

THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT CÁC TRANH CHẤP VỀ TRƯỜNG HỢP BÊN ĐƯỢC TẶNG CHO KHÔNG THỰC HIỆN ĐIỀU KIỆN TẶNG CHO KHI BÊN TẶNG CHO ĐÃ GIAO TÀI SẢN

BÙI AI GIÒN*

Tóm tắt: Thực tiễn giải quyết đối với tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện, nhận thấy việc Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ để chứng minh điều kiện ghi hoặc không ghi rõ trong hợp đồng tặng cho là rất khó khăn, phức tạp. Bởi lẽ, vì nhiều nguyên nhân khác nhau mà điều kiện tặng cho thường được các bên lập thành một văn bản thỏa thuận riêng mà không ghi rõ trong hợp đồng tặng cho. Đến khi, bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì các bên mới dẫn đến tranh chấp. Trong phạm vi bài viết, tác giả phân tích thực tiễn giải quyết các tranh chấp về trường hợp bên được tặng cho không thực hiện điều kiện tặng cho khi bên tặng cho đã giao tài sản.

Từ khóa: bên tặng cho, bên được tặng cho, tranh chấp dân sự.

Abstract: Practice of resolving disputes arising out of contracts for the giving properties as gifts with conditional, has revealed that it is very difficult for the Court to collect documents and evidences to prove that the conditions has been stated or not clearly stated in the gift giving contracts. It is because, for many different reasons, the gift giving conditions are often made by the parties in a separate written agreement but not clearly stated in the gift giving contract. Only when the recipient fails to perform the obligation or performs it improperly, the parties have disputes. Within the scope of this article, the author analyzes the practice of resolving disputes in cases where the recipient fails to fulfill the gift giving conditions while the giver has already handed over the property

Keywords: the giver, the recipient, civil disputes.

1. Đặt vấn đề

Hiện nay, các tranh chấp dân sự tại Tòa án ngày càng tăng về số lượng, mức độ tranh chấp ngày càng phức tạp, có không ít vụ án được xét xử qua nhiều cấp, làm ảnh hưởng đến thời hạn giải quyết vụ án, cũng như tổn kém tiền bạc, công sức của các đương sự. Do đó, đòi hỏi các quy phạm pháp luật điều chỉnh các tranh chấp này phải được hoàn thiện nhằm đảm bảo cho việc giải quyết các tranh chấp dân sự nói chung và các tranh chấp về hợp đồng tặng cho (HĐTC) có điều kiện nói riêng được thống nhất và chính xác. Các dạng

* ThS., Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Email: buiaigion.toaan@gmail.com.

• Ghi chú: Tài bài viết toàn văn tại địa chỉ: <http://tapchi.hul.edu.vn>.

tranh chấp HĐTC có điều kiện tại Toà án trong thời gian qua ngày càng nhiều, có nhiều nguyên nhân khác nhau dẫn đến việc tranh chấp của các bên như: Sau khi bên tặng cho chuyển giao tài sản cho bên được tặng cho thì bên được tặng cho đã không thực hiện nghĩa vụ mà các bên đã cam kết hoặc trường hợp điều kiện tặng cho giữa các bên không rõ ràng nên dẫn đến khi thực hiện nghĩa vụ các bên vi phạm nghĩa vụ trong HĐTC... Đối với trường hợp bên tặng cho đã chuyển giao tài sản tặng cho nhưng bên được tặng cho không thực hiện được quy định tại khoản 3 Điều 462 Bộ Luật Dân sự (BLDS) năm 2015 thì trong thực tiễn giải quyết các tranh chấp này còn nhiều vướng mắc, bất cập.

2. Thực trạng giải quyết các tranh chấp trong trường hợp bên được tặng cho không thực hiện điều kiện tặng cho khi bên tặng cho đã giao tài sản

Thực tiễn xét xử các tranh chấp về trường hợp bên được tặng cho không thực hiện điều kiện tặng cho khi bên tặng cho đã giao tài sản trong thời gian qua tại Toà án là rất phức tạp và kéo dài. Có không ít vụ án phải xét xử ở nhiều cấp, liên quan đến nhiều đương sự và việc Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ để chứng minh điều kiện ghi hoặc không ghi rõ trong HĐTC là rất khó khăn. Việc tặng cho tài sản có điều kiện đặc biệt là bất động sản như đất đai thường ít khi được các bên ghi rõ trong HĐTC khi công chứng, chứng thực. Do đó, khi các bên có tranh chấp tại Toà án thì việc giải quyết với dạng tranh chấp này thường khó khăn. Bởi lẽ, điều kiện tặng cho thường được các bên lập thành một văn bản thỏa thuận riêng mà không ghi rõ trong HĐTC. Chỉ đến khi, bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì các bên mới dẫn đến tranh chấp tại Tòa án.

Mặc khác, thực tiễn xét xử cũng cho thấy đối với HĐTCTS có điều kiện, đặc biệt liên quan đến đất đai, nhà ở, HĐTC được công chứng theo mẫu được soạn sẵn tại Văn phòng/Phòng công chứng nên không thể hiện được điều kiện tặng cho là gì. Những trường hợp này, các bên thường lập một văn bản riêng nằm ngoài HĐTC đã được công chứng. Thậm chí, trường hợp nếu các bên có yêu cầu Công chứng viên ghi rõ điều kiện tặng cho trong HĐTC nhưng điều kiện đó không đúng quy định của pháp luật, vi phạm đạo đức xã hội cũng không được Công chứng viên ghi vào trong hợp đồng. Điều này gây khó khăn cho Tòa án trong quá trình giải quyết, đặc biệt là các vụ án mà điều kiện tặng cho không rõ ràng, dẫn đến cách hiểu của các bên đương sự về thời điểm hoàn thành điều kiện tặng cho khác nhau. Ví dụ: Ông V tặng cho con gái là bà T một mảnh đất với điều kiện là bà T phải nuôi dưỡng, chăm sóc ông V đến suốt đời.

Bên cạnh đó, hiện nay không ít trường hợp, điều kiện tặng cho được bên tặng cho thể hiện bằng lời nói cho bên được tặng cho. Tức là việc tặng cho chỉ được thể hiện thông qua việc bên tặng cho công khai tặng cho tài sản qua lời nói nên khi dẫn đến tranh chấp, Tòa án rất khó thu thập được tài liệu, chứng cứ để chứng minh, trừ khi các bên thừa nhận điều kiện tặng cho bằng lời nói này. Chẳng hạn tại bản án dân sự số 154/2021/DS-PT ngày

22/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh T, về việc tranh chấp HĐTCTS có nêu “*Mặc dù trong HĐTC quyền sử dụng đất không có ghi thỏa thuận về điều kiện của hợp đồng như bà K và anh Toàn E trình bày. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà K và anh Toàn E đều thừa nhận việc bà K tặng cho anh Toàn E thửa đất với điều kiện anh Toàn E phải ở chung bà K để lo cúng giỗ và phải nuôi bà K đến cuối đời*”¹. Hiện nay, để giải quyết các tranh chấp này, ngoài Điều 462 BLDS, Tòa án nhân dân các cấp còn vận dụng Án lệ số 14/2017/AL về công nhận điều kiện của HĐTC quyền sử dụng đất mà điều kiện đó không được ghi trong hợp đồng (Án lệ số 14). Tuy nhiên, thực tiễn xét xử còn nhiều tình huống phát sinh mà pháp luật chưa được quy định, như sau:

Thứ nhất, trường hợp bên được tặng cho không thực hiện điều kiện tặng cho do sự kiện bất khả kháng

Thực tiễn xét xử cho thấy để thực hiện được điều kiện tặng cho mà các bên đã thỏa thuận thường rất khó khăn. Đặc biệt là những điều kiện không rõ ràng hoặc không có thời điểm kết thúc như điều kiện bên được tặng cho phải nuôi dưỡng, chăm sóc bên tặng cho đến suốt đời. Trong quá trình thực hiện điều kiện tặng cho vì nguyên nhân nào đó mà bên được tặng cho không thực hiện được điều kiện tặng cho, chẳng hạn như do sự kiện bất khả kháng nằm ngoài khả năng dự liệu của cả hai bên và nguyên nhân chính dẫn đến việc bên được tặng cho không thực hiện được điều kiện mà các bên đã cam kết. Khoản 3 Điều 462 BLDS chưa đề cập trường hợp ngoại lệ nào về việc bên được tặng cho không thực hiện điều kiện tặng cho thì bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản mà không cần phải tìm hiểu, xem xét lý do dẫn đến việc bên được tặng cho không thực hiện điều kiện. Đối chiếu 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*”. Sự kiện bất khả kháng là căn cứ để loại trừ trách nhiệm cho bên được tặng cho. Áp dụng quy định này để giải thích cho trường hợp bên được tặng cho không thực hiện được điều kiện tặng cho do sự kiện bất khả kháng thì bên tặng cho không có quyền đòi lại tài sản tặng cho. Do đó, hậu quả pháp lý khi giải quyết việc bên được tặng cho 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 bên được tặng cho cố ý không thực hiện điều kiện và trường hợp bên được tặng cho không thể thực hiện được điều kiện do sự kiện bất khả kháng. Chẳng hạn tại Án lệ số 52/2021/AL về hiệu lực của HĐTC quyền sử dụng đất khi chưa đăng ký quyền sử dụng đất có nêu “*Khi xét xử lại vụ án, nếu HĐTC quyền sử dụng đất xác lập vào ngày 14/6/2010 giữa cụ C1 (bên tặng cho) và ông V (bên được tặng cho) có đủ các điều kiện cần và đủ liệt kê dưới đây, thì phải công nhận hiệu lực của hợp đồng; các điều kiện đó là: (1)Hợp đồng đã thỏa mãn các điều*

¹ Bản án dân sự số 154/2021/DS-PT ngày 22-4-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, về tranh chấp HĐTCTS, <http://Congbabanan.toaan.gov.vn>, truy cập ngày 18-8-2022.

kiện theo quy định của pháp luật về quyền tặng cho quyền sử dụng đất; (2) Cho đến khi chết, người tặng cho tài sản không có văn bản nào để thay thế HĐTC tài sản đã ký kết trước đó và không có hành động nào thể hiện sự thay đổi ý chí đã thể hiện tại HĐTC tài sản đã ký kết; (3) Người được tặng cho tài sản không thực hiện được việc đăng ký tài sản (quyền sử dụng đất) là do trở ngại khách quan về thủ tục hành chính (hoặc do trở ngại khách quan khác), không phải do ý chí chủ quan của người tặng cho tài sản”². Như vậy, trở ngại khách quan về thủ tục hành chính (hoặc do trở ngại khách quan khác), không phải do ý chí chủ quan của người tặng cho tài sản và nằm ngoài khả năng dự đoán của các bên.

Thứ hai, trường hợp bên được tặng cho không thực hiện điều kiện tặng cho do lỗi cố ý của bên tặng cho

Trong một số tranh chấp thuộc trường hợp bên được tặng cho không thực hiện điều kiện tặng cho khi bên tặng cho đã giao tài sản tại Toà án, xuất phát từ lỗi cố ý từ bên tặng cho. Bởi lẽ, trong các điều kiện mà các bên thoả thuận và việc thực hiện các điều kiện này phụ thuộc vào ý chí hợp tác của các bên thì có thể xảy trường hợp sau khi giao kết HĐTC có điều kiện, bên tặng cho không muốn tặng cho tài sản nữa nên cố tình gây khó khăn, cản trở để bên được tặng cho vi phạm điều kiện mà các bên đã thoả thuận. Ví dụ: “Cụ C lập “Giấy cho đất và nhà” cho con là ông L với điều kiện là ông L phải: “Nuôi cha và lo thuốc thang khi cha đau ốm; khi cha chết thì phải phối hợp với ông, chị, em lo ma chay và mổ mả cho cha mình, hàng năm phải lo giỗ chạp ông bà gồm: giỗ mẹ, giỗ bà nội, giỗ ông nội, giỗ bác hai, tế xuân và các đại lễ của Phật”. Qua các lời khai của những người làm chứng ông L, ông T, ông X đều cho thấy trong thời gian sống chung với cụ C, vợ chồng ông L đối xử rất tốt với cụ C, chưa bao giờ có hành vi gì ngược đãi cụ C, bà con hàng xóm chưa nghe điều tiếng gì xấu. Tại phiên tòa, cụ C cũng thừa nhận, vợ chồng ông L đối xử, chăm lo ông rất tốt. Những lời khai này hoàn toàn khách quan, phù hợp với các tài liệu khác như gia đình ông L, bà H đã được Ủy ban nhân dân xã G công nhận đạt danh hiệu “Gia đình văn hóa”, bà H vợ ông L được tặng giấy khen là “Dâu thảo hiền”; Phù hợp với lời khai của ông L. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào biên bản làm việc với ông X để xác định vợ chồng ông L có hành vi ngược đãi cụ C là không đúng sự thật khách quan. Lý do, ở giai đoạn phúc thẩm, ông X phản đối nội dung trong biên bản làm việc và khẳng định do Thư ký Tòa án ghi không đúng lời khai, cụ thể ông không có khai ông L, bà H ngược đãi cụ C. Những lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là con cụ C cũng cho rằng vợ chồng ông L có hành vi ngược đãi cụ C, nhưng chủ yếu cũng chỉ nghe cụ C nói lại, vì những người này không ở chung với cụ C. Hơn nữa họ đang có quyền và lợi ích cùng phía

² Án lệ số 52/2021/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 25-11-2021, <https://thuvienphapluat.vn/tintuc/vn/an-le/39104/an-le-so-52-2021-al-ve-hieu-luc-cua-hop-dong-tang-cho-quyen-su-dung-dat-khi-chua-dang-ky-quyen-su-dung-dat>, truy cập ngày 18-8-2022.

cụ C, do đó lời khai của những người này không đảm bảo tính khách quan nên không đủ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy, trường hợp mâu thuẫn trong gia đình giữa cụ C và vợ chồng ông L chỉ là mâu thuẫn nhỏ trong gia đình, phần nhiều là do bất đồng quan điểm dẫn đến tranh cãi nhất thời, không có hệ thống và không phải là hành vi ngược đãi”³. Như vậy, trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho, mà bên được tặng cho không thực hiện xuất phát do lỗi từ phía bên tặng cho thì vấn đề này khoản 3 Điều 462 BLDS chưa có quy định.

Thứ ba, trường hợp bên được tặng cho đã nhận tài sản và sử dụng ổn định được một thời gian, bên tặng cho biết nhưng không phản đối

Đối với các dạng tranh chấp thuộc trường hợp này thường diễn ra rất phổ biến trên thực tế. Có nhiều nguyên nhân khác nhau dẫn đến tranh chấp này, chẳng hạn như: Sau khi thực hiện xong HĐTC, trong quá trình chung sống các bên xảy ra mâu thuẫn lẫn trong cuộc sống dẫn đến bên tặng cho không muốn tặng cho nữa nên tìm cách đưa ra các điều kiện tặng cho để huỷ HĐTC mà các bên đã ký kết trước đó hoặc có trường hợp do có người khác trong gia đình đề nghị bên tặng cho huỷ HĐTC vì bên được tặng cho không chăm sóc, nuôi dưỡng đầy đủ như điều kiện mà các bên đã thoả thuận... Ví dụ: “Xét thấy, bà B là mẹ ruột của ông T, tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất thì bà B đang sống chung với vợ chồng ông T. Việc tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện tại Văn phòng công chứng theo đúng quy định; Công chứng viên đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục công chứng theo đúng quy định của Luật công chứng. Hiện tại không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh vợ chồng ông T đã dụ dỗ, lừa dối bà B và chứng minh cho việc tại thời điểm thực hiện công chứng HĐTC quyền sử dụng đất thì bà B sức khỏe yếu, mắt hơi mờ, tai hơi nặng, nghe không rõ như lời trình bày của bà B. Mặt khác việc tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện từ tháng 7-2018, đến đầu năm 2019 thì vợ chồng ông T đã tiến hành xây dựng nhà ở kiên cố trên thửa đất được mẹ tặng để ở nhưng bà B cũng không có ý kiến gì. Trong trường hợp này nếu đúng bà B không tự nguyện tặng cho quyền sử dụng đất thì khi ông T, bà L khởi công xây dựng nhà ở trên đất của mình thì bà B sẽ có ý kiến ngăn cản, tuy nhiên mãi đến ngày 27-4-2020, sau khi vợ chồng ông T đã xây dựng xong phần thô của ngôi nhà thì bà B mới gửi đơn trình đến Ủy ban nhân dân xã D, và ngày 20-6/2020 bà B mới viết đơn khởi kiện gửi đến Tòa án. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B là có căn cứ, đúng pháp luật”⁴. Đối với các vụ án tranh chấp này, đường lối xét xử của Tòa án thường công nhận HĐTC. Bởi lẽ, tại thời điểm tặng cho, HĐTC đã được các bên ký kết đúng quy định của pháp luật, bên được tặng cho cũng đã

³ Bản án số 101/2019/DS-PT ngày 19-09-2019 về tranh chấp HĐTC của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-1012019dspt-ngay-19092019-ve-trong-chap-hop-dong-tang-cho-tai-san-108221>, truy cập ngày 18-8-2022.

⁴ Bản án dân sự số 06/2022/DS-PT ngày 11-02-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-1012019dspt-ngay-19092019-ve-trong-chap-hop-dong-tang-cho-tai-san-108221>, truy cập ngày 18-8-2022.

được chỉnh lý sang tên trên giấy tờ nhà, đất. Mặc khác, sau khi được tặng cho bên được tặng cho đã làm nhà kiên cố để ở, chứng tỏ bên tặng cho biết và đã đồng ý với điều kiện tặng cho nên có cơ sở để công nhận HĐTC mà các bên đã ký kết.

Thực tiễn xét xử cũng cho thấy, có những nguyên nhân khác dẫn đến việc bên tặng cho không muốn thực hiện HĐTC, chẳng hạn như trong quá trình thực hiện HĐTC vì giá đất thị trường có biến động lên cao, bên tặng cho nghe theo người khác mà muốn đòi lại tài sản tặng cho hoặc trường hợp bên tặng cho không muốn sinh sống với bên được tặng cho nữa nên cố tình nêu ra điều kiện để chấm dứt HĐTC, mặc dù bên được tặng cho có thiện chí tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tặng cho. Ví dụ: *“Những lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là con cụ C cũng cho rằng vợ chồng ông L có hành vi ngược đãi cụ C, nhưng chủ yếu cũng chỉ nghe cụ C nói lại, vì những người này không ở chung với cụ C. Hơn nữa họ đang có quyền và lợi ích cùng phía cụ C, do đó lời khai của những người này không đảm bảo tính khách quan nên không đủ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy, qua phân tích, đánh giá nêu trên thì trường hợp mâu thuẫn trong gia đình giữa cụ C và vợ chồng ông L chỉ là mâu thuẫn nhỏ trong gia đình, phần nhiều là do bất đồng quan điểm dẫn đến tranh cãi nhất thời, không có hệ thống và không phải là hành vi ngược đãi. Như vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông L có hành vi bất hiếu, ngược đãi cụ C là chưa đủ căn cứ”⁵*. Những trường hợp này, bên được tặng cho tài sản sẽ bị ảnh hưởng quyền lợi của mình, nếu không có lỗi làm cho HĐTC bị vi phạm. Đặc biệt, trong trường hợp HĐTC, mà bên được tặng cho đã đầu tư xây dựng công trình kiên cố để cho các bên ở hoặc kinh doanh. Tuy nhiên, tại khoản 3 Điều 462 BLDS, vấn đề bảo vệ người được tặng cho trong trường hợp này chưa được pháp luật quan tâm.

Thứ tư, trường hợp bên được tặng cho thực hiện được một phần hoặc phần lớn điều kiện tặng cho

Trong suốt thời gian thực hiện điều kiện tặng cho, bên được tặng cho đã nhận tài sản và đã thực hiện điều kiện tặng cho nhưng thực hiện không đầy đủ (nghĩa là thực hiện một phần điều kiện) thì bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản hay không? Khoản 3 Điều 462 BLDS mới chỉ quy định 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. Thực tiễn xét xử cho thấy, các tranh chấp này trên thực tế bên được tặng cho vẫn thực hiện điều kiện tặng cho nhưng chưa đầy đủ. Chưa đầy đủ ở đây được hiểu là chưa đầy đủ theo điều kiện tặng cho, nhưng nếu điều kiện tặng cho quy định một cách chung chung, chẳng hạn như nuôi dưỡng, chăm sóc đến khi chết thì được hiểu điều kiện tặng cho ấy như thế nào. Điều kiện chung chung như vậy, có phải là phụ thuộc vào ý chí của bên tặng cho hay phụ thuộc vào ý chí của của

⁵ Bản án dân sự số 101/2019/DS-PT ngày 19-09-2019 về tranh chấp HĐTC của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-1012019dspt-ngay-19092019-ve-trong-chap-hop-dong-tang-cho-tai-san-108221>, truy cập ngày 18-8-2022.

hai bên. Ví dụ: “Đối với ý kiến của ông Phạm T cho rằng bà T1 đã vi phạm nội dung cam kết tại Văn bản thỏa thuận là không phụng dưỡng, chăm sóc ông B. Tuy nhiên, bà T1 xác định bà vẫn chăm sóc, phụng dưỡng ông B ở nhà cũng như tại bệnh viện khi ông B đau ốm, vì bà T1 và ông B đang sống chung trong cùng nhà với nhau. Ông B và ông T cũng không cung cấp được chứng cứ, tài liệu để chứng minh cho lời trình bày của mình. Đồng thời, căn cứ các chứng cứ, tài liệu thu thập được đã xác định là bà T1 vẫn thực hiện trách nhiệm thăm nom, phụng dưỡng và chăm sóc khi ông B đau ốm. Mặt khác, qua xác minh tại địa phương nơi ông B và bà T1 cư trú, địa phương đã xác định bà T1 không có hành vi ngược đãi, xúc phạm đối với ông B. Do đó ý kiến của nguyên đơn và ý kiến của ông T là không có cơ sở chấp nhận. Như vậy, việc ông Phạm B tặng cho tài sản cho các con là bà T1, ông T và ông H là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội; bên nhận tặng cho đã đăng ký quyền sở hữu theo quy định của luật và HĐTC đã có hiệu lực; người nhận tặng cho là bà T1 vẫn thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận và không vi phạm điều kiện tặng cho”⁶.

Khi bên được tặng cho “không thực hiện điều kiện”, bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản, không thực hiện điều kiện được hiểu là bên được tặng cho 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 hoặc phần lớn điều kiện nhưng không thực hiện toàn bộ điều kiện như đã cam kết với bên tặng cho. 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, có thể hiểu rằng bên tặng cho có quyền đòi tài sản tặng cho khi bên được tặng cho không thực hiện toàn bộ điều kiện nhưng nếu bên được tặng cho đã thực hiện được một số nghĩa vụ thì bên tặng cho không có quyền đòi lại tài sản. Nếu hiểu theo khoản 3 Điều 462 BLDS, bên được tặng cho vẫn phải trả lại toàn bộ tài sản cho bên tặng cho, điều này làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bên được tặng cho, trong trường hợp bên được tặng cho đã thực hiện được phần lớn điều kiện.

Thứ năm, trường hợp tại thời điểm bên tặng cho đòi lại tài sản tặng cho, tài sản tặng cho đã được giao dịch với bên thứ ba

Trên thực tế, không ít trường hợp tài sản tặng cho đã được bên được tặng cho giao dịch với bên thứ ba, mặc dù sau đó bên tặng cho khởi kiện yêu cầu huỷ HĐTC do bên được tặng cho vi phạm các điều kiện tặng cho. Để giải quyết vấn đề này, cần căn cứ vào thời điểm bên được tặng cho đã được xác định là chủ sở hữu tài sản tặng cho hay chưa.

⁶ Bản án dân sự phúc thẩm số 91/2021/DS-PT ngày 28-6-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc tranh chấp HĐTCTS, <http://Congbobanan.toaan.gov.vn>, truy cập ngày 18-8-2022.

Nếu tại thời điểm bên được tặng cho chuyển giao tài sản cho bên thứ ba mà bên được tặng cho đã là chủ sở hữu của tài sản tặng cho thì bên tặng cho không được đòi lại tài sản. Lúc này bên tặng cho chỉ có quyền yêu cầu bên được tặng cho phải thanh toán số tiền tương đương với giá trị tài sản tặng cho. Bởi lẽ, bên thứ ba nhận được tài sản thông qua giao dịch với bên được tặng cho là giao dịch hợp pháp, bên thứ ba được xem là người thứ ba ngay tình. Giao dịch giữa bên được tặng cho với bên thứ ba được bên tặng cho biết nhưng không phản đối. Ví dụ: “*Theo giấy cam kết của vợ chồng ông T2 chỉ thỏa thuận điều kiện tặng cho là “ông T2, bà L có trách nhiệm phụng dưỡng và cho ông V, bà Đ ở lại ngôi nhà này đến cuối đời, không được đuổi ông, bà ra khỏi nhà”. Nội dung điều kiện tặng cho hoàn toàn không có thỏa thuận là ông T2, bà L không được bán nhà và đất. Do đó, việc ông T2 bán nhà và đất nêu trên cho ông K là không vi phạm cam kết. Thời điểm chuyển nhượng giữa ông T2 và ông K thì ông T2 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Khi giao dịch, ông T2 thừa nhận ông K đã nhiều lần xuống nhà và đất để xem trước khi mua, khi đó có mặt bà L, bà Đ và ông V ở nhà nhưng không ai tranh chấp. Ông T2 là chủ sở hữu hợp pháp nhà và đất nên ông T2 có toàn quyền định đoạt nhà và đất này. Do đó, việc ông T2 định đoạt tài sản bằng cách chuyển nhượng cho ông K là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông K đã làm thủ tục đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và chỉnh lý sang tên quyền sử dụng thửa đất và quyền sở hữu nhà. Hợp đồng xác lập giữa ông T2 và ông K là hoàn toàn tự nguyện, được công chứng là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và đúng theo quy định tại Điều 117, Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Ông K là người nhận chuyển nhượng đất ngay tình nên cần được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn”⁷.*

Nếu tại thời điểm bên được tặng cho chuyển giao tài sản cho bên thứ ba mà bên được tặng cho chưa là chủ sở hữu của tài sản thì bên tặng cho có quyền yêu cầu bên thứ ba đã giao dịch với bên được tặng cho phải trả lại tài sản tặng cho. Sau đó, bên thứ ba có quyền yêu cầu bên được tặng cho phải hoàn trả cho họ số tiền mà họ đã trao đổi để có được tài sản tặng cho⁸. Ví dụ: HĐTC giữa các bên mới chỉ công chứng, chứng thực, chưa chỉnh lý sang tên đứng tên bên được tặng cho trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai nhưng bên được tặng cho đã chuyển nhượng bằng “giấy tay” với bên thứ ba; trong trường hợp này bên được tặng cho chưa là chủ sở hữu của tài sản và bên thứ ba cũng không phải là ngay tình nên bên tặng cho có quyền yêu cầu bên thứ ba đã giao

⁷ Bản án dân sự số 232/2022/DS-PT ngày 29-8-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, về tranh chấp HĐTCTS, <https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta1003510t1cvn/chi-tiet-ban-an>, truy cập ngày 13-10-2022.

⁸ Bùi Ai Giôn, *Án lệ số 14/2017/AL - Một số vấn đề gọi mở và đề xuất, kiến nghị*, Tạp chí Tòa án điện tử, Tòa án nhân dân Tối cao, ngày 18-8-2022. Link <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/binh-luan-trao-doi-gop-y/an-le-so-142017al-mot-so-van-de-goi-mo-va-de-xuat-kien-nghi>, truy cập ngày 18-8-2022.

dịch với bên được tặng cho phải trả lại tài sản tặng cho. Tuy nhiên, cũng có ý kiến cho rằng bên tặng cho luôn có quyền đòi lại tài sản tặng cho nếu bên được tặng cho không hoàn thành điều kiện kể cả trong trường hợp bên được tặng cho đã chuyển giao hay chưa chuyển giao tài sản tặng cho cho bên thứ ba⁹. Bởi việc thực hiện điều kiện là tiền đề để bên được tặng cho được nhận tài sản và được xác lập quyền sở hữu đối với tài sản. Do đó, nếu bên tặng cho giao tài sản cho bên được tặng cho trước khi bên được tặng cho thực hiện điều kiện thì quyền sở hữu của bên được tặng cho với tài sản tặng cho vẫn đang trong tình trạng chờ cho đến khi thực hiện xong điều kiện. Bởi vậy, bên được tặng cho không được phép chuyển quyền sở hữu hay xác lập các giao dịch bảo đảm với tài sản tặng cho. Theo quan điểm của tác giả, tác giả đồng tình với quan điểm bên tặng cho được đòi lại tài sản trong trường hợp bên được tặng cho chưa là chủ sở hữu của tài sản mà đã giao dịch với bên thứ ba. Bởi lẽ, lúc này quyền sở hữu của bên được tặng cho chưa được xác lập, do đó bên được tặng cho chưa thể giao dịch với bên thứ ba. Tuy nhiên, cũng cần xem xét đến trường hợp bên được tặng cho chưa phải là chủ sở hữu nhưng giao dịch với bên thứ ba ngay tình, đặc biệt trong trường hợp bên thứ ba nhận được tài sản tặng cho từ người được tặng cho mà bên tặng cho biết nhưng không phản đối.

Thực tiễn xét xử đối với dạng tranh chấp này thường khá phức tạp, bởi việc vừa bảo vệ cho người tặng cho, vừa bảo vệ người thứ ba ngay tình là rất khó khăn. Người tặng cho ở thế yếu nếu bên được tặng cho đã giao dịch với người thứ ba ngay tình. Ngay cả Điều 462 và Án lệ số 14 cũng chỉ giải quyết mối quan hệ giữa bên tặng cho và bên được tặng cho, mà chưa quy định trường hợp xử lý như thế nào đối với trường hợp bên được tặng cho giao dịch hợp pháp với người thứ ba. Thực tế cho thấy, không ít các bản án xét xử liên quan đến bên thứ 3 trong HĐTC có điều kiện bị Tòa án nhân dân các cấp huỷ để xét xử lại nhiều lần, cần phải xác minh, thu thập thêm tài liệu, chứng cứ liên quan đến giao dịch với người thứ ba ngay tình trong HĐTC có điều kiện.

Thứ sáu, trường hợp tài sản tặng cho được đầu tư tăng thêm giá trị và phát sinh hoa lợi, lợi tức

Trong thực tế cuộc sống, sau khi nhận được tài sản tặng cho bên được tặng cho đã sử dụng và đầu tư thêm giá trị. Tuy nhiên, khi phát sinh tranh chấp về HĐTC thì tài sản tặng cho được đầu tư tăng thêm giá trị sẽ thuộc về bên nào. Sẽ là công bằng hơn, nếu tài sản tặng cho được đầu tư tăng thêm giá trị thuộc về bên được tặng cho. Bởi lẽ, những tài sản được đầu tư tăng thêm giá trị do bên được tặng cho bỏ ra và đầu tư nên lẽ đương nhiên thuộc về bên được tặng cho. Ví dụ: “*HĐTC quyền sử dụng đất giữa cụ B và anh Q là hợp đồng hợp pháp và các bên đã thực hiện xong. Sau khi được tặng cho anh Q đã sửa nhà tình nghĩa, xây thêm nhà mới phía sau, anh Q có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với*

⁹ Lê Thị Giang, Hoàn thiện pháp luật đối với trường hợp bên được tặng cho không thực hiện điều kiện tặng cho khi bên tặng cho đã giao tài sản, tạp chí Khoa học Kiểm sát, số 01 năm 2018, tr.51.

đất theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ B buộc anh Q trả nhà và đất là không có căn cứ”¹⁰. Tuy pháp luật đã gián tiếp quy định tặng cho tài sản có điều kiện, nhưng vấn đề tài sản tặng cho bên được tặng cho đã sử dụng và đầu tư thêm giá trị tại khoản 3 Điều 426 BLDS vẫn còn bỏ ngỏ.

Mặt khác, khoản 3 Điều 462 BLDS cũng chưa quy định trường hợp phát sinh đối với hoa lợi, lợi tức sẽ giải quyết như thế nào. Để giải quyết vấn đề này, cần căn cứ vào thời điểm xác lập quyền sở hữu của bên được tặng cho 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 bên được tặng cho chưa xác lập quyền sở hữu đối với tài sản tặng cho thì bên được tặng cho phải trả hoa lợi, lợi tức cho bên tặng cho. 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*”.

3. Một số kiến nghị nhằm góp phần hoàn thiện quy định về trường hợp bên được tặng cho không thực hiện điều kiện tặng cho khi bên tặng cho đã giao tài sản

Từ những phân tích nêu trên, tác giả kiến nghị như sau:

Thứ nhất, 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, trường hợp bên được tặng cho đã nhận tài sản nhưng không thực hiện toàn bộ điều kiện thì bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản tặng cho. 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, trường hợp tại thời điểm bên được tặng cho chuyển giao tài sản cho bên thứ ba mà bên được tặng cho đã là chủ sở hữu của tài sản tặng cho thì bên tặng cho không được đòi lại tài sản. Lúc này bên tặng cho chỉ có quyền yêu cầu bên được tặng cho phải thanh toán số tiền tương đương với giá trị tài sản tặng cho. Trường hợp tại thời điểm bên được tặng cho chuyển giao tài sản cho bên thứ ba mà bên được tặng cho chưa là chủ sở hữu của tài sản thì bên tặng cho có quyền yêu cầu bên thứ ba đã giao dịch với bên được tặng cho phải trả lại tài sản tặng cho.

Thứ tư, 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. Trường hợp tài

¹⁰ Bản án dân sự phúc thẩm số 62/2021/DS-PT ngày 26-3-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc tranh chấp HĐTCTS, <http://Congbobanan.toaan.gov.vn>, truy cập ngày 18-8-2022.

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.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bản án dân sự số 154/2021/DS-PT ngày 22-4-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, về tranh chấp HĐTCTS, [http: Congbobanan.toaan.gov.vn](http://Congbobanan.toaan.gov.vn).

2. Án lệ số 52/2021/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 25-11-2021, <https://thuvienphapluat.vn/tintuc/vn/an-le/39104/an-le-so-52-2021-al-ve-hieu-luc-cua-hop-dong-tang-cho-quyen-su-dung-dat-khi-chua-dang-ky-quyen-su-dung-dat>.

3. Bản án số 101/2019/DS-PT ngày 19-09-2019 về tranh chấp HĐTCTS của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-1012019dspt-ngay-19092019-ve-trong-chap-hop-dong-tang-cho-tai-san-108221>.

4. Bản án dân sự số 06/2022/DS-PT ngày 11-02-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-1012019dspt-ngay-19092019-ve-trong-chap-hop-dong-tang-cho-tai-san-108221>.

5. Bản án dân sự số 101/2019/DS-PT ngày 19-09-2019 về tranh chấp HĐTCTS của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-1012019dspt-ngay-19092019-ve-trong-chap-hop-dong-tang-cho-tai-san-108221>.

6. Bản án dân sự phúc thẩm số 91/2021/DS-PT ngày 28-6-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc tranh chấp HĐTCTS, [http: Congbobanan.toaan.gov.vn](http://Congbobanan.toaan.gov.vn).

7. Bản án dân sự số 232/2022/DS-PT ngày 29-8-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, [http: https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta1003510t1cvn/chi-tiet-ban-an](http://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta1003510t1cvn/chi-tiet-ban-an).

8. Bùi Ai Giôn, *Án lệ số 14/2017/AL - Một số vấn đề gợi mở và đề xuất, kiến nghị*, Tạp chí Tòa án điện tử, Tòa án nhân dân Tối cao, ngày 18-8-2022. Link <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/binh-luan-trao-doi-gop-y/an-le-so-142017al-mot-so-van-de-goi-mo-va-de-xuat-kien-nghi>.

9. Lê Thị Giang, *Hoàn thiện pháp luật đối với trường hợp bên được tặng cho không thực hiện điều kiện tặng cho khi bên tặng cho đã giao tài sản*, Tạp chí Khoa học Kiểm sát, số 01 năm 2018.

10. Bản án dân sự phúc thẩm số 62/2021/DS-PT ngày 26-3-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc tranh chấp HĐTC tài sản, [http: Congbobanan.toaan.gov.vn](http://Congbobanan.toaan.gov.vn).