

CẬP NHẬT PHÁP LÝ (19/3/2020)

Trong bản tin cập nhật lần này, chúng tôi xin lưu ý đến khách hàng nội dung sơ lược về một số thay đổi liên quan đến các vấn đề sau:

- Dự thảo Luật Doanh nghiệp (sửa đổi) bỏ quy định doanh nghiệp phải thông báo mẫu dấu cho cơ quan đăng ký kinh doanh;
- Áp dụng án lệ về hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thu hồi, hủy bỏ.

1. Dự thảo Luật Doanh nghiệp (sửa đổi) bỏ quy định doanh nghiệp phải thông báo mẫu dấu cho cơ quan đăng ký kinh doanh

Sau khi được Quốc hội cho ý kiến lần đầu tại kỳ họp thứ 8, dự án Luật Doanh nghiệp (sửa đổi) đang được tiếp thu, chỉnh lý và hoàn thiện để trình Quốc hội xem xét, thông qua tại kỳ họp thứ 9 (tháng 5/2020). Một trong những thay đổi đáng chú ý của Dự thảo Luật Doanh nghiệp (sửa đổi) lần này là bỏ thủ tục thông báo mẫu dấu với cơ quan đăng ký kinh doanh nhằm giảm bớt thủ tục hành chính. Theo đó, Dự thảo Luật Doanh nghiệp (sửa đổi) ngày 10/3/2020 quy định:

Điều 44. Con dấu của doanh nghiệp

1. Doanh nghiệp có quyền quyết định có hoặc không có con dấu; quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung con dấu của doanh nghiệp, dấu của chi nhánh, văn phòng đại diện và đơn vị khác của doanh nghiệp. Việc quản lý, sử dụng và lưu giữ con dấu thực hiện theo quy định của Điều lệ công ty hoặc quy chế doanh nghiệp, đơn vị khác của doanh nghiệp ban hành.

Như vậy, nếu như quy định này của Dự thảo Luật Doanh nghiệp (sửa đổi) được thông qua, doanh nghiệp sẽ không cần phải thông báo mẫu dấu với cơ quan đăng ký kinh doanh nữa. Thay vào đó, doanh nghiệp có thể tự đăng tải công khai con dấu của mình trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp để bảo vệ quyền lợi của bản thân hoặc theo yêu cầu của bên thứ ba.

2. Nghị định 15/2020/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bưu chính, viễn thông, tần số vô tuyến điện, công nghệ thông tin và giao dịch điện tử

Án lệ số 36/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 05/02/2020 về trường hợp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tuân thủ quy định của pháp luật không bị vô hiệu sau khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thu hồi, hủy bỏ do sai sót về diện tích đất và trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nội dung của án lệ được tóm tắt như sau:

Ngày 22/03/2010, Ngân hàng V ký kết Hợp đồng tín dụng số 10.36.0015 với ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T. Để bảo đảm cho khoản vay thì ông C, bà T đã ký Hợp đồng thế chấp số 10.36.0015 với Ngân hàng V vào ngày 18/03/2010. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số 12, tờ bản đồ số 05 xã H, thị xã B có diện tích là 3.989,7m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 14/07/2004). Giao dịch bảo đảm đã được đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B vào ngày 19/03/2010.

Khi Hợp đồng thế chấp đang có hiệu lực thì Ủy ban nhân dân thị xã B ban hành Quyết định số 3063/QĐ-UBND ngày 31/08/2011 thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493. Tuy nhiên, Ngân hàng V cho rằng việc chuyển nhượng diện tích đất là 2.400m² đã hoàn tất. Chình vì vậy, dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493 đã bị thu hồi thì ông C và bà T vẫn có quyền sử dụng đối với diện tích đất này và quyền sử dụng đất vẫn có giá trị bảo đảm cho khoản vay của ông C, bà T.

Ông C và bà T đã khởi kiện vụ án hành chính đối với Quyết định số 3063/QĐ-UBND ngày 31/08/2011 của Ủy ban nhân dân thị xã B. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đều không chấp nhận yêu cầu của ông, bà. Sau đó, ông C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật vì tài sản bảo đảm hiện nay không còn.

Theo đó, cả hai Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2013/KDTM-ST ngày 10/12/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 48/2014/KDTM-PT ngày 15/08/2014 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh đều tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 10.36.0015 là vô hiệu.

Sau khi xét xử phúc thẩm, Ngân hàng V đã có đơn đề nghị xem xét vụ án theo thủ tục giám đốc thẩm. Nhận định của Tòa án tại phiên tòa giám đốc thẩm như sau:

(i). Ngân hàng V và ông Nguyễn Văn C cùng xác nhận các bên có ký kết Hợp đồng thế chấp số 10.36.0015 ngày 18/03/2010. Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B. Chính vì vậy, theo quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 10 và điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật;

(ii). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ngọc H, ông Trần Huỳnh L với ông C, bà T đã hoàn tất và các bên không có tranh chấp gì về Hợp đồng chuyển nhượng này. Chính vì vậy, việc thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493 không làm mất đi quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông C và bà T. Ngoài ra, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T với Ngân hàng V tuân thủ đúng quy định pháp luật nên Hợp đồng này có hiệu lực pháp luật. Chính vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005 để tuyên bố rằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10.36.0015 ngày 18/03/2010 nêu trên vô hiệu do đối tượng của Hợp đồng thế chấp này không còn là không đúng.

(iii). Tại Công văn số 887/CNVPĐK-ĐKCG ngày 28/03/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác định: Sau khi Ủy ban nhân dân thị xã B ban hành Quyết định thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ544493 và Bản án hành chính phúc thẩm 01/2013/HC-PT ngày 04/01/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã có các Quyết định Thi hành án theo các bản án dân sự đã có hiệu lực pháp luật mà bà Trần Thị Ngọc H có nghĩa vụ phải Thi hành. Theo đó, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã tổ chức bán đấu giá diện tích đất 2.741,1m² thuộc thửa 386 tờ bản đồ số 05 xã H. Ông Bùi Văn C1 là người trúng đấu giá và đã được Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA959055 đối với diện tích đất trúng đấu giá nêu trên. Do vậy, để bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các đương sự, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự để đưa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, bà Trần Thị Ngọc H, ông Bùi Văn C1 và Ủy ban nhân dân thành phố B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Quyết định giám đốc thẩm số 05/2018/KDTM-GĐT ngày 18/05/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: Hủy bỏ phần tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 10.36.0015 ngày 18/03/2010 vô hiệu của Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm và Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm trước đó. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Án lệ số 36/2020/AL được công bố theo Quyết định 50/QĐ-CA ngày 25/02/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chúng tôi hi vọng rằng Thư cập nhật pháp lý ngắn này sẽ mang lại những thông tin hữu ích đến cho bạn.

Trân trọng.

VỀ CHÚNG TÔI,

Tuyên bố miễn trách: Toàn bộ tài liệu được chuẩn bị chỉ nhằm đưa ra thông tin khái quát. Thông tin trong bản tin cập nhật này không dùng cho mục đích, và không được xem là ý kiến tư vấn pháp lý. Vui lòng không thực hiện hoặc ngừng thực hiện bất kỳ công việc nào trên cơ sở các thông tin được cung cấp trong bản tin này, mà chưa tham vấn các luật sư của chúng tôi về tình trạng pháp lý và tình hình thực tế của bạn. Apolat Legal không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào xảy ra cho bất kỳ ai thực hiện hoặc ngừng thực hiện công việc của mình trên cơ sở các thông tin đưa ra trong bản tin này. Với bất kỳ vấn đề cụ thể nào, vui lòng tham khảo chuyên gia tư vấn thích hợp.

Apolat Legal là một công ty luật chuyên nghiệp có văn phòng được đặt tại thành phố Hồ Chí Minh và thành phố Hà Nội. Các luật sư của công ty có chuyên môn trong hầu hết các lĩnh vực pháp lý tại Việt Nam gồm: Doanh nghiệp và Đầu tư; Lao động và Việc làm; Sở hữu trí tuệ; Giải quyết tranh chấp; Bất động sản và Xây dựng; Thông tin và Truyền thông; Tài nguyên thiên nhiên và Môi trường; Vận tải; Công nghiệp và Thương mại; Giáo dục và Đào tạo; Tài chính và Ngân hàng; Nông nghiệp; Dịch thuật văn bản pháp lý; Đào tạo pháp luật.

Uy tín và chất lượng dịch vụ của chúng tôi được phản ánh thông qua chính khách hàng của mình. Chúng tôi đang phục vụ gần 1.000 khách hàng là các công ty trong nước và đến từ nhiều quốc gia khác.

Chúng tôi cũng vinh dự được công nhận bởi và /hoặc được đăng tải các bài viết của mình trên trang của các tổ chức và các tờ báo trong nước và hàng đầu thế giới như: Hiệp hội Luật châu Á-Thái Bình Dương (LawAsia, 1966), The Legal500, IP Link, IP Coster, Lexology, Tổng kết thương mại toàn cầu (GTR), Thời báo Sài Gòn, v.v.

Liên hệ:**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (Trụ sở)**

Tầng 5, Tòa nhà GIC
36A Nguyen Gia Tri, Quận Bình Thạnh
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

SĐT: +84-28-3899 8683
info@apolatlegal.com
www.apolatlegal.com

SINGAPORE (Chi nhánh)

#26-10, SBF Center,
160 Robinson Road
Singapore 068914
Tel: +84-93-2014 986
info@apolatlegal.com
www.apolatlegal.com