

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI
CAO
Số: 01/2003/NQ-HĐTP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 16 tháng 4 năm 2003

**NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG
THẨM PHÁN TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**
***Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết
một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình***
HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

Căn cứ vào Luật tổ chức Toà án nhân dân;

*Để áp dụng đúng và thống nhất các quy định của pháp luật trong việc giải quyết các
tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình;*

QUYẾT NGHỊ:

I. ĐỐI VỚI CÁC TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG DÂN SỰ

1. Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc

Theo quy định tại Điều 130 Bộ luật Dân sự thì thoả thuận về đặt cọc là một giao dịch dân sự; do đó, việc đặt cọc chỉ có hiệu lực khi có đủ các điều kiện quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự và phải được lập thành văn bản (có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính).

Trong trường hợp có tranh chấp về đặt cọc mà các bên không có thoả thuận khác về việc xử lý đặt cọc, thì việc xử lý được thực hiện như sau:

a) Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp

đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 363 Bộ luật Dân sự.

b) Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng mới có sự vi phạm làm cho hợp đồng không được thực hiện hoặc mới phát hiện hợp đồng bị vô hiệu thì không phạt cọc. Việc giải quyết tranh chấp về vi phạm hợp đồng hoặc xử lý hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo thủ tục chung.

c) Trong trường hợp các bên có thoả thuận hoặc pháp luật có quy định điều kiện nếu đặt cọc bị vô hiệu là hợp đồng cũng bị vô hiệu, thì hợp đồng đương nhiên bị vô hiệu khi đặt cọc đó bị vô hiệu. Việc xử lý đặt cọc bị vô hiệu và hợp đồng bị vô hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 146 Bộ luật Dân sự.

Ví dụ: A và B giao kết hợp đồng mua bán nhà. Khi giao kết hai bên thoả thuận B (bên mua) phải giao cho A (bên bán) một chiếc xe ô tô thể thao để đặt cọc bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở với điều kiện khi hợp đồng mua bán nhà ở được giao kết và thực hiện thì chiếc xe ô tô thể thao đó phải được trừ vào tiền mua bán nhà và nếu A không nhận được chiếc xe ô tô đó do việc đặt cọc bị vô hiệu thì hợp đồng cũng bị vô hiệu.

Khi bắt đầu thực hiện hợp đồng thì phát hiện chiếc xe ô tô đó là của ông C (bố B) và ông C không đồng ý cho B lấy chiếc xe ô tô đó trừ vào tiền mua nhà, có nghĩa là việc đặt cọc bị vô hiệu và do đó trong trường hợp này hợp đồng mua bán nhà cũng bị vô hiệu.

d) Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc.

2. Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở

2.1. Điều kiện để công nhận hợp đồng mua bán nhà ở

Theo quy định tại Điều 131 và Điều 443 Bộ luật Dân sự thì Toà án chỉ công nhận hợp đồng mua bán nhà ở khi hợp đồng mua bán nhà ở có đủ bốn điều kiện sau đây:

- a) Những người tham gia giao kết hợp đồng mua bán nhà ở phải có năng lực hành vi dân sự;
- b) Mục đích và nội dung của hợp đồng mua bán nhà ở không trái pháp luật, đạo đức xã hội;
- c) Những người tham gia giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hoàn toàn tự nguyện;
- d) Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có chứng nhận của Công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực tại thời điểm giao kết hợp đồng.

Cần chú ý là đối với các tranh chấp giao dịch dân sự về nhà ở nói chung (trong đó có hợp đồng mua bán nhà ở) được xác lập trước ngày 01/7/1991 thì áp dụng Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban thường vụ Quốc hội "về giao dịch dân sự về nhà ở được xác lập trước ngày 01/7/1991" và hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 25/01/1999 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Nghị quyết này để giải quyết.

2.2. Giải quyết một số trường hợp cụ thể của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu

- a) Hợp đồng mua bán nhà ở vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại các điểm a, b và c tiểu mục 2.1 mục 2 này.

Khi hợp đồng mua bán nhà ở vi phạm một trong các điều kiện trên, thì tùy từng trường hợp Tòa án áp dụng quy định của điều luật tương ứng từ Điều 136 đến Điều 138, từ Điều 140 đến Điều 145 và Điều 146 Bộ luật Dân sự để tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu.

- b) Hợp đồng mua bán nhà ở vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm d tiểu mục 2.1 mục 2 này.

Đối với hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu do không tuân thủ điều kiện về hình thức của hợp đồng, khi có tranh chấp và theo yêu cầu của một hoặc các bên Tòa án áp dụng Điều 139 Bộ luật Dân sự để ra quyết định buộc một hoặc các bên phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong thời hạn một tháng, kể từ ngày Tòa án ra quyết định thực hiện các thủ tục để hoàn thiện về hình thức của hợp đồng. Nếu có một bên

đương sự vắng mặt thì thời hạn này tính từ ngày bên đương sự vắng mặt nhận được quyết định của Tòa án.

Trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan, thì thời gian có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan không tính vào thời hạn một tháng đó. Quá thời hạn một tháng mà họ không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục để hoàn thiện về hình thức của hợp đồng thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Bên có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu do vi phạm điều kiện về hình thức vì không thực hiện theo quyết định của Tòa án thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 146 Bộ luật Dân sự.

2.3. Thời hạn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu

Thời hạn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu được quy định tại Điều 145 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên cần lưu ý đối với trường hợp hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu được quy định tại các điều từ Điều 140 đến Điều 143 Bộ luật Dân sự thì thời hạn một năm được tính từ ngày hợp đồng mua bán nhà ở được chứng nhận công chứng, chứng thực.

2.4. Giải quyết hậu quả của hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu

a) Xác định lỗi

Khi tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu, thì về nguyên tắc chung khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu Tòa án buộc bên mua trả lại nhà ở cho bên bán; bên bán nhận lại nhà ở và trả lại những gì đã nhận cho bên mua nhà. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 146 Bộ luật Dân sự bên có lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu mà gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia; do đó, việc xác định lỗi của một hoặc các bên như sau:

a1) Một bên bị coi là có lỗi nếu bên đó có hành vi làm cho bên kia nhầm tưởng là có đầy đủ điều kiện để mua nhà ở hoặc bán nhà ở là hợp pháp.

Ví dụ về trường hợp bên bán bị coi là có lỗi: Bên bán bị coi là có lỗi nếu làm cho bên mua tin tưởng là bên bán có quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở hoặc có hành vi gian dối để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và sử dụng các giấy tờ này làm bằng chứng để cho bên mua tin và giao kết hợp đồng mua bán nhà ở đó.

Ví dụ về trường hợp bên mua bị coi là có lỗi: Bên mua bị coi là có lỗi nếu có hành vi gian dối làm cho bên bán tin tưởng là tài sản đặt cọc, tài sản để thực hiện nghĩa vụ thuộc quyền sở hữu của bên mua nên đã giao kết hoặc giao nhà ở cho bên mua.

a2) Đối với hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu theo quy định tại các điều 140, 141, 142 và 143 Bộ luật Dân sự, thì áp dụng quy định của điều luật tương ứng để xác định lỗi của bên bán hoặc lỗi của bên mua.

a.3. Trường hợp hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu do lỗi của hai bên, trừ trường hợp quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự, thì Tòa án phải xác định mức độ lỗi của mỗi bên để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi của mỗi bên.

b) Xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại

b1) Nếu các bên đều có lỗi tương đương nhau làm cho hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu, thì mỗi bên chịu trách nhiệm 1/2 giá trị thiệt hại; nếu mức độ lỗi của họ không tương đương nhau, thì trách nhiệm bồi thường thiệt hại được xác định theo mức độ lỗi của mỗi bên.

b2) Nếu bên mua có lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu, thì bên bán chỉ phải trả cho bên mua số tiền đã nhận và bên mua phải giao lại nhà cho bên bán (nếu đã nhận); nếu bên mua có lỗi làm cho nhà ở bị hư hỏng hoặc tháo dỡ thì phải bồi thường khoản tiền do bên bán phải bỏ ra để sửa chữa, khôi phục lại tình trạng ban đầu do bên mua làm hư hỏng hoặc tháo dỡ nhà. Trong trường hợp giá nhà giảm mà bên bán bị thiệt hại thì bên mua phải bồi thường cho bên bán khoản tiền chênh lệch giá được xác định theo cách thức hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.4 mục 2 này.

b3) Nếu bên bán có lỗi làm cho hợp đồng mua bán nhà ở bị vô hiệu, thì bên bán phải trả cho bên mua số tiền đã nhận và bên mua phải giao lại nhà cho bên bán (nếu đã nhận). Trong trường hợp có sự chênh lệch giá nhà mà bên mua bị thiệt hại thì bên bán phải bồi thường khoản tiền chênh lệch giá được xác định theo cách thức hướng