

GIỚI HẠN QUYỀN ĐỊNH ĐOẠT TÀI SẢN THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP

TS. DƯƠNG QUỲNH HOA *

TS. NGUYỄN VĂN HỘI **

Quyền định đoạt tài sản là một trong ba quyền năng của chủ sở hữu tài sản. Hiện nay, các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến giới hạn quyền định đoạt tài sản còn một số mâu thuẫn, bất cập, gây khó khăn cho thực tiễn áp dụng. Bài viết tập trung phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về giới hạn quyền định đoạt tài sản, làm cơ sở cho việc kiến nghị hoàn thiện pháp luật.

Từ khoá: Giới hạn quyền định đoạt tài sản; quyền sở hữu.

Nhận bài: 09/5/2022; biên tập xong: 13/5/2022; duyệt bài: 15/5/2022.

1. Quy định của pháp luật về giới hạn quyền định đoạt tài sản

1.1. Giới hạn quyền định đoạt tài sản nhằm bảo đảm an ninh quốc phòng, trật tự an toàn xã hội

Mặc dù quyền định đoạt tài sản bao gồm cả quyền chuyển giao quyền sở hữu, quyền từ bỏ quyền sở hữu và quyền tiêu huỷ tài sản, tuy nhiên, các giới hạn đặt ra đối với quyền định đoạt tài sản nhằm bảo đảm an ninh quốc gia, trật tự an toàn xã hội (nếu có) thường chỉ được ghi nhận

đối với việc chuyển quyền sở hữu tài sản. Việc giới hạn chuyển quyền sở hữu tài sản nhằm bảo đảm an ninh quốc phòng, trật tự an toàn xã hội được ghi nhận trong nhiều văn bản pháp luật khác nhau, điển hình là trong Luật trưng mua, trưng dụng tài sản năm 2008. Theo Luật này, trưng mua tài sản là việc Nhà nước mua tài sản của tổ

* Viện Nhà nước và Pháp luật, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam.

** Trường Đại học Luật Hà Nội.

chức (không bao gồm cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, đơn vị vũ trang nhân dân), cá nhân, hộ gia đình thông qua quyết định hành chính trong trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh và vì lợi ích quốc gia¹. Bản chất của việc trưng mua tài sản chính là trường hợp chủ sở hữu tài sản “buộc phải chuyển quyền sở hữu tài sản cho Nhà nước”. Tức là quy định về trưng mua tài sản sẽ giới hạn việc tự do định đoạt tài sản của chủ sở hữu, trong đó xác định những trường hợp chủ sở hữu tài sản không được tự do quyết định có chuyển quyền sở hữu tài sản của mình hay không. Đồng thời, việc ghi nhận quy định về trưng mua tài sản cũng giới hạn quyền được lựa chọn chủ thể sẽ xác lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản.

1.2. Giới hạn quyền định đoạt tài sản nhằm bảo đảm lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng

Trước hết, được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015. Theo quy định này, để có thể chuyển quyền sở hữu tài sản cho chủ thể khác, chủ sở hữu phải có năng lực pháp luật trong việc chuyển giao quyền sở hữu, tức là có quyền chuyển giao quyền sở hữu cho chủ thể nhất định. Trên thực tế, nhiều người thường nhầm lẫn giữa quy định về năng lực pháp luật và điều cấm của luật. Song, thực chất quy định này nhằm giới hạn các trường hợp chủ sở hữu được chuyển giao quyền

sở hữu tài sản của mình cho chủ thể khác.

Bên cạnh đó, giới hạn liên quan đến năng lực chủ thể của người chuyển giao quyền sở hữu còn được ghi nhận bởi quy định về dành quyền ưu tiên cho Nhà nước. Cụ thể, theo quy định tại khoản 2 Điều 196 BLDS năm 2015 thì: “Khi tài sản đem bán là tài sản thuộc di tích lịch sử - văn hóa theo quy định của Luật di sản văn hóa thì Nhà nước có quyền ưu tiên mua”. Như vậy, khi chủ sở hữu định đoạt các tài sản mà theo quy định của Luật di sản văn hoá năm 2001, sửa đổi, bổ sung năm 2013 (Luật di sản văn hóa năm 2001) là “công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học”² thì việc lựa chọn người mua sẽ bị giới hạn. Trước hết, chủ sở hữu phải bán các tài sản này cho Nhà nước. Trường hợp Nhà nước không mua thì mới được bán cho chủ thể khác. Việc bán các tài sản thuộc di tích lịch sử - văn hoá mà vi phạm quy định của BLDS và Luật di sản văn hóa là hành vi bị nghiêm cấm (Điều 13 Luật di sản văn hoá năm 2001).

Tuy nhiên, quy định hiện hành mới chỉ dừng lại ở việc xác định quyền ưu tiên mua của Nhà nước đối với các loại tài sản là di tích lịch sử - văn hóa mà chưa quy định cụ thể về thỏa thuận giá mua bán. Trên thực tế, giá mua bán các loại tài sản là di tích lịch sử - văn hóa phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố và khó kiểm soát. Mặc dù việc mua bán tài

1. Khoản 1 Điều 2 Luật trưng mua, trưng dụng tài sản năm 2008.

2. Khoản 3 Điều 4 Luật di sản văn hoá năm 2001.

sản thuộc nhóm này sẽ phải tuân thủ theo giá đã thỏa thuận nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định mua³. Song, vấn đề đặt ra là nếu bên bán và Nhà nước không thống nhất được về giá mua bán tài sản là di tích lịch sử - văn hóa thì sẽ xử lý như thế nào? Đây là vấn đề ảnh hưởng đến việc dành quyền ưu tiên mua cho Nhà nước.

1.3. Giới hạn quyền định đoạt tài sản nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của chủ thể khác

Việc giới hạn quyền định đoạt tài sản cũng hướng tới việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể có liên quan. Thực tế cho thấy, các quy định về giới hạn quyền chuyển giao quyền sở hữu nhằm bảo đảm quyền và lợi ích của các chủ thể khác có liên quan được ghi nhận một cách cụ thể và rõ ràng hơn cả. Trong đó, tập trung ở một số nội dung cụ thể sau:

Thứ nhất, nhóm quy định giới hạn việc chuyển giao quyền sở hữu thông qua các quy định về hợp đồng.

(i) Khi chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất phải có sự đồng ý của các đồng sở hữu chung hợp nhất khác.

Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Việc định đoạt tài sản chung hợp nhất được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung hoặc theo quy định của pháp

luật”⁴. Theo đó, khi một trong các đồng sở hữu chung hợp nhất muốn định đoạt tài sản thì phải có sự đồng ý của đồng sở hữu chung hợp nhất khác. Trên thực tế, sở hữu chung hợp nhất thường chỉ phát sinh trong quan hệ hôn nhân và gia đình⁵. Trong BLDS năm 2015 đã quy định sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia. Nếu hai bên vợ chồng không có thỏa thuận về chế độ tài sản hoặc có thỏa thuận nhưng chỉ xác định các tài sản chung, tài sản riêng mà không thỏa thuận về phương thức thực hiện quyền định đoạt tài sản chung thì khi một bên muốn định đoạt tài sản sẽ phải có sự đồng ý bằng văn bản của bên còn lại⁶. Mọi trường hợp vi phạm quy định về ủy quyền định đoạt tài sản giữa các đồng sở hữu chung hợp nhất đều có thể khiến cho việc định đoạt tài sản trở nên vô giá trị.

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 bị vi phạm. Trường hợp bên bị vi phạm biết bên kia định đoạt tài sản mà không có sự ủy 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

4. Khoản 2 Điều 218 BLDS năm 2015.

5. Trường Đại học Luật Hà Nội (2019), *Giáo trình luật dân sự (tập 1)*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội, tr.250

6. Xem thêm: Trường Đại học Luật Hà Nội (2021), *Giáo trình luật hôn nhân và gia đình Việt Nam*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội, tr.212.

3. Nguyễn Minh Tuấn (chủ biên, 2016), *Bình luận khoa học BLDS của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2015*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, tr.290.

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 BLDS.

(ii) Trong một số trường hợp, việc bán tài sản thuộc sở hữu chung theo phần phải có sự đồng ý của tất cả các đồng chủ sở hữu chung theo phần.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 218 BLDS năm 2015 thì “mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình”. Về nguyên tắc, “mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”⁷. Việc thực hiện quyền của mỗi đồng chủ sở hữu chung đối với phần quyền của họ không gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đồng chủ sở hữu chung khác. 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. Do đó, nếu không có thỏa thuận khác thì mỗi đồng chủ sở hữu chung có quyền bán phần quyền của mình đối với tài sản chung mà không cần có ý kiến của các đồng chủ sở hữu chung khác. Tuy nhiên, trong một số trường hợp nhất định, việc bán tài sản thuộc sở hữu chung theo phần bắt buộc phải có sự đồng ý của

tất cả các đồng sở hữu chung.

Chẳng hạn, đối với việc định đoạt tài sản chung của các thành viên hợp tác theo quy định tại khoản 2 Điều 506 BLDS năm 2015: Khi định đoạt tài sản là quyền sử dụng đất, nhà, xưởng sản xuất, tư liệu sản xuất khác phải có thỏa thuận bằng văn bản của tất cả các thành viên; việc định đoạt tài sản khác do đại diện của các thành viên quyết định, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Việc đóng góp tài sản là để tạo ra những điều kiện cần thiết cho thực hiện công việc hợp tác mà các bên đã xác định. Trong đó, có nhiều tài sản là tư liệu sản xuất quan trọng mà nếu thiếu nó sẽ không thể thực hiện được công việc hợp tác. Do đó, việc mỗi thành viên hợp tác tự do định đoạt phần tài sản trong khối tài sản chung là tư liệu sản xuất sẽ gây ảnh hưởng đến quá trình thực hiện hợp đồng hợp tác và có thể khiến cho mục đích hợp tác của các bên không đạt được. Khi đó, quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên hợp tác sẽ bị ảnh hưởng. Chính vì vậy, việc giới hạn quyền định đoạt tài sản của thành viên hợp tác là hoàn toàn phù hợp với bản chất của hợp đồng hợp tác.

(iii) Giới hạn quyền chuyển giao quyền sở hữu thông qua các quy định về quyền ưu tiên mua của các chủ thể có liên quan.

Khi định đoạt tài sản thông qua việc chuyển giao quyền sở hữu, chủ thể định đoạt được tự do lựa chọn đối tác mà mình mong muốn (quyền tự do lựa chọn người mua). Tuy nhiên, trong trường hợp luật có quy định, bên định đoạt tài sản phải dành

7. Khoản 2 Điều 209 BLDS năm 2015.

quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng cho chủ thể nhất định. Đây là quy định liên quan đến việc giới hạn quyền tự do của bên định đoạt tài sản trong việc lựa chọn chủ thể giao kết hợp đồng. Giới hạn này được quy định chung tại khoản 2 Điều 196 BLDS năm 2015, cụ thể như sau: “Trường hợp cá nhân, pháp nhân có quyền ưu tiên mua đối với tài sản nhất định theo quy định của pháp luật thì khi bán tài sản, chủ sở hữu phải dành quyền ưu tiên mua cho các chủ thể đó”. Quy định này cũng được cụ thể hóa tại Điều 218 BLDS năm 2015 về quyền ưu tiên mua khi định đoạt tài sản thuộc sở hữu chung.

(iv) Giới hạn việc chuyển quyền sở hữu tài sản khi chưa hoàn thành nghĩa vụ với người thứ ba.

Một trong các điều kiện để giao dịch dân sự nói chung, hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản nói riêng có hiệu lực pháp luật là chủ thể xác lập hợp đồng phải hoàn toàn tự nguyện, nghĩa là phải có tự do ý chí, bày tỏ ý chí và phải thống nhất với nhau như hai mặt của một vấn đề⁸. Sự tự nguyện về mặt ý chí là một trong các điều kiện quan trọng phải xem xét, bởi hợp đồng được giao kết thiếu yếu tố này không chỉ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên xác lập hợp đồng mà còn có thể ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba. Đó chính là trường hợp hợp đồng được giao kết một cách giả tạo nhằm trốn

tránh việc thực hiện nghĩa vụ với người thứ ba. Yếu tố giả tạo thể hiện ở chỗ ý chí của chủ thể chấp nhận giao kết hợp đồng không đúng với mong muốn đích thực của họ. Đối với trường hợp chuyển quyền sở hữu tài sản cho người thứ ba thì yếu tố giả tạo thể hiện ở việc bên chuyển quyền sở hữu không có mong muốn chuyển quyền sở hữu, nhưng để chứng minh không còn tài sản để thực hiện nghĩa vụ với người thứ ba nên họ buộc phải chuyển giao quyền sở hữu tài sản của mình cho người khác. Ví dụ, ông A còn nợ ông B 100 triệu, nhưng ông A lại ký hợp đồng tặng cho con trai tài sản duy nhất là 100m² đất trị giá 2 tỉ đồng.

(v) Giới hạn việc chuyển quyền sở hữu tài sản thông qua quy định về điều kiện đối với tài sản.

Thực tế cho thấy, việc chuyển quyền sở hữu một số loại tài sản có thể gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể khác. Đặc biệt trong trường hợp đang có tranh chấp liên quan đến tài sản đó hoặc tài sản đó là đối tượng bị kê biên, hoặc đang là đối tượng của một giao dịch với chủ thể khác. Để ngăn chặn tình trạng này, nhà làm luật ghi nhận các điều kiện đặt ra đối với tài sản mà chỉ khi đáp ứng các điều kiện đó, chủ sở hữu mới có thể chuyển quyền sở hữu tài sản cho người khác. Các điều kiện này không được ghi nhận tập trung ở một điều luật cụ thể, mà nằm rải rác ở nhiều quy định thuộc nhiều văn bản pháp luật khác nhau. Song, tựu chung lại có thể nhận diện một số điều kiện được áp dụng đối với tài sản khi

8. Phạm Công Lạc (1998), *Ý chí trong giao dịch dân sự*, Tạp chí Luật học, số 5, tr.6.

chuyển quyền sở hữu như sau: *Một là*, tài sản được chuyển quyền sở hữu phải là tài sản đang không có tranh chấp về quyền sở hữu; *hai là*, tài sản được chuyển quyền sở hữu không phải là tài sản đang được dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; *ba là*, tài sản được chuyển quyền sở hữu không phải là tài sản đang bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc giới hạn quyền chuyển giao quyền sở hữu thông qua ghi nhận những điều kiện này không chỉ nhằm bảo đảm lợi ích Nhà nước, lợi ích công cộng mà còn bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể khác, ví dụ quyền lợi của bên được thi hành án.

(vi) Giới hạn việc chuyển quyền sở hữu tài sản đang là đối tượng của đề nghị giao kết hợp đồng hoặc đối tượng của quyền chuộc lại tài sản.

Trong một số trường hợp, khi chủ sở hữu tài sản đã đề nghị giao kết hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản của mình cho người khác thì trong thời gian chờ bên được đề nghị trả lời, chủ sở hữu không được chuyển quyền sở hữu tài sản đó cho người khác. Song, sự ràng buộc này cũng chỉ thực sự có giá trị khi tài sản mà chủ sở hữu đang đề nghị giao kết hợp đồng là tài sản duy nhất. Bởi trong trường hợp chủ sở hữu có nhiều tài sản cùng loại thì khi chờ bên được đề nghị trả lời, chủ sở hữu vẫn có thể chuyển quyền sở hữu các tài sản còn lại cho chủ thể khác. Thậm chí, ngay cả khi chủ sở hữu chỉ có tài sản duy nhất thì sự ràng buộc này cũng chỉ có giá trị trong một

số trường hợp nhất định. Chỉ trong trường hợp bên được đề nghị chứng minh có thiệt hại vì không được giao kết hợp đồng thì chủ sở hữu mới phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại vì đã chuyển quyền sở hữu tài sản cho người khác khi đang chờ bên được đề nghị trả lời. Ngoài ra, BLDS năm 2015 cũng ghi nhận một số quy định cụ thể nhằm giới hạn việc chuyển quyền sở hữu tài sản trong một số trường hợp nhất định. Ví dụ, đối với trường hợp mua sau khi sử dụng thử hoặc mua bán có thỏa thuận về việc chuộc lại...

Thứ hai, nhóm quy định giới hạn việc chuyển giao quyền sở hữu thông qua các quy định về thừa kế theo di chúc.

Theo quy định của BLDS năm 2015, giới hạn việc chuyển quyền sở hữu tài sản thông qua di chúc thể hiện ở một số nội dung sau:

- Việc giới hạn được ghi nhận tại quy định về người thừa kế không phụ thuộc vào nội dung của di chúc. Theo Điều 644 BLDS năm 2015, khi chủ sở hữu lập di chúc để phân định tài sản sau khi chết mà không cho một trong các chủ thể (cha, mẹ, vợ, chồng, con chưa thành niên, con đã thành niên mà không có khả năng lao động) hưởng di sản hoặc cho hưởng ít hơn hai phần ba suất thừa kế theo pháp luật, thì các chủ thể này vẫn phải được hưởng di sản bằng hai phần ba suất thừa kế theo pháp luật. Theo đó, khi phân định di sản, bất kể chủ sở hữu muốn hay không thì những chủ thể này vẫn phải được hưởng di sản khi chủ sở hữu tài sản chết. Việc giới hạn quyền

của chủ sở hữu trong trường hợp này là phù hợp, bởi vì những chủ thể được đề cập đều là những người thân cận, gần gũi với chủ sở hữu tài sản. Do đó, cần bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể trước sự lạm quyền của chủ sở hữu khi lập di chúc để định đoạt tài sản.

- Việc giới hạn được ghi nhận thông qua quy định về việc để di sản dùng vào thờ cúng và di tặng: Việc định đoạt di sản dùng vào thờ cúng và di tặng bị giới hạn bởi quy định liên quan đến việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người thừa kế và người có quyền tài sản liên quan. Theo đó, việc định đoạt phần di sản dùng vào thờ cúng và di tặng phải bảo đảm còn đủ di sản để thanh toán các chi phí và nghĩa vụ được ưu tiên tại Điều 658 BLDS năm 2015 và đủ di sản dành cho những người thừa kế không phụ thuộc vào nội dung của di chúc theo Điều 644 BLDS năm 2015.

1.4. Giới hạn quyền định đoạt tài sản nhằm bảo đảm sức khỏe cộng đồng, đạo đức xã hội

Trong một số trường hợp, việc định đoạt tài sản có thể gây ảnh hưởng lớn đến cộng đồng và xã hội. Đó là những trường hợp chủ sở hữu chuyển quyền sở hữu đối với các loại tài sản có thể gây ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng hoặc đạo đức xã hội. Để ngăn chặn tình trạng này, nhiều quy định được ghi nhận nhằm giới hạn quyền định đoạt của chủ sở hữu nói chung, quyền chuyển giao quyền sở hữu nói riêng. Những quy định này xuất hiện ở nhiều ngành luật nhằm đưa ra các khía cạnh pháp lý khác

nau trong việc giới hạn quyền định đoạt.

Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017 (BLHS năm 2015) quy định các tội phạm liên quan đến sức khỏe của con người với các mức hình phạt khác nhau như: Tội sản xuất, buôn bán hàng giả⁹; Tội sản xuất, buôn bán hàng giả là lương thực, thực phẩm, phụ gia thực phẩm¹⁰;... Tội truyền bá văn hóa phẩm đồi trụy. Có thể thấy, nếu chỉ dựa vào tên các tội phạm thì khó có thể xác định được giới hạn của việc định đoạt các loại tài sản. Tuy nhiên, việc quy định mức hình phạt tương ứng với hành vi trên đã cảnh báo, ngăn chặn các chủ thể thực hiện hành vi chuyển quyền sở hữu các loại tài sản có thể gây ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng hoặc đạo đức xã hội.

2. Một số hạn chế, bất cập và kiến nghị hoàn thiện pháp luật về giới hạn quyền định đoạt tài sản ở Việt Nam

Nghiên cứu các quy định liên quan đến giới hạn quyền sở hữu tài sản, tác giả cho rằng một số nội dung còn hạn chế, bất cập như sau:

Thứ nhất, điều khoản về giá trong trường hợp trưng mua tài sản. Như đã phân tích ở trên, mặc dù việc trưng mua tài sản được thực hiện trên cơ sở quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về trưng mua tài sản, thì việc trưng mua cũng vẫn mang bản chất của quan hệ hợp đồng mua bán. Một trong những dấu hiệu thể hiện cụ

9. Điểm d khoản 3 Điều 192 BLHS năm 2015.

10. Điểm d khoản 4 Điều 193 BLHS năm 2015.

thể yếu tố này là quy định liên quan đến giá trung mua tài sản do người có tài sản trung mua và người có thẩm quyền quyết định trung mua tài sản thỏa thuận. Điều đó có nghĩa rằng, nhà làm luật chỉ hạn chế quyền được tự do quyết định có bán tài sản hay không mà không hạn chế quyền được đưa ra mức giá mong muốn khi buộc phải bán tài sản. Tuy nhiên, “trường hợp không thỏa thuận được thì người có thẩm quyền quyết định trung mua tài sản quyết định giá trung mua tài sản; nếu người có tài sản trung mua không đồng ý với giá này thì vẫn phải chấp hành nhưng có quyền khiếu nại”¹¹. Quy định này chưa hợp lý và phủ nhận quyền thỏa thuận về giá mua bán tài sản mà Luật trung mua, trưng dụng tài sản năm 2008 đã ghi nhận tại khoản 2 Điều 18. Theo tác giả, thay vì trao quyền xác định giá mua bán cho người có thẩm quyền quyết định trung mua tài sản, nên quy định theo hướng xác định giá mua bán tài sản là giá thị trường tại thời điểm và địa điểm trung mua tài sản. Điều này vừa bảo đảm sự phù hợp với cách xác định giá trung mua tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 18 Luật trung mua, trưng dụng tài sản năm 2008, vừa hạn chế sự can thiệp của Nhà nước vào quan hệ mua bán - một loại quan hệ thể hiện rõ nét bản chất của sự thỏa thuận, tránh việc hành chính hóa quan hệ dân sự một cách quá mức cần thiết.

Thứ hai, về quyền ưu tiên mua của Nhà nước đối với di tích lịch sử - văn hóa. Luật

di sản văn hóa năm 2001 mới chỉ xác định quyền ưu tiên mua của Nhà nước đối với các loại tài sản là di tích lịch sử - văn hóa mà chưa quy định cụ thể vấn đề thỏa thuận về giá mua bán. Trên thực tế, giá mua bán các loại tài sản là di tích lịch sử - văn hoá phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố và khó kiểm soát. Mặc dù việc mua bán tài sản thuộc nhóm này sẽ phải tuân thủ theo giá đã thỏa thuận nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định mua. Song, vấn đề đặt ra là nếu bên bán và Nhà nước không thống nhất được về giá mua bán tài sản là di tích lịch sử - văn hóa thì sẽ xử lý như thế nào? Đây là vấn đề cần được quy định cụ thể; bởi vì nó có thể ảnh hưởng đến việc dành quyền ưu tiên mua cho Nhà nước. Nếu mức giá mà bên bán đưa ra quá cao thì Nhà nước sẽ khó có thể thực hiện quyền ưu tiên mua, gây ảnh hưởng đến việc phát triển và giữ gìn các tài sản là di tích lịch sử - văn hóa. Song, nếu áp dụng một mức giá quá thấp thì sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên bán. Theo tác giả, giống với trường hợp không thỏa thuận được về giá mua bán tài sản trong trường hợp trung mua, pháp luật cần quy định việc áp dụng mức giá thị trường tại thời điểm và địa điểm giao kết hợp đồng, hoặc yêu cầu cơ quan, tổ chức có thẩm quyền tiến hành thẩm định giá trị của tài sản là di tích lịch sử - văn hóa.

Thứ ba, bất cập liên quan đến việc xác định hình thức sở hữu đối với tài sản chung của vợ chồng trong một số trường hợp. Như đã phân tích ở trên, việc định đoạt tài sản chung hợp nhất của vợ chồng cần có

11. Khoản 2 Điều 18 Luật trung mua, trưng dụng tài sản năm 2008.

sự đồng ý của cả hai bên. Điều đó sẽ giới hạn quyền định đoạt riêng của mỗi bên vợ, chồng. Tuy nhiên, theo quy định của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 thì vợ chồng có thể lựa chọn chế độ tài sản theo thỏa thuận hoặc chế độ tài sản theo luật định. Song, quy định về chế độ tài sản của vợ chồng theo thỏa thuận còn chưa rõ ràng, dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau liên quan đến quyền của vợ chồng đối với khối tài sản chung khi vợ chồng xác lập văn bản thỏa thuận về chế độ tài sản. Cách hiểu thứ nhất cho rằng, khi vợ chồng đã thỏa thuận về chế độ tài sản chung thì hình thức sở hữu tài sản chung của vợ chồng là chung theo phần. Do đó, mỗi bên vợ chồng hoàn toàn có quyền định đoạt phần quyền của mình mà không cần sự đồng ý của bên còn lại. Cách hiểu thứ hai cho rằng, nếu vợ chồng thỏa thuận chế độ tài sản chung trong đó xác định các loại tài sản chung và xác định cả cơ chế thực hiện quyền trên khối tài sản chung thì việc định đoạt tài sản chung của vợ chồng sẽ theo thỏa thuận. Trường hợp vợ chồng chỉ thỏa thuận để xác định các tài sản chung mà không thỏa thuận về phương thức thực hiện quyền thì tài sản chung của vợ chồng là tài sản chung hợp nhất và việc định đoạt tài sản chung phải có sự đồng ý của hai bên vợ chồng.

Theo tác giả, cách hiểu thứ hai phù hợp hơn, bởi vì theo quy định tại khoản 2 Điều 48 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 thì: “Khi thực hiện chế độ tài sản theo thỏa thuận mà phát sinh những vấn đề chưa được vợ chồng thỏa thuận hoặc thỏa thuận không rõ ràng thì áp dụng quy định tại các

điều 29, 30, 31 và 32 của Luật này và quy định tương ứng của chế độ tài sản theo luật định”. Tức là, những nội dung liên quan đến tài sản chung của vợ chồng mà vợ chồng không có thỏa thuận thì sẽ áp dụng quy định về chế độ tài sản theo luật. Do đó, nếu vợ chồng thỏa thuận lựa chọn chế độ tài sản mà có xác định tài sản chung nhưng không thỏa thuận về quyền đối với tài sản chung thì quyền của vợ chồng là ngang nhau đối với khối tài sản chung. Khi vợ, chồng muốn định đoạt tài sản chung đó thì phải có sự đồng ý của bên còn lại.

Thứ tư, bất cập liên quan đến thời hạn ưu tiên mua giữa Điều 126 và Điều 127 Luật nhà ở năm 2014 và Điều 218 BLDS năm 2015. Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật nhà ở năm 2014 đều có quy định về dành quyền ưu tiên mua cho chủ thể nhất định khi chủ sở hữu bán tài sản. Tuy nhiên, quy định về thời hạn xem xét có chấp nhận quyền ưu tiên mua tài sản hay không trong hai văn bản luật này lại khác nhau. Theo quy định tại các điều 126, 127 Luật nhà ở năm 2014 thì thời hạn để bên có quyền ưu tiên quyết định mua hay không mua nhà ở là 30 ngày. Trong khi đó, Điều 218 BLDS năm 2015 quy định thời hạn để bên có quyền ưu tiên mua quyết định là 03 tháng đối với bất động sản, 01 tháng đối với động sản. Tác giả cho rằng, đây là mâu thuẫn cần được khắc phục kịp thời, bởi vì BLDS năm 2015 và Luật nhà ở năm 2014 cùng điều chỉnh vấn đề ưu tiên mua đối với tài sản là bất động sản.

Thứ năm, mâu thuẫn giữa các quy định

liên quan đến định đoạt tài sản là quyền sử dụng đất, nhà, xưởng sản xuất, tư liệu sản xuất thuộc sở hữu của các thành viên hợp tác. Theo quy định tại khoản 1 Điều 506 BLDS năm 2015 thì tài sản của các thành viên hợp tác là tài sản chung theo phần. Hơn nữa, theo quy định tại khoản 1 Điều 218 BLDS năm 2015 thì mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình. Theo cách thiết kế điều luật thì rõ ràng khoản 1 Điều 218 BLDS năm 2015 sẽ được áp dụng với mọi trường hợp, bất kể tài sản đó là gì. Tuy nhiên, liên quan đến việc định đoạt tài sản là quyền sử dụng đất, nhà, xưởng sản xuất, tư liệu sản xuất khác của tổ hợp tác, pháp luật lại quy định phải có thỏa thuận

bằng văn bản của tất cả các thành viên¹². Tức là từng đồng sở hữu chung không thể định đoạt phần quyền sở hữu của mình nếu các đồng sở hữu chung khác không đồng ý. Mặc dù quy định này nhằm bảo toàn giá trị của các loại tài sản là tư liệu sản xuất quan trọng, hướng tới bảo đảm mục đích hợp tác. Tuy nhiên, theo tác giả, cần phải sửa đổi quy định tại khoản 1 Điều 218 BLDS năm 2015 theo hướng bổ sung cụm từ “trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác”. Việc sửa đổi này sẽ khắc phục được mâu thuẫn giữa các quy định, đồng thời không làm thay đổi nội hàm các quy định hiện hành. □

12. Khoản 2 Điều 506 BLDS năm 2015.

MỘT SỐ KINH NGHIỆM ...

(Tiếp theo trang 18)

lúc nào để đánh gục tư tưởng ngoan cố của bị can). Ví dụ: Vụ án Nguyễn Tuyên Dũng phạm tội lạm quyền trong khi thi hành công vụ xảy ra tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Tiền Giang. Mặc dù bị can không nhận tội nhưng bằng các chứng cứ trực tiếp và hệ thống các chứng cứ gián tiếp, Điều tra viên đã chứng minh làm rõ hành vi phạm tội của bị can; vụ án Nguyễn Duy Hiệp, Chánh án Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam, Điều tra viên bằng biện pháp nghiệp vụ đã thu thập được chứng cứ là các bản ghi âm, ghi hình có nội dung, vì vậy Hiệp thừa nhận đã nhận

235 triệu đồng của bị can Tuân để giúp đỡ bị can trong vụ án mà Hiệp là Thẩm phán giải quyết.

Trường hợp Điều tra viên nhận định khả năng (có trường hợp xác định) bị can sẽ ngoan cố đến cùng, không chịu khai báo về hành vi phạm tội thì phải kết hợp đấu tranh để bị can khai báo với việc chỉ ra bản chất sự việc, vạch trần sự ngoan cố của bị can. Những lời khai gian dối, ngụy biện của bị can phải được tiến hành kiểm tra xác minh ngay. Nếu vụ việc phức tạp, có nhiều nội dung, Điều tra viên cần hỏi từng nội dung để làm rõ bản chất, sự thật khách quan của từng việc. Sau đó hệ thống lại để đấu tranh chứng minh, làm rõ toàn bộ sự việc và hành vi phạm tội của bị can. □