

BÌNH LUẬN ÁN LỆ SỐ 14/2017/AL VỀ CÔNG NHẬN ĐIỀU KIỆN CỦA HỢP ĐỒNG TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT MÀ ĐIỀU KIỆN ĐÓ KHÔNG ĐƯỢC GHI TRONG HỢP ĐỒNG

BÙI AI GIÒN*

Án lệ số 14/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Tuy nhiên, thực tiễn xét xử vẫn còn một số trường hợp Án lệ chưa dự liệu khi xảy ra trên thực tế.

Từ khóa: Án lệ, Tòa án nhân dân tối cao.

Ngày nhận bài: 20/08/2021; Biên tập xong: 08/11/2021; Duyệt đăng: 18/04/2022

Case law No. 14/2017/AL passed by the Council of Judges of the Supreme People's Court on December 14, 2017 and published under Decision No. 299/QĐ-CA dated December 28, 2017 of the Chief Justice Supreme People's Court. However, the practice of trial still has some cases of cases that were not anticipated when they happened in reality.

Keywords: Case law, the Supreme People's Court.

An lệ số 14/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

1. Về Án lệ số 14/2017/AL

1.1. Các thông tin chung về Án lệ số 14/2017/AL

- **Án lệ số 14/2017/AL** được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- **Nguồn án lệ** là Quyết định Giám đốc thẩm số 02/2011/DS-GĐT ngày 17/01/2011 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao về vụ án “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” tại tỉnh Điện Biên giữa nguyên đơn là ông Quàng Văn P1 với bị đơn là anh Quàng Văn P2, chị Phan Thị V.

- **Vị trí nội dung án lệ:** Đoạn 10, 11 và 12 phần “Nhận định của Tòa án”.

- Khái quát nội dung của án lệ:

+ *Tình huống án lệ*

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi điều kiện tặng cho nhưng tại các văn bản, tài liệu khác có liên quan thể hiện các bên đã có thỏa thuận, thống nhất về điều kiện tặng cho và điều kiện tặng cho là hợp pháp.

+ *Giải pháp pháp lý*

Trường hợp này, Tòa án phải công nhận điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đó là hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện.

- **Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:** Điều 125, Điều 126 và Điều 470 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005 (tương ứng với Điều 120, Điều 121 và Điều 462 BLDS năm 2015).

- **Từ khóa của án lệ:** “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”; “Giao dịch dân sự có điều kiện”; “Tặng cho tài sản có điều kiện”.

* *Thạc sĩ, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu*

1.2. Nội dung vụ án

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/12/2006, ngày 10/01/2007 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Quàng Văn P1 và chị Quàng Thị N trình bày:

Năm 2003, Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên cấp cho ông 72m² đất mặt đường quốc lộ 279 (theo Quyết định số 1487 ngày 25/9/2003). Ngày 24/12/2003, ông lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Quàng Văn P2 (là con trai của ông) và chị Phan Thị V (là con dâu của ông) diện tích đất nêu trên. Ngày 06/12/2003, ông lại lập hợp đồng chuyển quyền sở hữu đất nhà ở cho anh Quàng Văn P2, chị Phan Thị V diện tích đất nêu trên, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên.

Năm 2005, giữa ông và chị Quàng Thị N (là con gái của ông) có tranh chấp diện tích đất này nên tại Bản án dân sự phúc thẩm số 08/DSPT ngày 24/8/2005, Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên đã buộc chị Quàng Thị N phải trả cho ông diện tích đất nêu trên.

Ngày 12/6/2006, Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Điện Biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Ngày 27/10/2006, ông làm hợp đồng tặng cho anh Quàng Văn P2 (là con trai của ông) với điều kiện anh Quàng Văn P2 phải xây nhà cho ông ở.

Khi ông hoàn tất thủ tục sang tên theo hợp đồng tặng cho, anh Quàng Văn P2 đã không thực hiện việc xây nhà như đã hứa mà còn yêu cầu ông ra thị trấn M, huyện G ở nên yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho đất vì anh Quàng Văn P2, chị Phan Thị V không thực hiện điều kiện đã cam kết.

Bị đơn là anh Quàng Văn P2 và chị Phan Thị V trình bày: Ông Quàng Văn P1 (là bố của anh) đã tặng cho vợ chồng anh diện tích đất nêu trên từ khi ông Quàng

Văn P1 còn minh mẫn, tinh táo. Nay ông Quàng Văn P1 không còn minh mẫn thì chị Quàng Thị N (là chị gái của anh) ép ông Quàng Văn P1 làm đơn hủy hợp đồng tặng cho. Việc bố cho anh đất không có điều kiện và cam kết gì nên không chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2007/DSST ngày 30/6/2007, Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Quàng Văn P1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 82 ngày 06/10/2006, giữa bên chuyển nhượng là ông Quàng Văn P1, bên nhận chuyển nhượng anh Quàng Văn P2, chị Phan Thị V.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2007/DSPT ngày 28/8/2007, Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên quyết định: Sửa Bản án sơ thẩm số 03/2007/DSST ngày 30/6/2007 của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Quàng Văn P1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 82 ngày 06/10/2006 giữa người chuyển nhượng ông Quàng Văn P1 với người nhận chuyển nhượng anh Quàng Văn P2 đối với mảnh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số... AĐ 762/197 thửa đất 2A, tờ bản đồ 289 IV-D-d tổ dân phố 8, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên.

Kiến nghị với Phòng Tài nguyên và Môi trường của thành phố P, tỉnh Điện Biên phải đính chính khôi phục lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với người đứng tên sử dụng đất ông Quàng Văn P1 số... AĐ 762/197 thửa đất 2A, tờ bản đồ 289 IV-D-d tổ dân phố 8, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên.

Kiến nghị với Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P, tỉnh Điện Biên thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với anh Quàng Văn P2 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 06445/QSDĐ. Quyết định cấp số: 822/2006/QĐ-UBND ngày 27/10/2006 đối với thửa đất số 2A tờ bản đồ số 289-IV-D-d tại tổ dân phố 8, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, anh Quàng Văn P2 có đơn khiếu nại đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 579/2010/KN-DS ngày 26-8-2010, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2007/DSPT ngày 28/8/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên, đề nghị Toà dân sự Toà án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm huỷ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2007/DSST ngày 30/6/2007 của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên, giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật với nhận định:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nguồn gốc 72m² đất thửa 2A, tờ bản đồ 289 IV-D-d tổ dân phố 8, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên là của ông Quàng Văn P1 được chính quyền địa phương cấp để làm nhà ở theo giấy cấp đất số 1487 ngày 25/9/2003.

Ngày 06/12/2003, ông Quàng Văn P1 lập giấy chuyển quyền sở hữu lô đất cho vợ chồng anh Quàng Văn P2, có chữ ký của ông Quàng Văn P1, vợ chồng anh Quàng Văn P2, nhân chứng là Bí thư Chi

bộ, Khối trưởng và xác nhận của Ủy ban nhân dân phường.

Ngày 24/12/2003, ông Quàng Văn P1 lại có “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” có nội dung chuyển quyền sử dụng diện tích đất cho vợ chồng anh Quàng Văn P2, có chữ ký của ông Quàng Văn P1 và xác nhận của trưởng phố.

Tuy nhiên, diện tích đất trên giữa ông Quàng Văn P1 với chị Quàng Thị N đang có tranh chấp. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 08/DSPT ngày 24/8/2005, Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên mới buộc chị Quàng Thị N trả diện tích đất cho ông Quàng Văn P1 và tại “Biên bản giải quyết việc thi hành án” ngày 22/3/2006 thì chị Quàng Thị N mới trả đất cho ông Quàng Văn P1.

Như vậy, có cơ sở để xác định tuy từ năm 2003 ông Quàng Văn P1 lập giấy cho vợ chồng anh Quàng Văn P2, nhưng ở thời điểm này chị Quàng Thị N vẫn là người quản lý và sử dụng đất; đến ngày 24/8/2005, ông Quàng Văn P1 mới được xác định là người có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất trên (theo quyết định có hiệu lực của Tòa án) và đến ngày 22/3/2006, ông Quàng Văn P1 mới thực tế nhận đất. Do đó, việc ông Quàng Văn P1 làm giấy tặng cho anh Quàng Văn P2 trước đó là không có giá trị pháp lý, hơn nữa vợ chồng anh Quàng Văn P2 cũng chưa làm được thủ tục sang tên, chưa nhận đất.

Sau khi nhận đất, ngày 25/3/2006, ông Quàng Văn P1 mới ủy quyền cho anh Quàng Văn P2 xin giấy phép xây dựng, giải phóng mặt bằng, xây nhà cho ông Quàng Văn P1 ở và chăm sóc cụ K (cha của ông Quàng Văn P1). Ngày 12/6/2006, ông Quàng Văn P1 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 03/6/2006, tại thành phố Hà Nội, ông Quàng Văn P1 lại ủy quyền cho anh Nguyễn Việt H làm thủ tục để ông Quàng

Văn P1 tặng cho vợ chồng anh Quàng Văn P2 diện tích đất nêu trên.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 82/HĐ-UBND (không ghi ngày tháng) tại Ủy ban nhân dân phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên thể hiện ông Quàng Văn P1 cho anh Quàng Văn P2 diện tích đất trên. Hợp đồng trên có chữ ký đề tên ông Quàng Văn P1, anh Quàng Văn P2, người được ủy quyền là anh Nguyễn Viết H. Nhưng Ủy ban nhân dân phường lại có xác nhận vào hồi 8h ngày 06/10/2006. Trên cơ sở hợp đồng trên, anh Quàng Văn P2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong thực tế từ ngày 17/02/2003, ông Quàng Văn P1 bị bệnh phải điều trị tại thành phố Hà Nội (tai biến mạch máu não, liệt nửa người bên trái, liệt thần kinh trung ương...).

Như vậy, trong năm 2006, ông Quàng Văn P1 đã ký nhiều văn bản để định đoạt 72m² đất mà ngày 12/6/2006, ông được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, ông Quàng Văn P1 ở thành phố Hà Nội đang bị liệt thần kinh trung ương, liệt nửa người và ông Quàng Văn P1 cũng chưa hề sử dụng đất.

Lẽ ra, phải làm rõ, xác định ý chí của ông Quàng Văn P1 về việc định đoạt 72 m² đất này, xem xét đánh giá ông Quàng Văn P1 có ý chí cho anh Quàng Văn P2 hay ông Quàng Văn P1 chỉ giao cho anh Quàng Văn P2 xây cất nhà để ở; đồng thời làm rõ ông Quàng Văn P1 ký hợp đồng khi nào? Ở đâu? Giá trị pháp lý của hợp đồng này, lý do ông Quàng Văn P1 ký hợp đồng nay lại xin hủy hợp đồng? Nếu ông Quàng Văn P1 chỉ giao cho anh Quàng Văn P2 xây cất nhà để ông ở và ông Quàng Văn P1 có nhu cầu sử dụng đất thì phải hủy hợp đồng trên, công nhận ông Quàng Văn P1 có quyền sử dụng đất, nhưng ông Quàng Văn P1 phải thanh toán các chi phí hợp lý trong việc làm thủ tục sang tên đất

nếu anh Quàng Văn P2 có yêu cầu.

Trong trường hợp ông Quàng Văn P1 không có nhu cầu sử dụng và thể hiện ý chí đã cho anh Quàng Văn P2 thì phải bác yêu cầu của ông Quàng Văn P1.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh làm rõ các vấn đề nêu trên, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các văn bản do ông Quàng Văn P1 ký và việc anh Quàng Văn P2 được công nhận có quyền sử dụng đất để bác yêu cầu của ông Quàng Văn P1, còn Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng ông Quàng Văn P1 bị bệnh không nhận thức được hành vi khi ký kết các văn bản và thủ tục tặng cho không tuân thủ các quy định của pháp luật, từ đó, hủy hợp đồng chuyển nhượng, công nhận ông Quàng Văn P1 có quyền sử dụng đất đều chưa đủ căn cứ.

Ngoài ra, Ủy ban nhân dân mới là cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm lại kiến nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Quàng Văn P2 là không chính xác.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao cho rằng quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao là cần thiết vì năm 2003 ông Quàng Văn P1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Quàng Văn P2 và năm 2006 lập giấy ủy quyền tặng cho đất cho vợ chồng anh Quàng Văn P2, tuy giấy tờ ghi chuyển nhượng quyền sử dụng, nhưng đều thể hiện nội dung là ông Quàng Văn P1 tặng cho vợ chồng anh Quàng Văn P2. Vì vậy, cần làm rõ việc tặng cho của ông Quàng Văn P1 có điều kiện hay không để giải quyết theo quy định của pháp luật.

1.3. Nhận định của Tòa án

[1] Khi khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Quàng Văn P1 cho

rằng ngày 25/9/2003, Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên cấp cho ông 72m² đất tại thửa 2A, tờ bản đồ 289 IV-D-d tổ dân phố 8, phường T, thành phố P, tỉnh Điện Biên theo Quyết định số 1487.

[2] Ngày 06/12/2003, ông Quàng Văn P1 lập giấy chuyển quyền sở hữu lô đất cho vợ chồng anh Quàng Văn P2, chị Phan Thị V có Bí thư Chi bộ, Khối trưởng chứng kiến và có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T.

[3] Ngày 24/12/2003, ông Quàng Văn P1 lại có “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Quàng Văn P2, chị Phan Thị V, có xác nhận của trưởng phố.

[4] Tuy nhiên, diện tích đất nêu trên chị Quàng Thị N (là con gái của ông Quàng Văn P1) đang quản lý, sử dụng. Năm 2005, ông Quàng Văn P1 đã khởi kiện yêu cầu chị Quàng Thị N phải trả cho ông diện tích đất nêu trên. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 08/DSPT ngày 24/8/2005, Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên đã buộc chị Quàng Thị N trả lại đất cho ông Quàng Văn P1.

[5] Ngày 12/6/2006, Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Điện Biên đã cấp giấy chứng nhận cho ông Quàng Văn P1 được quyền sử dụng 72m² đất nêu trên.

[6] Ngày 15/9/2006, ông Quàng Văn P1 có đơn xin xác nhận việc ông ủy quyền cho anh Quàng Văn P2, chị Phan Thị V được toàn quyền “Sở hữu và sử dụng đất”.

[7] Ngày 03/10/2006, ông Quàng Văn P1 lập hợp đồng ủy quyền cho anh Nguyễn Viết H làm thủ tục tặng cho anh Quàng Văn P2 diện tích đất nêu trên, có chứng thực của Phòng Công chứng Nhà nước số 3, thành phố Hà Nội.

[8] Ngày 06/10/2006, ông Quàng Văn P1 lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Quàng Văn P2, chị

Phan Thị V, mục giá trị chuyển nhượng ghi “Bố cho con”; Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ đã xác nhận số 82/HĐ-UBND cùng ngày nên hợp đồng này thể hiện hợp pháp hóa việc ông Quàng Văn P1 tặng cho anh Quàng Văn P2, chị Phan Thị V quyền sử dụng đất.

[9] Ngày 27/10/2006, Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Quàng Văn P2, chị Phan Thị V.

[10] Như vậy, nếu có căn cứ xác định cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương cấp đất cho ông Quàng Văn P1 từ năm 2003 (vì Tòa án các cấp chưa thu thập quyết định cấp đất năm 2003), thì ông Quàng Văn P1 có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất nêu trên từ năm 2003 nên ông Quàng Văn P1 có quyền định đoạt tài sản của mình.

[11] Tuy nhiên, ông Quàng Văn P1 cho rằng việc ông tặng cho vợ chồng anh Quàng Văn P2 là có điều kiện, đó là vợ chồng anh Quàng Văn P2 phải làm nhà cho ông ở, chăm sóc ông và bố, mẹ của ông, nhưng vợ chồng anh Quàng Văn P2 không thực hiện cam kết. Tuy anh Quàng Văn P2 không thừa nhận việc ông Quàng Văn P1 tặng cho có điều kiện, nhưng tại giấy ủy quyền ngày 25/3/2006, thể hiện ông Quàng Văn P1 ủy quyền cho anh Quàng Văn P2 xin giấy phép xây dựng... có trách nhiệm xây nhà trên lô đất 379B để ông Quàng Văn P1 ở, có trách nhiệm chăm sóc vợ chồng cụ K (là bố, mẹ của ông Quàng Văn P1). Tại bản Cam kết ngày 12/10/2006, anh Quàng Văn P2 có ghi “...Tôi được bố cho mảnh đất... tôi làm cam kết này với chính quyền địa phương sẽ tiến hành xây dựng nhà ở cho bố tôi và không được chuyển nhượng cho ai”.

[12] Mặc dù hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi điều kiện nhưng tại các văn bản nêu trên có thể

hiện anh Quàng Văn P2 phải làm nhà cho ông Quàng Văn P1 ở, chăm sóc ông Quàng Văn P1 và bố mẹ của ông Quàng Văn P1.

[13] Do vậy, cần thu thập xác minh anh Quàng Văn P2 có thực hiện đầy đủ các điều kiện trên hay không? Thời gian ông Quàng Văn P1 đi điều trị tại bệnh viện thì ai là người chăm sóc ông Quàng Văn P1? Hiện vợ chồng anh Quàng Văn P2 đang cư trú tại Hà Nội thì điều kiện chăm sóc vợ chồng cụ K (bố, mẹ ông Quàng Văn P1) như thế nào? Trên cơ sở xác định việc thực hiện các điều kiện của vợ chồng anh Quàng Văn P2 để xác định hợp đồng tặng cho giữa ông Quàng Văn P1 và vợ chồng anh Quàng Văn P2 đã hoàn thành hay chưa hoàn thành để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[14] Mặt khác, theo quy định tại Điều 44 Luật Đất đai thì Phòng Tài nguyên và Môi trường không có thẩm quyền thu hồi đất nên Tòa án cấp phúc thẩm kiến nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Quàng Văn P2 là không đúng pháp luật.

[15] Hội đồng giám đốc thẩm Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao thấy cần hủy bản án dân sự phúc thẩm và hủy bản án dân sự sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

[16] Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao là có căn cứ.

[17] Căn cứ vào khoản 2 Điều 291, Điều 296, khoản 3 Điều 297, Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.4. Quyết định của Tòa án

1. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2007/DSPT ngày 28/8/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2007/DSST ngày

30/6/2007 của Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên về vụ án “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Quàng Văn P1 với bị đơn là anh Quàng Văn P2 và chị Phan Thị V.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

1.5. Nội dung của án lệ

“[10] Như vậy, nếu có căn cứ xác định cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương cấp đất cho ông Quàng Văn P1 từ năm 2003 (vì Tòa án các cấp chưa thu thập quyết định cấp đất năm 2003), thì ông Quàng Văn P1 có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất nêu trên từ năm 2003 nên ông Quàng Văn P1 có quyền định đoạt tài sản của mình.

[11] Tuy nhiên, ông Quàng Văn P1 cho rằng việc ông tặng cho vợ chồng anh Quàng Văn P2 là có điều kiện, đó là vợ chồng anh Quàng Văn P2 phải làm nhà cho ông ở, chăm sóc ông và bố, mẹ của ông, nhưng vợ chồng anh Quàng Văn P2 không thực hiện cam kết. Tuy anh Quàng Văn P2 không thừa nhận việc ông Quàng Văn P1 tặng cho có điều kiện, nhưng tại giấy ủy quyền ngày 25/3/2006, thể hiện ông Quàng Văn P1 ủy quyền cho anh Quàng Văn P2 xin giấy phép xây dựng... có trách nhiệm xây nhà trên lô đất 379B để ông Quàng Văn P1 ở, có trách nhiệm chăm sóc vợ chồng cụ K (là bố, mẹ của ông Quàng Văn P1). Tại bản cam kết ngày 12-10-2006, anh Quàng Văn P2 có ghi “... Tôi được bố cho mảnh đất... tôi làm cam kết này với chính quyền địa phương sẽ tiến hành xây dựng nhà ở cho bố tôi và không được chuyển nhượng cho ai”.

[12] Mặc dù hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ghi điều kiện

nhưng tại các văn bản nêu trên có thể hiện anh Quàng Văn P2 phải làm nhà cho ông Quàng Văn P1 ở, chăm sóc ông Quàng Văn P1 và bố mẹ của ông Quàng Văn P1.

2. Một số vấn đề gợi mở và đề xuất

Thứ nhất, giả sử trường hợp bên được tặng cho không thực hiện điều kiện tặng cho do sự kiện bất khả kháng hoặc lỗi cố ý của bên tặng cho thì Án lệ chưa gợi mở vấn đề này. Án lệ mới chỉ ghi nhận việc ông Quàng Văn P2 không thực hiện điều kiện thì ông Quàng Văn P1 được quyền đòi lại tài sản. Trong trường hợp ông Quàng Văn P2 có đủ khả năng để thực hiện điều kiện nhưng cố tình không thực hiện thì trường hợp này ông Quàng Văn P1 hoàn toàn có quyền đòi lại tài sản tặng cho. Tuy nhiên, nếu trường hợp ông Quàng Văn P2 không thực hiện được điều kiện nhưng không phải do lỗi của ông Quàng Văn P2 mà do sự kiện bất khả kháng hoặc lỗi cố ý của ông Quàng Văn P1 thì ông Quàng Văn P1 có quyền đòi lại tài sản tặng cho hay không?

Một là, sự kiện bất khả kháng nằm ngoài khả năng dự liệu của cả ông Quàng Văn P1 và ông Quàng Văn P2 và nguyên nhân chính dẫn đến việc ông Quàng Văn P2 không thực hiện được điều kiện. Án lệ chưa đề cập trường hợp ngoại lệ nào về việc ông Quàng Văn P2 không thực hiện điều kiện tặng cho thì ông Quàng Văn P1 có quyền đòi lại tài sản mà không cần phải tìm hiểu, xem xét lý do dẫn đến việc ông Quàng Văn P2 không thực hiện điều kiện. Đối chiếu giữa Án lệ và khoản 2 Điều 351 BLDS năm 2015 thì thấy chưa có sự thống nhất, cụ thể khoản 2 Điều 351 BLDS năm 2015 quy định “Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận

khác hoặc pháp luật có quy định khác”. Có thể hiểu, sự kiện bất khả kháng là căn cứ để loại trừ trách nhiệm cho ông Quàng Văn P2. Áp dụng quy định này để giải thích cho trường hợp ông Quàng Văn P2 không thực hiện được điều kiện tặng cho do sự kiện bất khả kháng thì ông Quàng Văn P1 không có quyền đòi lại tài sản tặng cho. Do đó, hậu quả pháp lý khi giải quyết việc ông Quàng Văn P2 không thực hiện điều kiện tặng cho do sự kiện bất khả kháng hợp lý hơn bởi không thể giải quyết hậu quả giống nhau trong trường hợp ông Quàng Văn P2 cố ý không thực hiện điều kiện và trường hợp ông Quàng Văn P2 không thể thực hiện được điều kiện do sự kiện bất khả kháng.

Hai là, trường hợp ông Quàng Văn P2 không thực hiện điều kiện do lỗi cố ý của ông Quàng Văn P1. Giả sử điều kiện mà ông Quàng Văn P2 cam kết “Tôi làm cam kết này với chính quyền địa phương sẽ tiến hành xây dựng nhà ở cho bố tôi và không được chuyển nhượng cho ai” và việc thực hiện điều kiện này phụ thuộc vào sự hợp tác của ông Quàng Văn P1 thì có thể xảy trường hợp sau khi giao kết hợp đồng tặng cho có điều kiện, ông Quàng Văn P1 không muốn tặng cho tài sản nữa nên cố tình gây khó khăn cho ông Quàng Văn P2 trong việc thực hiện điều kiện. Để giải quyết vấn đề này tại khoản 3 Điều 351 BLDS năm 2015 cũng đã dự liệu “Bên có nghĩa vụ không phải chịu trách nhiệm dân sự nếu chứng minh được nghĩa vụ không thực hiện được là hoàn toàn do lỗi của bên có quyền”. Nếu ông Quàng Văn P1 đưa ra điều kiện mà việc thực hiện hay không thực hiện điều kiện này hoàn toàn do ông Quàng Văn P1 quyết định thì ông Quàng Văn P2 nhận được tài sản hay không phụ thuộc vào sự hợp tác, ý chí của ông Quàng Văn P1.

Vì vậy, theo quan điểm của tác giả, Án lệ nên gọi mở thêm tình huống, đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho mà bên được tặng cho không thực hiện thì bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại, trừ trường hợp điều kiện tặng cho không thể thực hiện được do sự kiện bất khả kháng hoặc do lỗi cố ý của bên tặng cho.

Thứ hai, giả sử trường hợp bên được tặng cho thực hiện được một phần điều kiện tặng cho thì Án lệ chưa gọi mở vấn đề này. Nội dung Án lệ ghi nhận ông Quàng Văn P1 tặng cho quyền sử dụng đất và nhà cho ông Quàng Văn P2 với điều kiện phải nuôi dưỡng ông Quàng Văn P1 suốt đời. Trong thời gian thực hiện điều kiện tặng cho thì ông Quàng Văn P2 đã nhận tài sản tặng cho và có thực hiện điều kiện tặng cho nhưng thực hiện không đầy đủ (Mới chỉ thực hiện một phần) thì ông Quàng Văn P1 có quyền đòi lại tài sản hay không? Án lệ mới chỉ quy định trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho mà ông Quàng Văn P2 không thực hiện thì ông Quàng Văn P1 có quyền đòi lại tài sản. Do đó, khi ông Quàng Văn P2 “*Không thực hiện điều kiện*” thì ông Quàng Văn P1 có quyền đòi lại tài sản, không thực hiện điều kiện được hiểu là ông Quàng Văn P2 không thực hiện bất cứ một phần nào của nghĩa vụ. Còn thực hiện điều kiện không đầy đủ là trường hợp bên được tặng cho có thực hiện một phần điều kiện nhưng không thực hiện toàn bộ điều kiện như đã cam kết với ông Quàng Văn P1. Đối chiếu tại Điều 351 BLDS năm 2015 quy định “*Vi phạm nghĩa vụ là việc bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn, thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng nội dung của nghĩa vụ*”. Điều luật này đã quy định trường hợp không thực hiện nghĩa vụ và trường

hợp không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ là hai trường hợp riêng biệt. Với quan điểm này thì có thể hiểu rằng ông Quàng Văn P1 có quyền đòi tài sản tặng cho khi ông Quàng Văn P2 không thực hiện toàn bộ điều kiện nhưng nếu ông Quàng Văn P2 đã thực hiện được một số nghĩa vụ thì ông Quàng Văn P1 không có quyền đòi lại tài sản. Như vậy, nếu hiểu theo Án lệ thì ông Quàng Văn P2 vẫn phải trả lại toàn bộ tài sản cho ông Quàng Văn P1 thì điều này làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của ông Quàng Văn P2, đặc biệt đối với trường hợp ông Quàng Văn P2 đã thực hiện được phần lớn điều kiện tặng cho.

Vì vậy, theo quan điểm của tác giả, Án lệ nên gọi mở thêm tình huống, đối với trường hợp bên được tặng cho đã nhận tài sản và đã thực hiện được một phần điều kiện tặng cho thì bên được tặng cho tính toán chi phí đã bỏ ra để thực hiện một phần điều kiện và yêu cầu bên tặng cho chi trả khi bên tặng cho lấy lại tài sản tặng cho.

Thứ ba, giả sử trường hợp tại thời điểm bên tặng cho đòi lại tài sản tặng cho thì tài sản tặng cho đã được giao dịch với bên thứ ba và cách thức giải quyết nếu bên được tặng cho đã xác lập các giao dịch chuyển quyền sở hữu (Mua bán, trao đổi, tặng cho) hay các giao dịch bảo đảm (Cầm cố, thế chấp, đặt cọc...) đối với tài sản tặng cho thì Án lệ chưa gọi mở vấn đề này. Để giải quyết vấn đề này thì cần căn cứ vào thời điểm ông Quàng Văn P2 đã được xác định là chủ sở hữu tài sản tặng cho hay chưa.

- Nếu tại thời điểm ông Quàng Văn P2 chuyển giao tài sản cho bên thứ ba mà ông Quàng Văn P2 đã là chủ sở hữu của tài sản tặng cho thì ông Quàng Văn P1 không được đòi lại tài sản. Lúc này ông Quàng Văn P1 chỉ có quyền yêu cầu ông

Quàng Văn P2 phải thanh toán số tiền tương đương với giá trị tài sản tặng cho.

- Nếu tại thời điểm ông Quàng Văn P2 chuyển giao tài sản cho bên thứ ba mà ông Quàng Văn P2 chưa là chủ sở hữu của tài sản thì ông Quàng Văn P1 có quyền yêu cầu bên thứ ba đã giao dịch với ông Quàng Văn P2 phải trả lại tài sản tặng cho. Sau đó, bên thứ ba có quyền yêu cầu ông Quàng Văn P2 phải hoàn trả cho họ số tiền mà họ đã trao đổi để có được tài sản tặng cho.

Tuy nhiên, có ý kiến cho rằng ông Quàng Văn P1 luôn có quyền đòi lại tài sản tặng cho nếu ông Quàng Văn P2 không hoàn thành điều kiện kể cả trong trường hợp ông Quàng Văn P2 đã chuyển giao hay chưa chuyển giao tài sản tặng cho cho bên thứ ba. Bởi việc thực hiện điều kiện là tiền đề để ông Quàng Văn P2 được nhận tài sản và được xác lập quyền sở hữu đối với tài sản. Do đó, nếu ông Quàng Văn P1 giao tài sản cho ông Quàng Văn P2 trước khi ông Quàng Văn P2 thực hiện điều kiện thì quyền sở hữu của ông Quàng Văn P2 với tài sản tặng cho vẫn đang trong tình trạng “Chờ” cho đến khi thực hiện xong điều kiện. Bởi vậy, ông Quàng Văn P2 không được phép chuyển quyền sở hữu hay xác lập các giao dịch bảo đảm với tài sản tặng cho.

Vì vậy, theo quan điểm của tác giả, Án lệ nên gọi mở thêm tình huống, bên tặng cho không phải chịu trách nhiệm đối với nghĩa vụ do bên được tặng cho xác lập với bên thứ ba liên quan đến tài sản tặng cho.

Thứ tư, giả sử trường hợp tài sản tặng cho được đầu tư tăng thêm giá trị thì Án lệ chưa gọi mở vấn đề này. Sau khi được ông Quàng Văn P1 chuyển giao tài sản thì ông Quàng Văn P1 đầu tư làm tăng thêm giá trị tài sản tặng cho. Trường hợp này, khi ông Quàng Văn P1 đòi lại

tài sản tặng cho thì cần phải giải quyết giá trị tài sản tăng thêm như thế nào? Để giải quyết vấn đề này, nếu trường hợp giữa tài sản tặng cho ban đầu và phần tài sản được đầu tư tăng thêm có thể tách ra mà không làm ảnh hưởng đến tài sản tặng cho thì các bên chỉ cần tách khỏi tài sản được đầu tư thêm ra khỏi tài sản tặng cho. Đối với trường hợp giữa tài sản tặng cho ban đầu và tài sản đầu tư tăng thêm không thể tách rời thì việc giải quyết hậu quả khi ông Quàng Văn P1 đòi lại tài sản.

Vì vậy, theo quan điểm của tác giả, Án lệ nên gọi mở thêm tình huống, trường hợp tài sản tặng cho tăng thêm giá trị do bên được tặng cho đầu tư thì họ có quyền yêu cầu bên tặng cho thanh toán phần giá trị tăng thêm.

Thứ năm, giả sử trường hợp phát sinh đối với hoa lợi, lợi tức thì Án lệ chưa gọi mở vấn đề này. Để giải quyết vấn đề này, cần căn cứ vào thời điểm xác lập quyền sở hữu của ông Quàng Văn P2 đối với tài sản tặng cho để xác định chủ thể được xác lập sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức. Nếu tại thời điểm tài sản tặng cho phát sinh hoa lợi mà ông Quàng Văn P2 chưa xác lập quyền sở hữu đối với tài sản tặng cho thì ông Quàng Văn P2 phải trả hoa lợi, lợi tức cho ông Quàng Văn P1. Cách giải quyết trên cũng phù hợp với cách giải quyết xác lập quyền sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức tại Điều 224 BLDS năm 2015 quy định “*Chủ sở hữu, người sử dụng tài sản có quyền sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật, kể từ thời điểm thu được hoa lợi, lợi tức đó*”.

Vì vậy, theo quan điểm của tác giả, Án lệ nên gọi mở thêm tình huống, trường hợp tài sản tặng cho phát sinh hoa lợi, lợi tức thì bên được tặng cho được sở hữu từ thời điểm họ xác lập quyền sở hữu đối với tài sản tặng cho./.