

CĂN CỨ XÁC ĐỊNH NGƯỜI ĐANG CHIẾM HỮU HOẶC GIỮ TÀI SẢN ĐANG TRANH CHẤP CÓ HÀNH VI CHUYỂN DỊCH QUYỀN TÀI SẢN ĐỐI VỚI TÀI SẢN ĐANG TRANH CHẤP

Nguyễn Phước Quý Quang^{1*} và Lê Thúy Nga²

¹Trường Đại học Tây Đô

²Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh

(*Email: nguyenvphuocquyquang@gmail.com)

Ngày nhận: 11/3/2022

Ngày phản biện: 10/4/2022

Ngày duyệt đăng: 29/4/2022

TÓM TẮT

Trong số các biện pháp khẩn cấp tạm thời (BPKCTT) được quy định theo Pháp luật Việt Nam thì một trong số những biện pháp được nhiều đờng sự đề nghị áp dụng nhất là biện pháp Cầm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp. Để áp dụng biện pháp Cầm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp hiệu quả, chính xác, Tòa án cần có căn cứ cho thấy người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp cho người khác. Tuy nhiên, trên thực tế các Tòa án gặp nhiều khó khăn do quy định pháp luật chưa rõ ràng dẫn đến việc không thống nhất khi áp dụng. Trong nội dung bài viết, nhóm tác giả trình bày những vấn đề cơ bản của pháp luật liên quan đến căn cứ cho thấy người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp cho người khác, thực tiễn áp dụng quy định pháp luật, một số bất cập và kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật.

Từ khóa: *Biện pháp khẩn cấp tạm thời, chuyển dịch, quyền về tài sản*

Trích dẫn: Nguyễn Phước Quý Quang và Lê Thúy Nga, 2022. Căn cứ xác định người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp. Tạp chí Nghiên cứu khoa học và Phát triển kinh tế Trường Đại học Tây Đô. 15: 119-127.

*TS. Nguyễn Phước Quý Quang – Phó Chủ tịch Hội đồng Trường – Phó Hiệu trưởng, Trường Đại học Tây Đô

1. MỞ ĐẦU

Theo quy định tại Điều 121 Bộ Luật tố tụng dân sự (BLTTDS) 2015, biện pháp khẩn cấp tạm thời (BPKCTT) cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp được áp dụng nếu trong quá trình giải quyết vụ án có căn cứ cho thấy người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp cho người khác. Như vậy, cơ sở để áp dụng BPKCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp khi có căn cứ cho thấy người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp cho người khác.

Với cơ sở “*có căn cứ cho thấy người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp cho người khác*” tạo ra nhiều cách hiểu khác nhau. Cụ thể:

Cách hiểu thứ nhất, chỉ cần người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có những biểu hiện nhằm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là đủ cơ sở để áp dụng BPKCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp. Nghĩa là dù trên thực tế, người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp chưa có hành vi thực tế chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp nhưng vẫn đủ cơ sở để áp dụng BPKCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp. Trong quá trình sửa đổi BLTTDS 2004, các nhà làm luật cũng đã hiểu theo cách này. Theo

đó Điều 115 Dự thảo BLTTDS sửa đổi (tương ứng với Điều 121 BLTTD 2015) đã sử dụng cụm từ “*có căn cứ cho thấy cần ngăn chặn*”. Việc quy định như Điều 115 Dự thảo BLTTDS sửa đổi, người đang chiếm hữu hoặc sở hữu tài sản chưa có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản nhưng có căn cứ cho thấy cần ngăn chặn thì vẫn có thể áp dụng BPKCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp. Theo quan điểm của tác giả, cách hiểu thứ nhất như đã nêu và phân tích như trên sẽ đảm bảo được quyền lợi của chủ thể có quyền yêu cầu áp dụng BPKCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp. Bên cạnh đó, quy định như trên còn đảm bảo được ý nghĩa của BPKCTT, ngăn chặn kịp thời việc chuyển dịch quyền về tài sản để nhằm trốn tránh nghĩa vụ của người chiếm hữu sở hữu tài sản tranh chấp.

Cách hiểu thứ hai, vì Điều 121 BLTTDS 2015 quy định rõ “*có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp cho người khác*” nên phải “*có hành vi*” trên thực tế mới đủ cơ sở áp dụng BPKCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp. Nghĩa là cho dù có đủ cơ sở để xác định người đang chiếm hữu hoặc sở hữu tài sản sẽ có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản nhưng nếu chưa có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản trên thực tế thì cũng không có căn cứ để xem xét áp dụng. Với cách hiểu thứ hai này thì trong nhiều trường hợp việc áp dụng BPKCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp không còn ý nghĩa bởi quyền về tài sản đối với tài sản đang

tranh chấp đã bị chuyển dịch sang người khác. Trên thực tế, rất khó để chủ thể có quyền yêu cầu tiếp xúc được các chứng cứ chứng minh người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang “*có hành vi*” chuyển dịch quyền về tài sản để cung cấp cho Tòa án. Hoặc khi tiếp xúc được chứng cứ thì thủ tục pháp lý chuyển quyền về tài sản cũng đã được hoàn tất.

Với ý nghĩa bảo toàn tài sản đang tranh chấp, không thay đổi quyền về tài sản để thi hành án, việc áp dụng BPKCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp phải ngăn chặn được việc chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản tranh chấp. Vì vậy, căn cứ để BPKCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có những biểu hiện nhằm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.

2. THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT

Thực tiễn áp dụng BPKCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp tại Tòa án các cấp cũng cho thấy nhiều Thẩm phán cũng hiểu theo cách hiểu thứ nhất. Cụ thể như sau:

Ngày 09/7/2018, TAND quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số: 188/2018/QĐ-BPKCTT về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là nhà và đất tại số 23 (số cũ 219B lô F) đường Vườn Chuối, phường 4, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Lê Thanh

Tâm – bị đơn của vụ án. Theo đó, trên cơ sở xem xét đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của nguyên đơn trong vụ án, Thẩm phán giải quyết vụ án đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là nhà và đất tại số 23 (số cũ 219B lô F) đường Vườn Chuối, phường 4, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực tế tại thời điểm xem xét áp dụng BPKCTT, ông Lê Thanh Tâm – bị đơn trong vụ án, người đang đứng tên sở hữu nhà và đất tại số 23 (số cũ 219B lô F) đường Vườn Chuối, phường 4, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh chưa có hành vi chuyển dịch quyền tài sản đối với tài sản nêu trên. Do đó, có thể nhận định rằng Thẩm phán giải quyết vụ án nêu trên đã có cách hiểu giống như cách hiểu thứ nhất, nghĩa là chỉ cần người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có những biểu hiện nhằm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là đủ cơ sở để áp dụng BPKCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.

Một Thẩm phán khác cũng đã có cách hiểu tương tự tại Quyết định số 59/2018/QĐ-BPKCTT ngày 19/03/2018 của TAND quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, bà Lâm Thị Thương, nguyên đơn trong vụ án có đơn yêu cầu áp dụng BPKCTT ngày 13/3/2018 với yêu cầu áp dụng BPKCTT cấm chuyển dịch về quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là Sạp P7, khu 1, chợ Tân Bình (Trung tâm thương mại Tân Bình), Phường 8, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thành Sơn và bà Lâm Thị Thương. Trên

thực tế, ông Nguyễn Thành Sơn chưa có hành vi thực tế nhằm chuyển dịch về quyền tài sản đối với Sạp P7, khu 1, chợ Tân Bình (Trung tâm thương mại Tân Bình), Phường 8, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng Thẩm phán nhận định có cơ sở để áp dụng BPKCTT cấm chuyển dịch về quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp để từ đó ban hành quyết định áp dụng BPKCTT.

Trên thực tế, Tòa án cũng đã áp dụng áp dụng BPKCTT khi bên chiếm hữu tài sản đang trong giai đoạn chuyển quyền tài sản cho người khác. Nội dung tranh chấp cụ thể như sau¹: Ngày 04/9/2015, bà Đỗ Ngọc H yêu cầu Tòa án giải quyết ly hôn với ông Đặng Vũ D, con chung được bà H xin nuôi dưỡng, không yêu cầu giải quyết tài sản chung. Tại phiên hòa giải ngày 27/6/2016, Tòa án lập biên bản ghi nhận sự tự nguyện ly hôn và hòa giải thành về con chung giao cho bà H, tài sản chung tự thỏa thuận, nợ chung không có. Ngày 28/6/2016, bà H và ông D làm hợp đồng tặng cho nhau phần tài sản chung tại Văn phòng công chứng. Theo đó, ông D sở hữu căn hộ E6-01 khu T.P.C và ô tô 56N-47xx, bà H sở hữu căn hộ B2.3 khu P.V H19.2 và ô tô 56N-45xx. Ông D tiến hành làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận sở hữu ngày 30/6/2016, cùng ngày, ông D làm hợp đồng bán căn hộ trên cho Công ty TNHH MTV K.G.X, đã nhận 2,2 tỷ tiền cọc. Ngày 04/7/2016, ông D có đơn thay đổi ý kiến về biên bản hòa giải ngày 27/6/2016, không đồng ý giao cho

con bà H và đề nghị chia căn hộ B2.3 khu P.V; đồng thời yêu cầu bà H liên đới trả nợ chung.

Ngày 05/7/2016, bà H có đơn yêu cầu chia tài sản chung và yêu cầu hủy bỏ văn bản thỏa thuận và hợp đồng công chứng đã ký ngày 28/6/2016; đồng thời yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch đối với 2 căn hộ. Ngày 19/7/2016, Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với 2 căn hộ trên. Ngày 22/7/2016, ông D có đơn đề nghị hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng không được chấp nhận. Ông D cho rằng bà H yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng nên ông phải trả cọc và chịu phạt cọc. Ngày 30/8/2016, ông D khởi kiện yêu cầu bà H bồi thường thiệt hại 2,2 tỷ đồng.

Trong vụ tranh chấp nêu trên, người chiếm hữu tài sản đã thể hiện việc chuyển quyền về tài sản cho bên thứ ba thông qua việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền và nhận đặt cọc. Việc áp dụng BPKCTT trong trường hợp này là khá rõ ràng. Tương tự như trong vụ tranh chấp theo Bản án số: 236/2020/DS-PT ngày 05/05/2020 của TAND Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ngày 11/12/2019, ông T ký hợp đồng đặt cọc và cam kết chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 83/8 Quốc

¹ Thanh Hằng, “Thông báo rút kinh nghiệm vụ án “Tranh chấp về bồi thường thiệt hại”, <https://vksndtc.gov.vn/tintuc/Pages/lists.aspx?Cat=10&ItemID=636&Page=166>, Truy cập ngày 12/9/2021

Lộ 13 (cũ), phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà B với giá 9.350.000.000 đồng. Tuy nhiên, trước đó ngày 18/01/2018 ông T đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hoa Kiều ký hợp đồng đặt cọc bán nhà đất 83/8 Quốc Lộ 13 (cũ), phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Luyến với giá 8.700.000.000 đồng (tám tỷ bảy trăm triệu đồng) và nhận cọc 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) của bà Luyến. Sau đó ông T đòi ý đòi tăng giá nhà lên 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) thì ông T mới làm thủ tục sang tên cho bà Luyến. Không chấp nhận yêu cầu nêu trên nên bà Luyến đã khởi kiện ông T để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng (hồ sơ thụ lý số 332/2018/TLST-DS ngày 08/8/2018). Như vậy, đang trong thời gian tranh chấp căn nhà nêu trên tại Tòa án nhân dân quận Thủ Đức thì ông T đã có hành vi chuyển quyền sở hữu đối với tài sản tranh chấp là bán căn nhà trên cho bà B. Bà Luyến đã đề nghị TAND quận Thủ Đức áp dụng BPKCTT đối với tài sản là căn nhà đang tranh chấp nêu trên và TAND quận Thủ Đức đã ban hành Quyết định số 103/2018/QĐ-BPKCTT ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp”. Việc ban hành quyết định áp dụng BPKCTT nêu trên của Tòa án là kịp thời, bởi lẽ đến ngày 02/10/2018, bà B nộp hồ sơ vào Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Thủ Đức để làm thủ tục khai thuế đăng ký biến động thì mới nhận được Công văn số 3644/CNTĐ ngày 15/10/2018 của Văn phòng đăng ký trả lời: Do nhận được

Quyết định số 103/2018/QĐ-BPKCTT ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” chính là căn nhà mà bà B mua của ông T nên không thể thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên được.

Tuy nhiên, không phải mọi trường hợp đề nghị áp dụng BPKCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp đều có chứng cứ rõ ràng thể hiện người chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp thực hiện hành vi chuyển quyền về tài sản. Trong trường hợp này, nhiều Thẩm phán sẽ yêu cầu người có đơn yêu cầu áp dụng BPKCTT phải cung cấp chứng cứ chứng minh người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp. Trường hợp người có đơn yêu cầu không cung cấp được chứng cứ chứng minh người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp thì Thẩm phán sẽ không chấp nhận yêu cầu áp dụng BPKCTT. Ví dụ tại Thông báo số 1169/2019/TAQ3 ngày 16/10/2019 của Tòa án nhân dân quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, ngày 15/10/2019, TAND quận 3 có nhận Đơn yêu cầu áp dụng BPKCTT của ông Phạm Văn Vinh với nội dung yêu cầu Tòa án nhân dân quận 3 áp dụng biện pháp BPKCTT “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” là các nhà đất số 656/82 và 648/85/5 Cách Mạng Tháng Tám, phường 11, quận 3, TP. Hồ Chí Minh. Tại Biên bản làm việc ngày 16/10/2019, ông Phạm Văn Vinh đã xác

định không cung cấp được chứng cứ chứng minh chủ sở hữu có hành vi chuyển dịch quyền sở hữu nhà và đất số 656/82 và 648/85/5 Cách Mạng Tháng Tám, phường 11, quận 3, TP. Hồ Chí Minh. Trên cơ sở đó, Thẩm phán giải quyết vụ án đã nhận định “*Tòa án chưa có đủ căn cứ để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo yêu cầu của ông Vinh được nêu tại Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đề ngày 14/10/2019*”. Như vậy, Tòa án đã yêu cầu người có đơn yêu cầu cung cấp chứng cứ chứng minh người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản. Trường hợp cụ thể nêu trên, ông Phạm Văn Vinh là người có đơn yêu cầu đã không cung cấp được chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án nên Tòa án đã không chấp nhận đơn.

Tương tự, ngày 04/10/2019, TAND quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã ban hành Thông báo số 1122/TAQ3 về việc không áp dụng BPKCTT. Theo đó, TAND quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn của bà Nguyễn Thị Ngọc Dung về việc yêu cầu áp dụng BPKCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 9, tờ bản đồ 102, địa chỉ tại 131/20 Lê Lợi, phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Ngọc Dung chỉ cung cấp được tài liệu xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 9, tờ bản đồ 102, địa chỉ tại 131/20 Lê Lợi, phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Nguyễn Ngọc và bà Đặng Thị Cúc, không xuất trình chứng cứ

chứng minh ông Nguyễn Minh Mẫn có hành vi chuyển dịch tài sản đang tranh chấp. Do đó, Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc Dung. Trong tình huống này, Tòa án đã nhận định căn cứ xác định người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là tài liệu, hồ sơ do chính người yêu cầu cung cấp. Nếu người có đơn yêu cầu không có chứng cứ chứng minh người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp thì Tòa án sẽ không chấp nhận đơn yêu cầu áp dụng BPKCTT.

3. MỘT SỐ BẤT CẬP

Trên cơ sở phân tích quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng quy định pháp luật về căn cứ xác định người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp, tác giả nhận thấy vẫn còn một số bất cập cụ thể như sau:

Thứ nhất, việc áp dụng quy định pháp luật liên quan đến căn cứ xác định người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp còn nhiều bất cập. Như đã phân tích ở phần thực tiễn áp dụng quy định pháp luật, cùng một Tòa án tuy nhiên các Thẩm phán đã tiếp cận cả cách hiểu thứ nhất - chỉ cần người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có những biểu hiện nhằm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là đủ cơ sở để áp dụng BPKCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp và cả cách hiểu thứ hai - vì Điều 121

BLTTDS 2015 quy định rõ “*có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp cho người khác*” nên phải “*có hành vi*” trên thực tế mới đủ cơ sở áp dụng BPKCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp. Việc áp dụng không thống nhất nêu trên dẫn đến một số trường hợp tùy tiện trong cách áp dụng BPKCTT khi chỉ cần có đơn yêu cầu và đóng phí đầy đủ là xác định căn cứ xác định người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp để ra quyết định áp dụng BPKCTT. Việc áp dụng không thống nhất còn dẫn đến một số trường hợp Tòa án áp dụng cứng nhắc, dẫn đến việc không áp dụng kịp thời BPKCTT.

Thứ hai, việc xác định chứng cứ để xác định người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp cũng không được quy định rõ ràng dẫn đến khó khăn trong việc thu thập, cung cấp chứng cứ của người có đơn yêu cầu áp dụng BPKCTT. Người có đơn yêu cầu áp dụng BPKCTT không biết phải cung cấp chứng cứ nào hoặc không thể cung cấp chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án. Ví dụ trong trường hợp Thông báo số 1169/2019/TAQ3 ngày 16/10/2019 của Tòa án nhân dân quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, người có đơn yêu cầu không cung cấp được chứng cứ chứng minh người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp nên không được chấp nhận đơn yêu cầu. Vấn đề đặt ra là chứng cứ đó là chứng cứ gì. Nếu chứng cứ là

Hợp đồng đặt cọc tương tự như trong tình huống tranh chấp giữa bà Đỗ Ngọc H với ông Đặng Vũ D đã phân tích ở phần trên thì quá rõ ràng. Tuy nhiên, không phải trong trường hợp nào người có đơn yêu cầu cũng có thể tiếp cận và thu thập được chứng cứ là hợp đồng đặt cọc. Bởi lẽ nhiều trường hợp các bên bỏ qua bước đặt cọc mà ký trực tiếp hợp đồng chuyển nhượng/mua bán. Nhiều trường hợp người có đơn yêu cầu không thể tiếp cận hợp đồng được vì hợp đồng do bên mua và bên bán giữ, trong khi đó văn phòng công chứng hoặc phòng công chứng không cung cấp cho bên thứ ba bản sao của hợp đồng. Hoặc nếu tiếp cận và thu thập được chứng cứ thì cũng đã trải qua thời gian dài, ý nghĩa của việc áp dụng BPKCTT không còn nữa. Do đó, khả năng người có đơn yêu cầu cung cấp được các chứng cứ rõ ràng cho thấy người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là rất khó.

4. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT

Trên cơ sở phân tích quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng, nhóm nghiên cứu có một số kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định pháp luật về căn cứ xác định người đang chiếm hữu hoặc sở hữu tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp cụ thể như sau:

Thứ nhất, thống nhất cách hiểu đối với việc căn cứ xác định người đang chiếm hữu hoặc sở hữu tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp. Theo đó, cần có một cách hiểu duy nhất và thống

nhất là chỉ cần có dấu hiệu (không cần bắt buộc đã thực hiện hành vi trên thực tế) cho thấy người đang chiếm hữu hoặc sở hữu tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là có thể xem xét để áp dụng BPKCTT. Để có cách hiểu duy nhất nêu trên, tác giả kiến nghị sửa đổi Điều 121 BLTTDS 2015 theo hướng thay cụm từ “*có căn cứ*” thành cụm từ “*có dấu hiệu*”, cụ thể như sau:

“Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp được áp dụng nếu trong quá trình giải quyết vụ án có dấu hiệu cho thấy người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp cho người khác.”

Thứ hai, làm rõ việc cung cấp chứng cứ cho thấy người đang chiếm hữu hoặc sở hữu tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp. Cơ quan Nhà nước cần ban hành văn bản hướng dẫn cụ thể vấn đề nêu trên theo hướng sau:

(i) Quy định mang tính chất mở trong trường hợp người yêu cầu áp dụng BPKCTT không thể tự mình thu thập hồ sơ, tài liệu chứng minh người đang chiếm hữu hoặc sở hữu tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp. Trong trường hợp này, người yêu cầu có thể cung cấp nguồn và đề nghị Tòa án thu thập hồ sơ, tài liệu cần thiết.

(ii) Quy định trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trong việc cung cấp hồ sơ, tài liệu chứng minh người đang chiếm hữu hoặc sở hữu tài sản đang tranh chấp có hành vi

chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp theo yêu cầu của Tòa án.

5. KẾT LUẬN

Với cơ sở “*có căn cứ cho thấy người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp cho người khác*” tạo ra hai cách hiểu khác nhau. Từ đó, thực tiễn áp dụng căn cứ xác định người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp cũng có hai cách áp dụng khác nhau. Việc áp dụng không thống nhất nêu trên dẫn đến một số trường hợp tùy tiện trong cách áp dụng BPKCTT khi chỉ cần có đơn yêu cầu và đóng phí đầy đủ là xác định người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền tài sản đối với tài sản này để ra quyết định áp dụng BPKCTT. Để khắc phục bất cập nêu trên, BLTTDS cần sửa đổi theo hướng có một cách hiểu duy nhất và thống nhất là chỉ cần có dấu hiệu (không cần bắt buộc đã thực hiện hành vi trên thực tế) cho thấy người đang chiếm hữu hoặc sở hữu tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là có thể xem xét để áp dụng BPKCTT.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015.
2. Quyết định số: 188/2018/QĐ-BPKCTT ngày 09/7/2018 của TAND quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Thông báo số 1169/2019/TAQ3 ngày 16/10/2019 của Tòa án nhân dân quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Thông báo số 1122/TAQ3 ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Quyết định số 59/2018/QĐ-BPKCTT ngày 19/03/2018 ngày 09/7/2018 của TAND quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Quyết định số: 188/2018/QĐ-BPKCTT ngày 09/7/2018 của TAND quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh.

BASIS FOR DETERMINING THE PEOPLE OWNING OR HOLDING THE DISPUTED PROPERTY HAS THE ACT OF TRANSFERRING PROPERTY RIGHTS

Nguyen Phuoc Quy Quang^{1*} and Le Thuy Nga²

¹Tay Do University, ²HCMC University of Law

(*Email: nguyenphuocquyquang@gmail.com)

ABSTRACT

Among the temporary emergency measures (TEM) prescribed under Vietnamese law, one of the most proposed measures by the involved parties is the measure of prohibiting the transfer of property rights on disputed property. In order to effectively and accurately apply the measure of prohibiting the transfer of property rights on disputed property, the court needs to have a basis to show that the person possessing or keeping the disputed property has an act of transferring his/her rights on the disputed property to another person. However, in practice the courts face many difficulties due to unclear legal provisions leading to inconsistency in application. In this article, the authors present some basic legal issues, those related to the basis showing that the person possessing or holding the disputed property has transferred property rights to another person, the practical application of legal regulations, and some shortcomings and recommendations to improve legal regulations.

Keywords: *Property rights, temporary emergency measures, transfer*