

CẬP NHẬT PHÁP LÝ (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:

- Bài viết pháp lý nổi bật của chúng tôi trong tháng 3 năm 2020.
- Các tin tức đáng chú ý trong tháng 3 năm 2020.

1. Bài viết pháp lý nổi bật của chúng tôi trong tháng 3 năm 2020

Thạc sĩ - Chuyên viên pháp lý Trần Châu Hoài Hận đã có một bài viết pháp lý về tài sản sở hữu trí tuệ trong giao dịch M&A. Bài viết được đăng trên Thời Báo Kinh Tế Sài Gòn vào ngày 05/03/2020 với tựa đề “M&A và bước quan trọng về thẩm định pháp lý tài sản sở hữu trí tuệ”. Để hiểu rõ toàn bộ bài biết, vui lòng xem [tại đây](#).

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

Áp dụng án lệ trong xác định quyền thuê nhà, mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước và giải quyết tranh chấp chia tài sản chung về việc mua hóa giá nhà.

Án lệ số 31/2020/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân tối cao thông qua ngày 05/02/2020 về việc xác định quyền thuê nhà, mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính Phủ về quyền tài sản.

Theo đó, với các vụ việc thuộc trường hợp cá nhân thuộc diện được mua nhà ở thuộc sở hữu của Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, mà khi còn sống họ chưa làm thủ tục mua hóa giá nhà theo quy định của pháp luật, thì cũng được xem là quyền tài sản và được chuyển giao cho những người thừa kế sau khi mất.

Nội dung của án lệ tóm tắt như sau:

Cụ Nguyễn Thanh T là người có công với cách mạng, nên được Quân khu 7 xét cấp căn nhà số 63 đường B, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên theo tiêu chuẩn của sĩ quan quân đội. Đến thời điểm năm 1995 cụ T chết, cụ chưa làm thủ tục mua hóa giá nhà đối với căn nhà số 63 đường B nêu trên và cũng không để lại di chúc.

Cụ T có 03 người con ruột gồm: Bà H, ông T1 và ông T2. Tuy nhiên, trước lúc chết cụ T lại làm giấy ủy quyền cho bà L - người con riêng của vợ thứ hai của cụ để giải quyết những việc có liên quan đến căn nhà. Năm 1998, bà L gửi đơn đến Hội đồng nhà đất Quận 7 xin mua hóa giá căn nhà số 63 nêu trên theo Nghị định 61/CP, thì bà H và ông T1 đã khiếu nại không đồng ý cho bà L mua căn nhà trên theo chế độ ưu đãi của cụ T. Tại Biên bản giải quyết Khiếu nại của Thanh tra Bộ Quốc phòng, hai bên đã thỏa thuận thống nhất “đồng ý để bà L đứng tên mua căn nhà 63 đường B. Việc phân chia sau khi đã trừ đi những khoản chi phí nghĩa vụ đối với Nhà nước, giá trị còn lại do chị em bàn bạc thỏa thuận, nếu không được thì giải quyết theo pháp luật” và tại Biên bản giải quyết Khiếu nại của Ủy ban nhân dân Phường H, bà L cũng xác nhận đồng ý làm cam kết theo biên bản giải quyết của Thanh tra Bộ Quốc Phòng trước đó.

Đến ngày 02/10/2001, Cụ A Quận 7 ký hợp đồng cho bà L thuê căn nhà trên. Sau đó, Hội đồng nhà đất Quận 7 làm thủ tục bán căn nhà trên cho bà L theo Nghị định 61/CP. Ngày 09/10/2002, bà L và chồng (ông H3 đã chết năm 2006) được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với căn nhà số 63 đường B, và bà L cho rằng đây là tài sản riêng của bà. Theo bà H cho biết, từ năm 1998 đến thời điểm khởi kiện bà L không thực hiện việc phân chia giá trị của căn nhà theo như thỏa thuận tại Biên bản giải quyết của Thanh tra Bộ Quốc Phòng trước đó.

Sau khi có đơn kháng nghị giám đốc thẩm, qua quá trình xem xét thì tại phiên tòa Giám đốc thẩm, Tòa án đã nhận định:

i. Theo quy định tại Điều 188 và Điều 634 Bộ luật Dân sự năm 1995, quyền thuê, mua hóa giá nhà của cụ T là quyền tài sản (trị giá được bằng tiền) và được chuyển giao cho các thừa kế của cụ T. Do đó, bà H và ông T1 được hưởng thừa kế quyền thuê, mua hóa giá nhà của cụ T;

ii. Việc bà L mua được căn nhà số 63 đường B nêu trên là do có sự thống nhất, thỏa thuận giữa bà H, ông T1 với bà L trên biên bản giải quyết ngày 05/7/2001 thì Quận 7 mới cho bà L được đứng tên mua hóa giá nhà. Do đó, có căn cứ để xác định nhà số 63 đường B là tài sản chung của bà H, ông T1 và bà L;

iii. Cụ T làm giấy ủy quyền cho bà L là để giải quyết những việc có liên quan đến căn nhà (về thủ tục) chứ không phải ủy quyền cho bà L sở hữu toàn bộ căn nhà như nhận định của Tòa án cấp phúc thẩm trước đó; và xác định căn nhà số 63 thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Kim L và chồng (ông H3 đã chết năm 2006) là không đúng, không đảm bảo quyền lợi của các con của cụ T;

iv. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa xác minh làm rõ việc bà L được mua nhà theo chế độ ưu tiên nào? Được giảm tiền mua nhà và đất theo chế độ nào? Chế độ ưu tiên của cụ T hay chế độ con liệt sỹ của bà L? Việc giảm trừ tiền mua nhà theo năm công tác và tỷ lệ % xét giảm cụ thể như thế nào?;

v. Việc xác định tỷ lệ phần giá trị căn nhà để chia cho bà H, ông T1 và bà L chưa đúng.

Quyết định giám đốc thẩm số 05/2018/DS-GĐT ngày 10-4-2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: Hủy bỏ các Bản án dân sự phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm trước đó của vụ án. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định.

Án lệ số 31/2020/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