

ÁN LỆ VỀ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP VÀ NHỮNG LIÊN HỆ ĐỐI VỚI NGƯỜI THỨ BA NGAY TÌNH

TRƯƠNG TRỌNG HIẾU *

Tóm tắt: Trên cơ sở Án lệ số 36/2020/AL, bài viết phân tích cách tiếp cận của quyết định giám đốc thẩm về thế chấp quyền sử dụng đất, đồng thời luận giải mở rộng một số vấn đề pháp lý có liên quan làm tiền đề củng cố quy tắc pháp lý được ghi nhận tại án lệ. Đặc biệt, bài viết đề xuất hướng tiếp cận khác của án lệ trên cơ sở vận dụng các quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình.

Từ khoá: Án lệ; hợp đồng thế chấp; ngay tình; quyền sử dụng đất; hiệu lực; tín dụng

Nhận bài: 22/01/2021

Hoàn thành biên tập: 26/4/2022

Duyệt đăng: 26/4/2022

CASE STUDY ABOUT THE VALIDITY OF A MORTGAGE CONTRACT AND CONNECTIONS TO BONA FIDE THIRD PARTIES

Abstract: On the basis of Case Law No. 36/2020/AL, the article analyzes the approach of the cassation decision on a mortgage of land use rights. At the same time, it expands several legal issues to strengthen the legal rule recognized in this case law. In particular, the article proposes a different approach to this case law on the basis of applying the provisions protecting the interests of bona fide third parties.

Keywords: Caselaw; mortgage contract; bona fide; land use right; invalidity; credit

Received: Jan 22th, 2021; Editing completed: Apr 26th, 2022; Accepted for publication: Apr 26th, 2022

1. Dẫn nhập

Án lệ số 36/2020/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (TANDTC) thông qua ngày 05/02/2020¹. Nội dung án lệ hình thành trên phần Nhận định của Quyết định giám đốc thẩm số 05/2018/KDTM-GĐT ngày 18/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC. Cụ thể, nội dung tranh chấp về hợp đồng tín dụng được giải quyết sơ thẩm bởi tòa án thuộc tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có thể được tóm tắt như sau:

Năm 2010, vợ chồng ông C và bà T ký hợp đồng tín dụng vay tiền ngân hàng V. Hợp đồng được bảo đảm bằng biện pháp thế chấp quyền sử dụng đất (QSDĐ) kèm giấy chứng nhận QSDĐ của vợ chồng ông C và bà T. Đây là giấy chứng nhận QSDĐ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho vợ chồng ông C và bà T sau khi đã hoàn thành thủ tục nhận chuyển QSDĐ của vợ chồng bà H và ông L trước đó. Với Giấy chứng nhận QSDĐ này, vợ chồng ông C và bà T cũng đã nhiều lần thế chấp QSDĐ của mình để vay tiền tại các ngân hàng. Đối với hợp đồng tín dụng giữa vợ chồng ông C và bà T và ngân hàng V, giao dịch bảo đảm cũng đã được đăng ký tại văn phòng đăng ký QSDĐ.

* Thạc sĩ, Trường Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh
E-mail: hieutt@uel.edu.vn

¹ TANDTC, Án lệ số 36/2020/AL, <https://anle.toaan.gov.vn/webcenter/portal/anle/anle>, truy cập 07/12/2021.