường hợp vi phạm quy định về uỷ quyền định đoạt tài sản giữa các đồng chủ sở hữu chung hợp nhất đều có thể khiến cho việc định đoạt tài sản trở nên vô giá trị. Quy định này hạn chế sự tuỳ tiện của vợ, chồng và tránh sự lợi dụng của mỗi bên trong việc định đoạt tài sản chung dẫn đến ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên còn lại. Tuy nhiên, quy định về bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng không phải là quy định mang tính tuyệt đối mà chỉ mang tính chất tương đối vì còn phụ thuộc vào ý chí của bên vi phạm. Trường hợp bên vi phạm biết bên kia định đoạt tài sản mà không có sự uỷ quyền của mình (không có thẩm quyền đại diện trong việc định đoạt tài sản) nhưng vẫn công nhận giao dịch hoặc biết nhưng không phản đối việc xác lập giao dịch thì giao dịch được xác lập vẫn có giá trị với bên bị vi phạm quyền đại diện. Trường hợp bên bị vi phạm không chấp nhận thì có thể yêu cầu tuyên bố giao dịch liên quan đến tài sản chung hợp nhất là vô hiệu theo quy định của Bộ luật Dân sự".*

- Tại trang 367, khi nghiên cứu quy định tại Khoản 1 Điều 218 và Khoản 2 Điều 209 BLDS năm 2015, tác giả đã khẳng định *"Việc thực hiện quyền của mỗi chủ sở hữu đối với phần tài sản của họ không gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đồng chủ sở hữu chung. Sự ảnh hưởng của việc bán phần quyền trong khối tài sản chung (nếu có) đối với việc thực hiện quyền sở hữu của các đồng chủ sở hữu chung khác đã được khắc phục bởi quy định về quyền ưu tiên mua".*

**** Nguyễn Thị Lan (2024), Chế định tài sản của vợ chồng trong xã hội hiện đại, Sách chuyên khảo, Nxb. Tư pháp.*** Đây là một công trình tập trung nghiên cứu về khái niệm, đặc điểm và đánh giá sơ lược pháp luật Việt Nam về chế định tài sản của vợ chồng; thực trạng pháp luật Việt Nam về chế định tài sản của vợ chồng và thực tiễn áp dụng; định hướng và một số kiến nghị hoàn thiện chế định tài sản của vợ chồng. Dù không đi sâu vào hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, song các luận giải về ký kết, thực hiện và xử lý vi phạm hợp đồng trong công trình này vẫn cung

cấp những gợi mở quan trọng cho việc nghiên cứu các vấn đề pháp lý đặt ra đối với loại hợp đồng nêu trên. Cụ thể:

- Tại trang 63, khi đề cập đến một số trường hợp định đoạt những tài sản mang tính chất đặc thù do một bên vợ hoặc chồng thực hiện được coi là hợp pháp, không cần có sự thoả thuận của vợ chồng nằm bảo đảm quyền của người thứ ba ngay tình, nhóm tác giả cho rằng *"Điều 32 Luật HN&GĐ năm 2014 quy định đã đảm bảo sự thống nhất với pháp luật về giao dịch tiền gửi, phù hợp với việc bảo vệ người thứ ba ngay tình trong pháp luật dân sự, nhưng lại chưa bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của người vợ, chồng còn lại khi họ không biết về các giao dịch đó"*.

- Tại trang 64, liên quan đến cơ chế bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng, nhóm tác giả cũng khẳng định cơ chế duy nhất là *"áp dụng nguyên tắc chung về CĐTS của vợ chồng "3. Việc thực hiện quyền, nghĩa vụ về tài sản của vợ chồng mà xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ, chồng, gia đình và của người khác thì phải bồi thường"*[214]*. Tuy nhiên, việc vợ, chồng bồi thường thiệt hại cho nhau trong thời kỳ hôn nhân là bất khả thi trên thực tế"*.

- Tại trang 71 – 72, khi đề cập đến giao dịch liên quan đến động sản mà theo quy định của pháp luật không phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, sau khi phân tích quy định tại Điều 133 và Điều 167 BLDS năm 2015, nhóm tác giả khẳng định *"Về nguyên tắc, những tài sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì khi tham gia giao dịch, người thứ ba luôn được xác định là ngay tình"* và "*pháp luật dân sự và pháp luật HN&GĐ đều thống nhất trong việc bảo vệ người thứ ba ngay tình khi tham gia vào các giao dịch với một bên vợ hoặc chồng"*. Tuy nhiên, nhóm tác giả cũng cho rằng, *"Điều này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người chồng hoặc người vợ còn lại. Bởi vì khi xảy ra tranh chấp về tài sản, người vợ hoặc người chồng còn lại sẽ không được quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba mà chỉ có thể yêu cầu chồng hoặc vợ mình bồi thường thiệt hại về tài sản cho mình. Trên thực tế thì việc vợ chồng đòi tài sản của nhau là rất khó khăn nếu như không muốn nói là không thể thực hiện được"*.

- Tại trang 73, nhóm tác giả đã liệt kê các trường hợp định đoạt tài sản chung phải có sự đồng ý bằng văn bản của vợ chồng, bao gồm: bất động sản (đất đai, nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng các tài sản khác theo pháp luật quy định); động sản mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký quyền sở hữu (các phương tiện cơ giới như xe máy, ô tô, tàu thuyền, máy bay…); Tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình theo quy định tại Điều 35 Luật HN&GĐ năm 2014. Từ đó, nhóm tác giả cho rằng *"đối với việc định đoạt những loại tài sản trên thì vợ chồng buộc phải thể hiện ý chí bằng văn bản, nếu một bên tự ý thực hiện giao dịch nhằm định đoạt tài sản này sẽ bị coi là vô hiệu. Trong trường hợp một bên vợ, chồng không thể tham gia được giao dịch thì phải có văn bản uỷ quyền cho chồng hoặc vợ mình, thì người còn lại thực hiện giao dịch định đoạt tài sản đó được coi là hợp pháp"*.

- Trang 115: Khi lựa chọn CĐTS theo thoả thuận, về cơ bản, vợ chồng được tự do xây dựng một hành lang pháp lý riêng cho mình tuỳ thuộc vào hoàn cảnh, khả năng kinh tế, tình trạng tài sản và các mối quan hệ của từng cá nhân mà không phụ thuộc hoàn toàn vào quy định của pháp luật

[214] Nhóm tác giả đang viện dẫn quy định tại Khoản 3 Điều 29 Luật HN&GĐ năm 2014

**** Trường Đại học Luật Hà Nội (2024), Hoàn thiện pháp luật hợp đồng và giải quyết tranh chấp hợp đồng trong xu thế toàn cầu hoá (góc nhìn từ Châu Âu và Việt Nam), Kỷ yếu hội thảo khoa học quốc tế, Nxb. Công an nhân dân.*** Đây là kỷ yếu hội thảo khoa học quốc tế, tập hợp các nghiên cứu so sánh và gợi mở định hướng hoàn thiện pháp luật hợp đồng và cơ chế giải quyết tranh chấp trong bối cảnh toàn cầu hóa.

- Tại trang 51, PGS.TS. Trần Thị Huệ khi nghiên cứu về khái niệm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, đã nhận định *"Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng là quy định của luật nhằm giới hạn sự tự do thỏa thuận bằng việc đưa ra những yêu cầu tối thiểu buộc các bên giao kết hợp đồng phải tuân thủ".*

- Tại trang 56, PGS.TS. Trần Thị Huệ khi đề cập đến *"việc xác định điều kiện về năng lực pháp luật của một chủ thể trong một hợp đồng cụ thể, cần phải căn cứ quy định trong văn bản pháp luật chuyên ngành liên quan đến loại hợp đồng đó".* Cụ thể, tác giả đã chỉ ra *"khi cần xác định năng lực pháp luật của vợ chồng đối với hợp đồng liên quan đến tài sản chung của vợ chồng cần căn cứ Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014".*

- Tại trang 61, khi nhận định về các điều kiện cơ bản mà sự bày tỏ ý chí của các chủ thể phải đạt được để được coi là sự tự nguyện khi tham gia giao kết hợp đồng, PGS.TS. Trần Thị Huệ đưa ra nhận định: *"(i) Chủ thể phải có mong muốn tham gia vào hợp đồng nhất định. (ii) Chủ thể tham gia giao kết hợp đồng phải bày tỏ ý chí của mình liên quan đến các nội dung của hợp đồng mà mình tham gia. (iii) Phải có sự thống nhất giữa mong muốn bên trong và sự bày tỏ ý chí ra bên ngoài".*

- Tại trang 67, khi nhận định điều kiện về mục đích của hợp đồng, PGS.TS. Trần Thị Huệ đưa ra nhận định: *"Mục đích của hợp đồng là yếu tố thuộc về bản chất của hợp đồng mà không phụ thuộc vào mục đích tham gia hợp đồng của các chủ thể. Điều đó có nghĩa là, mục đích của hợp đồng là yếu tố thuộc về bản chất của hợp đồng và mục đích của chủ thể giao kết hợp đồng là mong muốn của chủ thể khi giao kết hợp đồng là hai yếu tố khác biệt nhau. Ví dụ, hợp đồng mua bán là hợp đồng được xác lập nhằm hướng tới mục đích chuyển quyền sở hữu tài sản từ bên bán sang bên mua, và đó chính là bản chất của hợp đồng mua bán tài sản và là yếu tố bất biến".* Cũng trong trang 67, tác giả cũng đưa ra nhận định về nộp dung của hợp đồng *"là toàn bộ các điều khoản trong một hợp đồng. Các điều khoản này có thể do các bên thỏa thuận hoặc do BLDS, luật khác có liên quan quy định sẵn".*

1.1.3. Bài đăng tạp chí, bài viết hội thảo

**** Bùi Minh Hồng (2004), Về quy định ghi tên của vợ chồng trong giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản chung theo pháp luật hôn nhân và gia đình hiện hành, Tạp chí Luật học số 01/2004, tr.44 - 46.*** Công trình đã phân tích được ý nghĩa của việc quy định ghi tên của vợ chồng trong giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản và những vấn đề cần trao đổi. Qua công trình, người đọc thấy rằng quy định này sẽ tạo ra những chứng cứ để xác định tài sản chung của vợ chồng; thể hiện sự bình đẳng giữa vợ và chồng trong quá trình chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung và bảo đảm tính hợp pháp của những giáo dịch dân sự giữa vợ chồng với người thứ ba mà chưa bao gồm những nội dung liên quan trực tiếp đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

**** Nguyễn Thị Hường (2021), Bàn về giao dịch có liên quan đến tài sản chung của vợ chồng ở Việt Nam hiện nay, Tạp chí Nhân lực khoa học xã hội, số 08.*** Đây là một bài nghiên cứu tập trung phân tích đặc điểm pháp lý, các vướng mắc thực tiễn và

kiến nghị hoàn thiện pháp luật về giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng. Mặc dù không bàn trực tiếp về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung, nhưng bài viết cung cấp cơ sở lý luận quan trọng để giải thích hiệu lực của giao dịch xác lập bởi một bên vợ hoặc chồng, tiêu chí công nhận ngay tình cho bên thứ ba, cũng như phạm vi đại diện giữa vợ và chồng. Bao gồm:

- Tại trang 57, tác giả đã minh họa một tranh chấp liên quan đến tài sản chung của vợ chồng là sổ tiết kiệm tại ngân hàng cho thấy lỗ hổng trong bảo đảm quyền lợi tài sản của chồng hoặc vợ còn lại. Theo đó, trong trường hợp *"khi hai vợ chồng ly hôn, thì trước khi ly hôn người vợ hoặc chồng (người đứng tên trong sổ tiết kiệm) đã đến ngân hàng để rút hết số tiền gửi và người còn lại không biết",* ngân hàng sẽ xử lý như sau *"hầu hết các ngân hàng sẽ giải quyết cho ông A được thực hiện các giao dịch rút tiền vì ông A là người đứng tên trên sổ tiết kiệm".*

- Tại trang 59, tác giả nêu một trường hợp hợp đồng thế chấp bất động sản bị tuyên vô hiệu vì một bên tự ý định đoạt tài sản chung khi không có sự đồng ý của bên kia. Nhận định của Toà án trong trường hợp này là *"Hợp đồng thế chấp giữa bà C và Ngân hàng M vô hiệu vì tài sản thế chấp là quyền sở hữu dụng đất và quyền sở hữu nhà đứng tên bà C là tài sản chung của vợ chồng ông K và bà C. Việc Ngân hàng nhận thế chấp mà chưa có sự đồng ý của ông K là không đúng theo quy định".*

- Tại trang 60, tác giả ghi nhận hai cách nhìn khác nhau về việc tài sản riêng có thể trở thành tài sản chung nếu được đưa vào sử dụng và đầu tư chung. Theo đó, tác giả phân tích quan điểm thứ nhất cho rằng *"tài sản lúc đầu đã là tài sản riêng của vợ hoặc chồng thì không thể dịch chuyển từ tài sản riêng thành tài sản chung vợ chồng nếu không có sự thoả thuận của vợ chồng".* Ngược lại, quan điểm thứ hai cho rằng *"tài sản riêng của vợ hoặc chồng nhưng đã được vợ chồng đưa vào quản lý, sử dụng chung thì được xem là tài sản chung vợ chồng dù nguồn gốc tài sản đó là tài sản riêng của vợ hoặc chồng".*

**** Nguyễn Văn Hợi & Nguyễn Tống Bảo Minh (2022), Kiến nghị hoàn thiện quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, Tạp chí Luật học, số 04.*** Đây là bài viết khoa học phân tích những bất cập trong các quy định hiện hành về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng theo pháp luật dân sự Việt Nam. Trên cơ sở đối chiếu giữa quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng, các tác giả đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật theo hướng bảo đảm tính thống nhất, rõ ràng và khả thi trong việc xác định hiệu lực của hợp đồng.

- Tại trang 50, nhóm tác giả cho rằng: Thông thường, việc thoả thuận về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chỉ đặt ra trong trường hợp hợp đồng đã được giao kết nhưng các bên cần có một khoảng thời gian để rà soát lại hợp đồng hoặc để chuẩn bị tốt nhất cho quá trình thực hiện hợp đồng

- Tại trang 51, nhóm tác giả cho rằng: "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 luật. Trường hợp này gắn liền với quy định liên quan đến giao dịch dân sự vi phạm quy định bắt buộc về hình thức mà không vô hiệu theo quy định tại Điều 129 BLDS năm 2015". Cũng tại trang 51, nhóm tác giả cho rằng: 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 hiệu.

**** Nguyễn Thị Lê Huyền & Đỗ Thị Quỳnh Trang (2023), Bảo vệ quyền tài sản của người thứ ba ngay tình trong các giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ***

chồng, Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn, số 54. Đây là một công trình phân tích toàn diện các quy định pháp luật về giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng và cơ chế bảo vệ người thứ ba ngay tình trong những giao dịch này. Mặc dù không bàn trực tiếp đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung, nhưng các lập luận của tác giả là cơ sở quan trọng để xác định những trường hợp loại trừ trách nhiệm, xác định hiệu lực và hệ quả pháp lý của loại hợp đồng này. Cụ thể là:

- Tại trang 59, nhóm tác giả nhấn mạnh rằng trong giao dịch giữa một bên vợ hoặc chồng với người thứ ba, pháp luật thừa nhận một cơ chế suy đoán về quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng là tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán đã được quy định tại Khoản 2 Điều 32 Luật HN&GĐ năm 2014 mà theo đó *"người đứng tên trên tài khoản ngân hàng, tài khoản chứng khoán được coi là người có quyền xác lập, thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản đó"*.

- Tại trang 60 – 61, nhóm tác giả khẳng định giới hạn quan trọng đối với sự ngay tình của bên thứ ba: họ sẽ bị coi là không ngay tình khi *"đã được vợ, chồng cung cấp thông tin theo quy định tại Điều 16 của Nghị định này*[215] *mà vẫn xác lập, thực hiện giao dịch trái với những thông tin đó"* hoặc khi *"vợ chồng đã công khai thỏa thuận theo quy định của pháp luật có liên quan về việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản và người thứ ba biết hoặc phải biết nhưng vẫn xác lập, thực hiện giao dịch trái với thỏa thuận của vợ chồng"*.

- Tại trang 62 – 63, khi phân tích giao dịch đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình, nhóm tác giả trình bày hai cách hiểu và lựa chọn quan điểm rằng giao dịch do một bên vợ hoặc chồng xác lập vẫn có hiệu lực nếu chứng minh được nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu, bao gồm: *"Cách hiểu thứ nhất cho rằng, đối với các giao dịch bằng tài sản chung của vợ chồng (không phân biệt đối tượng tài sản là động sản hay bất động sản, động sản phải đăng ký hay không phải đăng ký quyền sở hữu) thì chỉ cần đáp ứng các nhu cầu thiết yếu của gia đình thì giao dịch này vẫn được xem là hợp pháp và người thứ ba trong trường hợp này sẽ được xem là ngay tình và được bảo vệ quyền lợi"*; và *"Cách hiểu thứ hai cho rằng, một bên vợ chồng có thể thực hiện các giao dịch bằng tài sản chung của vợ chồng mà không có sự đồng ý của bên kia nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình trừ trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản, động sản mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký quyền sở hữu hoặc là tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình"*. Nhóm tác giả cũng thể hiện sự đồng tình với cách hiểu thứ nhất với lập luận rằng *"quyền lợi chung của gia đình cần phải luôn luôn được ưu tiên bảo vệ hàng đầu"* và *"có những thời điểm và hoàn cảnh bắt buộc một bên vợ/chồng phải thực hiện giao dịch liên quan đến đối tượng tài sản là bất động sản, động sản phải đăng kí quyền sở hữu nhằm đáp ứng cho những nhu cầu không chỉ là thiết yếu mà còn mang tính cấp thiết (ví dụ, chữa bệnh vì thành viên gia đình nguy kịch)"*.

- Tại trang 64, tác giả nhấn mạnh nghĩa vụ cung cấp thông tin của vợ/chồng trong CĐTS thỏa thuận, và xác định rằng *"Nếu vợ, chồng vi phạm nghĩa vụ này thì người thứ ba được coi là ngay tình và được bảo vệ quyền lợi theo quy định của BLDS năm 2015; Điều 47 Luật HN&GĐ năm 2014; Điều 16 Nghị định 126/2014/NĐ – CP"*.

**** Nguyễn Thị Lan (2018), Quản lý, định đoạt tài sản chung của vợ chồng – Nghiên cứu so sánh pháp luật của Việt Nam với pháp luật của Pháp, Tạp chí Pháp luật và thực tiễn, Trường Đại học Luật – Đại học Huế, Số 36, tr. 52 – 63***. Đây là bài

[215] Nghị định được nhắc đến trong công trình là Nghị định 126/2014/NĐ – CP

viết khoa học phân tích về nguyên tắc chung về chế độ tài sản; quản lý, định đoạt tài sản chung của vợ chồng trong pháp luật Việt Nam và pháp luật Pháp.

- Tại trang 56, tác giả nhận định: "Trong thực tế, khi vợ, chồng là người quản lý tài sản của người vợ hoặc người chồng bị tuyên bố mất tích mà tài sản đó là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu thì việc kiểm soát học có định đoạt tài sản đó hay không là rất khó khăn, người thứ ba tham gia giao dịch còn có thể được coi là người thứ ba ngay tình".

- Từ trang 57 đến trang 62, tác giả đã phân tích việc xem xét tính hợp pháp trong việc quản lý, định đoạt tài sản chung của vợ chồng cụ thể trong trường hợp: (1) Luật HN&GĐ Việt Nam năm 2014 quy định một số trường hợp định đoạt tài sản mang tính đặc thù do một bên vợ hoặc chồng thực hiện được coi là hợp pháp không cần sự thoả thuận của vợ chồng nhằm đảm bảo quyền của người thứ ba ngay tình; (2) Luật HN&GĐ năm 2014 quy định một số trường hợp ngoại lệ về sự thoả thuận về tài sản của vợ chồng trong việc quản lý, sử dụng và định đoạt tài sản.

**** Thâm Lâm Cẩm Tú (2023), Giao dịch quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng – Vướng mắc và kiến nghị hoàn thiện, Tạp chí Kiểm sát, số 5, tr. 40 – 44.*** Trong bài viết, tác giả đã phân tích về giao dịch quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng. Ngoài ra, tác giả cũng đã chỉ ra vướng mắc trong việc áp dụng các quy định của pháp luật về giao dịch quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng để từ đó đề xuất một số kiến nghị. Đặc biệt, tác giả cho rằng: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng *"phải tuân thủ hình thức bằng văn bản và có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền; đó là cơ sở để tiến hành thủ tục sang tên cho bên mua tại Văn phòng đăng ký đất đai theo đúng quy định và khi đó, mục đích chuyển nhượng mới đạt được. Trong khoảng thời gian chưa hoàn thành việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, bên chuyển nhượng hoàn toàn có thể yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 BLDS năm 2015; điều này gây rủi ro cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng uỷ quyền".*

**** Phạm Văn Tuyết (2023), Hợp đồng vô hiệu do không có sự tự nguyện và một số khuyến nghị, Tạp chí Luật học, Số 09.*** Đây là bài viết khoa học tập trung phân tích các trường hợp hợp đồng vô hiệu do thiếu sự tự nguyện của chủ thể trong giao kết theo pháp luật dân sự Việt Nam. Trên cơ sở làm rõ các biểu hiện và hậu quả pháp lý của tình trạng này, tác giả đưa ra một số khuyến nghị nhằm hoàn thiện quy định pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng trong thực tiễn.

- Tại trang 60, tác giả nhận định: *"nhầm lẫn là sự hình dung sai về một vấn đề nào đó, nhầm lẫn trong xác lập hợp đồng là sự hình dung sai về chủ thể, đối tượng, tính chất của đối tượng thậm chí là hình dung sai về hậu quả của hợp đồng vào thời điểm xác lập hợp đồng".*

- Tại trang 61, tác giả nhận định: *"lừa dối là hành vi cố ý của một người nhằm làm cho người khác hiểu sai lệch về một hoặc những vấn đề nhất định với mục đích nhằm đem lại cho mình một lợi ích, lợi thế nhất định".*

- Tại trang 62, tác giả nhận định: *"Đe dọa trong hợp đồng là hành vi cố ý với mục đích làm cho bên bị đe doạ lo sợ sẽ có thiệt hại về tính mạng, sức khỏe, danh dự, uy tín, nhân phẩm, tài sản của mình hoặc của người thân thích của mình nếu không giao kết, thực hiện hợp đồng".*

- Tại trang 63, tác giả nhận định: *"Cưỡng ép trong hợp đồng là hành vi cố ý làm cho người khác lâm vào tình trạng buộc phải giao kết, thực hiện hợp đồng bất lợi cho họ và có lợi cho bên kia".*

- Tại trang 64, tác giả nhận định: *"Đe dọa, cưỡng ép là hai hành vi khác nhau về tính chất, khách thể nên cần có định nghĩa riêng".*

1.2. Các công trình nghiên cứu nước ngoài

1.2.1. Sách chuyên khảo

**** Stafan Graf (2019), Third Party Relationship and the Protection of Third Parties in the EU Regulations on the Property Regimes of Couples, nxb. Mohr Siebeck.***

Công trình ra đời trong bối cảnh số lượng giao dịch liên quan đến tài sản của các cặp đôi (có đăng ký hoặc không đăng ký kết hôn) có xu hướng gia tăng ở Châu Âu. Pháp luật của mỗi quốc gia trong Liên minh Châu Âu lại có hướng xử lý khác nhau về cách xác định CĐTS của vợ chồng (hoặc của cặp đôi chung sống như vợ chồng) cũng như hậu quả của CĐTS đó. Sự khác biệt này không chỉ ảnh hưởng tới lợi ích của các cặp đôi mà còn trực tiếp tác động không nhỏ đến quyền lợi của người thứ ba trong giao dịch liên quan đến các tài sản chung của họ.

Pháp luật một số quốc gia quy định, về nguyên tắc, hợp đồng được giao kết giữa một người vợ hoặc chồng với bên thứ ba liên quan đến tài sản chung của cặp đôi sẽ bị coi là vô hiệu nếu không có sự đồng ý của bên còn lại, đặc biệt trong trường hợp giao dịch liên quan đến bất động sản. Khoản 3 Điều 2015 Bộ luật Dân sự Pháp có thể coi là ví dụ điển hình và nổi tiếng nhất cho nguyên tắc này.

Nhận thấy trong tương lai, sự khác biệt trong cách giải quyết của các quốc gia có thể dẫn đến xung đột pháp luật không đáng có trong nội bộ EU, ngay từ năm 2016, Hội đồng Châu Âu đã ban hành Bộ Quy định mới của EU số 1103/2016 và 1104/2016 (bắt đầu có hiệu lực từ tháng 1 năm 2019). Phạm vi điều chỉnh của Bộ Quy định không chỉ bao gồm các bên trong quan hệ vợ chồng (hoặc chung sống với nhau như vợ chồng) mà còn cả bên thứ ba trong giao dịch với các chủ thể trên. Tuy nhiên, theo nhận định của tác giả, các biện pháp bảo vệ của Bộ Quy định này với người thứ ba vẫn chưa mang tính hệ thống và còn thiếu sót.

Do đó, công trình tập trung phân tích cách giải quyết của Bộ Quy định EU về CĐTS của các cặp đôi và hậu quả pháp lý của chế độ này cũng như những giao dịch liên quan đến các tài sản chung, đặc biệt trong trường hợp quyền lợi của bên còn lại trong giao dịch bị ảnh hưởng. Các phân tích của tác giả chủ yếu dựa trên quan điểm bảo vệ người thứ ba, nhất là người thứ ba ngay tình, người không biết hoặc không thể biết về tình trạng hôn nhân của đối tác giao dịch. Đồng thời, tác giả cũng đề xuất, trong tương lai, Bộ Quy định của EU cần được giải thích rõ hơn để có thể áp dụng tốt hơn trong thực tế.

**** Carruthers, J.M. (2020), Preview Hardback the EU Regulations on the Property Regimes of International Couples: A Commentary, Chương "Article 28: Effects in respect of third parties", Edward Elgar Publishing.*** Trong phạm vi công trình của mình, tác giả J.M. Carruthers tập trung phân tích và đánh giá các nội dung của Điều 28 – Bộ Quy định EU về CĐTS của các cặp đôi, chủ yếu liên quan đến các nội dung sau:

+ Trong trường hợp có xung đột pháp luật về luật áp dụng giải quyết tranh chấp đối với giao dịch các tài sản chung của vợ chồng, người vợ hoặc chồng (hoặc cả hai vợ

chồng) – với tư cách là một bên đương sự - chỉ được phép viện dẫn quy định của luật theo hướng có lợi cho mình trong trường hợp bên còn lại (người thứ ba trong giao dịch) biết hoặc phải biết về quy định đó nhưng vẫn thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản chung đó.

+ Người thứ ba được coi là biết hoặc phải biết về quy định pháp luật liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, nếu:

(a) quy định đó thuộc về luật của: (i) Bang có liên quan đến giao dịch và có luật áp dụng được đối với giao dịch đó; (ii) Bang nơi người vợ hoặc chồng tham gia giao dịch và người thứ ba cư trú; hoặc (iii) Bang nơi có bất động sản, trong trường hợp tranh chấp liên quan đến bất động sản; hoặc

(b) Người vợ hoặc chồng tham gia giao dịch đã tuân thủ các quy định về công khai thông tin hoặc đăng ký tài sản chung theo luật của: (i) Bang có liên quan đến giao dịch và có luật áp dụng được đối với giao dịch đó; (ii) Bang nơi người vợ hoặc chồng tham gia giao dịch và người thứ ba cư trú; hoặc (iii) Bang nơi có bất động sản, trong trường hợp tranh chấp liên quan đến bất động sản.

+ Trường hợp người vợ hoặc chồng (hoặc cả hai vợ chồng) – với tư cách là một bên đương sự - không được phép viện dẫn quy định của luật theo hướng có lợi cho mình, giá trị và hậu quả pháp lý của CĐTS chung sẽ được xác định bởi: (i) Luật của Bang có liên quan đến giao dịch và có luật áp dụng được đối với giao dịch đó; hoặc (ii) Bang nơi có bất động sản hoặc tài sản có đăng ký, trong trường hợp tranh chấp liên quan đến bất động sản hoặc tài sản có đăng ký.

1.2.2. Bài đăng tạp chí, bài viết hội thảo

**** G.H.L. Fridman (1967), "Freedom of Contract", Ottawa Law Review, Vol. 2, Issue 1***

- Tại trang 1, tác giả nhận định: *"Một trong những tín điều cơ bản của pháp luật là mọi người đều được tự do giao kết theo ý chí của mình, miễn là không có yếu tố trái pháp luật"*. Cũng trong trang 1, tác giả viết *"Tác giả đi đến kết luận rằng ý niệm về tự do hợp đồng mang tính lý tưởng hóa, hơn là tồn tại như một thực tại pháp lý đúng nghĩa"*.

- Trang 2 – 3, tác giả dẫn lại theo Sir George Jessel MR, trích trong Printing and Numerical Registering Co v Sampson (1875) LR 19 Eq 462, tr. 465: *"Nếu có một điều mà hơn bất kỳ điều nào khác, chính sách công đòi hỏi, thì đó là những người đã đủ tuổi trưởng thành và có năng lực hiểu biết đầy đủ phải được hưởng quyền tự do tối đa trong việc ký kết hợp đồng, và rằng các hợp đồng của họ khi được giao kết một cách tự do và tự nguyện phải được coi là thiêng liêng và phải được các tòa án công lý thực thi"*.

**** Noel Joseph Darce (1982), "Interspousal Contracts", Lousiana Law Review, Vol.42-2.***[216]

Bài viết phân biệt hai khái niệm "thỏa thuận/hợp đồng hôn nhân" (matrimonial agreement/contract) và "hợp đồng giữa hai vợ chồng (liên quan đến tài sản chung hoặc của một bên)"; theo đó, thỏa thuận/hợp đồng hôn nhân xác lập chế độ phân chia tài sản hoặc thay đổi hoặc chấm dứt CĐTS chung theo luật định (Điều 2328 BLDS bang Lousiana). Thỏa thuận/hợp đồng này là cơ sở để xác định các tài sản hiện có và cả các tài sản hình thành trong tương lai là tài sản thuộc sở hữu chung của hai vợ chồng hoặc sở hữu riêng của một trong hai bên vợ, chồng. Trong khi đó, hợp đồng giữa hai vợ chồng

[216] https://digitalcommons.law.lsu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=4643&context=lalrev

(liên quan đến tài sản chung hoặc của một bên) chỉ xác định lại các tài sản đã hình thành từ chế độ sở hữu chung chuyển sang sở hữu riêng (hoặc ngược lại) mà không áp dụng cho tài sản hình thành trong tương lai. Do đó, hợp đồng giữa hai vợ chồng (liên quan đến tài sản chung hoặc của một bên) không bắt buộc phải được cơ quan có thẩm quyền xác thực vì không làm ảnh hưởng tới cấu trúc cơ bản của chế độ sở hữu chung của vợ chồng.

**** Laura Schofield Bailey (1982), "Marital Property Agreements – Being Creative with the New Legislation", Lousiana Law Review Vol.43, No.1 – September.***

Bài viết tập trung phân tích sự khác biệt giữa chế định "thỏa thuận phân chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân" (matrimonial agreement) và các "hợp đồng giữa hai vợ chồng liên quan đến tài sản của một hoặc hai bên" (interspousal contract). Theo đó, thỏa thuận phân chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân được xác định là một hợp đồng xác lập chế độ phân chia tài sản hoặc thay đổi hoặc chấm dứt CĐTS chung theo luật định. Thỏa thuận này, nếu được lập sau thời điểm đăng ký kết hôn, cần sự công nhận của cơ quan có thẩm quyền (judicial approval) mới có hiệu lực. Trong khi đó, hợp đồng giữa hai vợ chồng liên quan đến tài sản của một hoặc hai bên chỉ có đối tượng là các tài sản đã được hình thành (tức là không thể thỏa thuận về các tài sản hình thành trong tương lai), chẳng hạn vợ, chồng có thể cho nhau thuê hoặc vay tài sản của một bên. Hợp đồng lao động được ký kết giữa vợ chồng (một bên tuyển dụng bên kia làm việc cho mình) cũng được coi là một dạng hợp đồng nói trên.

**** Roscoe Pound, Individual Interests in Domestic Relations, 14 Mich. L. Rev. 177 (1916); được dẫn lại trong Bruce C. Hafen (1983), The Constitutional Status of Marriage, Kinship, and Sexual Privacy, 81 Mich. L. Rev. 463***

- Trong trang 469, tác giả nhận định: *"Điều quan trọng là phải phân biệt lợi ích cá nhân trong quan hệ gia đình với lợi ích xã hội trong gia đình và hôn nhân như là các thể chế xã hội".*

- Trang 469 – 470, tác giả nhận định: *"lợi ích xã hội trong việc duy trì gia đình như một thể chế xã hội và mặt khác là lợi ích xã hội trong việc bảo vệ những người phụ thuộc, trong việc đảm bảo cho tất cả các cá nhân một đời sống đạo đức và xã hội và trong việc nuôi dưỡng và đào tạo những công dân lành mạnh và có giáo dục tốt cho tương lai".*

**** Lawrence W. Waggoner (1994), Marital Property Rights in Transition, Missouri Law Review, Vol. 59, No. 1.***

- Trang 5, tác giả nhận định: *"Sự phân hóa giữa tư tưởng tài sản riêng và tài sản cộng đồng trong hôn nhân có từ thế kỷ XIII. Hệ thống tài sản riêng (dựa trên danh nghĩa sở hữu) bắt nguồn từ common law Anh, trong khi CĐTS cộng đồng được phát triển ở châu Âu lục địa và được người Pháp, Tây Ban Nha đưa sang Tân thế giới".*

- Trang 26, tác giả nhận định: *"Nếu một bên vợ hoặc chồng tặng cho tài sản cộng đồng cho người thứ ba, thì người phối ngẫu không tham gia tặng cho có thể yêu cầu hủy bỏ toàn bộ giao dịch hoặc phần vượt quá một mức giá trị nhất định".*

- Trang 29 – 30, tác giả nhận định: *"Học thuyết đối tác hôn nhân, còn được gọi là học thuyết chia sẻ trong hôn nhân, được mô tả như 'sự thể hiện của ý chí được suy đoán rằng vợ chồng có ý định gộp chung tài sản của mình trên cơ sở bình đẳng, cùng chia sẻ và cùng hưởng lợi".*

**** Duncan Kennedy (2000), "From the Will Theory to the Principle of Private Autonomy: Lon Fuller's 'Consideration and Form'", Columbia Law Review, Vol. 100*[217].**

Đây là bài viết nghiên cứu lý luận về sự phát triển của pháp luật hợp đồng Hoa Kỳ, trong đó tác giả tập trung phân tích sự chuyển dịch từ học thuyết ý chí (will theory) sang nguyên tắc tự chủ tư nhân (principle of private autonomy) như một cơ sở của trách nhiệm hợp đồng. Trong bài viết này, tác giả có những phân tích trực tiếp liên quan đến học thuyết tự do ý chí như sau:

- Trong trang 95–97, Duncan Kennedy khẳng định rằng đóng góp trung tâm của Lon Fuller trong bài "Consideration and Form" là việc xây dựng một mô hình giải thích pháp luật hợp đồng dựa trên nhiều cân nhắc khác nhau, trong đó nguyên tắc tự chủ tư nhân là yếu tố đứng đầu nhưng không mang tính chất tuyệt đối.

- Tại trang 126 – 127, Duncan Kennedy xác định rõ ba cơ sở thực chất của trách nhiệm hợp đồng theo quan điểm của Fuller, bao gồm: (i) bảo đảm tự chủ tư nhân; (ii) bảo vệ sự tin cậy của các bên; và (iii) ngăn ngừa việc làm giàu bất chính. Theo tác giả, ba yếu tố này cùng tồn tại trong pháp luật hợp đồng hiện đại và có thể xung đột với nhau trong quá trình áp dụng pháp luật

- Tại trang 127, Duncan Kennedy kết luận rằng sự phát triển này cho thấy pháp luật hợp đồng hiện đại không còn coi tự do ý chí là nền tảng duy nhất của trách nhiệm hợp đồng, mà chỉ là một trong những chính sách pháp lý cần được cân bằng với các giá trị khác như công bằng và an toàn giao dịch.

**** Tina Steward Queen & Smith (2001), "Avoiding Third-Party Transfer in a Divorce", Journal of Accountancy, January 1).*[218]** Đây là công trình nghiên cứu các quy định về thuế trong các giao dịch liên quan đến tài sản của vợ chồng (giữa vợ, chồng với nhau hoặc với bên thứ ba) trước hoặc tại thời điểm quan hệ hôn nhân chấm dứt do ly hôn. Về nguyên tắc, theo Điều 1041 Bộ luật về Thu nhập nội địa (Internal Revenue Code – IRC), các giao dịch giữa vợ chồng liên quan đến tài sản chung tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ, việc ly hôn không bị tính thuế thu nhập cho người nhận chuyển nhượng tài sản (tax free). Tuy nhiên, đối với trường hợp chuyển nhượng tài sản cho bên thứ ba thì tùy giao dịch cụ thể mà giao dịch có thể được coi là mang lại lợi ích kinh tế cho một bên vợ hoặc chồng, từ đó là cơ sở tính thuế cho giao dịch đó. Chẳng hạn, trong trường hợp vợ chuyển nhượng một lượng cổ phần nhất định cho ngân hàng nhằm trả khoản vay của chồng với ngân hàng đó. Theo Hướng dẫn số 9 (Q&A 9) làm rõ Điều 1041, trường hợp này được coi là tồn tại hai giao dịch: người vợ chuyển nhượng quyền sở hữu số cổ phần của mình cho chồng, sau đó người chồng chuyển số cổ phần này cho ngân hàng để trả nợ. Giao dịch giữa vợ chồng thuộc phạm vi điều chỉnh của Điều 1041, tức là không thuộc trường hợp bị tính thuế. Tuy nhiên, giao dịch chuyển nhượng giữa người chồng và ngân hàng vẫn phải chịu thuế, vì người chồng được xác định là bên hưởng lợi từ giao dịch này (do đã được giải phóng khỏi nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng).

**** Lucy-Ann Buckley (2002), "Matrimonial Property and Irish Law: A Case for Community?", Northern Ireland Legal Quarterly, Vol. 53, No. 1***

- Tại trang 39, tác giả nhận định: *"Nếu vợ chồng chỉ có quyền đối với tài sản mà họ có thể chứng minh quyền sở hữu pháp lý hoặc quyền lợi, họ có thể bị bỏ rơi không*

---

[217] https://etelsa.org/resources/article/1f496a63-2465-11ed-9962-0a0027000027/c04fb236-2465-11ed-9962-0a0027000027.pdf

[218] https://www.journalofaccountancy.com/issues/2001/jan/avoidingthirdpartytransfersinadivorce.html

được bảo vệ trong trường hợp hôn nhân tan vỡ, bất chấp sự đóng góp dài lâu và đáng kể cho đời sống gia đình".

- Trang 50, tác giả nhận định: *"Nếu một trong hai vợ chồng không thực hiện nghĩa vụ một cách nghiêm trọng, gây nguy hại đến lợi ích của gia đình, thẩm phán tòa án gia đình có thể ra lệnh các biện pháp bảo vệ khẩn cấp và cấm người vợ/chồng vi phạm định đoạt tài sản riêng hoặc tài sản chung của họ mà không có sự đồng ý của người vợ/chồng kia".*

- Trang 50, tác giả nhận định: *"Sự đồng ý được yêu cầu đối với việc tặng cho, bán hoặc thế chấp bất động sản hoặc doanh nghiệp thương mại, và đối với việc chuyển nhượng bất kỳ tài sản nào phải tuân theo yêu cầu đăng ký".*

- Trang 56, tác giả nhận định: *"Tuy nhiên, tòa án chỉ có thể can thiệp nếu có đủ bằng chứng rằng người vợ/chồng có ý định tước bỏ nơi cư trú trong ngôi nhà của người vợ/chồng kia hoặc của con cái phụ thuộc".*

**** Willick Law Group (2006), The Relationship between Spouses and with Third Parties in Management of Joint, Common and Community Assets During Marriage and During a Divorce Proceeding, "18th Annual Symposium of the Family Law Council of Community Property States" (4-6/5/2006, Phoenix, Arizona, Hoa Kỳ).***

Công trình tập trung phân tích các bất cập trong quá trình áp dụng pháp luật về hôn nhân và ly hôn tại bang Nevada (Hoa Kỳ), với xuất phát điểm là những hạn chế trong các nguyên tắc của luật từ thời điểm luật mới được xây dựng (những năm 1860 của thế kỳ XIX). Công trình khái quát lịch sử phát triển của pháp luật về hôn nhân (đặc biệt là các vấn đề liên quan đến tài sản chung của vợ chồng) từ năm 1865 (thời điểm ghi nhận CĐTS chung của vợ chồng) đến nay. Công trình cũng nhấn mạnh đến những quan điểm, khuyến nghị của Tòa án Tối cao Bang Nevada trong quá trình áp dụng pháp luật đề giải quyết các tranh chấp liên quan đến quan hệ tài sản của vợ chồng, trong đó chủ yếu là các ý kiến liên quan đến tính thiếu thống nhất, thiếu chặt chẽ của luật, từ đó gây ra nhiều khó khăn cho quá trình áp dụng trong thực tiễn.

Đạo luật Nevada sửa đổi (Nevada Revised Statutes – NRS) – đạo luật quy định về đa lĩnh vực được áp dụng thống nhất tại bang Nevada – quy định, về nguyên tắc, vợ hoặc chồng có thể giao toàn quyền quản lý và định đoạt tài sản chung cho người còn lại (Chương 123 NRS). Tuy nhiên, vẫn có một số trường hợp ngoại lệ nằm ngoài nguyên tắc này, tiêu biểu như:

+ Vợ hoặc chồng không được lập di chúc định đoạt phần tài sản nhiều hơn phần của riêng mình trong khối tài sản chung.

+ Vợ hoặc chồng không được tặng cho tài sản chung mà không có sự đồng ý của người còn lại.

+ Vợ hoặc chồng không được tự ý chuyển nhượng tài sản chung. Trong trường hợp này, vợ chồng phải cùng tham gia giao kết và xác nhận sự thể hiện ý chí của mình trong văn bản chuyển nhượng tài sản chung đó.

+ Vợ hoặc chồng không được tự ý mua hoặc giao kết hợp đồng mua tài sản (trong trường hợp tài sản đó sau khi mua bán xong sẽ trở thành tài sản chung của vợ chồng). Vợ chồng phải cùng tham gia toàn bộ giao dịch hoặc phải cùng thực hiện hợp đồng mua tài sản.

…

Công trình nêu lên và phân tích những điểm chưa hợp lý hoặc còn chưa rõ ràng, chưa được hướng dẫn cụ thể của Đạo luật NRS, gây khó khăn cho Tòa án khi giải quyết

các vụ việc cụ thể, đặc biệt trong các giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng; từ đó đưa ra các đề xuất cụ thể như: cần phân chia các trường hợp giao dịch nào bị vô hiệu và giao dịch nào vẫn có hiệu lực; các thuật ngữ còn chưa rõ ràng cần được giải thích cụ thể; một số án lệ mới được ban hành cần được công nhận và áp dụng phổ biến…

**** Thomas M. Featherstone (2017), Jr., "Separate Property or Community Property: An Introduction to Marital Property Law in the Community Property States" September*[219].** Đây là một công trình nghiên cứu tổng quát về CĐTS chung của vợ chồng của một số bang có quy định pháp luật tương tự nhau, bao gồm Arizona, California, Idaho, Louisiana, Nevada, New Mexico, Texas và Washington.

Bài viết lý giải căn cứ của các quy định về CĐTS chung tại các bang này dựa trên các yếu tố lịch sử, địa lý, chính trị. Trong các nội dung phân tích, bài viết đề cập đến vấn đề thuế đối với các giao dịch liên quan đến tài sản chung hoặc tài sản riêng của vợ, chồng với bên thứ ba, đặc biệt là giao dịch tặng cho tài sản vi theo pháp luật của các bang nêu trên, giao dịch này không bị tính thuế. Theo đó, việc tặng cho tài sản chung cho bên thứ ba được coi là có sự đồng thuận của vợ chồng, bất kể tài sản đó được đứng tên của cả hai vợ chồng hay chỉ một trong hai người. Mỗi bên vợ, chồng được coi là đã tặng cho phần quyền sở hữu của mình trong khối tài sản không phân chia được đó cho bên thứ ba. Bên cạnh đó, xuất phát từ nguyên tắc bình đẳng giữa vợ chồng, tác giả cũng nêu lên khó khăn mà một bên vợ, chồng – mặc dù vẫn có quyền sở hữu đối với tài sản chung nhưng không trực tiếp quản lý tài sản đó – gặp phải khi cần chứng minh quyền sở hữu của mình và giải pháp của từng bang. Hầu hết các bang đều coi người vợ, chồng đang trực tiếp quản lý tài sản là người có quyền đại diện thực hiện các giao dịch liên quan đến tài sản đó. Ở Texas, người vợ, chồng đang quản lý tài sản đương nhiên được coi là có quyền đại diện cho người kia trong các giao dịch này.

**** Halyna Lutska, Diana Vivcharuk, Ivanna Babetska, Illya Shutak, Liubomyr Shevchuk & Stepan Svorak (2020), "Comparative Legal Analysis of the Legal Aspects of Property Contracts between Spouses", Studies of Applied Economics (Vol.38-4, tháng 11).*[220]**

Bài viết tập trung phân tích sự khác biệt trong các quy định của Bộ luật Gia đình Ukraine cùng các văn bản luật có liên quan (Bộ luật Dân sự, Luật Thuế Ukraine) về hợp đồng hôn nhân (marriage contract) và thỏa thuận giữa vợ, chồng phân chia tài sản chung (agreement on the division of the common property). Theo đó, hợp đồng hôn nhân có thể được xác lập giữa các bên đang hoặc đã làm thủ tục kết hôn, còn thỏa thuận phân chia tài sản chung giữa vợ, chồng chỉ được giao kết bởi hai bên vợ, chồng hoặc hai người đã từng là vợ, chồng. Các tài sản hình thành trong tương lai chỉ có thể là đối tượng của hợp đồng hôn nhân mà không thể thuộc phạm vi của thỏa thuận phân chia tài sản chung.

---

[219] https://law.baylor.edu/sites/g/files/ecbvkj1546/files/2023-11/Separate%20Property%20or%20Community%20Property%20an%20Introduction%20--%20Austin%202017.pdf

[220] https://ojs.ual.es/ojs/index.php/eea/article/view/4045

PHẦN 2
ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU CÁC VẤN ĐỀ THUỘC PHẠM VI NGHIÊN CỨU CỦA LUẬN ÁN

2.1. Kết quả nghiên cứu các vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

2.1.1. Lý thuyết pháp lý về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Cho đến thời điểm hiện nay, các học thuyết, lý thuyết pháp lý về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chưa được xây dựng thành một hệ thống học thuyết độc lập trong khoa học pháp lý Việt Nam cũng như trong các công trình nghiên cứu nước ngoài. Các vấn đề lý luận liên quan đến loại hợp đồng này chủ yếu được tiếp cận gián tiếp thông qua các nghiên cứu về pháp luật hợp đồng, CĐTS của vợ chồng và bảo vệ các lợi ích trong quan hệ gia đình. Qua tổng hợp các công trình nghiên cứu tiêu biểu trong và ngoài nước, có thể nhận diện 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.

Thứ nhất, học thuyết tự do ý chí coi hợp đồng là kết quả của sự tự do thỏa thuận giữa các chủ thể có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Học thuyết này được ghi nhận rõ trong các công trình kinh điển của pháp luật hợp đồng phương Tây, tiêu biểu là quan điểm của G.H.L. Fridman trong bài viết "Freedom of Contract" đăng trên Ottawa Law Review, Vol. 2, Issue 1 (1967), theo đó tác giả cho rằng tự do giao kết là một trong những tín điều cơ bản của pháp luật hợp đồng, mặc dù mang tính lý tưởng hóa hơn là tồn tại như một thực tại pháp lý tuyệt đối trong thực tiễn áp dụng. Trong pháp luật hợp đồng hiện đại, như phân tích của Duncan Kennedy trong bài viết "From the Will Theory to the Principle of Private Autonomy: Lon Fuller's 'Consideration and Form'", đăng trên Columbia Law Review, Vol. 100 (2000), dựa trên học thuyết của Lon Fuller, tự do ý chí không còn được coi là nền tảng duy nhất của trách nhiệm hợp đồng mà phải được cân bằng với các giá trị khác như bảo vệ sự tin cậy của các bên và bảo đảm công bằng giao dịch. Cách tiếp cận này có ý nghĩa trực tiếp khi áp dụng vào hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, bởi lẽ tự do ý chí của một bên không thể được xem xét một cách độc lập mà luôn gắn với ý chí và quyền lợi của người phối ngẫu còn lại.

Thứ hai, học thuyết bình đẳng giới nhấn mạnh sự bình đẳng về địa vị pháp lý, quyền và nghĩa vụ giữa vợ và chồng trong quan hệ hôn nhân, đặc biệt trong việc chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản chung. Cơ sở lý luận của học thuyết này được phản ánh rõ trong các nghiên cứu về CĐTS hôn nhân, tiêu biểu là công trình của Lawrence W. Waggoner trong bài viết "Marital Property Rights in Transition", đăng trên Missouri Law Review, Vol. 59, No. 1 (1994), trong đó tác giả phân tích sự hình thành và phát triển của CĐTS cộng đồng, coi vợ chồng là các chủ thể có quyền ngang nhau đối với tài sản chung hợp nhất. Các nghiên cứu so sánh cũng cho thấy, trong những mô hình pháp luật không bảo đảm nguyên tắc bình đẳng giới, quyền định đoạt tài sản thường tập trung vào người chồng, dẫn đến việc hạn chế nghiêm trọng quyền tài sản của người vợ.

Thứ ba, học thuyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng tập trung vào việc ngăn ngừa nguy cơ một bên lạm dụng quyền định đoạt tài sản chung để xâm hại quyền và lợi ích của bên còn lại. Học thuyết này được thể hiện rõ trong các nghiên cứu về giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, chẳng hạn như bài viết của

Nguyễn Thị Hường (2021) trên Tạp chí Nhân lực khoa học xã hội và sách chuyên khảo của Nguyễn Thị Lan (2024) về chế định tài sản của vợ chồng, trong đó các tác giả chỉ ra rằng việc cho phép một bên tự ý định đoạt tài sản chung có thể làm suy yếu nghiêm trọng vị thế pháp lý của người phối ngẫu còn lại. Đây là cơ sở lý luận quan trọng để giải thích các quy định pháp luật yêu cầu sự đồng thuận của vợ chồng khi xác lập các giao dịch định đoạt tài sản chung có giá trị lớn.

Thứ tư, học thuyết lợi ích gia đình xuất phát từ quan niệm gia đình là một thiết chế xã hội cần được pháp luật bảo vệ, không thuần túy là tổng hòa lợi ích cá nhân của các thành viên. Quan điểm này được Roscoe Pound phân tích sớm trong bài viết "Individual Interests in Domestic Relations", đăng trên Michigan Law Review, Vol. 14 (1916), khi tác giả phân biệt giữa lợi ích cá nhân trong quan hệ gia đình và lợi ích xã hội gắn với việc duy trì gia đình như một thể chế xã hội. Dưới góc độ này, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không chỉ là vấn đề tự do định đoạt tài sản mà còn phải được đặt trong mối quan hệ với việc bảo vệ sự ổn định kinh tế và đời sống của gia đình.

Thứ năm, học thuyết bảo vệ người thứ ba ngay tình nhấn mạnh yêu cầu bảo đảm an toàn pháp lý cho giao lưu dân sự. Học thuyết này được phát triển mạnh trong pháp luật so sánh và pháp luật Liên minh châu Âu, đặc biệt thông qua công trình của Stefan Graf, "Third Party Relationship and the Protection of Third Parties in the EU Regulations on the Property Regimes of Couples", Nxb. Mohr Siebeck (2019) và bình luận của J.M. Carruthers trong sách "The EU Regulations on the Property Regimes of International Couples", Edward Elgar Publishing (2020). Theo học thuyết này, trong trường hợp người thứ ba không biết và không thể biết về các hạn chế nội bộ trong quan hệ tài sản chung của vợ chồng, pháp luật cần thiết lập cơ chế bảo vệ họ nhằm duy trì sự ổn định và an toàn của giao dịch dân sự.

Thứ sáu, học thuyết bảo vệ bên yếu thế trong quan hệ gia đình hướng đến việc bảo vệ những chủ thể có vị trí dễ bị tổn thương trong gia đình, như người vợ hoặc chồng không trực tiếp quản lý tài sản, người phụ thuộc hoặc con chưa thành niên. Học thuyết này được phản ánh rõ trong các nghiên cứu của pháp luật gia đình châu Âu, tiêu biểu là bài viết của Lucy-Ann Buckley, "Matrimonial Property and Irish Law: A Case for Community?", đăng trên Northern Ireland Legal Quarterly, Vol. 53, No. 1 (2002), trong đó tác giả chỉ ra rằng Tòa án có thể áp dụng các biện pháp bảo vệ khẩn cấp nhằm ngăn chặn việc một bên định đoạt tài sản gây phương hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên còn lại.

Nhìn chung, các học thuyết nêu trên đều giữ vai trò nền tảng trong việc luận giải hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, phản ánh sự đan xen giữa nguyên tắc tự do hợp đồng và yêu cầu bảo vệ các giá trị đặc thù của quan hệ hôn nhân và gia đình. Tuy nhiên, theo đánh giá của NCS, các học thuyết này mới chỉ được vận dụng rời rạc và gián tiếp trong các công trình nghiên cứu, chưa được hệ thống hóa thành một khung lý thuyết thống nhất để giải thích đầy đủ bản chất pháp lý, hiệu lực và hệ quả pháp lý của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Do đó, việc kế thừa và hệ thống hóa các học thuyết này theo hướng phù hợp với pháp luật Việt Nam là nội dung mà luận án tiếp tục triển khai.

2.1.2. Quan điểm về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Hiện nay, đã có một số lượng đáng kể các công trình nghiên cứu trong nước và nước ngoài đề cập đến các vấn đề pháp lý liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, giao dịch liên quan đến tài sản chung và các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản nói chung. Tuy nhiên, qua rà soát các công trình nghiên cứu đã được công bố, NCS nhận thấy rằng chưa có công trình nào tiếp cận hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng như một đối tượng nghiên cứu độc lập, với tư cách là một loại hợp đồng dân sự đặc thù chịu sự chi phối đồng thời của pháp luật hợp đồng và pháp luật hôn nhân và gia đình. Các quan điểm hiện có còn phân tán, chưa thống nhất và bộc lộ những hạn chế nhất định, cụ thể như sau:

Thứ nhất, nhóm công trình tiếp cận từ góc độ CĐTS của vợ chồng chủ yếu xem hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung như một hệ quả của việc thực hiện quyền định đoạt tài sản chung. Tiêu biểu cho cách tiếp cận này là luận án của Nguyễn Văn Cừ (2005) và Nguyễn Thị Lan (2023). Các tác giả đều thống nhất rằng tài sản chung của vợ chồng thuộc sở hữu chung hợp nhất và việc định đoạt phải xuất phát từ lợi ích chung của gia đình, đồng thời cần có sự thống nhất ý chí của cả hai vợ chồng. Tuy nhiên, các công trình này chưa đi sâu làm rõ bản chất pháp lý của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung, chưa phân tích hợp đồng dưới góc độ là một giao dịch dân sự cụ thể với các yếu tố cấu thành như đối tượng, hình thức, thời điểm có hiệu lực và hiệu lực đối kháng với người thứ ba.

Thứ hai, nhóm công trình tiếp cận từ góc độ pháp luật hợp đồng dân sự chủ yếu tập trung vào việc phân tích các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản nói chung như mua bán, tặng cho, trao đổi, vay tài sản. Các công trình chuyên khảo và bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015 đều làm rõ đặc điểm pháp lý của từng loại hợp đồng, thời điểm chuyển quyền sở hữu và điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Tuy nhiên, trong các nghiên cứu này, yếu tố "tài sản chung của vợ chồng" chưa được coi là một biến số pháp lý đặc thù, mà mới chỉ được xem như một dạng tài sản thông thường. Do đó, các vấn đề đặc thù như giới hạn tự do ý chí của một bên vợ hoặc chồng, yêu cầu về sự đồng thuận, hay mối quan hệ giữa hợp đồng và đăng ký quyền sở hữu trong bối cảnh tài sản chung chưa được làm rõ một cách đầy đủ.

Thứ ba, một số công trình nghiên cứu về giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng và bảo vệ người thứ ba ngay tình đã bước đầu đề cập đến hiệu lực của các hợp đồng chuyển quyền sở hữu do một bên vợ hoặc chồng xác lập. Các bài viết và luận án trong nhóm này chỉ ra sự căng thẳng giữa hai yêu cầu pháp lý: một mặt là bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người vợ hoặc chồng còn lại, mặt khác là bảo đảm an toàn pháp lý cho giao lưu dân sự và bảo vệ người thứ ba ngay tình. Tuy nhiên, các công trình này chủ yếu tiếp cận từ góc độ hiệu lực của giao dịch hoặc hậu quả pháp lý khi giao dịch vô hiệu, mà chưa xây dựng được một khung lý luận thống nhất để giải thích bản chất và vị trí pháp lý của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong hệ thống pháp luật dân sự.

Thứ tư, các nghiên cứu nước ngoài tuy có sự phân biệt khá rõ giữa thỏa thuận xác lập hoặc thay đổi CĐTS hôn nhân và các hợp đồng giữa hai vợ chồng hoặc giữa vợ chồng với người thứ ba liên quan đến tài sản chung, nhưng các quan điểm này được xây dựng trong bối cảnh pháp luật cụ thể của từng quốc gia. Do đó, không thể áp dụng trực tiếp vào pháp luật Việt Nam, mà chỉ có giá trị tham khảo trong việc nhận diện sự khác biệt về cấu trúc pháp lý của các loại giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng.

Từ việc rà soát các công trình nghiên cứu đã được công bố, có thể thấy rằng các quan điểm hiện nay về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vẫn còn mang tính phân tán và gián tiếp. Phần lớn các nghiên cứu mới chỉ tiếp cận hợp đồng này thông qua lăng kính của CĐTS của vợ chồng hoặc pháp luật hợp đồng nói chung, mà chưa làm rõ được bản chất pháp lý đặc thù của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng với tư cách là một giao dịch vừa mang tính tài sản, vừa chịu sự chi phối của các giá trị gia đình. Do đó, việc xây dựng một cách tiếp cận toàn diện và hệ thống về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng để đưa ra quan điểm về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là một khoảng trống nghiên cứu quan trọng, cần được NCS tiếp tục làm rõ trong luận án.

2.1.3. Các đặc trưng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Trên cơ sở rà soát hệ thống các luận án, sách chuyên khảo, giáo trình và bài báo khoa học trong nước và nước ngoài liên quan đến CĐTS của vợ chồng và pháp luật hợp đồng, có thể nhận thấy rằng hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là một loại hợp đồng có những đặc trưng pháp lý riêng, được hình thành từ sự giao thoa giữa pháp luật dân sự và pháp luật hôn nhân và gia đình, bao gồm:

Thứ nhất, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chịu sự điều chỉnh đồng thời của pháp luật dân sự và pháp luật hôn nhân và gia đình.

Qua các công trình nghiên cứu về CĐTS của vợ chồng, có thể thấy rằng việc xác lập, thực hiện và đánh giá hiệu lực của các giao dịch liên quan đến tài sản chung không thể chỉ dựa vào các quy định chung của pháp luật hợp đồng. Luận án của Nguyễn Văn Cừ (2005) đã chỉ ra rằng CĐTS của vợ chồng là tổng hợp các quy phạm điều chỉnh căn cứ xác lập, quyền và nghĩa vụ của vợ chồng đối với tài sản, cũng như nguyên tắc định đoạt tài sản chung. Trên nền tảng đó, các giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản chung – dù mang hình thức mua bán, tặng cho, trao đổi hay vay – đều phải được đặt trong mối quan hệ với các quy định đặc thù của Luật Hôn nhân và gia đình.

Các nghiên cứu sau này, đặc biệt là luận án của Nguyễn Thị Lan (2023), tiếp tục khẳng định rằng hiệu lực của các giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng chỉ có thể được xác định đúng khi đồng thời xét đến quy định của Bộ luật Dân sự và các nguyên tắc của CĐTS vợ chồng. Đây là đặc trưng cơ bản phân biệt hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản thông thường.

Thứ hai, ý chí giao kết hợp đồng mang tính liên chủ thể giữa vợ và chồng, không thuần túy là ý chí cá nhân

Một điểm thống nhất trong các công trình nghiên cứu là hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không thể được nhìn nhận như kết quả của ý chí đơn lẻ của một chủ thể. Trong luận án của Lê Thị Giang (2019) về hợp đồng tặng cho tài sản, khi phân tích các trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung, tác giả nhấn mạnh rằng việc định đoạt tài sản chung chỉ hợp pháp khi có sự đồng ý của tất cả các đồng chủ sở hữu. Luận điểm này được kế thừa và phát triển trong các nghiên cứu về giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, đặc biệt trong các bài viết của Nguyễn Thị Hường (2021).

Ngay cả trong trường hợp pháp luật cho phép một bên vợ hoặc chồng trực tiếp xác lập giao dịch với người thứ ba, các công trình đều cho thấy đó chỉ là sự thừa nhận mang tính kỹ thuật pháp lý nhằm bảo đảm an toàn giao dịch, chứ không làm mất đi bản

chất "ý chí chung" của vợ chồng đối với tài sản chung. Do đó, tính chất liên chủ thể trong ý chí giao kết là một đặc trưng nổi bật của loại hợp đồng này.

Thứ ba, đối tượng của hợp đồng gắn với tính phức tạp của tài sản chung và chế độ sở hữu của vợ chồng

Các công trình nghiên cứu về hợp đồng chuyển quyền sở hữu đều thống nhất rằng đối tượng của hợp đồng là tài sản hoặc quyền tài sản. Tuy nhiên, khi đối tượng đó là tài sản chung của vợ chồng, tính chất pháp lý của đối tượng trở nên phức tạp hơn. Luận án của Nguyễn Văn Hiến (2017) khi nghiên cứu chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã chỉ ra rằng quyền sử dụng đất là một loại quyền tài sản đặc biệt, việc chuyển giao không chỉ phụ thuộc vào hợp đồng mà còn gắn với đăng ký quyền.

Trong bối cảnh tài sản chung của vợ chồng, các nghiên cứu của Lê Thị Giang (2019) và Nguyễn Minh Oanh (2018) cho thấy việc xác định đối tượng hợp đồng không thể tách rời việc xác định đó là tài sản chung theo luật định hay theo thỏa thuận, là tài sản phải đăng ký hay không phải đăng ký, và thuộc phạm vi định đoạt nào của vợ chồng. Chính sự đan xen này làm cho hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có đối tượng pháp lý phức tạp hơn đáng kể so với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản riêng.

Thứ tư, hình thức của hợp đồng thường bị ràng buộc chặt chẽ hơn so với hợp đồng dân sự thông thường.

Một đặc trưng nổi bật được nhiều công trình chỉ ra là yêu cầu nghiêm ngặt về hình thức của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, đặc biệt đối với bất động sản và tài sản phải đăng ký quyền sở hữu. Luận án của Hà Hải (2023) đã chỉ ra sự thiếu thống nhất giữa các đạo luật chuyên ngành về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, qua đó cho thấy hình thức và thủ tục không chỉ là điều kiện kỹ thuật mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu lực của hợp đồng.

Bên cạnh đó, các bình luận khoa học về Bộ luật Dân sự năm 2015 của Nguyễn Minh Tuấn (2016) và Nguyễn Văn Cừ – Trần Thị Huệ (2017) đều nhấn mạnh rằng đối với các hợp đồng phải công chứng, chứng thực hoặc đăng ký, thời điểm hoàn thành các thủ tục này có ý nghĩa quyết định đối với hiệu lực pháp lý của hợp đồng. Khi tài sản là tài sản chung của vợ chồng, yêu cầu này càng trở nên nghiêm ngặt nhằm bảo vệ quyền và lợi ích của người phối ngẫu còn lại.

Thứ năm, hiệu lực của hợp đồng gắn liền với cơ chế bảo vệ quyền và lợi ích của vợ, chồng và người thứ ba ngay tình.

Qua các công trình nghiên cứu, có thể thấy hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng luôn đặt ra bài toán cân bằng giữa bảo vệ quyền và lợi ích của vợ, chồng và bảo đảm an toàn cho giao lưu dân sự. Bài viết của Nguyễn Thị Lê Huyền và Đỗ Thị Quỳnh Trang (2023) đã phân tích sâu cơ chế bảo vệ người thứ ba ngay tình trong các giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, cho thấy pháp luật không tuyệt đối ưu tiên bảo vệ nội bộ gia đình nếu điều đó làm phương hại nghiêm trọng đến sự ổn định của giao dịch dân sự.

Ở chiều ngược lại, các nghiên cứu của Nguyễn Thị Lan (2024) và Dương Quỳnh Hoa (2023) lại nhấn mạnh rằng việc bảo vệ người thứ ba không thể làm mất đi ý nghĩa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng trong quan hệ hôn nhân. Chính sự tồn tại song song của hai cơ chế bảo vệ này tạo nên một đặc trưng riêng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

Thứ sáu, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có nguy cơ tranh chấp cao trong thực tiễn áp dụng.

Các công trình nghiên cứu thực tiễn đều cho thấy phần lớn các tranh chấp về tài sản giữa vợ chồng hoặc giữa vợ chồng với người thứ ba đều phát sinh từ các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung. Những tranh chấp này thường xoay quanh việc xác định tài sản chung – tài sản riêng, phạm vi đại diện, sự tồn tại của sự đồng ý của vợ chồng và hiệu lực của hợp đồng khi vi phạm điều kiện hình thức.

Các phân tích trong các bài báo của Nguyễn Thị Hường (2021), Phạm Văn Tuyết (2023) và các bình luận khoa học về Bộ luật Dân sự cho thấy đây là loại hợp đồng tiềm ẩn rủi ro pháp lý cao, đòi hỏi pháp luật và thực tiễn áp dụng phải có cách tiếp cận thận trọng và cân bằng lợi ích.

2.2. Kết quả nghiên cứu về thực trạng quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

2.2.1. Kết quả nghiên cứu về năng lực chủ thể của vợ chồng trong việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung

Trên cơ sở rà soát hệ thống các luận án, sách chuyên khảo, giáo trình và bài báo khoa học trong nước liên quan đến CĐTS của vợ chồng và pháp luật hợp đồng, có thể nhận thấy rằng năng lực chủ thể của vợ chồng trong việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung là một nội dung đã được đề cập tương đối rộng rãi, song chủ yếu dưới dạng lồng ghép trong nghiên cứu về CĐTS của vợ chồng hoặc hiệu lực giao dịch dân sự, chưa được tiếp cận như một vấn đề nghiên cứu độc lập gắn trực tiếp với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung.

Thứ nhất, các công trình nghiên cứu thống nhất tiếp cận năng lực chủ thể của vợ chồng trên cơ sở sự kết hợp giữa năng lực hành vi dân sự theo BLDS và quyền định đoạt tài sản chung theo Luật HN&GĐ

Trong luận án của Nguyễn Văn Cừ (2005), năng lực của vợ chồng trong quan hệ tài sản được tiếp cận thông qua việc phân tích CĐTS của vợ chồng như một tổng thể các quy phạm điều chỉnh quyền và nghĩa vụ của vợ chồng đối với tài sản chung, trong đó quyền định đoạt tài sản chung không phải là quyền cá nhân thuần túy mà gắn liền với tư cách đồng chủ thể của quan hệ hôn nhân. Cách tiếp cận này được nhiều nghiên cứu sau đó kế thừa, khi cho rằng việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung không thể chỉ căn cứ vào năng lực hành vi dân sự của từng cá nhân vợ hoặc chồng, mà còn phải xét đến thẩm quyền định đoạt tài sản chung do pháp luật hôn nhân và gia đình quy định.

Thứ hai, năng lực chủ thể của vợ chồng thường được các công trình nghiên cứu gắn với yêu cầu về sự đồng ý của cả hai vợ chồng khi xác lập giao dịch liên quan đến tài sản chung.

Luận án của Lê Thị Giang (2019) khi nghiên cứu hợp đồng tặng cho tài sản đã nhấn mạnh rằng, trong trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung, việc định đoạt tài sản chỉ hợp pháp khi có sự đồng ý của tất cả các đồng chủ sở hữu. Quan điểm này được vận dụng trực tiếp vào bối cảnh tài sản chung của vợ chồng trong các bài viết của Nguyễn Thị Hường (2021), theo đó sự thiếu vắng ý chí của một bên vợ hoặc chồng trong giao dịch có thể làm phát sinh tranh chấp về hiệu lực hợp đồng. Qua đó, năng lực chủ thể của vợ chồng không chỉ được hiểu là khả năng nhận thức và làm chủ hành vi, mà còn bao hàm khả năng tham gia giao kết với tư cách đồng chủ thể của quan hệ tài sản chung.

Thứ ba, một số công trình nghiên cứu đã làm rõ mối quan hệ giữa năng lực chủ thể và đại diện trong việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung.

Các nghiên cứu về sở hữu chung và giao dịch dân sự đều cho rằng, trong trường hợp một bên vợ hoặc chồng trực tiếp đứng ra xác lập hợp đồng với người thứ ba, cần phân biệt rõ giữa việc xác lập giao dịch trên cơ sở đại diện hợp pháp và việc tự ý định đoạt vượt quá thẩm quyền. Sách của Nguyễn Minh Oanh (2018) và các bình luận khoa học về BLDS đều chỉ ra rằng vi phạm quy định về đại diện trong định đoạt tài sản chung có thể dẫn đến hậu quả pháp lý bất lợi đối với hợp đồng. Cách tiếp cận này cho thấy năng lực chủ thể trong trường hợp vợ chồng không thể tách rời khỏi kỹ thuật pháp lý về đại diện và phạm vi đại diện.

Thứ tư, năng lực chủ thể của vợ chồng còn được các công trình nghiên cứu đặt trong mối quan hệ với cơ chế bảo vệ người thứ ba ngay tình.

Một số bài viết và luận án gần đây, tiêu biểu là nghiên cứu của Nguyễn Thị Lê Huyền và Đỗ Thị Quỳnh Trang (2023), đã phân tích sâu mối quan hệ giữa việc hạn chế quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng và yêu cầu bảo đảm an toàn pháp lý cho giao lưu dân sự. Theo đó, trong một số trường hợp pháp luật cho phép suy đoán về quyền xác lập giao dịch của một bên vợ hoặc chồng nhằm bảo vệ người thứ ba ngay tình, dù ý chí của bên còn lại không được thể hiện một cách rõ ràng. Điều này cho thấy năng lực chủ thể của vợ chồng trong giao dịch không chỉ được đánh giá trong quan hệ nội bộ hôn nhân, mà còn phải đặt trong bối cảnh quan hệ với người thứ ba.

Thứ năm, các công trình nghiên cứu thực tiễn đều chỉ ra rằng tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng thường bắt nguồn từ việc xác định không đúng năng lực chủ thể và quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng.

Các bài viết của Nguyễn Thị Hường (2021) và Phạm Văn Tuyết (2023) cho thấy phần lớn các tranh chấp về hiệu lực hợp đồng đều xoay quanh việc một bên vợ hoặc chồng xác lập giao dịch khi không có hoặc không chứng minh được sự đồng ý của bên còn lại, từ đó làm phát sinh yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Thực tiễn này phản ánh rõ vai trò trung tâm của vấn đề năng lực chủ thể trong việc bảo đảm hiệu lực và ổn định của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

Bên cạnh đó, qua rà soát các công trình nghiên cứu đã công bố, có thể nhận thấy rằng hầu hết các tài liệu chưa tiếp cận một cách trực diện và hệ thống đối với năng lực pháp luật của vợ chồng trong việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung. Các luận án và bài viết chủ yếu tập trung phân tích năng lực hành vi dân sự, thẩm quyền định đoạt hoặc yêu cầu về sự đồng ý của vợ chồng như những điều kiện bảo đảm hiệu lực của giao dịch, trong khi năng lực pháp luật của chủ thể – với tư cách là khả năng pháp lý được pháp luật thừa nhận để trở thành chủ thể của quan hệ hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung – hầu như không được tách ra để luận giải như một nội dung độc lập. Ngay cả trong các công trình nghiên cứu có tính nền tảng về CĐTS của vợ chồng, năng lực pháp luật của vợ và chồng thường được mặc nhiên thừa nhận thông qua tư cách chủ thể của quan hệ hôn nhân, mà chưa được đặt trong mối liên hệ trực tiếp với phạm vi xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung. Khoảng trống này dẫn đến việc ranh giới giữa năng lực pháp luật và năng lực hành vi trong giao dịch tài sản chung của vợ chồng chưa được làm rõ, đặc biệt trong các trường hợp hạn chế năng lực hành vi dân sự, mất năng lực hành vi dân sự hoặc có quan hệ đại diện giữa vợ và chồng, hay bảo vệ bên yếu thế và người thứ ba ngay tình

Từ các kết quả nghiên cứu trên có thể thấy, mặc dù năng lực chủ thể của vợ chồng trong việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung đã được đề cập trong nhiều công trình, nhưng cách tiếp cận còn phân tán và chủ yếu phục vụ cho các mục tiêu nghiên cứu khác nhau. Do đó, việc hệ thống hóa và làm rõ nội hàm pháp lý của năng lực chủ thể trong bối cảnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vẫn là một yêu cầu có ý nghĩa cả về lý luận và thực tiễn, cần tiếp tục được nghiên cứu sâu trong luận án.

2.2.2. Kết quả nghiên cứu về cách thức xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Trên cơ sở rà soát hệ thống các luận án, sách chuyên khảo, giáo trình và bài báo khoa học trong nước liên quan đến CĐTS của vợ chồng và pháp luật hợp đồng, có thể nhận thấy rằng cách thức xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chủ yếu được các công trình tiếp cận theo hai hướng cơ bản: (i) vợ chồng cùng nhau xác lập hợp đồng và (ii) một bên vợ hoặc chồng xác lập hợp đồng với người thứ ba. Tuy nhiên, các hướng tiếp cận này phần lớn được trình bày phân tán trong nghiên cứu về CĐTS của vợ chồng, hiệu lực giao dịch dân sự hoặc bảo vệ người thứ ba, chưa hình thành một khuôn khổ lý luận thống nhất.

Thứ nhất, về cách thức vợ chồng cùng nhau xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung, các công trình nghiên cứu nhìn chung thống nhất rằng đây là cách thức xác lập mang tính chuẩn mực đối với giao dịch định đoạt tài sản chung. Trong luận án của Nguyễn Văn Cừ (2005), việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng được đặt trên nền tảng nguyên tắc bình đẳng và đồng chủ sở hữu, theo đó các giao dịch liên quan đến tài sản chung phải phản ánh ý chí chung của cả hai vợ chồng. Quan điểm này tiếp tục được khẳng định trong các nghiên cứu của Nguyễn Thị Lan (2023) khi phân tích CĐTS của vợ chồng theo pháp luật Việt Nam hiện hành.

Các nghiên cứu về hợp đồng cụ thể, như luận án của Lê Thị Giang (2019) về hợp đồng tặng cho tài sản và các bài viết của Nguyễn Thị Hường (2021), đều cho rằng việc vợ chồng cùng ký kết hợp đồng là cách thức trực tiếp và rõ ràng nhất để thể hiện ý chí chung, đồng thời hạn chế rủi ro tranh chấp về hiệu lực hợp đồng. Qua đó, các công trình này đều coi việc vợ chồng cùng nhau xác lập hợp đồng là biểu hiện đầy đủ nhất của năng lực chủ thể trong quan hệ tài sản chung, phù hợp với bản chất sở hữu chung và mục tiêu bảo vệ quyền, lợi ích của mỗi bên trong quan hệ hôn nhân.

Thứ hai, về cách thức một bên vợ hoặc chồng xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung, các công trình nghiên cứu tiếp cận vấn đề này một cách thận trọng và thường đặt trong mối liên hệ với các cơ chế ngoại lệ nhằm bảo đảm an toàn giao dịch. Trong các nghiên cứu về giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung, nhiều tác giả cho rằng pháp luật không tuyệt đối yêu cầu sự tham gia trực tiếp của cả hai vợ chồng trong mọi trường hợp xác lập hợp đồng, mà cho phép một bên vợ hoặc chồng xác lập giao dịch với người thứ ba trong một số tình huống nhất định.

Các bài viết của Nguyễn Thị Hường (2021) và Nguyễn Thị Lê Huyền & Đỗ Thị Quỳnh Trang (2023) đã phân tích rõ cơ sở pháp lý của việc một bên vợ hoặc chồng xác lập hợp đồng, đặc biệt trong trường hợp giao dịch nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình hoặc khi pháp luật cho phép suy đoán về thẩm quyền xác lập giao dịch nhằm bảo vệ người thứ ba ngay tình. Theo các tác giả này, việc cho phép một bên vợ hoặc chồng xác lập hợp đồng không làm thay đổi bản chất tài sản chung, mà chỉ là kỹ thuật

pháp lý nhằm dung hòa giữa bảo vệ quan hệ hôn nhân và bảo đảm sự ổn định của giao lưu dân sự.

Tuy nhiên, các công trình cũng đồng thời chỉ ra rằng cách thức xác lập hợp đồng do một bên vợ hoặc chồng thực hiện tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý. Luận án của Nguyễn Thị Lan (2024) và các phân tích của Dương Quỳnh Hoa (2023) cho thấy phần lớn các tranh chấp phát sinh từ việc một bên tự ý định đoạt tài sản chung khi không có hoặc không chứng minh được sự đồng ý của bên còn lại. Trong các trường hợp này, hợp đồng có thể bị tuyên vô hiệu hoặc chỉ được công nhận hiệu lực trong phạm vi nhất định nhằm bảo vệ người thứ ba ngay tình.

Thứ ba, qua tổng hợp các công trình nghiên cứu, có thể nhận thấy một đặc điểm chung là cách thức xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng luôn được đặt trong trạng thái "cân bằng" giữa hai yêu cầu đối lập: một mặt là bảo đảm sự tham gia và quyền quyết định của cả hai vợ chồng đối với tài sản chung; mặt khác là bảo đảm an toàn pháp lý cho giao lưu dân sự và quyền lợi của người thứ ba. Các công trình đã làm rõ từng khía cạnh riêng lẻ của sự cân bằng này, nhưng chưa xây dựng được một mô hình lý luận thống nhất để giải thích mối quan hệ giữa hai cách thức xác lập hợp đồng nêu trên.

Từ kết quả rà soát có thể thấy rằng, mặc dù vấn đề vợ chồng cùng nhau xác lập hợp đồng và một bên vợ hoặc chồng xác lập hợp đồng đã được đề cập trong nhiều công trình nghiên cứu, song cách tiếp cận còn phân tán, thiếu hệ thống và chủ yếu phục vụ cho các mục tiêu nghiên cứu khác nhau. Do đó, việc tiếp tục nghiên cứu một cách toàn diện về cách thức xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, trên cơ sở làm rõ ranh giới, điều kiện và hệ quả pháp lý của từng cách thức xác lập, vẫn là yêu cầu có ý nghĩa lý luận và thực tiễn quan trọng trong luận án.

2.2.3. Kết quả nghiên cứu về nội dung của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Có thể thấy rằng các công trình nghiên cứu tuy không trực tiếp xây dựng nội dung riêng cho hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, nhưng đã làm rõ nhiều yếu tố cấu thành nội dung hợp đồng có ý nghĩa nền tảng để nhận diện đặc thù của loại hợp đồng này.

Trước hết, các nghiên cứu về pháp luật hợp đồng đều thống nhất rằng nội dung của hợp đồng là tổng hợp các điều khoản do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định, nhằm xác lập quyền và nghĩa vụ dân sự cụ thể giữa các chủ thể. Theo phân tích trong các sách bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015 của Nguyễn Minh Tuấn (2016) và Nguyễn Văn Cừ – Trần Thị Huệ (2017), nội dung hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản phải thể hiện rõ các yếu tố cốt lõi như: đối tượng của hợp đồng, quyền và nghĩa vụ chuyển giao tài sản, nghĩa vụ thanh toán hoặc hoàn trả (nếu có), cũng như thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với tài sản… Các yếu tố này tạo nên "bản chất pháp lý bất biến" của các hợp đồng chuyển quyền sở hữu như mua bán, tặng cho, trao đổi và vay tài sản.

Tuy nhiên, khi đối tượng của hợp đồng là tài sản chung của vợ chồng, các công trình nghiên cứu đã chỉ ra rằng nội dung hợp đồng không thể được xác định thuần túy theo logic của pháp luật hợp đồng, mà phải được đặt trong mối quan hệ với chế độ sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng. Luận án của Nguyễn Văn Cừ (2005) khẳng định rằng đối với tài sản chung, vợ chồng có quyền và nghĩa vụ bình đẳng trong việc chiếm hữu, sử dụng và định đoạt, và mọi giao dịch liên quan đến tài sản chung đều phải hướng tới

lợi ích chung của gia đình. Trên cơ sở đó, nội dung của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không chỉ bao gồm các điều khoản về chuyển giao tài sản và quyền sở hữu, mà còn phải phản ánh sự thống nhất ý chí của vợ chồng trong việc định đoạt khối tài sản chung.

Các nghiên cứu chuyên sâu về từng loại hợp đồng cụ thể cho thấy sự khác biệt rõ nét trong cấu trúc nội dung hợp đồng khi tài sản chuyển quyền là tài sản chung của vợ chồng. Trong luận án của Lê Thị Giang (2019) về hợp đồng tặng cho tài sản, tác giả phân tích rằng đối với tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất, nội dung hợp đồng tặng cho chỉ hợp pháp khi thể hiện sự đồng ý của tất cả các đồng chủ sở hữu. Theo đó, điều khoản về chủ thể định đoạt và phạm vi quyền định đoạt trở thành một bộ phận không thể thiếu trong nội dung hợp đồng, đặc biệt đối với các tài sản phải đăng ký quyền sở hữu như quyền sử dụng đất, nhà ở, ô tô, xe máy. Nhận định này cho thấy nội dung hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng luôn gắn với việc xác định rõ tư cách chủ thể định đoạt và cơ sở pháp lý của sự đồng thuận.

Ở góc độ nghiên cứu về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, luận án của Nguyễn Văn Hiến (2017) làm rõ rằng đối tượng của hợp đồng không phải là đất với tư cách vật chất mà là quyền sử dụng đất – một loại quyền tài sản đặc biệt, và việc chuyển quyền chỉ hoàn tất khi đáp ứng đồng thời các điều kiện về hợp đồng và đăng ký. Khi quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng, nội dung hợp đồng chuyển nhượng không chỉ cần xác định rõ quyền được chuyển giao, mà còn phải thể hiện căn cứ xác lập quyền định đoạt của vợ chồng đối với quyền tài sản đó. Điều này cho thấy nội dung hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng thường có cấu trúc phức tạp hơn so với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản riêng.

Bên cạnh đó, các nghiên cứu về hiệu lực và hình thức hợp đồng cũng gián tiếp làm rõ những yêu cầu đặc thù đối với nội dung hợp đồng khi liên quan đến tài sản chung của vợ chồng. Luận án của Hà Hải (2023) và các bình luận khoa học về Bộ luật Dân sự năm 2015 đều cho thấy sự gắn bó chặt chẽ giữa nội dung hợp đồng với điều kiện hình thức và thời điểm có hiệu lực, đặc biệt trong các hợp đồng chuyển quyền sở hữu bất động sản. Khi tài sản là tài sản chung của vợ chồng, các điều khoản về công chứng, chứng thực, đăng ký và thời điểm chuyển quyền sở hữu không chỉ có ý nghĩa kỹ thuật, mà còn là công cụ pháp lý nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người phối ngẫu còn lại.

Một hướng tiếp cận khác trong các công trình nghiên cứu là đặt nội dung hợp đồng trong mối quan hệ với cơ chế bảo vệ người thứ ba ngay tình. Các bài viết của Nguyễn Thị Hường (2021), Nguyễn Thị Lê Huyền và Đỗ Thị Quỳnh Trang (2023) chỉ ra rằng trong nhiều trường hợp, pháp luật cho phép nội dung hợp đồng do một bên vợ hoặc chồng xác lập với người thứ ba vẫn được công nhận hiệu lực, nếu người thứ ba đáp ứng điều kiện ngay tình theo quy định của BLDS và Luật HN&GĐ. Điều này cho thấy nội dung hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không chỉ phản ánh ý chí nội bộ của vợ chồng, mà còn chịu sự chi phối bởi các quy định mang tính cân bằng lợi ích giữa gia đình và giao lưu dân sự.

Từ việc tổng hợp các kết quả nghiên cứu nêu trên có thể khẳng định rằng, mặc dù chưa có công trình nào xây dựng một cách hệ thống nội dung riêng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, nhưng các nghiên cứu hiện có đã làm rõ những thành tố cốt lõi của nội dung hợp đồng này. Theo đó, nội dung hợp đồng không chỉ bao gồm các điều khoản truyền thống của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản,

mà còn phải thể hiện rõ đặc thù của tài sản chung của vợ chồng, sự thống nhất ý chí trong định đoạt tài sản chung, cũng như các cơ chế bảo vệ quyền và lợi ích của vợ, chồng và người thứ ba ngay tình. Đây chính là cơ sở lý luận quan trọng để luận án tiếp tục phân tích nội dung hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong pháp luật Việt Nam hiện hành.

2.2.4. Kết quả nghiên cứu về hình thức của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Hình thức của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là một nội dung chưa được công trình nghiên cứu nào chỉ ra cụ thể. Nhưng hình thức của hợp đồng nói chung là một nội dung được các công trình nghiên cứu tiếp cận tương đối đa chiều. Qua đó, có thể luận giải hình thức của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chủ yếu dưới góc độ pháp luật hợp đồng mà chưa được luận giải như một đặc trưng độc lập gắn với bản chất sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng.

Thứ nhất, các công trình nghiên cứu đều thống nhất rằng hình thức của hợp đồng nói chung, về nguyên tắc, chịu sự điều chỉnh của các quy định chung của pháp luật dân sự về hợp đồng. Trong các sách bình luận khoa học về Bộ luật Dân sự năm 2015, đặc biệt là công trình của Nguyễn Minh Tuấn (2016) và Nguyễn Văn Cừ – Trần Thị Huệ (2017), hình thức hợp đồng được xác định là một trong bốn điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, bên cạnh điều kiện về chủ thể, ý chí và mục đích, nội dung. Theo đó, hợp đồng có thể được xác lập bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể; tuy nhiên, đối với các trường hợp pháp luật quy định bắt buộc về hình thức thì việc không tuân thủ sẽ dẫn đến nguy cơ hợp đồng bị vô hiệu, trừ các trường hợp được công nhận hiệu lực theo Điều 129 BLDS năm 2015. Cách tiếp cận này đặt nền tảng chung cho việc xác định hình thức của các hợp đồng chuyển quyền sở hữu, bao gồm cả các hợp đồng liên quan đến tài sản chung của vợ chồng.

Thứ hai, các nghiên cứu chuyên sâu về một số loại hợp đồng thuộc nhóm hợp đồng chuyển quyền sở hữu đối với những loại tài sản đặc thù cho thấy hình thức của hợp đồng có mối liên hệ chặt chẽ với tính chất pháp lý của đối tượng hợp đồng. Chẳng hạn, Luận án của Nguyễn Văn Hiến (2017) về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã làm rõ rằng đối với các quyền tài sản phải đăng ký, hợp đồng chuyển quyền không chỉ đòi hỏi hình thức văn bản mà còn phải gắn với thủ tục đăng ký thì mới làm phát sinh hiệu lực chuyển quyền đối kháng với người thứ ba. Tương tự, trong luận án của Hà Hải (2023), hình thức hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được phân tích như một yếu tố có thể quyết định hiệu lực của hợp đồng, đặc biệt trong bối cảnh tồn tại sự thiếu thống nhất giữa các luật chuyên ngành về yêu cầu công chứng, chứng thực và thời điểm phát sinh hiệu lực. Những kết quả nghiên cứu này có ý nghĩa tham chiếu trực tiếp khi tài sản chuyển quyền là tài sản chung của vợ chồng, bởi phần lớn các tranh chấp thực tiễn phát sinh từ các hợp đồng liên quan đến bất động sản và tài sản phải đăng ký quyền sở hữu.

Thứ ba, các công trình nghiên cứu về CĐTS của vợ chồng cho thấy hình thức của một số loại hợp đồng thuộc nhóm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung còn là công cụ bảo vệ quyền và lợi ích của người phối ngẫu còn lại. Ví dụ, Luận án của Lê Thị Giang (2019) khi phân tích hợp đồng tặng cho tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất đã nhấn mạnh rằng việc yêu cầu hình thức văn bản, công chứng, chứng thực đối với các giao dịch định đoạt tài sản chung là cơ sở để kiểm soát sự tồn tại của sự đồng ý của tất cả các đồng chủ sở hữu. Các lập luận tương tự cũng được tìm thấy trong các bài viết của Nguyễn Thị Hường (2021) và trong sách chuyên khảo của Nguyễn Thị Lan (2024), khi

các tác giả cho rằng việc nới lỏng yêu cầu về hình thức đối với giao dịch tài sản chung của vợ chồng có thể dẫn đến việc hợp pháp hóa các giao dịch do một bên tự ý xác lập, làm suy yếu nghiêm trọng cơ chế bảo vệ nội bộ gia đình.

Thứ tư, mặc dù nhiều công trình đề cập đến hình thức của giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, song có thể nhận thấy rằng các nghiên cứu hiện có chưa tiếp cận hình thức hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng như một đặc trưng riêng gắn liền với bản chất sở hữu chung hợp nhất của vợ chồng. Phần lớn các công trình vẫn xuất phát từ logic chung của pháp luật hợp đồng, trong khi chưa làm rõ mối quan hệ nội tại giữa hình thức hợp đồng, yêu cầu về sự đồng thuận của vợ chồng và hệ quả pháp lý khi một bên vợ hoặc chồng xác lập giao dịch mà không đáp ứng đầy đủ yêu cầu hình thức. Khoảng trống này cho thấy cần có một cách tiếp cận chuyên biệt hơn trong việc nghiên cứu hình thức của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, coi đây không chỉ là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, mà còn là cơ chế pháp lý trung tâm nhằm cân bằng giữa tự do hợp đồng, bảo vệ quyền và lợi ích của vợ chồng và bảo đảm an toàn cho giao lưu dân sự.

2.2.5. Kết quả nghiên cứu về hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chưa được đề cập trong các công trình nghiên cứu nhưng hiệu lực của hợp đồng nói chung đã được đề cập dưới nhiều góc độ khác nhau, song chủ yếu mang tính gián tiếp, phân tán và chưa được nghiên cứu thành một công trình cụ thể và toàn diện.

Trước hết, các sách chuyên khảo của Lê Minh Hùng (2015), Lê Kim Giang (2011) và các công trình bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015 do Ngô Hoàng Oanh (2016), Nguyễn Minh Tuấn (2016), Nguyễn Văn Cừ – Trần Thị Huệ (2017) chủ biên đều thống nhất rằng hiệu lực của hợp đồng được xác định dựa trên các điều kiện cơ bản về chủ thể, ý chí, mục đích, nội dung và hình thức theo quy định của pháp luật. Trên cơ sở đó, các tác giả cũng chỉ ra sự phân biệt giữa hiệu lực của hợp đồng và hiệu lực chuyển quyền sở hữu, đặc biệt trong các trường hợp hợp đồng phải tuân thủ yêu cầu về công chứng, chứng thực hoặc đăng ký.

Tuy nhiên, cách tiếp cận này chủ yếu xuất phát từ logic của pháp luật dân sự thuần túy, coi hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các chủ thể độc lập, bình đẳng, mà chưa làm rõ những điều kiện có hiệu lực mang tính đặc thù của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, nhất là các điều kiện gắn với địa vị pháp lý của vợ chồng trong chế độ sở hữu chung hợp nhất.

Bên cạnh đó, các công trình nghiên cứu về CĐTS của vợ chồng, tiêu biểu là luận án của Nguyễn Văn Cừ (2005) và các nghiên cứu của Nguyễn Thị Lan (2023, 2024), đã cung cấp cơ sở quan trọng để nhận diện những yếu tố đặc thù chi phối hiệu lực của các giao dịch liên quan đến tài sản chung. Các nghiên cứu này thống nhất rằng việc chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản chung phải dựa trên lợi ích chung của gia đình và ý chí thống nhất của vợ chồng. Tuy nhiên, các công trình chủ yếu dừng lại ở việc phân tích nguyên tắc định đoạt tài sản chung và hệ quả pháp lý của hành vi vi phạm nghĩa vụ tài sản giữa vợ chồng, mà chưa phát triển thành một khuôn khổ phân tích đầy đủ về các điều kiện có hiệu lực riêng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong mối quan hệ với pháp luật hợp đồng.

Một số luận án và bài viết chuyên sâu về từng loại hợp đồng chuyển quyền sở hữu cụ thể như chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Nguyễn Văn Hiến, 2017), hợp đồng

tặng cho tài sản (Lê Thị Giang, 2019), hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (Hà Hải, 2023) đã góp phần làm rõ thời điểm có hiệu lực của hợp đồng trong mối quan hệ với hình thức và thủ tục đăng ký. Các công trình này chỉ ra rằng trong nhiều trường hợp, hợp đồng dù đã được giao kết hợp lệ về mặt ý chí vẫn chưa phát sinh hiệu lực pháp lý đầy đủ hoặc chưa có hiệu lực đối kháng với người thứ ba nếu chưa hoàn thành các yêu cầu về hình thức và đăng ký. Đối với các tài sản phổ biến trong khối tài sản chung của vợ chồng như quyền sử dụng đất, nhà ở, việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng càng trở nên phức tạp do sự giao thoa giữa pháp luật dân sự, pháp luật đất đai, pháp luật nhà ở và pháp luật hôn nhân và gia đình. Tuy nhiên, các nghiên cứu này chủ yếu tiếp cận thời điểm có hiệu lực từ góc độ đối tượng và thủ tục, mà chưa đặt trọng tâm vào ảnh hưởng của quan hệ hôn nhân và CĐTS vợ chồng đối với hiệu lực của hợp đồng.

Ở một hướng tiếp cận khác, các bài viết nghiên cứu về giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng và bảo vệ người thứ ba ngay tình (Nguyễn Thị Hường, 2021; Nguyễn Thị Lê Huyền & Đỗ Thị Quỳnh Trang, 2023; Nguyễn Thị Lan, 2024) đã đề cập đến vấn đề vô hiệu hoặc bị hạn chế hiệu lực của hợp đồng trong những trường hợp thiếu sự đồng ý của một bên vợ hoặc chồng. Các tác giả cho rằng pháp luật hiện hành thừa nhận một số cơ chế suy đoán về quyền định đoạt nhằm bảo vệ người thứ ba ngay tình, qua đó làm phát sinh hiệu lực của giao dịch trong quan hệ đối ngoại, dù giao dịch đó có thể phát sinh tranh chấp hoặc bị xem xét vô hiệu trong quan hệ nội bộ giữa vợ chồng. Cách tiếp cận này cho thấy việc xác định hợp đồng vô hiệu không còn là vấn đề thuần túy của pháp luật hợp đồng, mà gắn chặt với yêu cầu cân bằng giữa bảo vệ gia đình và bảo đảm an toàn pháp lý cho giao lưu dân sự.

Từ việc tổng hợp các công trình nghiên cứu nêu trên có thể thấy rằng, mặc dù hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng đã được đề cập qua nhiều lát cắt khác nhau, song chưa có công trình nào nghiên cứu một cách trực diện, hệ thống và toàn diện các nội dung cấu thành hiệu lực của loại hợp đồng này, bao gồm: (i) các điều kiện có hiệu lực mang tính đặc thù xuất phát từ CĐTS chung của vợ chồng; (ii) thời điểm có hiệu lực của hợp đồng trong mối quan hệ với hình thức, đăng ký và sự tham gia của vợ chồng; và (iii) các trường hợp hợp đồng vô hiệu cùng hệ quả pháp lý phát sinh trong quan hệ nội bộ vợ chồng và quan hệ với người thứ ba. Khoảng trống này đặt ra yêu cầu cần tiếp tục nghiên cứu sâu hơn trong luận án nhằm xây dựng một cách tiếp cận thống nhất và hợp lý về hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong pháp luật Việt Nam hiện hành.

2.2.6. Kết quả nghiên cứu về hệ quả pháp lý của việc xác lập và thực hiện hợp đồng

Hệ quả pháp lý của việc xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không tiếp cận vấn đề này như một chế định độc lập, mà chủ yếu đề cập gián tiếp, gắn với các nội dung về nghĩa vụ tài sản, trách nhiệm dân sự và sự biến động của khối tài sản chung. Một điểm tương đối thống nhất trong các công trình nghiên cứu là việc xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, nếu hợp pháp, trước hết làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ dân sự cụ thể của các bên trong hợp đồng, đồng thời kéo theo những hệ quả pháp lý trong quan hệ tài sản giữa vợ chồng với nhau và giữa vợ chồng với người thứ ba. Tuy nhiên, thay vì xây dựng một khung lý luận riêng về hệ quả pháp lý của hợp đồng, các tác giả đã gợi mở cách tiếp cận nội dung này thông qua việc phân tích từng nhóm nghĩa vụ và hậu quả tài sản cụ thể. Cụ thể là:

Thứ nhất, các nghiên cứu tập trung vào hệ quả pháp lý dưới góc độ nghĩa vụ tài sản và trách nhiệm dân sự của vợ chồng phát sinh từ hợp đồng.

Một hướng tiếp cận nổi bật trong các công trình nghiên cứu là xem hệ quả pháp lý của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng thể hiện trước hết ở việc phát sinh nghĩa vụ tài sản và trách nhiệm dân sự của vợ chồng. Các nghiên cứu của Nguyễn Văn Cừ (2005), Nguyễn Thị Lan (2023, 2024) đều thống nhất rằng không phải mọi nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng do một bên vợ hoặc chồng xác lập đều đương nhiên là nghĩa vụ chung của vợ chồng. Thay vào đó, việc xác định hệ quả pháp lý của hợp đồng cần dựa trên nguồn gốc phát sinh nghĩa vụ và mục đích của giao dịch.

Theo cách tiếp cận này, các công trình đã làm rõ bốn nhóm nghĩa vụ thường phát sinh từ hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, bao gồm: nghĩa vụ chung và nghĩa vụ riêng của vợ chồng; nghĩa vụ phát sinh từ việc đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình; nghĩa vụ phát sinh từ hoạt động kinh doanh; và nghĩa vụ phát sinh từ các giao dịch bảo đảm. Các tác giả nhìn nhận đây là những hệ quả pháp lý trực tiếp và phổ biến nhất của việc xác lập và thực hiện hợp đồng, đồng thời là nguồn gốc chủ yếu của các tranh chấp trong thực tiễn. Tuy nhiên, có thể nhận thấy rằng các công trình nghiên cứu chủ yếu dừng lại ở việc phân loại nghĩa vụ, mà chưa làm rõ mối quan hệ logic giữa việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung và sự hình thành các loại nghĩa vụ này như một hệ quả pháp lý tất yếu của hợp đồng.

Thứ hai, các nghiên cứu tiếp cận hệ quả pháp lý thông qua sự biến động của khối tài sản chung và việc xác định lại tài sản chung, tài sản riêng sau xác lập hợp đồng.

Một hướng tiếp cận khác được ghi nhận trong các công trình nghiên cứu là xem hệ quả pháp lý của việc xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng thể hiện ở sự thay đổi trạng thái pháp lý của khối tài sản. Các nghiên cứu về CĐTS của vợ chồng đều thống nhất rằng khi tài sản chung được chuyển quyền hợp pháp cho người thứ ba, tư cách tài sản chung của tài sản đó chấm dứt, kéo theo việc chấm dứt quyền sở hữu chung của vợ chồng đối với tài sản đã chuyển giao. Đồng thời, các công trình của Nguyễn Văn Cừ (2005) và Nguyễn Thị Lan (2023) cũng chỉ ra rằng các lợi ích thu được từ giao dịch chuyển quyền – như tiền, quyền tài sản hoặc tài sản mới hình thành – cần được xác định lại tư cách sở hữu trên cơ sở truy nguyên nguồn gốc tài sản và thỏa thuận của vợ chồng. Theo đó, việc xác lập và thực hiện hợp đồng không chỉ làm chấm dứt quyền đối với tài sản cũ, mà còn có thể làm phát sinh các quyền tài sản mới, tiếp tục được đưa vào khối tài sản chung hoặc trở thành tài sản riêng.

Bên cạnh đó, một số công trình nghiên cứu về hình thức và đăng ký giao dịch còn đề cập đến hệ quả pháp lý của hợp đồng dưới góc độ nghĩa vụ công khai hóa sự thay đổi về tài sản, thông qua việc đăng ký biến động và cập nhật hồ sơ pháp lý. Tuy nhiên, các nội dung này thường được trình bày như hệ quả kỹ thuật của giao dịch, chưa được gắn kết một cách hệ thống với vấn đề hệ quả pháp lý của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

Có thể thấy rằng, mặc dù hệ quả pháp lý của việc xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng đã được đề cập dưới nhiều khía cạnh khác nhau, song chưa có công trình nào tiếp cận nội dung này một cách trực diện và có hệ thống. Đây chính là khoảng trống mà luận án cần tiếp tục kế thừa, hệ thống hóa và phát triển.

2.3. Kết quả nghiên cứu các vấn đề liên quan thực tiễn thực hiện quy định về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Thực tiễn thực hiện các quy định pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chưa được nghiên cứu một cách trực diện, hệ thống và chuyên sâu. Các vấn đề thực tiễn chủ yếu chỉ được đề cập gián tiếp, phân tán, thông qua các nghiên cứu về 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 nhất, các công trình nghiên cứu về CĐTS của vợ chồng mới chỉ phản ánh thực tiễn áp dụng pháp luật ở mức độ nguyên tắc, chưa đi sâu phân tích quá trình thực hiện cụ thể các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung trong đời sống pháp lý. Luận án của Nguyễn Văn Cừ (2005) và Nguyễn Thị Lan (2023), Nguyễn Thị Lan (2024) chủ yếu tập trung làm rõ ba quyền năng chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung và hệ quả pháp lý khi vi phạm, qua đó gián tiếp cho thấy nguồn gốc của nhiều tranh chấp phát sinh từ việc một bên vợ hoặc chồng tự ý xác lập giao dịch. Tuy nhiên, các công trình này chưa khảo sát có hệ thống các dạng sai lệch trong thực tiễn giao kết và thực hiện hợp đồng, cũng như chưa tổng hợp các mô hình giải quyết tranh chấp phổ biến của Tòa án đối với loại hợp đồng này.

Thứ hai, một số bài viết và luận án chuyên sâu đã phản ánh những vướng mắc thực tiễn điển hình, nhưng chỉ tiếp cận theo từng lát cắt hẹp. Bài viết của Nguyễn Thị Hường (2021) và Nguyễn Thị Lê Huyền & Đỗ Thị Quỳnh Trang (2023) đã chỉ ra những khó khăn thực tiễn trong việc xác định phạm vi đại diện của vợ, chồng khi giao dịch với người thứ ba, đặc biệt trong các trường hợp tài sản chung đứng tên một bên hoặc là tài sản không phải đăng ký quyền sở hữu. Thực tiễn ngân hàng, giao dịch thế chấp, rút tiền từ tài khoản chung hoặc tài khoản đứng tên một bên cho thấy pháp luật đang ưu tiên mạnh mẽ bảo vệ an toàn giao dịch và người thứ ba ngay tình, trong khi quyền và lợi ích của người vợ hoặc chồng còn lại thường chỉ được bảo vệ gián tiếp thông qua cơ chế bồi thường nội bộ, vốn khó khả thi trên thực tế.

Thứ ba, các nghiên cứu về hợp đồng chuyển quyền sở hữu cụ thể (như chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, tặng cho tài sản) đã phản ánh khá rõ các vướng mắc thực tiễn liên quan đến hình thức, đăng ký và thời điểm có hiệu lực hợp đồng. Luận án của Nguyễn Văn Hiến (2017), Hà Hải (2023) và Lê Thị Giang (2019) cho thấy trong thực tiễn xét xử, nhiều hợp đồng liên quan đến tài sản chung của vợ chồng bị tuyên vô hiệu hoặc chỉ được công nhận hiệu lực một phần do vi phạm hình thức, thiếu chữ ký của một bên hoặc chưa hoàn tất thủ tục đăng ký. Tuy nhiên, các công trình này tiếp cận thực tiễn chủ yếu từ góc độ đối tượng giao dịch và hình thức hợp đồng, mà chưa đặt trọng tâm vào đặc thù của chủ thể là vợ chồng với tư cách đồng chủ sở hữu hợp nhất.

Thứ tư, chưa có công trình nào nghiên cứu một cách hệ thống về thực tiễn thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng như một chỉnh thể, bao gồm toàn bộ quá trình từ xác lập hợp đồng, thực hiện hợp đồng đến xử lý hệ quả pháp lý phát sinh. So với các lĩnh vực khác của pháp luật hợp đồng thì nghiên cứu thực tiễn về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng còn ít hơn đáng kể, chưa hình thành được các nhóm vấn đề điển hình, các dạng sai phạm phổ biến hay các xu hướng giải quyết ổn định trong thực tiễn xét xử.

Từ đó có thể xác định rằng, việc nghiên cứu thực tiễn thực hiện các quy định về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng vẫn là một khoảng trống nghiên cứu rõ nét. Khoảng trống này đặt ra yêu cầu luận án cần tiếp tục triển khai nghiên cứu.

2.4. Kết quả nghiên cứu về các vấn đề liên quan đến kiến nghị hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Các kiến nghị hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chưa được nghiên cứu một cách toàn diện và hệ thống. Phần lớn các công trình mới chỉ tiếp cận vấn đề này gián tiếp, thông qua việc phân tích các bất cập của pháp luật về giao dịch tài sản chung, hiệu lực hợp đồng hoặc bảo vệ người thứ ba ngay tình, từ đó đưa ra những đề xuất mang tính định hướng chung.

Thứ nhất, trong các công trình nghiên cứu về CĐTS của vợ chồng, các kiến nghị hoàn thiện pháp luật chủ yếu tập trung vào việc làm rõ nguyên tắc định đoạt tài sản chung, yêu cầu về sự đồng ý của vợ chồng và cơ chế bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người phối ngẫu còn lại. Các nghiên cứu của Nguyễn Văn Cừ (2005), Nguyễn Thị Lan (2023, 2024) đều cho rằng pháp luật cần tiếp tục hoàn thiện các quy định liên quan đến phạm vi đại diện của vợ, chồng trong giao dịch với người thứ ba, cũng như cơ chế công khai hóa thông tin về CĐTS của vợ chồng. Tuy nhiên, các kiến nghị này mới dừng lại ở việc chỉ ra hướng hoàn thiện, mà chưa cụ thể hóa thành các giải pháp pháp lý gắn trực tiếp với từng loại hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung.

Thứ hai, trong các nghiên cứu về hiệu lực và vô hiệu của hợp đồng liên quan đến tài sản chung, một số tác giả đã đề cập đến nhu cầu hoàn thiện pháp luật theo hướng thống nhất và rõ ràng hơn về điều kiện có hiệu lực của giao dịch do một bên vợ hoặc chồng xác lập. Các bài viết của Nguyễn Thị Hường (2021), Nguyễn Thị Lê Huyền và Đỗ Thị Quỳnh Trang (2023) cho rằng pháp luật cần có cơ chế cân bằng hợp lý hơn giữa bảo vệ người thứ ba ngay tình và bảo vệ quyền, lợi ích của vợ chồng, đặc biệt trong các trường hợp tài sản chung đứng tên một bên hoặc là tài sản không phải đăng ký quyền sở hữu. Tuy nhiên, các kiến nghị này chưa được hệ thống hóa thành một nhóm giải pháp hoàn thiện riêng đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, mà vẫn gắn với từng tình huống tranh chấp cụ thể.

Thứ ba, các công trình nghiên cứu về hợp đồng chuyển quyền sở hữu cụ thể như chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, tặng cho tài sản (Nguyễn Văn Hiến, 2017; Lê Thị Giang, 2019; Hà Hải, 2023) có đề xuất hoàn thiện pháp luật theo hướng làm rõ mối quan hệ giữa hình thức hợp đồng, đăng ký và hiệu lực pháp lý. Một số tác giả cho rằng cần thống nhất các quy định giữa Bộ luật Dân sự, pháp luật đất đai và pháp luật nhà ở nhằm hạn chế tranh chấp phát sinh trong thực tiễn. Tuy nhiên, các kiến nghị này chủ yếu xuất phát từ đặc thù của đối tượng giao dịch, chứ chưa đặt trọng tâm vào địa vị pháp lý đặc thù của vợ chồng với tư cách là đồng chủ sở hữu hợp nhất, nên chưa phản ánh đầy đủ yêu cầu hoàn thiện pháp luật đối với loại hợp đồng này.

Thứ tư, xét tổng thể các công trình đã công bố, có thể nhận thấy rằng các kiến nghị hoàn thiện pháp luật liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng phần lớn mang tính khái quát. Đặc biệt, chưa có công trình nào tiếp cận việc hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trên cơ sở kết nối đồng bộ giữa pháp luật dân sự và pháp luật hôn nhân và gia đình, cũng như giữa các quy định về năng lực chủ thể, nội dung, hình thức, hiệu lực và hệ quả pháp lý của hợp đồng.

Từ những kết quả nghiên cứu nêu trên có thể khẳng định rằng, các kiến nghị hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng hiện nay vẫn còn phân tán, thiếu tính hệ thống và chưa tương xứng với tính chất phức tạp của loại hợp đồng này trong thực tiễn. Sự phân tán thể hiện ở chỗ các kiến nghị chủ yếu được

xây dựng từ từng khía cạnh riêng biệt của chế độ tài sản của vợ chồng, của pháp luật hợp đồng hoặc của từng loại giao dịch cụ thể, mà chưa được kết nối trong một khung pháp lý thống nhất về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Sự thiếu tính hệ thống còn thể hiện ở việc các công trình chưa làm rõ mối quan hệ giữa các quy định của Bộ luật Dân sự với Luật Hôn nhân và gia đình và các luật chuyên ngành có liên quan, dẫn đến việc các giải pháp đề xuất chưa bảo đảm tính đồng bộ trong hoàn thiện pháp luật. Đồng thời, các kiến nghị hiện có cũng chưa phản ánh đầy đủ tính chất phức tạp của loại hợp đồng này trong thực tiễn, khi cùng một giao dịch có thể đồng thời đặt ra nhiều vấn đề pháp lý đan xen như xác định chế độ tài sản của vợ chồng, thẩm quyền định đoạt tài sản chung, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, bảo vệ lợi ích của gia đình, cũng như bảo đảm an toàn pháp lý cho giao lưu dân sự. Chính vì vậy, các kiến nghị được đề xuất trong các công trình đã công bố mới chỉ giải quyết từng vấn đề cục bộ, chưa hình thành được một hệ thống giải pháp toàn diện và thống nhất để hoàn thiện pháp luật điều chỉnh loại hợp đồng này. Khoảng trống đó đặt ra yêu cầu luận án cần tiếp tục nghiên cứu một cách toàn diện nhằm xây dựng các kiến nghị hoàn thiện pháp luật có cơ sở khoa học, bảo đảm sự thống nhất giữa pháp luật dân sự và pháp luật hôn nhân và gia đình, đồng thời hài hòa giữa yêu cầu bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng, gia đình và yêu cầu bảo đảm an toàn pháp lý cho giao lưu dân sự.

PHẦN 3
HỆ THỐNG CÁC VẤN ĐỀ THUỘC PHẠM VI NGHIÊN CỨU CỦA LUẬN ÁN

3.1. Những nội dung cần giải quyết trong Luận án

3.1.1. Một số vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

**** Các học thuyết, lý thuyết pháp lý liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng***

Như kết quả nghiên cứu ở mục 2.1.1 đã chỉ ra, cho đến nay chưa có hệ thống học thuyết độc lập về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong khoa học pháp lý Việt Nam cũng như trong các công trình nước ngoài. Các vấn đề lý luận mới chỉ được tiếp cận gián tiếp thông qua pháp luật hợp đồng, CĐTS vợ chồng và các lý thuyết bảo vệ lợi ích trong quan hệ gia đình. Trong bối cảnh đó, một số học thuyết nền tảng như tự do ý chí, bình đẳng giới, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng, lợi ích gia đình, bảo vệ người thứ ba ngay tình, bảo vệ bên yếu thế đã được vận dụng để lý giải từng khía cạnh của loại hợp đồng này.

Tuy nhiên, theo đánh giá của NCS, các học thuyết góp phần lý giải hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng hiện vẫn mang tính rời rạc, thiếu một trục liên kết chung để trả lời nhất quán các câu hỏi cốt lõi: vì sao tự do hợp đồng bị "giới hạn nội tại" bởi quan hệ hôn nhân; mức độ giới hạn đó được hợp thức hóa bằng cơ chế nào; và đâu là điểm cân bằng giữa bảo vệ vợ/chồng với an toàn giao lưu dân sự. Do đó, luận án cần tiếp tục triển khai theo hướng: (i) hệ thống hóa các học thuyết nền tảng thành một khung lý luận thống nhất; (ii) làm rõ nội dung hàm chứa của từng học thuyết khi đặt vào bối cảnh chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng; và (iii) xác lập cách thức vận dụng các học thuyết này để lý giải bản chất pháp lý, giới hạn định đoạt, cũng như yêu cầu bảo vệ lợi ích gia đình và người thứ ba.

**** Quan điểm về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng***

Như đã phân tích ở mục 2.1.2, các công trình hiện có tuy đề cập nhiều đến tài sản chung của vợ chồng, giao dịch liên quan đến tài sản chung, hoặc các hợp đồng chuyển quyền sở hữu (mua bán, tặng cho, trao đổi, vay), nhưng chưa coi hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là một đối tượng nghiên cứu độc lập với tư cách một loại hợp đồng dân sự đặc thù chịu sự chi phối đồng thời của pháp luật hợp đồng và pháp luật HN&GĐ. Vì vậy, quan điểm nghiên cứu hiện hành vẫn phân tán theo các lăng kính": (i) lăng kính CĐTS vợ chồng (nhấn vào nguyên tắc định đoạt); (ii) lăng kính hợp đồng dân sự (nhấn vào cấu trúc hợp đồng nói chung); (iii) lăng kính hiệu lực giao dịch và bảo vệ người thứ ba (nhấn vào xử lý giao dịch khi thiếu sự tham gia của một bên vợ/chồng).

Theo đánh giá của NCS, chính sự phân tán này làm cho nhiều vấn đề nền tảng chưa được giải quyết dứt điểm, đặc biệt là: (i) hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được nhận diện là "hợp đồng giữa ai với ai" (vợ chồng như một chủ thể đồng sở hữu hay là hai chủ thể độc lập cùng tham gia, một bên vợ hoặc chồng có thể là bên nhận chuyển quyền sở hữu không); (ii) tiêu chí nào để phân biệt trường hợp "vợ chồng cùng xác lập" với trường hợp "một bên xác lập" mà vẫn ràng buộc khối tài sản chung; và (iii) đường ranh giữa việc coi đây là một hợp đồng dân sự thông thường với việc coi đây là một hợp đồng mang tính "gia đình – tài sản" (family-property contract) cần chế độ đánh giá riêng.

Do đó, luận án cần tiếp tục triển khai theo hướng: (i) xây dựng quan điểm khoa học thống nhất về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng; (ii) làm rõ phạm vi và giới hạn của khái niệm (bao gồm/không bao gồm những dạng hợp đồng nào, xử lý ra sao khi đối tượng là quyền tài sản phải đăng ký); và (iii) xác lập tiêu chí phân loại các trường hợp giao kết (cùng xác lập/một bên xác lập) gắn với cơ chế đại diện, suy đoán, hoặc điều kiện về sự đồng thuận của vợ chồng.

**** Các đặc trưng pháp lý của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng***

Như mục 2.1.3 đã tổng hợp, các công trình nghiên cứu cho phép nhận diện một số đặc trưng quan trọng của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, như: (i) chịu sự điều chỉnh đồng thời của pháp luật dân sự và pháp luật HN&GĐ; (ii) ý chí giao kết mang tính liên chủ thể; (iii) đối tượng hợp đồng gắn với tính phức tạp của khối tài sản chung và chế độ sở hữu; (iv) hình thức bị ràng buộc chặt chẽ (đặc biệt với bất động sản/tài sản phải đăng ký); (v) hiệu lực hợp đồng gắn với cơ chế bảo vệ vợ/chồng và người thứ ba ngay tình; (vi) nguy cơ tranh chấp cao.

Tuy nhiên, theo đánh giá của NCS, các đặc trưng này mới dừng lại ở mức mô tả, liệt kê và phân tán theo từng nhóm nghiên cứu, chưa phát triển thành một hệ thống tiêu chí có khả năng: (i) nhận diện chính xác hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong các tình huống giao dịch đa dạng; (ii) phân biệt với các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản thông thường khi cùng loại đối tượng (đặc biệt là quyền sử dụng đất, nhà ở); và (iii) giải thích được vì sao các đặc trưng đó kéo theo hệ quả pháp lý riêng (ví dụ: sự "liên chủ thể" trong ý chí dẫn đến yêu cầu đồng thuận; yêu cầu hình thức góp phần quyết định thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng hoặc phát sinh quyền sở hữu của chủ thể khác).

Do đó, luận án cần tiếp tục triển khai theo hướng: (i) chuẩn hóa các đặc trưng thành nhóm tiêu chí nhận diện có tính vận dụng; (ii) chỉ ra mối quan hệ nội tại giữa các đặc trưng (đặc trưng về đối tượng – chủ thể – mục đích của chủ thể – trình tự, thủ tục xác lập).

3.1.2. Thực trạng pháp luật Việt Nam về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

** Thực trạng pháp luật Việt Nam về năng lực chủ thể của vợ chồng trong việc xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung*

Như đã tổng hợp ở mục 2.2.1, vấn đề năng lực chủ thể của vợ chồng khi tham gia hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung tuy đã được nhắc đến trong nhiều công trình nhưng chủ yếu dưới dạng lồng ghép vào nghiên cứu về CĐTS vợ chồng, điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự hoặc cơ chế bảo vệ người thứ ba ngay tình. Vì vậy, các nghiên cứu hiện có thường dừng lại ở việc mô tả mối liên hệ giữa năng lực hành vi dân sự theo BLDS với quyền định đoạt tài sản chung theo Luật HN&GĐ, nhấn mạnh yêu cầu phải có sự đồng ý của cả hai vợ chồng hoặc phân tích hệ quả khi thiếu sự đồng ý, mà chưa tách bạch và hệ thống hóa "năng lực chủ thể" như một nội dung độc lập gắn trực tiếp với cấu trúc pháp lý của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung. Do đó, ở cấp độ luận án, cần tiếp tục nghiên cứu để làm rõ nội hàm pháp lý của năng lực chủ thể, đặc biệt là ranh giới giữa năng lực pháp luật và năng lực hành vi của vợ/chồng trong quan hệ hợp đồng.

** Thực trạng pháp luật Việt Nam về cách thức xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Kết quả nghiên cứu cho thấy các công trình hiện có chủ yếu nhận diện hai cách thức xác lập hợp đồng: (i) vợ chồng cùng tham gia xác lập hợp đồng và (ii) một bên vợ hoặc chồng xác lập hợp đồng với người thứ ba trong một số tình huống nhất định nhằm bảo đảm an toàn giao dịch. Tuy nhiên, các nghiên cứu vẫn còn phân tán, thường chỉ làm rõ từng "lát cắt" riêng lẻ (như yêu cầu thể hiện ý chí chung, ngoại lệ đáp ứng nhu cầu thiết yếu, hay suy đoán quyền định đoạt để bảo vệ người thứ ba ngay tình) mà chưa xây dựng được một khuôn khổ phân tích thống nhất để xác định ranh giới giữa hai cách thức, điều kiện áp dụng và hệ quả pháp lý tương ứng. Vì vậy, luận án cần tiếp tục nghiên cứu thực trạng các quy định của pháp luật Việt Nam về vấn đề này.

** Thực trạng pháp luật Việt Nam về nội dung của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Các công trình nghiên cứu đã làm rõ khung nội dung cơ bản của hợp đồng chuyển quyền sở hữu như đối tượng hợp đồng, nghĩa vụ chuyển giao, nghĩa vụ thanh toán/hoàn trả và thời điểm chuyển quyền sở hữu; đồng thời các công trình nghiên cứu về CĐTS vợ chồng lại nhấn mạnh nguyên tắc bình đẳng, đồng chủ sở hữu và yêu cầu định đoạt vì lợi ích chung của gia đình. Tuy nhiên, kết quả nghiên cứu cũng cho thấy chưa có công trình nào hệ thống hóa nội dung hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Do đó, luận án cần tiếp tục nghiên cứu thực trạng pháp luật Việt Nam để làm rõ vấn đề này.

** Thực trạng pháp luật Việt Nam về hình thức của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Kết quả nghiên cứu đã cho thấy hình thức hợp đồng thường được các công trình tiếp cận theo logic chung của BLDS (lời nói, văn bản, hành vi; trường hợp bắt buộc về hình thức) và theo tính chất của đối tượng (đặc biệt với bất động sản và tài sản phải đăng ký), đồng thời gợi mở rằng yêu cầu văn bản, công chứng/chứng thực, đăng ký còn có vai trò kiểm soát sự tồn tại của sự đồng ý của vợ chồng và phòng ngừa nguy cơ một bên tự ý định đoạt. Tuy nhiên, khoảng trống lớn của nghiên cứu hiện tại là chưa luận giải hình thức hợp đồng như một đặc trưng gắn chặt với bản chất sở hữu chung hợp nhất và cơ chế cân bằng lợi ích trong giao dịch tài sản chung. Do đó, luận án cần tiếp tục nghiên cứu thực trạng các quy định hiện hành về vấn đề này.

** Thực trạng pháp luật Việt Nam về hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Các công trình nghiên cứu đã bàn đến hiệu lực hợp đồng theo các điều kiện chung của BLDS, bàn đến nguyên tắc định đoạt tài sản chung theo Luật HN&GĐ, bàn đến thời điểm có hiệu lực gắn với công chứng, chứng thực và đăng ký trong một số hợp đồng cụ thể, và bàn đến sự căng thẳng giữa bảo vệ người phối ngẫu còn lại với bảo vệ người thứ ba ngay tình. Tuy nhiên, kết quả nghiên cứu cũng cho thấy chưa có công trình nào phân tích toàn diện về hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng như một chỉnh thể, bao gồm đồng thời: điều kiện có hiệu lực đặc thù xuất phát từ CĐTS chung; thời điểm có hiệu lực trong quan hệ với hình thức – đăng ký – sự tham gia của vợ chồng; và cơ chế xử lý vô hiệu cùng hệ quả pháp lý trong cả quan hệ nội bộ lẫn quan hệ đối ngoại. Vì vậy, ở cấp độ luận án, cần tiếp tục nghiên cứu thực trạng pháp luật Việt Nam để xây dựng một cách tiếp cận thống nhất về hiệu lực của loại hợp đồng này.

** Thực trạng pháp luật Việt Nam về hệ quả pháp lý của việc xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng*

Kết quả nghiên cứu cho thấy hệ quả pháp lý của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung thường được các công trình đề cập gián tiếp thông qua việc phân loại nghĩa vụ tài sản và trách nhiệm dân sự của vợ chồng, hoặc thông qua sự biến động của khối tài sản chung và vấn đề xác định lại tài sản chung – tài sản riêng sau giao dịch. Tuy nhiên, các nghiên cứu chủ yếu mới dừng ở việc "chỉ ra" các nhóm nghĩa vụ hoặc các khả năng biến động tài sản, mà chưa làm rõ được mối quan hệ logic và cơ chế pháp lý cụ thể liên kết trực tiếp giữa việc xác lập/thực hiện hợp đồng với sự hình thành nghĩa vụ chung/nghĩa vụ riêng, cũng như với quá trình "tái cấu trúc" khối tài sản chung sau khi chuyển quyền. Do đó, luận án cần tiếp tục nghiên cứu thực trạng pháp luật Việt Nam để hệ thống hóa hệ quả pháp lý của hợp đồng như một nội dung độc lập.

3.1.3. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Dựa vào nội dung trong mục 2.3, có thể khái quát rằng những nội dung cần tiếp tục được giải quyết trong luận án trước hết xuất phát từ tình trạng thiếu vắng các nghiên cứu thực tiễn mang tính hệ thống và chuyên sâu về loại hợp đồng này. Các công trình hiện có mới chỉ phản ánh thực tiễn một cách gián tiếp, thông qua những lát cắt rời rạc như nguyên tắc định đoạt tài sản chung, bảo vệ người thứ ba ngay tình, hình thức và hiệu lực của giao dịch, hoặc xử lý hợp đồng vô hiệu, mà chưa tái hiện được toàn bộ quá trình thực hiện hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong đời sống pháp lý.

Trước hết, một nội dung quan trọng mà luận án cần giải quyết là: (i) nhận diện các dạng giao dịch phổ biến trong thực tiễn do vợ chồng cùng xác lập hoặc do một bên xác lập; (ii) phân tích các rủi ro pháp lý và xu hướng giải quyết của Tòa án; và (iii) đánh giá mức độ hài hòa giữa bảo vệ quyền, lợi ích của vợ chồng và bảo đảm an toàn pháp lý cho giao lưu dân sự. Đây chính là đóng góp mà các công trình hiện có chưa thực hiện được một cách đầy đủ và hệ thống.

3.1.4. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng

Dựa mục 2.4, có thể xác định rằng những nội dung cần giải quyết về kiến nghị hoàn thiện pháp luật và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trước hết xuất phát từ tình trạng các kiến nghị hiện nay còn rời rạc, thiếu hệ thống và chưa phản ánh đầy đủ đặc thù pháp lý của loại hợp đồng này. Trọng tâm của các kiến nghị hoàn thiện pháp luật cần đặt vào việc làm rõ địa vị pháp lý đặc thù của vợ chồng với tư cách là đồng chủ sở hữu hợp nhất khi tham gia hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung, từ đó cụ thể hóa các quy định về năng lực chủ thể, phạm vi đại diện, yêu cầu về sự đồng ý của vợ chồng, cũng như các giới hạn pháp lý đối với việc một bên vợ hoặc chồng tự mình xác lập hợp đồng với người thứ ba. Đồng thời, cần tiếp tục hoàn thiện các quy định về nội dung, hình thức và hiệu lực của hợp đồng theo hướng phân định rõ ràng hơn giữa hiệu lực của hợp đồng đối với quan hệ nội bộ vợ chồng và hiệu lực của hợp đồng trong quan hệ với người thứ ba, đặc biệt trong bối cảnh pháp luật ngày càng nhấn mạnh yêu cầu bảo vệ an toàn giao dịch và người thứ ba ngay tình. Bên cạnh việc hoàn thiện pháp luật thực định, luận án cũng cần đặt ra các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật trong thực

tiễn, bao gồm việc hoàn thiện cơ chế công khai hóa thông tin về CĐTS của vợ chồng, tăng cường vai trò kiểm soát pháp lý của công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch, cũng như nâng cao tính thống nhất trong áp dụng pháp luật của Tòa án khi giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Qua đó, các kiến nghị và giải pháp không chỉ hướng tới việc khắc phục các bất cập hiện hành, mà còn nhằm bảo đảm sự hài hòa giữa bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng với yêu cầu bảo đảm an toàn pháp lý cho giao lưu dân sự. Đây một yêu cầu cốt lõi mà các công trình nghiên cứu trước đây mới chỉ đề cập ở mức độ định hướng, chưa được luận giải một cách toàn diện và hệ thống**.**

3.2. Khoảng trống nghiên cứu và những vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu

Kết quả tổng quan tình hình nghiên cứu cho thấy các công trình đã công bố tạo lập được nền tảng lý luận và vật liệu thực tiễn đáng kể, nhưng khoảng trống nghiên cứu vẫn hiện hữu trên bốn phương diện: lý luận, pháp luật thực định, thực tiễn áp dụng và bối cảnh vận hành mới của giao dịch. Việc nhận diện rõ các khoảng trống này vừa là cơ sở xác định phạm vi giải quyết của Luận án, vừa là căn cứ phân định những vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu sau khi Luận án hoàn thành.

Thứ nhất, về phương diện lý luận, chưa có công trình nào xây dựng hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng thành một đối tượng nghiên cứu độc lập với hệ khái niệm, đặc trưng và tiêu chí phân loại riêng. Các công trình về chế độ tài sản của vợ chồng (Nguyễn Văn Cừ, 2005; Thân Quốc Long, 2016; Nguyễn Thị Lan, 2023, 2024; Lê Thị Hân, 2024) tiếp cận vấn đề từ góc độ quyền định đoạt; các công trình về hợp đồng dân sự (Lê Kim Giang, 2011; Lê Minh Hùng, 2015; Đoàn Đức Lương và Trần Thị Huệ, 2021) tiếp cận từ chế định hợp đồng nói chung; trong khi các công trình về từng loại hợp đồng cụ thể (Nguyễn Văn Hiến, 2017; Lê Thị Giang, 2019) chỉ dừng ở phạm vi loại hợp đồng riêng lẻ. Sự phân tán này khiến những câu hỏi nền tảng chưa được trả lời dứt điểm: hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được xác lập giữa ai với ai, vợ chồng là một chủ thể đồng sở hữu hay hai chủ thể độc lập cùng tham gia, và tiêu chí nào phân biệt trường hợp hai vợ chồng cùng xác lập với trường hợp một bên xác lập nhân danh khối tài sản chung.

Thứ hai, về phương diện pháp luật thực định, các công trình hiện có xử lý từng lát cắt của chế định thay vì hệ thống hóa toàn bộ. Bùi Minh Hồng (2004) bàn về việc ghi tên vợ chồng trên giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản chung; Nguyễn Thị Hường (2021) cùng Nguyễn Thị Lê Huyền và Đỗ Thị Quỳnh Trang (2023) tập trung vào giao dịch liên quan đến tài sản chung và bảo vệ người thứ ba ngay tình; Nguyễn Văn Hợi và Nguyễn Tống Bảo Minh (2022) cùng Phạm Văn Tuyết (2023) phân tích thời điểm có hiệu lực và các trường hợp vô hiệu do thiếu sự tự nguyện; Thâm Lâm Cẩm Tú (2023) giới hạn ở giao dịch quyền sử dụng đất. Chưa có công trình nào đặt các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 trong một cấu trúc thống nhất theo vòng đời hợp đồng, để từ đó chỉ ra sự thiếu nhất quán giữa quy định về hình thức, về sự đồng thuận của vợ chồng và về hệ quả pháp lý của giao dịch không có sự tham gia của một bên.

Thứ ba, về phương diện thực tiễn áp dụng pháp luật, phần lớn các công trình dừng ở việc bình luận bản án riêng lẻ hoặc khái quát một vài nhóm vướng mắc, chưa có nghiên cứu hệ thống trên tập hợp bản án trong giai đoạn từ năm 2015 đến nay để nhận diện cách thức Tòa án xử lý các tình huống thiếu sự đồng thuận của vợ chồng, đặc biệt

là việc lựa chọn giữa vô hiệu toàn bộ và vô hiệu một phần giao dịch. Thứ tư, về bối cảnh vận hành của giao dịch, chưa có công trình nào nghiên cứu loại hợp đồng này trong điều kiện chuyển đổi số, mặc dù Luật Giao dịch điện tử năm 2023 đã thừa nhận giá trị pháp lý của thông điệp dữ liệu, trong khi Điều 400 Bộ luật Dân sự năm 2015 chưa có quy định riêng về thời điểm giao kết hợp đồng điện tử và Điều 34, Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 vẫn được thiết kế chủ yếu cho phương thức giao kết trực tiếp. Yêu cầu hoàn thiện thể chế tại Nghị quyết số 66-NQ/TW về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật, Nghị quyết số 68-NQ/TW về phát triển kinh tế tư nhân cùng cơ chế kết nối, chia sẻ dữ liệu bắt buộc theo Nghị định số 278/2025/NĐ-CP càng cho thấy đây là khoảng trống cần được nghiên cứu một cách hệ thống.

Từ các khoảng trống trên, Luận án xác định bốn nhóm vấn đề thuộc phạm vi giải quyết của mình, tương ứng với kết cấu các chương: xây dựng khái niệm, đặc trưng, bản chất và tiêu chí phân loại của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng (Chương 1); hệ thống hóa và đánh giá thực trạng quy định pháp luật Việt Nam hiện hành theo bốn trục xác lập, hiệu lực, thực hiện và chấm dứt hợp đồng (Chương 2); nhận diện các vướng mắc trong thực tiễn áp dụng pháp luật và lý giải nguyên nhân của chúng (Chương 3); đề xuất hệ thống kiến nghị hoàn thiện pháp luật và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật, bao gồm giải pháp về cơ chế thực thi trong bối cảnh chuyển đổi số (Chương 3).

Bên cạnh đó, do giới hạn về dung lượng và phạm vi nghiên cứu đã xác định, một số vấn đề cần được tiếp tục nghiên cứu sau khi Luận án hoàn thành. Bao gồm: (1) các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có yếu tố nước ngoài, bao gồm việc xác định luật áp dụng và thẩm quyền giải quyết tranh chấp; (2) sự tương tác giữa loại hợp đồng này với chế độ tài sản của vợ chồng theo thỏa thuận, chế độ đã được ghi nhận nhưng chưa được nghiên cứu đầy đủ trong mối liên hệ với hợp đồng chuyển quyền sở hữu; (3) các loại tài sản hình thành trong điều kiện kinh tế số như tài sản trí tuệ, dữ liệu và tài sản số, đặt ra vấn đề xác định tài sản chung và phương thức chuyển quyền chưa có tiền lệ trong pháp luật hiện hành; (4) công chứng điện tử, đăng ký trực tuyến và xác thực điện tử trong giao dịch tài sản của vợ chồng, đòi hỏi cách tiếp cận liên ngành giữa pháp luật dân sự, pháp luật hôn nhân và gia đình với pháp luật về giao dịch điện tử; (5) là khía cạnh tố tụng và thi hành án đối với tranh chấp phát sinh từ loại hợp đồng này, vốn chỉ được đề cập ở mức độ cần thiết trong Luận án.

Việc phân định rõ giữa những vấn đề Luận án giải quyết và những vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu không chỉ bảo đảm tính khả thi của đề tài, mà còn xác lập giới hạn trách nhiệm khoa học của nghiên cứu sinh trước các kết luận được đưa ra, đồng thời mở ra hướng phát triển của đề tài trong các nghiên cứu tiếp theo.

3.3. Câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu

Câu hỏi 1: Trong khoa học pháp lý hiện nay đã có quan điểm về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng hay chưa?

Giả thuyết nghiên cứu: Trong khoa học pháp lý Việt Nam hiện nay đã xuất hiện một số quan điểm liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, tuy nhiên các quan điểm này còn mang tính phân tán, chưa được xây dựng một cách hệ thống và chủ yếu được tiếp cận gián tiếp thông qua các nghiên cứu về CĐTS của vợ chồng hoặc về hợp đồng chuyển quyền sở hữu nói chung. Chưa có công trình

nào nghiên cứu một cách chuyên biệt, toàn diện và thống nhất về khái niệm hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng với tư cách là một loại hợp đồng dân sự đặc thù. Thực trạng này dẫn đến khoảng trống nhất định trong lý luận, ảnh hưởng đến việc nhận diện bản chất pháp lý, điều kiện có hiệu lực và cơ chế áp dụng pháp luật đối với loại hợp đồng này trong thực tiễn, qua đó đặt ra yêu cầu cần thiết phải nghiên cứu và luận giải một cách có hệ thống trong khuôn khổ luận án.

Kết quả nghiên cứu dự kiến: Luận án dự kiến xác lập bức tranh tổng quan có hệ thống về các quan điểm trong khoa học pháp lý Việt Nam liên quan đến hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, chỉ ra các hướng tiếp cận gián tiếp đang chi phối (từ CĐTS vợ chồng, từ giao dịch định đoạt tài sản, từ hợp đồng chuyển quyền sở hữu nói chung). Trên cơ sở đó, luận án dự kiến khẳng định khoảng trống nghiên cứu hiện hữu và đề xuất một khung lý luận thống nhất để nhận diện loại hợp đồng này như một hợp đồng dân sự đặc thù, làm cơ sở cho việc phân tích điều kiện có hiệu lực và cơ chế áp dụng pháp luật trong các chương tiếp theo.

Câu hỏi 2: Những học thuyết pháp lý nào chi phối việc ghi nhận và điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng?

Giả thuyết nghiên cứu: Việc ghi nhận và điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng chịu sự chi phối của nhiều học thuyết pháp lý khác nhau, trong đó nổi bật là học thuyết tự do hợp đồng, sở hữu chung hợp nhất, học thuyết bảo vệ chủ thể yếu thế trong quan hệ gia đình, học thuyết bình đẳng giới và học thuyết bảo vệ lợi ích gia đình. Sự đan xen của các học thuyết này vừa tạo cơ sở cho việc thừa nhận quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng, vừa đặt ra các giới hạn pháp lý cần thiết nhằm bảo đảm cân bằng lợi ích giữa các chủ thể trong và ngoài quan hệ hôn nhân.

Kết quả nghiên cứu dự kiến: Luận án dự kiến xác định và hệ thống hóa các học thuyết chi phối việc ghi nhận và điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, đồng thời chỉ ra cơ chế tác động của từng học thuyết tới cấu trúc quy phạm. Trên cơ sở đó, luận án dự kiến xây dựng mô hình cân bằng giữa tự do hợp đồng và các yêu cầu bảo vệ trong quan hệ gia đình (bảo vệ chủ thể yếu thế, bình đẳng giới, lợi ích gia đình, và an toàn giao dịch với người thứ ba).

Câu hỏi 3: Cơ sở lý luận và pháp lý của việc ghi nhận hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng là gì?

Giả thuyết nghiên cứu: Cơ sở của việc ghi nhận hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được hình thành trên nền tảng quyền sở hữu chung hợp nhất, nguyên tắc bình đẳng giữa vợ và chồng trong quan hệ tài sản, cũng như nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận trong pháp luật dân sự. Đồng thời, việc ghi nhận này còn nhằm đáp ứng yêu cầu bảo đảm an toàn pháp lý cho giao dịch, bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba ngay tình và phù hợp với xu hướng phát triển của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Kết quả nghiên cứu dự kiến: Luận án dự kiến làm rõ các nền tảng lý luận (bảo vệ quyền con người; nguyên tắc bình đẳng vợ chồng; nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận) và cơ sở thực tiễn để thừa nhận loại hợp đồng này trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Đồng thời, luận án dự kiến chứng minh rằng việc ghi nhận không chỉ nhằm bảo đảm quyền định đoạt của vợ chồng, mà còn nhằm thiết lập cơ chế ổn định giao lưu dân sự, bảo vệ người thứ ba ngay tình và đáp ứng yêu cầu vận hành của kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Câu hỏi 4: Hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng được quy định như thế nào trong hệ thống pháp luật Việt Nam hiện hành?

Giả thuyết nghiên cứu: Pháp luật Việt Nam hiện hành điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng thông qua các quy định phân tán trong Bộ luật Dân sự và Luật Hôn nhân và gia đình, tập trung vào ba nhóm nội dung cơ bản: (i) chủ thể và phạm vi thực hiện quyền định đoạt tài sản chung; (ii) điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, đặc biệt là yêu cầu về sự thỏa thuận của vợ và chồng; (iii) hệ quả pháp lý đối với vợ chồng và bên thứ ba. Tuy nhiên, các quy định này chưa được thiết kế một cách hệ thống và thống nhất.

Kết quả nghiên cứu dự kiến: Luận án dự kiến thiết lập bản đồ pháp lý về các quy định hiện hành điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, chỉ ra tính phân tán và mối quan hệ tương tác giữa BLDS và Luật HN&GĐ (cùng các luật chuyên ngành có liên quan). Trên nền tảng đó, luận án dự kiến phân nhóm các quy phạm theo ba trục nội dung (các quy định về xác lập, thực hiện, chấm dứt hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng) và chỉ ra những điểm thiếu thống nhất, còn hạn chế và vướng mắc trong quy định của pháp luật hiện hành.

Câu hỏi 5: Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng hiện nay có gặp những vướng mắc, bất cập gì?

Giả thuyết nghiên cứu: Thực tiễn áp dụng pháp luật cho thấy còn nhiều vướng mắc trong việc xác định hiệu lực của hợp đồng, bảo vệ quyền lợi của vợ hoặc chồng không trực tiếp tham gia giao dịch, cũng như giải quyết xung đột lợi ích giữa vợ chồng và bên thứ ba. Những bất cập này xuất phát từ cả hạn chế của quy định pháp luật lẫn sự thiếu thống nhất trong nhận thức và áp dụng pháp luật của các chủ thể có thẩm quyền.

Kết quả nghiên cứu dự kiến: Luận án dự kiến nhận diện và mô tả các nhóm vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật: (i) vướng mắc về xác định hiệu lực hợp đồng khi thiếu chữ ký/thiếu đồng ý; (ii) khó khăn trong bảo vệ người vợ/chồng không tham gia giao dịch; (iii) xung đột lợi ích giữa vợ chồng và người thứ ba; (iv) thiếu thống nhất trong nhận thức và áp dụng pháp luật của cơ quan có thẩm quyền. Từ đó, luận án dự kiến chỉ ra nguyên nhân kép: vừa do cấu trúc quy phạm còn thiếu rõ ràng, vừa do cơ chế áp dụng và hướng dẫn thực thi chưa thống nhất.

Câu hỏi 6: Cần có những kiến nghị, giải pháp nào để hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng?

Giả thuyết nghiên cứu: Để khắc phục các bất cập nêu trên, cần xây dựng một hệ thống giải pháp mang tính toàn diện, bao gồm hoàn thiện quy định pháp luật theo hướng rõ ràng, thống nhất và khả thi; nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật của cơ quan có thẩm quyền; đồng thời tăng cường nhận thức pháp lý của vợ chồng và các chủ thể tham gia giao dịch nhằm bảo đảm an toàn pháp lý và công bằng trong quan hệ tài sản của vợ chồng.

Kết quả nghiên cứu dự kiến: Luận án dự kiến xây dựng hệ thống giải pháp hoàn thiện theo ba tầng: (1) giải pháp lập pháp (chuẩn hóa khái niệm, nguyên tắc, điều kiện hiệu lực, hậu quả pháp lý, và cơ chế bảo vệ người thứ ba; tăng tính liên thông giữa BLDS, Luật HN&GĐ và các luật chuyên ngành khác); (2) giải pháp áp dụng pháp luật (hướng dẫn thống nhất, chuẩn hóa nghiệp vụ của cơ quan chứng thực/đăng ký và cơ quan xét xử; tăng tính dự báo của thực tiễn); (3) giải pháp xã hội – truyền thông pháp lý

(nâng cao nhận thức của vợ chồng và chủ thể giao dịch). Kết quả hướng tới mục tiêu kép: tăng an toàn pháp lý của giao dịch và bảo đảm công bằng, ổn định trong quan hệ tài sản vợ chồng.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. Văn bản pháp luật

1. Bộ luật Dân sự năm 2015

2. Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014

II. Các công trình khoa học

**** Công trình khoa học trong nước***

3. Nguyễn Văn Cừ (2005), CĐTS của vợ chồng theo Luật Hôn nhân và gia đình Việt Nam, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội

4. Nguyễn Văn Cừ và Trần Thị Huệ (2017) (đồng chủ biên), 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, Hà Nội.

5. Lê Kim Giang (2011), Hợp đồng dân sự và các tranh chấp thường gặp, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

6. Lê Thị Giang (2019), Hợp đồng tặng cho tài sản theo pháp luật Việt Nam – Một số vấn đề lý luận và thực tiễn, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

7. Lê Thị Giang (chủ biên, 2022), Hợp đồng vay tài sản và họ, hụi, biêu, phường, sách chuyên khảo, Nxb. Tư pháp

8. Hà Hải (2023), Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh, Luận án Tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học Xã hội.

9. Nguyễn Văn Hiến (2017), Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam, Luận án Tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học Xã hội.

10. Trần Ngọc Hiệp (2023), Hợp đồng theo mẫu theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

11. Dương Quỳnh Hoa (chủ biên, 2023), Giới hạn quyền sở hữu theo pháp luật dân sự Việt Nam, Nxb. Khoa học xã hội, Hà Nội.

12. Nguyễn Văn Hợi & Nguyễn Tống Bảo Minh (2022), Kiến nghị hoàn thiện quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, Tạp chí Luật học, số 04

13. Bùi Minh Hồng (2004), Về quy định ghi tên của vợ chồng trong giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản chung theo pháp luật hôn nhân và gia đình hiện hành, Tạp chí Luật học số 01/2004

14. Nguyễn Thị Hường (2021), Bàn về giao dịch có liên quan đến tài sản chung của vợ chồng ở Việt Nam hiện nay, Tạp chí Nhân lực khoa học xã hội, số 08.

15. Lê Minh Hùng (2015), Hiệu lực của hợp đồng, Nxb. Hồng Đức, Tp. Hồ Chí Minh

16. Nguyễn Thị Lê Huyền & Đỗ Thị Quỳnh Trang (2023), Bảo vệ quyền tài sản của người thứ ba ngay tình trong các giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn, số 54

17. Nguyễn Thị Lan (2023), CĐTS của vợ chồng theo thỏa thuận trong pháp luật Việt Nam, Luận án Tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội

18. Nguyễn Thị Lan (2024), Chế định tài sản của vợ chồng trong xã hội hiện đại, Sách chuyên khảo, Nxb. Tư pháp.

19. Đoàn Đức Lương & Trần Thị Huệ (2021) (đồng chủ biên), Pháp luật hợp đồng trong lĩnh vực dân sự Việt Nam hiện đại, Sách chuyên khảo, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội.

20. Ngô Hoàng Oanh (chủ biên, 2016), Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015, Nxb. Lao động, Hà Nội.

21. Nguyễn Minh Oanh (2018), Vật quyền trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện đại, Sách chuyên khảo, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội.

22. Nguyễn Minh Tuấn (2016) (chủ biên), Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2015, Nxb. Tư pháp, Hà Nội

23. Trường Đại học Luật Hà Nội (2021), Giáo trình Luật Hôn nhân và gia đình Việt Nam, Nxb. Tư pháp.

24. Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), Giáo trình Luật Dân sự - Tập II, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.

25. Trường Đại học Luật Hà Nội (2024), Hoàn thiện pháp luật hợp đồng và giải quyết tranh chấp hợp đồng trong xu thế toàn cầu hoá (góc nhìn từ Châu Âu và Việt Nam), Kỷ yếu hội thảo khoa học quốc tế, Nxb. Công an nhân dân

26. Phạm Văn Tuyết (2023), Hợp đồng vô hiệu do không có sự tự nguyện và một số khuyến nghị, Tạp chí Luật học, Số 09

27. Vũ Thị Hồng Yến (chủ biên, 2017), Những điều cần viết về ký kết và thực hiện hợp đồng (theo Bộ luật Dân sự hiện hành – năm 2015), Nxb. Chính trị quốc gia sự thật, Hà Nội.

**** Công trình khoa học nước ngoài***

28. Laura Schofield Bailey (1982), bài viết "Marital Property Agreements – Being Creative with the New Legislation", Tạp chí Lousiana Law Review Vol.43, No.1

29. Lucy-Ann Buckley (2002), "Matrimonial Property and Irish Law: A Case for Community?", Northern Ireland Legal Quarterly, Vol. 53, No. 1

Noel Joseph Darce (1982), bài viết "Interspousal Contracts", Tạp chí Lousiana Law Review, Vol.42-

30. Thomas M. Featherstone (2017), Jr., bài viết "Separate Property or Community Property: An Introduction to Marital Property Law in the Community Property States" tháng

31. G.H.L. Fridman (1967), "Freedom of Contract", Ottawa Law Review, Vol. 2, Issue 1

32. Stafan Graf (2019), Third Party Relationship and the Protection of Third Parties in the EU Regulations on the Property Regimes of Couples, nxb. Mohr Siebeck

33. Willick Law Group (2006), The Relationship between Spouses and with Third Parties in Management of Joint, Common and Community Assets During Marriage and During a Divorce Proceeding, Kỷ yếu Hội thảo "18th Annual Symposium of the Family Law Council of Community Property States" (4-6/5/2006, Phoenix, Arizona, Hoa Kỳ).

34. Carruthers, J.M. (2020), Preview Hardback the EU Regulations on the Property Regimes of International Couples: A Commentary, Chương "Article 28: Effects in respect of third parties", Nxb. Edward Elgar Publishing.

Duncan Kennedy (2000), "From the Will Theory to the Principle of Private Autonomy: Lon Fuller's 'Consideration and Form'", Columbia Law Review, Vol. 100

35. Halyna Lutska, Diana Vivcharuk, Ivanna Babetska, Illya Shutak, Liubomyr Shevchuk & Stepan Svorak (2020), bài viết "Comparative Legal Analysis of the Legal Aspects of Property Contracts between Spouses", Tạp chí Studies of Applied Economics (Vol.38-4, tháng 11).

36. Roscoe Pound, Individual Interests in Domestic Relations, 14 Mich. L. Rev. 177 (1916); được dẫn lại trong Bruce C. Hafen (1983), The Constitutional Status of Marriage, Kinship, and Sexual Privacy, 81 Mich. L. Rev. 463

37. Lawrence W. Waggoner (1994), Marital Property Rights in Transition, Missouri Law Review, Vol. 59, No. 1

38. Tina Steward Queen & Smith (2001), bài viết "Avoiding Third-Party Transfer in a Divorce", Tạp chí Journal of Accountancy, January 1

PHỤ LỤC 02
CÁC HỌC THUYẾT CHI PHỐI QUY ĐỊNH VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN CHUNG CỦA VỢ CHỒNG

1. Học thuyết tự do ý chí

Trong lý luận pháp luật hợp đồng, học thuyết tự do ý chí (freedom of will), thường được tiếp cận thông qua nguyên lý tự do hợp đồng (freedom of contract), giữ vai trò là nền tảng tư tưởng chi phối việc hình thành, tồn tại và thực hiện các giao dịch dân sự. Theo học thuyết này, ý chí tự nguyện của các chủ thể được coi là cơ sở trực tiếp làm phát sinh sự ràng buộc pháp lý của hợp đồng; pháp luật, về nguyên tắc, tôn trọng sự lựa chọn của các bên và chỉ can thiệp trong những giới hạn cần thiết nhằm bảo đảm trật tự pháp lý và lợi ích công cộng.

Trong khoa học pháp lý common law, tự do hợp đồng từng được nhìn nhận như một "tín điều" cơ bản. Tác giả G.H.L. Fridman, trong bài viết kinh điển về tự do hợp đồng, đã khái quát nguyên lý này như sau*: "Một trong những tín điều cơ bản của pháp luật là mọi người đều được tự do giao kết theo ý chí của mình, miễn là không trái pháp luật"*[221]. Nhận định này phản ánh quan niệm cổ điển cho rằng các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng là những người hiểu rõ nhất lợi ích của mình và có khả năng tự quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản và nghĩa vụ pháp lý. Tuy nhiên, nội hàm của tự do ý chí không chỉ dừng lại ở quyền lựa chọn nội dung hợp đồng, mà còn bao hàm yêu cầu pháp luật phải tôn trọng và bảo vệ các thỏa thuận đã được xác lập một cách tự nguyện.

Ngoài ra, trong Tuyên ngôn cổ điển nhất của học thuyết tự do ý chí thường được dẫn chiếu từ án lệ Anh Printing and Numerical Registering Co v Sampson (1875). Trong vụ án này, Sir George Jessel MR đã phát biểu: *"Nếu có một điều mà chính sách công đòi hỏi hơn bất cứ điều gì khác, thì đó là những người đã thành niên và có đầy đủ năng lực nhận thức phải được hưởng mức tự do giao kết cao nhất; và các hợp đồng của họ, khi được xác lập một cách tự do và tự nguyện, phải được coi là thiêng liêng và phải được Tòa án bảo vệ bằng việc cưỡng hành"*[222]. Phát biểu này thể hiện rõ ba điều kiện cốt lõi của tự do ý chí trong pháp luật hợp đồng cổ điển: (i) chủ thể phải có năng lực hành vi đầy đủ; (ii) hợp đồng phải được xác lập trên cơ sở tự nguyện; và (iii) Nhà nước có nghĩa vụ bảo đảm hiệu lực thực thi của các thỏa thuận hợp pháp. Tuy nhiên, chính từ nền tảng lý luận này đã nảy sinh những tranh luận khi học thuyết tự do ý chí được vận dụng vào các quan hệ pháp lý có tính chất đặc thù, trong đó điển hình là quan hệ tài sản giữa vợ chồng.

Bên cạnh đó, trong các quan hệ hợp đồng thuần túy thương mại, giả định về sự bình đẳng giữa các bên và khả năng tự bảo vệ lợi ích của mỗi chủ thể có thể được chấp nhận ở mức độ nhất định. Ngược lại, trong quan hệ HN&GĐ, đặc biệt là đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, giả định này bộc lộ những giới hạn rõ rệt. Tài sản chung của vợ chồng không chỉ là đối tượng của quyền sở hữu, mà còn gắn liền với lợi ích chung của gia đình, nơi ở, sinh kế và sự ổn định của các quan hệ nhân thân. Chính vì vậy, ngay trong học thuật common law, tự do hợp đồng cũng

---

[221] G.H.L. Fridman (1967), *"Freedom of Contract"*, Ottawa Law Review, Vol. 2, Issue 1, tr.1,
Link truy cập PDF toàn văn: https://rdo-olr.org/wp-content/uploads/2018/01/olr_2.1_fridman.pdf

[222] Sir George Jessel MR (1875), trích trong *Printing and Numerical Registering Co v Sampson* LR 19 Eq 462, tr. 465; dẫn lại theo G.H.L. Fridman (1967), tlđd, tr. 2–3, truy cập tại website:
https://opencasebook.org/casebooks/276-contracts-cases-and-materials/resources/1.1-introduction-contract-as-a-principle-of-order/

không được nhìn nhận như một nguyên lý tuyệt đối. Fridman đã đi đến kết luận mang tính phê phán: *"Kết luận của tác giả là ý niệm về tự do hợp đồng mang tính huyền thoại nhiều hơn là thực tế"*[223]. Nhận định này có ý nghĩa đặc biệt quan trọng khi phân tích hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Nếu hiểu tự do ý chí theo nghĩa cổ điển, việc một bên vợ hoặc chồng tự mình xác lập giao dịch liên quan đến toàn bộ hoặc phần lớn khối tài sản chung có thể được coi là biểu hiện của quyền tự do định đoạt. Tuy nhiên, cách tiếp cận này bỏ qua thực tế rằng quyền định đoạt đối với tài sản chung không phải là quyền đơn lẻ của từng cá nhân, mà là quyền được hình thành trên cơ sở sự gắn bó lợi ích và trách nhiệm chung của hai chủ thể trong quan hệ hôn nhân.

Do đó, từ góc độ luận án, có thể khẳng định rằng việc pháp luật đặt ra yêu cầu về sự thỏa thuận của cả vợ và chồng trong các giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản chung không phải là sự phủ nhận học thuyết tự do ý chí, mà là sự điều chỉnh cần thiết của học thuyết này để phù hợp với bản chất của quan hệ HN&GĐ. Tự do ý chí trong trường hợp này cần được hiểu là tự do có điều kiện, trong đó điều kiện cốt lõi là sự hình thành ý chí chung hoặc sự đồng thuận hợp lệ của cả hai vợ chồng đối với hành vi làm dịch chuyển quyền sở hữu tài sản thuộc khối tài sản chung. Như vậy, học thuyết tự do ý chí vẫn giữ vai trò nền tảng trong việc lý giải cơ sở lý luận của hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng; tuy nhiên, học thuyết này chỉ phát huy giá trị khi được đặt trong mối quan hệ hài hòa với các nguyên tắc bảo vệ lợi ích gia đình và bảo đảm sự công bằng thực chất giữa vợ và chồng trong việc định đoạt tài sản chung.

2. Học thuyết sở hữu chung hợp nhất

Trong lý luận về quyền sở hữu, học thuyết sở hữu chung hợp nhất, thường được tiếp cận thông qua sự đối chiếu với học thuyết sở hữu chung theo phần, giữ vai trò là nền tảng tư tưởng để lý giải cấu trúc của quyền sở hữu khi nhiều chủ thể cùng có quyền đối với một tài sản. Theo học thuyết này, việc nhiều chủ thể cùng có quyền chưa đủ để xác định bản chất của quan hệ. Vấn đề cần giải quyết là quyền sở hữu đã bị lượng hóa thành những phần có thể tách ra và định đoạt riêng, hay vẫn là một quyền thống nhất, chưa phân định phần. Học thuyết sở hữu chung theo phần trả lời theo hướng thứ nhất, còn học thuyết sở hữu chung hợp nhất trả lời theo hướng thứ hai. Do đó, tiêu chí phân biệt không phải là số lượng chủ thể, cũng không phải việc tài sản có bị chia về mặt vật lý hay không, mà là thực hiện quyền sở hữu của các đồng chủ sở hữu như thế nào. Chính tiêu chí này cho phép lý giải vì sao, trong quan hệ HN&GĐ, với nhiều trường hợp, việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng không thể được xử lý như việc định đoạt tài sản của một chủ sở hữu đơn lẻ hay của những đồng sở hữu theo phần.

Đối với pháp luật La Mã, mô hình sở hữu theo phần xuất phát từ quan điểm cho rằng quyền sở hữu toàn bộ một vật không thể đồng thời thuộc về nhiều người. Theo The Cyclopedic Law Dictionary, quyền sở hữu hoặc chiếm hữu toàn bộ không thể thuộc về hai người đối với cùng một vật[224]. Nhận định này không loại trừ việc nhiều người cùng có quyền đối với một vật. Điều bị loại trừ là việc mỗi người đều là chủ độc chiếm của toàn thể vật cùng một lúc, bởi hai quyền độc chiếm song song sẽ triệt tiêu lẫn nhau. Để giải quyết mâu thuẫn đó, truyền thống La Mã chọn cách chia quyền thành phần: mỗi

[223] G.H.L. Fridman (1967), "Freedom of Contract", Ottawa Law Review, Vol. 2, Issue 1, tr. 15,
Link truy cập PDF toàn văn: https://rdo-olr.org/wp-content/uploads/2018/01/olr_2.1_fridman.pdf
[224] https://openjurist.org/law-dictionary/duodena-manu (truy cập lần cuối ngày 12/11/2025)

người có một phần xác định (pro parte) của quyền trên toàn thể vật. Như vậy, mô hình La Mã là mô hình vật chưa chia nhưng quyền đã chia phần.

Tuy nhiên, chính từ nền tảng lý luận ấy đã nảy sinh một cách tiếp cận đối lập. Trong common law, học thuyết sở hữu chung hợp nhất xây dựng cấu trúc "một quyền, nhiều chủ thể" thông qua bốn sự thống nhất. Cụ thể, theo William Blackstone, các đồng chủ sở hữu liên đới có cùng một quyền lợi, phát sinh từ cùng một hành vi chuyển giao, bắt đầu vào cùng một thời điểm và được nắm giữ bằng cùng một sự chiếm hữu không phân chia[225]. Bốn điều kiện này đã chứng minh rằng không tồn tại nhiều quyền song song, mà chỉ có một quyền được nhiều người cùng nắm giữ. Cũng chính Blackstone cho thấy sự ngang nhau không phải điểm cốt lõi là quyền lợi của hai đồng chủ sở hữu liên đới không chỉ ngang nhau hoặc tương tự nhau, mà còn là một và đồng nhất. Mỗi người có một nửa không chia của toàn thể, chứ không phải toàn bộ của một nửa không chia. Đây là mức độ cùng hưởng trong một quyền thống nhất, không phải một quyền riêng đã tách khỏi thể thống nhất ấy.

Từ cấu trúc một quyền, hệ quả trực tiếp phát sinh là vì không ai có phần riêng để tự mình định đoạt, mọi hành vi tác động đến quyền chung đều phải xuất phát từ sự thống nhất ý chí của các chủ thể mà theo Blackstone nhận xét là pháp luật không cho phép một hoặc một số người trong họ phá vỡ sự chiếm hữu thống nhất nếu không có sự đồng thuận toàn thể tương ứng[226]. Như vậy, yêu cầu về sự đồng thuận của tất cả các chủ thể không phải là một hạn chế bên ngoài áp lên quyền của từng người, mà là hệ quả tất yếu của việc chưa có phần để từng người định đoạt.

Hệ quả này thể hiện rõ nhất trong quan hệ giữa vợ và chồng. Common law phát triển một biến thể của cấu trúc hợp nhất gắn riêng với quan hệ hôn nhân, được gọi là tenancy by the entirety. Một án lệ của bang New Jersey năm 1828 mô tả: Họ nắm giữ không theo những nửa phần, mà mỗi người nắm toàn bộ[227]. Theo đó, cả chồng lẫn vợ đều không thể định đoạt bất kỳ phần nào nếu không có sự đồng ý của người kia. Điều cần nhấn mạnh là yêu cầu về sự đồng ý của người kia được án lệ trình bày như hệ quả của cấu trúc quyền, chứ không phải một điều kiện đặt thêm cho quyền định đoạt đã có sẵn. Đây cũng là lập luận có ý nghĩa nhất đối với việc nghiên cứu hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng.

Bên cạnh đó, truyền thống Gesamthand của pháp luật Đức cũng có kết quả nghiên cứu tương tự. Báo cáo so sánh của Viện Đại học châu Âu (EUI) mô tả rằng ở sở hữu chung hợp nhất, tài sản được gán cho nhiều người theo cách mà họ chỉ có thể cùng nhau định đoạt tài sản[228]. Cần lưu ý rằng, hai quan điểm này không trùng nhau hoàn toàn: joint tenancy gắn với cơ chế chấm dứt bằng chuyển nhượng và quyền của người còn sống, còn Gesamthand gắn với những cộng đồng khép kín. Nhưng cả hai cùng bác bỏ cấu trúc mỗi người một phần quyền riêng trong suốt thời gian quan hệ cộng đồng hay quan hệ vợ chồng tồn tại.

---

[225] https://avalon.law.yale.edu/18th_century/blackstone_bk2ch12.asp (truy cập lần cuối ngày 12/11/2025)
[226] Blackstone, tlđd
[227] https://hallapproved.com/nj/cases/supreme/1828/8095763/ (truy cập lần cuối ngày 12/10/2025)
[228] Christian Hertel & Hartmut Wicke (2005), *Real Property Law and Procedure in the European Union – National Report: Germany*, European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, phối hợp với Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg, toàn văn nội dung: https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Germany.pdf

Trong khoa học pháp lý Việt Nam, sở hữu chung hợp nhất được nhìn nhận là hình thức sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia nhưng chỉ phân chia trong những trường hợp đặc biệt: trong thời kỳ hôn nhân, khi ly hôn, khi một bên vợ/chồng chết trước hoặc bị Toà án tuyên bố là đã chết. Khi đã xác định cấu trúc quyền như vậy, có thể lý giải vì sao hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng đòi hỏi một cơ chế định đoạt đặc thù. Việc pháp luật đòi hỏi sự thỏa thuận của cả vợ và chồng khi chuyển quyền sở hữu tài sản chung không phải là một hạn chế tùy nghi áp lên quyền của từng người, mà là hệ quả của bản chất sở hữu chung hợp nhất. Kết hợp với học thuyết tự do ý chí, có thể thấy ý chí trong giao dịch này là ý chí chung của hai chủ thể cùng nắm một quyền thống nhất. Học thuyết sở hữu chung hợp nhất vì vậy giải thích vì sao tự do ý chí trong trường hợp này chỉ có thể là tự do có điều kiện, trong đó điều kiện cốt lõi là sự đồng thuận hợp lệ của cả vợ và chồng.

3. Học thuyết bình đẳng giới

Trong tiến trình phát triển của khoa học pháp lý hiện đại, học thuyết bình đẳng giới (gender equality theory) được hình thành và phát triển như một phản biện mang tính cấu trúc đối với cách tiếp cận thuần túy hình thức của học thuyết tự do ý chí trong pháp luật hợp đồng. Nếu học thuyết tự do ý chí xuất phát từ giả định rằng các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng là bình đẳng về vị thế pháp lý, có năng lực hành vi đầy đủ và có khả năng tự quyết đối với lợi ích của mình, thì học thuyết bình đẳng giới lại đặt ra một vấn đề mang tính nền tảng hơn, đó là: sự bình đẳng được ghi nhận trên phương diện pháp lý không tất yếu dẫn đến sự bình đẳng thực chất trong khả năng thực hiện và thụ hưởng quyền, đặc biệt trong các quan hệ gắn liền với gia đình và hôn nhân.

Trong khoa học pháp lý hiện đại, học thuyết bình đẳng giới (gender equality theory) được hình thành và phát triển như một hệ hình lý luận trung tâm trong việc điều chỉnh các quan hệ pháp luật gắn liền với gia đình, hôn nhân và tài sản. Học thuyết này xuất phát từ nhận thức rằng việc pháp luật ghi nhận sự bình đẳng giữa nam và nữ trên phương diện hình thức, thông qua các quy định về quyền và nghĩa vụ ngang nhau, không tự thân bảo đảm sự bình đẳng thực chất trong khả năng thực hiện và thụ hưởng quyền, đặc biệt trong các quan hệ chịu ảnh hưởng sâu sắc của cấu trúc xã hội, vai trò giới và sự phân công lao động theo giới như quan hệ vợ chồng. Do đó, học thuyết bình đẳng giới không chỉ dừng lại ở yêu cầu đối xử như nhau, mà hướng tới việc nhận diện và khắc phục những bất lợi mang tính cấu trúc có thể khiến một giới, thường là phụ nữ, rơi vào vị thế yếu thế trong các quan hệ pháp lý cụ thể.

Nền tảng pháp lý quan trọng nhất của học thuyết bình đẳng giới trong lĩnh vực HN&GĐ được xác lập tại Công ước của Liên hợp quốc về xóa bỏ mọi hình thức phân biệt đối xử với phụ nữ năm 1979 (CEDAW). Ngay tại Điều 1, Công ước đã tiếp cận khái niệm phân biệt đối xử theo hướng nhấn mạnh đến hệ quả thực tế của quy định hoặc hành vi, chứ không chỉ dừng lại ở hình thức pháp lý: *"Phân biệt đối xử với phụ nữ bao gồm mọi sự phân biệt, loại trừ hoặc hạn chế dựa trên giới tính mà có mục đích hoặc hệ quả làm phương hại hoặc vô hiệu hóa việc thừa nhận, thụ hưởng hoặc thực hiện các quyền con người và quyền tự do cơ bản của phụ nữ"*[229]. Việc nhấn mạnh đến mục đích

[229] United Nations (1979), *Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination against Women*, Article 1, link truy cập/tải về toàn văn (PDF chính thức): https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/convention-elimination-all-forms-discrimination-against-women

hoặc hệ quả cho thấy học thuyết bình đẳng giới không cho phép đánh giá một quan hệ pháp lý chỉ dựa trên bề ngoài trung lập của quy định, mà yêu cầu xem xét tác động thực tế của nó đối với từng giới trong bối cảnh xã hội cụ thể. Trên cơ sở đó, Ủy ban CEDAW đã tiếp tục phát triển nội hàm của học thuyết bình đẳng giới theo hướng bình đẳng thực chất thông qua các Khuyến nghị chung.

Theo đó, trong Khuyến nghị chung số 25, Ủy ban CEDAW khẳng định một cách dứt khoát rằng: *"Một cách tiếp cận thuần túy mang tính hình thức về mặt pháp lý hoặc chương trình là không đủ để đạt được sự bình đẳng trên thực tế giữa phụ nữ và nam giới"*[230]. Những luận điểm nêu trên có ý nghĩa đặc biệt quan trọng khi được vận dụng vào các quan hệ tài sản trong hôn nhân, trong đó có hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Mặc dù pháp luật về HN&GĐ ở nhiều quốc gia, trong đó có Việt Nam, đều ghi nhận nguyên tắc vợ chồng bình đẳng trong việc chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản chung, nhưng trên thực tế, khả năng tham gia vào quá trình ra quyết định liên quan đến tài sản của vợ và chồng không phải lúc nào cũng cân bằng. Các yếu tố như sự phụ thuộc về kinh tế, chênh lệch thu nhập, hạn chế trong tiếp cận thông tin hoặc ảnh hưởng của các chuẩn mực xã hội về vai trò giới có thể khiến sự đồng ý của một bên trong giao dịch tài sản chỉ mang tính hình thức.

Cách tiếp cận của học thuyết bình đẳng giới vì vậy đòi hỏi pháp luật phải xem xét chất lượng của sự đồng thuận, chứ không chỉ dừng lại ở việc xác định sự tồn tại hình thức của ý chí. Một giao dịch chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, nếu được xác lập trong bối cảnh một bên không có khả năng thực chất để tham gia vào việc quyết định số phận pháp lý của tài sản, có thể dẫn đến hệ quả làm suy giảm vị thế kinh tế và pháp lý của bên đó trong gia đình, qua đó tái tạo bất bình đẳng giới trên thực tế. Quan điểm này cũng phù hợp với định hướng chung của khoa học pháp lý Việt Nam về bình đẳng giới trong HN&GĐ khi nhận định: *"Vợ và chồng đều có quyền tự chủ trong việc quản lý, định đoạt tài sản chung vì lợi ích chung của gia đình. Đối với những tài sản là bất động sản, động sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc tài sản là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình thì việc định đoạt phải có sự bàn bạc, thỏa thuận của vợ và chồng. Quy định này thể hiện sự bình đẳng của vợ và chồng trong việc tiếp cận và kiểm soát nguồn lực là tài sản chung của vợ chồng"*[231].

Theo cách tiếp cận của học thuyết bình đẳng giới, quyền bình đẳng của vợ và chồng trong quan hệ tài sản không chỉ được hiểu là mỗi bên đều có quyền sở hữu đối với khối tài sản chung, mà còn phải được bảo đảm bình đẳng trong khả năng tiếp cận, quản lý, kiểm soát và quyết định việc sử dụng, định đoạt nguồn lực chung của gia đình. Nói cách khác, sự bình đẳng không chỉ được thể hiện ở việc pháp luật ghi nhận quyền ngang nhau của vợ và chồng, mà còn ở việc thiết lập cơ chế pháp lý bảo đảm để mỗi bên đều có điều kiện thực tế tham gia vào quá trình ra quyết định đối với tài sản chung. Bởi lẽ, sự bất bình đẳng trong tiếp cận và kiểm soát nguồn lực trong gia đình là yếu tố làm tăng sự bất bình đẳng giới trong gia đình[232]. Khi một bên không có khả năng tiếp

[230] CEDAW Committee (2004), *General Recommendation No. 25 on Article 4*, paragraph 1, of the Convention, UN Doc. CEDAW/C/2004/I/WP.1, link tải PDF toàn văn: https://www.un.org/womenwatch/daw/cedaw/recommendations/General%20recommendation%2025%20(English).pdf

[231] Trường Đại học Luật Hà Nội (2024), *Giáo trình Luật Bình đẳng giới*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr. 226, 227

[232] Trường Đại học Luật Hà Nội (2021), *Giáo trình Luật Hôn nhân và gia đình Việt Nam*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr. 215

cận thông tin, tham gia quyết định hoặc kiểm soát việc định đoạt tài sản chung, thì quyền bình đẳng về tài sản được pháp luật ghi nhận khó có thể được hiện thực hóa trên thực tế. Nếu việc định đoạt tài sản chung chỉ phản ánh ý chí của một bên hoặc một bên không có điều kiện thực hiện quyền tham gia quyết định do sự phụ thuộc về kinh tế, thông tin hoặc vị thế trong gia đình thì quyền bình đẳng trong quan hệ tài sản mới chỉ tồn tại trên phương diện hình thức mà chưa đạt được sự bình đẳng về thực chất. Vì vậy, đối với hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, học thuyết bình đẳng giới không chỉ đặt ra yêu cầu cả vợ và chồng đều có quyền định đoạt tài sản chung theo quy định của pháp luật, mà còn đòi hỏi pháp luật phải xây dựng cơ chế bảo đảm sự tham gia thực chất của mỗi bên trong quá trình xác lập hợp đồng, qua đó bảo đảm việc kiểm soát và phân bổ nguồn lực của gia đình được thực hiện trên cơ sở bình đẳng và tôn trọng ý chí của cả hai vợ chồng.

Từ góc độ luận án, có thể khẳng định rằng học thuyết bình đẳng giới cung cấp cơ sở lý luận quan trọng để lý giải và đánh giá các quy định pháp luật điều chỉnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Học thuyết này yêu cầu pháp luật không chỉ bảo đảm sự bình đẳng về mặt hình thức giữa vợ và chồng, mà còn phải thiết lập các cơ chế nhằm bảo đảm sự bình đẳng thực chất trong việc hình thành ý chí và quyết định số phận pháp lý của tài sản chung, qua đó góp phần bảo vệ lợi ích của gia đình và ngăn ngừa những hệ quả bất lợi phát sinh từ sự bất cân xứng về giới trong đời sống hôn nhân.

4. Học thuyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng

Trong khoa học pháp lý hiện đại, học thuyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng được hình thành và phát triển như một hệ hình lý luận nhằm lý giải sự can thiệp có chủ đích của pháp luật vào các quan hệ tài sản trong hôn nhân, đặc biệt là các giao dịch làm dịch chuyển quyền sở hữu đối với tài sản chung. Học thuyết này xuất phát từ nhận thức rằng quan hệ vợ chồng không phải là quan hệ pháp lý thuần túy dựa trên sự đối ứng lợi ích như trong các quan hệ hợp đồng thông thường, mà là một quan hệ đặc thù, gắn liền với yếu tố nhân thân, sự phụ thuộc về kinh tế và lợi ích chung của gia đình. Do đó, việc pháp luật thiết lập các cơ chế bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng không chỉ nhằm bảo vệ quyền sở hữu, mà còn nhằm duy trì sự ổn định của gia đình và ngăn ngừa những rủi ro pháp lý phát sinh từ việc một bên lạm dụng vị thế của mình trong quan hệ hôn nhân.

Nền tảng pháp lý quan trọng của học thuyết này trong pháp luật quốc tế được thể hiện rõ trong Công ước của Liên hợp quốc về xóa bỏ mọi hình thức phân biệt đối xử với phụ nữ năm 1979 (CEDAW), đặc biệt là các quy định liên quan đến quan hệ HN&GĐ. Tại Điều 16, khoản 1, Công ước yêu cầu các quốc gia thành viên phải bảo đảm quyền và lợi ích bình đẳng của vợ và chồng trong hôn nhân, bao gồm cả lĩnh vực tài sản: *"Các quốc gia thành viên phải áp dụng mọi biện pháp thích hợp nhằm xóa bỏ sự phân biệt đối xử với phụ nữ trong mọi vấn đề liên quan đến hôn nhân và quan hệ gia đình, và đặc biệt phải bảo đảm, trên cơ sở bình đẳng giữa nam và nữ..."*[233]. Quy định này cho thấy bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng trong quan hệ tài sản không chỉ là vấn

[233] United Nations (1979), *Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination against Women*, Article 16(1), link truy cập/tải về toàn văn (PDF chính thức): https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/convention-elimination-all-forms-discrimination-against-women

đề của pháp luật quốc gia, mà còn là nghĩa vụ quốc tế của các quốc gia thành viên. Trên cơ sở đó, Ủy ban CEDAW đã làm rõ hơn nội hàm nghĩa vụ bảo vệ này trong Khuyến nghị chung số 21 về bình đẳng trong hôn nhân và quan hệ gia đình. Ủy ban nhấn mạnh rằng: *"Sự bình đẳng giữa phụ nữ và nam giới trong hôn nhân và quan hệ gia đình phải được bảo vệ cả về mặt pháp luật lẫn trong thực tiễn"*[234]. Những luận điểm trên cho thấy học thuyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng không dừng lại ở việc ghi nhận quyền tài sản một cách hình thức, mà đòi hỏi pháp luật phải thiết lập các cơ chế phòng ngừa nhằm bảo vệ mỗi bên khỏi những hành vi định đoạt tài sản có thể gây phương hại đến lợi ích chính đáng của họ. Điều này đặc biệt có ý nghĩa trong bối cảnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, bởi các giao dịch này tiềm ẩn nguy cơ làm suy giảm hoặc tước bỏ quyền lợi tài sản của một bên nếu được xác lập mà không có sự tham gia hoặc đồng thuận hợp lệ của bên còn lại.

Từ góc độ khoa học pháp lý Việt Nam, học thuyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng được phản ánh trong các nghiên cứu học thuật chất lượng cao. Có thể kể đến như quan điểm cho rằng: "thực hiện nội dung quyền sở hữu đối với tài sản chung, vợ, chồng luôn bình đẳng khi chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung. Trường hợp vợ, chồng định đoạt tài sản chung nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của gia đình thì pháp luật luôn coi là đã có sự thoả thuận đương nhiên của cả hai vợ chồng; nếu định đoạt tài sản chung có giá trị lớn, tài sản chung là bất động sản (nhà ở, quyền sử dụng đất…), tài sản chung là động sản mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký quyền sở hữu (ô tô, xe máy…) hoặc tài sản đang là nguồn tạo ra thu nhập chủ yếu của gia đình thì phải có sự thoả thuận bằng văn bản của hai vợ chồng"[235].

Đặt trong bối cảnh hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng, học thuyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng cho phép lý giải rằng việc pháp luật yêu cầu sự thỏa thuận của cả hai bên đối với những giao dịch quan trọng không chỉ nhằm bảo đảm tính hợp pháp của giao dịch, mà còn nhằm phòng ngừa rủi ro pháp lý và bảo vệ vị thế tài sản của mỗi bên trong quan hệ hôn nhân. Một giao dịch làm dịch chuyển quyền sở hữu tài sản chung, nếu được xác lập trong điều kiện một bên không được tham gia vào quá trình quyết định, có thể dẫn đến việc mất cân bằng nghiêm trọng về quyền lợi và làm phát sinh tranh chấp trong tương lai.

Từ góc độ luận án, có thể khẳng định rằng học thuyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ, chồng cung cấp cơ sở lý luận trực tiếp để đánh giá tính hợp lý và mức độ can thiệp của pháp luật đối với các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Học thuyết này yêu cầu pháp luật không chỉ bảo đảm sự hợp pháp về mặt hình thức của giao dịch, mà còn phải chú trọng đến việc bảo vệ lợi ích chính đáng của từng bên trong quan hệ hôn nhân, qua đó góp phần duy trì sự ổn định của gia đình và bảo đảm công bằng trong các quan hệ tài sản giữa vợ và chồng.

5. Học thuyết bảo vệ lợi ích gia đình

Học thuyết bảo vệ lợi ích gia đình xuất phát từ nhận thức về vai trò đặc biệt của gia đình trong xã hội không chỉ đơn thuần là tổng hòa các cá nhân độc lập mà là một đơn vị xã hội cơ bản, nơi hình thành và phát triển các giá trị đạo đức, nuôi dưỡng thế hệ

[234] CEDAW Committee (1994), *General Recommendation No. 21: Equality in marriage and family relations*, UN Doc. A/49/38, link truy cập/toàn văn:
https://www.un.org/womenwatch/daw/cedaw/recommendations/recomm.htm
[235] Trường Đại học Luật Hà Nội (2021), *Giáo trình Luật HN&GĐ Việt Nam*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr. 227

tương lai và duy trì sự ổn định cho cộng đồng. Trong bối cảnh các quan hệ pháp luật gia đình ngày càng phức tạp, đặc biệt là những giao dịch liên quan đến tài sản chung của vợ chồng, học thuyết này cung cấp nền tảng lý luận quan trọng để cân bằng giữa quyền tự do cá nhân và lợi ích chung của gia đình, giữa quyền định đoạt tài sản và trách nhiệm bảo vệ người yếu thế, đặc biệt là trẻ em.

Khác với quan điểm truyền thống chỉ tập trung vào quyền lợi cá nhân của từng thành viên trong gia đình, học thuyết bảo vệ lợi ích gia đình nhấn mạnh sự cần thiết phải phân biệt rõ ràng giữa lợi ích cá nhân và lợi ích xã hội trong các quan hệ gia đình. Bruce C. Hafen, một trong những học giả có đóng góp quan trọng cho sự phát triển của học thuyết này, đã chỉ ra rằng: *"Điều quan trọng là phải phân biệt lợi ích cá nhân trong quan hệ gia đình với lợi ích xã hội trong gia đình và hôn nhân như là các thể chế xã hội"*[236]. Sự phân biệt này không nhằm phủ nhận quyền tự chủ của các cá nhân, mà nhằm làm rõ rằng gia đình và hôn nhân không chỉ phục vụ nhu cầu riêng tư của các thành viên mà còn mang trong mình những lợi ích xã hội rộng lớn hơn, bao gồm: *"...lợi ích xã hội trong việc duy trì gia đình như một thể chế xã hội và mặt khác là lợi ích xã hội trong việc bảo vệ những người phụ thuộc, trong việc đảm bảo cho tất cả các cá nhân một đời sống đạo đức và xã hội và trong việc nuôi dưỡng và đào tạo những công dân lành mạnh và có giáo dục tốt cho tương lai"*[237]).

Trong số những lợi ích xã hội mà gia đình mang lại, việc bảo vệ quyền lợi của trẻ em được xem là ưu tiên hàng đầu. Hafen nhấn mạnh rằng: *"Tính liên tục của các mối quan hệ, môi trường xung quanh và tác động của những yếu tố khác trong môi trường sống là yếu tố thiết yếu cho sự phát triển bình thường của trẻ em"*[238]. Điều này có nghĩa rằng, bất kỳ giao dịch pháp lý nào liên quan đến tài sản gia đình, nếu có khả năng ảnh hưởng đến sự ổn định của môi trường sống và sự phát triển toàn diện của trẻ em, đều cần được xem xét một cách thận trọng và đặt lợi ích của trẻ em lên hàng đầu. Không chỉ vậy, gia đình còn là nền tảng của hệ thống pháp luật về tài sản, như Hafen đã chỉ ra: *"Trọng tâm của bất kỳ luật tài sản ổn định nào là một học thuyết pháp lý rõ ràng và phổ quát về hôn nhân, tính hợp pháp và thừa kế"*[239]. Từ đó có thể thấy, sự ổn định của chế độ HN&GĐ không chỉ có ý nghĩa đối với các cá nhân trong gia đình mà còn là điều kiện tiên quyết cho sự vận hành hiệu quả của toàn bộ hệ thống pháp luật về tài sản.

Tuy nhiên, việc công nhận vợ chồng là những người sở hữu bình đẳng tài sản chung không có nghĩa là mỗi người có thể tự do định đoạt tài sản đó mà không cần quan tâm đến lợi ích của bên kia và của gia đình. Ngược lại, học thuyết bảo vệ lợi ích gia đình đặc biệt nhấn mạnh sự cần thiết phải có những cơ chế kiểm soát đối với các giao dịch định đoạt tài sản chung nhằm bảo vệ lợi ích gia đình khỏi những hành vi thiếu trách nhiệm hoặc có chủ ý gây tổn hại. Lucy - Ann Buckley, trong nghiên cứu về luật tài sản

---

[236] Roscoe Pound, *Individual Interests in Domestic Relations*, 14 Mich. L. Rev. 177 (1916), tr. 177; được dẫn lại trong Bruce C. Hafen (1983), *The Constitutional Status of Marriage, Kinship, and Sexual Privacy*, 81 Mich. L. Rev. 463, tr. 469

[237] Roscoe Pound, *Individual Interests in Domestic Relations*, 14 Mich. L. Rev. 177 (1916), tr. 185; được dẫn lại trong Bruce C. Hafen (1983), *The Constitutional Status of Marriage, Kinship, and Sexual Privacy*, 81 Mich. L. Rev. 463, tr. 469–470

[238] Joseph Goldstein, Anna Freud & Albert J. Solnit, *Beyond the Best Interests of the Child*, The Free Press, New York, 1973, tr. 31; được dẫn lại trong Bruce C. Hafen, *The Constitutional Status of Marriage, Kinship, and Sexual Privacy – Balancing the Individual and Social Interests*, Michigan Law Review, Vol. 81, 1983, tr. 474

[239] Bruce C. Hafen, "Marriage, Kinship, and Sexual Privacy", Michigan Law Review, Vol. 81, No. 3 (1983), tr. 486

hôn nhân Ireland và các quốc gia châu Âu, đã chỉ ra rằng nhiều hệ thống pháp luật cho phép tòa án can thiệp khi lợi ích gia đình bị đe dọa: *"Nếu một trong hai vợ chồng vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của mình, gây nguy hại đến lợi ích của gia đình, thẩm phán tòa án gia đình có thể ra lệnh các biện pháp bảo vệ khẩn cấp và cấm người vợ/chồng vi phạm định đoạt tài sản riêng hoặc tài sản chung của họ mà không có sự đồng ý của người vợ/chồng kia"*[240]. Hơn nữa, đối với những giao dịch có tính chất quan trọng, pháp luật nhiều quốc gia yêu cầu sự đồng ý của cả hai vợ chồng. Buckley dẫn chứng quy định của pháp luật Pháp: *"Sự đồng ý được yêu cầu đối với việc tặng cho, bán hoặc thế chấp bất động sản hoặc doanh nghiệp thương mại, và đối với việc chuyển nhượng bất kỳ tài sản nào thuộc diện phải đăng ký theo yêu cầu của pháp luật đăng ký"*[241].

Bên cạnh việc bảo vệ lợi ích chung của vợ chồng, học thuyết bảo vệ lợi ích gia đình còn đặc biệt chú trọng đến quyền lợi của con cái trong các giao dịch tài sản. Nanette K. Laughrey nhấn mạnh: "sự cần thiết của một môi trường ổn định để nuôi dưỡng con cái"[242], điều này có nghĩa rằng bất kỳ giao dịch nào có khả năng làm mất đi môi trường sống ổn định của trẻ em đều phải được pháp luật kiểm soát chặt chẽ. Buckley chỉ ra rằng tòa án có quyền can thiệp khi có bằng chứng cho thấy một trong hai vợ chồng có ý định gây tổn hại đến quyền lợi của con cái: *"Tuy nhiên, tòa án chỉ có thể can thiệp nếu có đủ bằng chứng rằng người vợ/chồng có ý định tước bỏ quyền cư trú trong ngôi nhà của người vợ/chồng kia hoặc của con cái phụ thuộc"*[243].

Ngoài ra, học thuyết này còn hướng tới mục tiêu duy trì sự ổn định của hôn nhân như một thể chế xã hội. Buckley phân tích rằng mặc dù mục tiêu của pháp luật là thúc đẩy sự ổn định hôn nhân, nhưng trong thực tiễn, điều này đôi khi có thể tạo ra xung đột với quyền tự quyết của gia đình: *"Mặc dù tòa án chấp nhận rằng mục tiêu của luật là thúc đẩy sự ổn định của hôn nhân và thể chế gia đình, bằng cách khuyến khích quyền sở hữu chung đối với ngôi nhà gia đình, cách thức đạt được mục tiêu này lại mâu thuẫn với quyền bất khả xâm phạm về quyết định được dành riêng cho bản thân gia đình theo Điều 41.1.1 của Hiến pháp"*[244]. Điều này cho thấy sự cần thiết phải tìm kiếm sự cân bằng tinh tế giữa việc bảo vệ sự ổn định của hôn nhân với việc tôn trọng quyền tự do của các cá nhân trong gia đình.

Từ những nội dung lý luận nêu trên, học thuyết bảo vệ lợi ích gia đình đã được vận dụng vào thực tiễn điều chỉnh các hợp đồng định đoạt tài sản chung của vợ chồng thông qua nhiều cơ chế pháp lý khác nhau. Cụ thể là:

Thứ nhất, yêu cầu về sự đồng ý của vợ chồng đối với các giao dịch quan trọng và vai trò của tòa án trong việc thay thế sự đồng ý này khi cần thiết. Cơ chế này vừa

---

[240] Lucy-Ann Buckley, *"Matrimonial Property and Irish Law: A Case for Community?"*, Northern Ireland Legal Quarterly, Vol. 53, No. 1 (2002), tr. 50; quy định này được tác giả dẫn chiếu từ Điều 220(1) BLDS Pháp (Code civil)

[241] Lucy-Ann Buckley, *"Matrimonial Property and Irish Law: A Case for Community?"*, Northern Ireland Legal Quarterly, Vol. 53, No. 1 (2002), tr. 50; xem thêm các Điều 1422, 1424 và 1425 BLDS Pháp (Code civil)

[242] Nanette K. Laughrey, "*Uniform Marital Property Act: A Renewed Commitment to the American Family*", Nebraska Law Review, Vol. 65 (1986), tr. 144

[243] Lucy - Ann Buckley, "*Matrimonial Property and Irish Law: A Case for Community?*", Northern Ireland Legal Quarterly, Vol. 53, No. 1 (2002), tr. 56

[244] Lucy - Ann Buckley, "*Matrimonial Property and Irish Law: A Case for Community?*", Northern Ireland Legal Quarterly, Vol. 53, No. 1 (2002), tr. 70

đảm bảo tính linh hoạt trong các giao dịch vì lợi ích gia đình, vừa ngăn chặn tình trạng lạm dụng quyền từ chối đồng ý.

Thứ hai, học thuyết này cũng được thể hiện trong cách thức xử lý các nghĩa vụ tài sản và nợ của vợ chồng. Giorgi Meladze trong nghiên cứu về nghĩa vụ tài sản của vợ chồng theo luật Georgia đã phân tích khái niệm nợ chung, trong đó bao gồm cả những khoản nợ mà ban đầu chỉ do một bên gánh chịu nhưng sau đó được tòa án xác định là phục vụ lợi ích gia đình: *"nợ chung bao gồm các khoản nợ được vợ chồng cùng nhau vay mượn (nghĩa đen là chung) cũng như khoản nợ mà một trong hai vợ chồng vay, nếu trong trường hợp sau, Tòa án phán quyết rằng các khoản nợ đó được sử dụng để duy trì gia đình..."*[245]. Điều này phản ánh quan điểm rằng trong việc xác định trách nhiệm tài sản, không thể chỉ dựa vào hình thức pháp lý của giao dịch mà phải xem xét bản chất và mục đích sử dụng tài sản có thực sự vì lợi ích chung của gia đình hay không.

Thứ ba, học thuyết bảo vệ lợi ích gia đình còn thể hiện qua việc bảo vệ người vợ/chồng yếu thế trong các giao dịch tài sản. Buckley chỉ ra rằng nếu chỉ căn cứ vào quyền sở hữu pháp lý hình thức, người vợ/chồng có đóng góp thực chất cho gia đình nhưng không có tên trong giấy tờ sở hữu có thể bị thiệt thòi nghiêm trọng: *"Nếu vợ chồng chỉ có quyền đối với tài sản mà họ có thể chứng minh quyền sở hữu pháp lý hoặc quyền hưởng lợi, họ có thể rơi vào tình trạng không được bảo vệ không được bảo vệ trong trường hợp hôn nhân tan vỡ, bất chấp sự đóng góp dài lâu và đáng kể cho đời sống gia đình"*[246]. Vì vậy, pháp luật cần có những quy định bảo vệ người vợ/chồng yếu thế, đảm bảo rằng những đóng góp phi vật chất, không được ghi nhận trên giấy tờ pháp lý, vẫn được công nhận và bảo vệ một cách thỏa đáng.

Thứ tư, quyền hạn của tòa án trong việc kiểm soát hiệu lực và hậu quả của hợp đồng cũng là một biểu hiện quan trọng của học thuyết này. Buckley mô tả quyền hạn rộng lớn của tòa án: *"Quyền hạn của tòa án rất rộng; các lệnh có thể bao gồm việc bán tài sản và chia số tiền thu được (không nhất thiết phải theo tỷ lệ quyền sở hữu tài sản), hoặc ra lệnh cho một người vợ/chồng chuyển giao toàn bộ quyền lợi của mình trong tài sản cho người kia"*[247]. Quyền hạn này cho phép tòa án can thiệp một cách linh hoạt để đảm bảo công bằng thực chất, bảo vệ lợi ích của bên yếu thế và đặc biệt là lợi ích của con, thay vì chỉ áp dụng máy móc các quy tắc pháp lý hình thức.

Như vậy, học thuyết bảo vệ lợi ích gia đình không phủ nhận quyền tự do hợp đồng hay quyền tự chủ của các cá nhân trong gia đình, mà nhằm đặt những quyền tự do này trong một khuôn khổ cân bằng với lợi ích chung của gia đình như một đơn vị xã hội, với lợi ích của những thành viên yếu thế, và với lợi ích xã hội rộng lớn hơn trong việc duy trì sự ổn định của thể chế HN&GĐ. Đối với pháp luật Việt Nam, trong bối cảnh văn hóa truyền thống luôn coi trọng vai trò của gia đình, học thuyết này cung cấp nền tảng lý luận vững chắc để hoàn thiện các quy định về hợp đồng định đoạt tài sản chung của vợ chồng, đặc biệt là trong việc xác định những điều kiện cần thiết để hợp đồng có hiệu lực, vai trò của sự đồng ý của vợ chồng, cơ chế kiểm soát của tòa án, và những biện pháp bảo vệ người yếu thế cũng như quyền lợi của con.

---

[245] Giorgi Meladze, "*Property-related Obligations of Spouses*", Journal of Law, № 2 (2022), tr. 80

[246] Lucy - Ann Buckley, "*Matrimonial Property and Irish Law: A Case for Community?*", Northern Ireland Legal Quarterly, Vol. 53, No. 1 (2002), tr. 39

[247] Lucy - Ann Buckley, "*Matrimonial Property and Irish Law: A Case for Community?*", Northern Ireland Legal Quarterly, Vol. 53, No. 1 (2002), tr. 58 – 59

6. 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 người thứ ba ngay tình trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng không hình thành như một học thuyết trừu tượng, bắt nguồn trực tiếp từ thực tiễn xung đột giữa quan hệ tài sản nội bộ vợ chồng và giao lưu dân sự với bên thứ ba. Trong khoa học pháp lý so sánh, học thuyết này được phát triển trên nền tảng của CĐTS cộng đồng (community property) và tư tưởng bảo đảm an toàn pháp lý cho giao dịch dân sự, đặc biệt trong các hợp đồng liên quan đến tài sản chung.

Về nguồn gốc lịch sử, Lawrence W. Waggoner chỉ ra rằng sự hình thành các quy tắc pháp lý liên quan đến tài sản chung của vợ chồng và giao dịch với bên thứ ba gắn liền với sự khác biệt giữa hệ thống common law và civil law. Theo ông: *"Sự phân hóa giữa tư tưởng tài sản riêng và tài sản cộng đồng trong hôn nhân có từ thế kỷ XIII. Hệ thống tài sản riêng (dựa trên danh nghĩa sở hữu) bắt nguồn từ common law Anh, trong khi CĐTS cộng đồng được phát triển ở châu Âu lục địa và được người Pháp, Tây Ban Nha đưa sang Tân thế giới"*[248]. Chính trong khuôn khổ CĐTS cộng đồng, vấn đề bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trở nên đặc biệt quan trọng. Do cả hai vợ chồng đều có quyền đối với tài sản chung, pháp luật buộc phải thiết kế các quy tắc nhằm vừa bảo vệ lợi ích của người phối ngẫu không tham gia giao dịch, vừa tránh làm phương hại đến giao dịch đã được xác lập với bên thứ ba.

Waggoner mô tả rõ cơ chế pháp lý này khi phân tích việc định đoạt tài sản cộng đồng cho người thứ ba: *"Nếu một bên vợ hoặc chồng tặng cho tài sản cộng đồng cho người thứ ba, thì người phối ngẫu không tham gia tặng cho có thể yêu cầu hủy bỏ toàn bộ giao dịch hoặc phần vượt quá một mức giá trị nhất định"*[249]. Điều này cho thấy một luận điểm có ý nghĩa cốt lõi đối với học thuyết bảo vệ người thứ ba ngay tình: quyền bảo vệ lợi ích của người phối ngẫu không tham gia giao dịch là có giới hạn, và giới hạn đó được thiết kế nhằm không phá vỡ hoàn toàn giao dịch đã được xác lập với người thứ ba. Nói cách khác, pháp luật không cho phép sự thỏa thuận hoặc mâu thuẫn nội bộ của vợ chồng trở thành căn cứ tuyệt đối để phủ nhận hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung đã giao kết với bên thứ ba.

Ở mức độ khái quát hơn, học thuyết này gắn chặt với cách tiếp cận coi hôn nhân là một quan hệ đối tác kinh tế. Theo cách tiếp cận đó, tài sản chung của vợ chồng phản ánh sự đóng góp chung và sự chia sẻ rủi ro, nhưng không đồng nghĩa với việc mọi giao dịch liên quan đến tài sản chung đều có thể bị vô hiệu hóa tùy ý khi phát sinh tranh chấp nội bộ. Waggoner viện dẫn học thuyết đối tác hôn nhân như sau: "Học thuyết đối tác hôn nhân, còn được gọi là học thuyết chia sẻ trong hôn nhân, được mô tả như 'sự thể hiện của ý chí được suy đoán rằng vợ chồng có ý định gộp chung tài sản của mình trên cơ sở bình đẳng, cùng chia sẻ và cùng hưởng lợi"[250].

[248] Lawrence W. Waggoner (1994), *Marital Property Rights in Transition, Missouri Law Review*, Vol. 59, No. 1, , tr. 5

[249] Lawrence W. Waggoner (1994), *Marital Property Rights in Transition, Missouri Law Review*, Vol. 59, No. 1, tr. 26

[250] Lawrence W. Waggoner (1994), *Marital Property Rights in Transition, Missouri Law Review*, Vol. 59, No. 1, tr. 29 – 30

Từ nền tảng lý luận này, học thuyết bảo vệ người thứ ba ngay tình trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng hình thành với nội dung cốt lõi là: pháp luật phải dung hòa giữa lợi ích nội bộ của vợ chồng và lợi ích của bên thứ ba đã tham gia giao dịch ngay tình. Việc bảo vệ người thứ ba ngay tình không nhằm hợp thức hóa hành vi lạm quyền của một bên vợ hoặc chồng, mà nhằm ngăn chặn việc đẩy toàn bộ rủi ro pháp lý từ quan hệ hôn nhân nội bộ sang cho bên thứ ba – chủ thể không có khả năng kiểm soát đầy đủ các thỏa thuận riêng giữa vợ chồng.

Như vậy, học thuyết bảo vệ người thứ ba ngay tình trong hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng có nguồn gốc rõ ràng từ CĐTS cộng đồng và học thuyết đối tác hôn nhân, được phát triển nhằm bảo đảm tính ổn định của giao dịch dân sự trong khi vẫn thừa nhận và bảo vệ lợi ích hợp pháp của người phối ngẫu không tham gia giao kết hợp đồng. Đây chính là cơ sở lý luận quan trọng để đánh giá và hoàn thiện các quy định pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng trong bối cảnh giao lưu dân sự hiện nay.

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

Học thuyết bảo vệ bên yếu thế trong quan hệ gia đình được nhận diện pháp luật Việt Nam trước hết trên cơ sở một trong những nguyên tắc cơ bản của Luật HN&GĐ là: *"Nhà nước, xã hội và gia đình có trách nhiệm bảo vệ, hỗ trợ trẻ em, người cao tuổi, người khuyết tật thực hiện các quyền về HN&GĐ; giúp đỡ các bà mẹ thực hiện tốt chức năng cao quý của người mẹ; thực hiện kế hoạch hoá gia đình"*[251]. Nguyên tắc này phản ánh nhận thức lập pháp rằng trong gia đình, các chủ thể không phải lúc nào cũng ở trong điều kiện ngang bằng nhau về kinh tế, khả năng tự bảo vệ quyền và mức độ tham gia thực chất vào các quyết định quan trọng của đời sống gia đình. Do đó, việc bảo đảm công bằng trong gia đình không thể chỉ dựa trên giả định về sự bình đẳng hình thức giữa các chủ thể, mà cần tính đến những bất lợi thực tế có thể phát sinh đối với một số thành viên.

Trong nghiên cứu của một số công trình về luật gia đình nước ngoài, vấn đề bảo vệ bên yếu thế được phát triển gắn với phê phán cách tiếp cận bình đẳng hình thức. Theo tác giả Gillian Douglas: *"Nếu vị thế kinh tế, xã hội hoặc văn hóa của họ là bất bình đẳng, thì cách áp dụng pháp luật theo hướng 'mù giới' có thể trên thực tế duy trì hoặc làm gia tăng bất bình đẳng thực chất và dẫn đến kết quả thiếu công bằng"*[252]. Luận điểm trên cung cấp cơ sở lý luận trực tiếp cho việc phát triển học thuyết bảo vệ bên yếu thế trong quan hệ gia đình. Theo đó, bình đẳng giữa các thành viên gia đình không thể được suy đoán đơn thuần từ hình thức quy phạm pháp luật, mà phải được đánh giá trong mối liên hệ với điều kiện thực tế của các chủ thể. Trong quan hệ vợ chồng, mặc dù pháp luật ghi nhận vợ và chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau, nhưng trên thực tế, khi một bên rơi vào vị thế yếu hơn – chẳng hạn có thu nhập thấp, phụ thuộc về kinh tế, hạn chế khả năng tiếp cận và kiểm soát tài sản hoặc gánh vác phần lớn công việc chăm sóc gia đình thì sự bình đẳng trên phương diện hình thức có thể không đủ để bảo đảm công bằng trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ.

[251] Xem Khoản 4 Điều 2 Luật HN&GĐ năm 2014

[252] Gillian Douglas (2011), *"Women in English Family Law: When is Equality Equity?", Singapore Journal of Legal Studies*, tr. 18.

Từ đó, học thuyết bảo vệ bên yếu thế trong quan hệ vợ chồng được hiểu là học thuyết khẳng định sự cần thiết phải có các cơ chế pháp lý nhằm bảo vệ bên ở vị thế bất lợi, qua đó bảo đảm bình đẳng thực chất giữa vợ và chồng. Học thuyết này không phủ nhận nguyên tắc tự do, tự nguyện trong quan hệ HN&GĐ, mà đặt ra yêu cầu phải xem xét hoàn cảnh cụ thể của các bên để tránh việc lợi dụng sự chênh lệch về vị thế kinh tế và khả năng tự bảo vệ quyền lợi.

Ý nghĩa của học thuyết này thể hiện rõ trong việc điều chỉnh các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản chung của vợ chồng. Về mặt hình thức, đây là các giao dịch dân sự được xác lập trên cơ sở sự thỏa thuận của cả hai vợ chồng. Tuy nhiên, trong bối cảnh một bên ở vị thế yếu thế về kinh tế hoặc thông tin, sự thỏa thuận đó có thể không phản ánh đầy đủ ý chí tự do theo nghĩa thực chất. Việc vận dụng học thuyết bảo vệ bên yếu thế cho phép pháp luật và thực tiễn áp dụng xem xét đến điều kiện, hoàn cảnh của các bên khi giao kết hợp đồng, từ đó thiết lập các cơ chế bảo vệ cần thiết nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bên yếu thế, đồng thời duy trì sự công bằng và ổn định của quan hệ HN&GĐ.

PHỤ LỤC 3
Án lệ số 03/2016/AL

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 208/2013/DS-GĐT ngày 03-5-2013 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao về vụ án "Ly hôn" tại Hà Nội giữa nguyên đơn là chị Đỗ Thị Hồng với bị đơn là anh Phạm Gia Nam; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Gia Phác, bà Phùng Thị Tài, anh Phạm Gia Ơn, chị Phạm Thị Lữ, anh Bùi Văn Đáp, chị Đỗ Thị Ngọc Hà.

Khái quát nội dung của án lệ:

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.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Điều 14 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986;
- Điều 242 của Bộ luật Dân sự năm 1995;
- Khoản 2 Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

Từ khoá của án lệ:

"Ly hôn"; "Tài sản chung của vợ chồng"; "Tặng cho tài sản"; "Căn cứ xác lập quyền sở hữu"; "Xác lập quyền sở hữu theo thỏa thuận".

NỘI DUNG VỤ ÁN

Chị Đỗ Thị Hồng và anh Phạm Gia Nam kết hôn năm 1992, có đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã Vân Tảo, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội. Sau chung sống một thời gian thì phát sinh mâu thuẫn, hai vợ chồng sống ly thân từ tháng 9 năm 2008 đến nay. Ngày 18-4-2009, chị Hồng khởi kiện xin ly hôn anh Nam, anh Nam cũng đồng ý.

Về con chung: Vợ chồng có hai con là Phạm Gia Khang, sinh năm 1992 và Phạm Hương Giang, sinh năm 2000. Chị Hồng và anh Nam đều có nguyện vọng nuôi cả hai con và không yêu cầu người còn lại đóng góp nuôi con. Nguyện vọng của cháu Khang là muốn ở với anh Nam, nguyện vọng của cháu Giang là muốn ở với chị Hồng.

Về tài sản: Trong quá trình chung sống thì vợ chồng có xây nhà hai tầng vào năm 2002 (năm 2005 xây thêm một tum để chống nóng), nhà được xây trên thửa đất 80m2 tại xóm Vân Hòa, xã Vân Tảo, huyện Thường Tín. Về nhà, vợ chồng thống nhất là tài sản chung hai vợ chồng. Riêng về đất thì các bên không thống nhất được với nhau.

Theo chị Hồng: Đất là của gia đình ông Phạm Gia Phác (bố đẻ anh Nam) được cấp đất giãn dân năm 1992, sau đó gia đình ông Phác đã họp và tuyên bố cho vợ chồng chị diện tích đất, không làm giấy tờ. Năm 2001, ông Phác sang báo và anh Nam đi làm thủ tục cấp sổ đỏ nên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ anh Phạm Gia Nam nên đất này là tài sản chung của vợ chồng.

Chị yêu cầu được sử dụng nhà và đất nêu trên và thanh toán 1/2 giá trị đất và tài sản trên đất cho anh Nam như giá mà Hội đồng định giá đã đưa ra.

Theo anh Nam: Thửa đất này bố mẹ anh được cấp giãn dân năm 1992, bố mẹ chỉ cho vợ chồng ở nhờ chứ chưa cho vì gia đình anh còn đông anh em. Năm 2001, anh tự kê khai làm giấy tờ đất, gia đình anh không biết. Quan điểm của anh là trả lại đất cho ông Phác.

Theo ông Phác và bà Tài (bố mẹ anh Nam): Nguồn gốc đất là của ông được Ủy ban nhân dân xã Vân Tảo cấp đất giãn dân năm 1992, ông có xây một căn nhà cấp 4 trên đó. Năm 1993, gia đình ông cho vợ chồng anh Nam, chị Hồng ra đó làm ăn sinh sống chứ không cho đất vì vợ ông bị liệt 15 năm nay, ông và anh Ơn (em trai anh Nam) phải chăm sóc, nguyện vọng của gia đình là để mảnh đất này cho anh Ơn vì anh Ơn chưa có chỗ ở. Khi gia đình được cấp đất giãn dân thì gia đình chỉ có 4 người là ông, bà Tài, chị Lữ, anh Ơn (còn anh Nam đã thoát ly khỏi địa phương). Khi chị Hồng xin ly hôn anh Nam thì gia đình mới biết anh Nam đã tự động sang tên đất từ năm 2001. Nay ông, bà yêu cầu anh Nam, chị Hồng trả lại đất cho ông, bà.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án chị Hồng còn khai anh Nam được trường Cán bộ Sỹ quan Lục quân I cấp một thửa đất có diện tích 125m2 ở huyện Thạch Thất, ban đầu chị yêu cầu chia thửa đất này nhưng sau đó chị không yêu cầu giải quyết nữa.

Về nợ: Theo chị Hồng, vợ chồng vay của bà Hoàng Thị Chu (mẹ chị) 7,5 chỉ vàng 9999, vay của chị Đỗ Thị Ngọc Hà (chị gái chị) 1 cây vàng 9999, vay của anh Bùi Văn Đáp 150.000.000 đồng, lãi suất 1,25%/tháng, tất cả các khoản vay này đều không có giấy tờ. Chị yêu cầu anh Nam phải cùng chị thanh toán các khoản nợ trên.

Theo anh Nam, vợ chồng chỉ nợ bà Chu 7,5 chỉ vàng, anh đã trả được 13.875.000 đồng (tương đương 3,75 chỉ vàng). Còn các khoản vay khác anh không biết, anh không đồng ý trả theo yêu cầu của chị Hồng.

Ngày 03-11-2010, Hội đồng định giá đã định giá tài sản như sau:

Đất: 80m2 x 22.000.000 đồng/m2 = 1.760.000.000 đồng.

Nhà: 475.865.000 đồng. Tổng giá trị tài sản là: 2.235.865.000 đồng.

Tại Bản án sơ thẩm số 03/2011/HNGĐ-ST ngày 17-5-2011, Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Về quan hệ vợ chồng: Chị Đỗ Thị Hồng được ly hôn anh Phạm Gia Nam.

2. Về con chung: Giao cháu Phạm Hương Giang, sinh ngày 14-8-2000 cho chị Hồng nuôi dưỡng cho đến khi trưởng thành. Tạm hoãn việc đóng góp phí tổn nuôi con chung cho anh Nam đến khi chị Hồng có yêu cầu. Anh Nam có quyền đi lại thăm hỏi con chung, không ai được ngăn cản.

3. Tài sản chung, công sức đóng góp: Xác nhận ngôi nhà hai tầng 1 tum và Toàn bộ công trình trên thửa đất số 63 tờ bản đồ số 5 ở Vân Hòa, xã Vân Tảo, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội là tài sản chung của chị Đỗ Thị Hồng và anh Phạm Gia Nam có giá trị 475.865.000 đồng.

4. Xác nhận quyền sử dụng đất 80m2 đất thửa số 63 tờ bản đồ số 5 ở Vân Hòa, xã Vân Tảo, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội thuộc hộ gia đình ông Phạm Gia Phác. Buộc chị Đỗ Thị Hồng và anh Phạm Gia Nam phải trả lại cho hộ gia đình ông Phạm Gia Phác quyền sử dụng 80m2 thửa số 63 tờ bản đồ số 5 ở Vân Hòa, xã Vân Tảo, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội. Giao hộ gia đình ông Phạm Gia Phác được quyền sở hữu Toàn bộ tài sản trên thửa đất này gồm nhà hai tầng và công trình trên đất. Buộc

ông Phạm Gia Phác phải thanh toán trả chị Đỗ Thị Hồng và anh Phạm Gia Nam mỗi người 237.932.500 đồng.

5. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Thường Tín thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U060645 cấp ngày 21-12-2001, mang tên hộ ông Phạm Gia Nam để làm thủ tục cấp lại cho ông Phạm Gia Phác khi ông Phác có yêu cầu.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Phạm Gia Nam hỗ trợ chị Đỗ Thị Hồng số tiền là 800.000.000 đồng.

7. Buộc chị Đỗ Thị Hồng phải thanh toán trả cho anh Bùi Văn Đáp số tiền là 179.820.000 đồng.

8. Bác các yêu cầu khác của chị Đỗ Thị Hồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 19-5-2011, chị Hồng có đơn kháng cáo Toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 24-5-2011, anh Nam kháng cáo không đồng ý hỗ trợ chị Hồng 800.000.000 đồng tạo dựng chỗ ở mới. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm anh Nam rút yêu cầu kháng cáo này.

Tại Bản án phúc thẩm số 105/2011/LHPT ngày 30-8-2011 và ngày 06-9-2011 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Giữ nguyên Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 03/2011/HNGĐ-ST ngày 17-5-2011 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội (như đã nêu ở trên).

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, chị Hồng và bà Hoàng Thị Chu có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 05/2013/KN-HNGĐ-LĐ ngày 03-01-2013, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị đối với Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 105/2011/LHPT ngày 30-8-2011 và 06-9-2011 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Đề nghị Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng: Hủy Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm nêu trên và Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 03/2011/HNGĐ-ST ngày 17-5-2011 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội về phần quan hệ tài sản; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao cho rằng đối với đất tranh chấp, khi cấp giãn dân cho gia đình ông Phác thì không có anh Nam, không có căn cứ cho rằng bố mẹ đã cho vợ chồng anh Nam nên đất vẫn là của gia đình ông Phác. Tòa án hai cấp xác định là của bố mẹ anh Nam là có căn cứ. Có sai phần nợ của bà Chu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Hội đồng giám đốc thẩm Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao nhận định:

Về quan hệ hôn nhân và con chung, Tòa án các cấp đã giải quyết, các đương sự không có khiếu nại.

Về quan hệ tài sản: Tài sản mà các đương sự tranh chấp là diện tích đất 80m2 tại xóm Vân Hòa, xã Vân Tảo, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội mang tên hộ anh Phạm Gia Nam.

Hồ sơ thể hiện nguồn gốc diện tích đất nêu trên là của ông Phạm Gia Phác được Ủy ban nhân dân xã Vân Tảo, huyện Thường Tín cấp đất giãn dân vào năm 1992. Căn

cứ Biên bản bàn giao đất của Ủy ban nhân dân xã cho ông Phác thì thời điểm có biên bản giao đất này chị Hồng đã kết hôn với anh Nam. Tuy nhiên, theo xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm tại xã Vân Tảo, Thường Tín về thủ tục cấp đất thì xã Vân Tảo đã có chủ trương cấp đất giãn dân từ năm 1991. Dù khi làm thủ tục cấp đất, gia đình ông Phác chỉ có 4 người là ông Phác, bà Tài, chị Lữ, anh Ơn (vì thời điểm này anh Nam đi bộ đội chưa về địa phương), nhưng việc cấp đất giãn dân là cấp đất cho hộ đông người, cấp cho vợ chồng ông Phác và các con, nên anh Nam cũng là đối tượng được cấp đất. Sau khi nhận đất, gia đình ông Phác đã xây dựng một căn nhà cấp 4. Năm 1993, gia đình ông Phác cho vợ chồng anh Nam chị Hồng ra ở riêng trên diện tích đất này và anh chị là người quản lý, sử dụng đất liên tục từ đó cho đến nay.

Chị Hồng cho rằng gia đình ông Phác đã tuyên bố cho vợ chồng chị diện tích đất nêu trên, ông Phác và anh Nam khẳng định gia đình chưa cho vợ chồng.

Xét thấy: Theo xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Vân Tảo thì năm 2001, xã tổ chức cho các hộ dân trong xã Vân Tảo đăng ký kê khai để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và các hộ kê khai tại trụ sở thôn xóm (BL 103). Tất cả các hộ dân trong xã đều được biết về chủ trương kê khai đất này. Ông Phác là chủ đất nhưng không đi kê khai. Anh Nam đang ở trên đất và là người đi kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Ngày 21-12-2001, anh Nam được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U060645 đứng tên hộ ông Phạm Gia Nam. Vợ chồng anh chị đã xây nhà 2 tầng kiên cố vào năm 2002 và đến năm 2005 thì xây thêm tum tầng 3. Ông Phác và các anh chị em trong gia đình anh Nam đều biết việc xây dựng trên của vợ chồng anh Nam chị Hồng, nhưng cũng không ai có ý kiến gì. Như vậy, từ khi được cấp giấy chứng nhận (2001) cho đến khi có việc ly hôn của anh Nam, chị Hồng (2009), gia đình ông Phác cũng không ai có khiếu nại gì về việc cấp đất, xây nhà này. Điều đó thể hiện ý chí của gia đình ông Phác là đã cho anh Nam và chị Hồng diện tích đất nêu trên. Do đó, việc ông Phác và anh Nam khai rằng anh Nam tự ý kê khai giấy tờ đất, ông Phác không biết là không có cơ sở chấp nhận. Như vậy, có căn cứ xác định lời khai của chị Hồng về việc gia đình ông Phác đã cho anh chị diện tích đất trên, là có cơ sở.

Do đó, việc Tòa án các cấp nhận định rằng anh Nam đi làm giấy tờ đất ông Phác không biết và việc chị Hồng khai gia đình chồng đã cho vợ chồng nhưng không có chứng cứ chứng minh, để xác định diện tích đất 80m2 tại thôn Vân Hòa, xã Vân Tảo, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội là tài sản thuộc hộ gia đình ông Phạm Gia Phác; đồng thời, buộc anh Nam, chị Hồng trả lại đất cho gia đình ông Phác, là không đúng. Cần phải xác định diện tích đất tranh chấp trên là tài sản chung của vợ chồng anh Nam, chị Hồng và khi chia phải coi anh Nam có công sức đóng góp nhiều hơn để chia theo công sức của mỗi bên và cần phải căn cứ vào nhu cầu về chỗ ở để chia hiện vật cho các bên nhằm đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

Đối với nội dung khiếu nại của bà Hoàng Thị Chu (mẹ đẻ chị Hồng), thấy rằng: Ngày 07-5-2011 (trước ngày xét xử sơ thẩm), bà Chu đã có đơn gửi Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, nội dung: "Hôm nay là ngày 07-5-2011, tôi đã nhận được số tiền các cháu trả tôi. Tôi không đề nghị Tòa án giải quyết nữa". Tòa án cấp sơ thẩm tuyên sung công quỹ đối với số tiền tạm ứng án phí của bà Chu (200.000đ), nhưng không tuyên đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đòi nợ của bà Chu, là trái với quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm, bà Chu không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm

đã căn cứ Điều 263 Bộ luật Tố tụng dân sự chỉ xem xét lại phần của bản án, quyết định sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị, nên kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đối với nội dung trên là không cần thiết.

Do đó, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao xét thấy kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đối với phần tài sản tranh chấp của anh Nam, chị Hồng (là 80m2 đất tại xóm Vân Hòa, xã Vân Tảo, huyện Thường Tín, Hà Nội), là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 291; khoản 3 Điều 297 và Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

Hủy Bản án hôn nhân gia đình phúc thẩm số 105/2011/LH-PT ngày 30-8-2011 và ngày 06-9-2011 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 03/2011/HNGĐST ngày 17-5-2011 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội về phần quan hệ tài sản, đã giải quyết vụ án "Ly hôn" giữa nguyên đơn là chị Đỗ Thị Hồng và bị đơn là anh Phạm Gia Nam;

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

NỘI DUNG ÁN LỆ

"Theo xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Vân Tảo thì năm 2001 xã tổ chức cho các hộ dân trong xã Vân Tảo đăng ký kê khai để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và các hộ kê khai tại trụ sở thôn xóm (BL 103). Tất cả các hộ dân trong xã đều được biết về chủ trương kê khai đất này. Ông Phác là chủ đất nhưng không đi kê khai. Anh Nam đang ở trên đất và là người đi kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Ngày 21-12-2001 anh Nam được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U060645 đứng tên hộ ông Phạm Gia Nam. Vợ chồng anh chị đã xây nhà 2 tầng kiên cố vào năm 2002 và đến năm 2005 thì xây thêm tum tầng 3. Ông Phác và các anh chị em trong gia đình anh Nam đều biết việc xây dựng trên của vợ chồng anh Nam chị Hồng, nhưng cũng không ai có ý kiến gì. Như vậy, từ khi được cấp giấy chứng nhận (2001) cho đến khi có việc ly hôn của anh Nam, chị Hồng (2009), gia đình ông Phác cũng không ai có khiếu nại gì về việc cấp đất, xây nhà này. Điều đó thể hiện ý chí của gia đình ông Phác là đã cho anh Nam và chị Hồng diện tích đất nêu trên. Do đó, việc ông Phác và anh Nam khai rằng anh Nam tự ý kê khai giấy tờ đất, ông Phác không biết là không có cơ sở chấp nhận. Như vậy, có căn cứ xác định lời khai của chị Hồng về việc gia đình ông Phác đã cho anh chị diện tích đất trên, là có cơ sở.

Do đó, việc Tòa án các cấp nhận định rằng anh Nam đi làm giấy tờ đất ông Phác không biết và việc chị Hồng khai gia đình chồng đã cho vợ chồng nhưng không có chứng cứ chứng minh, để xác định diện tích đất 80m2 tại thôn Vân Hòa, xã Vân Tảo, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội là tài sản thuộc hộ gia đình ông Phạm Gia Phác; đồng thời buộc anh Nam, chị Hồng trả lại đất cho gia đình ông Phác, là không đúng. Cần phải xác định diện tích đất tranh chấp trên là tài sản chung của vợ chồng anh Nam, chị Hồng và khi chia phải coi anh Nam có công sức đóng góp nhiều hơn để chia theo công sức của mỗi bên và cần phải căn cứ vào nhu cầu về chỗ ở để chia hiện vật cho các bên nhằm đảm bảo quyền lợi cho các đương sự".

Án lệ số 04/2016/AL

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 04/2010/QĐ-HĐTP ngày 03-3-2010 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" tại thành phố Hà Nội giữa nguyên đơn là bà Kiều Thị Tý, ông Chu Văn Tiến với bị đơn là ông Lê Văn Ngự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Quý, bà Trần Thị Phấn, anh Lê Văn Tám, chị Lê Thị Tưởng, anh Lê Đức Lợi, chị Lê Thị Đường, anh Lê Mạnh Hải, chị Lê Thị Nhâm.

Khái quát nội dung của án lệ:

Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký 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 ký 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.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Khoản 2 Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 1995;
- Điều 15 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986.

Từ khóa của án lệ:

"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; "Định đoạt tài sản chung của vợ chồng"; "Xác lập quyền sở hữu theo thỏa thuận".

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 05-11-2007 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Kiều Thị Tý trình bày:

Năm 1996, vợ chồng bà có mua 02 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất thổ cư khoảng 160m2 của gia đình ông Lê Văn Ngự tại xã Xuân La, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội (nay là Tổ 11, Cụm 2, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội). Việc mua bán hai bên có lập hợp đồng, có ghi rõ những tài sản, nhà trên đất và các mặt tiếp giáp của thửa đất. Do vợ chồng bà chưa có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội, nên chính quyền địa phương không xác nhận việc mua bán giữa gia đình bà và gia đình ông Ngự. Giá mua là 110 cây vàng, bà đã trả đủ cho vợ chồng ông Ngự và gia đình ông Ngự đã giao nhà, đất cho bà quản lý, sử dụng.

Sau khi mua bán nhà đất, gia đình ông Ngự xây nhà mới có mượn vợ chồng bà ngôi nhà (phía trong) để sử dụng và chứa nguyên vật liệu, còn diện tích nhà giáp mặt đường Xuân La bà đã cho cháu họ của bà ở nhờ để đi học. Khi gia đình ông Ngự làm nhà xong đã trả lại nhà, đất cho bà. Bà đã phá dỡ nhà cũ, tôn nền và xây nhà mới như hiện nay để các cháu ở nhờ; năm 2001, bà cho thuê làm xưởng mộc, sau đó bà không cho thuê nữa, đóng cửa không sử dụng.

Năm 2006 (sau khi bà nhập khẩu về Hà Nội), khi bà làm thủ tục xin cấp giấy tờ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở thì vợ chồng ông Ngự đã gây khó khăn, vì cho rằng bà còn thiếu hơn 03 cây vàng và vợ chồng ông chỉ bán nhà, đất phía trong, còn

nhà, đất giáp mặt đường Xuân La vẫn là nhà, đất của gia đình ông. Cuối năm 2006, ông Ngự đã tự ý phá cửa vào ở và xây một bức tường ngăn giữa phần mái hiên của căn nhà cấp 4 giáp mặt đường Xuân La (hiện nay đang cho người khác thuê làm cửa hàng cắt tóc). Bà đề nghị Tòa án buộc gia đình ông Ngự phải thực hiện đúng như hợp đồng đã ký kết và buộc gia đình ông Ngự trả nhà đất (phần diện tích mặt đường Xuân La).

Bị đơn là ông Lê Văn Ngự trình bày:

Năm 1996, gia đình ông có nhượng bán một phần nhà, đất cho vợ chồng ông Tiến, bà Tý. Hai bên thỏa thuận, gia đình ông bán cho vợ chồng ông Tiến, bà Tý phần nhà, đất có vị trí giáp đường Xuân La, chiều ngang 07m, chiều dài hết khổ đất của gia đình ông. Hai bên thống nhất trừ 21m2 mặt đường do Nhà nước đã cắm mốc chỉ giới mở đường, nên chỉ bán nhà cấp 4 trên phần diện tích đất là 140m2.

Giá mua nhà, đất là 6 chỉ vàng/m2 đối với 42m2 đất mặt đường là 25 cây 02 chỉ; 9 chỉ/m2 đối với 98m2 đất phía trong là 88,2 cây vàng. Tổng cộng là 113,4 cây vàng, phía ông Tiến, bà Tý mới trả cho gia đình ông 110 cây vàng, còn nợ lại 3,4 cây vàng.

Gia đình ông đã giao nhà, đất cho bà Tý nhưng còn 21m2 giáp mặt đường, trong chỉ giới mở đường, gia đình ông vẫn quản lý, sử dụng. Hiện nay, Nhà nước đã thay đổi quy hoạch, không mở đường về phía nhà, đất của gia đình ông, nên phần diện tích này thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông, diện tích nhà, đất của ông Tiến, bà Tý mua không có lối đi vào.

Nay bà Tý kiện đòi 21m2 mặt đường Xuân La, ông không chấp nhận. Nếu ông Tiến, bà Tý muốn quản lý, sử dụng phần diện tích mặt đường và có lối đi vào nhà, đất bên trong thì phải cắt trả cho gia đình ông 2m chiều ngang mặt đường và chiều dài hết khổ đất, đồng thời phải thanh toán trả cho gia đình ông 160 triệu đồng nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị Phấn thống nhất với lời khai của ông Ngự.

Anh Lê Đức Lợi, anh Lê Văn Tám, anh Lê Mạnh Hải, chị Lê Thị Đường, chị Lê Thị Tưởng và chị Lê Thị Nhâm có lời khai thống nhất với lời khai của ông Ngự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2008/DS-ST ngày 25-4-2008, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại nhà đất 23,4m2 tại 39 đường Xuân La của vợ chồng bà Kiều Thị Tý, ông Chu Văn Tiến đối với gia đình ông Lê Văn Ngự, bà Trần Thị Phấn.

Buộc gia đình ông Lê Văn Ngự, bà Trần Thị Phấn, bà Lê Thị Quý (người thuê nhà) và các con ông Lê Văn Ngự phải trả lại toàn bộ diện tích nhà đất 23,4m2 tại số 39, đường Xuân La, phường Xuân La, quận Tây Hồ cho gia đình bà Tý, ông Tiến (do bà Tý đại diện).

Buộc bà Tý phải thanh toán cho gia đình ông Ngự số tiền là 13.759.000 đồng giá trị xây dựng, cải tạo tại diện tích 23,4m2; bà Tý được sở hữu vật liệu công sức ở diện tích này. Bà Tý được chủ động mở lối ra vào diện tích nhà đất phía trong và được xây bịt lối đi phía sau sang đất nhà ông Ngự, bà Phấn.

Ông Ngự, bà Phấn cùng với bà Tý có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần nhà đất đã nhượng bán. Nếu phía gia đình ông Ngự gây khó khăn thì bà Tý được chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục để sang tên, đăng ký quyền sở hữu nhà và sử dụng đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08-5-2008, ông Lê Văn Ngự, bà Trần Thị Phấn có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ký với vợ chồng bà Kiều Thị Tý và ông Chu Văn Tiến với lý do việc ký hợp đồng, nhận tiền mua bán nhà, đất chỉ do ông Ngự thực hiện, bà Phấn là vợ không biết.

Tại Quyết định số 02/QĐ-VKSNDTC-VPT1 ngày 28-5-2008, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm buộc ông Ngự phải tháo dỡ phần xây dựng trái phép trên diện tích nhà đất của bà Tý trả lại nguyên trạng ban đầu. Bà Tý không phải bồi thường cho ông Ngự số tiền 13.759.000 đồng; đồng thời đề nghị xem xét lại án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ngự, bà Tý.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 162/2008/DS-PT ngày 04-9-2008, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội đã quyết định không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn Ngự và bà Trần Thị Phấn, chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKSNDTC-VPT1 ngày 28-5-2008 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao, sửa một phần Bản án sơ thẩm như sau:

Chấp nhận yêu cầu đòi lại nhà, đất có diện tích 23,4m2 tại số 39 đường Xuân La của vợ chồng bà Kiều Thị Tý và ông Chu Văn Tiến đối với vợ chồng ông Lê Văn Ngự, bà Trần Thị Phấn.

Buộc ông Ngự, bà Phấn cùng các con của ông Ngự và bà Phấn gồm các anh: Lê Đức Lợi, Lê Văn Tám, Lê Mạnh Hải và các chị: Lê Thị Đường, Lê Thị Tưởng, Lê Thị Nhâm và bà Lê Thị Quý (người thuê nhà của ông Ngự) phải trả lại toàn bộ diện tích nhà, đất là 23,4m2 tại số 39 đường Xuân La, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cho vợ chồng bà Kiều Thị Tý, ông Chu Văn Tiến (do bà Tý làm đại diện).

Về giá trị xây dựng, cải tạo tại diện tích 23,4m2 là 13.759.000 đồng, vợ chồng ông Lê Văn Ngự, bà Trần Thị Phấn phải tự chịu. Vợ chồng ông Ngự, bà Phấn phải phá dỡ phần xây dựng, cải tạo tại diện tích trên để trả lại nguyên trạng cho vợ chồng bà Tý, ông Tiến. Chi phí phá dỡ do vợ chồng ông Ngự, bà Phấn phải chịu.

Bà Tý được quyền chủ động mở lối ra vào diện tích nhà, đất phía trong và được xây bịt lối đi phía sau sang nhà, đất của vợ chồng ông Ngự, bà Phấn.

Ông Ngự, bà Phấn cùng với bà Tý có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần diện tích nhà, đất đã nhượng bán cho vợ chồng bà Tý, ông Tiến. Nếu gia đình ông Ngự gây khó khăn thì bà Tý được chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm các thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm tại các đơn khiếu nại đề ngày 21-10-2008 và ngày 22-10-2008 của ông Ngự, bà Phấn đều cho rằng nhà, đất tại số 39 đường Xuân La là tài sản chung của gia đình ông, bà; ông Ngự đã tự ý đứng ra bán cho vợ chồng bà Tý, ông Tiến mà không được sự đồng ý của bà Phấn là không đúng; đề nghị tuyên bố hợp đồng này là vô hiệu.

Tại Quyết định số 63/QĐ-KNGĐT-V5 ngày 14-5-2009, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị Bản án phúc thẩm nêu trên và đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm hủy Bản án dân

sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2008/DS-ST ngày 25-4-2008 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại. Với nhận định:

Năm 1996, vợ chồng ông Chu Văn Tiến và bà Kiều Thị Tý có mua 02 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất thổ cư giáp mặt đường Xuân La có chiều ngang 7m, chiều dài hết khổ đất của gia đình ông Lê Văn Ngự tại xã Xuân La, huyện Từ Liêm (nay là phường Xuân La, quận Tây Hồ). Hai bên có làm giấy viết tay mua bán chuyển nhượng nhà đất, nhưng sau đó không thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật. Sau khi mua, bà Tý đã phá cả hai căn nhà trên để làm lại, tôn nền, xây lại móng, tường lợp ngói như hiện nay. Cuối năm 2005, khi bà Tý đề nghị làm thủ tục xin cấp giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì gia đình ông Ngự tranh chấp cho rằng bà Tý còn nợ 3,4 cây vàng và chỉ bán diện tích nhà đất phía trong, còn diện tích nhà đất giáp mặt đường Xuân La vẫn là nhà đất của gia đình ông.

Cuối năm 2006, hai bên có xảy ra xô xát tranh chấp diện tích nhà đất 21m2 phía mặt đường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

Ngày 29-10-2007, bà Kiều Thị Tý và ông Chu Văn Tiến khởi kiện đòi quyền sở hữu nhà đất thông qua hợp đồng mua bán nhà đất được xác lập ngày 26-4-1996 giữa vợ chồng ông Lê Văn Ngự, bà Trần Thị Phấn với vợ chồng bà Kiều Thị Tý, ông Chu Văn Tiến. Hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà Tý, ông Tiến với vợ chồng ông Ngự, bà Phấn chưa tuân thủ theo quy định của pháp luật cả về hình thức và nội dung của hợp đồng; trong khi gia đình ông Ngự cho rằng vợ chồng ông Tiến, bà Tý còn nợ 3,4 cây vàng và không bán diện tích nhà đất giáp mặt đường Xuân La; cho nên vợ chồng ông Ngự, bà Phấn không đồng ý cho vợ chồng ông Tiến, bà Tý làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Hiện nay toàn bộ diện tích nhà đất theo hợp đồng mua bán chuyển nhượng trên vẫn đứng tên vợ chồng ông Ngự, bà Phấn.

Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp quyền sở hữu nhà đất" và áp dụng các Điều 255 và Điều 256 của Bộ luật Dân sự để chấp nhận yêu cầu đòi lại nhà đất của vợ chồng bà Kiều Thị Tý, ông Chu Văn Tiến đối với vợ chồng ông Lê Văn Ngự, bà Trần Thị Phấn là không đúng, như vậy là đương nhiên công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với toàn bộ diện tích nhà đất chuyển nhượng trên cho vợ chồng bà Tý, ông Tiến; trong khi hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên vẫn còn tranh chấp chưa thể làm thủ tục sang tên, đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng bà Tý, ông Tiến được. Do vậy, cần phải hủy cả hai bản án dân sự sơ thẩm, phúc thẩm nêu trên; giao về xét xử sơ thẩm lại để xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự và lợi ích của Nhà nước.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nhận định:

Căn cứ vào đơn khởi kiện đề ngày 05-11-2007 và các lời khai của bà Tý, ông Tiến trong quá trình giải quyết vụ án thì bà Tý, ông Tiến yêu cầu ông Ngự, bà Phấn trả lại toàn bộ nhà, đất mà ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông Ngự, bà Phấn đang do vợ chồng ông Ngự chiếm giữ, đồng thời yêu cầu ông Ngự, bà Phấn dỡ bỏ phần xây dựng

trái phép trên diện tích đất trên. Như vậy, nguyên đơn có yêu cầu đòi quyền sở hữu nhà, đất mà ông Ngự, bà Phấn đã sang nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất lập ngày 26-4-1996. Trong khi đó, ông Ngự, bà Phấn cho rằng phần đất có tranh chấp vẫn là của ông bà, vì ông bà chưa chuyển nhượng cho bà Tý, ông Tiến. Do đó, có cơ sở xác định các đương sự tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là vụ án tranh chấp quyền sở hữu nhà, đất là chưa đầy đủ. Tuy nhiên, trong thực tế Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã xem xét giải quyết về hai quan hệ tranh chấp này. Do vậy, Kháng nghị số 63/QĐ-KNGĐT-V5 ngày 14-5-2009 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định sai quan hệ pháp luật có tranh chấp và cần phải hủy cả hai bản án nêu trên để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm là chưa chính xác và không cần thiết.

Về hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26-4-1996: Việc chuyển nhượng nhà, đất diễn ra từ năm 1996, sau khi mua nhà, đất, ông Tiến, bà Tý đã trả đủ tiền, nhận nhà đất, tôn nền đất, sửa lại nhà và cho các cháu đến ở. Trong khi đó gia đình ông Ngự, bà Phấn vẫn ở trên diện tích đất còn lại, liền kề với nhà ông Tiến, bà Tý. Theo lời khai của các người con ông Ngự, bà Phấn thì sau khi bán nhà, đất cho vợ chồng bà Tý, ông Ngự, bà Phấn đã phân chia vàng cho các người con. Mặt khác, sau khi chuyển nhượng và giao nhà đất cho ông Tiến, bà Tý thì ngày 26-4-1996, ông Ngự còn viết "giấy cam kết" có nội dung mượn lại phần nhà đất đã sang nhượng để ở khi xây dựng lại nhà trên phần đất còn lại và trong thực tế vợ chồng bà Phấn, ông Ngự đã sử dụng phần nhà đất của bà Tý, ông Tiến khi xây dựng nhà. Như vậy, có cơ sở xác định bà Phấn biết có việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Ngự với vợ chồng ông Tiến và bà Tý, bà Phấn đã đồng ý, cùng thực hiện nên việc bà Phấn khiếu nại cho rằng ông Ngự chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng bà Tý bà không biết là không có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Ngự, bà Phấn còn cho rằng giá mua bán nhà, đất là 113,4 cây vàng. Tuy nhiên, ông bà không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh cho vấn đề này. Theo nội dung bản hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26-4-1996 thì số tiền hai bên thỏa thuận là 110 cây vàng và trong giấy thanh toán ngày 09-5-2000, ông Ngự ký xác nhận "tôi đã nhận đủ số tiền còn lại do bán nhà, đất cho anh Tiến và chị Tý...". Phần ghi chú có ghi thêm, tổng số vàng tôi đã nhận trước và hiện nay là 110 cây. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định giá mua bán nhà đất là 110 cây vàng và vợ chồng ông Ngự, bà Phấn đã nhận đủ số tiền.

Tuy tại hợp đồng mua bán nhà đất nêu trên hai bên không thể hiện cụ thể diện tích đất chuyển nhượng, nhưng hai bên thỏa thuận rõ ranh giới tứ cận "chiều ngang mảnh đất là 07m kể từ mép tường phân cách với nhà ông Tay; phía Đông Bắc giáp đường Xuân La - Xuân Đỉnh; Đông Nam giáp đất của ông Lê Văn Tay; Tây Nam giáp đất của bà Lê Thị Soát, ông Vinh; Tây Bắc giáp phần đất còn lại của gia đình ông Ngự. Chiều dài mảnh đất giáp đường Xuân La - Xuân Đỉnh đến hết khổ đất...".

Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận, phần đất phía trước khi nào Nhà nước sử dụng làm đường, thì ông Tiến được hưởng toàn bộ chế độ đền bù của Nhà nước. Như vậy, thửa đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là từ mép đường Xuân La - Xuân Đỉnh vào hết khổ đất bao gồm cả diện tích đất có tranh chấp.

Do vậy, Tòa án các cấp xác định, diện tích 23,4m2 giáp đường Xuân La - Xuân Đỉnh nằm trong diện tích đất mà ông Ngự đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng

bà Tý, đồng thời xác định vợ chồng bà Tý đã thanh toán đủ 110 cây vàng theo hợp đồng và đã nhận nhà đất, từ đó, buộc gia đình ông Ngự phải trả lại toàn bộ diện tích nhà, đất 23,4m2 tại số 39 đường Xuân La, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội cho vợ chồng bà Kiều Thị Tý và ông Chu Văn Tiến là có căn cứ.

Bởi các lẽ trên, căn cứ vào khoản 3 Điều 291, khoản 1 Điều 297 Bộ luật Tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận Kháng nghị số 63/QĐ-KNGĐT-V5 ngày 14-5-2009 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao; giữ nguyên Bản án phúc thẩm số 162/2008/DS-PT ngày 04-9-2008 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Hà Nội.

NỘI DUNG ÁN LỆ

"Về hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 26-4-1996: Việc chuyển nhượng nhà, đất diễn ra từ năm 1996, sau khi mua nhà, đất, ông Tiến, bà Tý đã trả đủ tiền, nhận nhà đất, tôn nền đất, sửa lại nhà và cho các cháu đến ở. Trong khi đó gia đình ông Ngự, bà Phấn vẫn ở trên diện tích đất còn lại, liền kề với nhà ông Tiến, bà Tý. Theo lời khai của các người con ông Ngự, bà Phấn thì sau khi bán nhà, đất cho vợ chồng bà Tý, ông Ngự, bà Phấn đã phân chia vàng cho các người con. Mặt khác, sau khi chuyển nhượng và giao nhà đất cho ông Tiến, bà Tý thì ngày 26-4-1996, ông Ngự còn viết "giấy cam kết" có nội dung mượn lại phần nhà đất đã sang nhượng để ở khi xây dựng lại nhà trên phần đất còn lại và trong thực tế vợ chồng bà Phấn, ông Ngự đã sử dụng phần nhà đất của bà Tý, ông Tiến khi xây dựng nhà. Như vậy, có cơ sở xác định bà Phấn biết có việc chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Ngự với vợ chồng ông Tiến và bà Tý, bà Phấn đã đồng ý, cùng thực hiện nên việc bà Phấn khiếu nại cho rằng ông Ngự chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng bà Tý bà không biết là không có căn cứ.".

ÁN LỆ SỐ 80/2025/AL[253]

Về việc tặng cho vé số của vợ, chồng

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua vào ngày 24 tháng 12 năm 2025 và được công bố theo Quyết định số 339a/QĐ-CA ngày 25 tháng 12 năm 2025 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 148/2023/DS-GĐT ngày 09/8/2023 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án dân sự "*Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản*" giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu D cùng 17 nguyên đơn khác với bị đơn là ông Trần Thanh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 05 người.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 4 phần "Nhận định của Toà án".

Khái quát nội dung của án lệ:

- Tình huống án lệ:

Một bên vợ, chồng tặng cho tài sản là tờ vé số chưa mở thưởng cho người khác, người nhận vé số không biết hoặc không buộc phải biết vé số được tặng cho là tài sản chung hay tài sản riêng của vợ, chồng. Sau đó, tờ vé số này trúng thưởng.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, Tòa án phải xác định tờ vé số chưa mở thưởng được tặng cho là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu và việc tặng cho tài sản không cần sự đồng ý của người vợ hoặc chồng của người tặng cho.

Quy định của pháp luật có liên quan đến án lệ:

- Điều 457, khoản 1 Điều 458 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 32 và Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

Từ khoá của án lệ:

"Hợp đồng tặng cho tài sản"; "Tặng cho vé số"; "Động sản không phải đăng ký quyền sở hữu"; "Không cần sự đồng ý của người vợ hoặc chồng".

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Nguyễn Thị Thu D làm công nhân lao động tại cơ sở sản xuất bàn ghế inox P do ông Trần Thanh T làm chủ. Đầu giờ chiều ngày 07/01/2021, khi bà D cùng nhiều công nhân đang lao động thì ông Trần Thanh T mua một số tờ vé số và đưa cho bà D 01 (một) tờ vé số có dãy số 317626 do Công ty xổ số kiến thiết A phát hành, mở thưởng cùng ngày và nói chiều nay nếu tờ vé số này trúng thì chia đều cho các công nhân có mặt trong ngày. Việc ông T đưa cho bà D tờ vé số có nhiều người chứng kiến là bà Phạm Thu H, bà Trịnh Thị L1, bà Huỳnh Thị Thu V, bà Nguyễn Thị Kim L và bà Huỳnh Thị Bích T1.

Khoảng 16 giờ 45 phút cùng ngày, bà D nhờ ông Nguyễn Thanh X dò kết quả xổ số thì tờ vé số ông T đưa cho bà lúc đầu giờ chiều trúng giải đặc biệt trị giá 2.000.000.000 đồng. Bà D liền báo cho ông T biết việc tờ vé số trúng thưởng giải đặc biệt. Ông T nói bà D đưa tờ vé số ra để ông T dò lại. Sau khi xác định đúng tờ vé số đã trúng thưởng, ông T cất tờ vé số vào túi áo rồi dặn bà D, ông X và bà L là đừng la om sòm, để ông lãnh thưởng dùm rồi chiều 28 Tết nghỉ làm, ông sẽ chia cho công nhân trong xưởng.

[253] Án lệ này do Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học Tòa án nhân dân tối cao đề xuất.

Nếu chia bây giờ họ nghỉ hết, không có người làm. Vì ông T là chủ cơ sở và ngày 07/01/2021 là ngày 25/11 âm lịch nên bà D tin tưởng, không yêu cầu ông T trả lại tờ vé số. Đến ngày 28 Tết Nguyên đán, ông T chỉ cho các công nhân tiền Tết, chứ không thực hiện lời hứa chia tiền vé số trúng thưởng.

Vì tờ vé số trúng giải đặc biệt trị giá 2.000.000.000 đồng, trừ thuế thu nhập phải nộp 10% = 200.000.000 đồng, còn lại thực lĩnh 1.800.000.000 đồng, trừ đi số tiền Tết mà 18 nguyên đơn đã nhận tổng cộng 183.000.000 đồng thì ông T còn giữ của các nguyên đơn số tiền 1.617.000.000 đồng. Nay các nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu ông Trần Thanh T trả chia đều mỗi nguyên đơn số tiền 85.105.000 đồng.

Ngày 09/11/2021, các nguyên đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu ông T phải trả tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất 10%/năm (0.83%/tháng), tính từ ngày 09/02/2021 đến ngày 09/11/2021, với tổng số tiền lãi là 91.459.000 đồng và tiếp tục tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bị đơn ông Trần Thanh T trình bày:

Ông thừa nhận ngày 07/01/2021 ông có mua 01 (một) tờ vé số do Công ty xổ số kiến thiết tỉnh A phát hành, có dãy số 317626, mở thưởng chiều cùng ngày. Do ông sử dụng điện thoại di động loại bàn phím thông thường, không thể vào mạng Internet để dò kết quả xổ số, nên cuối giờ chiều cùng ngày, ông đưa tờ vé số cho bà D nhờ dò kết quả qua điện thoại di động Smartphone của ông X. Sau khi phát hiện vé trúng giải đặc biệt, bà D mang lại trả cho ông tờ vé số. Bà D nói ông cho bà D tờ vé số là không đúng. Ông không cho bà D tờ vé số nào mà là của ông nhờ bà D dò dùm. Ngày 08/01/2021, ông đã lĩnh thưởng tờ vé số. Khi cho các công nhân nghỉ Tết Nguyên đán, ông đã cho mỗi công nhân một số tiền làm quà Tết, khi đó không ai thắc mắc gì về việc chia tiền thưởng của tờ vé số trúng giải đặc biệt. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày: bà là vợ của ông T. Bà thống nhất theo trình bày của ông T và không có yêu cầu độc lập.

Ông Trương Trần Hoài T6 trình bày: bà D nói ngày 07/01/2021 ông có chứng kiến việc ông T cho bà D tờ vé số là không đúng. Nên khi bà D kể lại sự việc cho ông nghe và đề nghị ông cùng khởi kiện ông T thì ông không đồng ý. Ông cho rằng các nguyên đơn khởi kiện là không đúng và yêu cầu xét xử vắng mặt.

Ông Lê Văn T2 trình bày: ông không chứng kiến sự việc ông T cho bà D tờ vé số vào ngày 07/01/2021. Sau đó ông có nghe một số người kể lại sự việc ông T trúng số, sau khi ông T trúng số có cho ông 20.000.000 đồng, ông yêu cầu xét xử vắng mặt.

Ông Huỳnh Tấn Chi Thanh H1: ngày 07/01/2021, ông có đi làm tại cơ sở của ông T nhưng không chứng kiến việc ông T cho bà D tờ vé số. Sau đó ông có nghe một số người kể lại sự việc ông T trúng số, sau khi ông T trúng số có cho ông 20.000.000 đồng, ông yêu cầu xét xử vắng mặt.

Ông Tống Phước H2: ngày 07/01/2021, ông có đi làm tại cơ sở của ông T nhưng không chứng kiến việc ông T cho bà D tờ vé số. Sau đó ông có nghe một số người kể lại sự việc ông T trúng số, sau khi ông T trúng số có cho ông 20.000.000 đồng, ông yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 15/8/2022, Toà án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long quyết định (tóm tắt):

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn Trần Thanh T phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn gồm: Nguyễn Thị Thu D, Nguyễn Thanh X, Nguyễn Thị Kim L, Huỳnh Thị Thu V, Huỳnh Thị Bích T1, Phạm Thu H, Trịnh Thị L1, Phạm Thị Hồng T2, Võ Văn C, Trương Văn Mười H3, Bành Thanh T3, Huỳnh Lâm T4, Hồ Công H4, Võ Văn L2, Cao Minh Đ, Nguyễn Thị Kiều T5, Hồ Quốc S, Trần Văn T7 mỗi người số tiền là 42.552.500 đồng. Tổng cộng là: 765.945.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tiền lãi.

(Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án và tuyên quyền kháng cáo).

Ngày 19/8/2022, ông Trần Thanh T có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Ngày 28/8/2022, các nguyên đơn có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Ngày 29/8/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long có quyết định kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và sửa án phí dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 10/2023/DS-PT ngày 13/01/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định (tóm tắt):

- Chấp nhận, một phần kháng cáo của các nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng nghị; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 15/8/2022 của Toà án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn Trần Thanh T phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn gồm: Nguyễn Thị Thu D, Nguyễn Thanh X, Nguyễn Thị Kim L, Huỳnh Thị Thu V, Huỳnh Thị Bích T1, Phạm Thu H, Trịnh Thị L1, Phạm Thị Hồng T2, Võ Văn C, Trương Văn Mười H3, Bành Thanh T3, Huỳnh Lâm T4, Hồ Công H4, Võ Văn L2, Cao Minh Đ, Nguyễn Thị Kiều T5, Hồ Quốc S, Trần Văn T7 mỗi người số tiền là 85.105.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tiền lãi.

(Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án).

Ngày 09/02/2023, ông Trần Thanh T có đơn đề nghị xem xét lại bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 125/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 25/5/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 10/2023/DS-PT ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 15/8/2022 của Toà án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các nguyên đơn trình bày thống nhất khẳng định ngày 07/01/2021, ông Trần Thanh T có đưa cho bà Nguyễn Thị Thu D 01 (một) tờ vé số có dãy số 317626 do Công ty xổ số kiến thiết A mở thưởng ngày 07/01/2021 và hứa nếu trúng thưởng sẽ chia cho tất cả công nhân có mặt tại xưởng ngày 07/01/2021. Bị đơn (ông Trần Thanh T) thừa nhận có đưa cho nguyên đơn (bà Nguyễn Thị Thu D) tờ vé số nêu trên, nhưng không phải là cho bà D và các công nhân đi làm ngày hôm đó, mà chỉ là nhờ bà D dò kết quả. Cho dù, giao dịch giữa ông T và bà D là hợp đồng tặng cho tài sản quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự hay hợp đồng gửi giữ tài sản quy định tại Điều 559 Bộ luật Dân sự thì pháp luật cũng không quy định bắt buộc phải lập thành văn bản. Do đó, về hình thức thì việc hai bên giao kết bằng lời nói là không vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng. Do giao dịch giữa ông T và bà D không có tài liệu, chứng cứ thể hiện mà chỉ thông qua hình thức lời nói, nên cần căn cứ vào các chứng cứ khác để xác định sự thật khách quan của vụ án.

[2] Mặc dù, ông T không thừa nhận lời trình bày của các nguyên đơn, nhưng quá trình giải quyết vụ án đã xác định được sau khi xảy ra sự kiện trúng thưởng vé số thì ông T đã tự ý cho thay thế và di dời vị trí camera quan sát diễn biến công việc thường ngày ở xưởng; đồng thời, ông T cũng không trực tiếp mà giao cho người khác đi lĩnh thưởng, sau đó lại có lời khai mâu thuẫn về địa điểm lĩnh thưởng. Đến khi cho các công nhân nghỉ Tết Nguyên đán, ông T đã cho các công nhân tiền thưởng Tết mỗi người từ 5.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng, trong khi các nguyên đơn đều khẳng định hằng năm ông T chỉ thưởng Tết cho mỗi công nhân khoảng 01 tuần lương. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/01/2022, phía nguyên đơn yêu cầu ông T trả thêm cho mỗi nguyên đơn 50.000.000 đồng, nhưng ông T chỉ đồng ý trả thêm cho các nguyên đơn tổng cộng 200.000.000 đồng, ông T không giải thích được lý do ông thay mới và đổi vị trí camera quan sát, lý do ông đưa tờ vé số cho người khác đi lĩnh thưởng, lý do ông và người đại diện khai mâu thuẫn về địa điểm lĩnh thưởng. Điều này chứng tỏ ông T muốn che giấu việc trúng thưởng tờ vé số đã đưa cho bà D ngày 07/01/2022. Bên cạnh đó, việc ông T cho các công nhân tiền Tết Nguyên đán 2022 nhiều hơn rất nhiều so với hằng năm và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/01/2022 ông T còn đồng ý cho các nguyên đơn thêm 200.000.000 đồng là điều không bình thường. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm nhận định ông T đã cho chung bà D và các công nhân có đi làm tại xưởng của ông T ngày 07/01/2022 tờ vé số, đồng thời ra điều kiện là nếu tờ vé số trúng thưởng thì chia đều cho tất cả các công nhân có mặt, là có cơ sở.

[3] Như ở đoạn [1] đã nhận định, do giao dịch giữa ông T và bà D chỉ giao kết bằng lời nói, nên việc kháng nghị giám đốc thẩm nhận định cho rằng các nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh là không phù hợp với thực tế. Hơn nữa, cũng không có chứng cứ xác định 11/18 nguyên đơn tuy không chứng kiến việc ông T cho bà D tờ vé số mà chỉ thông qua lời nói kích động của bà D để đòi hỏi quyền lợi như kháng nghị giám đốc thẩm nhận định. Các nguyên đơn đều xác định do ông T hứa sẽ chia thưởng khi nghỉ Tết nên các nguyên đơn thống nhất chờ và thực tế đến ngày 28 Tết đã được ông T chia một phần tiền (hơn 01 tháng sau khi ông T lĩnh thưởng); qua thời gian nghỉ Tết, các nguyên đơn có đòi ông T trả thêm tiền nhưng ông T không trả nên việc các nguyên đơn khởi kiện sau hơn 02 tháng kể từ khi tờ vé số trúng thưởng không phải điều bất thường như kháng nghị giám đốc thẩm đặt ra.

[4] Tại thời điểm ông T cho bà D và các công nhân tờ vé số thì mệnh giá tờ vé số chỉ là 10.000 đồng, so với chi phí tiêu dùng hàng ngày thì có giá trị không đáng kể, nên ông T có thể tự ý định đoạt mà không cần phải có sự đồng ý của bà Nguyễn Thị Thùy D1 (vợ ông T), vì không thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Kháng nghị giám đốc thẩm cho rằng ông T chỉ có quyền định đoạt 50% giá trị tờ vé số trúng thưởng là xác định không chính xác đối tượng của hợp đồng. Trong vụ án này, phải xác định đối tượng của hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông T và các nguyên đơn là tờ vé số chưa mở thưởng chứ không phải là tờ vé số trúng thưởng. Khi tờ vé số trúng thưởng, nếu bà D vẫn là người cầm giữ thì bà D có nghĩa vụ lĩnh thưởng và chia đều cho các nguyên đơn theo điều kiện đã giao kết với ông T. Nhưng do ông T đã cầm lại tờ vé số, đã lĩnh thưởng thì ông T phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền trúng thưởng của tờ vé số cho các nguyên đơn, như Tòa án cấp phúc thẩm đã quyết định là đúng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 125/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 25/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 10/2023/DS-PT ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản" giữa nguyên đơn là các ông, bà Nguyễn Thị Thu D, Nguyễn Thanh X, Nguyễn Thị Kim L, Huỳnh Thị Thu V, Huỳnh Thị Bích T1, Phạm Thu H, Trịnh Thị L1, Phạm Thị Hồng T2, Võ Văn C, Trương Văn Mười H3, Bành Thanh T3, Huỳnh Lâm T4, Hồ Công A H4, Võ Văn L2, Cao Minh Đ, Nguyễn Thị Kiều T5, Hồ Quốc S, Trần Văn T7 với bị đơn là ông Trần Thanh T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thùy D, ông Trương Trần Hoài T6, ông Lê Văn T2, ông Huỳnh Tấn Chi Thanh H1 và ông Tống Phước H2.

2. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

NỘI DUNG ÁN LỆ

"[4] Tại thời điểm ông T cho bà D và các công nhân tờ vé số thì mệnh giá tờ vé số chỉ là 10.000 đồng, so với chi phí tiêu dùng hàng ngày thì có giá trị không đáng kể, nên ông T có thể tự ý định đoạt mà không cần phải có sự đồng ý của bà Nguyễn Thị Thùy D1 (vợ ông T), vì không thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Kháng nghị giám đốc thẩm cho rằng ông T chỉ có quyền định đoạt 50% giá trị tờ vé số trúng thưởng là xác định không chính xác đối tượng của hợp đồng. Trong vụ án này, phải xác định đối tượng của hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông T và các nguyên đơn là tờ vé số chưa mở thưởng chứ không phải là tờ vé số trúng thưởng. Khi tờ vé số trúng thưởng, nếu bà D vẫn là người cầm giữ thì bà D có nghĩa vụ lĩnh thưởng và chia đều cho các nguyên đơn theo điều kiện đã giao kết với ông T. Nhưng do ông T đã cầm lại tờ vé số, đã lĩnh thưởng thì ông T phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền trúng thưởng của tờ vé số cho các nguyên đơn, như Tòa án cấp phúc thẩm đã quyết định là đúng.".