BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO **BỘ TƯ PHÁP**

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

PHÙNG BÍCH NGỌC

GIAO DỊCH DÂN SỰ CÓ ĐIỀU KIỆN THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT DÂN SỰ VIỆT NAM

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

Chuyên ngành: Luật dân sự và Tố tụng Dân sự

Mã số: 9 38 01 03

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: PGS TS PHÙNG TRUNG TẬP

Hà Nội - 2021

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu khoa học độc lập của riêng tôi.

Các kết quả nêu trong Luận án chưa được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Các số liệu trong Luận án là trung thực, có nguồn gốc rõ ràng, được trích dẫn đúng theo quy định.

Tôi xin chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của Luận án này.

TÁC GIẢ LUẬN ÁN

PHÙNG BÍCH NGỌC

LỜI CẢM ƠN

Nghiên cứu sinh xin bày tỏ sự kính trọng và lòng biết ơn sâu sắc đối với PGS.TS Phùng Trung Tập – người hướng dẫn khoa học cho NCS. Thầy đã tận tình hướng dẫn về khoa học, động viên, khích lệ và giúp NCS vượt qua những khó khăn trong suốt quãng thời gian qua để hoàn thành công trình nghiên cứu này.

Nghiên cứu sinh xin chân thành cảm ơn các thầy cô, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã động viên, khích lệ, tạo điều kiện và giúp đỡ NCS trong suốt quá trình thực hiện và hoàn thành luận án này.

Nghiên cứu sinh

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

BLDS	Bộ luật dân sự
CTCP	Công ty cổ phần
GDDS	Giao dịch dân sự
NCS	Nghiên cứu sinh
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
TAND	Toà án nhân dân
TANDTC	Toà án nhân dân tối cao
UBND	Uỷ ban nhân dân

MỤC LỤC

LỜI MỞ ĐẦU 1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài 1
2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài 2
2.1. Mục đích nghiên cứu 2
2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu 3
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của đề tài 3
3.1. Đối tượng nghiên cứu 3
3.2. Phạm vi nghiên cứu 4
4. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu 4
5. Những đóng góp mới của Luận án 5
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận án 7
7. Kết cấu của luận án 7
TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN 8
1. Một số công trình nghiên cứu khoa học tiêu biểu đã được công bố có liên quan đến đề tài luận án 8
1.1. Một số công trình khoa học nước ngoài 8
1.2. Một số công trình khoa học trong nước 13
2. Đánh giá tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án và hướng triển khai nghiên cứu đề tài luận án 26
2.1. Những kết quả đạt được về mặt lý luận và thực tiễn liên quan đến đề tài luận án 26
2.2. Những vấn đề liên quan đến đề tài luận án cần được tiếp tục nghiên cứu trong luận án 33
3. Lý thuyết nghiên cứu, câu hỏi nghiên cứu, giả thuyết nghiên cứu ... 35
3.1. Lý thuyết nghiên cứu 35
3.2. Câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu 37
CHƯƠNG 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ CÓ ĐIỀU KIỆN 39
1.1. Khái quát về giao dịch dân sự 39
1.2. Khái niệm, đặc điểm, phân loại giao dịch dân sự có điều kiện 46
1.2.1. Khái niệm giao dịch dân sự có điều kiện 46
1.2.2. Đặc điểm của giao dịch có điều kiện 54
1.2.3. Phân loại giao dịch có điều kiện 58
1.3. Các học thuyết có giá trị luận giải cơ sở khoa học của giao dịch dân sự có điều kiện 67
1.3.1. Học thuyết về tự do ý chí 67
1.3.2. Học thuyết về sự dung hoà giữa tự do ý chí và lợi ích xã hội 69

1.4. Hiệu lực của giao dịch dân sự có điều kiện 72
1.4.1. Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự có điều kiện..... 72
1.4.2. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự có điều kiện bị huỷ bỏ..... 76
1.5. Điều kiện trong giao dịch có điều kiện 80
1.6. Khái lược về sự phát triển các quy định về giao dịch có điều kiện trong hệ thống pháp luật dân sự Việt Nam..... 86
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1 91
CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT DÂN SỰ VIỆT NAM VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ CÓ ĐIỀU KIỆN..... 93
2.1. Các quy định chung về giao dịch dân sự có điều kiện 93
2.1.1. Nhận diện giao dịch dân sự có điều kiện 93
2.1.2. Xác định điều kiện là sự kiện trong giao dịch dân sự có điều kiện 98
2.1.3. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự có điều kiện trong một số trường hợp..... 102
2.2. Các quy định riêng về từng loại giao dịch dân sự có điều kiện.... 115
2.2.1. Hợp đồng có điều kiện..... 115
2.2.2. Di chúc có điều kiện 118
2.2.3. Hứa thưởng có điều kiện..... 122
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2 126
CHƯƠNG 3: THỰC TIỄN ÁP DỤNG VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT DÂN SỰ VIỆT NAM VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ CÓ ĐIỀU KIỆN 127
3.1. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giao dịch dân sự có điều kiện 127
3.1.1. Xác định giao dịch dân sự có điều kiện 127
3.1.2. Xác định các loại điều kiện trong giao dịch dân sự có điều kiện 132
3.1.3. Nhầm lẫn giữa giao dịch dân sự có điều kiện với các vấn đề khác 137
3.1.4. Nhầm lẫn giữa di chúc có điều kiện với giao nghĩa vụ cho người thừa kế..... 143
3.1.5. Nhầm lẫn giữa hợp đồng có điều kiện với thực hiện hợp đồng có điều kiện..... 145
3.2. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật dân sự về giao dịch dân sự có điều kiện 148
3.2.1. Kiến nghị hoàn thiện các quy định chung về giao dịch có điều kiện 149
3.2.2. Kiến nghị hoàn thiện các quy định riêng về từng loại giao dịch có điều kiện..... 160
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3 175

KẾT LUẬN 177
CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ ĐÃ CÔNG BỐ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN 179
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO 180
PHỤ LỤC: 189
CÁC BẢN ÁN ĐƯỢC SỬ DỤNG TRONG LUẬN ÁN 189

LỜI MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Trong pháp luật dân sự, giao dịch dân sự là một chế định xuất hiện từ sớm và trở thành một chế định quan trọng. Giao dịch dân sự là hình thức giao lưu dân sự phong phú của con người, là một trong những phương thức hữu hiệu để các chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật dân sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Những quy định về giao dịch dân sự có điều kiện có vai trò quan trọng trong việc điều chỉnh những quan hệ dân sự của nền kinh tế thị trường. Mặc dù, giao dịch dân sự có điều kiện không phải là quy định mới trong BLDS năm 2015, song đây vẫn là vấn đề gây ra nhiều tranh cãi trong cả quá trình nghiên cứu cũng như thực tiễn áp dụng. Điều này gây ảnh hưởng đến hiệu quả áp dụng pháp luật trên thực tiễn, không bảo đảm được quyền và lợi ích của các bên chủ thể.

Hiện nay, đã có một số công trình nghiên cứu khoa học được công bố đã nghiên cứu các vấn đề có liên quan đến giao dịch dân sự có điều kiện. Tuy vậy, các công trình này mới chỉ tiếp cận ở góc độ nhỏ hoặc các trường hợp cụ thể mà chưa bao quát đầy đủ các vấn đề lý luận, thực trạng pháp luật cũng như thực tiễn áp dụng pháp luật. Những kiến nghị được các công trình này đưa ra còn chưa toàn diện hoặc còn ở mức chung chung, chưa cụ thể. Thực tế này đòi hỏi việc tiếp tục nghiên cứu để tìm ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật. Mặt khác, các điều khoản quy định trong BLDS năm 2015 về giao dịch dân sự có điều kiện còn khá sơ sài và cho thấy sự chưa quan tâm từ các nhà làm luật đối với nội dung này. Như khái niệm về giao dịch dân sự có điều kiện được quy định trong BLDS năm 2015 chưa được làm rõ gây ra sự mâu thuẫn, thiếu logic với các quy định khác có sử dụng từ "điều kiện" như điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân

sự, thực hiện nghĩa vụ có điều kiện, hợp đồng có điều kiện, tặng cho có điều kiện, …. Hay quy định về hợp đồng có điều kiện lại khác biệt với giao dịch dân sự có điều kiện, mặc dù, hợp đồng có điều kiện là một hình thức của giao dịch dân sự có điều kiện. Hay các quy định của pháp luật không đề cập tới bảo vệ quyền lợi của các bên khi giao dịch có điều kiện huỷ bỏ xảy ra hoặc giao dịch có điều kiện bị tuyên vô hiệu chưa được bảo vệ một cách thoả đáng cho bên yếu thế trong giao dịch. Bên cạnh đó, thực tiễn xét xử tại Toà về giao dịch dân sự có điều kiện cho thấy sự lúng túng của cơ quan xét xử trong việc nhận định giao dịch dân sự có điều kiện. Đặc biệt, đa số cơ quan xét xử có sự xác định nhầm lẫn với thực thiện nghĩa vụ có điều kiện, thực hiện hợp đồng có điều kiện là giao dịch dân sự có điều kiện trong thực tiễn xét xử hoặc nhầm lẫn giao nghĩa vụ cho người hưởng di sản được coi là di chúc có điều kiện. Mặc dù, có Án lệ số 39/2020 về giao dịch có điều kiện nhưng nhiều khía cạnh pháp lý liên quan đến nội dung này vẫn cần thiết phải được làm sáng tỏ.

Từ những lý do trên, việc nghiên cứu các quy định về giao dịch dân sự có điều kiện là một vấn đề mang tính cấp thiết nhằm góp phần làm sáng tỏ những quy định của pháp luật liên quan tới vấn đề này, từ đó chỉ ra những vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện và đề ra một số các giải pháp khắc phục những hạn chế trên.

2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài

2.1. Mục đích nghiên cứu

Đề tài luận án là công trình nghiên cứu một cách có hệ thống các vấn đề lý luận về giao dịch dân sự có điều kiện trong BLDS năm 2015 nhằm cung cấp cơ sở lý luận cho việc hoàn thiện các quy định pháp luật về giao dịch dân sự có điều kiện trong pháp luật dân sự Việt Nam. Việc nghiên cứu các vấn đề lý luận và thực tiễn về giao dịch dân sự có điều kiện cho thấy những điểm hợp

lý và bất hợp lý; những điểm phù hợp và chưa phù hợp trong các quy định pháp luật về giao dịch dân sự có điều kiện để đưa ra các giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định này tại Việt Nam.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục đích nghiên cứu nêu trên, luận án giải quyết các nhiệm vụ cụ thể sau đây:

- Thứ nhất, nghiên cứu một số vấn đề lý luận về giao dịch dân sự có điều kiện.
- Thứ hai, phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật dân sự của Việt Nam và các văn bản pháp luật hiện hành về giao dịch dân sự có điều kiện trên cơ sở so sánh, đối chiếu với pháp luật của một số quốc gia.
- Thứ ba, phân tích, đánh giá thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật dân sự Việt Nam về giao dịch dân sự có điều kiện để từ đó đưa ra một số kiến nghị cụ thể nhằm hoàn thiện pháp luật dân sự Việt Nam về giao dịch dân sự có điều kiện.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của đề tài

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Là các quan điểm lý luận, các học thuyết về giao dịch dân sự nói chung, giao dịch dân sự có điều kiện nói riêng; các quy định pháp luật về giao dịch dân sự có điều kiện tại Việt Nam và một số nước trên thế giới; thực tiễn thực hiện pháp luật về giao dịch dân sự có điều kiện ở Việt Nam; các yêu cầu cần áp dụng để hoàn thiện khung pháp luật về giao dịch dân sự có điều kiện tại Việt Nam.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

- Về nội dung:

+ Về phương diện lý thuyết: NCS tập trung làm rõ một số vấn đề lý luận về giao dịch dân sự có điều kiện. Cụ thể là: khái niệm, đặc điểm, phân loại giao dịch dân sự có điều kiện; xác định hiệu lực của giao dịch dân sự có điều kiện; các yêu cầu đối với điều kiện là sự kiện trong giao dịch dân sự có điều kiện.

+ Về phương diện thực tiễn: NCS đánh giá thực trạng pháp luật về giao dịch dân sự có điều kiện ở Việt Nam, chỉ ra những hạn chế, bất cập của pháp luật và từ đó đưa ra các đề xuất nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về giao dịch dân sự có điều kiện tại Việt Nam.

- Về không gian: luận án tập trung chủ yếu nghiên cứu các quy định pháp luật trong nước, tuy nhiên, có phân tích, bình luận một số quy định của pháp luật nước ngoài như Nhật Bản, Trung Quốc, Pháp, Thái Lan, … nhằm làm sáng tỏ một số vấn đề tương ứng trong các quy định của pháp luật Việt Nam về giao dịch dân sự có điều kiện.
- Về thời gian: luận án tập trung nghiên cứu các quy định pháp luật hiện hành (BLDS năm 2015) để đánh giá chính xác thực trạng của pháp luật về giao dịch dân sự có điều kiện. Trong những trường hợp cần thiết, các quy định đã hết hiệu lực thi hành sẽ được viện dẫn nhằm làm sáng tỏ sự phù hợp của quy định hiện hành với những yêu cầu, đòi hỏi của thực tiễn.

4. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Để làm rõ các vấn đề cần nghiên cứu nêu trên, phương pháp nghiên cứu trong luận án được thực hiện trên nền tảng của phương pháp duy vật lịch sử,

duy vật biện chứng; trên cơ sở các quan điểm, đường lối về chính trị, kinh tế, văn hóa và xã hội của Đảng Cộng sản Việt Nam.

Về phương diện nghiên cứu, luận án kết hợp các phương pháp nghiên cứu khác nhau. Cụ thể như sau:

+ Luận án sử dụng chủ yếu các phương pháp phân tích, tổng hợp; phương pháp phân tích lịch sử; phương pháp quy nạp, diễn dịch; phương pháp so sánh nhằm làm rõ một số vấn đề lý luận về giao dịch dân sự có điều kiện như khái niệm, đặc điểm, xác định điều kiện, hiệu lực của giao dịch dân sự có điều kiện, phân loại điều kiện trong giao dịch dân sự có điều kiện.

+ Luận án tập trung nghiên cứu thực trạng pháp luật, thực tiễn thực hiện giao dịch dân sự có điều kiện nên luận án sử dụng phương pháp phân tích các bản án, phương pháp quy nạp, diễn dịch, so sánh pháp luật.

+ Luận án sử dụng phương pháp quy nạp, diễn dịch; phương pháp tổng hợp ý kiến nhằm đưa ra một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về giao dịch dân sự có điều kiện tại Việt Nam.

5. Những đóng góp mới của Luận án

Là một công trình khoa học nghiên cứu chuyên sâu, có hệ thống mà mang tính toàn diện, luận án có những đóng góp mới sau đây:

Thứ nhất, luận án chứa đựng những nghiên cứu mang tính học thuật và quan điểm của NCS về giao dịch dân sự có điều kiện tại Việt Nam. Luận án làm rõ bản chất của giao dịch dân sự có điều kiện, điều kiện là sự kiện trong giao dịch dân sự có điều kiện. Luận án xác định lại vị trí của giao dịch dân sự có điều kiện với các điều khoản có liên quan tới giao dịch dân sự có điều kiện trong Bộ luật dân sự năm 2015. Từ đó, luận án đưa ra được khái niệm giao dịch dân sự có điều kiện một cách hoàn thiện hơn so với quy định hiện hành.

Thứ hai, luận án đi sâu vào phân tích những quy định pháp luật dân sự Việt Nam có liên quan tới giao dịch dân sự có điều kiện. Các quy định chung về giao dịch dân sự có điều kiện còn nhiều hạn chế và thiếu xót như xác định giao dịch dân sự có điều kiện, các loại điều kiện, xác định sự kiện là điều kiện và hậu quả pháp lý…. Bên cạnh đó, luận án phân tích các quy định cụ thể liên quan tới giao dịch dân sự có điều kiện. Đó là, hợp đồng có điều kiện, di chúc có điều kiện và hứa thưởng có điều kiện để nhận thấy nội dung lý luận pháp lý của pháp luật dân sự Việt Nam chưa đủ thoả đáng để giải quyết các tranh chấp trên thực tiễn.

Thứ ba, luận án đi sâu phân tích thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật dân sự Việt Nam về giao dịch dân sự có điều kiện. Hiện nay, tồn tại sự nhầm lẫn của cơ quan tư pháp về các nội dung liên quan giữa giao dịch dân sự có điều kiện với thực hiện nghĩa vụ có điều kiện, tặng cho có điều kiện, huỷ bỏ do không thực hiện nghĩa vụ….; nhầm lẫn giữa di chúc có điều kiện với giao nghĩa vụ cho người thừa kế; nhầm lẫn giữa hợp đồng có điều kiện với thực hiện hợp đồng có điều kiện.

Thứ tư, trên cơ sở phân tích các quy định của pháp luật dân sự Việt Nam và thực tiễn áp dụng các quy định này về giao dịch dân sự có điều kiện, luận án đưa ra hướng sửa đổi và bổ sung các nội dung pháp luật về giao dịch dân sự có điều kiện nói chung và quy định cụ thể về hợp đồng có điều kiện, di chúc có điều kiện và hứa thưởng có điều kiện sao cho phù hợp với điều kiện văn hoá, kinh tế, xã hội và yêu cầu xây dựng nhà nước pháp quyền của Việt Nam trong thời kỳ hội nhập quốc tế.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận án

- Luận án là công trình nghiên cứu khoa học chuyên sâu, có hệ thống và toàn diện để giải quyết những vấn đề lý luận và thực tiễn về giao dịch dân sự có điều kiện ở Việt Nam.

- Luận án là nguồn tài liệu hữu ích trong việc đánh giá hiệu quả các quy định của pháp luật về giao dịch dân sự có điều kiện, làm cơ sở, tiền đề cho việc hoàn thiện pháp luật về giao dịch dân sự có điều kiện trong thời gian tới.

- Luận án là nguồn tài liệu có giá trị đối với các cơ sở đào tạo, nghiên cứu khoa học trong quá trình giảng dạy, học tập, nghiên cứu, tìm hiểu pháp luật về giao dịch dân sự có điều kiện.

7. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, kết cấu của luận án bao gồm:

Phần tổng quan tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án.

Chương 1: Một số vấn đề lý luận về giao dịch dân sự có điều kiện

Chương 2: Thực trạng pháp luật Việt Nam về giao dịch dân sự có điều kiện

Chương 3: Thực tiễn áp dụng và một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật Việt Nam về giao dịch dân sự có điều kiện

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN

1. Một số công trình nghiên cứu khoa học tiêu biểu đã được công bố có liên quan đến đề tài luận án

1.1. Một số công trình khoa học nước ngoài

Giao dịch dân sự có điều kiện không được nghiên cứu rộng rãi ở các quốc gia. Vì vậy, rất ít công trình đề cập trực tiếp tới nội dung này. Một số ít công trình có đề cập tới nghĩa vụ có điều kiện hoặc xác định điều kiện trong hợp đồng. Cụ thể:

* *Cuốn sách* ***"Conditions in the Law of Contract",*** *Arthur L.Corbin, năm 1919.* Đây là một trong những cuốn sách có sự phân tích sâu về việc sử dụng thuật ngữ điều kiện trong luật hợp đồng, cụ thể:

- Xác định từ "điều kiện" được sử dụng trong luật tài sản, trong luật hợp đồng và nó được sử dụng với nhiều cách hiểu khác nhau. Trong luật hợp đồng, từ "điều kiện" được sử dụng đồng nghĩa với nhiều thuật ngữ khác "term", "provision" hoặc "clause". Và đối với hệ thống pháp luật của các quốc gia khác nhau thì việc sử dụng từ "điều kiện" cũng được sử dụng với những từ khác nhau. "Điều kiện" có nghĩa là một sự kiện thực tế mà theo đó các quyền và nghĩa vụ của các bên bị phụ thuộc. Sự kiện thực tế đó có thể là hành động của một trong hai bên ký kết, hành động của bên thứ ba hoặc bất kỳ sự kiện nào khác phù hợp với cách hiểu này.

- Điều kiện trong luật hợp đồng có thể phân ra làm ba loại: điều kiện tiên quyết, điều kiện sau đó và điều kiện đồng thời. Một điều kiện tiên quyết là một sự kiện thực tế phải tồn tại trước sự tồn tại của một số quan hệ pháp lý mà các bên quan tâm. Các mối quan hệ cụ thể nhất thường là nhiệm vụ thực

hiện bởi một người hứa hẹn hoặc trách nhiệm bồi thường cho nhiệm vụ đã được thực hiện. Một điều kiện sau đó là một sự kiện thực tế gây ra việc chấm dứt một số quan hệ pháp lý trước đây mà các bên quan tâm. Điều kiện đồng thời được sử dụng trong rất nhiều hợp đồng song phương tạo ra các nhiệm vụ lẫn nhau đòi hỏi phải thực hiện đồng thời bởi hai bên.

Cuốn sách có sự làm rõ thuật ngữ "điều kiện" và "sự kiện. Đồng thời cuốn sách có sự phân tích về điều kiện áp dụng trong hợp đồng có điều kiện là gồm điều kiện phát sinh, thực hiện và huỷ bỏ.

* *Bài viết* ***Conditional Sale Contracts in Indiana****," Reeves, Ollie C. (1926) Indiana Law Journal: Vol. 1: Iss. 4, Article 2.* Trong bài viết này, tác giả tập trung đi sâu phân tích một dạng hợp đồng mua bán có điều kiện của Indiana. Cụ thể trong quan hệ hợp đồng mua bán hàng hoá có điều kiện thì bên mua hoặc bên bán có quyền đưa ra điều kiện liên quan tới nghĩa vụ của các bên.

Cuốn sách* *"Soviet civil law****", O.N.Sadikov, 1988.* Thuật ngữ mà cuốn sách đề cập tới là "giao dịch" mà không phải cụ thể là giao dịch dân sự. Nội dung cuốn sách xác định giao dịch có điều kiện là một trong những giao dịch đặc biệt.

- Giao dịch có điều kiện được xác lập trên cơ sở sự thỏa thuận nhằm ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên vào một sự kiện hoặc tình huống có thể hoặc không thể xảy ra.

- Điều kiện được áp dụng trong giao dịch có điều kiện này xuất phát từ một sự kiện tự nhiên hoặc một sự kiện khác. Điều kiện này có thể là điều kiện trì hoãn hoặc điều kiện hủy bỏ. Nhờ có điều kiện này mà các giao dịch có điều kiện có thể được trì hoãn việc giao dịch bắt đầu có hiệu lực hoặc nhờ có

điều kiện này mà giao dịch có điều kiện có điều kiện thu hồi làm chấm dứt giao dịch.

Cuốn sách đã đề cập tới khái niệm giao dịch có điều kiện như là một hợp đồng và xác định điều kiện trong giao dịch dân sự có điều kiện là sự kiện (trì hoãn hoặc huỷ bỏ).

Cuốn sách **"Introduction to Business Law in Russia", Vladimir Orlov, năm 2011.* Trong cuốn sách cung cấp một cái nhìn toàn diện về luật kinh doanh ở Nga. Cuốn sách đã trình bày hệ thống các quy định của pháp luật liên quan tới thuế, cạnh tranh, hợp đồng, sở hữu trí tuệ và các vấn đề khác. Trong đó, khi đề cập tới hợp đồng, tác giả cuốn sách cũng có sự phân tích về hợp đồng có điều kiện hay được gọi là giao dịch có điều kiện:

- Hợp đồng có điều kiện được dựa trên các quy tắc liên quan đến các giao dịch có điều kiện được nêu trong Điều 157 của Bộ luật dân sự Nga và liên quan đến các điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ.

- Hợp đồng có điều kiện là một trong các giao dịch được quy định trong pháp luật của Nga, trong đó việc bắt đầu hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên ký kết được áp dụng phụ thuộc vào một sự kiện hoặc hành động của các bên ký hợp đồng, nhưng đôi khi cũng là của người thứ ba.

- Sự kiện hoặc hành động được đề cập trong hợp đồng có điều kiện phải không được biết đối với các bên tham gia hợp đồng.

Cuốn sách xác định điều kiện trong hợp đồng có điều kiện không chỉ là sự kiện mà có thể là hành động của các bên hoặc hành động của bên thứ ba. Nhưng cuốn sách chưa lập luận lý giải vì sao điều kiện được áp dụng trong hợp đồng có điều kiện cần đáp ứng các điều kiện gì.

Bài báo **Conditional contracts and caveatable interests: a mutual*

exclusion? *K-L Liew, Assistant Professor of Law, Bond University, Vol 14 No 1,1995.* Tác giả bài báo có một số nhận định sau:

- Hợp đồng có điều kiện không phải là hiếm trong các giao dịch thương mại. Ví dụ, điều kiện có thể cung cấp rằng sẽ không có một hợp đồng ràng buộc cho đến khi có sự chấp thuận của bên thứ ba. Đây sẽ là điều kiện tiên quyết cho việc hình thành hợp đồng. Ngược lại, một điều kiện có thể cung cấp rằng, mặc dù sẽ có một hợp đồng ràng buộc giữa các bên, việc thực hiện hợp đồng bởi một hoặc cả hai bên ký kết sẽ bị đình chỉ cho đến khi sự kiện có điều kiện được hoàn thành. Điều kiện là điều kiện tiên quyết cho việc thực hiện hợp đồng ràng buộc. Hợp đồng bán đất có điều kiện theo sự chấp thuận của một số cơ quan, tùy thuộc vào ý định trái ngược của các bên, thường thuộc loại sau. Điều này là do điều kiện được bao gồm như là kết quả của các quy định hoặc theo luật, và không bên nào trong hợp đồng có bất kỳ sự kiểm soát nào đối với việc thực hiện của nó. Các điều kiện như vậy có thể có dạng yêu cầu cho phê duyệt phân khu, thỏa thuận của chính phủ hoặc yêu cầu đăng ký.

- Các hợp đồng có điều kiện đòi hỏi phải có sự chấp thuận của cơ quan quy hoạch đối với việc phân lô đất, hoặc sự đồng ý của bộ trưởng hoặc cơ quan cấp phép cho việc chuyển nhượng, là phổ biến. Do đó, điều quan trọng là xác định xem người mua theo hợp đồng mua bán có điều kiện có thể bảo vệ bất kỳ lợi ích nào mà người đó có thể có trong tài sản trước khi đáp ứng điều kiện trước đó hay không. Nó đã được chỉ ra rằng có những nhà chức trách ở New South Wales và Tây Úc ủng hộ đề xuất rằng người mua trong những trường hợp này có một lợi ích đáng chú ý theo các hợp đồng có điều kiện hơn người mua.

Cuốn sách cho thấy nếu một hợp đồng chuyển giao được thể hiện theo

sự đồng ý của chính phủ, hoặc sự đồng ý của bên thứ ba thì cũng được coi là hợp đồng có điều kiện.

Cuốn sách **Contract as promise, a theory of contractual obligation, Charles Fried, Oxford University Press, second edition, 2015*[1]. Cuốn sách đề cập tới hợp đồng có điều kiện được hiểu là hợp đồng gắn liền với lời hứa. Tác giả cuốn sách cho rằng:

- Lời hứa – dưới dạng hợp đồng - về cơ bản, nghĩa là một người phải thực hiện lời hứa với người khác và người-kia phải chấp nhận. Sự chấp nhận có thể được đảm bảo bởi bất kỳ hình thức thông thường nào.

- Trường hợp lời hứa là có điều kiện, thì cho đến khi điều kiện được thực hiện bên A không bị ràng buộc thông qua quy định của pháp luật về nghĩa vụ của một lời hứa. Một đề nghị không được chấp nhận có thể được rút lại bất cứ lúc nào.

Cuốn sách có cách nhìn mới về hợp đồng có điều kiện như là một lời hứa. Vì vậy, thể hiện sự ràng buộc và trách nhiệm của các bên thông qua hợp đồng có điều kiện nên được xem xét. Bởi lúc này hợp đồng có điều kiện không đơn thuần là một hợp đồng thông thường.

Bài báo **Conditional contracts for the sale of land in Canada, Gwilym J.Davies, 2015.* Bài viết đã nghiên cứu chuyên sâu về hợp đồng có điều kiện trong một hợp đồng cụ thể là hợp đồng bán đất. Tác giả đánh giá thông qua những vụ việc, bản án liên quan tới hợp đồng mua bán đất và có

---

[1]https://books.google.com.vn/books?hl=vi&lr=&id=KM8YBwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=%09*Contract+as+promise,+a+theory+of+contractual+obligation,+Charles+Fried,+Oxford+University+Press,+2015.&ots=rA8AtsTOE8&sig=Gzz4SLvSNOIebPEY8cBMi_CC5us&redir_esc=y#v=onepage&q=*Contract%20as%20promise%2C%20a%20theory%20of%20contractual%20obligation%2C%20Charles%20Fried%2C%20Oxford%20University%20Press%2C%202015.&f=false (trang 46-47)

những nhận định sau:

- Hợp đồng có điều kiện là một hợp đồng trong đó lời hứa cuối cùng của một hoặc cả hai bên được thực hiện để phụ thuộc vào sự kiện xảy ra hoặc không xảy ra, hoặc sự tồn tại hoặc không tồn tại của một sự kiện cụ thể hoặc tình trạng nào đó. Điều kiện có thể và có nhiều hình thức.

- "Điều kiện" có thể có nghĩa là một sự kiện hoặc sự kiện mà theo đó một lời hứa sẽ phụ thuộc như thế nào, hoặc những từ trong hợp đồng cung cấp cho sự phụ thuộc đó.

Đa phần các công trình nước ngoài được liệt kê ở trên cho rằng giao dịch được hiểu là hợp đồng và chủ yếu tập trung nghiên cứu về các điều kiện được xác lập trong giao dịch đó. Các công trình đều nhận định điều kiện được các bên xác lập là điều kiện xảy ra trong tương lai gần và việc xác định điều kiện trong hợp đồng được hiểu là thực hiện hợp đồng có điều kiện của các bên. Trong đó, công trình *"Conditions in the Law of Contract"* chỉ rõ các điều kiện được xác lập trong hợp đồng ở nghĩa rộng nhất, trong đó có hợp đồng có điều kiện gồm: điều kiện phát sinh, thực hiện và huỷ bỏ hoặc điều kiện được xác lập trong hợp đồng song phương hoặc trong hợp đồng đơn phương.

1.2. Một số công trình khoa học trong nước

1.2.1. Sách chuyên khảo

* Cuốn sách ***"Pháp luật về hợp đồng",*** TS. Nguyễn Mạnh Bách, NXB Chính trị quốc gia, năm 1995, trang 148-149. Cuốn sách có sự phân tích bình luận các vấn đề liên quan tới hợp đồng, trong đó có hợp đồng dân sự có điều kiện. Tác giả đã có một số nhận định như sau: (i) Có hai loại điều kiện khác nhau: một điều kiện đình chỉ đồng thời với việc thi hành nghĩa vụ và sự tồn tại của nghĩa vụ, đó là điều kiện đình chỉ. (ii) Hiệu lực của điều kiện: Điều

kiện của nghĩa vụ phát sinh hậu quả khác nhau tùy theo đó là điều kiện đình chỉ hoặc điều kiện hủy bỏ. (iii) Điều kiện trong hợp đồng dân sự có các đặc tính: đặc tính biến cố của điều kiện, tính cách hiện hữu của điều kiện.

* Cuốn sách "***Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự Nhật Bản***"/Xaca Vacaxum, Tori Aritdumi; Dịch: Nguyễn Đức Giao, Lưu Tiến Dũng; Hoàng Thế Liên hiệu đính, 1995. Tác giả đã bình luận sâu sắc về những quy định của Bộ luật dân sự Nhật Bản liên quan tới giao dịch có điều kiện. Nội dung cuốn sách cũng chỉ ra rằng đối với Nhật Bản, giao dịch có điều kiện là một giao dịch pháp lý phụ thuộc vào một sự kiện nhất định. Điều kiện là một sự kiện xảy ra hay không xảy ra.

*Cuốn sách ***Luật thừa kế Việt Nam – bản án và bình luận bản án*** của PGS.TS. Đỗ Văn Đại, NXB chính trị quốc gia, năm 2009. Cuốn sách tuyển chọn những bản án đã được công bố, đối chiếu với các văn bản pháp luật hiện hành, chủ yếu trong BLDS và pháp lệnh thừa kế. Qua đó tác giả đưa ra đánh giá về sự phát triển pháp luật về thừa kế của Việt Nam, từ cơ sở lý luận và thực tiễn, tác giả đề xuất những vấn đề cần hoàn thiện cho pháp luật. Thông qua việc phân tích quyết định này, tác giả đã có một số nhận định như sau:

(i) Chế định giao dịch dân sự có điều kiện không thể được áp dụng đối với di chúc có điều kiện. Bởi lẽ quy định của BLDS xác định điều kiện là "do các bên có thoả thuận" nhưng di chúc không có "các bên thoả thuận" mà chỉ là ý chí đơn phương của người để lại di sản. Tuy nhiên BLDS cũng có "bóng dáng" của di chúc có điều kiện thông quan Điểm c, khoản 1, Điều 653 BLDS 2005: Di chúc phải ghi rõ…. Xác định rõ các điều kiện để cá nhân, cơ quan, tổ chức được hưởng di sản". Với quy định như vậy thì chúng ta có thể suy luận các nhà lập pháp "ngầm" chấp nhận di chúc có điều kiện.

(ii) Điều kiện trong di chúc có điều kiện là buộc người thụ hưởng di sản phải làm một công việc gì đó. Tuy nhiên, trong trường hợp vi phạm điều kiện trong di chúc có điều kiện thì chế tài áp dụng không được đáp ứng rõ ràng. Theo quan điểm của tác giả thì nên phân biệt điều kiện thành hai loại: nếu điều kiện nhằm bảo vệ một chủ thể cụ thể thì khi điều kiện bị vi phạm, di sản sẽ thuộc về người được bảo vệ. Còn nếu điều kiện không nhằm bảo vệ một chủ thể nào thì chia di sản trong di chúc theo các quy định của thừa kế theo pháp luật.

* Sách chuyên khảo của tác giả Đỗ Văn Đại, ***Luật hợp đồng Việt Nam - Bản án và bình luận bản án***, NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội, năm 2010. Đây là công trình nghiên cứu có hệ thống các bản án có liên quan tới hợp đồng dân sự có điều kiện. Trong đó, tác giả phân tích, đánh giá và đưa ra quan điểm cá nhân về một số vụ việc liên quan tới hợp đồng dân sự có điều kiện. Trên cơ sở phân tích, đánh giá đó, tác giả đưa ra quan điểm cá nhân về các vấn đề lý luận và thực tiễn có liên quan.

Trong cuốn sách này, tác giả đi sâu phân tích một số bản án có liên quan đến hợp đồng dân sự có điều kiện, cụ thể như sau:

+ Về Hợp đồng có điều kiện phát sinh:

(i) Tác giả nghiên cứu 03 bản án số 29,30,31,32 và bình luận các Quyết định số 403/2011/DS-GĐT ngày 25/5/2011 của Toà dân sự Toà án nhân dân tối cao; Quyết định số 192/2006/DS-GĐT ngày 18/8/2006 của Toà dân sự Toà án nhân dân tối cao; Quyết định số 26/2007/DS-GĐT ngày 12/7/2001 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao; Quyết định số 03/2014/DS-GĐT ngày 9/1/2014 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao. Thông qua việc phân tích 03 bản án trên, tác giả đã đưa ra một số nhận định liên quan tới "điều kiện" trong giao dịch dân sự có điều kiện, cụ thể:

- Thuật ngữ "điều kiện" tương đối trừu tượng và có nghĩa tương đối khác nhau tuỳ theo hoàn cảnh.
- Điều kiện phải là một yếu tố nào đó trong tương lai và nếu xảy ra thì hợp đồng được hình thành và nếu không xảy ra thì hợp đồng không được hình thành.
- Theo BLDS, điều kiện làm phát sinh giao dịch do các bên "thoả thuận" nhưng BLDS không có quy định về cách thức thể hiện thoả thuận này. Dựa trên nguyên tắc tự do thoả thuận, điều kiện có thể được hình thành dưới bất kỳ hình thức nào và có thể là một thoả thuận minh thị hay ngầm định.

(ii) Ngoài ra, tác giả còn chỉ ra sự tác động của các quy định khác liên quan tới điều kiện phát sinh, cụ thể:

- Cần xác định tác động của các quy định liên quan tới điều kiện phát sinh trong giao dịch dân sự có điều kiện với thời hiệu. Ở đây, thời hiệu được tính từ thời điểm hợp đồng có điều kiện phát sinh.
- Trong giai đoạn điều kiện chưa xảy ra mà một trong các bên chết thì phải xử lý: nếu hợp đồng gắn với nhân thân của người đã xác lập thì hợp đồng có điều kiện phát sinh, chấm dứt và trong trường hợp ngược lại thì hợp đồng có điều kiện phát sinh được duy trì đối với những người thừa kế của người đã chết.
- Thời gian từ thời điểm xác lập hợp đồng có điều kiện đến thời điểm điều kiện xảy ra dài hay ngắn tuỳ vào trường hợp. Cụ thể, Hợp đồng có điều kiện phát sinh và hợp đồng có điều kiện đã phát sinh là hai giao dịch khác nhau. Vì vậy, xác định theo nguyên tắc chung là pháp luật điều chỉnh giao dịch là pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xác lập giao dịch.

+ Về hợp đồng có điều kiện thực hiện

Tác giả nghiên cứu 02 bản án: Bản án số 06/2015/KDTM-ST ngày 22/1/2015 của TAND Quận 5. TP. Hồ Chí Minh và Bản án số 294/2012/DSST ngày 25/9/2012 của TAND TP.HCM. Thông qua việc phân tích 02 bản án trên, tác giả đã đưa ra một số nhận định:

- BLDS có quy định nghĩa vụ (trong đó có nghĩa vụ hợp đồng) có điều kiện thực hiện nhưng không cho biết điều kiện thực hiện hợp đồng là gì?
- Khi điều kiện thực hiện chưa xảy ra, hợp đồng có giá trị pháp lý và ràng buộc các bên như hợp đồng thông thường nhưng bên phải thực hiện không phải (chưa phải) thực hiện. Do đó, chưa thể làm phát sinh hệ quả của việc vi phạm thực hiện hợp đồng.
- Mối tương quan giữa thời hạn và điều kiện. Trong trường hợp hết thời hạn mà điều kiện chưa xảy ra thì có liên quan ảnh hưởng gì tới hợp đồng. Tác giả cho rằng, khi điều kiện chưa xảy ra thì chỉ vấn đề thực hiện bị ảnh hưởng, sự tồn tại hay hiệu lực của nghĩa vụ trong hợp đồng không bị tác động. Tuy nhiên, tác giả cũng chỉ rõ hướng giải quyết trên cần xem xét lại.

+ Về hợp đồng có điều kiện huỷ bỏ

Tác giả nghiên cứu 02 bản án: Bản án số 42/2010/DS-ST ngày 15/6/2010 của TAND huyện Châu Thành, tỉnh Long An và Bản án số 122/2007/DS-ST ngày 11/9/2007 của TAND thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang. Qua việc phân tích 02 bản án trên, tác giả đã đưa ra một vài nhận định:

- Giao dịch dân sự có điều kiện huỷ bỏ thì khi điều kiện này xảy ra thì giao dịch đang tồn tại hợp pháp coi như không còn tồn tại nữa do bị triệt tiêu.

Do đó, hợp đồng có điều kiện huỷ bỏ nên áp dụng cơ chế của hợp đồng bị huỷ bỏ. Trên thực tế, việc xác định bản chất của điều kiện lại không đơn giản.

+ Yêu cầu đối với điều kiện trong hợp đồng

Tác giả nghiên cứu 02 bản án số 201 và 211 thông qua Quyết định số 12/2016/DS-GĐT ngày 22/1/2016 của TAND cấp cap tại TP.HCM và Quyết định số 45/2016/DS-GĐT ngày 31/8/2016 của TAND cấp cao tại Đà Nẵng. Tác giả xác định điều kiện được thoả thuận trong hợp đồng có điều kiện phải đáp ứng những yêu cầu sau: không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm. Trường hợp không đáp ứng được các điều kiện này thì hệ quả của hợp đồng có điều kiện bị vô hiệu.

*Cuốn giáo trình ***"Luật hợp đồng"*** của PGS.TS. Ngô Huy Cương, năm 2013 bày tỏ quan điểm sử dụng thuật ngữ "giao dịch có điều kiện" không nên dùng thuật ngữ "giao dịch dân sự có điều kiện" trong BLDS.

*Cuốn sách ***"Bình luận khoa học Bộ luật dân sự",*** TS. Nguyễn Minh Tuấn chủ biên, NXB Tư pháp, năm 2016. Nhận xét chung về giao dịch dân sự có điều kiện trong BLDS năm 2015 chỉ đề cập tới sự kiện là điều kiện mang tính dự liệu khả năng có thể xảy ra nhưng không chắc chắn xảy ra trong tương lai. Do đó, sự kiện được coi là có điều kiện phải xảy ra một cách khách quan. Nhưng cuốn sách mới chỉ đánh giá một cách chung chung điều luật liên quan tới giao dịch dân sự có điều kiện mà chưa đi sâu phân tích, đánh giá nội dung nào chưa hợp lý của quy định pháp luật.

*Cuốn sách "***Bình luận khoa học Bộ luật dân sự 2015",*** PGS.TS. Nguyễn Văn Cừ và PGS.TS.Trần Thị Huệ (đồng chủ biên), NXB Công an nhân dân, năm 2017. Với việc bình luận quy định giao dịch dân sự có điều kiện trong BLDS năm 2015, các tác giả chủ yếu tập trung phân tích việc xác định điều kiện được áp dụng trong giao dịch dân sự có điều kiện. Sự kiện mà

các bên tham gia giao dịch dân sự được thoả thuận là những hiện tượng, sự vật, sự việc phát sinh trong đời sống xã hội thì khi sự kiện đó xảy ra là điều kiện để xác lập hoặc chấm dứt giao dịch dân sự. Các tác giả cho rằng những sự kiện mà các bên thoả thuận làm điều kiện của giao dịch có thể dự liệu các hiện tượng tự nhiên, có thể dựa vào sự kiện nhất định do hành vi của con người. Sự kiện này phải được đặt trong mối liên hệ về thời gian và không gian nhất định. Các tác giả đánh giá những quy định về giao dịch dân sự có điều kiện trong BLDS năm 2015 là quy định khách quan và phù hợp với các quan hệ giao dịch trong xã hội hiện đại.

1.2.2. Bài báo khoa học

* Bài viết của tác giả Phạm Công Lạc về "***Góp ý dự thảo Bộ luật dân sự về giao dịch dân sự có điều kiện",*** Tạp chí Luật học, số 02/1995, trang 52-53. Trong bài viết này, tác giả làm rõ hai vấn đề. Vấn đề thứ nhất là liên quan tới xác định:

(i) Khái niệm giao dịch dân sự có điều kiện đã loại bỏ giao dịch với tư cách là hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện;

(ii) Xác định lại giao dịch dân sự có điều kiện là: "trong trường hợp có chỉ ra điều kiện làm phát sinh, thay đổi hay chấm dứt giao dịch dân sự thì khi điều kiện xảy ra giao dịch phát sinh, thay đổi hay chấm dứt";

(iii) Xác định giao dịch dân sự có điều kiện làm phát sinh, thay đổi hay chấm dứt nghĩa vụ - nghĩa vụ có điều kiện. Vì vậy, quy định về thực hiện nghĩa vụ có điều kiện cũng phải quy định cho phù hợp với các loại giao dịch đó.

(iv) Cần quy định thêm về hiệu lực của giao dịch dân sự có điều kiện và hành vi của người được hưởng lợi khi có điều kiện xảy ra.

(v) Giao dịch dân sự nói chung và giao dịch dân sự có điều kiện nói riêng cần được quy định chi tiết hơn và phải được thể hiện ở các phần riêng của BLDS.

Tuy nhiên, đối với giao dịch dân sự có điều kiện được các nhà nghiên cứu tập trung nghiên cứu dưới hình thức hợp đồng dân sự có điều kiện và di chúc có điều kiện. Vấn đề thứ hai là đề cập tới di chúc có điều kiện với tư cách là hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện. Quyền của người lập di chúc bao hàm cả quyền ra điều kiện cho những người thừa kế hoặc quy định điều kiện để được hưởng di sản thừa kế. Cũng như họ có thể quy định về mục đích buộc người thừa kế sử dụng di sản của họ. Tuy nhiên, quy định của pháp luật Việt Nam chưa quy định quyền này cho người lập di sản.

*Bài viết của tác giả Phạm Công Lạc về "***Về điều kiện trong các hợp đồng có điều kiện"***, Tạo chí Luật học, số 01/1995, trang 29-32. Trong bài viét này, tác giả đã đưa ra một số quan điểm liên quan tới khái niệm hợp đồng có điều kiện, phân loại điều kiện và cách xác định điều kiện trong hợp đồng dân sự. Cụ thể tác giả cho rằng:

(i) Khái niệm về hợp đồng có điều kiện: Hợp đồng có điều kiện là những hợp đồng trong đó các bên thoả thuận về một hoặc nhiều sự kiện là điều kiện mà khi sự kiện đó xảy ra hoặc không xảy ra thì hợp đồng được coi là phát sinh hay chấm dứt hiệu lực.

(ii) Phân loại điều kiện: Hợp đồng với các sự kiện là điều kiện phát sinh là hợp đồng đã được giao kết (đã được hình thành) nhưng còn "chờ" điều kiện mới làm phát sinh hiệu lực, mới làm phát sinh hậu quả pháp lý. Hợp đồng với sự kiện là điều kiện chấm dứt là hợp đồng đã được giao kết, có hiệu lực, đã bắt đầu thực hiện ngay sau khi giao kết nhưng khi có các sự kiện là điều kiện xảy ra (hoặc không xảy ra) thì các bên đình chỉ thực hiện.

(iii) Xác định điều kiện: Sự kiện được coi là điều kiện trong các hợp đồng có điều kiện là các sự kiện xảy ra sau khi hợp đồng đã được giao kết.

* Bài viết của tác giả Phùng Trung Tập về "***Pháp luật về thừa kế Việt Nam hiện đại – một số vấn đề cần được bàn luận"***, Tạp chí nhà nước và pháp luật, số 07/2008, trang 26-32. Trong bài viết này, tác giả có đưa ra quan điểm về di chúc có điều kiện, di chúc chung của vợ chồng và thừa kế thế vị. Trong đó, nội dung liên quan tới di chúc có điều kiện, tác giả khẳng định cần bổ sung việc quy định về di chúc có điều kiện và hiệu lực của di chúc có điều kiện vào pháp luật về thừa kế của nước ta. Bài báo đã có một số nhận định:

(i) Theo pháp luật thừa kế của nước ta, không có bất kỳ một quy định nào về di chúc có điều kiện.

(ii) Các nhà lập pháp nên quy định hiệu lực của di chúc có điều kiện, nhằm khắc phục những khiếm khuyết của pháp luật thừa kế hiện nay ở nước ta.

(iii) Di chúc có điều kiện được thể hiện ở những yếu tố sau: Chủ thể lập di chúc: Việc đặt các điều kiện của người lập di chúc được hiểu là quyền tự định đoạt ý chí của người lập di chúc, tương tự như quyền định đoạt khác, không thể không được pháp luật thừa nhận.

* Bài viết của tác giả Nguyễn Như Bích về "***Bàn về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở có điều kiện***"[2]. Hợp đồng có điều kiện là một loại hợp đồng dân sự chủ yếu, có đặc điểm riêng nên việc áp dụng quy định của pháp luật để giải quyết tranh chấp hợp đồng có điều kiện trong một số trường hợp khác với việc giải quyết tranh chấp các loại hợp đồng dân sự. Tác giả đã có một số ý kiến đề xuất: Hợp đồng có điều kiện không được công

[2] https://luatbinhtan.com/ban-ve-giai-quyet-tranh-chap-hop-dong-mua-ban-nha-o-co-dieu-kien.html

chứng chứng nhận hoặc UBND có thẩm quyền chứng thực và có mục đích và nội dung trái pháp luật và trái đạo đức xã hội thì không thể kết luận hợp đồng vô hiệu. Xác định sự kiện là điều kiện của hợp đồng:

(+) Không được thực hiện làm cho hợp đồng không thể phát sinh hiệu lực và phải xác định bên cố tình không thực hiện sự kiện là điều kiện của hợp đồng là bên có lỗi đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng.

(+) Đã được thực hiện thì đương nhiên hợp đồng phát sinh hiệu lực và phải xác định bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã thoả thuận là bên có lỗi đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng.

* Bài viết của tác giả Nguyễn Như Bích về "***Bàn về hiệu lực của hợp đồng có điều kiện".*** Tạp chí Toà án nhân dân, số 19/2011, trang 12-20. Trong bài viết này, tác giả đưa ra quan điểm cá nhân về việc xác định hiệu lực của hợp đồng có điều kiện nói chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện. Cụ thể tác giả cho rằng:

(i) Để xác định hiệu lực của hợp đồng có điều kiện, ngoài đáp ứng đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng còn phải căn cứ vào tính hợp pháp của sự kiện là điều kiện của hợp đồng.

(ii) Xác định tính hợp pháp của sự kiện: Nếu sự kiện là điều kiện của hợp đồng là sự kiện trái pháp luật thì trong mọi trường hợp, kể cả trường hợp hợp đồng đã thỏa mãn đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng thì hợp đồng vẫn bị vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết; Nếu sự kiện là điều kiện của hợp đồng là sự kiện hợp pháp thì cần phải căn cứ vào việc hợp đồng có hay không thỏa mãn đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng để xác định hợp đồng có hiệu lực hay bị vô hiệu.

(iii) Hợp đồng có điều kiện là một loại hợp đồng có các đặc điểm sau đây: Chỉ khi phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt sự kiện là điều kiện của hợp

đồng thì hợp đồng mới được thực hiện (mới có hiệu lực); Để xác định hiệu lực của hợp đồng vừa phải căn cứ vào hiệu lực của hợp đồng vừa phải căn cứ vào tính hợp pháp của sự kiện là điều kiện của hợp đồng.

(iv) Không phải trong mọi trường hợp việc xác định hiệu lực của hợp đồng có điều kiện đều tại thời điểm giao kết hợp đồng (như đối với các hợp đồng khác) mà trong một số trường hợp, nếu xác định hiệu lực của hợp đồng có điều kiện tại thời điểm giao kết hợp đồng lại là trái với quy định của BLDS. Đó chính là các trường hợp, tuy tại thời điểm giao kết hợp đồng có điều kiện các bên có vi phạm về nội dung hoặc hình thức của hợp đồng nhưng sự kiện là điều kiện của hợp đồng là sự kiện hợp pháp và khi xảy ra sự kiện là điều kiện của hợp đồng thì hợp đồng không còn vi phạm điều kiện về mặt nội dung và hình thức của hợp đồng nữa.

(v) Trong trường hợp này, không thể xác định hợp đồng bị vô hiệu ngay từ khi giao kết, bởi vì, theo quy định của BLDS, khi xảy ra sự kiện là điều kiện của hợp đồng thì hợp đồng mới phát sinh hiệu lực và các bên mới được thực hiện hợp đồng mà tại thời điểm này thì hợp đồng đã hợp pháp.

* Bài viết của tác giả Phạm Văn Tuyết về "***Những vướng mắc của Bộ luật dân sự về giao dịch, hợp đồng và nghĩa vụ có điều kiện***", Tạp chí dân chủ và pháp luật, số tháng 10 (235), trang 20, năm 2011. Thứ nhất, tác giả xác định GIAO DỊCH có điều kiện luôn đi kèm với một sự kiện. Sự kiện được hiểu có thể là sự kiện khách quan. Tính khách quan của sự kiện này được thể hiện ở chỗ nó chưa xảy ra trước khi giao dịch được giao kết, đồng thời việc sự kiện đó có xảy ra hay không xảy ra không phải do hành vi cố ý tác động của một bên trong giao dịch hoặc của bên thứ ba. Thứ hai, tác giả đưa ra cách xác định hợp đồng có điều kiện là hợp đồng mà trong đó, các bên đã thoả thuận

về một sự kiện nhất định để khi sự kiện đó xảy ra là điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ hợp đồng.

1.2.3. Luận án, luận văn

* Luận văn Thạc sĩ của Trần Thị Thu Quỳnh về "***Hợp đồng dân sự có điều kiện"***, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, năm 2011. Luận văn đã hệ thống hoá được những quy định của pháp luật hiện hành về hợp đồng dân sự có điều kiện. Cũng qua phân tích hợp đồng dân sự có điều kiện đặt trong sự so sánh với luật của một số nước quy định về vấn đề này để đánh giá hiệu quả điều chỉnh của pháp luật Việt Nam về hợp đồng dân sự có điều kiện. Luận văn đã đưa ra một số nội dung:

(i) Hợp đồng dân sự có điều kiện cũng là dạng thể hiện ý chí của các bên khi xác lập nó, nhằm phát sinh, thay đổi, chấm dứt một hợp đồng dân sự với mục đích duy trì, thúc đẩy giao dịch ở trạng thái ổn định trong tương lai gần, trong khuôn khổ do pháp luật quy định (trang 18-19).

(ii) Hợp đồng dân sự có điều kiện là hợp đồng mà việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên phụ thuộc vào một sự kiện khách quan nhất định do các bên thoả thuận không trái pháp luật, trái đạo đức xã hội và là những sự kiện phổ biến, biện chứng không mang tính chất hoang đường được xác định trong một thời hạn, một không gian nhất định và trong một phạm vi cụ thể và lấy đó làm điều kiện để xác định việc phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên khi sự kiện do các bên thoả thuận phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt.

* Luận văn thạc sĩ luật học của Xaysavhan Pengboubpha về ***"Thừa kế theo di chúc trong Bộ luật dân sự nước CHDCND Lào",*** Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, năm 2012. Luận văn tập trung nghiên cứu những vấn đề lý luận về thừa kế theo di chúc của pháp luật dân sự Lào. Đối chiếu so

sánh những quy định về thừa kế theo di chúc trong pháp luật dân sự của Lào và Bộ luật dân sự của Việt Nam. Luận văn đã đưa ra một số nội dung sau:

(i) Khái niệm di chúc: Luận văn khẳng định một nguyên tắc quan trọng của Luật La Mã và thừa kế là Semel heres, semper heres – người được chỉ định là người thừa kế sẽ vĩnh viễn là người thừa kế. Điều này có nghĩa là pháp luật chỉ công nhận di chúc có điều kiện phát sinh, không công nhận di chúc có điều kiện đình chỉ. (trang 5).

(ii) Khái niệm thừa kế theo di chúc: Lập di chúc là cách tốt nhất để người đó thể hiện ý chí của chính họ trong việc định đoạt khối tài sản của chính mình, mà đôi lúc nó không chỉ đơn thuần mang giá trị về kinh tế…. Vì vậy, việc tự do thể hiện ý chí trong di chúc có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Tất nhiên, vẫn là tự do trong khuôn khổ của pháp luật (trang 12).

* Luận án tiến sĩ của Hoàng Thị Loan: "***Điều kiện có hiệu lực của di chúc theo quy định pháp luật dân sự Việt Nam"***, Trường Đại học Luật Hà Nội, năm 2019. Tác giả nhận định rõ pháp luật Việt Nam không có quy định cụ thể về di chúc có điều kiện nhưng nội dung này giống tương tự phần về hợp đồng tặng cho có điều kiện. Tuy nhiên, vấn đề điều kiện trong hợp đồng cũng chỉ là ghi nhận chứ chưa thực sự rõ ràng với quy định này. Cho nên trong nhiều trường hợp khó giải thích, khó đưa ra hướng giải quyết triệt để thuyết phục. Theo tác giả thì nên sử dụng một quy định để loại trừ những trường hợp di chúc có đặt điều kiện mà điều kiện lại dẫn tới nhiều mâu thuẫn hoặc ảnh hưởng tới lợi ích của người thừa kế hoặc của các chủ thể có liên quan. Cụ thể, quy định có thể tương tự như hạn chế phân chia di sản được ghi nhận trong BLDS hoặc ghi nhận một số điều khoản độc lập về loại di chúc này như sau:

- Người lập di chúc có quyền đặt điều kiện trong di chúc nhưng không được vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội.

- Trường hợp người hưởng di sản thừa kế trong di chúc đã nhận di sản nhưng vi phạm nghĩa vụ phát sinh theo điều kiện trong di chúc, người này phải hoàn trả lại di sản cho người thừa kế khác sau khi trừ chi phí làm gia tăng giá trị di sản, chi phí hợp lý đã bỏ ra để thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ điều kiện có trong di chúc.

- Trường hợp người hưởng di sản thừa kế trong di chúc chưa nhận di sản nhưng vi phạm nghĩa vụ phát sinh theo điều kiện trong di chúc, người này được quyền yêu cầu người thừa kế khác thanh toán chi phí hợp lý đã bỏ ra để thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ điều kiện trong di chúc.

- Trường hợp người hưởng di sản thừa kế trong di chúc chết trước khi hoàn thành điều kiện, phần nội dung di chúc có điều kiện sẽ không phát sinh hiệu lực pháp luật, phần chi phí người này đã bỏ ra để thực hiện điều kiện (nếu có) được hoàn trả từ di sản thừa kế và trở thành di sản thừa kế của chính người này.

2. Đánh giá tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án và hướng triển khai nghiên cứu đề tài luận án

Dựa trên tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án, NCS rút ra một số nhận định và đánh giá sau đây:

2.1. Những kết quả đạt được về mặt lý luận và thực tiễn liên quan đến đề tài luận án

(i) Về phương diện lý luận:

Cơ sở cho việc ghi nhận GDDS có điều kiện: một số công trình nghiên cứu có đề cập tới các học thuyết được áp dụng cho GDDS nói chung như học

thuyết tự do ý chí. Tuy nhiên, chưa có công trình nào đề cập một cách toàn diện các học thuyết cụ thể áp dụng cho GDDS có điều kiện.

Thứ nhất, khái niệm giao dịch dân sự có điều kiện: Hầu như các công trình được nêu ở trên đều chưa đề cập chính thức vào nội dung này. Chỉ có tác giả Phạm Công Lạc[3] đã xác định mối quan hệ giữa khái niệm giao dịch dân sự và khái niệm giao dịch dân sự có điều kiện là không có sự phù hợp. Vì trong khái niệm giao dịch dân sự có điều kiện đã loại bỏ giao dịch với tư cách là hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện. Và tác giả Phạm Công Lạc đã xác định lại giao dịch dân sự có điều kiện là: "Trong trường hợp có chỉ ra điều kiện làm phát sinh, thay đổi hay chấm dứt giao dịch dân sự thì khi điều kiện xảy ra giao dịch phát sinh, thay đổi hay chấm dứt". Ngoài ra cũng có quan điểm xét giao dịch có điều kiện được xác định theo cách khác nhưng theo nghĩa giao dịch là chỉ hợp đồng có điều kiện. Đó là được xác lập trên cơ sở sự thỏa thuận nhằm ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên vào một sự kiện hoặc tình huống có thể hoặc không thể xảy ra[4].

Thứ hai, đặc điểm của GDDS có điều kiện: các công trình nghiên cứu xác định giao dịch có điều kiện mang những đặc điểm chung của giao dịch nói chung: Cụ thể như sau:

(i) Thể hiện ý chí của các bên tham gia giao dịch;

(ii) Nội dung của giao dịch không được trái pháp luật và đạo đức xã hội,

(iii) Các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

---

[3] Bài báo "Góp ý dự thảo Bộ luật dân sự về giao dịch dân sự có điều kiện", Phạm Công Lạc, Tạp chí Luật học, số 02/1995, trang 52-53.
[4] Cuốn sách "Soviet civil law", O.N.Sadikov, 1988.

Tuy nhiên, chưa có công trình nghiên cứu nào đi sâu làm rõ những đặc điểm đặc trưng của giao dịch dân sự có điều kiện so với giao dịch dân sự chung.

Thứ ba, các yêu cầu đối với điều kiện trong giao dịch có điều kiện: chưa có trình nghiên cứu nào đi sâu làm rõ những yêu cầu để xác định điều kiện trong giao dịch có điều kiện. Như xác định điều kiện cần đáp ứng những yêu cầu gì, xác định điều kiện phát sinh, điều kiện huỷ bỏ. Đó là, điều kiện do các bên thoả thuận trong giao dịch dân sự có điều kiện được coi là quyền và nghĩa vụ của các bên và là căn cứ để xác định giao dịch dân sự có điều kiện có hiệu lực. Điều này đã được thừa nhận gián tiếp trong cuốn sách Luật La Mã cho rằng điều kiện là một thành phần ngẫu nhiên của hợp đồng. Điều kiện là một thoả thuận trong hợp đồng mà theo đó hậu quả pháp lý của hợp đồng sẽ phụ thuộc vào sự xuất hiện hay không xuất hiện sự kiện trong tương lai và không rõ sự kiện đó có hay không (trong trường hợp này không được hiểu là "điều kiện" như là điều kiện hiệu lực của hợp đồng)[5]. Hay tác giả Như Quỳnh[6] xác định điều kiện trong hợp đồng dân sự có điều kiện là sự kiện và sự kiện phát sinh trong đời sống xã hội được các bên thoả thuận. Vì vậy cần xác định sự kiện này là khách quan và thuộc về tương lai. Tuy nhiên, theo đánh giá của NCS thì quan điểm này chỉ phù hợp với hợp đồng dân sự có điều kiện mà chưa đủ xác định giao dịch dân sự có điều kiện. Như tác giả Nguyễn Mạnh Bách[7] chỉ ra điều kiện là một thể thức của nghĩa vụ. Điều kiện phát sinh hiệu lực của hợp đồng hay giao dịch dân sự có điều kiện không phụ thuộc vào điều kiện được xác lập trong hợp đồng hay giao dịch dân sự có điều kiện.

---

[5] Cuốn sách "Luật La Mã", Khoa Luật, Đại học Tổng hợp, Đại học quốc gia, năm 1994

[6]Trần Thị Thu Quỳnh, Luận văn thạc sỹ: Hợp đồng dân sự có điều kiện, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội,năm 2011.

[7]TS.Nguyễn Mạnh Bách, cuốn sách: "pháp luật về hợp đồng", NXB Chính trị quốc gia, năm 1995 trang 148-149.

Điều kiện do các bên thoả thuận có liên quan tới điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự có điều kiện. Đồng quan điểm với tác giả Nguyễn Mạnh Bách, tác giả Nguyễn Như Bích cho rằng một giao dịch dân sự có điều kiện phát sinh hiệu lực khi đáp ứng 2 điều kiện: đáp ứng đủ các điều kiện phát sinh hiệu lực của giao dịch dân sự và đáp ứng các điều kiện của điều kiện được các bên thoả thuận trong giao dịch dân sự đó. Cụ thể tác giả Nguyễn Như Bích viết trong "Bàn về hiệu lực của hợp đồng có điều kiện" như sau: Đối với hợp đồng có điều kiện mà các bên đã có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hiệu lực của hợp đồng (thỏa thuận về một sự kiện mà khi sự kiện đó xảy ra các bên mới được thực hiện hợp đồng) thì việc hợp đồng có hay không phát sinh hiệu lực, các bên có hay không được thực hiện hợp đồng, phụ thuộc vào việc có hay không xảy ra sự kiện do các bên đã thỏa thuận (sau đây gọi là sự kiện là điều kiện của hợp đồng). Do đó, để xác định hiệu lực của hợp đồng có điều kiện, ngoài đáp ứng đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng còn phải căn cứ vào tính hợp pháp của sự kiện là điều kiện của hợp đồng. Trên cơ sở kế thừa, NCS tiếp tục đi sâu phân tích cụ thể, chi tiết những yêu cầu mà điều kiện được xác lập trong giao dịch có điều kiện phải đáp ứng nhằm đảm bảo tính hiệu lực pháp lý của giao dịch có điều kiện.

Thứ tư, phân loại giao dịch dân sự có điều kiện. Tác giả Phạm Công Lạc xác định tồn tại ba loại giao dịch dân sự có điều kiện: giao dịch dân sự có điều kiện phát sinh, giao dịch dân sự có điều kiện thay đổi, giao dịch dân sự có điều kiện chấm dứt[8]. Tác giả Nguyễn Mạnh Bách chỉ ra có hai loại điều kiện khác nhau: một điều kiện đình chỉ đồng thời sự thi hành nghĩa vụ và sự tồn tại của nghĩa vụ, đó là điều kiện đình chỉ. Ví dụ: A sẽ mua con ngựa của B nếu nó thắng một cuộc đua nào đó. Một điều kiện khác lại hủy bỏ nghĩa vụ đã

[8] Phạm Công Lạc về "Góp ý dự thảo Bộ luật dân sự về giao dịch dân sự có điều kiện", Tạp chí Luật học, số 02/1995, trang 52-53.

được hình thành, đó là điều kiện hủy bỏ. Ví dụ: A mua con ngựa của B, nhưng việc mua bán sẽ bị hủy bỏ nếu nó không thắng một cuộc đua nào[9]. Đối với hợp đồng có điều kiện, tác giả Đỗ Văn Đại xác định rõ điều kiện áp dụng trong hợp đồng dân sự có điều kiện gồm điều kiện phát sinh, điều kiện thực hiện và điều kiện huỷ bỏ[10] phân tích thông qua các bản án của Toà án, cụ thể như sau: (i) Theo BLDS, điều kiện làm phát sinh giao dịch do các bên "thoả thuận" nhưng BLDS không có quy định về cách thức thể hiện thoả thuận này. Dựa trên nguyên tắc tự do thoả thuận, điều kiện có thể được hình thành dưới bất kỳ hình thức nào và có thể là một thoả thuận minh thị hay ngầm định. (ii) Khi điều kiện thực hiện chưa xảy ra, hợp đồng có giá trị pháp lý và ràng buộc các bên như hợp đồng thông thường nhưng bên phải thực hiện không phải (chưa phải) thực hiện. Do đó, chưa thể làm phát sinh hệ quả của việc vi phạm thực hiện hợp đồng. (iii) Giao dịch dân sự có điều kiện huỷ bỏ thì khi điều kiện này xảy ra thì giao dịch đang tồn tại hợp pháp coi như không còn tồn tại nữa do bị triệt tiêu. Do đó, hợp đồng bị huỷ bỏ nên áp dụng cơ chế của hợp đồng bị huỷ bỏ. Trên thực tế, việc xác định bản chất của các điều kiện lại không đơn giản.

Thứ năm, hiệu lực của giao dịch dân sự có điều kiện. Nội dung này hiện nay chưa có công trình nghiên cứu nào đề cập tới. Thông qua hợp đồng có điều kiện, một số công trình nghiên cứu có đề cập tới hiệu lực của hợp đồng có điều kiện. Đó là, đối với hợp đồng có điều kiện mà các bên đã có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hiệu lực của hợp đồng (thỏa thuận về một sự kiện mà khi sự kiện đó xảy ra các bên mới được thực hiện hợp đồng) thì việc hợp đồng có hay không phát sinh hiệu lực, các bên có hay không được thực

---

[9] Cuốn sách "Pháp luật về hợp đồng", TS.Nguyễn Mạnh Bách, NXB Chính trị quốc gia, năm 1995, trang 148-149.

[10] Sách chuyên khảo của tác giả Đỗ Văn Đại, Luật hợp đồng Việt Nam - Bản án và bình luận bản án, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội, năm 2010.

hiện hợp đồng, phụ thuộc vào việc có hay không xảy ra sự kiện do các bên đã thỏa thuận (sau đây gọi là sự kiện là điều kiện của hợp đồng). Do đó, để xác định hiệu lực của hợp đồng có điều kiện, ngoài đáp ứng đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng còn phải căn cứ vào tính hợp pháp của sự kiện là điều kiện của hợp đồng. Không phải trong mọi trường hợp việc xác định hiệu lực của hợp đồng có điều kiện đều tại thời điểm giao kết hợp đồng (như đối với các hợp đồng khác) mà trong một số trường hợp, nếu xác định hiệu lực của hợp đồng có điều kiện tại thời điểm giao kết hợp đồng lại là trái với quy định của BLDS. Đó chính là các trường hợp, tuy tại thời điểm giao kết hợp đồng có điều kiện các bên có vi phạm về nội dung hoặc hình thức của hợp đồng nhưng sự kiện là điều kiện của hợp đồng là sự kiện hợp pháp và khi xảy ra sự kiện là điều kiện của hợp đồng thì hợp đồng không còn vi phạm điều kiện về mặt nội dung và hình thức của hợp đồng nữa.

(ii) Về phương diện thực tiễn:

Quy định chung về giao dịch dân sự có điều kiện: Một số công trình nghiên cứu đề cập tới hợp đồng có điều kiện, di chúc có điều kiện thông qua phân tích, đánh giá các bản án hoặc đánh giá các quy định cụ thể liên quan tới hiệu lực của giao dịch có điều kiện. Một số công trình chỉ ra sự bất cập, hạn chế quy định về giao dịch có điều kiện như: quy định về xác định điều kiện trong giao dịch dân sự có điều kiện còn tản mát, rời rạc; quy định liên quan tới điều kiện trong giao dịch dân sự có điều kiện cần cụ thể hoá hơn chứ không xác định dựa vào các điều kiện phát sinh hiệu lực của giao dịch dân sự. Tuy nhiên, hiện nay, chưa có công trình nghiên cứu nào đi sâu đánh giá thực tiễn áp dụng các quy định chung về giao dịch dân sự có điều kiện gặp những bất cập và khó khăn nào.

Quy định về hợp đồng có điều kiện: Tác giả Đỗ Văn Đại đã phân tích, đánh giá một số bản án có liên quan đến hợp đồng có điều kiện phát sinh, hợp đồng có điều kiện thực hiện và hợp đồng có điều kiện huỷ bỏ. Trong đó tác giả đã có đi sâu bình luận các bản án từ năm 2006-2016 về các bản án có liên quan tới hợp đồng dân sự có điều kiện. Hầu hết các bản án đều liên quan tới hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện. Tuy nhiên, các công trình nghiên cứu của tác giả chủ yếu đi sâu làm sáng tỏ điều kiện được xác lập trong hợp đồng dân sự có điều kiện, cụ thể: liên quan đến "điều kiện" trong giao dịch dân sự có điều kiện mà chúng ta nghiên cứu, BLDS không nêu chi tiết nhưng với nội hàm của các quy định trên, điều kiện phải là một yếu tố nào đó trong tương lai và nếu xảy ra thì hợp đồng được hình thành và nếu không xảy ra thì hợp đồng không được hình thành. Tác giả xác định cần bổ sung điều kiện thực hiện vào trong các cách phân loại điều kiện trong giao dịch dân sự có điều kiện.

Quy định về di chúc có điều kiện: Tác giả Đỗ Văn Đại cho rằng điều kiện trong di chúc có điều kiện là buộc người thụ hưởng di sản phải làm một công việc gì đó. Tuy nhiên, trong trường hợp vi phạm điều kiện trong di chúc có điều kiện thì chế tài áp dụng không được đáp ứng rõ ràng. Theo quan điểm của tác giả thì nên phân biệt điều kiện thành hai loại: nếu điều kiện nhằm bảo vệ một chủ thể cụ thể thì khi điều kiện bị vi phạm, di sản sẽ thuộc về người được bảo vệ. Còn nếu điều kiện không nhằm bảo vệ một chủ thể nào thì chia di sản trong di chúc theo các quy định của thừa kế theo pháp luật. Tác giả Phạm Công Lạc cho rằng quyền của người lập di chúc bao hàm cả quyền ra điều kiện cho những người thừa kế hoặc quy định điều kiện để được hưởng di sản thừa kế. Cũng như họ có thể quy định về mục đích buộc người thừa kế sử

dụng di sản của họ. Tuy nhiên, quy định của pháp luật Việt Nam chưa quy định quyền này cho người lập di sản[11].

2.2. Những vấn đề liên quan đến đề tài luận án cần được tiếp tục nghiên cứu trong luận án

Thứ nhất, về phương diện lý thuyết, một số công trình nghiên cứu về bản chất của giao dịch có điều kiện nhưng chưa nghiên cứu toàn diện về giao dịch có điều kiện trong pháp luật dân sự Việt Nam.

Thứ hai, về phương diện thực tiễn, một số công trình nghiên cứu đề cập tới thực trạng pháp luật về giao dịch có điều kiện, nhưng chủ yếu dưới hình thức hợp đồng có điều kiện. Nhưng chưa có công trình nào nghiên cứu và đánh giá một cách toàn diện hoặc chưa chỉ ra một cách đầy đủ, sâu sắc những hạn chế, bất cập của pháp luật hiện hành về giao dịch có điều kiện ở Việt Nam. Trên cơ sở đó, đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện khung pháp lý về giao dịch có điều kiện ở Việt Nam hiện nay.

Tóm lại, những công trình nghiên cứu về giao dịch có điều kiện dưới góc độ pháp lý mới chỉ nghiên cứu ở một số vấn đề nhất định. Đây là thuận lợi nhưng cũng là khó khăn cho NCS khi triển khai đề tài này. Tuy vậy, những vấn đề lý luận và thực tiễn mà các công trình nghiên cứu đã phân tích ở trên có ý nghĩa tham khảo quan trọng trong việc hoàn thành luận án của NCS liên quan đến giao dịch có điều kiện ở Việt Nam. Từ những nhận định trên, NCS cần tiếp tục nghiên cứu, làm rõ các vấn đề sau đây:

Thứ nhất, dựa trên các quy định chung về giao dịch và những quan điểm đã được nhìn nhận từ trước đến nay, NCS đưa ra quan điểm cá nhân nhằm hoàn thiện khái niệm và các đặc điểm của giao dịch có điều kiện.

---

[11] Bài viết của tác giả Phạm Công Lạc về "Góp ý dự thảo Bộ luật dân sự về giao dịch dân sự có điều kiện", Tạp chí Luật học, số 02/1995, trang 52-53.

Thứ hai, bổ sung tiêu chí xác định điều kiện trong giao dịch có điều kiện. Trên cơ sở kế thừa những nội dung đã có, NCS tiếp tục nghiên cứu đưa ra các tiêu chí cụ thể để xác định sự kiện là điều kiện trong giao dịch có điều kiện.

Thứ ba, bổ sung các cách phân loại giao dịch có điều kiện trên thực tiễn. Ngoài những cách phân loại giao dịch có điều kiện đã được đánh giá trong các công trình trước đây, NCS tiếp tục nghiên cứu và bổ sung những cách thức phân loại khác về giao dịch có điều kiện.

Thứ tư, cụ thể hoá hơn về hợp đồng có điều kiện. Với NCS thì vấn đề này cần được quy định thành một nội dung cụ thể trong pháp luật dân sự Việt Nam. Với những điều luật được xây dựng trong BLDS năm 2015 là chưa tương xứng với thực tiễn phức tạp liên quan tới dạng hợp đồng đặc thù này. Vì vậy, trên cơ sở những lý luận đã có, NCS tiếp tục kế thừa và nghiên cứu trong luận án.

Thứ năm, xác định, bổ sung quy định về di chúc có điều kiện trong BLDS năm 2015. Di chúc là một giao dịch, do vậy, cũng cần được nghiên cứu để xác định di chúc có điều kiện hay di chúc không nên có điều kiện. Trong luận án của mình, NCS sẽ đi sâu phân tích nội dung này để từ đó có được một số kiến nghị về di chúc có điều kiện trong BLDS năm 2015.

Thứ sáu, bổ sung quy định về trách nhiệm pháp lý của các bên trong trường hợp điều kiện không được thực hiện hoặc được thực hiện một phần. Tương tự như di chúc có điều kiện, phần quy định trách nhiệm pháp lý của các bên trong việc thực hiện giao dịch có điều kiện là một trong những nội dung chưa được đề cập trong BLDS năm 2015.

3. Lý thuyết nghiên cứu, câu hỏi nghiên cứu, giả thuyết nghiên cứu

3.1. Lý thuyết nghiên cứu

Trong quá trình thực hiện luận án, NCS sử dụng các học thuyết, lý thuyết nghiên cứu chủ đạo sau đây:

+ *Học thuyết tự do ý chí:* Đây là học thuyết nền tảng của giao dịch. Học thuyết này cho phép các chủ thể tham gia giao dịch, tự do thể hiện ý chí của mình không phụ thuộc hoặc cản trở bởi bất kỳ một yếu tố nào khác, kể cả pháp luật. Quy định này xuất phát từ những lợi ích cá nhân và cho rằng nếu để các chủ thể tham gia vào giao dịch thì sẽ bảo đảm sự công bằng và bình đẳng của các chủ thể. Khi giao dịch được xác lập thì không ai có quyền thay đổi, cả Nhà nước cũng không có quyền can thiệp và có giá trị bắt buộc thực hiện đối với các bên tham gia. Trong cuốn sách "*Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2005*", Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp, PGS.TS Hoàng Thế Liên (Chủ biên) chỉ ra rằng: Tất cả các loại giao dịch dân sự đều có một đặc điểm chung là sự thống nhất ý chí và sự bày tỏ ý chí của chủ thể tham gia giao dịch. Giao dịch dân sự là hành vi có ý thức của chủ thể nhằm đạt được mục đích nhất định, cho nên giao dịch dân sự là hành vi mang tính ý chí của chủ thể tham gia giao dịch. Ý chí của chủ thể tham gia giao dịch là nguyện vọng, mong muốn chủ quan bên trong của con người mà nội dung của nó được xác định bởi nhu cầu nhất định của bản thân họ. Ý chí của chủ thể tham gia giao dịch dân sự phải được thể hiện ra bên ngoài dưới một hình thức nhất định để các chủ thể khác biết được mục đích, động cơ và nội dung cụ thể của giao dịch dân sự. Đối với giao dịch dân sự có điều kiện được xác lập dựa trên sự tham gia của các chủ thể, vì vậy, ý chí chung, thống nhất giữa các chủ thể là cơ sở quan trọng để xác lập một giao dịch dân sự có điều kiện hợp pháp.

+ *Học thuyết về sự dung hoà giữa tự do ý chí và lợi ích xã hội:* xuất phát từ học thuyết tự do ý chí với tư tưởng tự do cá nhân vô giới hạn không thể điều chỉnh các mối quan hệ xã hội một cách công bằng khi con người sống quá phụ thuộc vào nhau với nhiều mối quan hệ phức tạp đan xen lẫn nhau. Để giải quyết vấn đề giữa cá nhân và cộng đồng, cần phải dung hòa thuyết tự do và thuyết xã hội bằng cách tôn trọng quyền tự do giao kết hợp đồng và chỉ giới hạn sự tự do này bởi những nguyên nhân chính đáng mà tiêu biểu là trật tự công cộng và đạo đức xã hội. Học thuyết này có thể được hiểu là sự giới hạn của tự do ý chí. Nhà nước can thiệp vào giao dịch của các cá nhân. Tuy nhiên, việc can thiệp này là cần thiết bởi trong nền kinh tế thị trường hiện nay với sự đan xen phức tạp của lợi ích chung và lợi ích riêng, tự do ý chí dường như không giải quyết ổn thoả một số giao dịch mà đời sống thực tiễn đặt ra. Giao dịch dân sự có điều kiện được xác lập trên cơ sở ý chí chung, thống nhất của các bên cũng nằm trong giới hạn mà nhà nước cho phép. Bởi không vì muốn đạt được mục đích cá nhân mà ảnh hưởng tới lợi ích chung của toàn xã hội hoặc hành động trái với đạo đức xã hội. Do đó, quy định của pháp luật là kiểm soát giới hạn này của chủ thể tham gia giao dịch dân sự có điều kiện.

+ *Lý thuyết về giao dịch dân sự:* các chủ thể xác lập giao dịch nhằm tạo ra quan hệ ràng buộc để đạt được mục đích mà mình hướng tới. Trong quan hệ giao dịch, các bên có quyền bình đẳng, thực hiện những cam kết đã ghi nhận trong giao dịch và nếu một trong các bên vi phạm thì phải gánh chịu trách nhiệm pháp lý do hành vi của mình gây ra. Bản chất của giao dịch dân sự có điều kiện cũng là một giao dịch dân sự, do vậy, giao dịch dân sự có điều kiện được nghiên cứu trong luận án cần thiết dựa trên cơ sở nền tảng là giao dịch dân sự nói chung.

3.2. Câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu

Dựa trên kết quả đánh giá tình hình nghiên cứu đề tài và dự kiến định hướng triển khai nghiên cứu đề tài luận án, NCS xác định các câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu chủ yếu cần được chứng minh trong luận án như sau:

(i) Câu hỏi nghiên cứu 1: Giao dịch dân sự có điều kiện là gì? Khái niệm giao dịch dân sự có điều kiện và thực hiện nghĩa vụ có điều kiện, hợp đồng có điều kiện có gì khác nhau? Đặc điểm của giao dịch dân sự có điều kiện khác gì so với giao dịch dân sự?

Giả thuyết nghiên cứu 1: Hiện nay có những quan điểm, quan niệm khác nhau về giao dịch dân sự có điều kiện, thực hiện nghĩa vụ có điều kiện, hợp đồng có điều kiện. Dưới góc độ nghiên cứu, thực tiễn cần phải nghiên cứu để tìm ra bản chất của giao dịch dân sự có điều kiện.

(ii) Câu hỏi nghiên cứu 2: Những nội dung cơ bản nào cần được pháp luật điều chỉnh trong giao dịch dân sự có điều kiện?

Giả thuyết nghiên cứu 2: Hiện nay có nhiều nghiên cứu liên quan đến những nội dung cơ bản được điều chỉnh trong pháp luật về giao dịch dân sự có điều kiện ở Việt Nam. Có quan điểm cho rằng những nội dung này còn sơ sài và chưa bao quát các vấn đề của giao dịch dân sự có điều kiện, cụ thể là xác định điều kiện là sự kiện trong giao dịch dân sự có điều kiện như thế nào, các loại điều kiện là sự kiện được hiểu như thế nào, hiệu lực của giao dịch dân sự có điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ như thế nào, trách nhiệm pháp lý của các bên như thế nào khi sự kiện là điều kiện trong giao dịch dân sự có điều kiện xảy ra hoặc không xảy ra,…. Có quan điểm khác cho rằng những nội dung này đáp ứng được với nhu cầu của thực tiễn, đảm bảo bản án.

(iii) Câu hỏi nghiên cứu 3: Pháp luật về giao dịch dân sự có điều kiện ở Việt Nam có những nội dung gì? Đánh giá pháp luật cho vấn đề này điều chỉnh hợp lý chưa và bất cập như thế nào trong thực tiễn áp dụng?

Giả thuyết nghiên cứu 3: Hiện nay có một số công trình nghiên cứu liên quan đến những bất cập trong pháp luật về giao dịch dân sự có điều kiện ở Việt Nam. Những bất cập xuất phát từ quy định về điều kiện là sự kiện trong giao dịch có điều kiện, khái niệm về hợp đồng có điều kiện, …

(iv): Câu hỏi nghiên cứu 4: Với những tồn tại và bất cấp đã được nghiên cứu, đánh giá thì cần có những yêu cầu, kiến nghị gì cho việc giải quyết những bất cập về giao dịch dân sự có điều kiện ở Việt Nam?

Giải thuyết nghiên cứu 4: Hiện nay giao dịch dân sự có điều kiện ở Việt Nam vẫn còn tồn tại những bất cập chưa được giải quyết hiệu quả. Điều này tác động lớn đến quyền lợi ích hợp pháp của các chủ thể trong giao dịch dân sự có điều kiện, các bản án xét xử tại toà còn nhận định sai về giao dịch dân sự có điều kiện.

CHƯƠNG 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ CÓ ĐIỀU KIỆN

1.1. Khái quát về giao dịch dân sự

Theo từ điển Tiếng Việt thì giao dịch được hiểu là sự giao tiếp, tiếp xúc giữa hai hay nhiều đối tác với nhau. Dưới góc độ xã hội học, giao dịch chính là mối quan hệ giữa người với người, cùng là mối quan hệ phổ biến và lâu đời nhất trong xã hội loài người. Ngay từ khi xã hội loài người có sự phân công lao động và xuất hiện hình thức trao đổi hàng hoá thì giao dịch đã hình thành và giữ vai trò điều tiết các mối quan hệ xã hội. Có một thời, giao dịch nếu không đồng nghĩa với sự trao đổi tài sản nhằm thoả mãn nhu cầu sinh hoạt hàng ngày của các bên, thì giao dịch được hiểu là quan hệ trong đó ít nhất một bên là thương nhân hoặc người giàu (người có nhiều của cải) và biện pháp thông qua đó, thương nhân hoặc người có của tích luỹ của cải cho mình[12]. Vì vậy, theo cách hiểu chung, giao dịch là sự trao đổi giữa hai hay nhiều đối tác với nhau nhằm thoả mãn mục đích của các bên.

Việc sử dụng thuật ngữ giao dịch dân sự (GDDS) trong pháp luật dân sự Việt Nam đã được thể hiện qua nhiều quan điểm của các nhà nghiên cứu luật. Giao dịch dân sự được hiểu là hành vi pháp lý đơn phương hoặc hợp đồng của các chủ thể luật dân sự bao gồm: cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, tổ hợp tác nhằm làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt các quyền và nghĩa vụ dân sự[13]. Giao dịch dân sự theo quy định của Bộ luật dân sự (BLDS) năm 2015 được xác định là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát

---

[12]Nguyễn Ngọc Điện (2001), Bình luận các hợp đồng thông dụng trong luật dân sự Việt Nam, NXB Trẻ, TP.Hồ Chí Minh, trang 5.

[13]Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), Từ điển giải thích thuật ngữ Luật học, NXb Công an nhân dân, trang 61.

sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự. Hiện nay, các nhà nghiên cứu tập trung đưa ra lập luận về việc sử dụng thuật ngữ GDDS.

Quan điểm thứ nhất cho rằng không cần thay đổi thuật ngữ GDDS vì thuật ngữ này được sử dụng tại Việt Nam từ thời kỳ đầu ban hành BLDS 1995, người dân đã quen thuộc với việc sử dụng thuật ngữ này. Quan điểm này cho rằng thống nhất và giữ nguyên sử dụng thuật ngữ GDDS trong BLDS năm 2015 đã có hiệu lực. Bởi bản chất của giao dịch dân sự và "hành vi pháp lý" là tương tự nhau, nhưng với người Việt Nam thì việc sử dụng thuật ngữ giao dịch dân sự đã gắn bó với thói quen của Việt Nam từ 20 năm nay (từ BLDS năm 1995)[14].

Quan điểm thứ hai cho rằng nên sử dụng thuật ngữ "hành vi pháp lý" thay thế cho thuật ngữ GDDS để phù hợp với xu thế chung của thế giới. Bởi việc sử dụng thuật ngữ "giao dịch" không bao trùm được nội hàm được ghi nhận tại Điều 121 BLDS năm 2015. Việc sử dụng thuật ngữ "hành vi pháp lý" vì có sự tương thích với thế giới để từ đó có cách hiểu tương đồng với các thuật ngữ luật. Vì thuật ngữ "hành vi pháp lý" có bản chất không khác với thuật ngữ "giao dịch dân sự"[15]. Minh chứng cho quan điểm này cho thấy một số quốc gia đã ghi nhận việc sử dụng thuật ngữ "hành vi pháp lý". Đó là BLDS và thương mại Thái Lan quy định tại Điều 112: "Những hành vi pháp lý là những hành vi tự nguyện, đúng pháp luật mà mục đích trực tiếp của những hành vi đó là thiết lập những quan hệ pháp lý giữa những thể nhân, pháp nhân nhằm thành lập, thay đổi, chuyển nhượng, bảo vệ hoặc chấm dứt

[14]Đỗ Văn Đại (2016), Bình luận khoa học những điểm mới của BLDS 2015, NXB Hồng Đức, trang 142.

[15] Bùi Thị Thanh Hằng và Nguyễn Thị Anh Thư (2014), Chế định giao dịch dân sự và vấn đề sửa đổi bổ sung Bộ luật dân sự năm 2005, Tạp chí Khoa học ĐHQGHN, Luật học, tập 30, số 1, trang 23-30.

các quyền”[16]. Hay trong BLDS Nhật Bản quy định khái quát về hành vi pháp lý là như thế nào nhưng đã sử dụng thuật ngữ “a juristic act” để thể hiện những giao dịch giữa các cá nhân, pháp nhân với nhau[17]. BLDS Pháp cũng quy định rõ ràng tại Điều 1100-1 rằng: “các hành vi pháp lý được hiểu là biểu hiện của ý chí để tạo ra hiệu ứng luật. Các hành vi đó có thể là do thoả thuận giữa các bên hoặc đơn phơng. Để có hiệu lực và tác dụng, các hành vi pháp lý đó phải tuân theo các quy tắc điều chỉnh hợp đồng”[18].

Quan điểm thứ ba thì cho rằng cần bỏ từ “dân sự” ra khỏi “giao dịch dân sự” vì việc sử dụng thuật ngữ “giao dịch dân sự” không có trên thế giới mà chỉ có Việt Nam, có thể chuyển đổi thành “giao dịch” hoặc “giao dịch pháp lý” để nhằm bao quát được những giao dịch thương mại. Việc sử dụng “giao dịch dân sự” hiện nay bị giới hạn là chỉ dành cho những giao dịch dân sự mà không bao gồm giao dịch thương mại. Tuy nhiên, cũng có nhận định cho rằng thương mại là một bộ phận của dân sự. Nên quy định giao dịch dân sự đã bao hàm cả giao dịch thương mại. Nhưng điều này chúng ta cần xem xét vì việc quy định hai văn bản khác nhau. Đó là BLDS năm 2015 điều chỉnh những quan hệ dân sự và Luật thương mại năm 2005 điều chỉnh những quan hệ thương mại. Bên cạnh đó, các văn bản pháp luật khác như Luật đầu tư năm 2014 cũng thuộc quan hệ thương mại nhưng được điều chỉnh ở văn bản chuyên ngành. Việc sử dụng thuật ngữ “giao dịch dân sự” trong BLDS là không chính xác bởi lẽ người ta thường sử dụng thuật ngữ “giao dịch dân sự” hay “hành vi dân sự” để phân biệt với “giao dịch thương mại” hay “hành vi thương mại”, trong khi đó BLDS áp dụng cho cả quan hệ dân sự, hôn nhân và

---

[16] BLDS và thương mại Thái Lan (1995), Các quyển I - VI - Hà Nội, NXB Chính trị quốc gia.

[17]Viện nghiên cứu khoa học pháp lý (1995), Bình luận Bộ luật dân sự Nhật Bản, NXB chính trị quốc gia, năm 1995, trang 175.

[18]Đại học Luật Hà Nội (2016), Kỷ yếu hội thảo khoa học: “Những nội dung sửa đổi BLDS của Cộng Hoà Pháp về nghĩa vụ và hợp đồng”, Hà Nội.

gia đình, kinh doanh, thương mại và lao động[19]. Quan niệm này được ghi nhận trong BLDS Geogia thể hiện giao dịch bao quát được cả những giao dịch dân sự nói chung và những giao dịch thương mại nói riêng. Tại Điều 50 quy định rằng "Giao dịch là một tuyên bố đơn phương, song phương hoặc đa phương về ý định nhằm tạo lập, thay đổi hoặc chấm dứt quan hệ pháp lý"[20].

NCS đồng tình với việc gọi là "giao dịch" sẽ hợp lý hơn. Bởi cách sử dụng thuật ngữ như này dung hoà được quan điểm một và quan điểm hai ở trên. Mặt khác, còn đảm bảo được một số yêu cầu sau:

Thứ nhất, thuật ngữ "giao dịch" đã quen thuộc với người dân Việt Nam. Nếu sử dụng thuật ngữ "hành vi pháp lý" như một số quốc gia thì sẽ dẫn đến sự hiểu khác nhau của người dân liên quan tới thuật ngữ này. Hành vi pháp lý có thể được hiểu là hành vi thực hiện một sự kiện thực tế, cụ thể theo ý chí của con người làm xuất hiện, thay đổi hoặc chấm dứt quan hệ pháp luật. Hành vi pháp lý được chia thành hành vi pháp lý hợp pháp và hành vi pháp lý bất hợp pháp. Hành vi pháp lý không bị bó hẹp trong lĩnh vực dân sự. Có những hành vi pháp lý sẽ làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ hành chính hoặc hình sự mà không làm phát sinh nghĩa vụ dân sự. Theo NCS, việc sử dụng thuật ngữ "hành vi pháp lý" thay thế cho giao dịch dân sự không phù hợp với Việt Nam.

Thứ hai, thuật ngữ "giao dịch" thể hiện được định hướng của Nhà nước Việt Nam xác định BLDS là đạo luật gốc, đạo luật chung. BLDS quy định bao trùm lên các đạo luật khác. Do đó, quy định "giao dịch" thể hiện rõ tất cả các loại giao dịch phát sinh, hình thành trong xã hội đều được nhà nước thừa

---

[19] Ngô Huy Cương (2013), Giáo trình Luật Hợp đồng (phần chung), NXB Đại học quốc gia Hà Nội, trang 57.

[20] Bộ luật dân sự Georgia, https://www.ilo.org/dyn/natlex/docs/ELECTRONIC/90468/118660/F999089720/GEO90468%20Geo.pdf

nhận. Việc ban hành các văn bản pháp luật đều phải dựa trên tình hình xã hội, phong tục, tập quán của mỗi quốc gia. Tại Điều 116 BLDS năm 2015 quy định "giao dịch dân sự là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự" đã ngầm xác nhận giao dịch dân sự theo nghĩa rộng nhất, không chỉ bao gồm những giao dịch trong dân sự mà còn trong phạm vi khác. Bởi khái niệm giao dịch dân sự được định nghĩa bao gồm hợp đồng mà không phải "hợp đồng dân sự" và hành vi pháp lý đơn phương mà không phải "hành vi pháp lý đơn phương dân sự".

Vì vậy, giao dịch dân sự được quy định trong BLDS năm 2015 có thể đổi thành "giao dịch".

Pháp luật của phần lớn các quốc gia không đưa ra khái niệm về giao dịch dân sự[21] mà khái niệm giao dịch dân sự chỉ được đề cập dưới góc độ khoa học.[22] Các nhà khoa học Nhật Bản cho rằng "giao dịch dân sự được hiểu là hành vi hợp pháp nhằm làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự"[23]. Quy định của pháp luật Nhật Bản xác định các hành vi hợp pháp được coi là giao dịch dân sự. Khi các bên tham gia vào các giao dịch dân sự sẽ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của các chủ thể và pháp luật thừa nhận các giao dịch này, đồng thời tạo điều kiện đảm bảo cho các quyền, nghĩa vụ đó thực hiện được.

---

[21] Hàn Quốc quy định về hành vi pháp lý nhưng đưa ra quy định khái quát chung tại Chương V BLDS Hàn Quốc năm 2007. Pháp không đưa ra chế định giao dịch dân sự mà chỉ đưa ra các chế định hợp đồng và chế định thừa kế. Thái Lan, Nhật Bản đưa ra chế định hành vi pháp lý bao trùm lên chế định hợp đồng và chế định thừa kế theo di chúc.

[22]Nguyễn Văn Cường (2006), Giao dịch dân sự vô hiệu và việc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, Luận án tiến sỹ, Đại học Luật Hà Nội, trang 8.

[23]Viện khoa học pháp lý Bộ tư pháp (1995), Bình luận khoa học Bộ luật dân sự Nhật Bản, NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội, trang 114.

Tại Việt Nam, trong từ điển giải thích thuật ngữ luật học đã giải thích giao dịch dân sự là hành vi pháp lý đơn phương hoặc hợp đồng của các chủ thể luật dân sự bao gồm: cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, tổ hợp tác nhằm làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt các quyền và nghĩa vụ dân sự[24]. Cách giải thích này cho thấy giao dịch dân sự chỉ điều chỉnh trong phạm vi dân sự mà không bao gồm các giao dịch khác. Trong pháp luật dân sự Việt Nam quy định giao dịch dân sự là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự. Do đó, quy định của pháp luật Việt Nam chỉ mới dừng lại ở việc giải thích giao dịch dân sự mà chưa làm rõ khái niệm về giao dịch dân sự.

Một số công trình nghiên cứu đưa ra khái niệm về "giao dịch dân sự là hành vi được thực hiện nhằm thu được kết quả nhất định và pháp luật tạo điều kiện cho kết quả trở thành hiện thực" hay "giao dịch dân sự là một sự kiện pháp lý, bao gồm hành vi pháp lý đơn phương hoặc đa phương (hợp đồng) làm phát sinh hậu quả pháp lý[25]. Nhìn chung, cách xây dựng khái niệm GDDS đều xác định rõ: (i) GDDS bao gồm những hình thức nào và (ii) mục đích của các bên xác lập GDDS hướng tới. Tuy nhiên, theo NCS, cách xây dựng khái niệm này chỉ là cách dùng từ ngữ khác nhưng vẫn theo hướng giải thích thuật ngữ luật học về "giao dịch dân sự" mà chưa làm rõ bản chất pháp lý của giao dịch dân sự. GDDS là căn cứ phát sinh nghĩa vụ của các bên, do vậy, GDDS có những đặc trưng sau:

Thể hiện được ý chí thực sự của các chủ thể tham gia. Việc hình thành giao dịch là một trong những điểm tiến bộ của loài người. Xuất phát từ học thuyết tự do ý chí, ý chí của cá nhân là nguyện vọng, mong muốn chủ quan

---

[24]Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), Từ điển giải thích thuật ngữ luật học, NXB Công an nhân dân, trang 60.

[25]Hoàng Thế Liên, Nguyễn Thể Giao (chủ biên) (2001), Bình luận khoa học Bộ luật dân sự Việt nam, tập 1, NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội, trang 226.

bên trong của con người. Thông qua GDDS cụ thể, ý chí này được thể hiện ra bên ngoài dưới một hình thức nhất định để các chủ thể khác có thể biết được ý chí của các chủ thể muốn tham gia là đã tham gia. Do đó, cơ sở xác định các bên có tham gia vào GDDS hay không là xét đến tính tự nguyện của các bên. Sự tự nguyện phản ánh tính thống nhất giữa ý chí và thể hiện ý chí của các chủ thể. Nếu sự tự nguyện không có thì ý chí thực sự của các bên không có và GDDS sẽ không hình thành được.

Mục đích của GDDS là hợp pháp mà các bên mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch đó[26]. Mục đích là nguyên nhân ban đầu mà các bên xác lập GDDS. Đồng thời, mục đích ban đầu là cơ sở xem xét hậu quả pháp lý của GDDS sẽ phát sinh theo như ý chí của các bên khi xác lập giao dịch hay không. Mục đích của các bên xác lập giao dịch sẽ xuyên suốt quá trình hình thành, thực hiện và chấm dứt GDDS đó. Mục đích sẽ trở thành hiện thực nếu các bên trong GDDS thực hiện đúng nghĩa vụ của mình. Trường hợp này được hiểu là mục đích mang tính pháp lý và được nhà nước bảo vệ nếu như một trong các bên có tác động làm cho phía bên kia không đạt được mục đích của mình.

Hậu quả pháp lý của GDDS là nhằm làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quan hệ dân sự. Hậu quả pháp lý là kết quả của việc thực hiện GDDS và các bên đạt được mục đích ban đầu khi xác lập GDDS. Tuy nhiên, thực tế có những trường hợp hậu quả pháp lí phát sinh không phù hợp với mong muốn ban đầu của các bên. Điều đó có thể xảy ra do một trong hai nguyên nhân. Nguyên nhân thứ nhất là khi GDDS đó là bất hợp pháp. GDDS vi phạm điều cấm của luật hoặc trái đạo đức xã hội. Nguyên nhân thứ hai là do chính các bên không tuân thủ các điều khoản từ GDDS đã phát sinh hiệu lực. Ví dụ,

[26]Điều 118 BLDS năm 2015.

giao dịch quy định nếu bên A thi đỗ đại học sẽ được mua một chiếc xe máy. Nhưng thực tế A không thi đỗ đại học nên hậu quả pháp lý của GDDS không phát sinh.

Dựa trên cơ sở các phân tích các đặc trưng cơ bản của GDDS, theo NCS, khái niệm về GDDS (*giao dịch) là hành vi thể hiện ý chí của các chủ thể tham gia với mục đích xác định nhằm làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ.*

1.2. Khái niệm, đặc điểm, phân loại giao dịch dân sự có điều kiện

1.2.1. Khái niệm giao dịch dân sự có điều kiện

Giao dịch dân sự có điều kiện được xác lập giữa các bên nhằm làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ phụ thuộc vào một tình huống có thể hoặc không thể xảy ra. Trường hợp này được biết đến như là một điều kiện và có thể là một sự kiện tự nhiên hay một số sự kiện khác[27]. Nói cách khác, GDDS có điều kiện phát sinh hay không phụ thuộc vào sự kiện nhất định.

Tại Việt Nam, GDDS có điều kiện được nghiên cứu dưới hai góc độ:

Dưới góc độ thứ nhất, các nhà nghiên cứu bày tỏ quan điểm xác định rõ ràng sự kiện là điều kiện thì coi như xác định được GDDS có điều kiện. Do vậy, các nhà nghiên cứu chỉ tập trung làm rõ điều kiện được xác lập trong GDDS có điều kiện. Đó là điều kiện được xác lập trong GDDS có điều kiện là sự kiện mang tính dự liệu khả năng có thể xảy ra nhưng không chắc chắn xảy ra trong tương lai. Cụ thể hơn, có quan điểm xác định rõ sự kiện được xác lập trong GDDS có điều kiện là do các bên thoả thuận, là những hiện tượng, sự

---

[27] O.N.Sadikov (1988), Cuốn sách "Soviet civil law", trang 85, https://books.google.com.vn/books?id=fXmIse2VBmQC&pg=PR5&hl=vi&source=gbs_selected_pages&cad=3#v=snippet&q=%22These%20include%20those%20transactions%20%22&f=false

vật, sự việc phát sinh trong đời sống xã hội thì khi sự kiện đó xảy ra là điều kiện để xác lập hoặc chấm dứt giao dịch. Sự kiện mà các bên thoả thuận làm điều kiện của giao dịch có thể dự liệu các hiện tượng tự nhiên, có thể dựa vào sự kiện nhất định do hành vi của con người[28]. Sự kiện được coi là điều kiện phải xảy ra một cách khách quan[29]. Quan điểm này của các nhà nghiên cứu cho thấy sự tương đồng với cách xác định GDDS có điều kiện theo pháp luật dân sự của Nhật Bản, Thái Lan, Pháp và Đức. Trong hệ thống văn bản pháp luật của Nhật Bản, Thái Lan, Đức và Pháp cũng không đưa ra khái niệm giao dịch (hành vi) pháp lý có điều kiện, mà chủ yếu tập trung vào xác định, làm rõ sự kiện là điều kiện được hiểu như thế nào và phân loại điều kiện được xác lập trong giao dịch (hành vi) đó. Tuy vậy, pháp luật của mỗi quốc gia trên có cách quy định khác nhau về điều kiện như pháp luật Thái Lan xác định điều kiện xảy ra trước, điều kiện xảy ra sau hoặc pháp luật Đức xác định điều kiện làm phát sinh quyền, điều kiện làm chấm dứt quyền hoặc pháp luật Nhật Bản xác định điều kiện khẳng định, điều kiện phủ định... Nhưng thông qua đó, dựa trên các quy định pháp luật của các quốc gia Nhật Bản, Thái Lan, Đức và Pháp thì giao dịch (hành vi) có điều kiện có thể được hiểu là một giao dịch được thiết lập tuỳ thuộc vào một điều kiện làm phát sinh quyền hoặc điều kiện làm chấm dứt quyền, khi điều kiện đó được thoả mãn, giao dịch pháp lý đó sẽ phát sinh hiệu lực hoặc bị chấm dứt hiệu lực. Việc xác định GDDS có điều kiện theo quan điểm này gián tiếp chỉ ra sự tác động của sự kiện là điều kiện tới hiệu lực của GDDS có điều kiện. Nghĩa là một GDDS xác lập một sự kiện là điều kiện sẽ được coi là GDDS có điều kiện nếu như sự kiện là điều kiện có ảnh hưởng tới hiệu lực của giao dịch đó.

---

[28]Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ (2017), Bình luận khoa học Bộ luật dân sự 2015, NXB Công an nhân dân.
[29]Nguyễn Minh Tuấn (2016), Bình luận khoa học Bộ luật dân sự, NXB Tư pháp.

Dưới góc độ thứ hai, các nhà nghiên cứu bày tỏ quan điểm cần thiết phải được làm rõ khái niệm GDDS có điều kiện. "Giao dịch có điều kiện có thể được hiểu là giao dịch mà hiệu lực của nó phát sinh hoặc chấm dứt phụ thuộc vào sự kiện nhất định. Giao dịch có điều kiện là một giao dịch pháp lý phụ thuộc vào một sự kiện nhất định. Điều kiện là một sự kiện xảy ra hay không xảy ra"[30]. Cách xác định này đề cập tới điều kiện được xác lập trong giao dịch là xảy ra hoặc không xảy ra. Tuy nhiên, theo NCS, việc xác định như trên gây ra sự trùng lặp giữa việc xác định giao dịch có điều kiện với thực hiện nghĩa vụ có điều kiện. Bởi sự kiện xảy ra hay không xảy ra có thể mang tính khách quan hoặc chủ quan của con người, do vậy, sự kiện được xác định có thể nằm trong khả năng của con người. Ngược lại, có quan điểm khác xác định GDDS có điều kiện được hiểu là: "Trong trường hợp có chỉ ra điều kiện làm phát sinh, thay đổi hay chấm dứt giao dịch dân sự thì khi điều kiện xảy ra giao dịch phát sinh, thay đổi hay chấm dứt"[31]. Theo các cách xây dựng trên, điều kiện được xác định là sự kiện phát sinh hoặc chấm dứt. Sự kiện là điều kiện có ảnh hưởng tới hiệu lực của giao dịch dân sự có điều kiện. Nghĩa rằng, với điều kiện phát sinh thì GDDS có điều kiện sẽ phát sinh và với điều kiện chấm dứt thì GDDS có điều kiện bị chấm dứt.

Dù được xác định dưới quan điểm nào thì GDDS có điều kiện được hình thành hoặc chấm dứt có liên quan tới sự kiện là điều kiện được xác lập trong giao dịch đó. Đặc biệt, với GDDS thông thường có hiệu lực phát sinh khi đáp ứng đủ các điều kiện mà luật định như chủ thể xác lập có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự; chủ thể tham gia hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của

---

[30]Xaca Vacaxum, Tori Aritdumi, dịch: Nguyễn Đức Giao, Lưu Tiến Dũng; Hoàng Thế Liên (1995), Bình luận khoa học Bộ luật dân sự Nhật Bản.

[31] Phạm Công Lạc (1995), Góp ý dự thảo Bộ luật dân sự về giao dịch dân sự có điều kiện, Tạp chí Luật học, số 02, trang 52-53.

luật, không trái đạo đức xã hội. Còn GDDS có điều kiện phát sinh hiệu lực hay không phải phụ thuộc vào sự kiện là điều kiện có phát sinh hay không. Nghĩa rằng, GDDS có điều kiện đã đáp ứng các điều kiện có hiệu lực của một GDDS thông thường nhưng chưa phát sinh hiệu lực bởi sự kiện là điều kiện phát sinh xác lập trong giao dịch đó chưa phát sinh.

Để nhận diện và làm rõ bản chất của GDDS có điều kiện thì cần làm rõ sự khác biệt giữa GDDS có điều kiện với thực hiện nghĩa vụ có điều kiện và hợp đồng có điều kiện.

(i) Phân biệt GDDS có điều kiện với thực hiện nghĩa vụ có điều kiện.

Thực hiện nghĩa vụ có điều kiện có thể hiểu là trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định về điều kiện thực hiện nghĩa vụ dân sự thì khi điều kiện phát sinh, bên có nghĩa vụ phải thực hiện[32]. Ví dụ: A và B giao kết hợp đồng mua bán nhà ở có kèm theo điều kiện là trong thời hạn một tháng khi bên B nhận tiền đặt cọc thì bên A phải giao nhà mà không chờ đến khi hoàn tất thủ tục mua bán. Thông thường điều kiện để thực hiện nghĩa vụ có điều kiện do các bên thoả thuận trước. Điều kiện ở đây có thể là các điều kiện khách quan hoặc chủ quan đối với một trong các bên tham gia giao dịch hoặc đối với người thứ ba. Thực hiện nghĩa vụ có điều kiện là giao dịch đã phát sinh hiệu lực, các bên chờ điều kiện phát sinh thì bắt đầu thực hiện giao dịch. Căn cứ vào hậu quả pháp lý của điều kiện, có thể chia điều kiện thực hiện nghĩa vụ làm điều kiện phát sinh việc thực hiện nghĩa vụ dân sự hoặc điều kiện chấm dứt việc thực hiện nghĩa vụ dân sự. Điều kiện phát sinh là điều kiện mà khi xảy ra thì nghĩa vụ phải được thực hiện. Ngược lại, điều kiện chấm dứt là điều kiện mà khi xảy ra thì làm chấm dứt nghĩa vụ. Theo NCS, điều kiện là do các bên đã thỏa thuận có thể là sự kiện chủ quan hoặc khách

[32]Điều 284 BLDS năm 2015

quan nhưng chắc chắn xảy ra. Bởi điều kiện xác lập trong thực hiện nghĩa vụ có điều kiện là điều kiện bổ sung mà không ảnh hưởng tới hiệu lực của giao dịch. Ví dụ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi rằng nếu bên A làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ nhận được số tiền còn lại. Vậy việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên A là điều kiện mà bên A cần thực hiện và để thực hiện sẽ căn cứ vào cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xem xét. Nếu trường hợp đất không thể xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì điều kiện không phát sinh và các bên không phải thực hiện nghĩa vụ với nhau. Do vậy, giữa GDDS có điều kiện và thực hiện nghĩa vụ có điều kiện có một số điểm khác biệt sau:

Thứ nhất, với thực hiện nghĩa vụ có điều kiện thì sự kiện được xác định ở phạm vi rộng hơn bao gồm sự kiện khách quan và sự kiện chủ quan đối với các bên trong giao dịch hoặc hành động của bên thứ ba. Sự kiện được xác lập chắc chắn xảy ra và do các bên thoả thuận hoặc do pháp luật quy định. Điều kiện thường gắn với công việc phải thực hiện hoặc công việc không phải thực hiện của các bên hoặc hành động của bên thứ ba. Ngược lại, sự kiện được xác lập trong GDDS có điều kiện chỉ là sự kiện khách quan, không phụ thuộc vào ý chí chủ quan của các chủ thể. Sự kiện xác lập trong GDDS có điều kiện không chắc chắn xảy ra trong tương lai gần. Điều kiện trong GDDS có điều kiện có thể được phân loại thành điều kiện phát sinh hoặc điều kiện huỷ bỏ.

Thứ hai, hiệu lực của GDDS có điều kiện và hiệu lực của GDDS có quy định về thực hiện nghĩa vụ có điều kiện có sự khác biệt. Đối với thực hiện nghĩa vụ có điều kiện thì hiệu lực của giao dịch đã phát sinh và khi điều kiện phát sinh, các bên có nghĩa vụ phải thực hiện. Đối với điều kiện chấm dứt thì hiệu lực của giao dịch đã có và khi điều kiện là sự kiện chấm dứt xảy ra thì hiệu lực của giao dịch sẽ chấm dứt. Ngược lại với GDDS có điều kiện, việc phát sinh hoặc huỷ bỏ hiệu lực không nằm trong khả năng dự đoán của

các bên mà hoàn toàn phụ thuộc vào tính khách quan của sự kiện đã được xác lập trong giao dịch.

(ii) Phân biệt giữa GDDS có điều kiện với hợp đồng có điều kiện.

Có quan điểm cho rằng "giao dịch có điều kiện được xác lập trên cơ sở sự thỏa thuận nhằm ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên vào một sự kiện hoặc tình huống có thể hoặc không thể xảy ra"[33]. Cách xác định này cho thấy sự ngầm xác định "giao dịch" chỉ là "hợp đồng" có điều kiện xác lập nhằm ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên. Khi sự kiện xảy ra thì quyền và nghĩa vụ của các bên thực hiện.

Hợp đồng có điều kiện là việc thực hiện hợp đồng của các bên phụ thuộc vào điều kiện là sự kiện xảy ra hoặc không xảy ra. Hệ thống pháp luật dân sự Việt Nam xây dựng khái niệm hợp đồng có điều kiện theo cách xác định này. Theo pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991 quy định về thực hiện hợp đồng có điều kiện. Trong trường hợp các bên thoả thuận về một sự kiện là điều kiện thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng, thì khi sự kiện đó xảy ra, hợp đồng phải được thực hiện hoặc chấm dứt. Đến BLDS năm 2005 và nay là 2015 đã quy định về "hợp đồng có điều kiện là hợp đồng mà việc thực hiện phụ thuộc vào việc phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt một sự kiện nhất định". Hợp đồng có điều kiện là dạng thể hiện ý chí của các bên khi xác lập, nhằm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên. Việc xác lập hợp đồng có điều kiện với mục đích là duy trì, thúc đẩy giao dịch ở trạng thái ổn định trong tương lai gần, trong khuôn khổ do pháp luật quy định. Hợp đồng có điều kiện là hợp đồng mà việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của các bên phụ thuộc vào một sự kiện khách quan nhất định do các bên thoả thuận, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và là

[33]O.N.Sadikov, Cuốn sách "Soviet civil law", 1988.

những sự kiện phổ biến, biện chứng không mang tính chất hoang đường được xác định trong một thời hạn, một không gian nhất định và trong một phạm vi cụ thể và lấy đó làm điều kiện để xác định căn cứ phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên khi sự kiện do các bên thoả thuận phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt[34]. Như vậy, sự kiện mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng có điều kiện là điều kiện để thực hiện hợp đồng có điều kiện. Nói cách khác, hợp đồng sẽ được thực hiện hay chấm dứt tùy thuộc vào sự kiện đó có phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt hay không. Ví dụ, hợp đồng vận chuyển tài sản sẽ được thực hiện nếu đến ngày bên vận chuyển phải thực hiện nghĩa vụ vận chuyển mà "trời không mưa" hoặc hợp đồng vận chuyển sẽ chấm dứt nếu đến ngày vận chuyển mà "trời mưa". Hoặc khi hợp đồng thuê nhà giữa A và B chấm dứt thì hợp đồng mua bán nhà giữa A với C được thực hiện. Hoặc khi A xác lập được hợp đồng mua bán nhà với C thì hợp đồng thuê nhà giữa A (bên cho thuê) với B (bên thuê) chấm dứt. Tuy nhiên, với cách xác định hiện nay của BLDS Việt Nam cho thấy quy định về GDDS có điều kiện với hợp đồng có điều kiện mang tính tách biệt và không liên quan đến nhau. Một số nhà nghiên cứu bày tỏ quan điểm trong việc xác định lại hợp đồng có điều kiện. Hợp đồng có điều kiện nên được hiểu là một loại GDDS có điều kiện là phù hợp và logic hơn. Như hợp đồng có điều kiện là hợp đồng trong đó các bên quy định một sự kiện là điều kiện, khi sự kiện đó xảy ra hợp đồng phát sinh hay chấm dứt hiệu lực. Hợp đồng có điều kiện là hợp đồng trong đó các bên thoả thuận về một hoặc nhiều sự kiện là điều kiện mà khi sự kiện đó xảy ra hoặc không xảy ra thì hợp đồng được coi là phát sinh hay chấm dứt hiệu lực[35]. Hoặc hợp đồng có điều kiện là hợp đồng mà

---

[34]Trần Thị Thu Quỳnh về "Hợp đồng dân sự có điều kiện", Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, năm 2011, trang 19.

[35]Phạm Công Lạc về " Về điều kiện trong các hợp đồng có điều kiện", Tạo chí Luật học, số 01/1995, trang 29-32

trong đó, các bên đã thoả thuận về một sự kiện nhất định để khi sự kiện đó xảy ra là điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ hợp đồng[36]. Với các cách xác định này của các nhà nghiên cứu cho thấy hợp đồng có điều kiện là một loại GDDS có điều kiện mà không phải là thực hiện hợp đồng có điều kiện.

Theo NCS, GDDS là căn cứ làm phát sinh nghĩa vụ. Do đó, hợp đồng có điều kiện là một nội dung của GDDS có điều kiện và GDDS có điều kiện có một số đặc điểm riêng được thể hiện qua sự kiện là điều kiện trong hợp đồng có điều kiện là do các bên thoả thuận và được xác định một sự kiện nhất định. Sự kiện xác lập trong hợp đồng có điều kiện có thể không phụ thuộc vào ý chí của các bên có nghĩa vụ hoặc có những điều kiện mà việc phát sinh lệ thuộc vào một phần ý chí của các bên hoặc bên thứ ba hoặc vào hoàn cảnh khách quan. Ngược lại, sự kiện được xác lập trong GDDS có điều kiện chỉ là sự kiện khách quan và là điều các bên mong chờ. Còn đối với sự kiện là điều kiện trong hợp đồng có điều kiện do các bên thoả thuận và có thể nằm trong phạm vi mong chờ của các bên. Vì vậy, sự kiện được xác lập trong GDDS có điều kiện bị giới hạn hơn so với hợp đồng có điều kiện. Đó là mang tính khách quan và không phụ thuộc vào ý chí chủ quan của các bên.

Trên cơ sở những điểm khác biệt giữa GDDS có điều kiện với thực hiện nghĩa vụ có điều kiện và hợp đồng có điều kiện thì khái niệm GDDS có điều kiện cần đảm bảo các nội dung sau:

Thứ nhất, GDDS có điều kiện cần được xác định ở nghĩa hiểu rộng nhất, tức là điều kiện được xác lập trong GDDS có điều kiện không bị bó hẹp trong phạm vi "thoả thuận" của các bên như pháp luật dân sự Việt Nam quy định. Bởi GDDS có điều kiện bao gồm hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện hay giao dịch đơn phương có điều kiện.

---

[36]Phạm Văn Tuyết (2011), Những vướng mắc của Bộ luật dân sự về giao dịch, hợp đồng và nghĩa vụ có điều kiện, Tạp chí dân chủ và pháp luật, số tháng 10 (235), trang 20.

Thứ hai, GDDS có điều kiện luôn phụ thuộc vào sự kiện khách quan. Sự kiện được coi là điều kiện do chính người xác lập giao dịch định ra và phải là sự kiện thuộc về tương lai. Sự kiện này phải hợp pháp, có thể xảy ra hoặc không xảy ra và không phụ thuộc vào ý chí chủ quan của các chủ thể trong giao dịch.

Thứ ba, hiệu lực của GDDS có điều kiện phát sinh, huỷ bỏ sẽ phụ thuộc vào sự kiện phát sinh, huỷ bỏ. Giao dịch với điều kiện phát sinh là giao dịch đã được xác lập nhưng chỉ phát sinh hiệu lực khi sự kiện được coi là điều kiện xảy ra. Giao dịch có điều kiện huỷ bỏ là giao dịch được xác lập và phát sinh hiệu lực nhưng khi sự kiện là điều kiện xảy ra thì giao dịch bị huỷ bỏ.

Vậy, giao dịch dân sự có điều kiện (giao dịch có điều kiện) được hiểu là giao dịch có sự kiện được xác định làm điều kiện theo ý chí của một bên hoặc theo thoả thuận của các bên theo đó khi sự kiện là điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch dân sự xảy ra thì giao dịch dân sự đó phát sinh hoặc huỷ bỏ.

1.2.2. Đặc điểm của giao dịch có điều kiện

Giao dịch có điều kiện được xác định là một giao dịch dân sự đặc thù. Bởi giao dịch phụ thuộc vào một sự kiện là điều các bên không lường trước được. Tính không chắc chắn của điều kiện dẫn tới hiệu lực của giao dịch có điều kiện cũng bị ảnh hưởng. Do đó, giao dịch có điều kiện bao gồm những đặc điểm sau:

(i) Giao dịch có điều kiện luôn gắn với sự kiện nhất định

Sự kiện được hiểu có thể là sự kiện khách quan. Tính khách quan của sự kiện này được thể hiện ở chỗ nó chưa xảy ra trước khi giao dịch được giao

kết, đồng thời việc sự kiện đó có xảy ra hay không xảy ra không phải do hành vi cố ý tác động của một bên trong giao dịch hoặc của bên thứ ba[37].

Mặc dù, giao dịch có điều kiện dựa trên sự thống nhất ý chí của các bên. Tuy nhiên, điều kiện được xác lập trong giao dịch có điều kiện cũng cần được xác định trong phạm vi nhất định. Bởi giao dịch là sự trao đổi giữa các bên nên điều kiện được xác lập trong giao dịch có điều kiện cũng cần được giới hạn trong khả năng của các bên. Nếu điều kiện được xác lập vượt quá khả năng của các bên thì được xem như phi thực tế, do đó, giao dịch có điều kiện dù được xác lập đảm bảo các điều kiện phát sinh hiệu lực thì cũng không phát sinh hiệu lực trên thực tế. Trong khả năng của các bên được hiểu là một sự kiện xảy ra trong tương lai gần và các bên mới dự đoán trước nhưng không chắc chắn rằng sự kiện đó có xảy ra hay không.

Tuy nhiên, quy định hiện nay của pháp luật dân sự Việt Nam chưa làm rõ bản chất sự kiện là điều kiện trong giao dịch có điều kiện. Việc làm rõ sự kiện là điều kiện trong giao dịch có điều kiện sẽ cho thấy sự khác biệt với sự kiện pháp lý. Sự kiện pháp lý được hiểu là những sự kiện xảy ra trong thực tế mà pháp luật dự liệu, quy định làm phát sinh những hậu quả pháp lý. Sự kiện pháp lý có thể phân loại thành sự biến và hành vi pháp lý. Sự biến là những hiện tượng tự nhiên, không phụ thuộc vào ý chí của con người. Trong những trường hợp nhất định, pháp luật gắn sự xuất hiện của chúng với sự hình thành ở các chủ thể có các quyền và nghĩa vụ pháp lý. Như vậy, những sự kiện này được pháp luật quy định trong những quan hệ pháp luật cụ thể. Ví dụ: bão, lụt, thiên tai, hoả hoạn,.. Hành vi pháp lý (hành động hoặc không hành động) là những sự kiện xảy ra theo ý chí của con người, là hình thức biểu thị ý chí của chủ thể pháp luật. Ví dụ: hành vi ký kết hợp đồng,… Theo NCS, xác định

[37]Phạm Văn Tuyết (2011), Những vướng mắc của Bộ luật dân sự về giao dịch, hợp đồng và nghĩa vụ có điều kiện, Tạp chí dân chủ và pháp luật, số tháng 10 (235), trang 20.

rõ sự kiện được xác lập trong giao dịch có điều kiện thể hiện tính tính khách quan nhưng không mang tính chất hoang tưởng.

(ii) Giao dịch có điều kiện phụ thuộc vào sự kiện được xác định theo ý chí của một bên hoặc do các bên thoả thuận mang tính khách quan

Sự kiện do một bên xác định hoặc các bên thoả thuận làm điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch thì khi điều kiện đó xảy ra giao dịch dân sự phát sinh hoặc huỷ bỏ. Như vậy, sự kiện được lựa chọn làm điều kiện của giao dịch là hiện tượng, sự vật, sự việc có thể xảy ra hoặc không xảy ra trong tương lai, nhưng được một bên hoặc các bên lựa chọn làm điều kiện của giao dịch thì các bên trong giao dịch dân sự chấp nhận sự kiện khách quan này.

Tự thân sự kiện là điều kiện của giao dịch có điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ không phụ thuộc vào ý chí của các bên chủ thể trong giao dịch. Mọi hành vi cố ý cản trở trực tiếp hoặc gián tiếp của một bên hoặc một bên cố ý tác động trực tiếp hoặc gián tiếp thúc đẩy sự kiện xảy ra đều phải gánh chịu những hậu quả bất lợi ngoài ý muốn của mình.

Đặc điểm pháp lý của giao dịch có điều kiện gắn liền với sự kiện được lựa chọn làm điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch phụ thuộc vào sự kiện là điều kiện có phát sinh hay không. Giao dịch có điều kiện phát sinh hay huỷ bỏ phụ thuộc vào sự kiện khách quan là điều kiện của giao dịch phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch do các bên thoả thuận. Mục đích tham gia giao dịch của các bên, vì vậy, sự kiện các bên thoả thuận làm điều kiện của giao dịch được xác định phải được đặt trong một khoảng thời gian nhất định. Do vậy, giao dịch có điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ mang tính khách quan không phụ thuộc vào việc muốn hay không muốn của một bên chủ thể trong giao dịch dân sự có điều kiện. Nhưng các bên tham gia giao dịch có điều kiện bị

ràng buộc vào sự kiện khách quan được lựa chọn làm điều kiện của giao dịch dân sự có điều kiện.

(iii) Giao dịch có điều kiện sẽ phát sinh hoặc huỷ bỏ phụ thuộc vào điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ

Giao dịch có điều kiện phát sinh hay huỷ bỏ phụ thuộc vào điều kiện là sự kiện được xác lập trong giao dịch đó. Và với mỗi loại điều kiện khác nhau thì hậu quả của giao dịch có điều kiện là khác nhau. Pháp luật Việt Nam xác định giao dịch có điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ nhưng sự kiện là điều kiện làm phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch dân sự bị cản trở trực tiếp hoặc gián tiếp do hành vi cố ý của một bên thì hậu quả được xác định như sau:

Trường hợp thứ nhất, điều kiện làm phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch dân sự không thể xảy ra do hành vi cố ý cản trở trực tiếp hoặc gián tiếp của một bên thì coi như điều kiện đó đã xảy ra. Sự kiện mà các bên tham gia giao dịch đã thoả thuận làm điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch là một sự kiện khách quan. Sự kiện này phát sinh hay không phát sinh không phụ thuộc vào ý muốn của các bên chủ thể. Nhưng trong một giao dịch các bên đã thoả thuận về một sự kiện làm điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch dân sự, nhưng sau đó một bên lại có hành vi cố ý cản trở trực tiếp hoặc gián tiếp làm cho sự kiện đã thoả thuận đó không xảy ra, thì coi như sự kiện đó đã xảy ra. Khi sự kiện là điều kiện của giao dịch có điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ xảy ra thì giao dịch đó được xác lập hoặc huỷ bỏ.

Trường hợp thứ hai, các bên thoả thuận về điều kiện làm phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch nhưng sau đó có sự tác động trực tiếp hoặc gián tiếp của một bên cố ý thúc đẩy cho điều kiện xảy ra thì coi như điều kiện đó không xảy ra.

Như vậy, những sự kiện mà các bên thoả thuận làm điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch dân sự phải là những sự kiện phát sinh một cách khách quan trong đời sống xã hội, không phụ thuộc vào ý chí của các bên trong giao dịch. Hay nói cách khác, sự kiện có thể phát sinh hoặc không phát sinh trong đời sống xã hội mà các bên thoả thuận làm điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch dân sự được hiểu là tự thân sự kiện đó phát sinh hoặc huỷ bỏ không phụ thuộc vào ý thức của các bên tham tham gia giao dịch. Sự kiện tự thân phát sinh, biến đổi không do hành vi cố ý cản trở hoặc thúc đẩy trực tiếp hoặc gián tiếp của một bên trong giao dịch dân sự có điều kiện. Nếu có hành vi cản trở trực tiếp hoặc gián tiếp của một bên thì coi như sự kiện đó đã xảy ra và trường hợp có sự tác động trực tiếp hoặc gián tiếp của một bên cố ý thúc đẩy cho sự kiện xảy ra thì coi như sự kiện đó không xảy ra.

1.2.3. Phân loại giao dịch có điều kiện

Giao dịch có điều kiện xuất hiện từ rất sớm trong hệ thống pháp luật. Hệ thống văn bản pháp luật đầu tiên ghi nhận điều kiện là một trong những điều khoản vừa không phải cần thiết vừa không phải thông thường mà hoàn toàn mang tính chất ngẫu nhiên do Luật La Mã quy định. Theo Luật La Mã thì điều kiện là thành phần ngẫu nhiên bởi điều khoản này được đưa vào hợp đồng trong trường hợp nếu như các bên cùng muốn như vậy. Cho đến nay thì vai trò của điều khoản này ngày càng trở nên cần thiết hơn trong thực tiễn. Bởi dựa trên nguyên tắc tự do thoả thuận và dựa vào ý chí của các bên thì những điều kiện này được các bên thoả thuận trong giao dịch có điều kiện sẽ làm cho giá trị ràng buộc của giao dịch có điều kiện được cao hơn. Việc phân loại giao dịch có điều kiện có nhiều cách phân loại khác nhau. Do đó, trong nội dung này, NCS đi sâu phân tích và tìm hiểu từng loại giao dịch có điều kiện có thể phát sinh trên thực tế.

1.2.3.1. Căn cứ vào hình thức thể hiện giao dịch dân sự có điều kiện

Trên cơ sở quy định tại Điều 116 BLDS thì giao dịch dân sự gồm hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự. Như vậy, giao dịch là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương.

Theo quy định tại Điều 120 BLDS, giao dịch dân sự có điều kiện căn cứ vào sự thoả thuận cúa các bên hoặc sự thể hiện ý chí của một bên chủ thể về một sự kiện làm điều kiện và khi điều kiện đó xảy ra theo đó làm phát phát sinh, hoặc huỷ bỏ giao dịch.

Thứ nhất, hợp đồng có điều kiện là hợp đồng các bên thoả thuận về một sự kiện làm điều kiện để thực hiện, thay đổi hoặc chấm dứt. Sự kiện các bên thoả thuận làm điều kiện của hợp đồng phải khách quan, có thể xảy ra hoặc có thể không xảy ra. Nếu một bên cố ý tác động cho sự kiện xảy ra hoặc cản trở sự kiện không xảy ra thì những kết quả mong muốn của bên cố ý tác động làm cho điều kiện xảy ra hoặc không xảy ra, theo đó, chủ thể cố ý tác động phải gánh chịu hậu quả của ngược lại với chủ đích của mình. Căn cứ vào sự kiện là điều kiện làm phát sinh, hoặc huỷ bỏ hợp đồng và khi điều kiện xảy ra hợp đồng phát sinh hoặc huỷ bỏ. Hậu quả pháp lý của hợp đồng có điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ căn cứ vào đó để giải quyết theo những quy định tương ứng với hợp đồng được phát sinh hoặc huỷ bỏ.

Hợp đồng có điều kiện có sự khác biệt về đặc điểm so với việc thực hiện nghĩa vụ có điều kiện. Thực hiện nghĩa vụ có điều kiện là việc một bên phải thực hiện nghĩa vụ khi sự kiện là điều kiện thực hiện nghĩa vụ đã phát sinh. Sự kiện là điều kiện do các bên thoả thuận và sự thoả thuận đó đã có hiệu lực, nhưng chỉ khi điều kiện các bên thoả thuận phát sinh thì một bên phải thực hiện nghĩa vụ. Thực hiện nghĩa vụ có điều kiện phát sinh từ hợp

đồng bảo hiểm. Công ty bảo hiểm hoặc doanh nghiệp bảo hiểm có nghĩa vụ thanh toán tiền bảo hiểm cho chủ thể tham gia bảo hiểm khi có sự kiện bảo hiểm các bên đã thoả thuận phát sinh. Bên bảo hiểm có trách nhiệm thanh toán tiền bảo hiểm cho bên tham gia bảo hiểm khi có sự kiện bảo hiểm phát sinh và trong phạm vi bảo hiểm đã xác định.

Về việc thực hiện nghĩa vụ có điều kiện, trong đời sống thực tế đã được áp dụng khá phổ biến và được thể hiện dưới các hình thức *"ước hẹn"* hay lời *"hứa"*. Những hình thức *"ước hẹn*" phổ biến như: Ước hẹn hợp đồng, ước hẹn mua, ước hẹn bán tài sản…

Ước hẹn hợp đồng là một khế ước mà một bên cam kết sẽ cho một bên thuê tài sản theo những điều kiện được xác định trước. Hay ước hẹn mua tài sản là việc một bên cam kết với bên có tài sản là sẽ mua tài sản theo những điều kiện được xác định trước. Đối với ước hẹn bán là việc bên bán cam kết sẽ bán tài sản cho bên mua theo những điều kiện được xác định trước. Tuy nhiên, ước hẹn chỉ thể hiện ý chí của một bên, còn bên được ước hẹn cũng thể hiện ý chí là mua hoặc bán và các bên đã thoả thuận về đối tượng và giá thì khi đó hợp đồng được giao kết[38].

Thứ hai, hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện

Hành vi đơn phương do ý chí độc nhất của một người mà có[39]. Hành vi pháp lý đơn phương được coi là một trong những căn cứ xác lập quyền dân sự và được hiểu là giao dịch dân sự một bên. Nghĩa là giao dịch dân sự chỉ thể hiện ý chí của một bên nhằm làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa

---

[38] Trần Thúc Linh, Danh từ pháp luật lược giải, Nhà sách Khai Trí, tr. 894.
[39] TS.Nguyễn Quang Quỳnh (1967), Dân luật, quyển 1, trang 118.

vụ dân sự, ví dụ như việc lập di chúc để lại di sản thừa kế hoặc trong việc tuyên bố hứa thưởng, thi có giải[40].

Hành vi pháp lý đơn phương là giao dịch dân sự trong đó thể hiện ý chí của một bên nhằm phát sinh, thay đổi, chấm dứt, quyền và nghĩa vụ dân sự. Thông thường, hành vi pháp lý đơn phương do một chủ thể thực hiện (ví dụ: lập di chúc, từ chối việc hưởng di sản…), nhưng cũng có thể nhiều chủ thể cùng thể hiện ý chí trong giao dịch đó (ví dụ hai cá nhân, hai tổ chức cùng tuyên bố hứa thưởng…). Trong nhiều trường hợp hành vi pháp lý đơn phương chỉ phát sinh hậu quả pháp lý khi có những điều kiện nhất định do người xác lập giao dịch đưa ra cho người khác. Những người này phải đáp ứng được các điều kiện đó mới làm phát sinh nghĩa vụ của người xác lập giao dịch[41]. Có thể thấy rằng hành vi pháp lý đơn phương là giao dịch dân sự, trong đó thể hiện ý chí của một bên chủ thể nhằm làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình hoặc bên còn lại trong quan hệ. Tuy nhiên, bên kia có thể tham gia hoặc không tham gia giao dịch. Điều đó còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố chủ quan hoặc khách quan.

Theo quy định pháp luật dân sự Việt Nam, hành vi pháp lý đơn phương là giao dịch dân sự. Tuy nhiên, không phải mọi hành vi pháp lý đơn phương là giao dịch dân sự. Hành vi pháp lý đơn phương thể hiện ý chí của chủ thể nhằm làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự ở chủ thể khác. Còn hành vi pháp lý đơn phương của chủ thể không nhằm làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của chủ thể khác thì hành vi pháp lý đơn phương

---

[40] Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), Từ điển giải thích thuật ngữ Luật học, NXB Công an nhân dân, trang 61.

[41] PGS.TS.Hoàng Thế Liên (2008), Bình luận khoa học Bộ luật dân sự năm 2005, NXB chính trị quốc gia, trang 282.

không thể là giao dịch (hành vi từ bỏ quyền sở hữu tài sản của mình không phải là giao dịch)[42].

Trên cơ sở cách xác định hành vi pháp lý đơn phương và bản chất của điều kiện được xác lập trong GDDS có điều kiện thì có thể hiểu hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện là một trong các GDDS có điều kiện, trong đó việc phát sinh hay chấm dứt quyền và nghĩa vụ của người tham gia phụ thuộc vào sự kiện nhất định do người xác lập giao dịch đưa ra. Đối với hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện bao gồm di chúc có điều kiện, hứa thưởng có điều kiện và thi có giải có điều kiện.

1.2.3.2. Căn cứ vào sự kiện

NCS cho rằng cần xem xét lại cách sử dụng thuật ngữ sao cho có sự thống nhất trong cách gọi tên các điều kiện trong giao dịch có điều kiện. Với nội dung này đã có quan điểm xác định tồn tại ba loại giao dịch có điều kiện: giao dịch có điều kiện phát sinh, giao dịch có điều kiện thay đổi, giao dịch có điều kiện chấm dứt"[43]. Quan điểm này chưa làm rõ điều kiện thay đổi được hiểu là như thế nào trong công trình nghiên cứu của mình. Theo đánh giá của NCS, điều kiện thay đổi được hiểu là điều kiện được xác lập trong giao dịch có điều kiện là một sự kiện sẽ có sự thay đổi so với ý chí của các bên trong quá trình xác lập. Khi điều kiện thay đổi xảy ra thì điều kiện theo ý chí của các bên trong giao dịch có điều kiện không còn như ban đầu. Giao dịch có điều kiện không tồn tại. Vì vậy, xác định điều kiện thay đổi trong giao dịch có điều kiện là không phù hợp. Tuy nhiên, có quan điểm khác lại phân loại theo căn cứ này thành ba loại giao dịch dân sự có điều kiện: giao dịch dân sự có

---

[42] Phùng Trung Tập, Khi nào hành vi pháp lý đơn phương là giao dịch dân sự, Tạp chí Luật học, số 4 năm 2004.

[43] Phạm Công Lạc (1995), Góp ý dự thảo Bộ luật dân sự về giao dịch dân sự có điều kiện, Tạp chí Luật học, số 02, trang 52-53.

điều kiện phát sinh, giao dịch dân sự có điều kiện thực hiện và giao dịch dân sự có điều kiện huỷ bỏ[44]. Việc xác định điều kiện thực hiện cũng không thuộc bản chất của giao dịch có điều kiện bởi điều kiện thực hiện bản chất là thực hiện nghĩa vụ có điều kiện. Điều kiện thực hiện là liên quan tới việc làm một công việc nhất định thông qua hành động của một trong các bên của giao dịch. Vì vậy, các bên có thể đánh giá được sự kiện là điều kiện đó có thể thực hiện được hay không? Do vậy, theo quan điểm NCS, điều kiện thực hiện không thuộc cách phân loại này.

Mặt khác, với điều kiện chấm dứt và điều kiện huỷ bỏ cần phải xem xét bởi chấm dứt và huỷ bỏ là khác biệt. Có quan điểm cho rằng: giao dịch có điều kiện huỷ bỏ thì khi điều kiện này xảy ra thì giao dịch đang tồn tại hợp pháp coi như không còn tồn tại nữa do bị triệt tiêu. Vì hợp đồng bị huỷ bỏ nên áp dụng cơ chế của hợp đồng bị huỷ bỏ[45]. Nghĩa rằng, giao dịch có điều kiện huỷ bỏ được coi là một trường hợp của giao dịch vô hiệu. Bởi điều kiện huỷ bỏ xảy ra thì giao dịch có điều kiện bị huỷ bỏ. Hậu quả pháp lý của giao dịch có điều kiện huỷ bỏ sẽ phải tuân thủ quy định về giao dịch bị huỷ bỏ. Mà pháp luật quy định có hai trường hợp giao dịch huỷ bỏ, đó là, huỷ bỏ một phần hoặc huỷ bỏ toàn bộ. Việc huỷ bỏ giao dịch xảy ra khi các bên có thoả thuận hoặc một bên vi phạm nghĩa vụ của giao dịch. Hậu quả pháp lý của huỷ bỏ giao dịch là giao dịch không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Chấm dứt được hiểu là ngừng lại hoặc kết thúc giao dịch đã được các bên xác lập trước đó. Đối với giao dịch có điều kiện chấm dứt có thể là những trường hợp sau: là khi giao dịch đã hoàn thành; do thoả thuận của các bên; cá

---

[44] PGS.TS. Đỗ Văn Đại (2010), Sách chuyên khảo: Luật hợp đồng Việt Nam - Bản án và bình luận bản án, Quyền 1, NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội, trang 230.

[45]PGS.TS. Đỗ Văn Đại (2010), Sách chuyên khảo: Luật hợp đồng Việt Nam - Bản án và bình luận bản án, NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội, trang 703.

nhân giao kết giao dịch chết, pháp nhân giao kết giao dịch chấm dứt tồn tại mà giao dịch phải do chính cá nhân, pháp nhân đó thực hiện; giao dịch bị huỷ bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện; giao dịch không thể thực hiện do đối tượng không còn; giao dịch chấm dứt do thực hiện giao dịch khi hoàn cảnh thay đổi,…. Nghĩa rằng xác định điều kiện chấm dứt trong GDDS có điều kiện có thể nằm trong khả năng dự đoán của các bên. Việc chấm dứt một giao dịch có thể do các bên hoặc do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hoặc do các trường hợp khác. Do vậy, điều kiện chấm dứt không đảm bảo được tính khách quan của một GDDS có điều kiện. Ngược lại, sự kiện là điều kiện huỷ bỏ xảy ra thì giao dịch đang phát sinh hiệu lực sẽ bị triệt tiêu. Nghĩa rằng, mong muốn của các bên trong giao dịch có điều kiện huỷ bỏ hướng tới là không mong muốn để giao dịch có điều kiện bị huỷ bỏ.

Trên cơ sở đó, theo NCS, căn cứ vào sự kiện được xác lập trong giao dịch có điều kiện có thể phân loại thành điều kiện phát sinh, điều kiện huỷ bỏ.

Thứ nhất, giao dịch có điều kiện phát sinh

Có quan điểm cho rằng: điều kiện phát sinh hay còn được gọi là điều kiện đình chỉ. Điều kiện đình chỉ được hiểu là khi mà chưa chắc chắn là biến cố xảy ra (tàu còn đang đi ở biển), người ta nói là điều kiện chưa thực hiện. Trong khi đó hành vi pháp lý chưa có hiệu lực, khi biến cố dự liệu xảy ra thì điều kiện đã thực hiện (tàu cập bến). Hành vi pháp lý có hiệu lực ngay từ ngày được tạo lực, nghĩa là có hiệu lực hồi tố. Khi có bằng chứng rằng biến cố không bao giờ xảy ra (tàu bị đắm) thì điều kiện bất thành. Hành vi pháp lý sẽ không có hiệu lực gì và được coi là chưa bao giờ được tạo lập[46]. Hay điều kiện đình chỉ còn được hiểu là điều kiện kèm theo sự thi hành nghĩa vụ và sự tồn tại của nghĩa vụ, đó là điều kiện đình chỉ. Ví dụ: A sẽ mua con ngựa của B

[46]Nguyễn Quang Quỳnh (1967), Dân luật, quyển 1, trang 125.

nếu nó thắng một cuộc đua nào đó[47]. NCS không đồng tình với cách xác định điều kiện phát sinh là điều kiện đình chỉ. Bởi giao dịch chưa phát sinh hiệu lực thì không thể đình chỉ được. Mặt khác, đình chỉ thường gắn liền với hành động của các bên, nghĩa là đình chỉ thực hiện một việc nào đó. Do vậy, giao dịch giữa các bên đã phát sinh hiệu lực và một bên có quyền đình chỉ không thực hiện nghĩa vụ nếu bên còn lại không thực hiện nghĩa vụ mà các bên đã thoả thuận. Điểm tiến bộ trong cách giải thích theo quan điểm trên chỉ ra điều kiện phát sinh dựa vào một sự kiện chưa chắc chắn và chưa thực hiện tại thời điểm xác lập giao dịch có điều kiện.

Điều kiện làm phát sinh giao dịch do các bên "thoả thuận" nhưng BLDS không có quy định về cách thức thể hiện sự thoả thuận này. Dựa trên nguyên tắc tự do thoả thuận, điều kiện có thể được hình thành dưới bất kỳ hình thức nào và có thể là một thoả thuận minh thị hay ngầm định[48]. Với cách hiểu này thì nhà nghiên cứu mới đưa ra cơ sở để chứng minh điều kiện làm phát sinh được xác lập trong giao dịch có điều kiện được thể hiện dưới bất kỳ hình thức nào cũng được, quan trọng là thể hiện được quyền tự do ý chí của các bên. Cách giải thích này hơi đồng nghĩa với cách giải thích điều khoản trong hợp đồng. Trên cơ sở "ngầm định" trong giao dịch thì dựa vào quyền tự do ý chí của các bên để xác định đã tồn tại điều kiện làm phát sinh trong giao dịch có điều kiện. Giao dịch có điều kiện phát sinh tức là khi điều kiện này xảy ra một cách khách quan thì giao dịch có điều kiện phát sinh hiệu lực và ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên.

Thứ hai, giao dịch có điều kiện huỷ bỏ

---

[47]Nguyễn Mạnh Bách (1995), Cuốn sách "Pháp luật về hợp đồng", NXB Chính trị quốc gia, trang 148-149.

[48]Đỗ Văn Đại (2010), Sách chuyên khảo: Luật hợp đồng Việt Nam - Bản án và bình luận bản án, Quyển 1, NXB Chính trị quốc gia, Hà Nội, trang 235.

Điều kiện huỷ bỏ có nhiều tên gọi khác nhau như điều kiện giải tiêu. Và cũng có nhiều cách giải thích khác nhau về điều kiện này. Điều kiện này được hiểu là các đương sự thoả thuận là hành vi pháp lý sẽ mất hiệu lực nếu biến cố dự liệu xảy ra. Tình trạng do điều kiện giải tiêu tạo ra sẽ trái ngược với tình trạng vừa mô tả. Trong khi điều kiện chưa thực hiện thì hành vi có hiệu lực như một hành vi đơn thuần. Nếu điều kiện bất thành (biến cố không xảy ra), thì hiệu lực của hành vi còn mãi mãi. Nếu điều kiện thực hiện thì hành vi pháp lý bị giải tiêu. Những hậu quả về trước cũng bị xoá bỏ[49].

Giao dịch có điều kiện huỷ bỏ là trường hợp ngược lại của giao dịch có điều kiện phát sinh. Giao dịch có điều kiện đã phát sinh hiệu lực và các bên thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch có điều kiện đó theo thời hạn đã được xác định. Tuy nhiên, nếu điều kiện huỷ bỏ được xác định trong giao dịch xảy ra thì giao dịch đang được thực hiện sẽ bị huỷ bỏ và quyền và nghĩa vụ của các bên sẽ bị xoá bỏ. Do vậy, giao dịch có điều kiện huỷ bỏ được hiểu là khi điều kiện là sự kiện được đáp ứng thì hiệu lực của giao dịch đó sẽ bị huỷ bỏ.

Đối với giao dịch có điều kiện huỷ bỏ có sự khác biệt với huỷ bỏ giao dịch do vi phạm nghĩa vụ trong giao dịch về hậu quả pháp lý giữa các bên. Nếu vi phạm nghĩa vụ trong giao dịch 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. Do đó, bên có nghĩa vụ mà vi phạm nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền. Trường hợp này, bên có quyền có thể yêu cầu tuyên huỷ bỏ giao dịch bởi mục đích của việc giao kết giao dịch không đạt được và có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại. Nhưng đối với giao dịch có điều kiện huỷ bỏ là giao dịch đang thực hiện,

[49]TS.Nguyễn Quang Quỳnh (1967), Dân luật, quyển 1, trang 125.

chưa hết thời hạn nhưng xuất hiện điều kiện huỷ bỏ thì giao dịch bị huỷ bỏ. Trường hợp này, bên có quyền không được yêu cầu bên có nghĩa vụ phải chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào, trừ trường hợp có sự tác động trực tiếp hoặc gián tiếp của một bên cố ý thúc đẩy cho điều kiện xảy ra. Ở đây cần xác định khi điều kiện huỷ bỏ xảy ra thì hậu quả pháp lý giữa các bên xác định như thế nào? Giả sử A sẽ không cho B ở nhờ nhà nữa nếu có người thuê nhà của A. Trường hợp này điều kiện huỷ bỏ là có người đến thuê nhà của A thì hợp đồng mượn tài sản giữa A và B bị huỷ bỏ. Quyền và nghĩa vụ của các bên sẽ chấm dứt từ thời điểm phát sinh điều kiện huỷ bỏ. Do vậy, các bên sẽ có nghĩa vụ đối ứng với nhau trên cơ sở xác định khối lượng công việc các bên đã thực hiện trong giai đoạn giao dịch đó được thực hiện.

1.3. Các học thuyết có giá trị luận giải cơ sở khoa học của giao dịch dân sự có điều kiện

1.3.1. Học thuyết về tự do ý chí

Học thuyết này bắt nguồn từ quan niệm tự nhiên pháp của phương Tây. Tự nhiên pháp do ở người và yếu tính của người mà có. Yếu tính ấy là vĩnh viễn, hằng cửu và quy nhất vì các nhu cầu khẩn thiết và lý trí của loài người vốn bất di –dịch[50]. Hệ thống pháp luật hình thành từ bản tính tự nhiên của con người, lấy lí trí làm nền tảng, không phụ thuộc vào nhà nước, vào các điều kiện kinh tế- xã hội, thể hiện những quy tắc, tiêu chuẩn về công bằng, lẽ phải, lương tri, tôn trọng nhân cách, phẩm giá, các quyền con người. Theo J.J Rousseau cho rằng: "quyền uy của Chính phủ sở dĩ có được là do ở sự hy sinh của các phần tử trong xã hội vui lòng chịu mất một phần tự do của mình, tự câu thúc theo mệnh lệnh của Chính phủ, của Quốc gia. Vì vậy, sự can thiệp

[50] Vũ Văn Mẫu (1961), Dân luật khái luận, trang 85.

của Chính phủ vào địa hạt cá nhân phải hết sức hạn chế"[51]. Về phương diện triết học, học thuyết tự do sở dĩ coi ý chí là căn bản của các nghĩa vụ, là vì tin tưởng rằng khi các cá nhân được tự do thương thuyết không vướng một trở ngại nào thì sự quyết định của họ sẽ phản chiếu được sự công bằng[52]. Các quan điểm này đều cho rằng mọi giao dịch được xác lập giữa con người đều xuất phát từ tự do ý chí của con người và không có yếu tố nào có thể ngăn cản được.

Học thuyết này xuất phát từ thế kỷ 18 tại Pháp và được lan truyền mạnh mẽ. BLDS Đức năm 1900 và BLDS Pháp năm 1804 là hình mẫu cho tư tưởng của học thuyết này. Đối với hệ thống pháp luật Common Law, tự do hợp đồng được thừa nhận là học thuyết của trung tâm luật hợp đồng cổ điển[53]. Học thuyết này cho phép các chủ thể tự do thể hiện ý chí của mình không phụ thuộc hoặc cản trở bởi bất kỳ một yếu tố nào khác, kể cả pháp luật. Quy định này xuất phát từ những lợi ích cá nhân và cho rằng nếu để các chủ thể tham gia giao dịch thể hiện rõ ý chí thực sự của các bên thì bảo đảm sự công bằng và bình đẳng của các chủ thể. Khi giao dịch được xác lập thì không ai có quyền thay đổi, cả Nhà nước cũng không có quyền can thiệp và có giá trị bắt buộc thực hiện đối với các bên tham gia.

Học thuyết này có ảnh hưởng khá lớn tới giao dịch có điều kiện. Bởi giao dịch có điều kiện xuất phát từ giao dịch nói chung nên giao dịch có điều kiện do các chủ thể xác lập. Do đó, giao dịch sẽ thể hiện quyền tự quyết của các bên.

---

[51] Vũ Văn Mẫu (1961), Dân luật khái luận, trang 85.
[52] Vũ Văn Mẫu (1963) Việt Nam dân luật lược khảo, quyển II: nghĩa vụ và khế ước, trang 84.
[53]Nguyễn Trọng Điệp, Cao Thị Hồng Giang (2016), Những giới hạn của tự do ý chí và vấn đề bảo vệ người tiêu dùng theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện nay, Tạp chí Khoa học ĐHQGHN: Luật học, Tập 32, Số 2 - 11-15, trang 12.

Thứ nhất, tự do ý chí là căn cứ xem xét tính tự nguyện của các bên khi giao kết giao dịch có điều kiện. Tính tự nguyện của các bên được hiểu là các bên tự mình, theo ý chí của mình xác lập giao dịch có điều kiện, không ai được áp đặt, cưỡng ép hoặc ngăn cấm bên nào. Nếu một trong các bên cho thấy có sự cưỡng ép, ép buộc phải giao kết giao dịch có điều kiện thì coi như giao dịch có điều kiện không tồn tại.

Thứ hai, tự do ý chí trong giao dịch có điều kiện còn thể hiện ở việc các bên được phép đưa ra các điều khoản, điều kiện theo mong muốn, nguyện vọng của mình. Vì vậy, tự do ý chí luôn được đề cao và là nền tảng để các bên xác lập trong giao dịch có điều kiện. Tự do ý chí là "mục đích thật" của các chủ thể tham gia giao dịch có điều kiện hướng tới trong tương lai gần. Khi "mục đích thật" bị che giấu bởi các mục đích giả tạo thì giao dịch có điều kiện đó không có giá trị pháp lý và tự do ý chí của các bên không tồn tại.

Thứ ba, tự do ý chí trong giao dịch có điều kiện thể hiện trong việc tự quyết giao kết, thực hiện và chấm dứt giao dịch có điều kiện đó. Các bên có quyền giao kết giao dịch với bất kỳ chủ thể nào, quá trình thực hiện giao dịch được thực hiện như thế nào và khi nào thì giao dịch sẽ chấm dứt.

1.3.2. Học thuyết về sự dung hoà giữa tự do ý chí và lợi ích xã hội

Lợi ích xã hội được hiểu là học thuyết phái xã hội. Theo học phái xã hội thì pháp luật được xây dựng từ các quan hệ xã hội, không phải chỉ dựa trên quyền tự do ý chí của các cá nhân. Học thuyết tự do ý chí với tư tưởng tự do cá nhân vô giới hạn không thể điều chỉnh các mối quan hệ xã hội một cách công bằng khi mà con người sống quá phụ thuộc vào nhau với nhiều mối quan hệ phức tạp đan xen lẫn nhau. Do đó, nhằm giải quyết vấn đề giữa cá nhân và cộng đồng, cần phải dung hòa thuyết tự do với thuyết xã hội bằng cách tôn trọng quyền tự do giao kết hợp đồng và chỉ giới hạn sự tự do này bởi

những nguyên nhân chính đáng mà tiêu biểu là trật tự công cộng và đạo đức xã hội[54]. Theo Luật gia Duguit trong học phái xã hội đã chủ trương rằng ý chí của các cá nhân không thể nào tạo thành các nghĩa vụ. Nguồn gốc của nghĩa vụ là xã hội; ý chí của các cá nhân chỉ có thể coi như một cái nút bấm điện để cho luồng điện có thể chạy qua được, nhưng trung tâm phát điện thì ở nơi khác. Hơn nữa, nếu các cá nhân được hoàn toàn tự do cạnh tranh, tình trạng này sẽ đưa đến kết quả bất công là những phần tử yếu hèn sẽ bị những người mạnh giỏi uy hiếp và trục lợi[55]. Ngày nay, nguyên tắc coi ý chí tự do của cá nhân là trên hết chỉ mang tính chất hình thức, không tồn tại được lâu. Bởi giao dịch có điều kiện sẽ không còn ý nghĩa nếu giao dịch đó được xác lập nhằm mục đích phi lý hoặc có thể dẫn tới thiệt hại cho người khác hoặc lợi ích công cộng. Đây có thể được hiểu là sự giới hạn của tự do ý chí. Nhà nước cho phép các bên được tự do xác lập giao dịch có điều kiện. Việc can thiệp này là cần thiết bởi trong nền kinh tế thị trường hiện nay, sự đan xen phức tạp của lợi ích chung và lợi ích riêng, tự do ý chí dường như không giải quyết ổn thoả một số giao dịch có điều kiện mà đời sống thực tiễn đặt ra. Ví dụ như các bên xác lập điều kiện "hái sao trên trời". Nhà nước chỉ can thiệp để xác định điều kiện đó là có trong phạm vi hợp pháp hay không? Có vi phạm pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội hay không? Học thuyết về sự dung hoà giữa tự do ý chí và lợi ích xã hội có thể được hiểu là cá nhân được tự do xác lập giao dịch theo ý chí của mình nhưng không được ảnh hưởng tới lợi ích công cộng hoặc lợi ích cộng đồng, xã hội.

Trong Dân Luật Việt Nam quy định hai sự hạn chế: ý niệm trật tự công cộng và ý niệm thuần phong mỹ tục; các sự hạn chế trong việc kén chọn

---

[54]Ngô Huy Cương (2013), Giáo trình Luật hợp đồng (phần chung), NXB Đại học quốc gia Hà Nội, trang 30.

[55]Vũ Văn Mẫu (1963), Việt Nam dân luật lược khảo, quyển II: nghĩa vụ và khế ước, trang 84.

người cộng ước. Hạn chế này cho đến nay vẫn được ghi nhận trong pháp luật dân sự Việt Nam liên quan tới điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nói chung và giao dịch có điều kiện nói riêng. Bởi có quan điểm cho rằng nguyên tắc tự do ý chí trong giao kết hợp đồng xuất phát từ quan điểm cho rằng ý chí của con người là tối thượng và tự chủ. Chỉ các hành vi xuất phát từ ý chí của con người mới có hiệu lực ràng buộc đối với người đó. Một người chỉ bị ràng buộc theo cách mà người đó muốn. Tuy nhiên, mỗi bên tham gia hợp đồng nhằm thoả mãn những lợi ích riêng của mình trong phạm vi phù hợp với lợi ích chung. Còn luật pháp chỉ là sự tiêu biểu ý chí chung của các cá nhân trong xã hội nên quy định của luật pháp có nghĩa là một sự thúc buộc mà cá nhân đã gián tiếp ưng thuận[56]. Đến nay, Bộ luật dân sự của Việt Nam xây dựng theo hướng bảo vệ tối đa quyền tự do của các chủ thể trong xã hội, bảo đảm tính ổn định của các giao dịch, thông qua các quy định hạn chế việc tuyên bố vô hiệu một cách tuỳ tiện các giao dịch có điều kiện. Tại Điều 3 BLDS năm 2015 đã quy định: "… *Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thoả thuận. Mọi cam kết, thoả thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng. Các cá nhân, pháp nhân phải xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của mình một cách thiện chí, trung thực…".* Trên tinh thần đó, chỉ trong những trường hợp đặc biệt và phải có căn cứ rõ ràng nhà nước mới được phép can thiệp vào ý chí của các bên.

Vì vậy, giới hạn của tự do ý chí có ý nghĩa tích cực nhất định trong việc xây dựng pháp luật như: (i) cân bằng giữa lợi ích cá nhân và lợi ích chung của toàn xã hội; (ii) bảo vệ người yếu thế trong giao dịch nhất định; (iii) đảm bảo

---

[56]Vũ Văn Mẫu (1962), Việt Nam dân luật lược khảo, Quyền II: nghĩa vụ và khế ước, Sài Gòn, trang 84.

trật tự và có định hướng trong sự phát triển của đời sống phản ánh ý định và lợi ích mong đợi của các bên[57]. Điều này có ảnh hưởng tới giao dịch có điều kiện khi các bên được quyền lựa chọn các điều kiện hoặc điều khoản trong giao dịch có điều kiện.

Thứ nhất, trường hợp các bên trong giao dịch có điều kiện được quyền lựa chọn và xác lập điều kiện trong giao dịch là những sự kiện mang tính phi lý hoặc hoang tưởng thì giao dịch có điều kiện không tồn tại. Học thuyết này giới hạn quyền lựa chọn của các bên nhằm đảm bảo hợp lý và có tính thực tiễn. Nếu các bên được quyền tự do lựa chọn bất cứ sự vật gì hoặc sự kiện gì nhưng không có trên thực tiễn thì sự lựa chọn này không có giá trị. Pháp luật quy định nhằm đảm bảo loại trừ những trường hợp này.

Thứ hai, nếu điều kiện là sự kiện được xác lập trong giao dịch có điều kiện vi phạm điều cấm của luật hoặc trái đạo đức xã hội thì giao dịch có điều kiện sẽ không tồn tại. Học thuyết này phần nào kiểm soát quyền tự do của cá nhân và đảm bảo được trật tự xã hội. Nghĩa rằng, các bên được quyền lựa chọn xác lập điều kiện là sự kiện nhưng cần đảm bảo điều kiện đó không gây ảnh hưởng tới xã hội, thuần phong mỹ tục hoặc quyền lợi của các chủ thể khác.

1.4. Hiệu lực của giao dịch dân sự có điều kiện

1.4.1. Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự có điều kiện

Không phải bất cứ giao dịch có điều kiện nào được xác lập cũng đảm bảo có hiệu lực theo pháp luật. Các bên muốn thiết lập một giao dịch có điều

[57]Nguyễn Trọng Điệp, Cao Thị Hồng Giang (2016), Những giới hạn của tự do ý chí và vấn đề bảo vệ người tiêu dùng theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện nay, Tap chí Khoa học ĐHQGHN: Luật học, Tập 32, Số 2 -11-15, trang 12.

kiện trên thực tế thì trước tiên phải đáp ứng các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch nói chung.

Điều kiện có hiệu lực của giao dịch có điều kiện có những điểm chung và riêng so với điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự thông thường. Theo quy định tại Điều 117 BLDS năm 2015, điều kiện có hiệu lực của giao dịch nói chung phải thoả mãn các điều kiện về chủ thể, tự nguyện của chủ thể, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức của giao dịch là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp luật có quy định.

Giao dịch có điều kiện cũng thoả mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch theo các quy định tại Điều 117 BLDS năm 2015, ngoài ra còn có những điều kiện riêng biệt của loại giao dịch này. Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự có điều kiện căn cứ vào giao dịch là hợp đồng hoặc giao dịch là hành vi pháp lý đơn phương.

Đối với giao dịch dân sự có điều kiện là hợp đồng: trình tự, điều kiện, thời điểm giao kết hợp đồng cũng tuân theo những quy định về hợp đồng theo quy định của BLDS. Tuy nhiên, giao dịch dân sự có điều kiện là hợp đồng phụ thuộc vào sự kiện do các bên thoả thuận là điều kiện phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự hoặc huỷ bỏ quyền, nghĩa vụ dân sự.

Đối với giao dịch dân sự có điều kiện là hành vi pháp lý đơn phương: là việc một bên đơn phương xác định sự kiện là điều kiện phát sinh, huỷ bỏ giao dịch thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc huỷ bỏ.

Do vậy, giao dịch có điều kiện đã được xác lập, có hiệu lực nhưng quyền và nghĩa vụ chỉ được thực hiện hoặc huỷ bỏ khi sự kiện các bên thoả thuận hoặc một bên đưa ra là điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch.

Thứ nhất, điều kiện có hiệu lực của giao dịch có điều kiện phát sinh: Trường hợp, giao dịch có điều kiện do các bên xác lập sự kiện phát sinh thì việc giao dịch có hay không phát sinh hiệu lực phụ thuộc vào việc có hay không xảy ra sự kiện phát sinh đó. Giao dịch có điều kiện phát sinh đáp ứng các điều kiện phát sinh hiệu lực của giao dịch thông thường nhưng chưa thể phát sinh hiệu lực bởi sự kiện phát sinh chưa xảy ra. Hiệu lực của giao dịch có điều kiện chưa phát sinh hiệu lực và việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch chưa thể thực hiện được bởi còn phụ thuộc vào điều kiện phát sinh được thoả thuận trong giao dịch đó. Khi điều kiện phát sinh này xảy ra thì giao dịch mới phát sinh và quyền, nghĩa vụ của các bên sẽ bắt đầu được thực hiện. Ngược lại nếu điều kiện phát sinh không đạt được coi như giao dịch chưa xảy ra. Giao dịch có điều kiện phát sinh chỉ phát sinh hiệu lực khi có sự kiện được coi là điều kiện xảy ra. Vì vậy, đối với giao dịch có điều kiện phát sinh thì hiệu lực của giao dịch phát sinh sau thời điểm các bên giao kết. Mặt khác, cần xét tới tính hợp pháp của sự kiện phát sinh được thể hiện trong việc có hay không có sự tác động nhằm mục đích thúc đẩy sự kiện phát sinh của các bên hoặc bên thứ ba. Tính khách quan của sự kiện là một trong những căn cứ để xác định hiệu lực của giao dịch có điều kiện phát sinh. Nếu các bên có hành vi tác động vào điều kiện (hành vi chủ quan của con người) được xác lập trong giao dịch có điều kiện nhằm mục đích làm cho sự kiện đó không xảy ra thì coi như hiệu lực của giao dịch có điều kiện sẽ phát sinh hiệu lực. Giai đoạn điều kiện phát sinh chưa xảy ra được gọi là "giai đoạn đợi chờ" nên tính hiệu lực của giao dịch có điều kiện chưa phát sinh.

Thứ hai, điều kiện có hiệu lực của giao dịch có điều kiện huỷ bỏ: Trường hợp các bên xác lập điều kiện là sự kiện huỷ bỏ thì giao dịch có điều kiện được các bên thực hiện cho đến khi điều kiện huỷ bỏ phát sinh. Giao dịch có điều kiện đó không còn hiệu lực khi điều kiện huỷ bỏ xảy ra. Đây có

thể hiểu là trường hợp giao dịch có điều kiện "có hiệu lực treo". Trường hợp này, hiệu lực của giao dịch có điều kiện phát sinh hiệu lực tại thời điểm các bên giao kết nhưng có thể bị huỷ bỏ bất cứ lúc nào nếu điều kiện huỷ bỏ giao dịch xảy ra. Ngoài ra, cũng giống như giao dịch có điều kiện phát sinh, trường hợp các bên có hành động làm cho điều kiện huỷ bỏ xảy ra thì coi như hiệu lực của giao dịch có điều kiện vẫn tồn tại. Tính khách quan của điều kiện huỷ bỏ không còn thì giao dịch có điều kiện vẫn phát sinh hiệu lực. Khi một trong các bên có hành động thúc đẩy, cố ý làm cho điều kiện huỷ bỏ xảy ra để giao dịch có điều kiện bị huỷ bỏ thì hành vi tác động này không có ảnh hưởng tới hiệu lực của giao dịch có điều kiện.

Mặt khác, thời điểm xác định hiệu lực của giao dịch có điều kiện không giống như thời điểm xác định hiệu lực của giao dịch nói chung. Với giao dịch nói chung thì thời điểm phát sinh hiệu lực thường tại thời điểm các bên giao kết. Nhưng với giao dịch có điều kiện thì thời điểm xác định hiệu lực còn phụ thuộc vào điều kiện được xác lập trong giao dịch đó và không phải tại thời điểm các bên giao kết. Xác định hiệu lực của giao dịch có điều kiện vừa căn cứ vào hiệu lực của giao dịch có điều kiện vừa căn cứ vào tính hợp pháp của sự kiện là điều kiện trong giao dịch có điều kiện. Trên cơ sở xác định sự kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ thì giao dịch có điều kiện có thời điểm xác định hiệu lực cũng khác nhau. Với điều kiện phát sinh, giao dịch có điều kiện chỉ phát sinh hiệu lực khi điều kiện phát sinh xảy ra. Tại thời điểm giao kết giao dịch, mặc dù giao dịch có điều kiện đã đáp ứng đủ các điều kiện phát sinh hiệu lực của một giao dịch nói chung nhưng trên thực tế chưa thể thực hiện được giao dịch đó bởi sự kiện là điều kiện xác lập trong giao dịch chưa phát sinh. Thời điểm xác định hiệu lực của giao dịch có điều kiện trong điều kiện phát sinh là sau thời điểm các bên giao kết giao dịch. Ngược lại, với điều kiện huỷ bỏ thì giao dịch có điều kiện phát sinh hiệu lực tại thời điểm giao kết. Nhưng với

giao dịch này thì sẽ bị huỷ bỏ khi điều kiện huỷ bỏ xảy ra. Nếu điều kiện huỷ bỏ không xảy ra thì giao dịch có điều kiện sẽ có hiệu lực.

1.4.2. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự có điều kiện bị huỷ bỏ

(i) Nhận diện giao dịch có điều kiện bị chấm dứt và giao dịch có điều kiện bị huỷ bỏ.

Việc các bên xác lập điều kiện chấm dứt trong GDDS được hiểu là các bên thoả thuận trường hợp sẽ chấm dứt giao dịch. Như phân tích tại mục 1.2.3.2 thì điều kiện chấm dứt sẽ rộng hơn điều kiện huỷ bỏ trong GDDS có điều kiện. Điều kiện huỷ bỏ trong GDDS có điều kiện đảm bảo tính khách quan. Nghĩa là sự kiện huỷ bỏ xảy ra không theo mong muốn của các bên. Nhưng khi sự kiện huỷ bỏ xảy ra thì giao dịch bị huỷ bỏ. Ngược lại, điều kiện chấm dứt trong giao dịch vừa mang tính khách quan vừa mang tính chủ quan. Sự kiện chấm dứt do các bên xác lập có thể lường trước được hoặc không thể lường trước được. Khi sự kiện chấm dứt xảy ra thì giao dịch bị chấm dứt. Hậu quả của giao dịch chấm dứt là kết thúc việc thực hiện các thoả thuận mà các bên đã đạt được khi tham gia vào giao dịch, làm cho việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch ngừng hẳn, bên có nghĩa vụ không có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ và bên có quyền không thể buộc bên có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ. Mặt khác, giao dịch sẽ chấm dứt hiệu lực từ thời điểm xảy ra sự kiện nếu các bên có thoả thuận hoặc đối tượng của giao dịch không còn.

Đối với giao dịch có điều kiện bị huỷ bỏ thì điều kiện làm phát sinh quyền và nghĩa vụ do các bên thoả thuận trong giao dịch dân sự có điều kiện bị huỷ bỏ. Sự kiện do các bên trong giao dịch thoả thuận là điều kiện làm huỷ bỏ quyền và nghĩa vụ của các bên. Khi điều kiện đó xảy ra, các quyền và nghĩa vụ của các bên bị huỷ bỏ từ giao dịch dân sự có điều kiện. Nghĩa là,

trước khi điều kiện huỷ bỏ xảy ra thì việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ dân sự phát sinh từ giao dịch dân sự có điều kiện cũng theo nguyên tắc chung của việc thực hiện nghĩa vụ dân sự theo hợp đồng.

Vì vậy, hậu quả pháp lý của hợp đồng có điều kiện và hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện huỷ bỏ được thể hiện ở những khía cạnh sau đây:

+ *Hậu quả của việc huỷ bỏ hợp đồng có điều kiện:* Sự kiện hủy bỏ hợp đồng do các bên thoả thuận và khi sự kiện là điều kiện huỷ bỏ hợp đồng xảy ra, hợp đồng bị huỷ bỏ. Hợp đồng có điều kiện được giao kết hợp pháp, có hiệu lực pháp luật. Đối với hợp đồng có điều kiện huỷ bỏ, là khi sự kiện do các bên thoả thuận làm điều kiện huỷ bỏ hợp đồng xảy ra. Như vậy, huỷ bỏ hợp đồng có điều kiện là trường hợp hợp đồng được giao kết có hiệu lực nhưng chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện thì bị huỷ bỏ khi có điều kiện huỷ bỏ hợp đồng. Hậu quả của hợp đồng bị hủy bỏ căn cứ vào điều kiện huỷ bỏ do các bên thoả thuận xảy ra cần xác định những hậu quả của việc huỷ bỏ hợp đồng này.

Thứ nhất, trường hợp hợp đồng có điều kiện được xác lập có hiệu lực nhưng chưa được thực hiện mà sự kiện là điều kiện huỷ bỏ hợp đồng xảy ra, thì hợp đồng bị huỷ bỏ. Các bên trong quan hệ hợp đồng không phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh theo hợp đồng cho nhau hoặc cho người thứ ba. Do hợp đồng có điều kiện chưa được thực hiện, các bên không có nghĩa vụ thanh toán cho nhau vì hợp đồng có điều kiện chưa được thực hiện.

Thứ hai, trường hợp hợp đồng có điều kiện đang được thực hiện mà sự kiện là điều kiện huỷ bỏ hợp đồng xảy ra, thì hợp đồng không được thực hiện nữa. Hợp đồng có điều kiện bị huỷ bỏ tại thời điểm điều kiện huỷ bỏ xảy ra, mà các bên hoặc một bên đã thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng này,

thì các bên có nghĩa vụ thanh toán cho nhau những gì đã thực hiện trước đó theo quy định về giải quyết hậu quả đối với việc huỷ bỏ hợp đồng.

+ *Hậu quả của việc huỷ bỏ hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện:* trường hợp hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện do một bên chủ thể của giao dịch xác định sự kiện là điều kiện huỷ bỏ giao dịch, thì khi điều kiện huỷ bỏ xảy ra, giao dịch bị hủy bỏ. Bên có quyền phát sinh từ hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện, nhưng sự kiện là điều kiện hưởng quyền không được thực hiện hoặc không xảy ra thì bên có quyền phát sinh từ hành vi pháp lý đơn phương có quyền bị huỷ bỏ. Quyền của chủ thể phát sinh từ hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện và khi điều kiện đó không đáp ứng được những điều kiện của chủ thể xác định hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện, thì chủ thể hưởng quyền không được bảo vệ (thừa kế theo di chúc có điều kiện). Chủ thể có hành vi pháp lý không chịu trách nhiệm về tài sản đối với chủ thể thực hiện điều kiện trong nội dung của hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện, mà không thực hiện được những điều kiện của chủ thể có hành vi pháp lý đơn phương xác định trong một khoảng thời gian nhất định (hứa thưởng, thi có giải).

(ii) Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba trong giao dịch dân sự có điều kiện bị huỷ bỏ

Nếu người thứ ba biết được về giao dịch có điều kiện huỷ bỏ mà vẫn tiến hành giao dịch khác thì khi điều kiện huỷ bỏ xảy ra, người thứ ba phải chịu rủi ro từ giao dịch này. Bởi họ đã phải lường trước được khả năng có thể xảy ra điều kiện huỷ bỏ. Trái lại, nếu người thứ ba không được biết hoặc không thể biết về giao dịch có điều kiện huỷ bỏ. Khi điều kiện huỷ bỏ xảy ra, người thứ ba trong trường hợp này cũng được xác định là người thứ ba ngay tình. Bởi khi tham gia vào giao dịch có liên quan tới giao dịch có điều kiện,

người thứ ba không biết và không thể biết việc đó là không có căn cứ pháp luật, khác với trường hợp không ngay tình là biết việc chiếm hữu đó là không có căn cứ pháp luật mà vẫn chiếm hữu như trường hợp người mua phải của gian mà không biết và không thể biết đó là của gian khác với trường hợp biết là của gian mà vẫn cố mua. Khi tham gia vào giao dịch, người thứ ba này hoàn toàn tin rằng người giao dịch là người có quyền giao dịch và giao dịch đáp ứng các điều kiện để giao dịch có hiệu lực. Với giao dịch có điều kiện huỷ bỏ (giao dịch thứ nhất) thì giao dịch đã đáp ứng các điều kiện có hiệu lực. Do vậy, các bên trong giao dịch có quyền xác lập giao dịch khác (giao dịch thứ hai) với người thứ ba. Trường hợp này, người thứ ba tham gia giao dịch hoàn toàn là hợp pháp. Tuy nhiên, nếu điều kiện huỷ bỏ xảy ra đồng nghĩa với giao dịch thứ nhất bị chấm dứt. Quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch thứ nhất sẽ trở lại trạng thái ban đầu như chưa xác lập giao dịch. Nhưng giao dịch thứ hai với người thứ ba có đương nhiên cũng bị vô hiệu hay không? Quyền lợi của bên thứ ba trong giao dịch thứ hai được đảm bảo như thế nào? Vấn đề này hiện nay chưa có công trình nào đề cập tới. Nhưng nhìn chung quy định hiện nay đã bảo vệ tốt quyền lợi của người thứ ba ngay tình – được coi là bên yếu thế khi tham gia vào các giao dịch. Theo NCS, đối với giao dịch có điều kiện huỷ bỏ thì bên thứ ba tham gia vào giao dịch thứ hai cũng được xác định là người thứ ba ngay tình. Bởi, bản thân người thứ ba tham gia giao dịch thứ hai không chắc chắn biết được điều kiện huỷ bỏ có thể xảy ra khi nào. Họ đã tham gia giao dịch với tinh thần thiện chí, ngay tình. Trên cơ sở bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình, chỉ khi điều kiện huỷ bỏ xảy ra và các bên trong giao dịch có điều kiện cũng không lường trước được thì quyền lợi của người thứ ba tham gia vào giao dịch thứ hai cần thiết được đảm bảo. Giao dịch có điều kiện huỷ bỏ xảy ra không đồng nghĩa với

giao dịch thứ hai với người thứ ba ngay tình bị vô hiệu và quyền lợi của người thứ ba ngay tình vẫn được bảo vệ.

1.5. Điều kiện trong giao dịch có điều kiện

Theo Từ điển Tiếng Việt: "Điều kiện" là "thứ cần phải có để cho cái khác có thể tồn tại" hay "điều cần thiết phải có để đạt một mục đích, cơ sở của một sự thoả thuận". BLDS chưa có khái niệm cụ thể về điều kiện trong hợp đồng có điều kiện, vậy khái niệm này có thể được hiểu như thế nào? Vào thời La Mã cổ đại, cũng đã tồn tại những quy định về giao dịch có điều kiện (condicio) "là những tình huống được đặt ra trong hợp đồng gắn với những hậu quả pháp lý nhất định". Theo đó, điều kiện là sự kiện có thể xảy ra và không chắc chắn phải xảy ra[58].

Điều kiện là sự kiện có thể là sự kiện pháp lý, sự kiện do các bên thoả thuận, sự kiện khách quan, sự kiện từ hành động của bên thứ ba.

- Sự kiện pháp lý là những sự kiện xảy ra trong thực tế mà pháp luật dự liệu, quy định làm phát sinh những hậu quả pháp lý. Sự kiện pháp lý nghĩa là sự việc nảy sinh trong cuộc sống dưới dạng một hành vi của con người hoặc một sự cố tự nhiên được pháp luật gắn với việc làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt một quan hệ pháp luật nhất định. Để đảm bảo một sự kiện được xem là có tính pháp lý khi sự kiện đó có thật trong thực tế, nhưng một sự kiện có thật chỉ có thể trở thành sự kiện pháp lý khi được pháp luật quy định mà trở thành cơ sở làm nảy sinh quan hệ pháp luật…

- Sự kiện do các bên thoả thuận là sự kiện được xác lập dựa trên sự thống nhất ý chí của các bên. Đối với sự kiện này thì thường áp dụng trong

---

[58]Lê Thị Diễm Hương, Khái niệm về điều kiện trong loại hợp đồng có điều kiện, https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/khai-niem-ve-dieu-kien-trong-loai-hop-dong-co-dieu-kien, cập nhật ngày 3/7/2020

hợp đồng có điều kiện. Bởi sự kiện này có tính pháp lý cần dựa trên ý chí tự nguyện của các bên.

- Sự kiện khách quan là những sự vật, hiện tượng xuất hiện và diễn ra hoàn toàn không phụ thuộc vào ý thức của con người. Phạm trù "khách quan" dùng để chỉ tất cả những gì tồn tại không phụ thuộc vào một chủ thể xác định, hợp thành một hoàn cảnh hiện thực, thường xuyên tác động đến việc xác định mục tiêu, nhiệm vụ và phương thức hoạt động của chủ thể đó. Sự kiện khách quan là những sự kiện tồn tại độc lập, bên ngoài và không lệ thuộc vào hành động của các chủ thể.

- Sự kiện từ hành động của bên thứ ba là sự kiện xảy ra do hành vi của bên thứ ba mà không phụ thuộc vào hành động của các chủ thể xác lập giao dịch. Đối với hành động của bên thứ ba có thể là hành động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc hành động của chủ thể được hướng tới, không phải là cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Từ đó, căn cứ vào tâm lý, trạng thái của bên thứ ba hoặc tình hình thực tế của vấn đề, các bên xác lập giao dịch có điều kiện có thể dự liệu được trước về vấn đề này.

Đối với điều kiện trong giao dịch có điều kiện, hiện nay có khá nhiều quan điểm xác định vấn đề này. Điều kiện trong hợp đồng dân sự có điều kiện là sự kiện và sự kiện phát sinh trong đời sống xã hội được các bên thoả thuận. Vì vậy, sự kiện này là khách quan và thuộc về tương lai[59]. Tuy nhiên, quan điểm này chỉ phù hợp với hợp đồng dân sự có điều kiện mà chưa đủ căn cứ xác định giao dịch có điều kiện. Điều kiện là một thể thức của nghĩa vụ. Điều kiện phát sinh hiệu lực của hợp đồng hay giao dịch có điều kiện không phụ

[59]Trần Thị Thu Quỳnh (2011), Luận văn thạc sỹ: Hợp đồng dân sự có điều kiện, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, trang 22.

thuộc vào điều kiện được xác lập trong hợp đồng hay giao dịch có điều kiện[60]. Quan điểm này cho rằng điều kiện có tác động tới hiệu lực của giao dịch có điều kiện. Điều kiện là một trong các ước khoản thay đổi hiệu lực của giao dịch có điều kiện. Một hành vi pháp lý đơn thuần có hiệu lực ngay tức khắc. Trái lại khi có một ước khoản riêng thì ước khoản này hoặc giới hạn hiệu lực của hành vi pháp lý trong thời gian hoặc làm cho hiệu lực này trở nên không chắc chắn, không xác định. Ước khoản có thể dự liệu một hạn kỳ hay một điều kiện cho hành vi pháp lý xác định[61]. Kế thừa quan điểm này, giao dịch có điều kiện phát sinh hiệu lực khi đáp ứng 2 điều kiện: đáp ứng đủ các điều kiện phát sinh hiệu lực của giao dịch dân sự và đáp ứng các điều kiện của điều kiện được các bên thoả thuận trong giao dịch dân sự đó[62].

Do vậy, xác định sự kiện là điều kiện trong giao dịch dân sự có điều kiện cần xác định dựa trên:

(i) Thể hiện ý chí thực sự của các bên

Cơ sở xác định đặc điểm này là dựa trên nguyên tắc thể hiện ý chí của các bên. Các bên được tự do thoả thuận về các điều kiện của giao dịch, vì vậy, một khi giao dịch được ký kết thì các điều kiện phải được tôn trọng và thi hành triệt để. Ý chí là nguyện vọng, mong muốn chủ quan bên trong của con người mà nội dung của nó được xác định bởi các nhu cầu về sản xuất, tiêu dùng của bản thân họ. Ý chí phải được thể hiện ra bên ngoài dưới một hình thức nhất định để các chủ thể khác có thể biết được ý chí của chủ thể muốn

---

[60]Nguyễn Mạnh Bách (1995), cuốn sách: "Pháp luật về hợp đồng", NXB Chính trị quốc gia, trang 148-149.
[61]Nguyễn Quang Quỳnh (1967), Dân luật, quyển 1, trang 124.
[62]Nguyễn Như Bích (2011), Bàn về hiệu lực của hợp đồng có điều kiện, Tạp chí Toà án nhân dân, số 19, trang 12-20.

tham gia đã tham gia vào một giao dịch dân sự cụ thể[63]. BLDS năm 2015 ghi nhận ý chí thực sự của các bên trong việc xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của mình một cách thiện chí, trung thực[64].Theo các nhà tâm lý học thì "ý chí là mặt năng động của ý thức biểu hiện ở năng lực thực hiện hành động có mục đích, đòi hỏi phải có sự nỗ lực khắc phục khó khăn[65]". Biểu hiện ý chí của các bên khi xác lập giao dịch cho thấy đang ở trạng thái minh mẫn bình thường. Xác lập điều kiện là sự kiện trong giao dịch có điều kiện cần phải dựa trên ý chí thực sự của các bên. Các bên phải được biểu lộ ý chí một cách thoải mái và trung thực theo đúng ý chí và mong muốn của mình. Sự biểu lộ ý chí của các bên là cơ sở xác định điều kiện là sự kiện có phù hợp với quy định của pháp luật hay không. Nếu thiếu ý chí thực sự của các bên, điều kiện được xác lập trong giao dịch có điều kiện sẽ không tồn tại và giao dịch có điều kiện có thể bị tuyên bố là vô hiệu hoặc sẽ bị huỷ bỏ. Trường hợp này có thể do nhầm lẫn, do lừa dối hay do bạo lực sẽ làm cho giao dịch có điều kiện bị vô hiệu. Để thể hiện được ý chí thực sự của các bên thì điều kiện là sự kiện phải rõ ràng, cụ thể.

(ii) Sự kiện mang tính khách quan

Hiện nay, có hai quan điểm khác nhau trong việc xác định sự kiện là điều kiện trong giao dịch có điều kiện.

Quan điểm thứ nhất cho rằng điều kiện trong giao dịch có điều kiện là một sự kiện khách quan. Sự kiện khách quan là điều kiện mang tính dự liệu

---

[63]Nguyễn Văn Điền -Viện KSND thị xã Sơn Tây, Giao dịch dân sự và điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định pháp luật hiện hành, https://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nghien-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=2445.
[64]Khoản 3 Điều 3 BLDS năm 2015.
[65]Trường Đại học Luật Hà Nội (2008), Giáo trình Tâm lý học, NXB Công an nhân dân, Hà Nội, trang 121.

khả năng có thể xảy ra nhưng không chắc chắn xảy ra trong tương lai[66]. Nếu dựa trên quan điểm này thì sự kiện khách quan được hiểu là sự kiện tự nhiên không bị tác động bởi hành vi của con người mà phó mặc cho tự nhiên xảy ra. Theo đánh giá của NCS thì xác định theo quan điểm này không rõ ràng dễ gây nhầm lẫn cho các bên trong quá trình xác lập giao dịch có điều kiện. Bởi có thể hiểu rằng sự kiện khách quan chỉ là những sự kiện tự nhiên và khi có hành vi của con người tác động vào thì coi như sự kiện tự nhiên này sẽ không hợp pháp theo luật định.

Quan điểm thứ hai cho rằng điều kiện trong giao dịch có điều kiện có thể là điều kiện khách quan hoặc chủ quan của một trong các bên hoặc có thể của người thứ ba. Ví dụ, khi xuất cảnh được thì bán nhà. Các điều kiện này có thể là hành vi của con người cũng có thể là các điều kiện tự nhiên như mưa, gió, bão…[67]. Hay cũng có cách giải thích khác rõ ràng hơn về điều kiện được xác lập trong giao dịch có điều kiện như sau: những sự kiện mà các bên tham gia giao dịch dân sự thoả thuận làm điều kiện để xác lập giao dịch hoặc huỷ bỏ giao dịch được hiểu là những hiện tượng, sự vật, sự việc phát sinh hoặc chấm dứt giao dịch dân sự. Các sự kiện mà các bên thoả thuận có thể phát sinh trong tương lai nhưng có thể không phát sinh. Những sự kiện mà các bên thoả thuận làm điều kiện của giao dịch có thể dự liệu các hiện tượng tự nhiên, có thể dựa vào sự kiện nhất định do hành vi của con người[68]. Căn cứ theo quan điểm này có thể thấy rằng điều kiện được xác lập trong giao dịch có điều kiện không chỉ bao gồm các sự kiện tự nhiên mà có thể từ hành vi của một trong các bên (sự kiện chủ quan) hoặc có thể từ hành vi của bên thứ ba.

---

[66]Nguyễn Minh Tuấn (2016), Bình luận khoa học Bộ luật dân sự, NXb tư pháp, trang 190.
[67]Hoàng Thế Liên(1997), Bình luận khoa học một số vấn đề cơ bản của Bộ luật dân sự, NXB chính trị quốc gia, trang 137-138.
[68]Nguyễn Văn Cừ và PGS.TS.Trần Thị Huệ (2017), Bình luận khoa học Bộ luật dân sự năm 2015, NXB Công an nhân dân, trang 238.

Tuy nhiên, sự kiện và điều kiện là hai thuật ngữ không thể đồng nhất. Điều kiện là một biến cố tương lai không chắc chắn xảy ra. Các đương sự có thể thoả thuận rằng hành vi pháp lý sẽ phát sinh hay không phát sinh hiệu lực, tuỳ theo biến cố đó xảy ra hay không xảy ra (ví dụ: một chiếc tàu biển chở hàng có cập biến hay không)[69]. Còn sự kiện pháp lý là sự kiện làm phát sinh quyền lợi mà không cần đến ý chí của đương nhân[70]. Do đó, điều kiện được xác lập trong giao dịch có điều kiện là sự kiện khách quan hoặc các sự kiện khác và đồng thời điều kiện này không phụ thuộc vào ý chí chủ quan của các bên. Trường hợp nếu điều kiện được đưa ra là điều kiện khẳng định thì sẽ bị coi là vô hiệu và huỷ bỏ nếu điều kiện này chỉ phụ thuộc vào ý chí của người đưa ra.

Sự kiện mang tính khách quan còn thể hiện ở có khả năng xảy ra trong tương lai gần. Bởi xuất phát từ việc đưa ra các điều kiện trong giao dịch, giao dịch có điều kiện có hiệu lực hay không phụ thuộc vào khả năng điều kiện đó có xảy ra hay không. Điều kiện có khả năng xảy ra được hiểu là không chắc chắn xảy ra và các bên trong giao dịch không dự đoán trước được sự kiện đó. Nếu điều kiện đưa ra không xảy ra thì giao dịch có điều kiện đó sẽ mang tính phi lý và không thể phát sinh hiệu lực. Do đó, với điều kiện được xác lập trong giao dịch có điều kiện cần phải ghi cụ thể và rõ ràng để người không liên quan đọc cũng hiểu được điều kiện đó là không chắc chắn.

(iii) Không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội

Từ quy định của pháp luật dân sự Việt Nam có nêu ra quy định về nội dung của giao dịch có điều kiện là không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Điều này có nghĩa điều kiện được xác lập trong giao dịch có điều kiện phải đảm bảo trật tự công cộng và thuần phong mỹ tục. Trật tự

[69]Nguyễn Quang Quỳnh (1967), Dân luật, quyển 1, trang 124.
[70]Nguyễn Quang Quỳnh (1967), Dân luật, quyển 1, trang 113.

công cộng gồm tất cả các quy định thiết yếu cho tổ chức xã hội, nghĩa là tất cả các quy tắc cần thiết cho việc duy trì trật tự xã hội. Có những điều mà luật minh thị là có tính cách trật tự công cộng, Những điều luật này dĩ nhiên có tánh cách cưỡng chế tuyệt đối[71]. Thuần phong mỹ tục là một khái niệm liên hệ mật thiết với khái niệm trật tự công cộng. Vi phạm thuần phong mỹ tục là có thể gây rối loạn cho trật tự xã hội. Định nghĩa thế nào là thuần phong mỹ tục, các toà án thường lấy luân lý và những phong tục, truyền thống làm tiêu chuẩn. Vì vậy, khái niệm này thay đổi theo không gian và thời gian[72] giữa các quốc gia. Nhưng hầu hết pháp luật của các quốc gia đều cho phép các bên được quyền tự do xác lập, thực hiện và chấm dứt giao dịch nhưng trong một phạm vi nhất định mà luật cho phép. Đó là không được vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, điều kiện xác lập trong giao dịch có điều kiện là một nội dung trong giao dịch có điều kiện nên cũng không được vi phạm các quy định này.

Từ những nội dung phân tích trên, NCS cho rằng, *điều kiện trong giao dịch có điều kiện được hiểu là sự kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ, thể hiện ý chí thực sự của các bên, mang tính khách quan và không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.*

1.6. Khái lược về sự phát triển các quy định về giao dịch có điều kiện trong hệ thống pháp luật dân sự Việt Nam

Suốt quá trình tiến hoá của nền pháp luật Việt Nam, giao dịch dân sự không phải là thuật ngữ được sử dụng từ những ngày đầu xây dựng quá trình đó. Đầu tiên, giao dịch dân sự được sử dụng với tên gọi các hành vi pháp luật. Hành vi pháp luật (acte juridique) là một sự biểu hiện ý chí có mục đích phát

[71]Nguyễn Quang Quỳnh (1967), Dân luật, quyển 1, trang 160.
[72]Nguyễn Quang Quỳnh (1967), Dân luật, quyển 1, trang 160.

sinh ra một hiệu lực về phương diện pháp lý, để thay đổi một tình trạng pháp lý hiện tại. Hành vi pháp luật này có thể là một sự biểu hiện của một ý chí đơn độc, như lập một chúc thư, hay một sự thoả thuận của hai hay nhiều ý chí, như trường hợp các khế ước do hai hay nhiều người ký kết[73]. Điều này được thể hiện tiếp trong Bộ Dân Luật Bắc Kỳ năm 1931 và Dân Luật Trung Kỳ năm 1936.

Giao dịch dân sự được gọi với thuật ngữ "hiệp ước" hay "khế ước". Theo Dân luật Bắc kỳ năm 1931 giải nghĩa thì hiệp ước hiểu là hai bên hợp ý giao ước với nhau định làm công việc gì (hay giao kèo, nghĩa giống với khế ước, hợp đồng). Nhưng trong luật dùng chữ hiệp ước (convention) là chỉ sự giao ước và chữ khế ước (contract) là chỉ giấy giao kèo. Để hiểu rõ hơn căn cứ theo Điều thứ 680 Dân Luật Trung Kỳ 1936 quy định rằng "hiệp ước là một người hay nhiều người đồng ý với nhau để lập ra hay chuyển đi, đổi đi hay tiêu đi một quyền lợi thuộc về của cải hay con người. Khế ước là một hiệp ước của một người hay nhiều người cam đoan với một hay nhiều người khác sẽ chuyển giao để làm hay không làm cái gì".

Tại Việt Nam, giao dịch dân sự có điều kiện lần đầu được gián tiếp quy định tại Điều 712 Dân Luật Trung Kỳ 1936 về khế ước có thể chủ được những sự vật thuộc về tương lai, không chắc chắn có hay không, khi ấy người hứa không được làm gì để ngăn trở hay hạn chế cho lời ước mình không thực hành được; lại theo ý chí các bên, phàm sự gì làm cho lời ước đó để thực hành, người ước cũng không được lãng bỏ. Mặt khác, đến Hoàng Việt Trung Kỳ hộ luật 1944 quy định tại Điều thứ 685: hiệp ước hoặc là nhất định hoặc là không nhất định (i) hiệp ước nhất định là khi hiệp ước lập thành thời ước thành và có hiệu quả chắc chắn; (ii) hiệp ước không nhất định là khi còn phải

[73]Vũ Văn Mẫu (1968), Dân Luật Lược Giảng, Sài Gòn, trang 210.

tuỳ một sự ngẫu nhiên thời ước sẽ thành và có hiệu quả. Thuật ngữ giao dịch dân sự có điều kiện được xác định là một hiệp ước không nhất định bởi còn phụ thuộc vào một sự kiện ngẫu nhiên. Tuy nhiên, quy định về giao dịch dân sự có điều kiện trong giai đoạn này chưa rõ ràng và cũng ít được giao dịch trên thực tiễn.

Kế thừa các quy định trong Dân Luật Bắc Kỳ 1931 và Dân Luật Trung Kỳ 1936, Bộ Dân Luật Sài Gòn 1973 quy định 5 nội dung lớn (nhân thân, tài sản, di sản, nghĩa vụ và khế ước, thời hiệu). Quy định chung về giao dịch dân sự không được ghi nhận trong Bộ dân Luật Sài Gòn 1973 mà chỉ thông qua nội dung nghĩa vụ và khế ước thì hợp đồng dân sự. Cụ thể tại Điều thứ 653 quy định: "Khế ước hay hiệp ước là một hành vi pháp lý do sự thoả thuận giữa hai người hay nhiều người để tạo lập, di chuyển, biến cải hay tiêu trừ một quyền lợi, đối nhân hoặc đối vật" và hợp đồng dân sự có điều kiện được xem xét là khế ước may rủi. Tại Điều thứ 658 quy định "khế ước may rủi là khế ước mà sự thể hiện và hậu quả tuỳ thuộc vào một sự kiện không chắc có xảy ra đến hay không". Bên cạnh quy định về khế ước may rủi thì Bộ dân Luật Sài Gòn 1973 đã quy định nghĩa vụ có điều kiện từ Điều thứ 752 đến Điều thứ 763. Có thể nhận thấy, quy định giao dịch có điều kiện không được đề cập trong Bộ dân Luật Sài Gòn nhưng nghĩa vụ xuất sinh từ khế ước. Do đó, đây cũng được coi là quy định gián tiếp về giao dịch có điều kiện. Với nội dung này, trong Dân Luật Sài Gòn 1973 đã làm rõ nghĩa vụ có điều kiện là gì (Điều thứ 752); làm rõ điều kiện đình chỉ, điều kiện giải tiêu (Điều thứ 753); xác định tính hợp pháp của điều kiện (Điều 755); xác định mối quan hệ giữa điều kiện với thời hạn (Điều thứ 756, 757); và những nội dung khác như có sự tác động của các bên tới điều kiện được quy định trong nghĩa vụ có điều kiện. Trong thời kỳ này, giao dịch có điều kiện đã được quy định khá rõ ràng cho Dân Luật Sài Gòn 1973 thông qua quy định về nghĩa vụ có điều kiện. Điều

thứ 752 – Dân Luật Sài Gòn quy định: "nghĩa vụ có điều kiện là nghĩa vụ mà sự phát sinh hay giải tiêu lệ thuộc vào sự thực hiện một việc hậu lai và không chắc chắn. Trong trường hợp trước, điều kiện gọi là điều kiện đình chỉ, trong trường hợp sau, là điều kiện giải tiêu". Quy định này cho thấy giao dịch có điều kiện có phát sinh hiệu lực hay chấm dứt hiệu lực sẽ phụ thuộc vào "sự thực hiện một việc". Do đó, giao dịch có điều kiện mang tính chủ quan bởi xuất phát từ hành động của con người trong việc thực hiện một việc.

Pháp lệnh về hợp đồng dân sự 1991 chỉ tập trung quy định về hợp đồng và trong đó có quy định về việc thực hiện hợp đồng có điều kiện tại Điều 23 như sau: "trong trường hợp các bên thoả thuận về một sự kiện là điều kiện thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng, thì khi sự kiện đó xảy ra, hợp đồng phải được thực hiện hoặc chấm dứt". Theo quy định này của pháp lệnh thì điều kiện trong hợp đồng gồm điều kiện thực hiện và điều kiện chấm dứt. Nhưng quy định này của Pháp lệnh về hợp đồng dân sự 1991 cũng mới chỉ mang tính chất chung chung, không có quy định cụ thể và rõ ràng về điều kiện thực hiện hay điều kiện chấm dứt là như thế nào và trách nhiệm của các bên có liên quan trong hợp đồng có điều kiện được giải quyết ra sao nếu điều kiện được thoả thuận trong hợp đồng dân sự không đảm bảo những điều kiện phù hợp với pháp luật.

Trước năm 1995, các tranh chấp về điều kiện trong giao dịch ít xảy ra, bởi nó thường được thỏa thuận bằng miệng, qui định về điều kiện trong nội dung văn bản hợp đồng ít thấy. Giao dịch có điều kiện cũng là dạng thể hiện ý chí của các bên khi xác lập nhằm hướng đến việc phát sinh, thay đổi, chấm dứt một giao dịch. Mục đích là duy trì, thúc đẩy giao dịch ở trạng thái ổn định trong tương lai gần, trong khuôn khổ do pháp luật qui định. Hệ thống pháp luật dân sự từ sau ngày BLDS năm 1995 ra đời và có hiệu lực thi hành thì mới có quy định cụ thể về giao dịch có điều kiện. Kế thừa và phát huy BLDS năm

1995 thì BLDS năm 2005 và BLDS năm 2015 tiếp tục ghi nhận và quy định cụ thể về giao dịch có điều kiện. Hiện nay, giao dịch có điều kiện cũng tương đối phổ biến và được các chủ thể áp dụng để thỏa mãn quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Điều kiện trong giao dịch dân sự có thể là do một bên đưa ra hoặc do các bên cùng thỏa thuận. Nội dung về giao dịch có điều kiện được quy định trong BLDS năm 2015 về cơ bản giữa nguyên những nội dung được quy định trong BLDS năm 2005 chỉ có thay đổi về trách nhiệm của các bên trong trường hợp có sự tác động trực tiếp hoặc gián tiếp của một bên cố ý thúc đẩy điều kiện được xác lập trong giao dịch có điều kiện.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Nội dung của Chương 1 tập trung làm rõ một số vấn đề lý luận cơ bản về giao dịch có điều kiện.

Thứ nhất, thông qua việc chỉ ra sự khác biệt giữa giao dịch có điều kiện và thực hiện nghĩa vụ có điều kiện và phân biệt giao dịch có điều kiện với hợp đồng có điều kiện, NCS chỉ rõ bản chất của giao dịch có điều kiện thông qua phân tích khái niệm, đặc điểm và phân loại. Cụ thể là:

Giao dịch dân sự có điều kiện được hiểu là giao dịch có sự kiện được xác định làm điều kiện theo ý chí của một bên hoặc theo thoả thuận của các bên theo đó khi sự kiện là điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch dân sự xảy ra thì giao dịch dân sự đó phát sinh hoặc huỷ bỏ.

Các đặc điểm đặc trưng của giao dịch có điều kiện gồm: (i) Giao dịch có điều kiện luôn gắn với sự kiện nhất định; (ii) Giao dịch có điều kiện phụ thuộc vào sự kiện được xác định theo ý chí của một bên hoặc do các bên thoả thuận mang tính khách quan; (iii) Giao dịch có điều kiện sẽ phát sinh hoặc huỷ bỏ phụ thuộc vào điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ.

GDDS có điều kiện có thể phát sinh trên thực tế ở dưới các hình thức sau: (i) dựa vào hình thức thể hiện giao dịch thì GDDS có điều kiện được phân loại thành hợp đồng có điều kiện, hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện; (ii) dựa vào sự kiện thì GDDS có điều kiện được phân loại thành giao dịch có điều kiện phát sinh, giao dịch có điều kiện huỷ bỏ.

Thứ hai, NCS đã làm rõ khái niệm sự kiện là điều kiện trong GDDS có điều kiện nhằm cho thấy sự khác biệt với việc sử dụng thuật ngữ "điều kiện" trong các vấn đề pháp lý khác như điều kiện có hiệu lực của giao dịch. Đó là: điều kiện trong giao dịch có điều kiện được hiểu là sự kiện phát sinh hoặc huỷ

bỏ, thể hiện ý chí thực sự của các bên, mang tính khách quan và không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Thứ ba, NCS chỉ ra cách xác định hiệu lực của giao dịch có điều kiện có sự khác biệt với xác định hiệu lực của giao dịch nói chung. Cụ thể, giao dịch có điều kiện có phát sinh hiệu lực hay không còn phụ thuộc vào điều kiện phát sinh, điều kiện huỷ bỏ và thời điểm xác định hiệu lực cũng khác nhau khi xác định trong trường hợp là điều kiện phát sinh hoặc điều kiện huỷ bỏ. Đồng thời có làm rõ hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự có điều kiện bị huỷ bỏ.

Thứ tư, NCS trình bày hai học thuyết: học thuyết tự do ý chí và học thuyết về sự dung hoà giữa tự do ý chí và lợi ích xã hội. Các học thuyết này có ảnh hưởng tới việc xác định giao dịch có điều kiện trong các giai đoạn khác nhau của pháp luật dân sự Việt Nam. Đối với học thuyết tự do ý chí có ảnh hưởng tới GDDS có điều kiện thông qua thể hiện tính tự nguyện của các bên khi giao kết giao dịch có điều kiện; các bên được phép đưa ra các điều khoản, điều kiện theo mong muốn, nguyện vọng của mình, các bên được tự quyết giao kết, thực hiện và chấm dứt giao dịch có điều kiện đó. Đối với học thuyết sự dung hoà giữa tự do ý chí và lợi ích xã hội có ảnh hưởng tới GDDS có điều kiện: các bên không được lựa chọn và xác lập điều kiện là những sự kiện mang tính phi lý hoặc hoang tưởng; các bên không được phép xác lập điều kiện vi phạm điều cấm của luật hoặc trái đạo đức xã hội.

CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT DÂN SỰ VIỆT NAM VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ CÓ ĐIỀU KIỆN

2.1. Các quy định chung về giao dịch dân sự có điều kiện

2.1.1. Nhận diện giao dịch dân sự có điều kiện

Thuật ngữ "giao dịch dân sự có điều kiện" ở các quốc gia có sự quy định khá khác nhau. BLDS Nhật Bản xác định GDDS có điều kiện là hành vi pháp lý với điều kiện. Tuy nhiên, BLDS Nhật Bản không đề cập tới hành vi pháp lý với điều kiện được hiểu như thế nào mà đưa ra cách hiểu cụ thể về hành vi pháp lý với điều kiện khẳng định và hành vi pháp lý với điều kiện phủ định. Hành vi pháp lý với điều kiện khẳng định sẽ có hiệu lực sau khi hoàn thành điều kiện. Hành vi pháp lý với điều kiện phủ định sau đó sẽ trở nên vô hiệu sau khi hoàn thành điều kiện[74]. Khi thực hiện giao dịch pháp lý, đôi khi các bên xác định là giao dịch đó chỉ phát sinh hiệu lực khi xảy ra một sự kiện nhất định hoặc chấm dứt hiệu lực khi xảy ra một sự kiện nhất định. Các giao dịch pháp lý đó là giao dịch pháp lý có điều kiện và các sự kiện đó là điều kiện. Loại điều kiện thứ nhất là điều kiện phát sinh, còn loại thứ hai là điều kiện hủy bỏ[75].

Theo BLDS và thương mại Thái Lan quy định hành vi pháp lý có điều kiện thông qua việc xác định một điều khoản quy định sự phụ thuộc vào hiệu lực của một hành vi pháp lý vào một sự kiện chưa rõ trong tương lai, được coi là một điều kiện[76]. Do vậy, Thái Lan đưa ra điều khoản xác định điều kiện được xác lập trong hành vi pháp lý và điều khoản xác định hiệu lực của hành

---

[74]Điều 127 BLDS Nhật Bản năm 1896, sửa đổi bổ sung năm 2006: Effect of fulfillment of Conditions

[75]Viện nghiên cứu khoa học pháp lý (1995), Bình luận BLDS Nhật Bản, NXB chính trị quốc gia, trang 118.

[76]Điều 182 BLDS và thương mại Thái Lan, 1925.

vi pháp lý phụ thuộc vào một điều kiện; phân loại hành vi pháp lý có điều kiện xảy ra trước, hành vi pháp lý có điều kiện xảy ra sau và hiệu lực của hồi tố[77].

BLDS Đức (sửa đổi năm 2013) không quy định cụ thể giao dịch pháp lý có điều kiện mà quy định những điều kiện làm phát sinh quyền và điều kiện làm chấm dứt quyền. Như trong BLDS Đức quy định tại Điều 158: "Nếu một giao dịch pháp lý được thiết lập tuỳ thuộc vào một điều kiện làm phát sinh quyền, khi điều kiện đó được thoả mãn, giao dịch pháp lý đó sẽ phát sinh hiệu lực. Nếu một giao dịch pháp lý được thiết lập tuỳ thuộc vào điều kiện làm chấm dứt quyền, khi điều kiện đó được đáp ứng thì hiệu lực của giao dịch pháp lý đó sẽ chấm dứt, vào thời điểm này tình trạng pháp lý trước đây sẽ được hồi tố" [78].

Điểm tương đồng trong các hệ thống pháp luật của Nhật Bản, Thái Lan và Đức xác định tên gọi của GDDS có điều kiện là "hành vi pháp lý với điều kiện" hoặc "giao dịch pháp lý tuỳ thuộc vào điều kiện". Ngoài ra, trong các hệ thống pháp luật này đều đã cụ thể hoá và làm rõ bản chất của một hành vi pháp lý với điều kiện hoặc giao dịch pháp lý tuỳ thuộc vào điều kiện.

Thứ nhất, quy định của các quốc gia nhận định rất rõ hiệu lực của giao dịch phụ thuộc vào điều kiện. Nghĩa rằng điều kiện là sự kiện có ảnh hưởng tới hiệu lực của giao dịch có điều kiện.

Thứ hai, chỉ rõ hai loại điều kiện: phát sinh và huỷ bỏ hoặc chấm dứt. Các điều kiện được các bên xác lập trong "hành vi pháp lý với điều kiện" hoặc "giao dịch pháp lý tuỳ thuộc vào điều kiện". Thông qua cách xây dựng

---

[77]Điều 183 BLDS và thương mại Thái Lan 1925.
[78]Trường Đại học Luật Hà Nội (2014), BLDS Đức - Chế định nghĩa vụ, NXB Lao động.

của các quốc gia, giao dịch có điều kiện được xác định theo nghĩa rộng không chỉ bao gồm các giao dịch dân sự nói chung mà bao gồm các giao dịch khác.

Tại Việt Nam, trong BLDS năm 2015, Điều 120 quy định về GDDS có điều kiện. Khoản 1 Điều 120 quy định: "Trường hợp các bên có thoả thuận về điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch dân sự thì điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc huỷ bỏ". Nội dung của điều luật cũng cho thấy sự tương đồng với hệ thống pháp luật của các quốc gia trên.

Thứ nhất, hệ thống pháp luật các quốc gia Nhật Bản, Pháp, Đức và Thái Lan xác định điều kiện xác lập giữa các bên không cần thiết phải dựa trên sự thoả thuận. Quy định này khá hợp lý. Bởi không dựa trên sự thoả thuận nên hệ thống pháp luật của các quốc gia trên sẽ bao quát được các loại GDDS có điều kiện gồm hợp đồng có điều kiện và hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện. Mặt khác, quy định này thấy rõ GDDS có điều kiện và hợp đồng có điều kiện là khác biệt. Còn hiện nay, pháp luật dân sự Việt Nam quy định nội dung điều luật là dành cho hợp đồng có điều kiện nhưng tên gọi của điều luật là GDDS có điều kiện. Điều này cho thấy sự không phù hợp của Điều 120 BLDS năm 2015. Cụ thể, điều này sẽ trở nên bất hợp lý đối với hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện, đặc biệt đối với di chúc có điều kiện hoặc hứa thưởng có điều kiện,.... Nghĩa là có quy định về GDDS có điều kiện nhưng nội dung quy định chưa đầy đủ và thiếu giao dịch đơn phương có điều kiện. Đối chiếu quy định về GDDS có điều kiện thì Điều 120 BLDS năm 2015 có thể dẫn tới cách hiểu: (i) GDDS có điều kiện không áp dụng cho hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện; hoặc (ii) Trong hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện thì các bên phải có sự thoả thuận về điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ. Hiểu theo một trong hai cách trên đều sẽ bất hợp lý. Bởi đối với di chúc có điều kiện thì cách hiểu được đề cập ở trên sẽ không thể hiện được ý chí của người lập di chúc. Do đó, quy định liên quan tới GDDS có điều kiện

trong BLDS hiện nay cần thiết chỉnh sửa, bổ sung lại sao cho phù hợp với tính chất chung của GDDS có điều kiện, đảm bảo có thể áp dụng được cho các giao dịch khác trên thực tiễn.

Thứ hai, điều luật cũng xác định rõ các bên được quyền xác lập sự kiện là điều kiện có ảnh hưởng tới hiệu lực của GDDS có điều kiện. Tuy nhiên, xem xét "điều kiện đó xảy ra" được hiểu như thế nào thì điều luật chưa chỉ rõ. Trường hợp điều kiện không xảy ra thì có ảnh hưởng gì tới hiệu lực của GDDS có điều kiện hay không? Hoặc điều kiện đó xảy ra một phần thì có coi giao dịch dân sự đó phát sinh hay bị huỷ bỏ? Hoặc điều kiện đó xảy ra nhưng không theo như mục đích của các bên thì giao dịch dân sự đó sẽ phát sinh hay bị huỷ bỏ? Thực tế, quy định này của pháp luật dân sự Việt Nam khá trừu tượng, khó xác định là xảy ra nghĩa là như thế nào. Bởi sự ảnh hưởng của điều kiện xảy ra có ảnh hưởng tới hiệu lực của GDDS có điều kiện như thế nào?

Thứ ba, Quy định của pháp luật Việt Nam xác định có hai loại điều kiện là sự kiện phát sinh hoặc sự kiện huỷ bỏ. Tuy nhiên, nội dung của hai điều kiện là sự kiện này chưa được luật định hoá một cách rõ ràng. Mặt khác, theo NCS, khi sự kiện huỷ bỏ xảy ra thì GDDS có điều kiện bị huỷ bỏ. Do vậy, hậu quả pháp lý của giao dịch này tuân thủ quy định về huỷ bỏ giao dịch. Nhưng với quy định hiện nay về huỷ bỏ thì quy định của pháp luật Việt Nam hiện áp dụng với hợp đồng mà không áp dụng với hành vi pháp lý đơn phương. Điều 423 BLDS năm 2015 xác định các trường hợp hợp đồng được phép huỷ bỏ do chậm thực hiện nghĩa vụ; do không có khả năng làm, do tài sản bị hư hại, bị hỏng, bị mất. Liên quan tới hậu quả pháp lý của huỷ bỏ hợp đồng được cụ thể tại Điều 427 BLDS năm 2015 xác định hậu quả của việc huỷ bỏ hợp đồng thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thoả thuận. Do vậy, thực tế, bản chất

quy định tại Điều 120 BLDS năm 2015 chỉ đang hướng tới hợp đồng có điều kiện, do vậy, áp dụng hậu quả của việc huỷ bỏ hợp đồng theo Điều 427 BLDS năm 2015 thì hợp lý. Nhưng GDDS có điều kiện còn bao gồm hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện. Vì vậy, việc áp dụng huỷ bỏ giao dịch là hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện là không hợp lý theo Điều 427 BLDS năm 2015. Do vậy, vấn đề này cần xem xét và điều chỉnh để phù hợp hơn.

Mặt khác, việc phân biệt rõ quy định về giao dịch dân sự có điều kiện và thực hiện nghĩa vụ có điều kiện cũng cần xem xét. Trong BLDS Pháp (sửa đổi năm 2016) không xác định GDDS có điều kiện mà xác định nghĩa vụ có điều kiện và các loại điều kiện được xác lập trong giao dịch. Đó là, nghĩa vụ được coi là có điều kiện khi phụ thuộc vào một sự kiện trong tương lai, không chắc chắn có xảy ra hay không và bị hoãn thực hiện cho đến khi sự kiện xảy ra hoặc bị huỷ bỏ khi sự kiện xảy ra[79]. Với cách xây dựng của BLDS Pháp mang tính bao quát và rộng mở. Quy định về nghĩa vụ có điều kiện bao hàm việc thực hiện nghĩa vụ có điều kiện và giao dịch có điều kiện. Nghĩa rằng quy định của BLDS Pháp không quy định một cách cụ thể về thực hiện nghĩa vụ có điều kiện và giao dịch có điều kiện.

Ngược lại, hệ thống các quy định của BLDS Việt Nam về điều kiện có sự tách biệt giao dịch dân sự có điều kiện và thực hiện nghĩa vụ có điều kiện. Đó là, Điều 284 quy định: "Trường hợp các bên có thoả thuận hoặc pháp luật có quy định về điều kiện thực hiện nghĩa vụ thì khi điều kiện phát sinh, các bên có nghĩa vụ phải thực hiện" và Điều 120 quy định: "Trường hợp các bên có thoả thuận về điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch dân sự thì điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc huỷ bỏ". Các điều luật trên đều đề cao sự thoả thuận điều kiện của các bên mà không đề cập tới hành vi

[79] Điều 1168 BLDS Pháp (sửa đổi, bổ sung năm 2016).

pháp lý đơn phương có điều kiện. Quy định này thể hiện rõ GDDS có điều kiện và thực hiện nghĩa vụ có điều kiện là khác biệt. Cụ thể, thực hiện nghĩa vụ có điều kiện xác nhận hợp đồng đã phát sinh hiệu lực và việc các bên có thực hiện được hợp đồng hay không phụ thuộc vào điều kiện là sự kiện có xảy ra hay không? Đối với giao dịch dân sự có điều kiện thì việc hợp đồng có phát sinh hiệu lực trước hay không còn phụ thuộc vào điều kiện được xác lập. Tuy nhiên, Khoản 2 Điều 284 quy định: "Trường hợp điều kiện không xảy ra hoặc xảy ra do có sự tác động của một bên thì áp dụng quy định tại Khoản 2 Điều 120 BLDS năm 2015". Quy định này gián tiếp gây ra sự nhầm lẫn cho rằng thực hiện nghĩa vụ có điều kiện là một nội dung của GDDS có điều kiện. Mặt khác, khoản 1 Điều 284 xác định các bên được quyền xác lập sự kiện là điều kiện phát sinh mà không đề cập tới điều kiện huỷ bỏ. Do vậy, nếu xảy ra trường hợp có sự tác động của một bên theo Khoản 2 Điều 120 vào thực hiện nghĩa vụ có điều kiện là không hợp lý. Do vậy, việc xác định lại khoản 2 Điều 120 BLDS năm 2015 là cần thiết.

2.1.2. Xác định điều kiện là sự kiện trong giao dịch dân sự có điều kiện

Điều kiện là một nội dung không thể tách rời GDDS có điều kiện. Mặc dù, điều kiện được xác định là một nội dung trong GDDS có điều kiện, nhưng điều kiện lại có tác động tới hiệu lực phát sinh hay huỷ bỏ của GDDS có điều kiện. Trong pháp luật dân sự Việt Nam, điều kiện trong GDDS có điều kiện được xác định là điều kiện phát sinh hoặc điều kiện huỷ bỏ. Tuy nhiên, điều luật mới dừng lại ở việc nêu điều kiện mà các bên được phép xác lập trong GDDS có điều kiện mà chưa làm rõ điều kiện được các bên xác lập trong GDDS có điều kiện sẽ khác gì điều kiện có hiệu lực của giao dịch. Bởi thuật ngữ "điều kiện" tương đối trừu tượng và có nghĩa tương đối khác nhau tuỳ

theo hoàn cảnh[80]. Thực tế, pháp luật dân sự của một số quốc gia đã quy định rõ ràng và khác biệt cho vấn đề này.

BLDS Pháp (sửa đổi năm 2016) quy định rõ ràng và chi tiết về điều kiện nói chung. Cụ thể, Điều 1304 đã xác định rõ điều kiện là một sự kiện tương lai hoặc không chắc chắn. BLDS Pháp cũng làm rõ điều kiện phát sinh và điều kiện huỷ bỏ. Điều kiện làm phát sinh nghĩa vụ khi việc hoàn thành điều kiện biến nghĩa vụ trở nên không cần thể thức. Điều kiện làm huỷ bỏ nghĩa vụ khi việc hoàn thành điều kiện dẫn đến xoá bỏ nghĩa vụ.

Trong BLDS Nhật Bản (sửa đổi năm 2006), xác định điều kiện trong GDDS có điều kiện không đưa ra tiêu chí như BLDS Pháp mà dựa theo phương pháp loại trừ. Đó là trường hợp điều kiện là bất hợp pháp (Điều 132 quy định: "Hành vi pháp lý kèm theo điều kiện bất hợp pháp sẽ bị coi là vô hiệu và bị hủy bỏ") hay điều kiện là bất khả thi (Điều 133 quy đinh: "Hành vi pháp lý kèm theo điều kiện khẳng định bất khả thi thì sẽ bị coi là vô hiệu và bị hủy bỏ") hay điều kiện phụ thuộc vào ý chí của trái chủ (Điều 134 quy định: "hành vi pháp lý kèm theo điều kiện khẳng định sẽ bị coi là vô hiệu hoặc huỷ bỏ nếu điều kiện này chỉ phụ thuộc vào ý chí của trái chủ") thì coi như GDDS có điều kiện bị huỷ bỏ hoặc bị vô hiệu. Nếu không rơi vào những trường hợp này thì việc xác định điều kiện trong GDDS có điều kiện sẽ hợp pháp. Ngoài ra, BLDS Nhật Bản cũng quy định rõ ràng điều kiện khẳng định và điều kiện phủ định. Theo Điều 127 thì hành vi pháp lý với điều kiện khẳng định trở nên có hiệu lực chỉ khi điều kiện đó được hoàn toàn thực hiện. Hành vi pháp lý với điều kiện phủ định chấm dứt hiệu lực chỉ khi điều kiện này được hoàn toàn thực hiện.

---

[80]PGS.TS.Đỗ Văn Đại (2010), Luật hợp đồng Việt Nam, Bản án và bình luận bản án, tập 1. NXb Chính trị quốc gia, trang 233.

Tương tự như BLDS Nhật Bản, BLDS và Thương mại Thái Lan có cách quy định cụ thể hoá điều kiện được xác định trong GDDS có điều kiện. Điều 182 xác định điều kiện được xác lập trong một hành vi pháp lý là một sự kiện chưa rõ ràng trong tương lai. Đồng thời tại Điều 188: "Hành vi pháp lý bị vô hiệu nếu nó bị đặt dưới một điều kiện không hợp pháp, hoặc một điều kiện trái với trật tự công cộng hoặc đạo đức". Do đó, quy định trong BLDS và thương mại Thái Lan có quy định rõ điều kiện được xác lập trong GDDS có điều kiện cần xem xét trong giới hạn nhất định. Bên cạnh đó, về cách thức phân loại điều kiện, BLDS và thương mại Thái Lan quy định hành vi pháp lý có điều kiện xảy ra trước có hiệu lực khi điều kiện đó hoàn thành; hành vi pháp lý có điều kiện xảy ra sau, sẽ hết hiệu lực khi điều kiện đó được hoàn thành (Điều 183).

Điểm chung giữa các hệ thống văn bản pháp luật này đều quy định rõ ràng điều kiện trong GDDS có điều kiện trong văn bản pháp luật. Đối với pháp luật Việt Nam, quy định về vấn đề này chưa được đề cập trực tiếp trong văn bản pháp luật. Thông qua Khoản 2 Điều 120 cho thấy sự gián tiếp quy định tính khách quan của điều kiện khi có sự tác động của một bên trong GDDS có điều kiện. Cụ thể nếu sự kiện là điều kiện làm phát sinh hoặc huỷ bỏ GDDS không thể xảy ra do hành vi cố ý cản trở trực tiếp hoặc gián tiếp của một bên thì coi như điều kiện đó đã xảy ra; trường hợp có sự tác động trực tiếp hoặc gián tiếp của một bên cố ý thúc đẩy cho điều kiện xảy ra thì coi như điều kiện đó không xảy ra. Việc quy định cụ thể các điều kiện được xác lập trong GDDS có điều kiện sẽ cho thấy rõ sự ảnh hưởng của điều kiện này đến hiệu lực của giao dịch đó. Do vậy, tính khách quan là một trong những đặc điểm xác định điều kiện là sự kiện trong GDDS có điều kiện có sự khác biệt với điều kiện được xác lập trong thực hiện nghĩa vụ có điều kiện. Điều kiện khách quan được hiểu là không có sự tác động của con người. Cần làm

rõ sự kiện là điều kiện mang tính khách quan có được hiểu là sự kiện bất khả kháng hay không? Theo quy định tại Điều 156 BLDS năm 2015 quy định thì sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Nếu nguyên nhân khách quan này là một sự kiện bất khả kháng thì sẽ miễn việc thực hiện điều kiện của bên thực hiện điều kiện và họ vẫn sẽ được hưởng những lợi ích từ phía bên yêu cầu. Tuy nhiên, trường hợp này, sự kiện là điều kiện không được xác định là bất khả kháng. Bởi việc thực hiện điều kiện xuất phát từ hành vi của người thực hiện yêu cầu, không phải xuất phát từ những hiện tượng tự nhiên, xã hội xảy ra ngoài khả năng kiểm soát của con người.

Ngoài ra, nội dung này được cụ thể hoá trong BLDS Nhật Bản quy định Điều 133: "hành vi pháp lý kèm theo điều kiện khẳng định bất khả thi thì sẽ bị coi là vô hiệu và bị huỷ bỏ. Hành vi pháp lý kèm theo điều kiện phủ định bất khả thi thì sẽ được coi là hành vi pháp lý vô điều kiện". Khi điều kiện không thể thực hiện, GDDS có điều kiện sẽ bị tuyên vô hiệu hoặc huỷ bỏ, trách nhiệm của các bên sẽ được xem xét trong trường hợp GDDS có điều kiện bị vô hiệu hoặc huỷ bỏ. Nghĩa là sự kiện là điều kiện trong BLDS Nhật Bản xác định là sự kiện khả thi, nếu là sự kiện bất khả thi thì giao dịch không còn tồn tại.

Việc quy định cụ thể nội dung này cho thấy rõ được yêu cầu với sự kiện là điều kiện trong GDDS có điều kiện có sự khác biệt với thực hiện nghĩa vụ có điều kiện. Đồng thời, việc xác định cụ thể nội dung này giúp cho quá trình thực thi không còn nhầm lẫn như hiện nay và hạn chế được việc xác định điều kiện là sự kiện không thể xảy ra và GDDS có điều kiện đó sẽ bị tuyên vô hiệu.

2.1.3. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự có điều kiện trong một số trường hợp

Việc đảm bảo quyền lợi chính đáng của các bên trong GDDS có điều kiện là một trong những vấn đề cần thiết phải được xem xét. Bởi không có quy định cụ thể cho vấn đề này, do vậy, cơ quan tài phán áp dụng quy định chung để giải quyết hậu quả pháp lý cho GDDS có điều kiện. Nhưng thường các cách giải quyết đó không thoả đáng và đảm bảo được quyền lợi, công sức của bên yếu thế trong quá trình xác lập, thực hiện GDDS có điều kiện. Xuất phát từ hiệu lực của GDDS có điều kiện còn phụ thuộc vào hiệu lực của điều kiện, do đó, trách nhiệm pháp lý giữa các bên trong GDDS có điều kiện là điểm khác biệt so với GDDS nói chung.

a) Điều kiện bị tác động bởi hành vi cố ý của một bên trong việc thực hiện giao dịch dân sự có điều kiện

Trường hợp này được ghi nhận trong BLDS năm 2015 và hầu hết pháp luật dân sự của các quốc gia cũng quy định nội dung này. Cụ thể Điều 120 BLDS năm 2015 đã quy định rõ ràng hành vi tác động của các bên vào điều kiện nhằm mục đích triệt tiêu điều kiện trong GDDS có điều kiện sẽ bị coi là vô hiệu và hiển nhiên điều kiện đó đã xảy ra hoặc không xảy ra. Xuất phát từ phân tích trên, sự kiện là điều kiện trong GDDS có điều kiện là sự kiện không chắc chắn và mang tính khách quan, không do hành vi của con người thúc đẩy. Những trường hợp có sự thúc đẩy từ hành vi của con người sẽ làm cho điều kiện không còn mang tính khách quan. Do vậy, bản chất của một GDDS có điều kiện không còn. Mục đích của sự kiện là điều kiện được xác lập trong GDDS có điều kiện là hướng tới "sự mong chờ hoặc không mong đợi trong tương lai" của các bên. Trường hợp hành vi tác động của con người nhằm mục đích "thúc đẩy" hoặc "cản trở" sẽ mặc nhiên được xác định là điều kiện

đã hoàn thành và GDDS có điều kiện phát sinh hiệu lực. Quy định của BLDS năm 2015 nêu rõ quan điểm rằng "hành vi cố ý cản trở" hoặc "hành vi cố ý thúc đẩy" của một bên là cơ sở xác định điều kiện đã hoàn thành. Do đó, GDDS có điều kiện có hiệu lực ràng buộc các bên, các bên có trách nhiệm thực hiện quyền và nghĩa vụ như đã xác lập trong GDDS có điều kiện. Tuy nhiên, việc xem xét lỗi cố ý của các bên tác động vào điều kiện cần phải cân nhắc. Bởi lỗi cố ý là trường hợp một người nhận thức rõ hành vi của mình sẽ gây thiệt hại cho người khác mà vẫn thực hiện và mong muốn hoặc tuy không mong muốn những để mặc cho thiệt hại xảy ra[81]. Lỗi cố ý gắn liền với thiệt hại xảy ra. Hành vi cố ý được hiểu là cá nhân đó đã nhận thức rõ được hành vi của mình sẽ gây ra bất lợi cho người khác nhưng vẫn cố gắng thực hiện hoặc bỏ mặc. Mặt khác, "cản trở" hoặc "thúc đẩy" bản chất không phải lúc nào cũng gây ra bất lợi. Bởi có những trưởng hợp sự cản trở hoặc thúc đẩy có ảnh hưởng tốt tới người khác. Do vậy, "hành vi cố ý cản trở" và "hành vi cố ý thúc đẩy" cần làm rõ trong quy định hiện hành của Việt Nam.

Theo BLDS và Thương mại của Thái Lan xác định đây là một hành vi với dụng ý xấu. Tại Điều 186 quy định: "Nếu việc hoàn thành một điều kiện bị ngăn cản với dụng ý xấu, bởi bên mà việc hoàn thành đó có thể sẽ là bất lợi của bên đó, thì điều kiện đó được coi là hoàn thành. Nếu việc hoàn thành một điều kiện được tạo ra với dụng ý xấu. Bởi bên mà việc hoàn thành đó có thể sẽ là có lợi cho bên đó, thì điều kiện được coi như chưa hoàn thành". Hay BLDS Nhật Bản xác định nếu bên do việc thực hiện điều kiện có thể mang lại sự bất lợi nên đã cố tình cản trở việc thực hiện nó thì bên kia có thể coi như điều kiện này đã được thực hiện (Điều 130). Quy định này cũng cần được áp dụng tương tự đối với trường hợp ngược lại, khi bên mong muốn điều kiện xảy ra bằng hành vi không ngay tình thúc đẩy cho điều kiện xảy ra. Trong

[81]Điều 364 BLDS năm 2015

trường hợp đó điều kiện coi như không xảy ra đối với bên kia. Quy định này cũng được thừa nhận trong BLDS Đức. Cụ thể, BLDS Đức xác định hành vi ngăn chặn hoặc cố làm cho điều kiện được thoả mãn. Theo Điều 162 quy định: "Nếu việc thoả mãn điều kiện bị ngăn cản với ý xấu của bên bị bất lợi khi điều kiện xảy ra thì điều kiện đó được coi như đã được thoả thuận. Nếu việc thoả mãn điều kiện được thực hiện với ý xấu của bên có lợi khi điều kiện xảy ra thì điều kiện đó được coi như vẫn chưa được thoả mãn". Điểm chung trong quy định của các quốc gia này là nói rõ hành vi cố ý ngăn cản hoặc cản trở với dụng ý xấu. Còn quy định trong pháp luật Việt Nam chỉ xác định hành vi cố ý hoặc cản trở tác động trực tiếp hoặc gián tiếp vào điều kiện. Bởi hành vi cố ý hoặc cản trở với dụng ý tốt thì hậu quả của GDDS có điều kiện đó sẽ khác so với hành vi cố ý hoặc cản trở với dụng ý xấu. Điều này cũng ảnh hưởng tới việc phát sinh hoặc huỷ bỏ GDDS có điều kiện. Theo NCS, để xác định là đã thực hiện hành vi cố ý cản trở hay cố ý thúc đẩy thì cần phải xem xét tới mục đích của các bên hướng tới. Do đó, với mục đích xấu thì trường hợp điều kiện phát sinh, việc xảy ra điều kiện đó sẽ làm phát sinh hậu quả pháp lý của hành vi, còn trong trường hợp điều kiện huỷ bỏ - sẽ huỷ bỏ hậu quả đã có[82].

b) Điều kiện đã phát sinh nhưng bên có quyền từ chối chuyển giao quyền theo giao dịch dân sự có điều kiện

Giả sử các bên có thoả thuận về điều kiện xác lập trong hợp đồng là nếu con ngựa X thắng tại cuộc đua ngựa thì bên A bán con ngựa X cho bên B. Khi sự kiện con ngựa X thắng tại cuộc đua ngựa nhưng bên A không thực hiện nghĩa vụ bán con ngựa X cho B. Nghĩa sự kiện đã xảy ra nên hợp đồng đã phát sinh hiệu lực. Trường hợp này được xác định là bên A đã vi phạm

[82]Viện nghiên cứu khoa học pháp lý (1995), Bình luận BLDS Nhật Bản, NXB Chính trị quốc gia, trang 178.

nghĩa vụ chuyển giao tài sản cho bên B. Quy định của pháp luật Việt Nam xác 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[83]. Do vậy, nếu bên có nghĩa vụ mà vi phạm nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền[84]. Để đảm bảo quyền lợi cho bên B, BLDS năm 2015 đã quy định trách nhiệm do không thực hiện nghĩa vụ giao vật tại Điều 356: "Trường hợp nghĩa vụ giao vật đặc định không được thực hiện thì bên bị vi phạm có quyền yêu cầu bên vi phạm phải giao đúng vật đó; nếu vật không còn hoặc bị hư hỏng thì phải thanh toán giá trị của vật". Do vậy, trường hợp này, quyền lợi của bên B được pháp luật bảo vệ.

Tuy nhiên, đối với điều kiện phát sinh chưa phát sinh hiệu lực thì giao dịch chưa phát sinh hiệu lực. Do vậy, lúc này, quyền lợi của bên B được đảm bảo như thế nào nếu sự kiện con ngựa X chưa thắng cuộc đua nhưng đã được bên A hứa bán cho bên thứ ba khác. Và trách nhiệm của bên đưa ra điều kiện (bên A) như thế nào trong trường hợp này và quyền lợi của bên B được đảm bảo ra sao? Pháp luật dân sự Việt Nam không có quy định về vấn đề này. Đối với nội dung này, BLDS Đức xác định đây là trách nhiệm trong giai đoạn chờ đợi. Cụ thể Điều 160 BLDS Đức xác định rõ bất cứ ai có quyền theo một điều kiện làm phát sinh quyền, khi điều kiện đó được thoả mãn, thì có thể yêu cầu bên kia bồi thường thiệt hại nếu bên kia – trong giai đoạn chờ đời – có lỗi do huỷ bỏ hoặc do làm ảnh hưởng bất lợi tới quyền dựa trên điều kiện đó. Khi điều kiện đã được thực hiện xong, sự mong đợi, mong chờ của bên thực hiện nghĩa vụ phải được đáp ứng thì họ lại phải "chờ đợi". Do đó, quy định BLDS Đức cho phép áp dụng chế tài bồi thường thiệt hại trong giai đoạn chờ đợi này

[83] Khoản 1 Điều 351 BLDS năm 2015.
[84] Khoản 1 Điều 351 BLDS năm 2015.

bởi do bên đưa ra điều kiện đã không thực hiện nghĩa vụ của mình, không trao lợi ích cho bên còn lại hoặc cố ý huỷ bỏ không trao lợi ích cho bên kia. Quy định này của BLDS Đức khá hợp lý và đảm bảo rõ ràng trách nhiệm của bên đưa ra điều kiện. Đối với quy định của pháp luật dân sự Việt Nam thì có thể xác định được khi các bên xác lập quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng có điều kiện. Tuy nhiên, đối với hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện thì cơ sở đảm bảo quyền lợi của bên thực hiện điều kiện khó xác định. Nhưng đối các giao dịch khác hoặc di chúc có điều kiện thì áp dụng cơ sở pháp lý nào để bảo đảm quyền lợi của người thực hiện điều kiện thì lại không có. Do vậy, theo NCS, việc quy định rõ sẽ một phần hạn chế được quyền chối bỏ của bên đưa ra điều kiện trong GDDS có điều kiện và cũng đảm bảo sự an tâm cho bên thực hiện điều kiện khi đã hoàn thành không phải mất công sức đòi lại quyền lợi mà mình đương nhiên được hưởng.

c) Chuyển giao GDDS có điều kiện.

Việc chuyển giao giao dịch dân sự có điều kiện có được thực hiện hay không được thực hiện phụ thuộc vào sự thoả thuận.

Điều kiện được đặt ra luôn liên quan tới bên thực hiện điều kiện. Trong trường hợp bên thực hiện điều kiện chết hoặc muốn chuyển giao điều kiện kèm theo lợi ích cho người khác sẽ không được phép, trừ trường hợp các bên đã có thoả thuận trong GDDS có điều kiện.

Có quan điểm cho rằng cho phép chuyển giao điều kiện miễn là điều kiện đó vẫn hiện hữu. Việc chuyển giao này là hoàn toàn hợp pháp và không phụ thuộc vào điều kiện được xác lập là loại điều kiện nào. Quan điểm này được ghi nhận trong BLDS Nhật Bản quy định quyền và nghĩa vụ của các bên trong khi điều kiện chưa ngã ngũ có thể được định đoạt, được thừa kế, bảo

lưu hay bảo đảm phù hợp với các quy định chung[85]. Hay BLDS và thương mại Thái Lan cũng có quy định tương tự các quyền và nghĩa vụ của các bên trong khi điều kiện đó còn hiện hữu, có thể được định đoạt, thừa kế, bảo vệ hoặc bảo đảm theo pháp luật[86].

Có quan điểm khác cho rằng việc chuyển giao điều kiện còn phục thuộc vào điều kiện đó có gắn với nhân thân của người thực hiện điều kiện. Trong giai đoạn điều kiện chưa xảy ra mà một trong các bên chết thì phải xử lý: nếu điều kiện gắn với nhân thân của người đã xác lập thì GDDS có điều kiện chấm dứt và ngược lại, GDDS có điều kiện được duy trì với những người thừa kế của người đã chết[87]. Theo quan điểm này, các nhà tư pháp cần xác định điều kiện ghi nhận trong GDDS có điều kiện có gắn với nhân thân của bên thực hiện điều kiện hay không? Cơ sở để xác định là gắn với nhân thân là dựa trên các quyền nhân thân được quy định trong BLDS năm 2015 đúng hay không? Tuy nhiên, đây mới chỉ là quan điểm đưa ra còn trên thực tế, quy định liên quan đến vấn đề này trong BLDS năm 2015 chưa quy định cụ thể và do đó vấn đề này xảy ra thì bên thực hiện điều kiện không được phép chuyển giao.

Theo NCS thì cách quy định của BLDS Nhật Bản và Thái Lan mang tính không "cứng nhắc" như pháp luật dân sự Việt Nam. Bởi liên quan tới điều kiện được xác lập trong GDDS có điều kiện luôn gắn với quyền của cá nhân. Do đó, giống như những quyền khác của cá nhân thì cá nhân được phép định đoạt quyền này hoặc trong trường hợp chết thì được chuyển giao cho người thừa kế theo ý chí của mình.

---

[85]Điều 128, BLDS Nhật Bản, bản dịch từ Tiếng Anh của GS.TS.Lê Hồng Hạnh thực hiện, năm 1993.
[86]Điều 185, BLDS và thương mại Thái Lan 1925.
[87]PGS.TS.Đỗ Văn Đại (2010), Luật hợp đồng Việt Nam, Bản án và bình luận bản án, Tập 1. NXB Chính trị quốc gia, trang 244-245.

d) Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong GDDS có điều kiện

Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình là một trong những vấn đề khá phức tạp bởi làm sao vừa đảm bảo quyền lợi cho bên thứ ba ngay tình vừa đảm bảo lợi ích của chủ sở hữu. "Người thứ ba" ở đây là người có liên quan đến GDDS có điều kiện huỷ bỏ mà không phải là một bên trong GDDS có điều kiện. Pháp luật Trung Quốc không có định nghĩa nào về người thứ ba ngay tình, nhưng về cơ bản có thể hiểu người thứ ba ngay tình là một người không phải là một bên trong giao dịch cụ thể nhưng lại có liên quan một cách thiện chí, trung thực với một bên trong giao dịch. Vấn đề cốt lõi là làm thế nào bảo vệ một cách hợp lý lợi ích hợp pháp của người thứ ba này[88]. Pháp luật dân sự Việt Nam hiện hành cũng chưa đề cập tới khái niệm người thứ ba ngay tình. Có quan điểm cho rằng người thứ ba ngay tình là người chiếm hữu ngay tình. Quy định của pháp luật dân sự Việt Nam xác định: "chiếm hữu ngay tình là việc chiếm hữu mà người chiếm hữu có căn cứ để tin rằng mình có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu[89]. Người chiếm hữu ngay tình là người có niềm tin rằng mình có quyền chiếm hữu với tài sản đó. Vì vậy, quy định hiện hành của Việt Nam cần xét tới việc sử dụng thuật ngữ chung thống nhất và làm rõ khái niệm người thứ ba ngay tình.

GDDS có điều kiện bị huỷ bỏ là giao dịch dân sự chấm dứt hiệu lực khi sự kiện là điều kiện huỷ bỏ xảy ra. Trường hợp GDDS có điều kiện huỷ bỏ được xác định là GDDS vô hiệu. Bởi đối chiếu với quy định hiện hành thì GDDS vô hiệu là vi phạm ít nhất một trong các điều kiện có hiệu lực của GDDS do pháp luật quy định. Trái lại, GDDS có điều kiện huỷ bỏ đã đáp ứng

---

[88]Mo Zhang, Chinese Contract Law: Theory and Practice, Martinus Nijhoff Publishers Leiden/Boston, 2006, at 324

[89]Điều 180 BLDS năm 2015

các điều kiện làm phát sinh hiệu lực của một giao dịch nhưng có sự kiện là điều kiện huỷ bỏ xảy ra thì giao dịch chấm dứt. Chỉ khi GDDS có điều kiện huỷ bỏ vi phạm một trong các căn cứ phát sinh hiệu lực của giao dịch thì sẽ được coi là GDDS có điều kiện bị vô hiệu. Đối chiếu với Điều 133 BLDS năm 2015 thì quyền lợi của người thứ ba ngay tình được bảo vệ khi GDDS vô hiệu. Do đó, quy định này không bao gồm trường hợp GDDS có điều kiện huỷ bỏ xảy ra. Nếu trong thời hạn có hiệu lực của GDDS có điều kiện huỷ bỏ mà một trong các bên có quan hệ với người thứ ba. Sau đó, giao dịch có điều kiện huỷ bỏ xảy ra thì việc giải quyết hậu quả của giao dịch có điều kiện huỷ bỏ chỉ liên quan tới các bên của GDDS có điều kiện. Trường hợp này, một trong các bên trong GDDS có điều kiện đã xác lập giao dịch với người thứ ba thì sau khi GDDS có điều kiện bị huỷ bỏ thì người xác lập giao dịch với người thứ ba phải tự chịu trách nhiệm thực hiện với người thứ ba. Khi người thứ ba tiếp nhận đối tượng hoặc kết quả của GDDS có điều kiện bị huỷ bỏ thông qua một giao dịch khác, khi đó pháp luật sẽ bảo vệ quyền và lợi ích của người thứ ba nếu người này tham gia giao dịch một cách ngay tình. Do vậy, nội dung quy định của Điều 133 nên hướng đến việc bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình như thế nào mà không nên chỉ giới hạn phạm vi bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi GDDS bị vô hiệu mà còn có thể bao gồm các trường hợp khác, trong đó có GDDS có điều kiện bị huỷ bỏ.

Vì vậy, theo NCS, trong trường hợp xảy ra điều kiện huỷ bỏ làm hiệu lực của GDDS có điều kiện không còn thì quyền lợi của người thứ ba ngay tình cũng cần được đảm bảo không bị ảnh hưởng từ giao dịch trước đó. Do đó, vấn đề này cần cân nhắc nhằm bảo vệ thoả đáng quyền lợi cho người thứ ba ngay trong GDDS nói chung và trong GDDS có điều kiện huỷ bỏ nói riêng. Trường hợp điều kiện huỷ bỏ xảy ra dẫn tới GDDS có điều kiện không còn hiệu lực. Ví dụ, năm 2018, ông B có nguyện vọng muốn sử dụng tivi của

ông A. Hai bên thoả thuận ông A cho ông B sử dụng chiếc tivi trong 2 năm nếu con gái của ông A về thì ông B phải trả lại tivi cho con gái của ông A. Tuy nhiên, nếu con gái ông A học xong trở về dù chưa hết thời hạn, ông B vẫn phải trả tivi cho ông A. Sau đó, ông B bán cho bà C chiếc tivi với giá 30 triệu đồng. Năm 2019, con gái ông A về, vậy ông B phải trả tivi cho ông A. Lúc này tivi đã chuyển cho bà C. Vậy quyền lợi của bà C được pháp luật bảo vệ như thế nào? Trường hợp này của bà C có được xác định là người thứ ba ngay tình khi bà C không biết về giao dịch giữa ông A và B và tin tưởng rằng ông B là chủ sở hữu chiếc tivi. Việc bảo vệ người thứ ba ngay tình trong trường hợp GDDS có điều kiện huỷ bỏ chưa quy định. Nên trường hợp này, dẫn tới những bất lợi mà người thứ ba ngay tình sẽ phải gánh chịu. Căn cứ theo Điều 167 BLDS năm 2015 thì chủ sở hữu - ông A không có quyền đòi lại tài sản từ bà C bởi hợp đồng giữa bà C và ông B là hợp đồng có đền bù. Do vậy, quyền lợi của bà C trong trường hợp này được xác định là ngay tình và được pháp luật bảo vệ. Tuy nhiên, quy định liên quan về bảo vệ người thứ ba ngay tình hiện nay của pháp luật dân sự Việt Nam chỉ xem xét đối với GDDS vô hiệu.

Đối với GDDS có điều kiện huỷ bỏ bị vô hiệu thì quyền lợi của người thứ ba ngay tình được pháp luật Việt Nam bảo vệ trong hai trường hợp. Đó là đối với giao dịch là tài sản không phải đăng ký và giao dịch là tài sản phải đăng ký.

Đối với giao dịch là tài sản không phải đăng ký thì giao dịch với người thứ ba ngay tình có hiệu lực và pháp luật công nhận quyền sở hữu của người thứ ba ngay tình.

Trường hợp này loại trừ trường hợp người thứ ba có được động sản thông qua hợp đồng dân sự "không có đền bù" với người không có quyền

định đoạt hoặc trong trường hợp người thứ ba tham gia hợp đồng với những loại động sản bị lấy cắp, bị mất hoặc trường hợp khác bị chiếm hữu ngoài ý chí của chủ sở hữu thì giao dịch với người thứ ba vẫn bị vô hiệu và chủ sở hữu có quyền đòi lại động sản đó (Điều 167 BLDS năm 2015). Như vậy, có thể hiểu ngược lại là người thứ ba ngay tình thông qua hợp đồng có đền bù thì không phải trả lại tài sản cho chủ sở hữu[90]. Quy định tại Khoản 1 Điều 133 được xác định là điểm sáng của BLDS năm 2015 về rộng hơn về đối tượng giao dịch, đã thay thế cụm từ "động sản không phải đăng ký" bằng cụm từ "tài sản không phải đăng ký" nhưng quy định tại Điều 167 lại hướng tới xác định "động sản không phải đăng ký". Mà tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản. Tài sản bao gồm bất động sản và động sản[91]. Còn động sản là những tài sản không phải là bất động sản[92]. Do vậy, quy định giữa các điều luật này cần thống nhất trong xác định đối tượng của giao dịch. Về nguyên tắc luật bảo vệ quyền của người chủ sở hữu khi vật bị người khác chiếm hữu không có căn cứ pháp luật không ngay tình và bảo vệ lợi ích của người thứ ba ngay tình có tài sản thông qua giao dịch có đền bù thì được quyền sở hữu đối với tài sản đó. Quy định như vậy là phù hợp với thực tế, vì người thứ ba ngay tình không có lỗi trong việc chiếm hữu tài sản, cho nên chủ sở hữu chỉ có quyền đòi tài sản nếu chứng minh được điều ngược lại. Điều 133 có Khoản 3 quy định nhằm bảo vệ chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình nếu GDDS với người này không bị vô hiệu trong trường hợp tài sản đã được đăng ký. Do vậy, trường hợp với tài sản không phải đăng ký, quy định của pháp luật cần chỉ rõ chủ sở hữu cũng không có quyền đòi lại tài sản

---

[90]Phan Thanh Mộng Huyền, Bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định pháp luật một số nước, http://tapchicongthuong.vn/bai-viet/bao-ve-quyen-loi-nguoi-thu-ba-ngay-tinh-khi-giao-dich-dan-su-vo-hieu-theo-quy-dinh-phap-luat-mot-so-nuoc-62273.htm

[91]Điều 105 BLDS năm 2015.

[92]Khoản 2 Điều 107 BLDS năm 2015.

từ thứ ba ngay tình nếu không rơi vào các trường hợp quy định tại Điều 167 BLDS năm 2015.

- Đối với tài sản phải đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì quy định hiện hành xác định thời điểm bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình căn cứ vào thời điểm "tài sản đã được đăng ký" hoặc "chưa được đăng ký". Loại tài sản này thường hướng tới quyền sử dụng đất.

(i) Đối với tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu[93]. Trường hợp này tài sản phải đăng ký quyền sở hữu mà việc chuyển giao có giấy tờ do cơ quan nhà nước cấp đúng thẩm quyền thì người thứ ba ngay tình cần được bảo hộ. Quy định này cần xét tới căn cứ xác định việc "chuyển giao" cho người thứ ba ngay tình được hiểu như thế nào? Việc dùng tài sản để thế chấp hay cầm cố có được xem như là việc chuyển giao tài sản hay không? Hiện nay, vẫn có nhiều quan điểm trái chiều về vấn đề này, trong đó có quan điểm cho rằng việc cầm cố hay thế chấp tài sản không phải là "chuyển giao" tài sản. Bởi chuyển giao có thể hiểu là chuyển một số hoặc tất cả các quyền và nghĩa vụ tài sản cho người khác thông qua một thỏa thuận bằng văn bản. Để làm rõ hơn vấn đề này, TAND tối cao đã có hướng dẫn tại mục 1 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC, ngày 3/4/2019. Cụ thể là, theo Bản thuyết minh Dự án Bộ luật Dân sự năm 2015 của Ban soạn thảo thì quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự là nhằm: "...Bảo đảm công bằng, hợp lý đối với người thiện chí, ngay tình và bảo đảm sự ổn định trong các quan hệ dân sự (các Bộ luật dân sự trên thế giới đều ghi nhận việc bảo vệ người thứ ba ngay tình

[93]Khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015

trong giao dịch dân sự)...". Cho nên, cụm từ "chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác" tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự phải được áp dụng theo nghĩa rộng. Không chỉ có những giao dịch nhằm chuyển giao quyền sở hữu như: Hợp đồng mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn nhà ở; chuyển nhượng, chuyển đổi, góp vốn bằng quyền sử dụng đất... mà cả những giao dịch nhằm chuyển giao những quyền về sở hữu đối với tài sản hoặc quyền về sử dụng đối với thửa đất. Đồng thời, thế chấp tài sản là một biện pháp bảo đảm, theo quy định tại Điều 317 của Bộ luật Dân sự thì nội hàm của thế chấp tài sản là việc người thế chấp dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp mà không giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp. Tuy nhiên, tại khoản 6 Điều 320 của Bộ luật Dân sự quy định nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản là: "Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này..."; khoản 7 Điều 323 của BLDS quy định quyền của bên nhận thế chấp: "Xử lý tài sản thế chấp khi thuộc trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này". Như vậy, mục đích của thế chấp là người có nghĩa vụ dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận thế chấp, trong trường hợp nghĩa vụ đó không được bên thế chấp thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì phải giao tài sản đã thế chấp cho bên nhận thế chấp xử lý nhằm bảo đảm quyền lợi của bên nhận thế chấp. Vì vậy, phải xem thế chấp tài sản là một giao dịch chuyển giao tài sản có điều kiện; để bảo đảm quyền lợi cho bên nhận thế chấp ngay tình thì phải hiểu quy định "chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác" tại khoản 2 Điều 133 của BLDS được áp dụng cả trong trường hợp giao dịch về thế chấp tài sản. Cho nên, trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử

dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu.

(ii) Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa. Đối với trường hợp tài sản chưa được đăng ký thì quy định của pháp luật xác định là "giao dịch với người thứ ba" bị vô hiệu. Quyền lợi của bên thứ ba ngay tình được bảo vệ như thế nào? Hiện quy định của điều luật chỉ bảo vệ người thứ ba ngay tìnhtrong hai trường hợp: (1) khi nhận tài sản từ bán đấu giá và (2) giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa. Nếu không thuộc hai trường hợp này thì quyền lợi của người thứ ba không được pháp luật bảo vệ. Bởi người thứ ba tham gia mặc nhiên xác định là không ngay tình vì biết rõ tài sản đó có thuộc sở hữu hợp pháp của người giao dịch với mình hay không thông qua giấy tờ đăng ký. Pháp luật dân sự Việt Nam đã ưu tiên bảo vệ quyền và lợi ích chủ sở hữu nhưng những quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình tạo một cơ chế điều hòa lợi ích giữa chủ sở hữu và người thứ ba ngay tình. Việc cân đối quyền lợi giữa chủ sở hữu và người thứ ba ngay tình có mục đích bảo vệ quyền lợi của chủ sở hữu hợp pháp trên tài sản, quyền lợi chính đáng, đồng thời xem xét đến việc đảm bảo tính ổn định của quan hệ dân sự, tránh những xáo trộn không cần thiết, khuyến khích các chủ thể tự bảo vệ quyền lợi của mình, góp phần xây dựng ý thức pháp luật của các bên trong quan hệ dân sự.

Đối với việc bảo vệ quyền của bên có quyền với tài sản là đối tượng của giao dịch bị vô hiệu, Khoản 3, Điều 133, BLDS năm 2015 quy định: "Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu [...] nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại". Hạn chế của quy định này nằm ở chỗ khái niệm "chủ sở hữu" tài sản nêu ở đây chỉ hướng đến các tài sản có đăng ký quyền sở hữu trong khi một tài sản quan trọng được đăng ký mà Điều 133 hướng đến là quyền sử dụng đất. Tuy vậy, có thể hiểu tinh thần chung của điều luật này là chủ sở hữu hay chủ thể có quyền khác (quyền sử dụng) đối với tài sản là đối tượng của giao dịch dân sự ban đầu bị tuyên vô hiệu chỉ có thể yêu cầu hay khởi kiện bên kia của hợp đồng là bên đã xác lập giao dịch với người thứ ba để yêu cầu bồi thường thiệt hại và hoàn trả các chi phí hợp lý khác đã bỏ ra trong việc thực hiện các quyền của mình.

2.2. Các quy định riêng về từng loại giao dịch dân sự có điều kiện

2.2.1. Hợp đồng có điều kiện

Kể từ BLDS năm 2005 và BLDS năm 2015, hợp đồng có điều kiện được quy định cụ thể. So với quy định chung về GDDS có điều kiện được quy định từ thời điểm BLDS được ban hành thì hợp đồng có điều kiện mới được quy định trong giai đoạn gần đây.

Điều kiện trong hợp đồng có điều kiện được xác lập dựa trên sự thoả thuận của các bên. Có quan điểm cho rằng, dựa trên sự tự do thoả thuận, điều kiện được xác lập trong hợp đồng có điều kiện có thể được hình thành dưới

bất kỳ hình thức nào và có thể là một thoả thuận minh thị hoặc ngầm định[94]. Việc các bên có xác lập điều kiện trong hợp đồng dưới hình thức nào thì cũng được pháp luật bảo đảm cho hợp đồng đó có hiệu lực. Các bên không có quyền viện dẫn điều kiện không được nêu trong hợp đồng. So với GDDS có điều kiện thì hợp đồng có điều kiện đã được một số quốc gia ghi nhận.

Năm 2016, BLDS Pháp sửa đổi lại: "Hợp đồng được coi là may rủi nếu các bên chấp nhận đặt hiệu lực của hợp đồng, xét cả về lợi ích và thiệt hại, phụ thuộc vào một sự kiện không chắc chắn"[95]. Quy định của pháp luật Pháp xác định rất rõ sự kiện xác lập trong hợp đồng là không chắc chắn và có tác động tới hiệu lực của hợp đồng.

Tương tự, trong Luật hợp đồng của Trung Quốc quy định: "Đương sự có thể thoả thuận điều kiện phụ thêm về hiệu lực của hợp đồng. Hợp đồng có kèm theo điều kiện có hiệu lực thì sẽ có hiệu lực từ lúc điều kiện hình thành. Hợp đồng có kèm theo điều kiện huỷ bỏ, thì sẽ không có hiệu lực từ khi điều kiện hình thành"[96]. Quy định của pháp luật Trung Quốc xác định điều kiện được các bên thoả thuận trong hợp đồng là điều kiện nhằm làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng hoặc huỷ bỏ hiệu lực của hợp đồng. So sánh, đối chiếu giữa quy định của pháp luật Việt Nam với pháp luật Trung Quốc thì thấy có sự quy định khác biệt.

Quy định của pháp luật Việt Nam không xác định rõ sự tác động của sự kiện đối với hiệu lực của hợp đồng có điều kiện. Về vấn đề này, theo pháp luật Trung Quốc có quy định rõ ràng sự bổ sung điều kiện phụ thêm có ảnh hưởng tới hiệu lực của hợp đồng. Cụ thể pháp luật Trung Quốc xác định có

---

[94] PGS.TS. Đỗ Văn Đại (2017), Luật hợp đồng Việt Nam – Bản án và bình luận bản án, tập 1, NXB Hồng Đức, trang 235.

[96] Điều 45 Luật hợp đồng Trung Quốc năm 1999.

điều kiện phát sinh và điều kiện huỷ bỏ. Quy định của pháp luật Trung Quốc có sự tương thích với quy định về GDDS có điều kiện của pháp luật Việt Nam. Hiệu lực của hợp đồng phát sinh hoặc huỷ bỏ phụ thuộc vào từng điều kiện tương ứng. Với điều kiện phát sinh thì hiệu lực của hợp đồng phát sinh thì điều kiện phát sinh, điều kiện huỷ bỏ phát sinh từ thời điểm giao kết và chấm dứt khi điều kiện huỷ bỏ hình thành. Quy định về hợp đồng có điều kiện của pháp luật Việt Nam chỉ là thực hiện hợp đồng có điều kiện. Quy định này nhằm xác định hợp đồng đã có hiệu lực và sự kiện xác lập chắc chắn xảy ra.

Cụ thể, theo quy định Khoản 6 Điều 402 BLDS năm 2015 quy định: "Hợp đồng có điều kiện là hợp đồng mà việc thực hiện phụ thuộc vào việc phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt một sự kiện nhất định". Đối chiếu với Điều 120 BLDS năm 2015 quy định: "Trường hợp các bên có thoả thuận về điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc huỷ bỏ". Nếu xác định hợp đồng là một GDDS thì vấn đề cần làm rõ là "sự kiện nhất định" trong hợp đồng có điều kiện có phải là "điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ" trong GDDS có điều kiện không? Quy định hiện nay không làm rõ các khái niệm này nên dẫn tới sự nhầm lẫn trong quá trình thực thi. Theo quan điểm của NCS, đây là hai khái niệm khác biệt. Sự kiện bản chất có thể là khách quan hoặc chủ quan, sự kiện có thể có sự tác động của bên thứ ba, sự kiện có thể do các bên tạo ra,… Sự kiện các bên thoả thuận trong hợp đồng có điều kiện không làm ảnh hưởng tới hiệu lực của hợp đồng đó. Sự kiện được coi là một điều khoản trong hợp đồng. Ngược lại, "điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ" là những sự kiện được xác lập có ảnh hưởng tới hiệu lực của hợp đồng. Vì vậy, với cách xây dựng các điều luật hiện nay của pháp luật dân sự Việt Nam có sự mâu thuẫn, không logic và chưa có khái niệm về hợp đồng có điều kiện.

Theo quy định Điều 385 BLDS năm 2015, hợp đồng là sự thoả thuận

giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự phát sinh trong hợp đồng. Điều kiện được xác định trong hợp đồng dựa trên sự thoả thuận của các bên. Nếu trong di chúc có điều kiện, điều kiện được xác lập dựa trên ý chí của người lập di chúc mà không có sự bàn luận, thương lượng giữa hai bên. Ngược lại, hợp đồng có điều kiện là một hình thức của GDDS có điều kiện. Điều kiện là sự kiện được xác định trong hợp đồng luôn thể hiện rõ sự thống nhất ý chí của các bên. Do đó, điều kiện được xác lập trong hợp đồng có điều kiện thường sẽ liên quan tới đối tượng của hợp đồng. Như là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì điều kiện được các bên thoả thuận có liên quan tới việc thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó. Vì vậy, hợp đồng có điều kiện theo quy định của pháp luật Việt Nam chưa được làm sáng tỏ là một GDDS có điều kiện.

2.2.2. Di chúc có điều kiện

Một số quốc gia như Nhật Bản, Đức, Thái Lan, Pháp đều đã thừa nhận quy định về di chúc có điều kiện và xác định di chúc có điều kiện là một trong những nội dung "đặc biệt" của di chúc. Hiện nay, tại Việt Nam có nhiều quan điểm không thống nhất liên quan tới nội dung này.

Quan điểm thứ nhất cho rằng theo pháp luật thừa kế của nước ta, không có bất kỳ một quy định nào về di chúc có điều kiện[97]. Tức BLDS năm 2015 không có điều khoản nào quy định về vấn đề này. Nhưng theo NCS quy định của BLDS năm 2015 không có điều khoản nào trực tiếp đề cập tới di chúc có điều kiện nhưng không có nghĩa là không có quy định. Căn cứ để xác định

[97] PGS.TS. Phùng Trung Tập, "Pháp luật về thừa kế Việt Nam hiện đại – một số vấn đề cần được bàn luận", Tạp chí nhà nước và pháp luật, số 07/2008, trang 26-32.

điều khoản áp dụng thì có thể dựa trên phần những quy định chung có liên quan trong BLDS 2015 hoặc áp dụng pháp luật tương tự[98].

Quan điểm thứ hai cho rằng di chúc có điều kiện được thừa nhận trong BLDS năm 2015 nhưng quy định "gián tiếp" thông qua những quy định chung. Theo Điều 116 BLDS năm 2015, giao dịch dân sự là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương[99], tức là trong đó bao gồm di chúc và di chúc có điều kiện. Tuy nhiên, giao dịch dân sự có điều kiện quy định tại Điều 120 BLDS năm 2015 quy định là "trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc hủy bỏ". Quy định này cho thấy, điều khoản này đề cao sự "thoả thuận" đối với điều kiện. Do đó, chế định giao dịch dân sự có điều kiện không thể được áp dụng với di chúc có điều kiện[100]. Bởi di chúc là hành vi pháp lý đơn phương nên không thể dựa trên sự thoả thuận của các bên. Vậy đối với di chúc có điều kiện thì có thể áp dụng điều khoản 'gián tiếp" về thực hiện nghĩa vụ có điều kiện được không? Quy định tại Điều 284 BLDS năm 2015 như sau: "Trường hợp các bên có thoả thuận hoặc pháp luật có quy định về điều kiện thực hiện nghĩa vụ thì khi điều kiện phát sinh, bên có nghĩa vụ phải thực hiện". Điều khoản này không bao gồm trường hợp hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện. Điều luật này chỉ quy định trường hợp các bên có thoả thuận hoặc pháp luật có quy định về điều kiện thực hiện nghĩa vụ thì khi điều kiện phát sinh, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện. Dựa trên những phân tích, di chúc có điều kiện đã không được đề cập tới những điều khoản chung

---

[98] Trên cơ sở cách hiểu về áp dụng pháp luật, chúng ta có thể hiểu: Áp dụng pháp luật tương tự là hoạt động giải quyết các vụ việc thực tế cụ thể của các chủ thể có thẩm quyền áp dụng pháp luật khi trong hệ thống pháp luật không có quy phạm pháp luật nào trực tiếp điều chỉnh vụ việc đó. (https://luatsuphamtuananh.com/bai-viet---tin-tuc/ap-dung-tuong-tu-phap-luat/vn).

[99] Điều 116 BLDS năm 2015.

[100] Cuốn sách Luật thừa kế Việt Nam – bản án và bình luận bản án của PGS.TS.Đỗ Văn Đại, NXB chính trị quốc gia, năm 2009.

liên quan tới giao dịch dân sự có điều kiện và nghĩa vụ có điều kiện. Tuy nhiên, nếu xem xét các điều luật quy định về di chúc, cụ thể là được quy định thông qua quyền của người lập di chúc và nội dung của di chúc thì có quan điểm cho rằng di chúc có nội dung được đặt điều kiện[101]. Theo Khoản 4 Điều 626 BLDS 2015 xác định quyền của người lập di chúc: có quyền giao nghĩa vụ cho người thừa kế, ngoài những nội dung được xác định theo Khoản 1 Điều 631 BLDS 2015 (như ngày, tháng, năm lập di chúc; họ, tên và nơi cư trú của người lập di chúc; họ, tên người, cơ quan, tổ chức được hưởng di sản; di sản để lại và nơi có di sản) thì di chúc có thể có các nội dung khác. Tuy nhiên, theo NCS thì với cách thức ghi nhận "ngầm" để suy ra sẽ gây không ít khó khăn trên thực tế giải quyết các vụ việc tranh chấp liên quan tới di chúc có điều kiện theo pháp luật dân sự Việt Nam. Đặc biệt khi người lập di chúc mất và điều kiện trong di chúc xác định như thế nào là phù hợp và mang tính ràng buộc người hưởng di sản như thế nào? Hiểu xác định việc giao nghĩa vụ cho người thừa kế là di chúc có điều kiện là không chính xác. Bởi vì di chúc là hành vi pháp lý đơn phương, do vậy, di chúc có điều kiện là hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện. Nên di chúc có điều kiện phải đảm bảo các yêu cầu của một GDDS có điều kiện. Điều kiện xác lập trong di chúc có điều kiện phải mang tính khách quan. Còn việc giao nghĩa vụ cho người thừa kế được thực hiện dựa trên hành động của người thừa kế. Vì vậy, BLDS năm 2015 cần bổ sung các quy định liên quan tới hiệu lực của di chúc có điều kiện nhằm khắc phục những khiếm khuyết của pháp luật thừa kế hiện nay ở nước ta[102].

Mặc dù, di chúc có điều kiện được xác định theo quan điểm nào thì phải thừa nhận rằng các nhà nghiên cứu đều xác định rõ quy định về di chúc

---

[101]Hoàng Thị Loan, Luận án tiến sĩ: Điều kiện có hiệu lực của di chúc theo quy định pháp luật dân sự Việt Nam, Trường Đại học Luật Hà nội, năm 2019, trang 166.

[102] PGS.TS. Phùng Trung Tập, "Pháp luật về thừa kế Việt Nam hiện đại – một số vấn đề cần được bàn luận", Tạp chí nhà nước và pháp luật, số 07/2008, trang 26-32.

có điều kiện là một trong những nội dung không được cụ thể hoá trong BLDS 2015. Việc này đã gây ra những tranh cãi, quan điểm không thống nhất liên quan tới vấn đề này. Dựa trên các quan điểm đã phân tích, NCS cho rằng bản chất của di chúc có điều kiện là sự thể hiện ý chí của cá nhân đưa ra điều kiện mà có ảnh hưởng tới lợi ích mà người thụ hưởng.

Di chúc có hiệu lực từ thời điểm mở thừa kế. Với một di chúc có điều kiện thì thời điểm phát sinh hiệu lực của di chúc có điều kiện có đồng thời phát sinh từ thời điểm mở thừa kế hay không? Căn cứ vào BLDS năm 2015 quy định về hiệu lực của di chúc phát sinh hiệu lực từ thời điểm mở thừa kế? Theo NCS, xác định hiệu lực của di chúc có điều kiện thông qua xác định hiệu lực của di chúc theo Điều 643 BLDS 2015 là không phù hợp. Như trường hợp, Ông A để lại di sản là trang trại bò cho con mình, trong di chúc ghi rõ con ông A được nhận di sản nếu đàn bò sống khỏe mạnh và không bị đi tiêu huỷ. Như vậy, thời điểm ông A chết là thời điểm mở thừa kế, nhưng chỉ khi sự kiện là đàn bò khoẻ mạnh, không bị đi tiêu huỷ do dịch bệnh thì di chúc có hiệu lực, lúc này con ông A được hưởng di sản thừa kế từ ông A. Di chúc có điều kiện còn phụ thuộc vào một sự kiện chưa chắc chắn xảy ra nên hiệu lực của di chúc vẫn phát sinh khi điều kiện chưa xảy ra. Pháp luật dân sự của một số quốc gia xác định di chúc có điều kiện có hiệu lực căn cứ vào điều kiện. Tức là không xác định theo thời điểm mở thừa kế, mà xác định phụ thuộc vào điều kiện được áp dụng trong di chúc có điều kiện đó. Tại Điều 1673 BLDS và thương mại Thái Lan quy định: "các quyền và nghĩa vụ theo một di chúc có hiệu lực khi người lập di chúc chết, trừ khi có một điều kiện hoặc điều khoản về thời gian do người lập di chúc quy định, để di chúc có hiệu lực sau khi người đó chết"[103]. Luật của Pháp quy định "Đối với những quy định của di chúc, mà theo ý chí của người lập di chúc, điều kiện thực hiện

[103]Điều 1673 BLDS và thương mại Thái Lan 1925

phụ thuộc vào một sự kiện chưa chắc chắn, chẳng hạn quy định đó chỉ được thực hiện khi sự kiện đó xảy ra hoặc không xảy ra…[104]". BLDS Nhật Bản quy định: "Trong trường hợp khi di chúc bị phụ thuộc vào một điều kiện treo và nếu điều kiện này được thực hiện sau khi người lập di chúc chết thì di chúc trở nên có hiệu lực từ khi điều kiện thực hiện[105]". Điểm chung trong pháp luật của các quốc gia là đều xác định hiệu lực của di chúc có điều kiện phát sinh hay không phụ thuộc vào điều kiện là sự kiện có xảy ra hay không. Vì vậy, pháp luật Việt Nam chưa có quy định cụ thể di chúc có điều kiện, về hiệu lực của di chúc có điều kiện phần nào gây khó khăn trong việc xác định điều kiện có hợp lý hay không và xác định xảy ra hay không xảy ra. Cơ quan hay chủ thể nào có thẩm quyền xác nhận vấn đề này? Thực tế, các bên vẫn mang vụ việc ra toà án để giải quyết nhưng đó là trong trường hợp phát sinh mâu thuẫn, tranh chấp và có đơn khởi kiện của một bên. Trường hợp các bên không muốn ra Toà án thì ai là người giám sát bên được hưởng theo di chúc thực hiện điều kiện trong bản di chúc có điều kiện? Khi giải quyết tranh chấp vẫn sẽ căn cứ vào các quy định chung để giải quyết. Tuy nhiên, những căn cứ, quy định chung đó không phù hợp với đặc thù của di chúc có điều kiện. Do đó, cần xem xét cụ thể hoá các quy định về di chúc có điều kiện trong BLDS năm 2015.

2.2.3. Hứa thưởng có điều kiện

Theo từ điển giải thích thuật ngữ luật học có giải thích hứa thưởng là công bố công khai công việc nhất định hoặc yêu cầu cụ thể mà ai thực hiện được thì được người công bố trả khoản tiền hoặc tài sản như đã công bố. Yêu cầu hoặc công việc có hứa thưởng phải cụ thể, có thể thực hiện được, không

---

[104]Điều 1040 BLDS Pháp, sửa đổi năm 2016
[105]Điều 985 BLDS Pháp

bị pháp luật cấm và trái đạo đức xã hội[106]. Do vậy, hứa thưởng là hành vi pháp lí đơn phương của một bên chủ thể đưa ra những điều kiện nhất định, điều kiện này phải cụ thể, rõ ràng, không bị pháp luật cấm và không trái đạo đức xã hội. Để xác lập hứa thưởng thường là một yêu cầu hoặc công việc.

Giống như di chúc có điều kiện, hứa thưởng có điều kiện không được cụ thể hoá trong pháp luật dân sự Việt Nam. Hứa thưởng là cam kết của một bên sẽ thực hiện nghĩa vụ trả thưởng nếu một bên khác đã thực hiện được công việc do bên hứa thưởng đưa ra. Công việc đảm bảo không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và có thể thực hiện được[107]. Hứa thưởng thực chất là là sự tuyên bố ý chí đơn phương của một phía chủ thể. Do vậy, hứa thưởng có thể phân loại thành hứa thưởng có điều kiện và hứa thưởng không có điều kiện.

Hứa thưởng không có điều kiện là bên hứa thưởng đưa ra yêu cầu cho bên khác thực hiện công việc và công việc hoàn thành thì sẽ trả thưởng. Ví dụ, A hứa trả thưởng cho toàn thể nhân viên là 20.000.000 đồng vào tháng sau nếu ai có thể làm tăng doanh thu công ty lên 0,5 % so với tháng trước. Do vậy, công việc được hứa thưởng phải cụ thể, có thể thực hiện được. Để có thể trả thưởng thì bao giờ cũng liên quan đến việc thực hiện công việc mà bên hứa thưởng đặt ra hoặc hoàn thành công việc đó ở kết quả cao nhất. Việc hoàn thành công việc nằm trong khả năng, dự đoán của các bên. Tuy nhiên, nghĩa vụ thực hiện công việc của người tham gia trong quan hệ hứa thưởng không phải là nghĩa vụ bắt buộc, người này có thể thực hiện nhưng cũng có thể không thực hiện và nếu không thực hiện thì sẽ không nhận được giải thưởng.

---

[106]Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), Từ điển giải thích thuật ngữ luật học, NXB công an nhân dân.
[107]Điều 570 BLDS năm 2015

Hứa thưởng có điều kiện là việc bên hứa thưởng đưa ra điều kiện cho bên khác, khi điều kiện phát sinh thì bên hứa thưởng phải trả thưởng. Ví dụ, A hứa thưởng xe máy cho B khi B trúng xổ số. Với hứa thưởng có điều kiện có thể xuất phát từ người hứa thưởng mà không phải từ phía người được hứa thưởng hoặc xuất phát từ một sự kiện khách quan như đội tuyển Việt Nam dành cúp vô địch thì bà C sẽ thưởng cho ông D 1 thùng bia Hà Nội. Do vậy, điều kiện trong hứa thưởng có điều kiện là sự kiện không chắc chắn, xảy ra hoặc không xảy ra. Và quyền và nghĩa vụ của các bên phát sinh phụ thuộc vào việc sự kiện đó có xảy ra không. Theo NCS, điều kiện xác lập trong hứa thưởng có điều kiện thường là sự kiện phát sinh. Với khái niệm về hứa thưởng hiện nay theo Khoản 1 Điều 570 BLDS năm 2015 quy định: "người đã công khai hứa thưởng phải trả thưởng cho người đã thực hiện công việc theo yêu cầu của người hứa thưởng" mới chỉ hướng tới xác định hứa thưởng chung mà chưa bao gồm quyền của bên hứa thưởng có thể đưa thêm điều kiện phát sinh có ảnh hưởng tới hiệu lực của hứa thưởng.

Căn cứ theo quy định chung về GDDS có điều kiện gồm hợp đồng có điều kiện và hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện. Hứa thưởng có điều kiện thuộc hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện. Với cách xây dựng hiện nay của BLDS là cụ thể hoá các vấn đề gồm thực hiện nghĩa vụ có điều kiện. GDDS có điều kiện và hợp đồng có điều kiện thì quy định về hứa thưởng có điều kiện cũng cần được bổ sung trong luật. Khi hứa thưởng có điều kiện phát sinh hiệu lực thì tạo ra sự ràng buộc của bên hứa thưởng trong một thời hạn nhất định với điều kiện được nêu ra. Nhưng BLDS năm 2015 cũng nêu rõ khi chưa bắt đầu thực hiện thì bên hứa thưởng có quyền rút lại tuyên bố hứa thưởng. Vậy hứa thưởng thông thường sẽ phát sinh hiệu lực khi có người thực hiện công việc được hứa thưởng. Đối với hứa thưởng có điều kiện sẽ phát sinh hiệu lực khi điều kiện xảy ra. Trong trường hợp này, bên hứa thưởng

không có quyền rút lại tuyên bố hứa thưởng bởi tính ràng buộc của tuyên bố hứa thưởng đã phát sinh hiệu lực. NCS cho rằng tính ràng buộc của lời tuyên bố này được thể hiện rõ khi hiệu lực của hứa thưởng có điều kiện phát sinh hiệu lực thì bên hứa thưởng không được rút lại điều kiện hoặc làm giảm sút giá trị của giải thưởng mà mình đã tuyên bố.

Pháp luật hiện hành chưa có quy định về việc xử lý việc người hứa thưởng không thực hiện trả thưởng phải chịu chế tài hay trách nhiệm pháp lý nào? Có quan điểm cho rằng một khi đã hứa thưởng, nếu có người đã bắt đầu theo đuổi công việc ấy hoặc điều kiện phát sinh xảy ra, thì người hứa thưởng không thể thu hồi tuyên bố của mình. Mặc dù hứa thưởng được thu hồi trước khi người ngoài bắt tay vào việc hoặc điều kiện chưa xảy ra. Giải pháp này rất dễ hiểu vì có thể coi rằng giữa người hứa thưởng và người được thưởng đã có một khế ước được kết lập. Sự bắt tay theo đuổi công việc được hứa thưởng là một sự ưng thuận mặc nhiên đã đem lại một sự khế ước[108]. Thực tế trong trường hợp này thì bên được thưởng có quyền khởi kiện tại Tòa án về việc vi phạm hợp đồng theo quy định của BLDS năm 2015 và Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do vậy, quy định của BLDS năm 2015 nên bổ sung quy định cụ thể xác định rõ sự ràng buộc của bên hứa thưởng khi công việc được hoàn thành hoặc điều kiện phát sinh xảy ra và phải trả thưởng cho bên được thưởng.

[108] Vũ Văn Mẫu (1963), Việt Nam dân luật lược khảo, quyển 2, trang 373.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Nội dung chương này tập trung phân tích, đánh giá, làm rõ các vấn đề pháp lý chưa phù hợp với thực tế hiện nay của pháp luật dân sự Việt Nam trên cơ sở so sánh với pháp luật của một số quốc gia. GDDS có điều kiện có một số vấn đề pháp lý chưa hợp lý sau:

Thứ nhất, khái niệm GDDS có điều kiện hiện nay là hợp đồng có điều kiện nên không đảm bảo đúng nội hàm của GDDS nói chung bao gồm hợp đồng và hành vi pháp lý đơn phương.

Thứ hai, xác định điều kiện là sự kiện trong GDDS có điều kiện chưa có căn cứ đầy đủ và rõ ràng dẫn tới việc xác định nhầm lẫn cho các bên và cho cơ quan giải quyết tranh chấp.

Thứ ba, hậu quả pháp lý của GDDS có điều kiện được xem xét trong một số trường hợp: (i) điều kiện bị tác động bởi hành vi cố ý của một bên trong việc thực hiện giao dịch dân sự có điều kiện; (ii) điều kiện đã được hoàn thành nhưng bên có quyền từ chối chuyển giao quyền theo giao dịch dân sự có điều kiện; (iii) chuyển giao GDDS có điều kiện; (iv) bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình có liên quan tới GDDS có điều kiện.

Mặt khác, quy định cụ thể về hợp đồng có điều kiện hiện nay chưa phù hợp với tên gọi. Nội dung quy định của pháp luật được hiểu là thực hiện hợp đồng có điều kiện và không có sự móc nối liên quan tới quy định về GDDS có điều kiện. Quy định cụ thể về di chúc có điều kiện hiện nay chưa được cụ thể hoá trong luật. Việc thiếu quy định dẫn tới việc không có cơ sở để các chủ thể xác lập di chúc có điều kiện hợp pháp và sự nhận định chủ quan từ phía cơ quan xét xử. Cuối cùng, quy định hiện nay thiếu xót việc cụ thể hoá về hứa thưởng có điều kiện. Hứa thưởng có điều kiện cũng cần bổ sung nhằm đảm bảo cách thức xây dựng BLDS hiện nay.

CHƯƠNG 3: THỰC TIỄN ÁP DỤNG VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT DÂN SỰ VIỆT NAM VỀ GIAO DỊCH DÂN SỰ CÓ ĐIỀU KIỆN

3.1. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giao dịch dân sự có điều kiện

3.1.1. Xác định giao dịch dân sự có điều kiện

Trên cơ sở ý chí của các bên, bất kỳ sự kiện nào cũng có thể được đề cập là điều kiện trong GDDS có điều kiện. Việc không quy định rõ ràng các tiêu chí để xác định điều kiện là sự kiện trong GDDS có điều kiện là một thiếu sót trong BLDS năm 2015. Sự thiếu sót này cũng dẫn tới việc xác định "nhầm" của cơ quan xét xử trong các vụ án liên quan tới GDDS có điều kiện. Nguyên nhân của việc nhận định sai này xuất phát từ: (i) việc nhận diện GDDS có điều kiện trở nên khó khăn bởi chỉ căn cứ vào cách xác định không rõ ràng của điều luật quy định về GDDS có điều kiện; (ii) cách xác định điều kiện cũng không có nên dẫn đến có nhiều nhận định khác nhau trong quá trình xét xử.

Nhằm giải quyết những vướng mắc này, Hội đồng thẩm phán toà án nhân dân tối cao thông qua (i) Án lệ 39/2020 vào ngày 13/8/2020 về xác định GDDS có điều kiện vô hiệu do điều kiện không xảy ra và được công bố theo Quyết định 276/QĐ-CA ngày 02/10/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Nội dung án lệ như sau:

"[1]...Như vậy, có cơ sở xác định cụ C đã thỏa thuận bán một phần căn nhà số 182 đường A đang thuê của Nhà nước cho bà C1 với điều kiện khi cụ C được Nhà nước hóa giá, hay nói cách khác, giao dịch giữa cụ C và bà C1 là giao dịch dân sự có điều kiện, khi nào cụ C được Nhà nước bán hóa giá nhà thì giao dịch phát sinh hiệu lực. Điều 23 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự

năm 1991 quy định: "Trong trường hợp các bên thỏa thuận về một sự kiện là điều kiện thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng, thì khi sự kiện đó xảy ra, hợp đồng phải được thực hiện hoặc chấm dứt". Điều kiện thỏa thuận trong hợp đồng tuy không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nhưng trong phần nhà đất cụ C thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C1 có diện tích 42,74m^2 nằm trong lộ giới, Nhà nước không hóa giá và không công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của cụ C cho nên phần lớn điều kiện đó không xảy ra. Vì vậy, sự thỏa thuận giữa cụ C với bà C1 không phát sinh hiệu lực, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ."

Thông qua án lệ này, Toà án xác định điều kiện là "*khi cụ C được Nhà nước hóa giá"* phát sinh thì giao dịch có điều kiện phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên, Án lệ xác định điều kiện thoả thuận đã không phát sinh hiệu lực nên giao dịch của các bên bị tuyên vô hiệu. Một số vấn đề cần xem xét trong án lệ này:

Thứ nhất, điều kiện phát sinh được xác định trong Án lệ được xác định trên cơ sở nào? Bởi vụ việc được giải quyết theo quy định của Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991 để xác định điều kiện phát sinh là không hợp lý. Điều 23 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 chỉ rõ hợp đồng có điều kiện phát sinh hiệu lực với điều kiện thực hiện và điều kiện chấm dứt. Theo Pháp lệnh thì chỉ có điều kiện thực hiện và điều kiện chấm dứt. Với các điều kiện này thì giao dịch giữa các bên đã phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên, Toà án nhận định điều kiện xác định trong vụ việc này là điều kiện phát sinh. Hợp đồng giữa các bên chưa phát sinh hiệu lực bởi điều kiện phát sinh không xảy ra. Mặt khác, BLDS năm 2015 có quy định: "Trường hợp các bên có thoả thuận về điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc huỷ bỏ". Nếu đối chiếu với quy định của BLDS năm 2015 thì điều kiện "khi cụ C được Nhà nước hoá giá" là điều kiện

phát sinh giao dịch. Chỉ khi cụ C được nhà nước hoá giá nhà thì giao dịch giữa các bên mới phát sinh hiệu lực. Điều kiện có ảnh hưởng tới hiệu lực của giao dịch có điều kiện. Do đó, điều kiện phát sinh, điều kiện huỷ bỏ trong BLDS năm 2015 với điều kiện thực hiện, điều kiện chấm dứt trong Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991 là khác biệt nhau. Mặc dù, Hội đồng thẩm phán toà án tối cao đã thông qua án lệ làm nguồn luật xác định giao dịch có điều kiện phát sinh hiệu lực phụ thuộc vào điều kiện phát sinh và xác định giao dịch có điều kiện bị vô hiệu khi điều kiện không xảy ra. Tuy nhiên, nội dung án lệ dừng lại việc xác định giao dịch có điều kiện sẽ bị vô hiệu nếu điều kiện không phát sinh. Án lệ chưa đưa ra căn cứ thuyết phục chỉ rõ điều kiện phát sinh được xác lập trong giao dịch có điều kiện không xảy ra làm giao dịch đó bị vô hiệu. Nếu đối chiếu các trường hợp xác định giao dịch bị vô hiệu theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam thì trường hợp xác định điều kiện không phát sinh trong Án lệ không thuộc các trường hợp làm giao dịch bị vô hiệu. Bởi khi điều kiện phát sinh được thoả thuận không phát sinh hiệu lực đồng nghĩa với giao dịch có điều kiện xác lập không phát sinh hiệu lực. Do vậy, Toà án cần có sự điều chỉnh, hướng dẫn hợp lý hơn cho vấn đề này nhằm tránh sự nhầm lẫn trong quá trình xét xử sau này. Mặt khác, Án lệ cho thấy sự thừa nhận thực hiện giao dịch có điều kiện cũng là một giao dịch có điều kiện. Bởi việc Nhà nước bán hoá giá nhà không được xét tới là sự kiện khách quan mà xuất phát từ hành động của bên thứ ba (cơ quan nhà nước có thẩm quyền). Các bên cũng có thể ngầm xác định việc được bán hoá giá nhà có khả năng không xảy ra nhưng vẫn tiến hành xác lập giao dịch. Do vậy, bản chất của giao dịch này không phải là giao dịch có điều kiện mà là giao dịch với thực hiện nghĩa vụ có điều kiện.

Thứ hai, Toà tuyên bố giao dịch vô hiệu cũng là không hợp lý bởi giao dịch giữa các bên chưa phát sinh hiệu lực. Đối chiếu với các quy định về xác

định giao dịch bị vô hiệu nghĩa là không đáp ứng một trong các điều kiện phát sinh hiệu lực của giao dịch. Dựa trên các điều kiện xác định hiệu lực của giao dịch tại Điều 117 BLDS năm 2015 thì điều kiện phát sinh được coi là nội dung của giao dịch. Bởi qua Án lệ, Toà án xác định điều kiện không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nhưng do điều kiện không xảy ra nên giao dịch bị tuyên vô hiệu. Quan điểm của NCS không đồng tình với cách lập luận của Toà án. Bởi nếu xét về các điều kiện xác lập hiệu lực của giao dịch thông thường thì giao dịch trên đáp ứng đủ các điều kiện. Đây là điều kiện cần cho một giao dịch có điều kiện phát sinh hiệu lực. Nhưng điều kiện đủ là cần xét tới điều kiện do các bên xác lập trong giao dịch. Vì vậy, điều kiện đủ chưa thoả mãn nên hiệu lực của giao dịch có điều kiện chưa có, do vậy, việc xác định hậu quả pháp lý của Án lệ cũng chưa hợp lý. Bởi cụ C thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C1 có diện tích 42,74m2 nằm trong lộ giới, Nhà nước không hóa giá và không công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của cụ C cho nên phần lớn điều kiện đó không xảy ra. Theo NCS, với điều kiện chưa phát sinh thì giao dịch có điều kiện chưa phát sinh hiệu lực nên giao dịch có điều kiện chưa tồn tại.

Thứ ba, điều kiện trong giao dịch có điều kiện cho thấy sự cần thiết phải được xác định một cách rõ ràng hơn để các bên có cơ sở đưa ra điều kiện chính xác và giúp cơ quan xét xử có cách nhận định đúng về giao dịch có điều kiện, hạn chế việc xét xử nhầm lẫn. Mặt khác, việc xác định được tính hợp pháp của điều kiện sẽ đảm bảo hiệu lực của giao dịch có điều kiện đó phát sinh hoặc chấm dứt. Điều 120 BLDS năm 2015 không quy định rõ điều kiện trong giao dịch có điều kiện cũng phần nào khó khăn trong việc xem xét, đánh giá điều kiện đã hoàn thành hay không hoàn thành. Điều kiện là sự kiện thể hiện rõ ý chí thực sự của các bên; đồng thời sự kiện này xác định được trên thực tế; mang tính khách quan và không vi phạm điều cấm của luật và

không trái đạo đức xã hội. Với điều kiện phát sinh, giao dịch có điều kiện phát sinh có hiệu lực khi điều kiện đó xảy ra.

Bên cạnh đó, có thể xét đến trường hợp trong Quyết định GĐT 38/2017/DS-GĐT ngày 6/7/2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tiền xây nhà của TANDCC tại Đà Nẵng:

"Chị Đinh Thị T có 01 lô đất tại đường B, thuộc tổ A, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có tiền nộp thuế nên chị T đã thỏa thuận miệng với ông H là ông H có trách nhiệm nộp thay chị T các khoản thuế, kể cả thuế quá hạn luật định và các khoản chi phí khác để chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất trên. Khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị T sẽ tách cho vợ chồng ông H một lô đất chiều rộng 6m, chiều dài 20m. Sau khi thống nhất, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2004.

Tại Bản án dân sự số 03/2015/DS-ST ngày 05/6/2015, Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum xác định: đây là "Giao dịch sân sự có điều kiện".

Việc nhận định giao dịch có điều kiện của TAND huyện Ngọc Hồi là dựa vào dữ liệu: "Khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị T sẽ tách cho vợ chồng ông H một lô đất chiều rộng 6m". Tuy nhiên, theo NCS, cách xác định của Toà án không phù hợp với nội dung vụ việc này. Xét các tình tiết cho thấy nghĩa vụ ông H là nộp các khoản tiền để chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị T có nghĩa vụ tách đất cho vợ chồng ông H. Nội dung này đáp ứng các quy định về giao dịch dân sự thông thường quy định tại Điều 116, Điều 117 BLDS năm 2015 và các bên có nghĩa vụ đối ứng với nhau. Do vậy, không tồn tại điều kiện và có ảnh hưởng tới hiệu lực của

giao dịch này. Việc nhầm lẫn giữa giao dịch thông thường và giao dịch có điều kiện xảy ra như bản án trên một phần cho thấy lỗ hổng của pháp luật đã không chỉ rõ sự khác biệt cơ bản giữa giao dịch thông thường và GDDS có điều kiện..

3.1.2. Xác định các loại điều kiện trong giao dịch dân sự có điều kiện

(i) Nhận diện điều kiện phát sinh

Thực tiễn xét xử cho thấy cơ quan xét xử cũng có một số bản án xác định có tồn tại điều kiện phát sinh. Theo (ii) Bản án số 161/2018/DS-PT ngày 12/9/2018 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở của TAND tỉnh An Giang:

"Hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà B, bà C và ông D thoả thuận: "Khi nào bên bán giải quyết tranh chấp thừa kế xong, bên bán giao giấy tờ cho bên mua hợp thức hoá thì bên mua nộp phần tiền còn lại là 310.000.000 đồng."

Toà án xác định: Thoả thuận của các bên là giao dịch dân sự có điều kiện quy định tại Điều 134 BLDS 1995, điều kiện thoả thuận là điều kiện phát sinh".

Toà án nhận định và cho rằng điều kiện phát sinh trong vụ việc này là "Khi nào bên bán giải quyết tranh chấp thừa kế xong". Nếu điều kiện này xảy ra thì giao dịch sẽ phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên, theo NCS thì điều khoản thoả thuận này có hai nội dung:

(i) Nếu bên bán giải quyết tranh chấp thừa kế xong sẽ giao giấy tờ cho bên mua;

(ii) Bên mua nhận giấy tờ và làm thủ tục hợp thức hoá xong sẽ trả nốt phần tiền cho bên bán.

Vậy không có điều kiện phát sinh nào trong thoả thuận của các bên như nhận định của Toà án. Điều khoản thoả thuận của các bên là thoả thuận để xác lập giao dịch. Nghĩa là việc thực hiện nghĩa vụ giải quyết tranh chấp thừa kế của bên bán xong thì các bên sẽ tiến hành thanh toán khoản tiền còn lại. Qua các bản án trên, NCS cho rằng việc nhầm lẫn trong quá trình xét xử là do có sự đánh đồng việc sử dụng các từ ngữ trong xác lập là giao dịch như "với điều kiện là.." hoặc "khi nào…" hoặc "nếu…",… được coi là giao dịch có điều kiện. Thực tế, những từ ngữ này không phải là dấu hiệu để xác định một giao dịch có điều kiện mà phải căn cứ vào bản chất của các loại điều kiện trong giao dịch có điều kiện. Theo NCS có một số lưu ý rút ra từ các bản án này:

Thứ nhất, làm rõ điều kiện trong giao dịch có điều kiện là gì? Ở đây, "điều kiện" là có nhiều cách hiểu khác nhau. Như điều kiện là cần phải có để cho một cái khác có thể có hoặc có thể xảy ra. Với cách hiểu này, đây là điều kiện có hiệu lực của giao dịch hoặc điều kiện. Mặt khác, điều kiện là những gì có thể tác động đến sự tồn tại hoặc sự xảy ra của một cái gì đó. Với cách hiểu này thì điều kiện là sự kiện trong giao dịch có điều kiện. Do có nhiều cách hiểu khác nhau nên việc xét điều kiện là sự kiện trong giao dịch có điều kiện cần thiết phải quy định rõ nhằm phân biệt với nghĩa hiểu trong điều kiện có hiệu lực của giao dịch.

Thứ hai, điều kiện phát sinh trong giao dịch có điều kiện là một trong những điều kiện được sử dụng tương đối phổ biến trong thực tiễn. Xuất phát từ mục đích "lâu dài" của giao dịch mà các bên hướng tới nhưng đối tượng của giao dịch thì vẫn chưa hoàn toàn có thể chuyển giao. Dựa trên cơ sở đó, các bên vẫn xác lập giao dịch nhằm ràng buộc trách nhiệm với nhau nhưng khi điều kiện chưa phát sinh thì trách nhiệm ràng buộc đó chưa có. Liên quan tới trách nhiệm của các bên: xác định rõ giới hạn quyền của bên đưa ra điều kiện đối với điều kiện khi nào là hợp pháp và khi nào là không được nhằm

đảm bảo quyền lợi của bên kia. Đây được hiểu là nghĩa vụ"treo" giữa các bên. Bởi trong giai đoạn này, mục đích của các bên rõ ràng là điều mong chờ trong tương lai gần. Do vậy, việc xác lập giới hạn huỷ ngang giao dịch có điều kiện và tăng sự ràng buộc của các bên trong giao dịch có điều kiện là cần thiết. Khi điều kiện đã phát sinh và hiệu lực của giao dịch có điều kiện đã phát sinh thì các bên phải có trách nhiệm với nhau. Tương tự như điều kiện phát sinh, điều kiện chấm dứt có ảnh hưởng tới hiệu lực của giao dịch có điều kiện. Điều kiện chấm dứt có khả năng làm cho giao dịch có thể bị chấm dứt bất cứ khi nào mà các bên không lường trước được. Sự không lường trước được làm ảnh hưởng tới quyền lợi của các bên. Việc xác định hiệu lực của giao dịch có điều kiện vẫn cần đảm bảo đáp ứng các điều kiện phát sinh hiệu lực của một giao dịch dân sự thông thường. Điều kiện phát sinh trong giao dịch có điều kiện cần được cụ thể hoá trong quy định của pháp luật làm cơ sở xác định điều kiện đã hoàn thành hoặc chưa hoàn thành hoặc không hoàn thành. Đối với điều kiện không thực hiện hoặc chưa được hoàn thành ở mức độ đầy đủ thì coi như điều kiện không xảy ra, do đó, giao dịch dân sự có điều kiện chấm dứt. Vì vậy, khi thực hiện công việc đồng nghĩa với điều kiện phát sinh hiệu lực và giao dịch có điều kiện phát sinh hiệu lực. Theo NCS, điều kiện thực hiện có mối tương quan tới điều kiện phát sinh hay điều kiện chấm dứt giao dịch có điều kiện.

Thứ ba, công khai minh bạch tài sản được xác lập trong hợp đồng có điều kiện. Bởi đặc thù của hợp đồng mua bán nhà ở có điều kiện hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện là liên quan tới đối tượng của hợp đồng và hình thức của hợp đồng phải được công chứng, chứng thực. Trong bản án này, đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở không tồn tại. Vì vậy, hợp đồng bị tuyên vô hiệu. Trường hợp luật định lường trước được các trường hợp mua bán, chuyển nhượng liên quan tới đất đai, nhà ở mà có sự xác nhận của

cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đối tượng đặc thù này hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền công khai minh bạch những đối tượng đặc thù này để các bên có thể tra cứu trước khi xác lập hợp đồng có điều kiện. Nếu xác định được vấn đề này thì giúp cơ quan xét xử không mất thời gian xét xử vụ án.

(ii) Nhận diện điều kiện huỷ bỏ

Như phân tích ở chương 2, điều kiện được xác lập trong giao dịch có điều kiện có ảnh hưởng tới hiệu lực của giao dịch có điều kiện. Bởi hiệu lực của giao dịch có điều kiện sẽ phát sinh khi điều kiện phát sinh và ngược lại, khi điều kiện huỷ bỏ thì đồng nghĩa với việc hiệu lực của giao dịch có điều kiện đó huỷ bỏ.

Trong Bản án số 139/2019/DS-PT ngày 13/6/2019 về tranh chấp thừa kế tài sản của TAND tỉnh Bình Dương:

Ngày 5/9/2003, các con cụ Ưu trong đó có bà L và ông H ký thoả thuận về việc phân chia tài sản của cha mẹ để lại như sau: Diện tích đất 7.835m2 giao cho các ông Hồ Văn H, ông Hồ Thanh Lâm, Hồ Trung Thành và Hồ Trung Tín tiếp tục quản lý, sử dụng nhưng không được sang nhượng cho người khác, nếu sang nhượng thì phải chia cho những người con gái là các bà Hồ Thị Kim L, Hồ Mỹ Nhung, Hồ Kim Lan, Hồ Kim Nhã, Hồ Kim Phụng, Hồ Bích Thuận và Hồ Ngọc Thuỷ mỗi người 1 phần, riêng những người trực tiếp sử dụng được 2 phần.

Toà án nhận định: Xét nội dung thoả thuận ngày 5/9/2003 là giao dịch dân sự có điều kiện, tuy nhiên, điều kiện đó (khi nào ông H bán đất) đã không xảy ra.

Toà án cho rằng có giao dịch có điều kiện bởi trong hợp đồng các bên có thoả thuận "nhưng không được sang nhượng cho người khác" và "nếu sang nhượng thì phải chia cho những người con gái". Điều kiện xác lập trong giao

dịch này có được xét đến là điều kiện huỷ bỏ không? Cụ thể là, với điều kiện không xảy ra là không sang nhượng cho người khác thì ông Hồ Văn H, ông Hồ Thanh Lâm, Hồ Trung Thành và Hồ Trung Tín tiếp tục quản lý, sử dụng mảnh đất. Đối với giao dịch này đã phát sinh từ thời điểm các bên xác lập giao dịch và chỉ khi điều kiện huỷ bỏ xảy ra thì hiệu lực của giao dịch có điều kiện sẽ huỷ bỏ. Tuy nhiên, nếu các ông sang nhượng cho người khác thì các ông không tiếp tục quản lý, sử dụng mảnh đất nữa và phải chia cho những người con gái. Nội dung thoả thuận này được xác định là thực hiện nghĩa vụ có điều kiện. Bởi điều kiện xác lập trong giao dịch này nằm trong dự liệu của các bên. Các ông Hồ Văn H, Hồ Thanh Lâm, Hồ Trung Thành và Hồ Trung Tín đều hiểu rõ lợi ích và hành vi của mình bị giới hạn như thế nào và các ông có quyền hành động theo như thoả thuận. Do vậy, Toà án nhận định đây là giao dịch dân sự có điều kiện là không hợp lý và điều kiện xác lập trong giao dịch không xảy ra là điều kiện huỷ bỏ là không chính xác. Điều kiện xác lập trong giao dịch này là thực hiện nghĩa vụ có điều kiện, nghĩa vụ của các ông Hồ Văn H, Hồ Thanh Lâm, Hồ Trung Thành và Hồ Trung Tín là không được sang nhượng cho người khác.

Từ bản án trên, căn cứ xác định điều kiện phát sinh, huỷ bỏ trong giao dịch có điều kiện cũng cần làm rõ trong BLDS năm 2015 để tránh nhầm lẫn trong quá trình áp dụng. Bởi hiện nay, đa phần, cá nhân, tổ chức, Toà án đều coi việc xác định điều kiện trong giao dịch có điều kiện là bất cứ vấn đề nào mà chỉ cần các bên thoả thuận hoặc một bên được quyền đưa ra. Khi không có tiêu chí xác định điều kiện và phân loại điều kiện thì việc nhận định và cho rằng đang tồn tại giao dịch có điều kiện giữa các bên vẫn sẽ tiếp tục xảy ra trong thời gian tới.

3.1.3. Nhầm lẫn giữa giao dịch dân sự có điều kiện với các vấn đề khác

3.1.3.1. Nhầm lẫn giữa giao dịch dân sự có điều kiện với thực hiện nghĩa vụ có điều kiện

Điều 1168 BLDS Pháp quy định về nghĩa vụ có điều kiện, là nghĩa vụ phụ thuộc vào một sự kiện trong tương lai không chắc chắn sẽ xảy ra, theo đó chỉ khi nào sự kiện đó xảy ra thì mới thực hiện nghĩa vụ hoặc huỷ bỏ nghĩa vụ. Điều 1181 BLDS Pháp quy định: Nghĩa vụ được cam kết theo điều kiện làm phát sinh nghĩa vụ, là nghĩa vụ phụ thuộc vào một sự kiện tương lai không chắc sẽ xảy ra hoặc vào một sự kiện hiện tại đã xảy ra nhưng các bên chưa biết. Điều 1183 BLDS Pháp quy định: Điều kiện huỷ bỏ là điều kiện mà khi xảy ra thì nghĩa vụ bị huỷ bỏ và các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu như chưa từng có cam kết. Theo pháp luật dân sự Việt Nam xác định thực hiện nghĩa vụ có điều kiện như sau: 'Trường hợp các bên có thoả thuận hoặc pháp luật có quy định về điều kiện thực hiện nghĩa vụ thì khi điều kiện phát sinh, bên có nghĩa vụ phải thực hiện". Nếu so sánh giữa quy định của BLDS Pháp với pháp luật dân sự Việt Nam thì quy định của BLDS Pháp xác định rõ điều kiện được xác lập trong nghĩa vụ có điều kiện và điều kiện có thể là phát sinh hoặc huỷ bỏ. Trái lại quy định của pháp luật Việt Nam xác định điều kiện được xác lập từ sự thoả thuận của các bên hoặc do pháp luật có quy định và chỉ áp dụng điều kiện phát sinh. Mặt khác, quy định về giao dịch có điều kiện là trường hợp các bên có thoả thuận về điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc huỷ bỏ. Trong quy định về giao dịch có điều kiện cũng có hàm chứa nghĩa vụ có điều kiện. Sự không rõ ràng qua hai điều luật này cũng tạo sự nhầm lẫn trong xét xử tại Toà án. Trường hợp nào áp dụng Điều 120 về giao dịch dân sự có

điều kiện và trường hợp nào áp dụng Điều 284 về thực hiện nghĩa vụ có điều kiện. NCS tìm hiểu thông qua một số bản án sau:

(i) Bản án số 51/2019/DS-PT ngày 8/11/2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của TAND thành phố Sa Đéc, Đồng Tháp:

"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là giao dịch có điều kiện. Bà M chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với điều kiện bên chuyển nhượng phải bốc mộ di dời. Nội dung này được thể hiện rõ là ông T, bà T làm tờ cam kết bốc mộ ngày 16/8/2012, đến ngày 21/9/2012, bà T1 làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà M. Ngày 6/6/2013, bà T làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà M. Theo bà M do ông T, bà T cam kết bốc mộ di dời nên bà M mới đồng ý nhận chuyển nhượng".

(ii) Bản án số 458/2017/DS-PT ngày 27/9/2017 về tranh chấp hợp đồng dân sự của TAND quận Thủ Đức, TP.HCM:

"Ngày 15/42016, bà T và bà C ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở với nội dung thoả thuận bà C đồng ý chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng đất có diện tích 315 m2 với giá 2.300.000.000 đồng, đặt cọc 300.000.000 đồng còn lại sẽ giao đủ sau khi bà được công nhận là chủ sử dụng thửa đất. Thời điểm ký hợp đồng bà C đang nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có thoả thuận ngày 17/6/2016 (bà C nhận giấy chứng nhận) sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng theo đúng quy định. ....

Toà án nhận định: Bị đơn thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, đất đang chờ Uỷ ban nhân dân quận Thủ Đức cấp giấy chứng nhận nên mới thoả thuận ngày 15/8/2016 là ngày bị đơn được cấp giấy sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Như vậy thoả thuận giữa các bên là giao dịch

dân sự có điều kiện, việc chuyển nhượng sẽ được tiến hành khi bị đơn được công nhận quyền sử dụng đất".

Sự giống nhau giữa hai bản án này là có liên quan tới hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Toà án đều nhận định đây là giao dịch có điều kiện với điều kiện là một bên phải di dời mộ hoặc tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vậy căn cứ các yêu cầu xác định điều kiện xác lập trong giao dịch có điều kiện thì điều kiện các bên thoả thuận ở đây là thực hiện một công việc mà các bên có thể dự đoán được kết quả của công việc đó. Sự kiện là điều kiện nằm trong khả năng thực hiện của các bên. Do vậy, đây không được coi là điều kiện được xác lập trong giao dịch có điều kiện. Vì vậy, nhận định của Toà án trong hai bản án này về giao dịch có điều kiện là không chính xác. Mặc dù, trong bản án thứ nhất Toà án đưa ra căn cứ xác định giao dịch có điều kiệnnhưng không chỉ rõ đó là điều kiện nào. Bản án số hai thì Toà án đưa ra nhận định chủ quan mà không dựa vào căn cứ của pháp luật để xác định. Toà án đã lúng túng và nhầm lẫn giữa việc xác định điều kiện là sự kiện khách quan với việc thực hiện nghĩa vụ của các bên trong việc xác lập và thực hiện giao dịch.

(iii) Theo Bản án phúc thẩm: 28/2020/DS-PT ngày 28/4/2020 về tranh chấp đòi nhà cho ở nhờ cảu TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

" Ngày 1/8/2016, bà M lập bản cam kết với nội dung "Chồng tôi ông Hoàng C, sinh năm 1933, chết năm 2006. Trước khi chết không để lại di chúc nên gia đình tôi thực hiện mở thừa kế tại phòng công chứng. Trước mặt các con tôi, những người đồng thừa hưởng phần thừa kế ký tên để cho tôi được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên tôi, tôi sẽ tách thửa tặng cho con tôi là ông Hoàng D và ba cháu nội được sử dụng và toàn quyền định đoạt mảnh

đất gia đình ông Hoàng D đang sử dụng, phần còn lại để tôi và con gái là Hoàng O."

Toà án nhận định bản cam kết là giao dịch dân sự có điều kiện, với điều kiện của cam kết là khi các đồng thừa kế cho bà đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà phải tặng cho ông D và ba cháu nội của bà theo cam kết. Các đồng thừa kế đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình thì bà M cũng phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ như cam kết."

Theo bản cam kết của các bên xác định điều kiện là "khi các đồng thừa kế cho bà M đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M phải tặng cho một phần thửa đất cho ông D và ba cháu nội". Đây có được xác định là tặng cho có điều kiện hay không? Căn cứ theo Điều 462 BLDS năm 2015 xác định: "Bên tặng cho có thể yêu cầu bên được tặng cho thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ trước hoặc sau khi tặng cho. Điều kiện tặng cho không được vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội". Đối chiếu với điều kiện trong bản cam kết với quy định trên thì theo NCS xác định đây không phải tặng cho tài sản có điều kiện. Trong bản án này, Toà án đã nhầm lẫn cho rằng tặng cho tài sản có điều kiện là giao dịch có điều kiện. Nhưng quy định về giao dịch có điều kiện với tặng cho tài sản có điều kiện là hai vấn đề khác biệt. Tặng cho tài sản có điều kiện theo quy định hiện hành xác định với điều kiện là nghĩa vụ mà bên được tặng phải thực hiện thì bên tặng cho sẽ tặng cho tài sản. Và việc tặng cho tài sản có điều kiện chỉ xảy ra khi tài sản thuộc sở hữu của người tặng cho. Theo bản án, bà M đã yêu cầu các đồng thừa kế phải cho bà M được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M tặng cho một phần thửa đất cho ông D và ba cháu nội. Do đó, tặng cho tài sản có điều kiện không tồn tài trong giao dịch trên bởi bà M chưa là chủ sở hữu của thửa đất. Ngược lại, giao dịch có điều kiện thì pháp luật hiện hành xác định điều kiện là sự kiện, không phải là nghĩa vụ. Sự kiện được xác lập phải

khách quan và không phụ thuộc vào ý chí chủ quan của các bên. Trong bản án này thì ý chí chủ quan của các bên quyết định tới điều kiện trong bản cam kết. Do đó, nhầm lẫn của Toà án trong bán án này chính là việc sử dụng từ "điều kiện" trong Điều 462 và Điều 120 BLDS năm 2015. Theo quan điểm của NCS, bản chất của giao dịch này là thực hiện nghĩa vụ có điều kiện theo Điều 284 BLDS năm 2015. Bởi trường hợp này các bên có thoả thuận về điều kiện thực hiện là "các đồng thừa kế phải cho bà M đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Khi điều kiện này phát sinh, thì bà M có nghĩa vụ phải thực hiện việc tặng cho một phần thửa đất cho ông D và ba cháu nội. Do đó, theo quan điểm của NCS thì quy định hiện hành cần làm rõ bản chất của giao dịch có điều kiện để các bên xác lập đúng và cơ quan giải quyết tranh chấp có thể thấy rõ sự khác biệt giữa giao dịch có điều kiện và tặng cho tài sản có điều kiện và thực hiện nghĩa vụ có điều kiện.

3.1.3.2. Nhầm lẫn giữa giao dịch dân sự có điều kiện với huỷ bỏ do không thực hiện nghĩa vụ

Hủy bỏ giao dịch là hình thức chấm dứt hiệu lực của giao dịch đã được giao kết hợp pháp. Đối với trường hợp một bên vi phạm giao dịch chỉ được coi là điều kiện hủy bỏ giao dịch nếu các bên đã thỏa thuận từ trước, do vậy, trong trường hợp, giao dịch không có thỏa thuận về điều kiện hủy bỏ giao dịch thì các bên không được tự ý thực hiện quyền hủy bỏ giao dịch của mình.

Xét theo Bản án số 42/2019/DS-ST ngày 28/8/2019 về tranh chấp đòi tài sản của TAND TP.Tây Ninh:

Ngày 18/11/2018, ông M ký giấy cam kết khi ông D ký giấy giao cho cụ P đứng tên để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông M thì ông M trả thêm cho ông D số tiền 120 triệu đồng.

Việc ông M ký giấy cam kết ngày 18/11/2018 với ông D làm phát sinh giao dịch dân sự có điều kiện; ông D đã thực hiện, ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông M chưa thực hiện việc trả số tiền 120 triệu đồng cho ông D.

Trong bản án này, phía ông D đã thực hiện xong nghĩa vụ và kết quả là ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng ông M lại không thực hiện nghĩa vụ đối ứng trong trường hợp này là trả tiền cho ông D. Nhìn vào bản chất của giao dịch giữa ông M và ông D thì đây là hợp đồng dịch vụ mà không có sự xuất hiện của sự kiện là điều kiện trong giao dịch này. Trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ hoặc không thực hiện nghĩa vụ được coi là sự vi phạm về thời hạn thực hiện hợp đồng. Bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện trong một thời gian hợp lý được hiểu là do ý chí chủ quan của bên có nghĩa vụ, không phải do sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan hoặc do lỗi của bên có quyền. Sự chậm thực hiện nghĩa vụ này tuy là sự vi phạm nghĩa vụ nhưng không phải là trường hợp vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ, vì vậy, bên có quyền có thể lựa chọn hủy bỏ hoặc không hủy bỏ hợp đồng. Trường hợp này, căn cứ vào Điều 280 BLDS năm 2015 thì Điều 280, ông M phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông D. Đó là, nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.Tuy nhiên, mức độ của sự vi phạm là nghiêm trọng hơn, cụ thể là hợp đồng không đạt được mục đích do thực hiện nghĩa vụ không đúng thời hạn thì bên kia có quyền hủy bỏ hợp đồng và bên có nghĩa vụ phải chịu những hậu quả do hợp đồng bị hủy bỏ. Bên có quyền phải chứng minh được do tính chất của hợp đồng hoặc do ý chí của các bên, hợp đồng sẽ không đạt được mục đích nếu

không thực hiện trong thời hạn nhất định, để tránh tình trạng tự ý hủy bỏ hợp đồng của bên có quyền.

3.1.4. Nhầm lẫn giữa di chúc có điều kiện với giao nghĩa vụ cho người thừa kế

Thực tế xét xử tại Toà án đã có một số bản án xác định vụ án là di chúc có điều kiện. Tuy nhiên, căn cứ pháp lý trong pháp luật dân sự Việt Nam hiện nay không có điều luật nào quy định về di chúc có điều kiện. Do vậy, sự nhầm lẫn giữa di chúc có điều kiện với quyền của người lập di chúc sẽ làm rõ trong nội dung này. Việc pháp luật dân sự hiện nay của Việt Nam không quy định về di chúc có điều kiện giống như pháp luật của các quốc gia khác cần phải xem xét.

Giao nghĩa vụ cho người thừa kế là một trong những quyền của người lập di chúc. Pháp luật dân sự Việt Nam cho phép người lập di chúc yêu cầu người thừa kế thực hiện nghĩa vụ nhất định. Vậy giao nghĩa vụ cho người thừa kếcó thể hiểu là người lập di chúc có quyền yêu cầu người thừa kế thực hiện nghĩa vụ nào. Vì vậy với nội dung này thì di chúc đã phát sinh hiệu lực và người thừa kế được hưởng di sản thừa kế nhưng phải thực hiện nghĩa vụ được giao.

Do đó, di chúc có điều kiện với giao nghĩa vụ cho người thừa kế là hai vấn đề khác biệt. Tuy nhiên, qua xét xử tại Toà, Toà án đã có sự nhầm lẫn giữa hai vấn đề này.

(i) Bản án số 156/2017/DS-PT ngày 25/7/2017 về tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất của TAND tỉnh Long An:

"Do bà T hay bị bệnh nên trước khi ông nội (ông T) chết đã để lại di chúc lập ngày 5/6/1985 có chứng thực của UBND thị trấn Đ với nội dung:

giao tài sản cho ông L quản lý với điều kiện ông L phải có trách nhiệm nuôi dưỡng, chăm sóc bà T và cho bà T ở trên phần đất cùng căn nhà do ông nội để lại cho ông L".

(ii) Bản án 135/2017/DS-PT ngày 8/8/2017 về tranh chấp di sản thừa kế của Toà án tỉnh Tây Ninh:

"Trên thực tế, sau khi nhận phần đất ông G đang ở, di chúc có điều kiện là ông G phải cúng giỗ cho cụ U sau này nhưng ông không thực hiện nghĩa vụ. Sau khi cụ U bị bệnh, ông H1 đã rước về nuôi dưỡng đến khi cụ U chết, làm đám tang và cúng giỗ đến nay (cụ B, ông H1 thờ và cúng giỗ, theo di chúc đã thực hiện)".

Thông qua hai bản án này, Toà án xác định có tồn tại di chúc có điều kiện và với điều kiện trong bản án thứ nhất là "nuôi dưỡng, chăm sóc bà T"; điều kiện trong bản án thứ hai là "cúng giỗ cho cụ U". NCS không đồng tình với nhận định của Toà án. Bởi di chúc là giao dịch một bên. Nội dung của di chúc do người lập di chúc tự mình quyết định. Vậy điều kiện do người lập di chúc đưa ra được xác định như thế nào khi quy định của pháp luật hiện nay không quy định là quyền của người lập di chúc. Do vậy, Toà án đã có sự nhận định nhầm lẫn trong hai bản án này. Thực tế nuôi dưỡng, chăm sóc, cúng giỗ là hành động của bên thừa kế.Nguyên nhân nào dẫn tới việc nhận định của Toà án là không đúng? Thứ nhất, quy định về di chúc có điều kiện chưa được cụ thể hoá trong pháp luật dân sự Việt Nam. Thứ hai, theo Khoản 2 Điều 631 BLDS năm 2015 thì việc "di chúc có thể có các nội dung khác" có thể hiểu là điều kiện do người lập di chúc đưa ra hay không? Nhưng bản chất của điều kiện và nội dung là khác biệt. Di chúc có điều kiện có được xét là một giao dịch có điều kiện hay không? Điều 120 BLDS năm 2015 xác định giao dịch có điều kiện, nhưng điều luật chỉ quy định về giao dịch đa phương – hợp

đồng, điều kiện do các bên thoả thuận. Vậy với căn cứ này thì di chúc có điều kiện không được xác định là giao dịch có điều kiện. Điều này mâu thuẫn với khái niệm về giao dịch gồm hợp đồng và hành vi pháp lý đơn phương.

Xuất phát từ hành vi pháp lý đơn phương của một bên đặt ra điều kiện cho phía bên kia mà không thông qua sự "thoả thuận" của hai bên về điều kiện được áp dụng trong giao dịch có điều kiện. Trên thực tế, người để lại di chúc thường giao nghĩa vụ cho người được hưởng di chúc. NCS nhận thấy người lập di chúc có quyền xác lập nguyện vọng của mình trong di chúc với điều kiện dành cho bên thừa kế. Nhưng không cần thiết phải giới hạn lại quyền của người lập di chúc thông qua quy định về nội dung của di chúc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội? Theo NCS thì quy định này là cần thiết nhưng chưa đủ giới hạn quyền của bên lập di chúc đưa ra điều kiện. Nếu di chúc thì có thể quy định một cách chung chung như vậy, nhưng với di chúc có điều kiện thì di chúc còn phụ thuộc vào điều kiện được xác lập. Do đó, cần thiết cụ thể hoá về di chúc có điều kiện và ở một chừng mực nhất định cũng cần đưa ra những điều kiện nhất định cho phép người lập di chúc quyền đưa ra điều kiện.

3.1.5. Nhầm lẫn giữa hợp đồng có điều kiện với thực hiện hợp đồng có điều kiện

(i) Bản án số 219/2018/DS-PT ngày 12/9/2018 về tranh chấp hợp đồng góp vốn của TAND TP Hà Nội:

"Điều 1 của hợp đồng có thoả thuận: "Bên B đồng ý góp cho bên A một số tiền theo giá trị (các) lô đất tại Điều 1.2 để nhận quyền sử dụng (các) lô đất này ở tại khu dân cư sông Tắc 1, khóm Phước Trung, phường Phước Long, TP.Nha Trang nếu dự án "chính trị sông Tắc và sông Quán Trường để

đổi lấy giá trị quyền sử dụng đất xây dựng khu đô thị mới" được UBND tỉnh Khánh Hoà phên duyệt và giao cho bên A."

Toà án xác định: Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất có được khi UBND tỉnh Khánh Hoà phê duyệt và giao cho bên A thuộc hợp đồng có điều kiện. Hợp đồng chỉ được thực hiện khi CTCP xây lắp được UBND tỉnh Khánh Hoà giao đất trong đó có lô đất thoả thuận chuyển nhượng cho ông C".

Toà án xác định tồn tại hợp đồng có điều kiện giữa các bên. Tuy nhiên, NCS không đồng tình với quan điểm mà Toà án đưa ra. Bởi thực tế nội dung thoả thuận của các bên là điều kiện để thực hiện hợp đồng. Hợp đồng giữa các bên chưa phát sinh hiệu lực bởi đối tượng của hợp đồng chưa có. Vì lô đất các bên thoả thuận chuyển nhượng chưa được UBND tỉnh Khánh Hoà giao đất. Theo NCS, hợp đồng giữa các bên chưa có hiệu lực và chỉ có giao kết về việc góp vốn. Còn đối với thoả thuận thêm điều kiện "nếu *dự án "chính trị sông Tắc và sông Quán Trường để đổi lấy giá trị quyền sử dụng đất xây dựng khu đô thị mới" được UBND tỉnh Khánh Hoà phên duyệt và giao cho bên A"* thì tồn tại "đề nghị giao kết hợp đồng" giữa các bên. Sự nhầm lẫn này của Toà án xuất phát từ quy định tại Khoản 6 Điều 402 BLDS năm 2015: "Hợp đồng có điều kiện là hợp đồng mà việc thực hiện phụ thuộc vào việc phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt một sự kiện nhất định". Theo đó, các bên thỏa thuận việc có thực hiện hợp đồng hay không sẽ phụ thuộc vào một sự kiện thực tế có phát sinh, thay đổi hay chấm dứt không. Điều kiện thực hiện hợp đồng được hiểu là như thế nào? Đó là điều kiện khách quan, điều kiện là thực hiện công việc hay điều kiện từ hành động của bên thứ ba,… Quy định hiện hành không cụ thể nên dẫn tới cách xác định không đúng của cơ quan xét xử. Do đó, với quy định liên quan tới hợp đồng có điều kiện cũng cần làm rõ yêu cầu đối với điều kiện được xác lập trong hợp đồng có điều kiện này.

(ii) Bản án số 35/2020/DS-PT ngày 11/6/2020 về kiện đòi tài sản (QSD đất) của TAND tỉnh Phú Thọ:

"Biên bản hoán vị số cây bạch đàn ở đồi Cây Xộp: "Tôi là Đỗ Xuân L, đội 9 nhượng lại cho anh L2 với số cây bạch đàn cây trắng và cây đỏ ở đồi Cây Sôp cùng với số diện tích là 4 ha đôi bên thoả thuận giá là 1.500.000 đồng. Thời gian 3 năm nếu tôi không trả được cho anh L2 thì hoàn toàn thuộc về anh L2 sử dụng".

Toà án xác định đây là hợp đồng có điều kiện nếu sau 3 năm anh L không trả được tiền thì tài sản thuộc về anh L2."

Tương tự như bản bán thứ nhất, trong bản án này, Toà án xác định tồn tại một hợp đồng có điều kiện phát sinh là "nếu 3 năm anh L không trả đươc tiền thì tài sản thuộc về anh L2." Do đó, toà án xác định điều kiện xác lập không xảy ra, bởi anh L đã trả tiền đủ cho anh L2 đúng thời hạn nên Toà tuyên tài sản thuộc về anh L và anh L2 có nghĩa vụ trả lại tài sản cho anh L. Nhưng theo như phân tích trên, thì khái niệm về hợp đồng có điều kiện có bản chất lại là thực hiện hợp đồng có điều kiện. Vì vậy, trong vụ việc này, Toà án đã nhầm lẫn giữa thực hiện nghĩa vụ có điều kiện của anh L với anh L2 là hợp đồng có điều kiện. Thông qua hai bản án trên, theo NCS, Toà án có sự nhầm lẫn như vậy là do quy định của pháp luật hiện hành không chuẩn xác giữa các vấn đề liên quan như giao dịch dân sự có điều kiện, thực hiện nghĩa vụ có điều kiện, hợp đồng có điều kiện. Nên cơ quan xét xử đánh đồng hợp đồng có quy định về "điều kiện" do các bên xác lập là vấn đề nào cũng được xác định là hợp đồng có điều kiện. Do vậy, khái niệm về hợp đồng có điều kiện cần được xem xét lại sao cho phù hợp hơn.

3.2. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật dân sự về giao dịch dân sự có điều kiện

Trên cơ sở phân tích thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về giao dịch có điều kiện, NCS cho rằng việc quy định một mục riêng về giao dịch có điều kiện trong pháp luật dân sự Việt Nam có thể làm cho các vấn đề liên quan tới giao dịch có điều kiện được nhìn nhận một cách chính xác và rõ ràng. Việc quy định một cách cụ thể các nội dung của giao dịch có điều kiện có ý nghĩa nhất định với thực tiễn.

Thứ nhất, việc cụ thể hoá giao dịch có điều kiện thể hiện rõ vai trò của BLDS là luật chung của hệ thống luật tư. Bởi BLDS quy định những vấn đề cơ bản nhất, chung nhất có liên quan đến tất cả các lĩnh vực thuộc đời sống dân sự; định hướng cho việc xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh các hoạt động mang tính chuyên ngành, và khi các luật chuyên ngành không có quy định hoặc có quy định nhưng không rõ ràng thì các quy định của BLDS được áp dụng để điều chỉnh. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy, quy định liên quan tới giao dịch có điều kiện chưa đáp ứng được yêu cầu này, thể hiện ở chỗ, nhiều vấn đề đáng ra chỉ cần quy định chung thì lại được quy định quá cụ thể và ngược lại, nhiều vấn đề đáng phải quy định cụ thể thì lại được quy định hết sức chung chung. Vì vậy, trong điều kiện hiện nay, khi mà bên cạnh BLDS, đã và đang tồn tại ngày càng nhiều các đạo luật điều chỉnh các lĩnh vực hoạt động đặc thù thì nhược điểm này lại càng thể hiện rõ.

Thứ hai, tạo môi trường pháp lý đầy đủ và thuận lợi cho việc hình thành và phát triển của các quan hệ thị trường. Trong khi đó, các quy định về giao dịch, giao dịch có điều kiện, hợp đồng có điều kiện trong BLDS hiện hành còn có nhiều hạn chế như chưa rõ ràng, chưa cụ thể, dẫn đến việc rất khó áp dụng trong thực tiễn. Đặc biệt là, nhiều quy định còn tỏ ra cứng nhắc, có thể tạo nguy cơ cao cho việc tuyên bố giao dịch bị vô hiệu hoặc bị hủy bỏ.

Ngoài ra, cũng chưa có cơ chế pháp lý hữu hiệu để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bên thứ ba ngay tình, của bên thiện chí trong quan hệ dân sự…;

Do vậy, cụ thể hoá các nội dung liên quan tới giao dịch có điều kiện là cần thiết trong giai đoạn hiện nay. Theo NCS, giao dịch có điều kiện cần được bổ sung thành một mục riêng giúp cho việc áp dụng được dễ dàng. Với kết cấu hiện nay của BLDS năm 2015 thì quy định về giao dịch có điều kiện còn khá khiêm tốn và chưa chứa đủ nội dung cần thiết để giúp cho việc áp dụng quy định của pháp luật được dễ dàng. Theo NCS, cần cụ thể hoá từ các vấn đề chung liên quan tới giao dịch có điều kiện tới các vấn đề cụ thể liên quan tới giao dịch có điều kiện.

3.2.1. Kiến nghị hoàn thiện các quy định chung về giao dịch có điều kiện

3.2.1.1. Khái niệm giao dịch có điều kiện

Theo NCS, Điều 120 BLDS năm 2015 quy định giao dịch dân sự có điều kiện cần được xác định lại nhằm phù hợp với vị trí của giao dịch nói chung và giao dịch dân sự có điều kiện nói riêng. Như phân tích ở trên, thuật ngữ "giao dịch dân sự" chỉ mang tính học thuật mà gần như rất ít được quy định trong pháp luật của các quốc gia. Với bản chất của "giao dịch" cộng yếu tố "dân sự" đã làm giới hạn phạm vi của giao dịch chỉ trong lĩnh vực dân sự. Theo NCS, tên gọi của GDDS có điều kiện cần thay đổi nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa luật chung với luật chuyên ngành. Vì vậy, tên gọi của giao dịch này có thể là "giao dịch có điều kiện".

Trên cơ sở phân tích ở trên với các quy định của BLDS Nhật Bản, Thái Lan và Đức, từ "thoả thuận" cần được loại bỏ khỏi khái niệm về giao dịch có điều kiện. Bởi thoả thuận chỉ dùng để xác lập hợp đồng có điều kiện, do đó,

quy định hiện nay về giao dịch có điều kiện tại Khoản 1 Điều 120 BLDS năm 2015 chỉ là hợp đồng có điều kiện.

Thứ nhất, việc loại bỏ từ "thoả thuận" sẽ giúp xác định rõ giao dịch có điều kiện bao gồm hợp đồng có điều kiện và hành vi pháp lý đơn phương có điều kiện. Thực tiễn, sự nhầm lẫn trong nhận định của các bên trong việc xác lập giao dịch có điều kiện xảy ra khá phổ biến. Thực tiễn, nhận diện giao dịch có điều kiện thông qua các dấu hiệu như "điều kiện" hoặc "nếu",... Do vậy, việc nhận định dựa vào dấu hiệu từ ngữ để xác định giao dịch có điều kiện là không hợp lý và làm sai bản chất của giao dịch có điều kiện.

Thứ hai, việc xác định lại khái niệm giao dịch có điều kiện giúp cơ quan xét xử nhận định chính xác về giao dịch này. Mặc dù, các bản án xét xử hiện nay chưa gây hậu quả nghiêm trọng. Bởi kèm theo các bản án liên quan tới giao dịch có điều kiện thường vi phạm các nội dung của luật nên cơ bản đều bị tuyên vô hiệu. Thực tiễn áp dụng có sự nhầm lẫn bởi quy định không chính xác của luật đã dẫn tới cách xác định sai lầm trong quá trình thực thi. Mặt khác, điều này còn dẫn đến nhầm lẫn giữa xác lập điều kiện với xác lập thêm nghĩa vụ giữa các bên và dẫn tới giải quyết hậu quả pháp lý không thoả đáng. Đa số các bản án được phân tích ở trên đều cho rằng giao thêm nghĩa vụ kèm điều kiện thì được xác định là giao dịch có điều kiện. Do vậy, thực hiện nghĩa vụ có điều kiện và giao dịch có điều kiện trên thực tiễn luôn bị lẫn lộn với nhau. Việc xác định lại khái niệm giao dịch có điều kiện là sự cần thiết hiện nay. Bởi việc sửa đổi, bổ sung quy định về giao dịch có điều kiện vừa bảo đảm sự thông thoáng, vừa bảo đảm sự an toàn pháp lý trong giao dịch, góp phần ổn định các quan hệ xã hội.

Thứ ba, xây dựng khái niệm về giao dịch có điều kiện trong luật chung của hệ thống luật tư mang tính khái quát, tính dự báo và tính khả thi để một

mặt, bảo đảm tính ổn định của Bộ luật. Mặt khác, không làm thay các đạo luật chuyên ngành, đáp ứng được kịp thời sự phát triển thường xuyên, liên tục của các quan hệ xã hội vốn rất năng động thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật dân sự.

Vì vậy, quy định tại Khoản 1 Điều 120 BLDS cần chỉnh sửa, bổ sung theo hướng khái quát chung. Cụ thể là:

"Giao dịch dân sự có điều kiện là giao dịch theo đó một hoặc các bên chủ thể xác định sự kiện làm điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ giao dịch và khi sự kiện là điều kiện xảy ra thì giao dịch phát sinh hoặc huỷ bỏ".

3.2.1.2. Điều kiện trong giao dịch có điều kiện

(i) Sự kiện là điều kiện của giao dịch

Đa số trong pháp luật của các quốc gia đều tập trung quy định cho vấn đề này. Do đó, Việt Nam cần cân nhắc bổ sung quy định về việc xác định sự kiện là điều kiện của giao dịch có điều kiện.

Thứ nhất, việc quy định rõ yêu cầu đối với điều kiện trong giao dịch có điều kiện giúp các bên phân biệt rõ ràng giữa điều kiện trong giao dịch có điều kiện với việc thực hiện nghĩa vụ có điều kiện giữa các bên hoặc điều kiện trong giao dịch có điều kiện với điều kiện có hiệu lực của giao dịch thông thường. Bởi quy định hiện nay của pháp luật Việt Nam tách biệt các vấn đề này nhưng cùng sử dụng thuật ngữ "điều kiện" trong các nội dung trên, do đó, phần nào gây khó hiểu giữa các điều luật này. Nghĩa là lúc nào điều kiện được hiểu trong hoàn cảnh là điều kiện có hiệu lực của giao dịch thông thường, lúc nào điều kiện được hiểu là sự kiện trong giao dịch có điều kiện và lúc nào điều kiện được hiểu là sự kiện trong thực hiện nghĩa vụ có điều kiện. Do vậy, khi nội dung này không được làm rõ một cách cụ thể thì người thực hiện sẽ gặp khó khăn trong việc xác định vấn đề. Trong BLDS

Pháp chỉ quy định là nghĩa vụ có điều kiện mà không quy định là thực hiện nghĩa vụ có điều kiện, không quy định về giao dịch có điều kiện. Còn pháp luật dân sự của Nhật Bản, Thái Lan hoặc Đức đều quy định rõ về giao dịch có điều kiện nhưng không quy định về nghĩa vụ có điều kiện. Vì vậy, cách quy định này của các nước cho thấy, việc xác định được nội dung thực hiện có nghĩa vụ có điều kiện hoặc giao dịch có điều kiện sẽ căn cứ vào xác định rõ sự kiện là điều kiện cần đáp ứng các yêu cầu nào. Định hướng xác định này tương đồng với cách xác định các điều kiện có hiệu lực của giao dịch nói chung. Nghĩa rằng "điều kiện" trong mỗi hoạt cảnh cần được xác định rõ hướng tới nội dung nào.

Thứ hai, như phân tích ở trên, đối với sự kiện là điều kiện được xác lập trong giao dịch có điều kiện cần thiết bổ sung trong quy định hiện hành. Trên cơ sở phân tích các vấn đề pháp lý và bình luận, đánh giá các bản án được giải quyết tại Toà án trong các chương trên, NCS cho rằng điều kiện được xác lập trong giao dịch có điều kiện phải đảm bảo hai yếu tố. Thứ nhất, tính khách quan, bởi việc xác lập giao dịch có điều kiện không phụ thuộc vào hành động hoặc tác động của con người. Trường hợp có sự tác động từ con người thì điều kiện đó thuộc về thực hiện nghĩa vụ có điều kiện. Thứ hai, nằm trong phạm vi được phép mà pháp luật quy định, bởi đảm bảo quyền tự quyết của các bên trong xác lập sự kiện nhưng không gây ảnh hưởng tới xã hội hoặc lợi ích cộng đồng. Do vậy, việc đưa ra tiêu chí này nhằm giúp phân biệt rõ ràng giữa sự kiện là điều kiện trong giao dịch có điều kiện với thực hiện nghĩa vụ có điều kiện.

Trên cơ sở đó, theo NCS quy định về điều kiện trong giao dịch có điều kiện có thể quy định bổ sung trong Khoản 1 Điều 120 như sau:

"*Điều kiện trong giao dịch có điều kiện là sự kiện khách quan; không chắc chắn. Một điều kiện được xác lập không được vi phạm điều cấm của luật hoặc không trái đạo đức xã hội*".

(ii) Bổ sung quy định cụ thể về điều kiện phát sinh, điều kiện huỷ bỏ

Đối với nội dung này, BLDS Pháp là một trong những bộ luật quy định rất cụ thể về điều kiện nói chung và các loại điều kiện. Cụ thể là điều kiện ngẫu nhiên, điều kiện tuỳ thuộc một bên, điều kiện hỗn hợp, điều kiện phát sinh, điều kiện huỷ bỏ… Còn BLDS Nhật Bản quy định tại Điều 127: "Hành vi pháp lý với điều kiện khẳng định trở nên có hiệu lực chỉ khi điều kiện đó được hoàn toàn thực hiện. Hành vi pháp lý với điều kiện phủ định chấm dứt hiệu lực chỉ khi điều kiện này được hoàn toàn thực hiện". Hay BLDS Đức quy định tại Điều 158 như sau: "Những điều kiện làm phát sinh quyền và điều kiện làm chấm dứt quyền (1) Nếu một giao dịch pháp lý được thiết lập tùy thuộc vào một điều kiện làm phát sinh quyền, khi điều kiện đó được thỏa mãn, giao dịch pháp lý đó sẽ phát sinh hiệu lực. (2) Nếu một giao dịch pháp lý được thiết lập tùy thuộc vào điều kiện làm chấm dứt quyền, khi điều kiện đó được đáp ứng thì hiệu lực của giao dịch pháp lý đó sẽ chấm dứt; vào thời điểm này tình trạng pháp lý trước đây sẽ được hồi tố". Pháp luật Nhật Bản và Đức xác định rất rõ ràng điều kiện phát sinh và điều kiện huỷ bỏ có ảnh hưởng tới giao dịch có phát sinh hiệu lực hay chấm dứt hiệu lực.

Tại Việt Nam chưa quy định cụ thể cho nội dung này, do vậy, nếu cụ thể hoá quy định về các sự kiện là điều kiện trong giao dịch có điều kiện sẽ đảm bảo:

Thứ nhất, trên cơ sở phân tích các vấn đề pháp lý và bình luận, đánh giá các bản án được giải quyết tại Toà án vẫn tồn tại việc nhận định chủ quan về điều kiện phát sinh hoặc điều kiện huỷ bỏ nhưng không có cơ sở pháp lý.

Nếu quy định cụ thể sẽ làm rõ vấn đề và không gây ra nhiều cách hiểu khác nhau về xác định sự kiện là điều kiện trong giao dịch có điều kiện. Hoặc suy luận về cách xác định điều kiện phát sinh hoặc điều kiện huỷ bỏ.

Thứ hai, Việc cụ thể hoá các sự kiện là điều kiện trong giao dịch có điều kiện nhằm làm rõ sự tác động của điều kiện đối với hiệu lực của giao dịch có điều kiện có sự khác biệt với hiệu lực của giao dịch thông thường. Đối với điều kiện có hiệu lực của giao dịch thông thường cần đáp ứng các điều kiện tại Điều 117 BLDS năm 2015. Căn cứ theo Điều 284 BLDS năm 2015 thì sự kiện là điều kiện xác lập trong thực hiện nghĩa vụ có điều kiện là điều kiện phát sinh. Do vậy, với thực hiện nghĩa vụ có điều kiện thì giao dịch đã đáp ứng các điều kiện có hiệu lực theo Điều 117 và khi điều kiện phát sinh thì các bên sẽ thực hiện nghĩa vụ. Nghĩa rằng các bên sẽ xét tới điều kiện có hiệu lực theo Điều 117 xong sẽ xét tới việc thực hiện nghĩa vụ hay không theo Điều 284. Ngược lại, với Điều 120 BLDS năm 2015 chỉ ra giao dịch có điều kiện phát sinh hoặc điều kiện huỷ bỏ. Theo NCS, với quy định này có thể bổ sung và tách biệt giữa điều kiện phát sinh hoặc điều kiện huỷ bỏ có ảnh hưởng như thế nào tới hiệu lực của giao dịch có điều kiện. Nội dung này có thể quy định tại Khoản 2 Điều 120, cụ thể là:

> *"Điều kiện làm phát sinh là trường hợp một bên chủ thể hoặc các bên chủ thể xác định hoặc thoả thuận về một sự kiện làm phát sinh giao dịch thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch phát sinh.*
>
> *Điều kiện huỷ bỏ giao dịch là trường hợp một chủ thể hoặc các bên chủ thể xác định hoặc thoả thuận về sự kiện làm điều kiện huỷ bỏ giao dịch thì khi sự kiện đó xảy ra, giao dịch bị huỷ bỏ."*

(iii) Xác định rõ mối quan hệ giữa điều kiện và thời hạn trong giao dịch có điều kiện

Vấn đề này được BLDS Pháp thừa nhận thời hạn được các bên xác lập trong giao dịch có điều kiện có mối quan hệ với điều kiện. Cụ thể Điều 1176 quy định: "Trong trường hợp một nghĩa vụ được giao kết với điều kiện là một sự kiện sẽ xảy ra trong một thời hạn xác định thì điều kiện ấy coi như không phát sinh khi thời hạn đã hết mà sự kiện không xảy ra. Nếu thời hạn không được xác định, thì điều kiện có thể phát sinh bất cứ lúc nào. Điều kiện chỉ được coi là không phát sinh khi đã biết chắc chắn rằng sự kiện sẽ không xảy ra". Hoặc Điều 1177 quy định: "Nếu một nghĩa vụ được giao kết với điều kiện là một sự kiện sẽ không xảy ra trong một thời hạn xác định, thì điều kiện ấy được coi là đã phát sinh khi hết thời hạn mà sự kiện không xảy ra. Điều kiện cũng được coi là đã phát sinh nếu, trước khi đến thời hạn đã biết chắc chắn rằng sự kiện sẽ không xảy ra. Nếu không ấn định rõ một thời hạn nào, thì điều kiện chỉ được coi là đã phát sinh khi biết chắc chắn rằng sự kiện sẽ không xảy ra". Quy định này đưa ra vẫn đảm bảo tính khách quan của sự kiện là điều kiện, đồng thời cho phép các bên giới hạn về mặt thời gian để xem xét sự kiện là điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ. Mặc dù quy định của BLDS năm 2015 đã chỉ rõ thời hạn là một khoảng thời gian được xác định từ thời điểm này đến thời điểm khác[109]. Do đó, thời hạn có thể được coi là một nội dung của hợp đồng. Tuy nhiên, việc xác định giữa điều kiện và thời hạn có mối quan hệ chưa được đề cập trực tiếp trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Theo NCS, sự kiện là điều kiện không xảy ra tại thời điểm các bên xác lập giao dịch có điều kiện. Sự kiện là điều kiện do một bên đưa ra hoặc các bên thoả thuận là mong muốn hướng tới trong tương lai có thể xảy ra hoặc không xảy ra. Việc xảy ra hoặc không xảy ra được xác định thời tương lai thông qua thời gian hoặc không gian. Nghĩa rằng, các bên có thể thoả thuận điều kiện rằng nếu trong khoảng 3 ngày tới con bò khoẻ lại thì bên A sẽ ký hợp đồng bán

[109] Khoản 1 Điều 114 BLDS 2015

con bò cho bên B. Trường hợp này, thời hạn có ảnh hưởng tới sự kiện là điều kiện. Do vậy thời hạn có thể được được xác định là nội dung kèm với điều kiện. Trên cơ sở đó, NCS cho rằng điều kiện có mối liên hệ với thời hạn trong giao dịch có điều kiện và có ảnh hưởng tới hiệu lực của giao dịch có điều kiện. Quy định cho nội dung này có thể được bổ sung quy định tại Khoản 4 Điều 120 như sau:

"Nếu điều kiện là một sự kiện xảy ra trong một thời hạn xác định, khi hết thời hạn, sự kiện đó không xảy ra thì điều kiện không phát sinh. Nếu điều kiện là sự kiện không xảy ra trong một thời hạn xác định, khi hết thời hạn, sự kiện đó không xảy ra thì điều kiện sẽ phát sinh".

3.2.1.3. Hậu quả pháp lý trong giao dịch có điều kiện

Liên quan tới nội dung này, Điều 120 BLDS năm 2015 mới chỉ đưa ra trường hợp nếu một trong các bên cố ý cản trở hoặc cố ý thúc đẩy tới điều kiện thì coi như giao dịch có điều kiện phát sinh hoặc chấm dứt. Tuy nhiên, còn tồn tại một vài trường hợp khác cần thiết bổ sung trong quy định hiện hành liên quan tới hậu quả pháp lý của các bên trong giao dịch có điều kiện. Theo NCS, quy định hiện hành có thể bổ sung điều khoản riêng biệt liên quan tới hậu quả pháp lý trong giao dịch có điều kiện với một số nội dung vừa kiểm soát được quyền của bên đưa ra điều kiện vừa bảo vệ của bên yếu thế trong giao dịch có điều kiện.

(i) Thứ nhất, đối với quy định liên quan tới điều kiện bị tác động bởi hành vi cố ý của một bên trong giao dịch có điều kiện cần chỉnh sửa, bổ sung lại.

Cụ thể quy định tại Khoản 2 Điều 120 BLDS năm 2015 theo hướng khái quát hơn và rõ nghĩa hơn. Đó là xác định rõ hành vi cố ý cản trở hoặc thúc đẩy được hiểu như thế nào. Quy định hiện nay xác định hành vi này thực

hiện trực tiếp hoặc gián tiếp là không cần thiết. Bởi theo NCS dù được thực hiện dưới dạng trực tiếp tác động hoặc gián tiếp tác động thì đều xuất phát từ lợi ích cá nhân của bên thực hiện hành vi này. Do vậy, hành vi cản trở điều kiện phát sinh hoặc hành vi thúc đẩy điều kiện huỷ bỏ đều làm ảnh hưởng tới hiệu lực của giao dịch có điều kiện. Điều này làm cho tính khách quan của sự kiện là điều kiện trong giao dịch không được đảm bảo. Do vậy, theo NCS, quy định này có thể chỉnh sửa theo hướng không cần thiết quy định "hành vi cố ý" bởi yếu tố cản trở hoặc thúc đẩy đã thể hiện rõ sự cố ý của bên hành động. Mặt khác, yếu tố "trực tiếp hoặc gián tiếp " là không cần thiết bởi xuất phát từ hành động của một bên với mục đích không chính đáng, không hợp lý đã ảnh hưởng tới hiệu lực của giao dịch có điều kiện. Do vậy, nhằm đảm bảo tính khách quan của giao dịch có điều kiện thì quy định này có thể sửa đổi, bổ sung như sau:

> *"Nếu một bên vì lợi ích của riêng mình mà cản trở một cách không chính đáng điều kiện hình thành thì được coi là điều kiện đã xảy ra; nếu thúc đẩy một cách không chính đáng điều kiện hình thành thì được coi là điều kiện chưa xảy ra".*

(ii) Thứ hai, việc bảo vệ quyền lợi của bên yếu thế trong giao dịch có điều kiện cần thiết được bổ sung.

Trong một số bản án được Toà án giải quyết cho thấy rằng, nếu giao dịch có điều kiện phát sinh, bên cố ý làm giảm sút nguồn lợi từ đối tượng cần phải bị răn đe. Như A thoả thuận với B sẽ bán con ngựa cho B nếu con ngựa thắng cuộc đua ngựa. Tuy nhiên, nếu như con ngựa đang thi đấu mà bên A đã thoả thuận bán ngựa cho bên C vì nghĩ con ngựa không thắng được cuộc đua ngựa. Vậy, khi con ngựa thắng cuộc đua ngựa, thì quyền lợi của bên B được pháp luật bảo vệ như thế nào nếu trong trường hợp này, Bên A cho rằng đối

tượng của hợp đồng không còn bởi A không còn là chủ sở hữu con ngựa. Do vậy, trong trường hợp này, quyền lợi của bên B không được bảo đảm. Bên B có thể yêu cầu bên A bồi thường bằng tiền tương đương với giá trị của con ngựa. Tuy nhiên, mục đích ban đầu của bên B đã không đạt được, bởi bên B không sở hữu được con ngựa. Do vậy, nếu quy định hiện nay chưa quy định nội dung này thì bên B sẽ luôn là bên thiệt thòi trong xác lập giao dịch có điều kiện phát sinh. Vì vậy, quy định đưa ra nhằm kiểm soát hành động của bên đưa ra điều kiện sẽ là hợp lý. Nội dung này có thể bổ sung quy định như sau:

> *"Điều ....: 4. Không bên nào trong giao dịch có điều kiện được làm suy giảm quyền lợi mà phía bên kia có thể thu được cho đến khi điều kiện xảy ra. Nếu điều kiện phát sinh xảy ra, bên nào làm suy giảm quyền lợi thì phải bồi thường gấp đôi giá trị cho phía bên kia."*

(iii) Thứ ba, bảo vệ người thứ ba ngay tình trong trường hợp giao dịch có điều kiện bị vô hiệu

Việc xác định là người thứ ba ngay tình là chủ thể đã xác lập, thực hiện một giao dịch dân sự nhưng không đạt được lợi ích mà mình mong muốn. Mặc dù, khi tham gia giao dịch, họ thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật với tinh thần thiện chí, ngay thẳng, trung thực nhưng họ không biết hoặc không thể biết giao dịch mà mình xác lập là không có căn cứ pháp luật. Do vậy, quy định pháp luật cần xác định rõ "*người thứ ba ngay tình là người tham gia giao dịch với tinh thần thiện chí, ngay thẳng, trung thực"*. Đồng thời nội dung của quy định Điều 133 chỉ nên là *"bảo vệ người thứ ba ngay tình xác lập, thực hiện giao dịch"* bởi bên cạnh trường hợp giao dịch bị vô hiệu vì không đáp ứng các điều kiện phát sinh hiệu lực theo Điều 117 BLDS năm 2015 thì còn trường hợp giao dịch có điều kiện huỷ bỏ hoặc các trường hợp khác phát sinh trong tương lai.

Theo NCS, việc chỉnh sửa, bổ sung quy định về bảo vệ người thứ ba ngay tình dựa trên nguyên tắc bảo vệ tối đa quyền lợi của người thứ ba ngay tình.

Quy định tại Khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015 đang hướng tới tài sản là quyền sử dụng đất. Do vậy, việc chỉnh sửa, bổ sung lại sẽ làm rõ nghĩa hơn quy định này. Cụ thể điều khoản này có thể sửa đổi lại như sau:

> "Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng *đối tượng của giao dịch là* tài sản phải đăng ký đã được *cấp giấy chứng nhận* tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được *xác lập, thực hiện với* người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba ngay tình vẫn có hiệu lực".

_____Tuy nhiên, theo NCS, việc đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và được xác nhận, cấp giấy chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là hai việc khác biệt. Do đó, nhằm làm rõ vấn đề này cần bổ sung quy định:

> *"Trừ trường hợp có căn cứ chứng minh người thứ ba đã biết hoặc phải biết tài sản là đối tượng của giao dịch đã bị chiếm đoạt bất hợp pháp hoặc ngoài ý chí của chủ sở hữu nhưng vẫn cố tình giao dịch".*
>
> "Trường hợp-tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản *phải đăng ký* này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa".

Bổ sung quy định liên quan tới giao dịch có điều kiện huỷ bỏ tại Khoản 4 Điều 133 BLDS năm 2015. Đó là,

> "*Trường hợp điều kiện chấm dứt làm giao dịch có điều kiện bị chấm dứt nhưng giao dịch được xác lập, thực hiện với người thứ ba ngay tình vẫn có hiệu lực. Người thứ ba không phải trả lại tài sản cho chủ sở hữu và không phân biệt về nguyên nhân, nguồn gốc chiếm hữu ngay tình*".

Đồng thời sửa đổi quy định tại Điều 167 về đối tượng để thống nhất với quy định tại Điều 133 BLDS năm 2015. Đó là quyền đòi lại tài *sản* không phải đăng ký quyền sở hữu từ người chiếm hữu ngay tình:

> *"Chủ sở hữu có quyền đòi lại **tài sản** không phải đăng ký quyền sở hữu từ người chiếm hữu ngay tình trong trường hợp người chiếm hữu ngay tình có được **tài sản** này thông qua hợp đồng không có đền bù với người không có quyền định đoạt tài sản; trường hợp hợp đồng này là hợp đồng có đền bù thì chủ sở hữu có quyền đòi lại **tài sản nếu tài sản** đó bị lấy cắp, bị mất hoặc trường hợp khác bị chiếm hữu ngoài ý chí của chủ sở hữu"*.

Và Điều 168 BLDS năm 2015 chỉnh sửa lại sao cho phù hợp và thống nhất với các điều luật trên:

> *"Chủ sở hữu được đòi lại **tài sản** phải đăng ký quyền sở hữu hoặc bất động sản từ người chiếm hữu ngay tình, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 133 của Bộ luật này"*.

3.2.2. Kiến nghị hoàn thiện các quy định riêng về từng loại giao dịch có điều kiện

3.2.2.1. Hợp đồng có điều kiện

Đối với quy định cụ thể về hợp đồng có điều kiện thì cần xác định lại khái niệm hợp đồng có điều kiện.

Thứ nhất, pháp luật về hợp đồng đã được hoàn thiện theo hướng tôn trọng thỏa thuận của các bên nếu thỏa thuận đó không trái với đạo đức xã hội, không xâm phạm trật tự công cộng, phù hợp với tập quán, thông lệ thương mại quốc tế.

Thứ hai, BLDS năm 2015 được coi là luật gốc quy định các vấn đề chung về hợp đồng, các loại hợp đồng, về hình thức giao kết hợp đồng, thực hiện hợp đồng, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, chấm dứt hợp đồng… đã góp phần thúc đẩy sự hình thành và phát triển của quan hệ thị trường thông qua việc ghi nhận nguyên tắc tự do hợp đồng, hạn chế sự can thiệp của các cơ quan công quyền vào hoạt động sản xuất, kinh doanh. Và đối với khái niệm hợp đồng có điều kiện cũng cần thiết quy định sao cho đảm bảo vị trí là luật gốc của BLDS năm 2015 và đảm bảo tính thống nhất giữa quy định chung về giao dịch có điều kiện và hợp đồng có điều kiện trong cùng một văn bản pháp luật.

Phương án thứ nhất: lược bỏ quy định tại Khoản 6 Điều 402 BLDS năm 2015 để tránh gây nhầm lẫn giữa quy định về giao dịch có điều kiện và hợp đồng có điều kiện. Bởi bản chất nội dung tại Khoản 6 Điều 402 BLDS năm 2015 là thực hiện hợp đồng có điều kiện không phải hợp đồng có điều kiện. Do đó, nội dung này là một nội dung trong thực hiện nghĩa vụ có điều kiện. Nội dung trùng lặp nên quy định này không cần thiết.

Phương án thứ hai: Phương án này được sử dụng nếu Việt Nam ban hành văn bản pháp luật quy định riêng về hợp đồng như Trung Quốc hoặc Liên minh Châu Âu…. Trên cơ sở khái niệm giao dịch có điều kiện thì nội

dung quy định về hợp đồng có điều kiện tại Khoản 6 Điều 402 cần được sửa đổi, bổ sung lại sao cho phù hợp với tên gọi.

Một là, lược bỏ "việc thực hiện" để cho thấy rõ đây là cách xác định hợp đồng có điều kiện mà không phải thực hiện hợp đồng có điều kiện.

Hai là, lược bỏ điều kiện "thay đổi" khỏi khái niệm. Bởi điều kiện là sự kiện thay đổi dẫn tới hiệu lực pháp lý của hợp đồng có điều kiện không còn hiệu lực. Trên cơ sở nguyên tắc tự do ý chí, tự do thoả thuận thì các bên được quyền thoả thuận điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ trong hợp đồng có điều kiện.

Ba là, cần tạo sự liên hệ, thống nhất giữa quy định về hợp đồng có điều kiện với giao dịch có điều kiện. Điều khoản quy định về hợp đồng có điều kiện cần thiết phải quy định lại nhằm xác định rõ bản chất của khái niệm và tạo ra sự liên kết với quy định về giao dịch có điều kiện.

Thứ tư, việc quy định về hợp đồng có điều kiện sẽ phần nào hạn chế rủi ro pháp lý hơn, bảo đảm cho người dân, doanh nghiệp xác lập, thực hiện hợp đồng có điều kiện theo đúng ý chí và nhu cầu của mình trên cơ sở tôn trọng lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác.

Theo NCS, khái niệm hợp đồng có điều kiện có thể được quy định như sau:

> *"Hợp đồng có điều kiện là sự thoả thuận của các bên về một sự kiện làm điều kiện phát sinh hoặc huỷ bỏ hợp đồng thì khi điều kiện đó xảy ra hợp đồng được thực hiện hoặc huỷ bỏ".*

Mặt khác, với những hợp đồng liên quan tới mua bán, chuyển nhượng đất đai, nhà ở mà các bên thoả thuận điều kiện liên quan tới thủ tục thực hiện

mua bán, chuyển nhượng đất đai, nhà ở tương đối phức tạp trên thực tế bởi không có cơ sở xác định đối tượng của hợp đồng có khả năng chuyển nhượng hay không. Do vậy, sự xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền công khai minh bạch những đối tượng đặc thù này sẽ giúp các bên có thể tra cứu thông tin trước khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện hoặc hợp đồng mua bán nhà ở có điều kiện. Khi xác định được vấn đề này sẽ giúp các bên và cơ quan xét xử không mất thời gian xét xử vụ án và đối tượng của hợp đồng nằm trong khả năng có thể xảy ra hoặc không xảy ra. Việc sửa đổi, bổ sung quy định về hợp đồng có điều kiện góp phần để bảo đảm các quy định chung nhất về hợp đồng, định hướng trong việc xây dựng các quy định về hợp đồng trong luật chuyên ngành; đủ để áp dụng trong trường hợp các luật chuyên ngành thiếu quy định về hợp đồng.

3.2.2.2 Di chúc có điều kiện

Trước hết, theo quy định tại Điều 624 BLDS năm 2015: *"Di chúc là sự thể hiện ý chí của cá nhân nhằm chuyển tài sản của mình cho người khác sau khi chết."* Quyền của người lập di chúc là quyền tự định đoạt của chủ sở hữu tài sản. Dựa trên ý nguyện của người lập di chúc, được thể hiện rõ trong nội dung của di chúc cho ai được hưởng di sản, là cá nhân hay tổ chức; người được chỉ định thừa kế được hưởng bao nhiêu, tài sản gì; phần tài sản nào để dùng vào việc thờ cúng, phần tài sản nào dùng để di tặng cho ai; người nào phải thực hiện nghĩa vụ cụ thể nào đó; ai có nghĩa vụ giữ di chúc, quản lí di sản, phân chia di sản. Ý chí của người lập di chúc luôn phản ánh ý chí chủ quan của người lập di chúc, do vậy việc chỉ định ai là người hưởng di sản và được hưởng bao nhiêu tài sản đều do ý chí tự do, tự nguyện, độc lập của người lập di chúc.

Di chúc theo quy định của pháp luật dân sự phải nhằm chuyển tài sản của người lập di chúc cho người khác sau khi người lập di chúc chết. Xét về tính chất của giao dịch dân sự, di chúc là sự thể hiện ý chí đơn phương, hoàn toàn độc lập, tự định đoạt ý chí của cá nhân người lập di chúc mà không có bất kì sự lệ thuộc nào vào bất kì ý kiến của ai, do vậy di chúc là giao dịch dân sự một bên. Giao dịch dân sự này là loại giao dịch đặc biệt, tuy rằng các điều kiện của chủ thể lập di chúc, ý chí của chủ thể, nội dung và hình thức của di chúc đều phù hợp với quy định của pháp luật về các điều kiện có hiệu lực của di chúc nhưng di chúc chỉ phát sinh hiệu lực thi hành sau khi người để lại di chúc chết. Do hành vi đơn phương của người lập di chúc và nội dung của di chúc nhằm chuyển dịch tài sản cho ai, truất quyền thừa kế của ai, để lại tài sản dùng vào việc thờ cúng, để lại di tặng nhằm tặng cho một hoặc nhiều người vẫn không chắc chắn vì khi còn sống, người lập di chúc có quyền thay đổi ý chí của mình trong việc lập di chúc, theo đó nội dung của di chúc bị thay đổi theo[110].

Về di chúc có điều kiện không được quy định cụ thể trong Bộ luật dân sự năm 2015 và các BLDS 2005 và 1995 trước đây. Tuy nhiên, xác định di chúc là một giao dịch thể hiện hành vi pháp lý đơn phương của người lập di chúc thì vấn đề di chúc có điều kiện cũng cần bàn luận về các vấn đề mà người lập di chúc có quyền thể hiện. Việc người lập di chúc đặt điều kiện đối với người thừa kế được chỉ định trong di chúc là sự kiện xác định, và chỉ khi sự kiện đó xảy ra mới thì người thừa kế có quyền nhận di sản. Tuy nhiên, người thừa kế theo di chúc có điều kiện chỉ được nhận di sản sau khi người lập di chúc chết và sự kiện là điều kiện phát sinh theo như người để lại di sản đã xác định trong di chúc? Vấn đề giám sát điều kiện phát sinh hay không để hưởng di sản của người thừa kế theo

[110] Phùng Trung Tập, Pháp luật thừa kế ở Việt Nam- Nhận thức và áp dụng, NXB. Thanh Niên, 2021.

di chúc có điều kiện được thực hiện như thế nào? Ai là người giám sát điều kiện trong di chúc có điều kiện của người thừa kế theo di chúc?

Theo NCS, vấn đề thừa kế theo di chúc có điều kiện cũng nên được pháp luật quy định cụ thể, phù hợp với đời sống xã hội và bảo đảm quyền tự do định đoạt ý chí của người lập di chúc có điều kiện như điều kiện được quyền nhận di sản, điều kiện không được nhận di sản và khi điều kiện được xác định theo ý chí của người lập di chúc phát sinh là điều kiện của người thừa kế có quyền nhận di sản hoặc không có quyền hưởng di sản theo di chúc có điều kiện.

Thứ nhất, việc luật hoá di chúc có có điều kiện được coi là một bước tiến lớn trong kỹ thuật lập pháp của Việt Nam. Bởi, công nhận di chúc có điều kiện tức là nhà làm luật phải ban hành thêm nhiều quy định, văn bản hướng dẫn về vấn đề này. Có thể thấy rõ nhất là những quy định về "điều kiện" của di chúc thế nào là hợp pháp? Phạm vi cũng như năng lực của người lập di chúc cũng cần xem xét thêm. Thời hạn thực hiện những điều kiện đó là bao lâu thì hợp lý và tiêu chí xác định mức độ hoàn thành hoặc không hoàn thành? Và kèm theo đó là một loạt các quy định về thủ tục hành chính pháp lý khác.

Thứ hai, việc quy định bổ sung "di chúc có điều kiện" phần nào kiểm soát được việc người lập di chúc đưa những điều kiện gây ảnh hưởng đến người khác hoặc gián tiếp ảnh hưởng đến xã hội hoặc hạn chế việc người lập di chúc có thể "thao túng" người hưởng di sản. Bởi di chúc là ý chí chủ quan của người có tài sản định đoạt tài sản của mình cho người khác sau khi chết.

Theo luật gia Ulpian thì: *"Di chúc là sự thể hiện ý chí của chúng ta và ý chí đó được thực hiện sau khi chúng ta chết"*[111]. Di chúc có điều kiện được hiểu là sự thể hiện ý chí của cá nhân nhằm mang lại lợi ích cho người thụ hưởng trên cơ sở điều kiện xảy ra hoặc không xảy ra. Liên quan tới di chúc có

[111]Nguyễn Đình Huy, Quyền thừa kế trong Luật La mã cổ đại, Tạp chí Khoa học pháp lý, số 4/2001, https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2008/02/25/y4753/

điều kiện, Luật La Mã áp dung nguyên tắc quan trọng: thừa kế là Semel heres, semper heres – người được chỉ định là người thừa kế sẽ vĩnh viễn là người thừa kế. Luật pháp chỉ công nhận di chúc có điều kiện phát sinh, không công nhận di chúc có điều kiện đình chỉ. Ví dụ một di chúc có nội dung sau: "Tôi không cho con tôi là M hưởng tài sản nếu nó không thi đậu vào trường Trung cấp pháp lý La Mã". Trường hợp này, M vẫn là người được hưởng di sản thừa kế bởi vì điều kiện trong di chúc là điều kiện đình chỉ (chấm dứt) trái với nguyên tắc "người thừa kế là vĩnh viễn"[112]. Do vậy, theo NCS việc quy định cụ thể về di chúc có điều kiện là thực sự cần thiết trong giai đoạn hiện nay.

(i) Khái niệm di chúc có điều kiện

Trong quá trình xét xử, cơ quan xét xử có sự nhầm lẫn giữa xác định di chúc có điều kiện với giao nghĩa vụ cho người thừa kế. Tuy nhiên, qua thực tiễn xét xử đã cho thấy việc cần phải quy định về di chúc có điều kiện nhằm tránh việc xác định nhầm lẫn với vụ việc về giao nghĩa vụ cho người thừa kế. Do đó, quy định của pháp luật hiện hành cũng cần kịp thời quy định để đảm bảo quyền của các bên được cân bằng trong giao dịch 'đặc biệt" này. Theo NCS, từ bản chất xác định di chúc có điều kiện là giao dịch có điều kiện. Do vậy, trong nội dung di chúc cần thiết bổ sung mục liên quan tới di chúc có điều kiện.

Trong di chúc có điều kiện qui định người hưởng di sản khi đạt đến những điều kiện nhất định như độ tuổi, bằng cấp… thì khi họ đạt được điều kiện này thì phần di chúc có điều kiện đó sẽ phát sinh hiệu lực. Như đã đề cập ở trên, Toà án Việt Nam khi xử lý các việc dân sự liên quan tới di chúc có

[112]Nguyễn Đình Huy, Quyền thừa kế trong Luật La mã cổ đại, Tạp chí khoa học pháp lý, số 4/2001. https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2008/02/25/y4753/

điều kiện thường xem xét xác nhận điều kiện không phù hợp với pháp luật và tuyên vô hiệu di chúc có điều kiện đó và chia di sản thừa kế theo pháp luật. Vậy cơ quan tài phán thừa nhận gián tiếp hiệu lực của di chúc có điều kiện có sự liên quan tới điều kiện được xác lập trong di chúc có điều kiện. Do đó, hiệu lực phát sinh di chúc có điều kiện được xác định khác thời điểm so với di chúc thông thường. Bởi cần lưu ý tới lợi ích của bên hưởng di sản theo di chúc có điều kiện. Nếu đối chiếu vào các điều khoản được quy định trong BLDS năm 2015 thì di chúc có hiệu lực từ thời điểm mở thừa kế. Nhưng với di chúc có điều kiện thì thời điểm phát sinh hiệu lực không xác định được vào thời điểm mở thừa kế bởi có liên quan tới điều kiện được xác lập trong di chúc có điều kiện đó. Ví dụ: Ông A viết di chúc để lại tài sản là căn nhà cho con là ông B, nhưng nội dung di chúc ghi rõ sau khi ông A mất thì tài sản là ngôi nhà để lại cho ông B nếu ông B về Việt Nam sinh sống lâu dài. Khi đó điều kiện để ông B hưởng di sản từ ông A là phụ thuộc vào tương lai khi nào ông B trở về Việt Nam định cư lâu dài. Khi này hiểu rằng ông B trở về Việt Nam sinh sống – điều kiện để hưởng thừa kế theo di chúc. Do vậy, di chúc có điều kiện qui định sau thời điểm mở thừa kế thì khi điều kiện xảy ra thì di chúc có điều kiện phát sinh hiệu lực.

Quy định này được BLDS Nhật Bản quy định tại Điều 985: "Trong trường hợp khi di chúc bị phụ thuộc vào một điều kiện treo và nếu điều kiện này được thực hiện sau khi người lập di chúc chết thì di chúc trở nên có hiệu lực từ khi điều kiện thực hiện." hoặc BLDS và thương mại Thái Lan quy định 1674 quy định: "Nếu một sự sắp đắt theo di chúc phụ thuộc vào một điều kiện và điều kiện đó đã được thực hiện trước khi người lập di chúc chết, nếu đó là điều kiện có trước, thì việc sắp đặt đó có hiệu lực khi người lập di chúc chết; nếu đó là điều kiện đến sau thì việc sắp đặt đó không có hiệu lực. Nếu điều kiện có trước được hoàn thành sau khi người lập di chúc chết thì việc sắp đặt

theo di chúc có hiệu lực kể từ lúc hoàn thành điều kiện đó. Nếu điều kiện đến sau được hoàn thành sau khi người lập di chúc chết, thì việc sắp đặt theo di chúc có hiệu lực vào lúc người lập di chúc chết, nhưng chấm dứt có hiệu lực khi điều kiện đó được hoàn thành". Điểm chung của BLDS Nhật Bản và BLDS và thương mại Thái Lan đều xác định rõ thời điểm di chúc có điều kiện phát sinh hiệu lực sẽ phụ thuộc vào điều kiện được xác lập trong di chúc có điều kiện.

Do vậy, theo NCS thì điều kiện được xác định trong di chúc có điều kiện cần cụ thể hoá đảm bảo có sự thống nhất với giao dịch có điều kiện. Đó là cần thiết xác định điều kiện xác lập trong di chúc có điều kiện là sự kiện khách quan và có thể quy định như sau:

"*Điều…: Di chúc có điều kiện là sự thể hiện ý chí của người lập di chúc đưa ra điều kiện là sự kiện chưa chắc chắn".*

(ii) Giao nghĩa vụ cho người thừa kế

Vấn đề này cần thiết cụ thể hoá trong luật nhằm bảo vệ người thụ hưởng di sản khi hoàn thành điều kiện được giao. Trường hợp này, việc xác định hoàn thành nghĩa vụ của bên thụ hưởng di sản căn cứ vào kết quả của hành động. Do đó, trên cơ sở kết quả của hành động thì người thụ hưởng di sản sẽ được phép sở hữu di sản. Vấn đề này có sự tương đồng với tặng cho tài sản có điều kiện. BLDS năm 2015 dự liệu rất rõ tại Điều 462 BLDS năm 2015: "Trong trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ trước tặng cho, nếu bên được tặng cho đã hoàn thành nghĩa vụ mà bên tặng cho không giao tài sản thì bên tặng cho phải thanh toán nghĩa vụ mà bên được tặng cho đã thực hiện. 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". Theo đó, thực chất, tặng cho có điều kiện là thực hiện nghĩa

vụ có điều kiện trước tặng cho. Theo NCS thì đối với di chúc cũng cần cụ thể hoá nội dung này trong BLDS năm 2015. Đó là, trường hợp người thụ hưởng đã hoàn thành nghĩa vụ thì được nhận phần di sản đó. Nhưng trường hợp người thụ hưởng di sản đã thực hiện nhưng sau đó không tiếp tục thực hiện thì theo NCS trường hợp này được xác định nghĩa vụ chưa hoàn thành và người thụ hưởng di sản không được nhận di sản. Bởi căn cứ vào quy định liên quan tới hiệu lực của di chúc đã phát sinh khi điều kiện được thực hiện và hoàn thành.

Vì vậy, đối với nội dung này của di chúc có điều kiện thì có thể được bổ sung quy định như sau:

> *"Điều…: Giao nghĩa vụ cho người thừa kế được xác định là hoàn thành thì bên hưởng di sản được nhận phần di sản được chuyển giao theo di chúc. Trường hợp người hưởng di sản không thực hiện nghĩa vụ hoặc không hoàn thành nghĩa vụ thì không được hưởng di sản mà di sản sẽ được chia theo pháp luật".*

Mặt khác, cần xét tới hoàn cảnh thay đổi, giao nghĩa vụ cho người thứa kế trong di chúc gây cản trở, khó khăn cho người thừa kế. Từ thời điểm lập di chúc đến lúc di chúc có hiệu lực là một khoảng thời gian khá dài, do đó, trong giai đoạn chờ đợi này vẫn có thể xảy ra những khả năng có thể thay đổi nghĩa vụ được giao cho người thừa kế. Quy định liên quan tới tác động của hoàn cảnh thay đổi chỉ được quy định cho hợp đồng theo Điều 420 BLDS năm 2015. Theo NCS, trong trường hợp giao nghĩa vụ cho người thừa kế được ghi nhận trong di chúc gây khó khăn hoặc không thể thực hiện cho người thừa kế thì cần cơ quan có thẩm quyền xem xét lại nghĩa vụ. Bởi đây là yếu tố khách quan không do người thừa kế tác động nên nhằm đảm bảo quyền lợi của người được thừa kế. BLDS Pháp quy định tại Điều 900-2: "Người được tặng

cho hoặc di tặng có thể đề nghị Toà án xem xét lại những điều kiện và trách nhiệm kèm theo các tài sản tặng cho hoặc di tặng mà họ đã nhận nếu, do hoàn cảnh thay đổi, việc thực hiện trở nên đặc biệt khó khăn hoặc gây thiệt hại nghiêm trọng cho họ".

Do đó, theo NCS thì quy định này có thể bổ sung như sau*:*

"Điều….: Do hoàn cảnh thay đổi, việc thực hiện nghĩa vụ trong di chúc trở nên đặc biệt khó khăn hoặc gây thiệt hại nghiêm trọng cho bên hưởng di sản thì người này có thể đề nghị Toà án xem xét lại những nghĩa vụ và trách nhiệm kèm theo di chúc đó".

(iii) Hậu quả pháp lý của các bên trong di chúc có điều kiện

Trong di chúc có điều kiện, việc xác định kết quả của "điều kiện" sẽ khó xác định hơn so với trong hợp đồng có điều kiện hoặc hứa thưởng. Bởi người lập di chúc đã chết. Điều này có thể gây bất lợi cho người hưởng di sản khi người có quyền xác định điều kiện đã hoàn thành không còn. Ở đây, kết quả thực hiện điều kiện của bên hưởng di sản được xem xét như thế nào? Căn cứ để xác định việc được hưởng di sản theo di chúc là dựa vào việc thực hiện hoặc không thực hiện của bên thụ hưởng di sản. Tuy nhiên, việc thực hiện như thế nào là phù hợp và đáp ứng điều kiện để hưởng di sản thừa kế thì cân nhắc tới tới công sức đã bỏ ra của bên thụ hưởng trong trường hợp đã thực hiện điều kiện mà bên để lại di chúc đưa ra. NCS cho rằng cần xem xét một số trường hợp sau:

Trường hợp thứ nhất, liên quan tới việc xác định điều kiện đã hoàn thành. NCS cho rằng cần thiết bổ sung quy định này. Theo như cách giải quyết một số vụ án tại Toà thì Toà án giải quyết căn cứ vào người làm chứng đưa ra lời khai xác định bên thụ hưởng di sản đã hoàn thành điều kiện được xác lập trong di chúc có điều kiên. Tuy nhiên, nếu trường hợp không có lời

khai của những người làm chứng thì Toà án căn cứ cơ sở pháp lý nào để xác định bên thụ hưởng đã hoàn thành điều kiện được đặt ra trong di chúc có điều kiện. Theo NCS có thể xác định vấn đề này như BLDS và thương mại Thái Lan. Điều 1675 quy định: "Khi một di sản bị đặt phụ thuộc vào một điều kiện lệ thuộc trước, thì người thụ hưởng theo việc sắp đặt bằng di chúc đó có thể đề nghị Toà án chỉ định một người quản lý tài sản để lại, cho đến khi điều kiện đó sẽ được hoàn thành hoặc khi việc hoàn thành đó sẽ trở nên không thể thực hiện được". Bên hưởng di sản có thể đề nghị người làm chứng trong di chúc hoặc người chứng thực cho di chúc quản lý di sản của người để lại di chúc và giám sát quá trình thực hiện điều kiện của bên hưởng di sản. Trường hợp bên hưởng di sản đã hoàn thành thì coi như di chúc có điều kiện phát sinh hiệu lực, Toà án xác nhận việc chuyển giao di sản cho bên hưởng di sản đó.

Vì vậy, vấn đề này có thể bổ sung quy định trong BLDS năm 2015 như sau*:*

> *"Điều…: Bên hưởng di sản có thể đề nghị người làm chứng hoặc người chứng thực hoặc người thứ ba giữ di sản và xác nhận điều kiện đã được hoàn thành theo như di chúc có điều kiện".*

Trường hợp thứ hai, nếu người thụ hưởng di sản bị hạn chế quyền trong việc hưởng di sản thừa kế. Điều kiện trong di chúc có điều kiện là được phép sử dụng di sản mà không được chuyển nhượng di sản đó. Thường người lập di chúc sẽ đưa ra những điều kiện nhằm ràng buộc "lâu dài" người được hưởng di sản thông qua điều kiện như thế này. Vậy với những điều kiện liên quan như trên có được coi là hạn chế quyền tự do định đoạt của bên thụ hưởng di sản thừa kế? Quy định của pháp luật dân sự Việt Nam cũng không đưa ra cơ sở để bảo vệ quyền lợi cho người thụ hưởng di sản trong những tình huống này. Do đó, giữa mối quan hệ giữa bên để lại di chúc và bên thụ hưởng

thì có phần nghiêng nhìn theo hướng người thụ hưởng đương nhiên được hưởng lợi ích mà người để lại di chúc để lại mà không xem xét ở mối quan hệ nghĩa vụ bên thụ hưởng phải thực hiện trong di chúc có điều kiện. Vì vậy, quy định của pháp luật dân sự Việt Nam phải quy định sao cho đảm bảo được quyền và lợi ích cân bằng cho các bên khi tham gia vào các giao dịch có điều kiện nói chung và di chúc có điều kiện nói riêng.

Như BLDS Pháp quy định tại Điều 900-1: Những điều khoản quy định không cho phép chuyển nhượng di tặng chỉ có giá trị nếu chỉ là tạm thời và được chứng minh bằng một lợi ích chính đáng. Ngay trong trường hợp này, người được di tặng có thể được Toà án cho phép định đoạt tài sản nếu việc cấm chuyển nhượng không cần thiết nữa hoặc mới phát sinh một lợi ích lớn hơn. …". Theo quy định của BLDS hạn chế quyền chuyển nhượng đối với người được di tặng chỉ mang tính chất tạm thời và Toà án có quyền xem xét và quyết định thời điểm định đoạt tài sản của bên được di tặng.

Vì vậy, vấn đề này cũng nên cân nhắc trao cho Toà án quyền xem xét và quyết định cho phép bên hưởng di sản ở thời điểm nào là phù hợp được quyền định đoạt di sản thừa kế và việc cấm chuyển nhượng di sản thừa kế theo di chúc có điều kiện là không còn cần thiết nữa.

3.2.2.3. Hứa thưởng có điều kiện

Quy định tại Điều 570 BLDS năm 2015 cần chỉnh sửa nhằm phù hợp hơn. Bởi:

Thứ nhất, quy định tại Khoản 1 Điều 570 BLDS năm 2015: "Người đã công khai hứa thưởng phải trả thưởng cho người đã thực hiện công việc theo yêu cầu của người hứa thưởng." Quy định này cần làm rõ tính công khai của hứa thưởng so với hợp đồng. Nếu quan hệ hứa thưởng giữa hai chủ thể phải thể hiện tính công khai thì được xác định là hứa thưởng. Tính công khai chỉ

được thể hiện rõ thông qua một lời tuyên bố hoặc một cam kết từ người hứa thưởng. Nếu không được thể hiện rõ tính công khai thì hứa thưởng là hợp đồng, vì vậy, hợp đồng hứa thưởng mang bản chất của một hợp đồng dịch vụ. Việc quy định rõ như thế nào là công khai giúp định hướng rõ được hứa thưởng là hành vi pháp lý đơn phương hay hợp đồng.

Thứ hai, bổ sung quy định về hứa thưởng có điều kiện. Một số bài đánh giá về hứa thưởng vẫn cho rằng hứa thưởng là giao dịch có điều kiện. Và coi công việc thực hiện trong hứa thưởng là điều kiện. Tuy nhiên, bản chất của giao dịch có điều kiện và hứa thưởng là khác biệt. Hứa thưởng là việc người được hứa thưởng thực hiện công việc với mức độ hoàn thành sẽ được trả thưởng. Còn hứa thưởng là giao dịch có điều kiện được xác định là việc người được hứa thưởng có thể không phải thực hiện công việc nào nhưng vẫn được hứa thưởng nếu sự kiện là điều kiện phát sinh. Ví dụ, A hứa sẽ thưởng cho B 10.000.000 đồng nếu con ngựa X chiến thắng tại cuộc đua ngựa.

Do đó, hứa thưởng cần sửa đổi, bổ sung lại quy định tại Khoản 1 Điều 570 BLDS năm 2015 rõ ràng hơn:

> *"1. Hứa thưởng là cam kết, tuyên bố công khai của một bên sẽ thực hiện nghĩa vụ trả thưởng nếu bên được hứa thưởng đã thực hiện được công việc do bên hứa thưởng đưa ra. Hứa thưởng có điều kiện là lời tuyên bố hoặc cam kết của bên hứa thưởng sẽ trao thưởng nếu điều kiện là sự kiện phát sinh".*

Ngoài ra, hứa thưởng là một giao dịch mà bên hứa thưởng tuyên bố xong nhưng không thực hiện. Do vậy, quy định trách nhiệm của các bên trong quan hệ hứa thưởng có điều kiện là cần thiết bởi điều này làm cho bên hứa thưởng cần cân nhắc kỹ lưỡng trước khi đưa ra lời tuyên bố. Hiện nay, pháp luật hiện hành chưa có quy định về trách nhiệm của người hứa thưởng khi

không thực hiện trả thưởng cho công việc được hoàn thành hoặc điều kiện là sự kiện phát sinh. Nếu quy định của pháp luật không đề cập tới nội dung này trong hứa thưởng có điều kiện thì thực tiễn có thể dẫn tới hành vi lẩn trốn không trao phần thưởng cho bên được hứa thưởng. Và mục đích của bên được hứa thưởng sẽ không đạt được điều mà họ mong chờ hoặc tin tưởng rằng sẽ được. Do vậy, nên bổ sung thêm tại Điều 572 BLDS năm 2015 như sau:

"Khoản…: Trường hợp hứa thưởng có điều kiện là sự kiện phát sinh thì người hứa thưởng phải trả thưởng như đã tuyên bố".

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Nội dung của chương này làm rõ hai nội dung.

Thứ nhất, phân tích thực tiễn áp dụng pháp luật dân sự Việt Nam về giao dịch có điều kiện. Cụ thể NCS thông qua các bản án được xét xử tại Toà để phân tích, đánh giá, chứng minh các quy định liên quan tới giao dịch có điều kiện hiện nay chưa rõ ràng và dẫn tới sự không thống nhất trong quá trình xét xử. Cụ thể NCS cho thấy việc cho rằng tồn tại giao dịch có điều kiện hoặc các điều kiện trong giao dịch có điều kiện được Thẩm phán nhận định một cách chủ quan mà có sự đánh giá cụ thể các tình tiết của vụ việc. Mặt khác, NCS cho thấy còn tồn tại sự nhầm lẫn giữa giao dịch có điều kiện với các nội dung khác như thực hiện nghĩa vụ có điều kiện, tặng cho có điều kiện hoặc huỷ bỏ do không thực hiện nghĩa vụ. Các quy định cụ thể về giao dịch có điều kiện thì có sự nhầm lẫn giữa di chúc có điều kiện với giao nghĩa vụ cho người thừa kế; hợp đồng có điều kiện với thực hiện hợp đồng có điều kiện.

Thứ hai, NCS đưa ra một số kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định chung về giao dịch có điều kiện và các kiến nghị nhằm hoàn thiện các quy định cụ thể về hợp đồng có điều kiện, di chúc có điều kiện, hứa thưởng trong pháp luật dân sự Việt Nam.

Liên quan tới giao dịch có điều kiện, theo NCS, cần thay đổi cách gọi tên liên quan tới giao dịch, giao dịch có điều kiện; sửa đổi, bổ sung quy định liên quan tới khái niệm giao dịch có điều kiện; bổ sung quy định liên quan tới điều kiện trong giao dịch có điều kiện, cách xác định điều kiện phát sinh, điều kiện huỷ bỏ; sửa đổi, bổ sung quy định liên quan tới hậu quả pháp lý của các bên trong các trường hợp là: điều kiện bị tác động bởi hành vi cố ý của một

bên trong giao dịch có điều kiện; quyền rút lại điều kiện trong giao dịch có điều kiện; quyền chuyển giao điều kiện trong giao dịch có điều kiện; đảm bảo quyền lợi bên thực hiện điều kiện trong trường hợp một bên đưa ra điều kiện cố ý làm giảm sút nguồn lợi trong giai đoạn bên thực hiện điều kiện đang làm.

Liên quan tới hợp đồng có điều kiện, quy định liên quan tới hợp đồng có điều kiện: cần sửa đổi, bổ sung đảm bảo sự thống nhất giữa quy định liên quan tới giao dịch có điều kiện và hợp đồng có điều kiện; và bổ sung sự liên kết giữa các điều luật liên quan tới giao dịch có điều kiện và hợp đồng có điều kiện.

Liên quan tới di chúc có điều kiện là nội dung cần thiết bổ sung trong pháp luật dân sự Việt Nam, cụ thể là bổ sung khái niệm di chúc có điều kiện; điều kiện được xác lập trong di chúc có điều kiện; hiệu lực của di chúc có điều kiện; hậu quả pháp lý của việc thực hiện điều kiện trong di chúc có điều kiện trong các trường hợp bảo vệ quyền lợi của bên thụ hưởng di sản: cơ sở xác định điều kiện đã hoàn thành, người thụ hưởng di sản đã hoàn thành điều kiện được giao, người thụ hưởng di sản bị hạn chế quyền trong việc hưởng di sản thừa kế, do hoàn cảnh thay đổi, điều kiện được xác lập trong di chúc gây cản trở, khó khăn cho người được di tặng.

Liên quan tới hứa thưởng cần sửa đổi, bổ sung lại khái niệm hứa thưởng cho rõ ràng và bao gồm cả hứa thưởng có điều kiện; bổ sung quy định liên quan trách nhiệm của các bên trong quan hệ hứa thưởng và trách nhiệm của bên hứa thưởng không trả thưởng cho bên được hứa thưởng khi công việc đã hoàn thành.

KẾT LUẬN

Giao dịch có điều kiện là một vấn đề cấp bách hiện nay, đặt ra những yêu cầu đối với pháp luật nhằm đảm bảo tính hợp pháp, phát sinh hiệu lực và được thi hành trên thực tế. Trải qua thời kỳ lịch sử phát triển pháp luật, quy định về giao dịch có điều kiện có nhiều sự khác biệt. BLDS năm 2015 có hiệu lực ghi nhận những điểm mới liên quan tới giao dịch nói chung và giao dịch có điều kiện nói riêng. Tuy nhiên, những thay đổi này chưa thực sự đảm bảo được tính tương thích với các quy định khác và hoạt động thực tiễn. Qua quá trình nghiên cứu đề tài luận án có thể rút ra các kết luận sau:

1. Pháp luật dân sự Việt Nam về cơ bản đã có những quy định về giao dịch dân sự có điều kiện. Tuy nhiên, trên cơ sở nghiên cứu về lý luận và thực trạng pháp luật về giao dịch dân sự có điều kiện ở Việt Nam hiện nay, cho thấy, khuôn khổ pháp lý về giao dịch có điều kiện còn sơ sài, chưa thống nhất giữa các điều khoản, có những quy định gây khó khăn trong quá trình giải quyết trên thực tế.

2. Luận án đã làm rõ một số vấn đề lý luận về giao dịch dân sự có điều kiện thông qua việc nghiên cứu các quan điểm pháp lý của các nhà khoa học và phân tích các góc nhìn khác nhau, pháp luật qua các thời kỳ lịch sử, NCS chỉ ra giao dịch có điều kiện là thể tự do ý chí của chủ thể trong mối quan hệ dung hoà với lợi ích xã hội. Từ đó, NCS luận giải khái niệm và đặc điểm của giao dịch dân sự có điều kiện, đi sâu phân tích hiệu lực của giao dịch có điều kiện và cách thức xác lập điều kiện trong giao dịch có điều kiện nhằm phân biệt với thực hiện nghĩa vụ có điều kiện hoặc hợp đồng có điều kiện.

3. Bằng việc nghiên cứu thực tiễn áp dụng thông qua các bản án được xét xử tại Toà án khi giải quyết tranh chấp về giao dịch có điều kiện, luận án

chỉ ra thực trạng của hoạt động áp dụng pháp luật về giao dịch có điều kiện còn nhiều bất cập và thiếu xót trong việc nhầm lẫn giữa giao dịch có điều kiện với thực hiện nghĩa vụ có điều kiện, với tặng cho có điều kiện, với huỷ bỏ do không thực hiện nghĩa vụ. Nhầm lẫn giữa di chúc có điều kiện với giao nghĩa vụ cho người thừa kế, nhầm lẫn giữa hợp đồng có điều kiện với thực hiện hợp đồng có điều kiện.

4. Kết hợp với phần thực trạng pháp luật đã được đề cập trước đó, luận án đưa ra một số kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định của pháp luật đối với giao dịch có điều kiện, hợp đồng có điều kiện, di chúc có điều kiện và hứa thưởng có điều kiện. Những kiến nghị, đề xuất này phần nào giúp các nhà lập pháp có cách nhìn toàn diện hơn trong quá trình sử đổi, bổ sung các quy định của pháp luật. Đồng thời, luận án cũng có giá trị tham khảo cho các nhà nghiên cứu khoa học khi nghiên cứu quy định của pháp luật về giao dịch có điều kiện.

CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ ĐÃ CÔNG BỐ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN

1. ***"Khái niệm giao dịch dân sự có điều kiện theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015".*** Trang điện tử của Tạp chí dân chủ và pháp luật – số tháng 5/2018, trong Mục xây dựng pháp luật.

Link:https://tcdcpl.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/xay-dung-phap-luat.aspx?ItemID=449

2. ***"Phân loại các điều kiện được xác lập trong giao dịch dân sự có điều kiện".*** Tạp chí dân chủ và pháp luật, số tháng 9 (33), năm 2019, trang 48-53.

3.***"Di chúc có điều kiện trong pháp luật dân sự Việt Nam".*** Tạp chí Kiểm sát, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, số 22, năm 2019, trang 44-48.

4. "***Hoàn thiện quy định pháp luật về di chúc có điều kiện***", Tạp chí Dân chủ & Pháp luật, Số 11 (344), năm 2020, trang 19 - 23

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

A. VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

1. Bộ luật dân sự 1995
2. Bộ luật dân sự 2005
3. Bộ luật dân sự 2017
4. Bộ luật thương mại thống nhất Hoa Kỳ
5. Bộ luật dân sự Nhật Bản sửa đổi năm 2006
6. Bộ luật dân sự Pháp 1804 (sửa đổi, bổ sung năm 2016)
7. Bộ luật dân sự và thương mại Thái Lan 1925
8. Bộ luật dân sự Đức 1900
9. Bộ luật dân sự Nga 1996
10. Bộ luật dân sự Georgia 2014
11. Bộ luật dân sự Quebec 2012
12. Công văn 64/TANDTC-PC về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính năm 2019
13. Dân luật Bắc Kỳ 1931
14. Dân luật Trung Kỳ 1936
15. Dân luật Sài Gòn 1973
16. Hiến pháp 2013
17. Luật hợp đồng Trung Quốc 1999
18. Pháp lệnh về hợp đồng dân sự 1991

B. TÀI LIỆU TRONG NƯỚC

I. Sách

19. Nguyễn Mạnh Bách (1974), Dân Luật Việt Nam - Nghĩa vụ.

20. Nguyễn Mạnh Bách (1997), Luật Dân sự Việt Nam lược giải, các hợp đồng dân sự thông dụng, NXB chính trị quốc gia.
21. Nguyễn Văn Cừ và Trần Thị Huệ (2017), Bình luận khoa học Bộ luật dân sự năm 2015, NXB công an nhân dân.
22. Ngô Huy Cương (2013), Giáo trình Luật hợp đồng, NXB ĐHQGHN.
23. Đỗ Văn Đại (2017), Sách Luật hợp đồng Việt Nam – Tập 1 – Bản án và bình luận bản án, NXB Hồng Đức.
24. Đỗ Văn Đại (2017), Sách Luật hợp đồng Việt Nam – Tập 2 – Bản án và bình luận bản án, NXB Hồng Đức.
25. Đỗ Văn Đại (2016), Bình luận khoa học những điểm mới của BLDS 2015, NXB Hồng Đức.
26. Đỗ Văn Đại (2013), Luật thừa kế Việt Nam - Bản án và bình luận bản án, Tập 1, Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội.
27. Đặng Văn Được, Tạ Thị Hồng Vân (2006), Hướng dẫn pháp luật hợp đồng dân sự và cơ chế giải quyết tranh chấp trong Bộ luật tố tụng dân sự, NXB Lao động – xã hội.
28. Nguyễn Ngọc Điện (2001), Bình luận các hợp đồng thông dụng trong luật dân sự Việt Nam, NXB Trẻ, TP.HCM.
29. Nguyễn Ngọc Điện (2009), Giáo trình Luật La Mã, NXB Chính trị quốc gia.
30. Đại học Luật Hà Nội (2007), Giáo trình Luật dân sự Việt Nam, tập 1, NXB Công an nhân dân, Hà Nội.
31. Đại học Luật Hà Nội (2007), Giáo trình Luật dân sự Việt Nam, tập 2, NXB Công an nhân dân, Hà Nội.
32. Hoàng Thế Liên (2005), Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp.
33. Khoa Luật, Luật La Mã (1994), Đại học Tổng hợp, Đại học quốc gia.

34. Vũ Văn Mẫu (1962), Việt Nam dân luật lược khảo, quyển II - Nghĩa vụ và khế ước.
35. Vũ Văn Mẫu, Dân Luật Lược Giảng (1968), Sài Gòn.
36. Nguyễn Minh Tuấn (2014), Bình luận khoa học Bộ luật dân sự, NXB tư pháp.
37. Nguyễn Minh Tuấn (2016), Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật dân sự năm 2015, NXB tư pháp.
38. Phùng Trung Tập (2017), Luật dân sự Việt Nam – Bình giải và áp dụng Luật thừa kế, NXB Hà Nội.
39. Phùng Trung Tập (2010), Luật thừa kế Việt Nam, NXB Hà Nội.
40. Phùng Trung Tập, Pháp luật thừa kế ở Việt Nam- Nhận thức và áp dụng, NXB. Thanh Niên, 2021.
41. Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), Từ điển giải thích thuật ngữ Luật học, NXB Công an nhân dân.
42. Viện Khoa học xã hội Việt Nam, Từ điển tiếng Việt 9 (1992), Trung tâm Từ điển ngôn ngữ, Hà Nội.
43. Viện nghiên cứu khoa học pháp lý (1998), Một số vấn đề về pháp luật dân sự Việt Nam từ thế kỷ XV đến thời Pháp thuộc, NXB chính trị quốc gia.
44. Xaca Vacaxum, Tori Aritdumi; Dịch: Nguyễn Đức Giao, Lưu Tiến Dũng; Hoàng Thế Liên hiệu đính, Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự Nhật Bản (1995).

II. Bài báo khoa học

45. Nguyễn Như Bích, Bàn về hiệu lực của hợp đồng có điều kiện, Tạp chí Tòa án nhân dân, Số 19/2011.
46. Ngô Huy Cương (2008), Tự do ý chí và sự tiếp nhận ý chí trong pháp luật Việt Nam hiện nay, Tạp chí nghiên cứu lập pháp, số 115.

47. Nguyễn Trọng Điệp, Cao Thị Hồng Giang (2016), Những giới hạn của tự do ý chí và vấn đề bảo vệ người tiêu dùng theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện nay, Tap chí Khoa học ĐHQGHN: Luật học, Tập 32, Số 2 - 11-15.
48. Nguyễn Văn Điền -Viện KSND thị xã Sơn Tây, Giao dịch dân sự và điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định pháp luật hiện hành, https://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nghien-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=2445.
49. Lê Thị Giang về "Các yêu cầu pháp lý về điều kiện trong hợp đồng tặng cho tài sản", Tạp chí Dân chủ và pháp luật, Bộ tư pháp, số chuyên đề tháng 3/2018.
50. Bùi Thị Thanh Hằng, Nguyễn Anh Thư, Chế định giao dịch dân sự và vấn đề sửa đổi bổ sung Bộ luật dân sự năm 2005, Tạp chí Khoa học ĐHQGHN, Luật học, Tập 30, số 1 (2014) 23-30.
51. Lê Thị Diễm Hương, Khái niệm về điều kiện trong loại hợp đồng có điều kiện, https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/khai-niem-ve-dieu-kien-trong-loai-hop-dong-co-dieu-kien, cập nhật ngày 3/7/2020
52. Nguyễn Văn Hiển (2020), Nguyên tắc áp dụng pháp luật trong trường hợp các văn bản do cùng một chủ thể ban hành có quy định khác nhau về cùng một vấn đề, ạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 07 (407), tháng 04/2020, http://lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=210476
53. Phan Thị Hồng, Chế định giao dịch dân sự trong Dự thảo Bộ luật Dân sự (sửa đổi), Tạp chí Nghiên cứu lập pháp. Số 20/2015, tr. 29 - 32, 40.
54. Phan Thanh Mộng Huyền, Bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định pháp luật một số nước,

http://tapchicongthuong.vn/bai-viet/bao-ve-quyen-loi-nguoi-thu-ba-ngay-tinh-khi-giao-dich-dan-su-vo-hieu-theo-quy-dinh-phap-luat-mot-so-nuoc-62273.htm

55. Phạm Thị Hằng, Tặng cho tài sản có điều kiện và một số vướng mắc từ thực tiễn, https://thongtinphapluatdansu.edu.vn/2018/03/09/tang-cho-tai-san-co-dieu-kien-va-mot-so-vuong-mac-tu-thuc-tien/.
56. Nguyễn Ngọc Khánh (2006), Hợp đồng – thuật ngữ và khái niệm, Tạp chí Nhà nước và pháp luật, số 01/2006, số 220.
57. Nguyễn Ngọc Khánh (2006), Chế định hợp đồng từ Luật La Mã đến Bộ luật dân sự, Tạp chí Kiểm sát, số 4/2006, số 7.
58. Trần Kiên, Nguyễn Khắc Thu, Khái niệm hợp đồng và những nguyên tắc cơ bản của hệ thống pháp luật hợp đồng Việt Nam, Tạp chí nghiên cứu lập pháp, số 2+3/2019, http://lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=210246
59. Phạm Công Lạc, "Điều kiện" trong các hợp đồng có điều kiện, Tạp chí Luật học. Số 1/1995, tr. 29 - 32.
60. Phạm Công Lạc, Góp ý cho Dự thảo Bộ luật dân sự về giao dịch dân sự có điều kiện, Tạp chí Luật học. Số 2/1995, tr. 52 - 53.
61. Tuấn Đạo Thanh, Phạm Thu Hằng, Bàn về điều kiện trong hợp đồng tặng cho tài sản, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, Bộ Tư pháp, Số 9/2014.
62. Phạm Văn Tuyết (2011), Những vướng mắc của Bộ luật dân sự về giao dịch, hợp đồng và nghĩa vụ có điều kiện, Tạp chí dân chủ và pháp luật, số tháng 10 (235).
63. Phùng Trung Tập (2004), Khi nào một hành vi pháp lý đơn phương là giao dịch dân sự, Tạp chí Luật học, số 2/2004.

64. Lê Nguyễn Gia Thiện, Lê Nguyễn Gia Phúc, Những nguyên tắc cơ bản của các bộ luật dân sự trên thế giới và kinh nghiệm cho Việt Nam, http://www.lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=208156#
65. Nguyễn Thị Quỳnh Yến, Ngô Quốc Chiến, Người thứ ba trong Bộ luật dân sự 2015, http://tracuutapchi.ftu.edu.vn/index.php/tcqlktqt/article/view/67/62

III. Đề tài, hội thảo, luận án tiến sỹ, thạc sỹ

66. Nguyễn Hải An, Luận án tiến sĩ "Cơ sở lý luận và thực tiễn về tặng cho quyền sử dụng đất", Viện hàn lâm khoa học xã hội, năm 2011.
67. Khoa pháp luật dân sự, Kỷ yếu hội thảo khoa học: "Những nội dung sửa đổi BLDS của Cộng Hoà Pháp về nghĩa vụ và hợp đồng", Đại học Luật Hà Nội (2016), Hà Nội.
68. Khoa pháp luật thương mại quốc tế, Kỷ yếu Hội thảo khoa học: "Luật hợp đồng mua bán chung của Châu Âu trong xu hướng hài hòa hóa pháp luật về hợp đồng ở cấp độ khu vực", Trường Đại học Luật Hà Nội, năm 2015.
69. Kỷ yếu Hội thảo khoa học: "Thời điểm giao kết và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng theo quy định của BLDS 2005", Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh, năm 2009.
70. Hoàng Thị Lan (2019), Luận án tiến sĩ: "Điều kiện có hiệu lực của di chúc theo quy định pháp luật dân sự Việt Nam", Trường Đại học Luật Hà Nội.
71. Trần Văn Tịnh, Luận văn thạc sĩ về "Thừa kế theo di chúc theo BLDS Việt Nam năm 2005", Khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội, năm 2014.
72. Võ Đình Toàn, Dự án điều tra cơ bản "Thực tiễn thi hành một số chế định của BLDS 2005 phục vụ công tác xây dựng và hoàn thiện pháp luật dân sự", năm 2013.

73. Trần Thị Thu Quỳnh, Luận văn thạc sĩ "Hợp đồng dân sự có điều kiện", Khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội, năm 2011.

74. Ủy ban Kinh tế của Quốc hội phối hợp với Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương (CIEM) tổ chức buổi tọa đàm "Thể chế pháp luật kinh tế của một số quốc gia trên thế giới" năm 2016.

IV. Bản án

75. Án lệ số 39/2020/AL về xác định giao dịch dân sự có điều kiện vô hiệu do điều kiện không thể xảy ra đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 13/8/2020 và được công bố theo Quyết định 276/QĐ-CA ngày 02/10/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

76. Bản án số 161/2018/DS-PT ngày 12/9/2018 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở của TAND tỉnh An Giang.

77. Bản án số 139/2019/DS-PT ngày 13/6/2019 về tranh chấp thừa kế tài sản của TAND tỉnh Bình Dương.

78. Bản án số 51/2019/DS-PT ngày 8/11/2019 vè tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của TAND thành phố Sa Đéc.

79. Bản án số 458/2017/DS-PT ngày 27/9/2017 về tranh chấp hợp đồng dân sự của TAND quận Thủ Đức, TP.HCM.

80. Bản án số 42/2019/DS-ST ngày 28/8/2019 về tranh chấp đòi tài sản của TAND TP.Tây Ninh.

81. Bản án số 156/2017/DS-PT ngày 25/7/2017 về tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất của TAND tỉnh Long An.

82. Bản án số 135/2017/DS-PT ngày 8/8/2017 về tranh chấp di sản thừa kế của Toà án tỉnh Tây Ninh.

83. Bản án số 219/2018/DS-PT ngày 12/9/2018 về tranh chấp hợp đồng góp vốn của TAND TP Hà Nội.

84. Bản án số 35/2020/DS-PT ngày 11/6/2020 về kiện đòi tài sản (QSD đất) của TAND tỉnh Phú Thọ.

85. Quyết định GĐT 38/2017/DS-GĐT ngày 6/7/2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tiền xây nhà của TANDCC tại Đà Nẵng.

C. TÀI LIỆU BẰNG TIẾNG NƯỚC NGOÀI

86. Arthur L.Corbin, Conditions in the Law of Contract, 1919.

87. Charles Fried, Contract as promise, a theory of contractual obligation, Oxford University Press, second edition, 2015.

88. Gwilym J.Davies, Conditional contracts for the sale of land in Canada, 2015.

89. K-L Liew, Assistant Professor of Law, Bond University, Conditional contracts and caveatable interests: a mutual exclusion?

90. O.N.Sadikov, Soviet civil law, 1988.

91. Reeves, Ollie C. (1926) "Conditional Sale Contracts in Indiana," Indiana Law Journal: Vol. 1: Iss. 4, Article 2.

92. Vladimir Orlov, Introduction to Business Law in Russia.

D. WEBSITE

93. http://www.baomoi.com

94. http://www.caselaw.vn

95. http://www.congbobanan.toanan.gov.vn

96. http://www.dictionary.law.com

97. http://www.lib.edu.vn

98. http://www.moj.gov.vn

99. http://www.nclp.org.vn

100. http://www.thongtinphapluatdansu.edu.vn

101. http://www.thuvienphapluat.vn

102. https://nhandan.com.vn/tin-tuc-su-kien/bo-luat-dan-su-nam-2015-huong-toi-su-phat-trien-nhanh-ben-vung-theo-the-che-kinh-te-thi-truong-dinh-huong-xhcn-253758/
103. https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/tuyen-bo-giao-dich-dan-su-vo-hieu-va-giai-quyet-hau-qua-giao-dich-dan-su-vo-hieu.
104. https://luatsuphamtuananh.com/bai-viet---tin-tuc/ap-dung-tuong-tu-phap-luat/vn.

PHỤ LỤC:

CÁC BẢN ÁN ĐƯỢC SỬ DỤNG TRONG LUẬN ÁN

ÁN LỆ SỐ 39/2020/AL[1]

Về xác định giao dịch dân sự có điều kiện vô hiệu do điều kiện không thể xảy ra

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 13 tháng 8 năm 2020 và được công bố theo Quyết định số 276/QĐ-CA ngày 02 tháng 10 năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 29/2019/DS-GĐT ngày 12-11-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án "Tranh chấp hợp đồng ở nhờ nhà ở" tại Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn là cụ Trần Vân C với bị đơn là ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1 và Công ty TNHH một thành viên Du lịch T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 03 người.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 1 phần "Nhận định của Tòa án".

Khái quát nội dung của án lệ:

- Tình huống án lệ:

Người thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (bên bán) cam kết sau khi mua hóa giá nhà của nhà nước sẽ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà cho bên mua. Bên bán đã nhận tiền và giao nhà cho bên mua nhưng sau đó Nhà nước không hóa giá và không công nhận quyền sở hữu nhà.

- ***Giải pháp pháp lý:***

Trường hợp này, phải xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà là giao dịch dân sự có điều kiện nhưng vô hiệu do điều kiện của hợp đồng không thể xảy ra.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Điều 23 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 (tương ứng với khoản 6 Điều 406 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 6 Điều 402 Bộ luật Dân sự năm 2015);

- Điều 21 Luật Nhà ở năm 2005 (tương ứng với Điều 10 Luật Nhà ở năm 2014);

- Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Từ khoá của án lệ:

"Giao dịch dân sự có điều kiện"; "Điều kiện không xảy ra"; "Giao dịch vô hiệu".

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 27-6-2003 của cụ Trần Vân C và Đơn yêu cầu kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ngày 26-4-2011 của bà Lê Thị Minh C2, ông Lê Minh S, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T2 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn do bà Lê Thị Minh C2 đại diện trình bày:

[1] Án lệ này do Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm 05 Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đề xuất.

Năm 1982, gia đình cụ Nguyễn Viết L (chết năm 1985) và cụ Trần Vân C (chết năm 2011) cùng 03 người con là ông Lê Minh S, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T2 được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cấp cho sử dụng tầng trệt phía trước căn nhà số 182 đường A, phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Tháng 5-1989, cụ C cho Chi nhánh Công ty Du lịch T thuê một phần nhà có diện tích 50,85m^2, vị trí góc 2 mặt tiền đường A – Đ để mở cửa hàng dịch vụ tổng hợp. Bà C1 khi đó lấy tư cách là cửa hàng trưởng, cùng chồng là ông Nguyễn Công H trực tiếp kinh doanh và đại diện cho Chi nhánh Công ty Du lịch T trả tiền thuê nhà tháng 6-1989 là 2,3 chỉ vàng 24K và trả tiếp tiền thuê từ tháng 7-1989 đến tháng 12-1992 là 75 chỉ vàng 24K, đợt một trả vào ngày 10-7-1989 là 35 chỉ vàng 24K, đợt hai trả 40 chỉ vàng vào ngày 01-9-1989. Tổng cộng cụ C nhận 7,5 lượng vàng 24K.

Tháng 12-1989, Chi nhánh Công ty Du lịch T kinh doanh không hiệu quả nên giao cho bà C1 tiếp tục kinh doanh và thực hiện việc trả tiền thuê cho đến hết tháng 02-2002. Kể từ tháng 3-2002 đến nay bà C1 và ông H vẫn ở tại phần diện tích này và không trả tiền thuê nhà, một phần nhà hiện do bà T1 sử dụng, một phần do bà K sử dụng.

Quá trình bà C1, ông H sử dụng nhà có xây dựng, sửa chữa nên phần diện tích đang tranh chấp có giá trị tính theo biên bản định giá ngày 22-01-2014 là 1.427.421.900 đồng, nay đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật. Đối với Hợp đồng liên kết số 05 ký ngày 20-5-1989 ký với Chi nhánh Công ty Du lịch T, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết và rút yêu cầu buộc Công ty TNHH một thành viên Du lịch T trả 1,48 lượng vàng 24K tiền thuê nhà.

Do hai bên không có việc mua bán nhà và không còn quan hệ thuê nhà nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ bản cam kết do cụ Trần Vân C và bà Trần Thị C1 lập và ký ngày 10-7-1989; buộc bà C1, ông H trả ngay phần nhà đang ở nhờ. Đồng ý trả cho bà C1, ông H chi phí sửa chữa lại nhà là 64.105.000 đồng.

Bị đơn là ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1 trình bày:

Năm 1989, ông H, bà C1 có sang nhượng một phần diện tích khoảng hơn 40m^2 nằm trong nhà 182 đường A, quận D của cụ Trần Vân C với giá 7,5 lượng vàng 24K, hai bên có viết giấy tay bán nhà vào ngày 10-7-1989, ông H, bà C1 đã giao đủ số vàng này cho cụ C, sau đó đưa thêm 05 chỉ, tổng cộng giá bán là 08 lượng vàng 24K. Phần diện tích sang nhượng có vị trí tại góc 2 mặt tiền đường A – Đ. Vào thời điểm đó, cụ C đang thuê căn nhà trên của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, nên chưa được cấp chủ quyền nhà, do đó hai bên chỉ viết giấy tay, không ký được hợp đồng mua bán. Sau đó, ông H, bà C1 đã sang nhượng lại cho bà Trần Thị Kim T1 một phần nhà có diện tích khoảng 16m^2, việc sang nhượng với bà T1 chỉ thỏa thuận bằng miệng. Khoảng năm 2005, ông H, bà C1 có hợp tác kinh doanh với bà Lương Thị K tại phần diện tích trên.

Theo bản cảm kết giữa hai bên tại giấy viết tay ngày 10-7-1989 thì khi nào Nhà nước cho cụ C mua hóa giá nhà thì ông H, bà C1 phải trả tiền hóa giá phần diện tích đã sang nhượng và cụ C có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sở hữu phần diện tích đã sang nhượng cho ông H, bà C1. Đồng thời, căn cứ Luật Đất đai

năm 2003 thì ông H, bà C1 đã sử dụng nhà và đất trên 25 năm nên phải được công nhận quyền sử dụng đất và nhà, nên yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng nhà theo Bản cam kết ngày 10-7-1989 vì đây là giao dịch dân sự có điều kiện.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ C yêu cầu đòi nhà cho ở nhờ là không có cơ sở vì theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà thì cụ C chỉ có quyền sở hữu 167m^2 còn phần diện tích trên cụ C không có quyền sở hữu, nên không có quyền khởi kiện, ông H, bà C1 không chấp nhận. Do tranh chấp phát sinh năm 1989 đã hết thời hiệu, nên yêu cầu đình chỉ vụ án.

Việc sang nhượng một phần diện tích cho bà T1 và việc hợp tác kinh doanh với bà K không yêu cầu giải quyết. Quá trình sử dụng ông H, bà C1 có sửa chữa lại nhà với chi phí sửa chữa tính theo bản chiết tính là 64.105.000 đồng, trường hợp Tòa án không công nhận việc chuyển nhượng nhà thì yêu cầu phải trả lại số tiền đã sửa chữa này.

Bị đơn là Công ty TNHH một thành viên Du lịch T do ông Nguyễn Văn T3 đại diện trình bày:

Công ty TNHH một thành viên Du lịch T là đơn vị chủ quản của Chi nhánh Công ty Du lịch T. Thời điểm năm 1989, Chi nhánh do ông Nguyễn S1 làm giám đốc, Chi nhánh đã giải thể từ năm 1990. Việc Chi nhánh ký kết hợp đồng liên kết với cụ Trần Vân C, trước đây ông S1 không có báo cáo với Công ty và khi giải thể cũng không có bàn giao công nợ nên Công ty không có căn cứ để giải quyết đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà của cụ C. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ C không có yêu cầu giải quyết đối với Hợp đồng liên kết số 05 ngày 20-5-1989 ký với Chi nhánh Công ty Du lịch T và đã rút yêu cầu đòi 1,48 lượng vàng 24K tiền thuê nhà nên Công ty TNHH một thành viên Du lịch T không có ý kiến nào khác. Yêu cầu xét xử theo quy định của pháp luật, ông T3 xin được vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Kim T1 trình bày:

Bà T1 có sang nhượng lại của bà C1 một phần nhà số 182 đường A, phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích khoảng 16m^2 vào năm 1989, với giá 04 lượng vàng, việc sang nhượng không làm giấy tờ. Nay bà T1 yêu cầu phía cụ C phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho ông H, bà C1. Việc sang nhượng giữa bà T1 với ông H, bà C1 không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đồng thời, theo bà T1 thì phần diện tích các bên đang tranh chấp là phần sử dụng chung của các hộ trong nhà 182 đường A, phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ C không có quyền sở hữu nên không có quyền khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lương Thị K trình bày:

Ngày 01-4-2005, bà K có hợp tác kinh doanh với bà C1. Giấy phép kinh doanh do bà K đứng tên tại địa chỉ số 182 đường A, phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, khi hợp tác bà K không biết rõ về tình trạng pháp lý căn nhà. Nay cụ C và bà C1 có tranh chấp bà không có ý kiến và không có yêu cầu nào. Về việc hợp tác với bà C1 hai bên tự giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Quản lý kinh doanh nhà N do bà Phạm Thúy H1 đại diện trình bày:

Công ty Quản lý kinh doanh nhà N tiến hành bán nhà số 182 đường A, phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh vào năm 2001, trước khi bán có lập biên bản kiểm tra phần diện tích do từng hộ sử dụng. Theo nội dung biên bản thì phần diện tích nhà ở và đất ở các đương sự đang tranh chấp nằm trong lộ giới thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu (cụ C - đã chết) cho đến khi Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án mở rộng lộ giới. Việc cụ C cho ở nhờ, cho thuê, chuyển nhượng là trái với quy định nên Công ty Quản lý nhà N không đồng ý. Yêu cầu xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/DS-ST ngày 27-7-2006, Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Hủy cam kết ngày 10-7-1989 giữa cụ C với ông H, bà C1.

- Ông H, bà C1, bà T1, bà K có trách nhiệm giao lại cho cụ C một phần tầng trệt nhà 182 đường A, phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 50,85m^2.

- Cụ C trả ông H, bà C1: 08 lượng vàng đã nhận + 27,49 lượng vàng thiệt hại + 64.105.000 đồng tiền sửa chữa. Tổng cộng 35,49 lượng vàng và 64.105.000 đồng.

Nguyên đơn và bị đơn đều có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 188/2007/DS-PT ngày 07-02-2007, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Sửa một phần Bản án sơ thẩm:

Công nhận Hợp đồng mua bán nhà giữa cụ Trần Văn C với ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1 theo giấy cam kết ngày 10-7-1989.

Cụ C có trách nhiệm chuyển quyền sở hữu nhà cho ông H, bà C1.

Ông H, bà C1 trả cụ C tiền hóa giá nhà 169.432.000 đồng.

Tại Quyết định số 138/QĐ-KNGĐT-V5 ngày 13-11-2007, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 01/2008/DS-GĐT ngày 25-01-2008, Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao quyết định: *Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 28/DS-ST ngày 27-7-2006 của Tòa án nhân dân Quận 3 và hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 188/2007/DS-PT ngày 07-02-2007 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 3 xét xử theo thủ tục sơ thẩm.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2014/DS-ST ngày 16-4-2014, Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: *Chấp nhận một phần yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Trần Văn C.*

- Tuyên bố bản cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng một phần căn nhà số 182 đường A, phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 10-7-1989 giữa cụ Trần Vân C và bà Trần Thị C1 là vô hiệu.

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Trần Vân C là bà Lê Thị Minh C2, ông Lê Minh S, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T2 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1 số vàng đã nhận là 08 lượng vàng 24k = 276.320.000 đồng.

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Trần Vân C là bà Lê Thị Minh C2, ông Lê Minh S, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T2 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1 chi phí xây dựng, sửa chữa nhà là 64.105.000 đồng.

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Trần Vân C là bà Lê Thị Minh C2, ông Lê Minh S, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T2 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1 số tiền là 575.550.950 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Kim T1, bà Lương Thị K phải có trách nhiệm giao trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Trần Vân C là bà Lê Thị Minh C2, ông Lê Minh S, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T2 phần diện tích nhà và đất trong căn nhà số 182 đường A, phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh gồm: Diện tích nhà và đất trong nhà chính có lầu, phù hợp quy hoạch là 8,11m^2 + diện tích nhà và đất trong lộ giới là 42,74m^2.

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

Ngày 24-4-2014, ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Kim T1 có đơn kháng cáo.

Ngày 28-4-2014, bà Lê Thị Minh C2 có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 1515/2014/DS-PT ngày 01-12-2014, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Minh C2, bà Trần Thị C1, ông Nguyễn Công H và bà Trần Thị Kim T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 1515/2014/DS-PT ngày 01-12-2014 nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 38/KNGĐT-VC3-V2 ngày 21-3-2016, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 1515/2014/DS-PT ngày 01-12-2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc

thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2014/DS-ST ngày 16-4-2014 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 234/2016/DS-GĐT ngày 09-9-2016, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận Kháng nghị số 38/KNGĐT-VC3-V2 ngày 21-3-2016 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 1515/2014/DS-PT ngày 01-12-2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 21-01-2017, ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1, bà Trần Thị Kim T1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm số 234/2016/DS-GĐT ngày 09-9-2016 nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 56/2019/KN-DS ngày 05-8-2019, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị Quyết định giám đốc thẩm số 234/2016/DS-GĐT ngày 09-9-2016 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định giám đốc thẩm số 234/2016/DS-GĐT ngày 09-9-2016 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 1515/2014/DS-PT ngày 01-12-2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2014/DS-ST ngày 16-4-2014 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hồ sơ, chứng cứ vụ án thể hiện, ngày 10-7-1989, cụ Trần Vân C và bà Trần Thị C1 ký Bản cam kết và Giấy biên nhận với nội dung: Cụ C có nhận của bà C1 75 chỉ vàng, cho vợ chồng bà C1 toàn quyền sử dụng phần diện tích 45m^2 tại căn nhà số 182 đường A, phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; cụ C không bao giờ đòi lại nhà, cũng như vợ chồng bà C1 không đòi lại vàng; khi nào Nhà nước cho cụ C mua hóa giá nhà thì ông H, bà C1 phải trả tiền hóa giá phần diện tích đang sử dụng và cụ C có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sở hữu phần diện tích đã sang nhượng cho ông H, bà C1. Như vậy, có cơ sở xác định cụ C đã thỏa thuận bán một phần căn nhà số 182 đường A đang thuê của Nhà nước cho bà C1 với điều kiện khi cụ C được Nhà nước hóa giá, hay nói cách khác, giao dịch giữa cụ C và bà C1 là giao dịch dân sự có điều kiện, khi nào cụ C được Nhà nước bán hóa giá nhà thì giao dịch phát sinh hiệu lực. Điều 23 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 quy định: *"Trong trường hợp các bên thỏa thuận về một sự kiện là điều kiện thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng, thì khi sự kiện đó xảy ra, hợp đồng phải được thực hiện hoặc chấm dứt"*. Điều kiện thỏa thuận trong hợp đồng tuy không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức

xã hội, nhưng trong phần nhà đất cụ C thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C1 có diện tích 42,74m^2 nằm trong lộ giới, Nhà nước không hóa giá và không công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của cụ C cho nên phần lớn điều kiện đó không xảy ra. Vì vậy, sự thỏa thuận giữa cụ C với bà C1 không phát sinh hiệu lực, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ.

[2] Theo quy định tại Điều 21 Luật Nhà ở năm 2005, điểm h khoản 1 Điều 10 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật. Vì phần nhà đất có diện tích 42,74m^2 đang tranh chấp nằm trong lộ giới, Nhà nước không hóa giá, không công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho cụ C thì cụ C và những người thừa kế của cụ C không có quyền kiện đòi phần diện tích nhà đất đó. Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm buộc ông H, bà C1, bà T1, bà K phải có trách nhiệm giao trả cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ C phần diện tích nhà và đất thuộc lộ giới, Nhà nước không công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không nhận thấy sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm, từ đó tuyên không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án phúc thẩm là không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 337, khoản 3 Điều 343, khoản 2 Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 56/2019/KN-DS ngày 05-8-2019 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 234/2016/DS-GĐT ngày 09-9-2016 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 1515/2014/DS-PT ngày 01-12-2014 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2014/DS-ST ngày 16-4-2014 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án "Tranh chấp hợp đồng ở nhờ nhà ở" giữa nguyên đơn là cụ Trần Vân C (chết ngày 02-4-2011); người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Trần Vân C là bà Lê Thị Minh C2, ông Lê Minh S, ông Lê Minh Đ, ông Lê Minh T2 với bị đơn là ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị C1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

NỘI DUNG ÁN LỆ:

"[1]...Như vậy, có cơ sở xác định cụ C đã thỏa thuận bán một phần căn nhà số 182 đường A đang thuê của Nhà nước cho bà C1 với điều kiện khi cụ C

được Nhà nước hóa giá, hay nói cách khác, giao dịch giữa cụ C và bà C1 là giao dịch dân sự có điều kiện, khi nào cụ C được Nhà nước bán hóa giá nhà thì giao dịch phát sinh hiệu lực. Điều 23 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 quy định: "Trong trường hợp các bên thỏa thuận về một sự kiện là điều kiện thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng, thì khi sự kiện đó xảy ra, hợp đồng phải được thực hiện hoặc chấm dứt". Điều kiện thỏa thuận trong hợp đồng tuy không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nhưng trong phần nhà đất cụ C thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C1 có diện tích 42,74m^2 nằm trong lộ giới, Nhà nước không hóa giá và không công nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của cụ C cho nên phần lớn điều kiện đó không xảy ra. Vì vậy, sự thỏa thuận giữa cụ C với bà C1 không phát sinh hiệu lực, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ."

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 35/2020/DS-PT
Ngày 11 tháng 6 năm 2020
V/v "Kiện đòi tài sản (QSD đất)"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Tiến

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang

Ông Nguyễn Kim Ái

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phan Thị Huyền -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà:* Ông Nguyễn Quỳnh Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2020/TLPT-DS ngày 04 tháng 02 năm 2020 về *"Kiện đòi tài sản (QSD đất)"*, do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2020/QĐXX-DSPT ngày 27 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị H - sinh năm 1973

Trú tại: Thôn 5, xã C, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ (có mặt)

2. Bị đơn: Anh Đỗ Xuân L (Tên gọi khác: Đỗ Văn L)- sinh năm 1965

Trú tại: Thôn 4, xã M, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ (có mặt).

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Nguyễn Thị C- sinh năm 1981

Trú tại: Khu 7, xã A, huyện T, tỉnh Phú Thọ (vắng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn kiện, các lời khai Nguyên đơn là chị Nguyễn Thị H trình bày: Tôi và anh Đỗ Đình L2 kết hôn năm 1996, đến năm 1997 thì chuyển từ xã M, huyện Đ về xã C, huyện Đ sinh sống. Năm 2001 vợ chồng tôi có mua của anh Đỗ Xuân L cư trú tại

đội 8, xã A, huyện T diện tích khoảng 4ha đất, trên đất lúc đó thỉnh thoảng có chồi cây bạch đàn trắng và đỏ với giá tiền là 1.500.000đ, mua bằng nợ (anh L nợ tiền gia đình tôi). Việc mua bán có làm giấy tờ giữa anh L và anh L2, anh L2 đem giấy về đưa tôi giữ, chứ tôi không có mặt; giấy này cũng không có người làm chứng, không được công chứng, chứng thực. Giấy mua bán ghi là "Biên bản hoán vị số cây bạch đàn ở đồi Cây Xộp", hoán vị nghĩa là hủy bỏ cây, chỉ tính đất. Khi mua bán hai bên chỉ áng khoảng diện tích 4 ha, không đo đếm cụ thể. Tôi cũng không biết cụ thể là lô bao nhiêu, chỉ biết ở trên đồi Cây Xộp. Đến năm 2005 vợ chồng tôi mua tiếp số đất còn lại của anh L tại lô 59 và 3500 cây trên đất, với giá 20.000.000đ (có giấy chuyển nhượng được UBND xã M chứng thực). Khoảng 01 tháng sau tôi phát hiện toàn bộ diện tích đất anh L bán cho tôi đã có đầy đủ giấy tờ về quyền sử dụng đất nên tôi yêu cầu anh L trả lại số giấy tờ đó. Lúc đó tôi mới biết diện tích 4ha thì có 1,9ha là ở lô 60, còn lại là ăn sang lô 59 một nửa. Sau khi mua lô đất rừng năm 2001, do nhà tôi ở C không xuống làm đồi rừng ở M được nên tôi thuê người cuốc hố trồng bạch đàn (tôi thuê anh T và anh T2, anh T2 là em trai anh L2, hai người này đều đã chết). Vợ chồng tôi đã khai thác, bán cây ở lô 60 là 2 lần (vào năm 2005 và 2011), đều do anh L2 bán, nên bán cho ai tôi không biết. Năm 2014 tôi và anh L2 ly hôn, tôi quên nên không kê khai tài sản chung có lô đất rừng số 60, chỉ kê khai lô 59 để chia, vì trước đó tôi bị chém vào đầu, ảnh hưởng não. Sau khi vợ chồng ly hôn, cuối năm 2014 anh L2 chết. Năm 2015 tôi đại diện cho các con yêu cầu chia thừa kế di sản anh L2 để lại là lô đất rừng số 59, đã được Tòa án chia xong. Còn lô 60, sau khi ly hôn tôi vẫn sử dụng, canh tác. Cuối năm 2018 tôi gọi người đến bán cây ở lô 60 thì có tranh chấp với anh L, nên tôi đã đề nghị cơ quan pháp luật giải quyết. Nay tôi yêu cầu anh L trả cho tôi diện tích lô đất 60 tôi đã mua, thực tế hiện nay chị C (trước khi tôi ly hôn anh L2 thì chị C là em thím tôi) đang sử dụng một phần, còn lại anh L sử dụng, tôi đã chỉ ranh giới và thuê đo đạc. Cây cối anh L, chị C đã trồng thì họ phải thu để trả đất cho tôi, tôi không đòi hỏi hoặc cần định giá cây.

Bị đơn là anh Đỗ Xuân L trình bày: Năm 1995 tôi được giao 02 lô rừng là lô 59 và lô 60 ở đồi Con Trăn Hai, hay còn gọi là đồi Cây Sộp ở thôn 4 xã M, đến năm 1996 thì được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005 tôi bán cho anh L2, chị H lô 59 với giá cả cây và đất là 20.000.000đ, mặc dù việc mua bán mới chứng thực tại UBND xã, chưa sang tên, nhưng năm 2014 khi vợ chồng chị H ly hôn tôi vẫn thừa nhận đó là tài sản của vợ chồng chị H. Trước đó, vào năm 2001 tôi và anh L2 làm giấy "Hoán vị số cây bạch đàn ở đồi Cây Xộp", lý do là vì thời điểm đó tôi đang nợ anh L2 1.500.000đ, hai bên thỏa thuận sau 03 năm tôi không trả được nợ thì toàn bộ cây bạch đàn trắng và đỏ ở đồi Cây Xộp thuộc về anh L2 sử

dụng. Nhưng chưa hết thời hạn 03 năm tôi và anh L2 thống nhất khai thác cây, tôi trả nợ cho anh L2 xong, tiền bán cây còn lại chia nhau. Tôi khẳng định lô 60 tôi không bán cho anh L2, chị H, cũng không bán cho ai. Trước đây do đất đai nhiều, tôi không làm hết được diện tích được giao, nên gia đình tôi có cho vợ chồng em trai tôi là T C sử dụng một phần, nay anh T đã chết, chị C vẫn trồng bạch đàn ở phần đất đó. Phần đất còn lại ở lô 60 hiện nay tôi đang trồng keo, tôi đã chỉ ranh giới khi Tòa án đến thẩm định. Đất tôi vẫn đang làm, cây của tôi, nên tôi không yêu cầu kiểm đếm, định giá cây. Từ khi được giao lô rừng số 60, tôi vẫn canh tác, luân phiên trồng keo, bạch đàn, đã khai thác 4- 5 chu kỳ. Chị H trình bày đã mua lô đất này của tôi và đòi tôi phải trả đất, tôi không nhất trí.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị C trình bày: Tôi là em dâu của anh Đỗ Xuân L và anh Đỗ Văn L2 (anh Đỗ Văn T chồng tôi là em trai ruột của anh L2 và anh L, chồng tôi đã chết năm 2003). Vợ chồng tôi lấy nhau năm 2001. Sau khi chúng tôi lấy nhau, vẫn ở chung với nhà chồng, thì bố chồng tôi có chỉ cho vợ chồng tôi 01 khoảnh đất rừng, bảo cho chúng tôi để trồng cây (khoảnh đất này nằm trông lô đất rừng hiện nay anh L và chị H đang tranh chấp, tôi không rõ diện tích là bao nhiêu mét vuông). Bố chồng tôi chỉ nói miệng, chứ không làm giấy tờ gì và vợ chồng tôi cũng không được nhà nước cấp bìa đỏ cho khoảnh rừng này, nhưng từ năm 2001 đến nay tôi vẫn sử dụng, trồng cây. Hiện nay trên khoảnh đất này đang có bạch đàn chồi, bao nhiêu cây tôi không rõ.

Tiếp giáp khoảnh rừng tôi canh tác nói trên, ở phía trong là vợ chồng anh L sử dụng, tôi thấy trước đây vợ chồng anh L trồng bạch đàn, sau đó trồng keo. Tôi không rõ lô đất rừng mà bố chồng tôi cho tôi sử dụng một phần, phần còn lại anh L sử dụng đã có bìa đỏ hay chưa, nếu có thì đứng tên anh L hay tên bố chồng tôi. Tuy nhiên, tôi khẳng định phần đất giáp khoảnh rừng tôi làm thì chỉ thấy vợ chồng anh L làm, vợ chồng chị H không làm.

Sau khi chồng tôi mất, năm 2004 tôi về nhà bố mẹ đẻ ở xã A, huyện T, rồi đi Hà Nội làm công nhân. Khoảnh rừng ở thôn 4 xã M tôi vẫn thuê người làm cỏ. Tôi sử dụng đất rừng này gần 20 năm nay, không thấy ai yêu cầu nộp thuế gì.

Tôi đã được xem sơ đồ đo vẽ lô đất đang tranh chấp giữa chị H và anh L, thì thấy trên sơ đồ khoảnh rừng đã đánh dấu đo được 11477,1m^2 đúng là khoảnh rừng tôi đang sử dụng. Tôi không ý kiến gì về việc xem xét, đo đạc này, và cũng không yêu cầu phải kiểm đếm, định giá cây bạch đàn của tôi, không yêu cầu xem xét, đo đạc lại có mặt tôi.

Việc tranh chấp đất giữa chị H và anh L, tôi không có ý kiến gì, mà do pháp luật giải quyết. Phần đất tôi đang làm, bố chồng tôi đã nói cho vợ chồng tôi, quá trình tôi sử dụng anh L vẫn nhất trí, tôi sẽ đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, tách bìa đỏ cho tôi sau khi tranh chấp được giải quyết xong.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xét xử:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Xử: Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị H đòi anh Đỗ Xuân L (Tên gọi khác: Đỗ Văn L) phải trả toàn bộ diện tích đất lâm nghiệp tại lô số 60 thuộc thôn 4, xã M, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ.

Bản án còn tính án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 12/12/2019 chị Nguyễn Thị H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm buộc anh Đỗ Xuân L phải trả lại diện tích khoảng 4ha ở đồi Cây Xộp thuộc khu 4, xã M, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ.

Tại phiên tòa:

Chị H giữ nguyên nội dung kháng cáo. Anh L không nhất trí kháng cáo. Lời trình bày của các đương sự chi tiết tại biên bản phiên tòa.

Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của chị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Chi tiết trong bài phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ lưu hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về Tố tụng : Kháng cáo trong hạn được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi kháng cáo: Chị H khởi kiện yêu cầu anh L phải trả lại 1,9ha đất thuộc lô đất số 60, thôn 4, xã M, Đ (diện tích hiện tại là 26477,1m^2, UBND cấp có thẩm quyền giao đất xác định sai số là do khi giao đất chỉ áng khoảng mà không đo

cụ thể). Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện đối với 1,9ha. Chị H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc anh L phải trả cho chị khoảng 4 ha theo giấy bán năm 2001; chị H khai trong 4 ha này gồm cả thửa đất số 59. Tuy nhiên, thửa đất số 59 thì đã được chia thừa kế năm 2015 nên không trong phạm vi giải quyết của vụ án. Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét nội dung kháng cáo về 1,9 ha trong phạm vi khởi kiện mà Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] Về kháng cáo của chị H. Xét thấy: Chị H cho rằng Anh L đã bán lô đất số 60 cho vợ chồng anh chị (Chị H và anh L2). Căn cứ đó là « Biên bản hoán vị số cây bạch đàn ở đồi Cây Xộp ». Nội dung của văn bản này là: *Tôi là Đỗ Xuân L, đội 8 nhượng lại cho anh L2 với số cây bạch đàn cây trắng và cây đỏ ở đồi Cây Sộp cùng với số diện tích là 4 ha đôi bên thỏa thuận giá là 1.500.000đ (số cây trên đồi Cây Sộp). Thời gian 3 năm nếu tôi không trả được cho anh L2 thì hoàn toàn thuộc về anh L2 sử dụng.*

Xét về hình thức văn bản này không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 707 của BLDS năm 1995. Về nội dung văn bản này là văn bản xác định việc anh L và anh L2 hoán đổi cây trên đất; là hợp đồng có điều kiện nếu sau 3 năm anh L không trả được tiền thì tài sản thuộc về anh L2. Vì vậy, văn bản này không phải là chứng cứ chứng minh thửa đất số 60 thuộc quyền sử dụng của chị H, anh L2. Mặt khác, đất vẫn do anh L sử dụng từ năm 1996 đến nay, giấy tờ đều đứng tên anh L lời khai của anh L về quá trình sử dụng đất từ năm 1996 đến nay phù hợp với lời khai của chị C và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án ; số 4ha ghi trong giấy tương đương với 3,9 ha của lô số 59, nếu tính cả diện tích của lô 60 sẽ là 5,9ha không phù hợp. Hơn nữa trong số tài sản chung anh L2, chị H kê khai khi ly hôn vào năm 2014 không có tài sản này; khi chia thừa kế Di sản của anh L2 vào năm 2015 giữa chị H và các con anh L2 cũng không có tài sản này. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của chị H.

Bởi các lẽ trên !

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của BLTTDS năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Xử: Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị H đòi anh Đỗ Xuân L (Tên gọi khác: Đỗ Văn L) phải trả toàn bộ diện tích đất lâm nghiệp tại lô số 60 thuộc thôn 4, xã M, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.800.000đ (Ba triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2017/0003017 ngày 03/01/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Chị H được hoàn lại 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chị H phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc là 18.000.000đ (Mười tám) triệu đồng.

[2] Án phí phúc thẩm: Chị H phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0003408 ngày 23/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Phú Thọ.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- TAND huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Việt Tiến

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH TỈNH TÂY NINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

Bản án số: 42/2019/DS-ST
Ngày: 28-8-2019
V/v tranh chấp đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Phan Tuyến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lữ Thanh Tùng;

2. Bà Nguyễn Thị Liễu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thùy Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm Nhân, Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2019/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2019 về "Tranh chấp đòi tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54A/2019/QĐXX- ST ngày 24 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Công D, sinh năm: 1965; trú tại: Số 216, đường Bời Lời, khu phố NP, phường NS, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Diệp Văn C, sinh năm 1987; địa chỉ liên hệ: Số 56, đường số 24 BL, khu phố NT, phường NS, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14/01/2019); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn M, sinh năm: 1969; trú tại: Tổ 5, ấp TT, xã TT, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Trần Vi Anh T, sinh năm 1973, trú tại: Ấp NB, xã BN, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/4/2019); vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Cụ Châu Thị P, sinh năm 1943; vắng mặt;

3.2. Ông Nguyễn Công D, sinh năm: 1968; vắng mặt;

3.3. Bà Nguyễn Thị Mộng N, sinh năm 1969; vắng mặt;

3.4. Ông Nguyễn Anh K, sinh năm 1972; vắng mặt;

3.5. Ông Nguyễn Bình N, sinh năm 1974; vắng mặt;

Cùng trú tại: Khu phố HN, phường HN, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11-01-2019 của nguyên đơn và các lời khai tại Tòa án của người đại diên anh Diệp Văn C trình bày:

Vào năm 2018 mẹ của ông Nguyễn Công D là cụ Châu Thị P có bán 01 phần đất là tài sản chung của cha mẹ (cha ông D đã chết) cho ông Trần Văn M, sau đó ông D không đồng ý bán đất, do ông D được quyền thừa kế một phần tài sản của cha chết để lại nên ông M có đến gặp ông D thương lượng, ngày 18-11-2018 ông Mỹ ký giấy cam kết khi ông D ký thừa kế giao cho cụ P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông M thì ngoài khoản tiền ông M đã trả cho cụ Phúc, ông M phải trả thêm cho ông D số tiền 120.000.000 đồng; sau khi ông M cam kết, ông D cùng các anh em ký tên giao toàn bộ tài sản thừa kế cho cụ P đứng tên để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông M, ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng đến nay không trả cho ông D số tiền 120.000.000 đồng. Nay ông D yêu cầu ông M trả số tiền 120.000.000 đồng theo giấy cam kết ngày 18-11-2018.

Theo bản tự khai ngày 15-3-2019 của bị đơn và các lời khai tại Tòa án của người đại diện anh Trần Vi Anh T trình bày:

Đồng ý thống nhất, vào năm 2018 ông Trần Văn M có mua 01 phần đất diện tích 9.280,4 m^2 thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp TT, xã TT, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đất của cụ Châu Thị P và các con là ông Nguyễn Công D, Nguyễn Công D, Nguyễn Thị Mộng N, Nguyễn Anh K, Nguyễn Bình N với giá 1.000.000.000 đồng, việc mua bán có viết giấy tay, ông M có đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, hẹn sau khi hoàn tất thủ tục sang tên sẽ đưa đủ số tiền 800.000.000 đồng còn lại; đến ngày 27-9-2018 ông M đưa cho gia đình cụ P số tiền 400.000.000 đồng, ngày 22-10-2018 đưa thêm số tiền 400.000.000 đồng và yêu cầu gia đình cụ P làm thủ tục sang tên cho ông M. Sau đó hai bên đã làm thủ tục sang tên, hiện ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M đang giữ không thế chấp cho ai, đất do ông M đang

quản lý sử dụng. Nay ông D khởi kiện yêu cầu ông M trả số tiền 120.000.000 đồng, ông M không đồng ý.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Châu Thị P trình bày:

Cụ có bán phần đất tọa lạc tại ấp TT, xã TT, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh cho ông Trần Văn M với gía 1.000.000.000 đồng, cụ cho 05 người con, mỗi người 100.000.000 đồng, khi bán đất thì cụ chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi ông M trả 1.000.000.000 đồng thì cụ mới làm thủ tục sang tên cho ông M, việc ông M và ông D viết giấy cam kết như thế nào cụ không biết.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công D trình bày:

Mẹ ông là cụ Châu Thị P có bán đất cho ông Trần Văn M phần đất tọa lạc tại ấp TT, xã TT, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh với gía 1.000.000.000 đồng, việc mua bán có viết giấy tay do ông viết, sau khi ông M giao đủ tiền, mẹ ông đã cho 05 người con mỗi người 100.000.000 đồng và 04 anh em đồng ký tên làm thủ tục sang tên, chỉ riêng ông D không đồng ý ký tên nên ông M mới gặp ông D để thương lượng, việc ông M và ông D viết giấy cam kết như thế nào thì ông không biết. Theo ông số tiền 120.000.000 đồng là phát sinh ngoài số tiền 1.000.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh K trình bày:

Mẹ ông là cụ Châu Thị P có bán phần đất tọa lạc tại ấp TT, xã TT, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh cho ông Trần Văn M với giá 1.000.000.000 đồng, trước khi bán thì cụ P có kêu các con về để hỏi ý kiến các anh em trong gia đình đồng ý thống nhất bán cho ông M, có lập giấy mua bán tay; sau khi ông M giao đủ tiền mẹ ông đã cho 05 người con mỗi người 100.000.000 đồng; sau đó khoảng 20 ngày ông D đổi ý không chịu bán, không đồng ý ký tên để mẹ ông làm thủ tục sang tên giấy đất cho ông M; việc cam kết giữa ông D và ông M như thế nào thì ông không biết.

Tại bản tự khai ngày 16-3-2019 của ông Nguyễn Bình N và bà Nguyễn Thị Mộng N trình bày:

Nguyên cha mẹ ông có 01 phần đất nông nghiệp diện tích 9280,40m^2 thửa số 100, tờ bản đồ số 31 tại ấp T T, xã TT, thành phố Tây Ninh; vào ngày 29-8-2018 gia đình đã thống nhất bán cho ông Trần Văn M với số tiền là một tỷ đồng, sau khi làm thủ tục sang tên gia đình đã nhận đủ tiền ngày 22-10-2018, ngoài ra không có thỏa thuận gì khác.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định tư cách pháp lý người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra

xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, tư cách pháp lý và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử và Thư ký thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự; người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, đại diện nguyên đơn có mặt tại phiên tòa chấp hành tốt Nội quy phiên tòa; Bị đơn, đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tống đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; Hội đồng xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công D buộc ông Trần Văn M có trách nhiệm trả cho ông D số tiền 120.000.000 đồng và ông M phải chịu tiền án phí theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Các đương sự vắng mặt Tòa án đã tiến hành đúng và đầy đủ thủ tục để bảo đảm cho việc xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ngày 29-8-2018 cụ Châu Thị P cùng các con Nguyễn Anh K, Nguyễn Công D, Nguyễn Thị Mộng N, Nguyễn Bình N và Nguyễn Công D có làm giấy tay bán phần đất diện tích 9280,40m^2 thửa số 100, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp TT, xã TT, thành phố Tây Ninh cho ông Trần Văn M với giá 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, do cụ P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các con ủy quyền cho cụ P để làm thủ tục được cấp giấy; riêng ông D không đồng ý, vì ông D được quyền thừa kế một phần tài sản của cha chết để lại nên ông M có đến gặp ông D để thương lượng, ngày 18-11-2018 ông M ký giấy cam kết khi ông D ký giấy giao cho cụ P đứng tên để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông M thì ông M trả thêm cho ông D số tiền 120.000.000 đồng; nên sau đó ông D ký tên giao toàn bộ tài sản thừa kế cho cụ P đứng tên để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông M, ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý, sử dụng nhưng không trả tiền cho ông D. Nay ông D yêu cầu ông M trả số tiền 120.000.000 đồng theo giấy cam kết ngày 18-11-2018; ông M không đồng ý.

Xét thấy quá trình giải quyết vụ tại biên bản hòa giải ngày 10-6-2019 ông Nguyễn Công D và ông Nguyễn Anh K trình bày việc mua bán đất giữa gia đình ông với ông M, mẹ ông cụ P và 04 anh em đồng ký tên làm thủ tục sang tên, chỉ

riêng ông D không đồng ý ký tên làm thủ tục nên ông M mới đến gặp ông D để thương lượng và ông M viết giấy cam kết trả cho ông D số tiền 120.000.000 đồng là số tiền phát sinh ngoài số tiền 1.000.000.000 đồng và các bên xác định không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ P với ông M; tại phiên tòa anh C là người đại diện cho ông D cũng xác định không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc ông M ký giấy cam kết với ông D là vì ông D không đồng ý bán đất cho ông M, không ký tên giấy ủy quyền cho cụ Phúc, ngăn cản vệc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ P để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông M nên ông M mới đến gặp ông D để thương lượng, ông M cam kết trả cho D 120.000.000 đồng nên ông D mới đồng ý ký giấy ủy quyền cho cụ P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy việc ông M ký giấy cam kết ngày 18-11-2018 với ông D là làm phát sinh giao dịch dân sự có điều kiện; ông D đã thực hiện, ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông M chưa thực hiện trả số tiền 120.000.000 đồng cho ông D. Nay ông D yêu cầu ông M trả số tiền 120.000.000 đồng là có cơ sở.

[3] Xét về chứng cứ: Căn cứ giấy cam kết ngày 18-11-2018, nội dung thể hiện ông Trần Văn M cam kết, sau khi ông D ký giao thừa kế cho cụ Châu Thị P (mẹ ông D) làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ P đứng tên để làm giấy chuyển nhượng cho ông M thì ông M phải trả cho ông D số tiền 120.000.000 đồng. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 08-5-2019 anh Trần Vi Anh T là người đại diện cho ông M xác định tài liệu chứng nguyên đơn giao nộp cho Tòa án giấy cam kết ngày 18-11-2018 (bản chính) là đúng, chữ ký chữ viết của ông M trong giấy cam kết là đúng. Do đó có cơ sở xác định việc ông M cam kết trả cho ông D số tiền 120.000.000 là có thật.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công D buộc ông Trần Văn M có trách nhiệm trả ông D số tiền 120.000.000 đồng và ông M phải chịu án phí theo luật định. Xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh phù hợp Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên có cơ sở Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công D buộc ông Trần Văn M có trách nhiệm trả ông D số tiền 120.000.000 đồng.

[6] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; ông M phải chịu 6.000.000 đồng tiền án phí sơ thẩm dân sự.

Ông D không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.000.000 đồng theo biên lai thu số: 0006533 ngày 23-01-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 120; Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công D buộc ông Trần Văn M có trách nhiệm trả Nguyễn Công D số tiền 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng.

2. Án phí: Ông M phải chịu 6.000.000 đồng tiền án phí sơ thẩm dân sự.

Hoàn trả cho ông D tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.000.000 đồng theo biên lai thu số: 0006533 ngày 23-01-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3. Kể từ ngày Nguyễn Công D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Văn M chưa thi hành số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả cho ông D số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án Dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

5. Báo cho các đương sự biết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án được quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Riêng đối các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại UBND xã (phường) nơi cư trú./.

Nơi nhận:
- PKTNV TA tỉnh;
- VKSND TPTN;
- THADS TPTN;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Lê Phan Tuyến

TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SA ĐÉC** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 51/2019/DS-ST Ngày: 08/11/2019 V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC-TỈNH ĐỒNG THÁP

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Cao Thị Diệu Hiền

2. Bà Thạch Thị Thúy Ái

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Lịch - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Sa Đéc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc tham gia phiên tòa: Ông Lê Tiến Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 11 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 317/2018/TLST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2019/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số 355, ấp T, xã D, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1952

Bà Trần Thị Lệ T, sinh năm 1953

Cùng địa chỉ: Số 135, ấp H, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số 283, khóm H, phường Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ông Trần Văn S, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số 52, L, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ông Trần Văn L, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số 283, khóm H, phường Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

4. Bà Trần Thị T2 sinh năm 1966

Địa chỉ: Số 15, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

5. Bà Trần Kim N, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 37, ấp L, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

6. Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp

Người được ủy quyền: ông Nguyễn Văn H

Chức vụ: Phó Chủ tịch.

(Bà M có mặt tại phiên tòa, các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Năm 2012 Bà M có thỏa thuận với ông Trần Văn S và bà Trần Thị T1 (vợ ông L) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) của ông S thửa 244 và bà T1 thửa 245, cùng tờ bản đồ số 7, chiều ngang cả hai thửa là 10m x dài 39,5m, giá chuyển nhượng chung hai thửa là 316.000.000đ. Việc thỏa thuận chuyển nhượng trên hai bên có lập giấy tay, không có công chứng hoặc chứng thực.

Tuy nhiên, sau đó do bà N (là em ông S) không đồng ý nói thửa 245 là của bà N được thừa kế của cha mẹ nên không thực hiện chuyển nhượng cho Bà M được. Vì vậy, giữa bà T với ông S mới thỏa thuận đổi đất để chuyển nhượng cho Bà M. Theo đó, hai thửa đất chuyển nhượng cho Bà M là thửa 247 của bà T và 248 của bà T1, cùng tờ bản đồ số 7. Do trên hai thửa đất có 2 ngôi mộ và nhà mồ của cha mẹ bà T thì ông T, bà T mới làm tờ cam kết từ năm 2012 đến năm 2017 sẽ bốc mộ di dời về đất ông T nên Bà M mới đồng ý chuyển nhượng.

Sau đó các bên tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng theo quy định pháp luật. Cụ thể: hợp đồng Bà M nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Lệ T thửa đất 247 diện tích 144,2m^2 (ODT) và hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T1 thửa đất 248 diện tích 141,3m^2 (ODT), cùng tờ bản đồ số 7 (hai thửa liền kề nhau), cùng tọa lạc tại khóm H, phường Đ, thành phố S. Tuy nhiên hợp đồng với bà T chỉ ghi giá chuyển nhượng là 68.000.000đ và với bà Tám là 42.390.000đ. Cả hai hợp đồng chuyển nhượng đều đã thực hiện xong, Bà M đã giao đủ tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận thực tế là 316.000.000đ cho bên chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và đã nhận đất sử dụng. Hiện 2 thửa đất do Bà M đang quản lý, sử dụng nhưng trên 2 thửa đất còn 2 ngôi mộ cùng nhà mồ bên ông T, bà T chưa di dời.

Nay Bà M yêu cầu ông T, bà T liên đới cùng những người anh chị em của bà T bốc dỡ, di dời 02 ngôi mộ và nhà mồ xây trên thửa đất 247 và 248 thuộc các mốc a - b - c - d - a theo Mảnh trích đo địa chính số 36 – 2019 của Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai thành phố S (Mảnh trích đo địa chính số 36 – 2019) để Bà M được sử dụng đất.

Trước đây, trong đơn khởi kiện Bà M có yêu cầu ông T, bà T liên đới trả số tiền 19.460.000đ do giao không đủ diện tích đất như thỏa thuận. Nay Bà M rút lại yêu cầu ông T, bà T liên đới trả số tiền 19.460.000đ.

Bị đơn ông Lê Văn T, bà Trần Thị Lệ T cùng trình bày:

Ông T, bà T thừa nhận có chuyển nhượng đất cho Bà M thửa 247 và có hứa bốc dở, di dời 2 ngôi mộ và nhà mồ của cha mẹ nhưng chưa có điều kiện di dời.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1 (Sinh năm 1961) trình bày:

Trước đây bà T1 có chuyển nhượng thửa đất 248 cho Bà M như Bà M trình bày là đúng. Trên thửa đất 248 có nhà mồ và 2 ngôi mộ của cha mẹ chồng bà T1. Khi chuyển nhượng ông T, bà T có cam kết bốc mộ di dời. Nay bà T1 cũng đồng ý di dời mộ của cha mẹ nhưng không có điều kiện, không có chỗ để di dời.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn S, ông Trần Văn L, bà Trần Thị T2 (Sinh năm 1966) và bà Trần Kim N trình bày:

Hai ngôi mộ mà Bà M yêu cầu bốc di dời là mộ của cha mẹ các ông (Bà) là cụ Trần Văn C, chết năm 1991 và cụ Nguyễn Thị L, chết năm 2007. Cha mẹ các ông bà có 5 người con chung gồm: bà T, ông S, ông L, bà T2 và bà N. Phần đất chôn cha mẹ nguồn gốc của cha mẹ các ông (Bà) để lại. Sau khi cha mẹ qua đời các chị em thỏa thuận phân chia thừa kế mỗi người nhận 1 nền (thửa). Trên 2 thửa đất mà bà T và bà T2 chuyển nhượng cho Bà M có 2 ngôi mộ và nhà mồ của cha mẹ các ông (Bà). Hiện các ông (Bà) cũng đồng ý di dời mộ cha mẹ nhưng không có điều kiện, không có chỗ di dời.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố S có văn bản trình bày:

UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho Bà M đối với thửa đất 247 và 248 là đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc phát biểu ý kiến:

* Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa có thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự: xác định đúng quan hệ pháp luật cũng như tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) và bảo đảm thời hạn chuẩn bị xét xử cũng như chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu.

Về phía người tham gia tố tụng: Nguyên đơn có chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn, người liên quan không chấp hành là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70 BLTTDS.

* Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị tuyên bố

vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng do có đối tượng không thể thực hiện được là tại vị trí khu mộ thuộc H1 + H2 của sơ đồ đo đạc tổng diện tích 15,9m^2. Đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật và xác định bên ông T, bà T có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu nên phải bồi thường cho Bà M.

Đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Bà M về việc yêu cầu ông T, bà T trả số tiền 19.460.000đ do Bà M tự nguyện rút yêu cầu tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã niêm yết, tống đạt các văn bản tố tụng cho ông T, bà T, bà Tám (Sinh năm 1966) nhưng đã vắng mặt tại phiên tòa; đối với đại diện UBND thành phố S, bà N, ông L, bà T2 (Sinh năm 1961) có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, HĐXX căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Tại phiên tòa Bà M rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông T, bà T liên đới trả số tiền 19.460.000đ. Đây là sự tự nguyên của Bà M nên HĐXX căn cứ khoản 2 điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của Bà M.

[2.2] Xét yêu cầu của Bà M về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn T, bà Trần Thị Lệ T cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bốc dỡ, di dời 02 ngôi mộ và nhà mồ xây trên thửa đất 247 và 248 thuộc các mốc a - b - c - d - a theo Mảnh trích đo địa chính số 36 – 2019 để Bà M được quyền sử dụng đất, HĐXX xét thấy rằng: Qua thu thập chứng cứ xác định 2 ngôi mộ chôn cụ Trần Văn C và cụ Nguyễn Thị L. Cụ C, cụ L có 5 người con gồm: Bà Trần Thị Lệ T, ông Trần Văn S, ông Trần Văn L, bà Trần Thị T2 (Sinh năm 1966) và bà Trần Kim N. Khi còn sống hai cụ chung sống với vợ chồng ông L, bà T1 tại căn nhà tọa lạc phía trước 2 ngôi mộ hiện nay. Sau khi hai cụ chết được chôn cất tại vị trí như hiện nay. Năm 2012 những người con của hai cụ thỏa thuận phân chia thừa kế phần đất cha mẹ để lại thành 5 phần cho năm người, mỗi người nhận một nền tương ứng với một thửa đất từ: 244, 245, 246, 247, 248. Cụ thể: ông S thửa 244, bà N thửa 245, bà Tám thửa 246, bà T thửa 247 và ông L (do vợ là bà T1 đứng tên) thửa 248.

Sau khi phân chia thừa kế xong ông S, bà T1 (vợ ông L) thỏa thuận chuyển nhượng đất cho Bà M 2 thửa đất liền kề là 244 và 245, nhưng do trong anh em không thống nhất được việc hoán đổi đất nên mới đổi lại chuyển nhượng cho Bà M thửa 247 của bà T diện tích 144,2m^2 (ODT) và thửa 248 của bà T1, diện tích 141,3m^2 (ODT) cùng tờ bản đồ số 7 liền kề nhau, cùng tọa lạc tại khóm H, phường Đ, thành phố S, giá chuyển nhượng chung hai thửa là 316.000.000đ nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng với bà Tám ghi giá là 42.390.000đ; hợp đồng chuyển nhượng với bà T ghi giá chuyển nhượng là 68.000.000đ. Hai hợp đồng đã thực

hiện xong, Bà M đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Khi chuyển nhượng thì bà T, ông T có cam kết tới năm 2017 sẽ bốc mộ di dời xong nhưng đến nay chưa thực hiện. Hiện 2 thửa đất do Bà M đang quản lý, sử dụng nhưng trên 2 thửa đất còn 2 ngôi mộ chưa di dời.

Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên là giao dịch có điều kiện, Bà M chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng QSDĐ với điều kiện bên chuyển nhượng phải bốc mộ di dời. Nội dung này được thể hiện rõ là ông T, bà T làm tờ cam kết bốc mộ ngày 16/8/2012, đến ngày 21/9/2012 bà T1 làm hợp đồng chuyển nhượng cho Bà M và ngày 06/6/2013 bà T làm hợp đồng chuyển nhượng cho Bà M. Theo Bà M do ông T, bà T cam kết bốc mộ di dời nên Bà M mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Cho nên việc không bốc mộ di dời đã ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của Bà M.

Điều 125 BLDS 2005 giao dịch dân sự có điều kiện:

1. Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc hủy bỏ.

Do đó, xét chỉ có ông T, bà T cam kết bốc mộ trong khi các anh chị em còn lại không có ý kiến nên đối với cam kết của ông T, bà T là không thể thực hiện được. Bởi lẽ, việc ông T, bà T cam kết nhưng những người con khác không có ý kiến trong khi những người này cũng là hàng thừa kế thứ nhất của Cụ C và cụ L. Qua xác minh, thu thập chứng cứ hiện ông S, ông L, bà Tám, bà N không ai có điều kiện để di dời mộ của cha mẹ, trong khi ông T, bà T là bị đơn nhưng chỉ đến Tòa án trình bày ý kiến một lần sau đó không đến tham gia giải quyết vụ án. Cho nên, trường hợp này không thể bốc mộ di dời theo yêu cầu của Bà M. Mặt khác, việc ông T, bà T cam kết bốc mộ nhưng không thực hiện là có sự lừa dối trong thỏa thuận giao kết hợp đồng với Bà M.

Điều 411 BLDS 2005 quy định: Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được: Trong trường hợp ngay từ khi ký kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được vì lý do khách quan thì hợp đồng này bị vô hiệu.

Điều 132 BLDS 2005 cũng quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối: Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

Xét đối tượng hợp đồng là QSDĐ, trên đất có 2 ngôi mộ và nhà mồ được xây kiên cố. Do đó, đối với phần diện tích nhà mồ bên chuyển nhượng không thể thực hiện bốc dở, di dời để giao đất cho Bà M được. Cho nên HĐXX tuyên bố vô hiệu một phần đối với 2 hợp đồng chuyển nhượng tại vị trí nhà mồ đối với diện tích 1.3m^2 (thửa 247) và 14.6m^2 (thửa 248), tổng diện tích 15,9m^2. Phần diện tích còn lại ngoài nhà mồ vẫn có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Do hợp đồng vô hiệu một phần nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Qua đó, buộc bà T1 trả cho Bà M giá trị diện tích 14,6m^2 đất được tính như sau: Giá chuyển nhượng 42.390.000đ : 141,3m^2 = 300.000đ/m^2 x 14,6m^2 = 4.380.000đ; Buộc bà T trả cho Bà M giá trị diện tích 1,3m^2 đất được tính như sau:

Giá chuyển nhượng 68.000.000đ : 144m^2 = 472.000đ/m^2 x 1,3m^2 = 613.600đ. Buộc Bà M trả cho bà T1 (Sinh năm 1961) diện tích đất 14,6m^2 thuộc một phần thửa 248 và trả cho bà T diện tích 1,3m^2 thuộc một phần thửa 247, tổng cộng 15,9m^2 (Hiện trạng là nhà mồ có 2 ngôi mộ).

Về lỗi làm cho một phần hợp đồng bị vô hiệu như đã phân tích nên HĐXX xác định lỗi thuộc về ông T, bà T. Bởi vì, các bên đều biết việc bốc mộ phải được sự đồng ý của tất cả những người trong hàng thừa kế nhưng chưa có ý kiến của tất cả những người thừa kế, ông T, bà T đã cam kết bốc mộ nhưng không thực hiện. Lẽ ra, trong trường hợp này tất cả những người thừa kế cùng với Bà M phải cùng thỏa thuận thống nhất bốc mộ mới đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Do đó, buộc ông T, bà T phải bồi thường thiệt hại cho Bà M theo quy định của pháp luật. Theo đó, thiệt hại được tính là số tiền chênh lệch giá tại thời điểm chuyển nhượng với giá tại thời điểm xét xử, cụ thể:

- Hợp đồng với bà T1: Giá tại thời điểm xét xử 1.500.000đ/m^2 - Giá chuyển nhượng 300.000đ/m^2 = 1.200.000đ/m^2 x 14,6m^2 = 17.520.000đ.

- Hợp đồng với bà T: Giá tại thời điểm xét xử 1.500.000đ/m^2 - Giá chuyển nhượng 472.000đ/m^2 = 1.028.000đ/m^2 x 1,3m^2 = 1.336.400đ.

Tổng cộng tiền bồi thường là 18.856.400đ.

[3] Từ những phân tích trên, HĐXX không chấp nhận yêu cầu bốc mộ của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Bà M với bà T1 ngày 21/9/2012 vô hiệu một phần diện tích 14,6m^2; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Bà M với bà T ngày 06/6/2013 vô hiệu một phần diện tích 1,3m^2; Buộc Bà M trả lại các phần diện tích đất tương ứng bị tuyên bố vô hiệu cho bà T, bà T1; Buộc bà T1 trả cho Bà M giá trị diện tích 14,6m^2 số tiền 4.380.000đ; Buộc bà T trả cho Bà M giá trị diện tích 1,3m^2 số tiền 613.600đ. Buộc Ông T, bà T liên đới bồi thường cho Bà M số tiền 18.856.400đ.

[4] Qua đó, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc phát biểu tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[5] Các bên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (DSST), chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 125, 132, 411, 697, 699 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Lê Văn T, bà Trần Thị Lệ T cùng với bà Trần Thị T1 (Sinh năm 1961), ông Trần Văn S, ông Trần Văn L, bà Trần Thị Tám (Sinh năm1966) và bà Trần Kim N bốc dỡ, di dời 2 ngôi mộ và nhà mồ xây trên thửa đất 247 và 248, tờ bản đồ số 7 do Bà M đứng tên QSDĐ, tọa lạc tại khóm H, phường Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu của Bà M về việc yêu cầu ông T, bà T liên đới trả số tiền 19.460.000đ.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/9/2012 giữa Bà M với bà T1 vô hiệu một phần đối với diện tích 14,6m^2 thuộc Hình 2 trong phạm vi các mốc 4-5-d-c-b-4 theo Mảnh trích đo địa chính số 36 – 2019.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06/6/2013 giữa Bà M với bà T vô hiệu một phần đối với diện tích 1,3m^2 thuộc Hình 1 trong phạm vi các mốc 4-5-a-4 theo Mảnh trích đo địa chính số 36 – 2019.

- Buộc bà Trần Thị T1 (Sinh năm 1961) trả cho Bà M giá trị diện tích 14,6m^2 đất số tiền 4.380.000đ (Bốn triệu ba trăm tám mươi ngàn đồng).

- Buộc bà Trần Thị Lệ T trả cho Bà M giá trị diện tích 1,3m^2 đất số tiền 613.600đ (Sáu trăm mười ba ngàn sáu trăm đồng).

- Buộc Ông Lê Văn T, bà Trần Thị Lệ T liên đới bồi thường cho Bà M số tiền 18.856.400đ (Mười tám triệu tám trăm năm mươi sáu ngàn bốn trăm đồng).

- Buộc Bà M giao cho bà T1 (Sinh năm 1961) được quyền sử dụng diện tích đất 14,6m^2, loại đất ODT, thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 7 thuộc Hình 2 trong phạm vi các mốc 4-5-d-c-b-4 theo Mảnh trích đo địa chính số 36 – 2019. Phần đất tọa lạc tại khóm H, phường Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc Bà M giao cho bà T được quyền sử dụng diện tích đất 1,3m^2 loại đất ODT, thuộc một phần thửa 247, tờ bản đồ số 7 thuộc Hình 1 trong phạm vi các mốc 4-5-a-4 theo Mảnh trích đo địa chính số 36 – 2019. Phần đất tọa lạc tại khóm H, phường Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- Các bên có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ.

- Đề nghị UBND thành phố S thu hồi diện tích 1,3m^2 thuộc một phần thửa 247 và diện tích 14,6m^2 một phần thửa 248 tổng diện tích 15,9m^2 thuộc các mốc a-b-c-d-5-a theo Mảnh trích đo địa chính số 36 – 2019 đã cấp cho Bà M để cấp lại cho bà T diện tích 1,3m^2 và bà T1 (Sinh năm 1961) diện tích 14,6m^2 theo bản án tuyên.

(Có Biên bản xem xét, thẩm định tại chổ, Mảnh trích đo địa chính số 36 – 2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S kèm theo)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất

quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

* Về án phí: Ông T, bà T liên đới nộp 973.500 đ án phí DSST.

Bà Tám (Sinh năm 1961) nộp 300.000đ án phí DSST.

Bà M nộp 300.000đ án phí DSST, được trừ vào tiền tạm ứng án phí Bà M đã nộp 486.000đ theo biên lai số 0004432 ngày 07/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S. Sau khi khấu trừ án phí, hoàn trả cho Bà M nhận lại số tiền tạm ứng án phí 186.000đ.

* Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tổng cộng 5.228.000đ do Bà M chịu ½ là 2.614.000đ; ông T, bà T chịu ½ là 2.614.000đ. Số tiền này Bà M đã nộp tạm ứng và chi xong nên thu của ông T, bà T số tiền 2.614.000đ trả lại cho Bà M.

Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày hôm nay tuyên án, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận tống đạt hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh ĐT (01 bản);
- VKSND TP Sa Đéc (02 bản);
- Chi cục THADS TP Sa Đéc (01 bản);
- Các đương sự; (09 bản)
- Lưu án văn và VT (02 bản);
- Lưu h/s. (01 bản)

Trần Minh Trí

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 139/2019/DS-PT
Ngày: 13-6-2019
V/v tranh chấp thừa kế tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông – Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2019 về việc tranh chấp thừa kế tài sản.

Do Bản án số 126/2018/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2019/QĐPT-DS ngày 25/3/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Kim L, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 370/C, khu phố B, phường B, thị xã Th, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mai Tiến D, Luật sư Công ty Luật TNHH Đức Thành, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Hồ Văn H, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 18/26B, khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1/ Bà Hồ Mỹ Nh, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 18/18, khu phố Bình Đường 1, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

2/ Bà Hồ Kim L2, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 42C/27, khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

3/ Bà Hồ Kim Ph, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 43/27, khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

4/ Bà Hồ Kim Nh2, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 19/32, khu phố Đông Tân, phường Dĩ An, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

5/ Bà Hồ Ngọc Th, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 19/2, khu phố Đông Tân, phường Dĩ An, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nh, bà L2, bà Nh2, bà Ph, bà Th: Ông Đặng Thành Ng, sinh năm 1976; địa chỉ: A1.8.15 Chung cư Ehome 3 Tây Sài Gòn, đường Hồ Ngọc Lãm, phường An L, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (tại văn bản ủy quyền ngày 29/3/2018), có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Mai Tiến D, Luật sư Công ty Luật TNHH Đức Thành, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội, có mặt.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Hồ Bích Th2, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 11/9, khu phố Thắng Lợi 1, phường Dĩ An, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2/ Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1935; địa chỉ: Số 11/9, khu phố Thắng Lợi 1, phường Dĩ An, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà V: Bà Hồ Bích Th2, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 11/9, khu phố Thắng Lợi 1, phường Dĩ An, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3/ Ông Hồ Thanh L, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 19/26, khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4/ Ông Hồ Trung Th, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 11/9, khu phố Thắng Lợi 1, phường Dĩ An, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

5/ Công ty TNHH suất ăn công nghiệp Thành H; trụ sở: Số 42/27, khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Trung Th, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 11/9, khu phố Thắng Lợi 1, phường Dĩ An, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

6/ Bà Nguyễn Thị V2, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 19/26, khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

7/ Bà Lê Thị Mỹ Tr, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 11/9, khu phố Thắng Lợi 1, phường Dĩ An, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

8/ Ông Hồ Trung T, sinh năm 1978 và bà Phan Thị Cẩm T, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Số 20/26B, khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

9/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 18/26B, khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

10/ Ông Hồ Tấn S, sinh năm 1999 và bà Hồ Mộng Tr2, sinh năm 1995; cùng địa chỉ: Số 18/26B, khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

11/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978; thường trú: Thôn 2, xóm 3, xã Thạch Hóa, huyện Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Bình; tạm trú: Số 20/26, khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

12/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần A; trụ sở chính: Số 442 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ chi nhánh: Số 15A/21 khu phố Bình Minh 1, phường Dĩ An, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thanh Mỹ Nh, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 444A-446, Cách mạng Tháng Tám, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (tại văn bản ủy quyền ngày 09/01/2018), có mặt.

14/ Văn phòng Công chứng D; địa chỉ: Số 108, đường số 9, Trung tâm Hành chính thị xã D, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Mỹ Lệ, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

15/ Các ông Lê Hữu Thắng, sinh năm 1990; Nguyễn Thị Hạnh, sinh năm 1988; Lê Thị Hà, sinh năm 1993; Trần Ngọc Thuận, sinh năm 1983; Nguyễn Cao Thắng, sinh năm 1986; Trần Thị Hồng Hạnh, sinh năm 1991; Nguyễn Xuân Hùng; Nguyễn Văn Hậu; Nguyễn Ngọc Kiêu, sinh năm 1989; Nguyễn Thị Vân Anh, sinh năm 1989; Lê Quang Chung, sinh năm 1990; Hoàng Thị Nga, sinh năm 1992; Nguyễn Vĩnh Kim; Lê Thị Lài; Nguyễn Đức Hạnh; Nguyễn Thị Hạnh; Nguyễn Văn Thắng; Hoàng Thị Hoa; Đậu Đình Huy; Hà Thị Ngọc; Nguyễn Thị Bích Thảo; Trần Thị Hải; Hà Thị Ngọc Bích; Hà Ngọc Dung; Nguyễn Văn Biên; Võ Thị Ca; Đinh Văn Hà; Vũ Thị Huệ; Nguyễn Thị Thanh Thúy; Nguyễn Hoàng Trường; Nguyễn Thị Bích Trân; Hắc Bá Lương; Lê Thị Thanh; Đậu Thị Hiệp; Hồ Văn Đạt; Nguyễn Hoàng Anh; Nguyễn Thị Dung; Nguyễn Thị Diệp; Nguyễn Thị Sen; Nguyễn Thị Thùy Trang; cùng tạm trú: Số 18/26B, khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

16/ Các ông bà Phan Thị Lan; Lê Minh Khương; Nguyễn Thị Tuyết; Nguyễn Thị Bé Hân; Lưu Văn Đoàn; Nguyễn Văn Thiên; Nguyễn Văn Được; Nguyễn Văn Duẩn; Lý Minh Chiến; Tạ Thị Chinh Hiếu; Thạch Phú; Mai Thị Thái; Hoàng Phúc Hậu; Ngô Xuân Lâm; Trần Anh Tuấn; Lê Thị Quỳnh Nga; Dương Văn Hiền; Lê Tứ Định; Lê Thị Loan; Ngô Anh Tuấn; cùng tạm trú: Số 20/26B, khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

17/ Các ông bà Trần Thị Kim Phượng, Phan Xuân Hoàng, Triệu Thị Chỉnh, Nguyễn Kim Ty, Trần Thị Thiết, Trần Văn Chinh, Nguyễn Thị Hoài, Nguyễn Thị Nhàn, Võ Thị Hiệp, Ngô Văn Mận, Ngô Thị Đào, Nguyễn Thị Hiên, Đậu Xuân Hùng, Huỳnh Văn Tùng, Nguyễn Thị Vạc, Trần Thị Nhựt An, Phạm Thị Bích, Nguyễn Thành Luân, Nguyễn Thị Lê Na, Nguyễn Văn Hưng,

Đậu Phúc Lộc, Vũ Thị Hảo, Phạm Hữu Trí, Nguyễn Thị Hương, Trần Hữu Cương, Nguyễn Thị Phương, Lê Thị Hằng, Lê Thị Hương, Lê Đình Hải, Nguyễn Thị Lệ, Nguyễn Anh Đoàn, Nguyễn Thị Thương, Hoàng Bá Liên, Bùi Thị Mai, Nguyễn Hoàng Chương, Nguyễn Thị Hồng, Nguyễn Thị Phượng, Võ Tá Điệp, Nguyễn Sư Hiếu, Nguyễn Thị Hòa, Bùi Thị Thủy, Lê Văn Trung, Hồ Nhựt Thanh, Nguyễn Thị Phương Loan, Trần Thị Bé Túy, Hoàng Thị Thường, Hoàng Khắc Sơn, Phạm Cao Kỳ, Nguyễn Thị Lương; cùng tạm trú: Số 19/26, khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

18/ Các ông bà Nguyễn Thị Hoan, Nguyễn Phi Cường, Mai Thị Thu Ngân, Lê Ngọc Lân, Trần Thị Trúc, Hồ Xuân Hoạt; cùng tạm trú: Số 19/26, khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là Ông Hồ Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Hồ Thanh L, Ông Hồ Trung Th, Ông Hồ Trung T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 05/4/2013, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 18/01/2018, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là Bà Hồ Thị Kim L trình bày*:

Cụ Hồ Văn Ưu (chết năm 2001) và cụ Nguyễn Thị V (còn sống, bị hạn chế năng lực hành vi) có 11 người con gồm các ông bà có tên sau: Hồ Mỹ Nhung, Hồ Thị Kim Liên (là nguyên đơn), Hồ Kim Lan, Hồ Kim Phụng, Hồ Văn Hòa (là bị đơn), Hồ Kim Nhã, Hồ Bích Thuận, Hồ Ngọc Thủy, Hồ Thanh Lâm, Hồ Trung Thành và Hồ Trung Tín. Hai cụ không có con nuôi hoặc con riêng.

Quá trình hai cụ chung sống được thừa hưởng từ cha mẹ cụ Ưu diện tích đất 7.835m^2 thuộc thửa 512, 513, tờ bản đồ số 07 khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, kết quả đo đạc thực tế là 7.492,5m^2. Năm 1995, cụ Ưu giao cho Ông H canh tác, sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên theo tờ ủy quyền có xác nhận của UBND xã An Bình, huyện Thuận An, tỉnh Sông Bé ngày 28/7/1995 (nay là phường An B thị xã D, tỉnh Bình Dương). Năm 2000, Ông H tự đăng ký kê khai đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 107/QSDĐ/CQ-AB ngày 12/7/2001.

Cụ Ưu chết không để lại di chúc, ngày 05/9/2003, các con cụ Ưu trong đó có bà L và Ông H ký thỏa thuận về việc phân chia tài sản của cha mẹ để lại như sau: Diện tích đất 7.835m^2 giao lại cho các Ông Hồ Văn H, Hồ Thanh Lâm, Hồ Trung Thành và Hồ Trung Tín tiếp tục quản lý, sử dụng nhưng không được sang nhượng cho người khác, nếu sang nhượng thì phải chia cho những người con gái là các Bà Hồ Thị Kim L, Hồ Mỹ Nhung, Hồ Kim Lan, Hồ Kim Nhã, Hồ Kim Phụng, Hồ Bích Thuận và Hồ Ngọc Thủy mỗi người 01 phần, riêng những người trực tiếp sử dụng được 02 phần. Năm 2005, các chị em bà L tranh chấp di sản thừa kế, vụ việc được Ủy ban nhân dân xã An Bình đã hòa giải thành, nhưng các bên không thực hiện theo thỏa thuận. Năm 2010, các bên tiếp tục tranh chấp,

vụ việc được Ủy ban nhân dân xã An Bình hòa giải ngày 02/7/2010, kết quả hòa giải là 09/11 anh chị em (bà L có mặt nhưng không ký tên, bà L2 vắng mặt) đã thỏa thuận: Chia cho những chị em gái gồm các Bà Hồ Thị Kim L, Hồ Mỹ Nhung, Hồ Kim Lan, Hồ Kim Nhã, Hồ Kim Phụng, Hồ Bích Thuận và Hồ Ngọc Thủy mỗi người 100m^2 tương đương trị giá 200.000.000đ và nhận bằng tiền, không nhận đất. Ông Hồ Thanh L hưởng 1.827m^2, có trách nhiệm thanh toán tiền cho Bà Hồ Bích Th2, Hồ Ngọc Thủy mỗi người 200.000.000đ (ông L đã thanh toán tiền xong cho bà Th, riêng bà Th2 từ chối nhận). Ông Hồ Trung Th được hưởng 1.467m^2, có trách nhiệm thanh toán lại cho Bà Hồ Kim Nh2 200.000.000đ, Bà Hồ Kim Ph 100.000.000đ và ông Th đã thanh toán xong. Ông Hồ Trung T được hưởng 1.158m^2, có trách nhiệm thanh toán cho Bà Hồ Kim Ph 100.000.000đ, Bà Hồ Kim L2 200.000.000đ và ông T đã thanh toán xong. Ông Hồ Văn H được hưởng 3.383m^2, có trách nhiệm thanh toán cho Bà Hồ Thị Kim L, Hồ Mỹ Nhung mỗi người 200.000.000đ. Ông H chưa thanh toán do có tranh chấp.

Bà L yêu cầu chia thừa kế di sản của cụ Hồ Văn Ưu là ½ diện tích 7.492,5m^2 đất theo quy định của pháp luật và yêu cầu được nhận di sản thừa kế bằng hiện vật là quyền sử dụng đất; có trách nhiệm thanh toán lại trị giá tài sản gắn lền với đất cho người đầu tư xây dựng.

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm có quyết định đưa vụ án ra xét xử nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy các quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho các Ông Hồ Văn H, Hồ Thanh Lâm, Hồ Trung Thành và Hồ Trung Tín.

- Quá trình tố tụng bị đơn Ông Hồ Văn H trình bày:

Thống nhất lời khai của nguyên đơn về quan hệ huyết thống, nguồn gốc đất và nội dung văn bản thỏa thuận về phân chia di sản thừa kế ngày 05/9/2003. Khi cụ Ưu còn sống có nói đất để lại cho con trai chứ con gái không được hưởng. Vì vậy, cụ Ưu giao đất cho ông quản lý sử dụng từ những năm 1978, 1979 đến năm 1995 thì làm giấy ủy quyền cho ông để hợp thức hóa việc đăng ký kê khai. Ông đã thực hiện đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001. Năm 2003, các chị em ông đề nghị chia đất và ông đồng ý ký thỏa thuận như sau: Khi nào bán đất sẽ chia, nhưng hiện tại vẫn chưa bán nên không chia.

Năm 2005, các chị em ông tiếp tục tranh chấp, tại biên bản hòa giải ngày 18/5/2005 của Ủy ban nhân dân xã An Bình, các anh chị em ông đã thỏa thuận: Những anh em trai được sử dụng đất và chia cho những chị em gái mỗi người 100m^2, nhưng nhận tiền tương đương 200.000.000đ. Bà Hồ Kim L2 không có mặt tại buổi hòa giải nhưng biết việc thỏa thuận và đã nhận 240.000.000đ. Còn Bà Hồ Mỹ Nh và Bà Hồ Thị Kim L không ký tên, nên ông chưa thanh toán tiền cho bà Nh và bà L. Hiện nay trên phần đất ông đang quản lý ông đã xây dựng nhà ở, phòng trọ, ki ốt cho thuê nhưng không ký hợp đồng thuê, quá trình thuê trọ những người thuê cũng không đầu tư sửa chữa gì. Phần đất do ông đứng tên

đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu theo Hợp đồng thế chấp số DIN.BĐCN.37.160614 ngày 17/6/2014 để vay tiền. Quan hệ hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

- Ông Đặng Thành Ng là người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Bà Hồ Mỹ Nh, Bà Hồ Kim L2, Bà Hồ Kim Ph, Bà Hồ Kim Nh2, Bà Hồ Ngọc Th trình bày:

Thống nhất với lời khai của nguyên đơn, bị đơn về quan hệ huyết thống, nguồn gốc đất tranh chấp.

Về văn bản thỏa thuận ngày 05/9/2003 là do các anh em tự thỏa thuận phân chia tài sản mà không có sự đồng ý của cụ Nguyễn Thị V là trái với quy định của pháp luật. Vì đây là khối tài sản chung của vợ chồng cụ Ưu và cụ V. Ông Ng yêu cầu Tòa án giải quyết chia thừa kế của cụ Ưu cho các đồng thừa kế theo quy định của pháp luật và yêu cầu được nhận hiện vật là quyền sử dụng đất và có trách nhiệm thanh toán lại trị giá tài sản gắn liền với đất cho người đầu tư xây dựng. Đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp cho các Ông Hồ Văn H, Hồ Thanh Lâm, Hồ Trung Thành và Hồ Trung Tín.

Đối với số tiền các Bà Hồ Mỹ Nh, Bà Hồ Kim L2, Hồ Kim Phụng, Hồ Kim Nhã, Hồ Ngọc Thủy đã nhận theo biên bản hòa giải ngày 18/5/2005 do các Ông Hồ Văn H, Hồ Thanh Lâm, Hồ Trung Thành và Hồ Trung Tín không có yêu cầu gì nên ông Ng không có ý kiến.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Hồ Thanh L, Hồ Trung Thành trình bày:

Thống nhất lời khai của nguyên đơn, bị đơn về quan hệ huyết thống, nguồn gốc đất tranh chấp.

Tại bản thỏa thuận ngày 05/9/2003 và biên bản hòa giải ngày 18/5/2005 các bên đã thỏa thuận phân chia tài sản, theo đó ông Th đã thanh toán cho bà Nh2 200.000.000đ, thanh toán cho bà Ph 100.000.000đ và ông Th đã thực hiện xong. Ông L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Th và bà Th2 mỗi người 200.000.000đ, nhưng bà Th2 từ chối không nhận. Ông L đã thanh toán cho bà Th xong. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông L và ông Th không đồng ý.

- Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH suất ăn công nghiệp Thành H trình bày:

Công ty TNHH suất ăn công nghiệp Thành H do Ông Hồ Trung Th là người đại diện theo pháp luật. Công ty bắt đầu hoạt động vào năm 2006, quá trình hoạt động có xây dựng 01 nhà xưởng, văn phòng và 01 số công trình khác trên phần đất tranh chấp do ông Th là người đứng tên trên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Trong vụ án tranh chấp về thừa kế, công ty không có ý kiến gì, trường hợp có tranh chấp liên quan đến quyền lợi của công ty sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Hồ Bích Th2, đồng thời bà Th2 là người đại diện hợp pháp của cụ Nguyễn Thị V trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của ông, bà để lại cho cha mẹ bà là cụ Ưu và cụ V. Khi còn sống cụ Ưu có giao đất cho Ông H canh tác trên cơ sở giấy ủy quyền. Sau 01 thời gian thì Ông H tự ý chia đất cho các anh chị em, bà cũng được Ông H chia cho 01 phần, nhưng bà không nhận mà tặng cho ông L. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không có ý kiến gì, trường hợp có căn cứ để chia thừa kế thì bà từ chối nhận kỷ phần để chia cho các anh, chị em.

Đối với kỷ phần thừa kế trường hợp cụ V được chia thì bà đồng ý nhận theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Hồ Trung T trình bày:

Thống nhất về quan hệ huyết thống, về nguồn gốc tài sản cũng như nội dung văn bản thỏa thuận ngày 05/9/2003. Ngày 18/5/2005, các anh em trong gia đình đã thỏa thuận chia tài sản do cha mẹ để lại, cụ thể: Ông Hồ Thanh L được hưởng 1.827m^2, Ông Hồ Trung Th được hưởng 1.467m^2, Ông Hồ Trung T được hưởng 1.158m^2, diện tích còn lại 3.383m^2 là của Ông Hồ Văn H. Hiện nay Ông Hồ Trung T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã xây dựng nhà ở, nhà trọ cho thuê hết đất. Ông T đã thanh toán cho Bà Hồ Kim L2 240.000.000 đồng vào năm 2012, thanh toán cho Bà Hồ Kim Ph là 100.000.000 đồng. Ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì các anh em đã đồng ý thực hiện theo văn bản thỏa thuận ngày 18/5/2005 tại UBND xã An Bình.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thanh Mỹ Nh là người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Á Châu trình bày:

Thửa đất 512, 513 diện tích 3383m^2 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của Ông Hồ Văn H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 107.QSDĐ/CQ.AB do UBND huyện Dĩ An cấp ngày 12/7/2001. Toàn bộ tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu theo Hợp đồng thế chấp số DIN.BĐCN.37.160614 ngày 17/6/2014, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DIN.BĐCN.37.160614/SĐBS.01 ngày 16/9/2014, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DIN.BĐCN.37.160614/SĐBS.02 ngày 18/12/2014, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DIN.BĐCN.37.160614/SĐBS.01 ngày 16/9/2014, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DIN.BĐCN.37.160614/SĐBS.02 ngày 18/12/2014 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số DIN.BĐCN.37.160614/SĐBS.03 ngày 08/5/2015, các hợp đồng thế chấp được đăng ký theo quy định. Hợp đồng thế chấp trên để bảo đảm cho các Hợp đồng tín dụng số DIN.CN.513.040515 ngày 08/5/2015, DIN.CN.528.040515 ngày 14/5/2015, DIN.CN.126.160914 ngày 17/9/2014,

DIN.CN.69.160614 ngày 17/6/2014, DIN.CN.123.160914 ngày 16/9/2014 và DIN.CN.307.151214 ngày 18/12/2014. Việc các anh em của Ông Hồ Văn H tranh chấp về thừa kế tài sản, Ngân hàng không có ý kiến gì. Trường hợp Tòa án hủy 01 phần hợp đồng thế chấp để lấy đất chia thừa kế thì Ngân hàng không đồng ý, vì phần tài sản của Ông H phải được tiếp tục thế chấp để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng.

- *Văn phòng Công chứng D:* Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:* Gồm Bà Nguyễn Thị V2 (vợ Ông Hồ Thanh L), Bà Lê Thị Mỹ Tr (vợ Ông Hồ Trung Th), bà Phan Thị Cẩm T (vợ Ông Hồ Trung T), Bà Nguyễn Thị H, anh Hồ Tấn Sang, chị Hồ Mộng Tr2 (vợ, con của Ông Hồ Văn H), Bà Nguyễn Thị H (người thuê ki ốt của Ông Hồ Trung T) không có ý kiến gì; có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2016/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Hồ Thị Kim L về tranh chấp về thừa kế tài sản với bị đơn Ông Hồ Văn H.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Mỹ Nhung, Hồ Kim Phụng, Hồ Kim Nhã, Hồ Ngọc Thủy và Hồ Kim Lan.

3. Xác định di sản thừa kế của cụ Hồ Văn Ưu là 3670,4m^2, bao gồm:

- Diện tích 1434,3m^2 thuộc 01 phần thửa 512,513 tờ bản đồ tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 107 QSDĐ/CQ-AB do UBND huyện Dĩ An cấp cho Ông Hồ Văn H.

- Diện tích 579m^2 thuộc 01 phần thửa 2034 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1749 do UBND huyện Dĩ An cấp ngày 18/7/2005 cho Ông Hồ Trung T.

- Diện tích 734,1m^2 thuộc 01 phần thửa 2035 tờ bản đồ tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1747 do UBND huyện Dĩ An cấp ngày 18/7/2005 cho Ông Hồ Trung Th.

- Diện tích 923,2m^2 thuộc 01 phần thửa 2036 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1748 do UBND huyện Dĩ An cấp ngày 18/7/2005 cho Ông Hồ Thanh L.

4. Hủy 01 phần Hợp đồng thế chấp số DIN.BĐCN.37.160614 ngày 17/6/2014, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DIN.BĐCN.37.160614/SĐBS.01 ngày

16/9/2014, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DIN.BĐCN.37.160614/SĐBS.02 ngày 18/12/2014 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số DIN.BĐCN.37.160614/SĐBS.03 ngày 08/5/2015 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần A và Ông Hồ Văn H, Bà Nguyễn Thị H, Ông Hồ Tấn S, bà Hồ Mộng Tr2 đối với diện tích 496,6m^2 thuộc thửa 512,513 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

5. Chia hiện vật:

- Ông Hồ Văn H được sử dụng diện tích 937,4m^2 trong đó có 430,3m^2 công sức giữ gìn tôn tạo di sản và 01 kỷ phần thừa kế 264m^2 trị giá 3.696.000.000đ (vị trí C1 của sơ đồ). Ông Hồ Văn H được quyền sở hữu các công trình trên đất.

- Bà Hồ Thị Kim L được quyền sử dụng diện tích 248,3m^2 trị giá 3.476.200.000đ (vị trí C2 của sơ đồ). Bà Hồ Thị Kim L được quyền sở hữu các công trình trên đất và có nghĩa vụ thanh toán cho Ông Hồ Văn H trị giá tài sản đã đầu tư là 269.237.000 (hai trăm sáu mươi chín triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn) đồng.

- Bà Hồ Mỹ Nh được quyền sử dụng diện tích 248,3m^2 trị giá 3.476.200.000đ (vị trí C3 của sơ đồ). Bà Hồ Mỹ Nh được quyền sở hữu các công trình trên đất và có nghĩa vụ thanh toán cho Ông Hồ Văn H trị giá tài sản đã đầu tư là 127.757.000 (một trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi bảy nghìn) đồng.

- Ông Hồ Trung T được quyền sử dụng diện tích 579m^2 trong đó có 86,9m^2 công sức giữ gìn tôn tạo di sản, 01 kỷ phần thừa kế 264m^2 trị giá 3.696.000.000đ (vị trí A1 của sơ đồ). Ông T được quyền sở hữu các tài sản gắn liền trên đất.

- Ông Hồ Trung Th được quyền sử dụng diện tích 734,1m^2 trong đó có 110m^2 công sức giữ gìn tôn tạo di sản, 01 kỷ phần thừa kế 264m^2 trị giá 3.696.000.000đ (vị trí B1 của sơ đồ). Ông Th được quyền sở hữu các tài sản gắn liền trên đất.

- Ông Hồ Thanh L được quyền sử dụng diện tích 923,2m^2 trong đó có 110m^2 công sức giữ gìn, 01 kỷ phần thừa kế 264m^2 trị giá 3.696.000.000đ (vị trí D1 của sơ đồ). Ông L được quyền sở hữu các tài sản gắn liền trên đất.

Bà Hồ Thị Kim L và Bà Hồ Mỹ Nh có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để được cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất được chia theo quy định.

6. Chia giá trị:

- Buộc Ông Hồ Văn H thanh toán cho Bà Hồ Thị Kim L 15,7m^2 còn thiếu trong kỷ phần thừa kế bằng hiện vật là 219.800.000 (hai trăm mười chín triệu tám trăm nghìn) đồng và thanh toán cho Bà Hồ Mỹ Nh 15,7m^2 còn thiếu trong

kỷ phần thừa kế bằng hiện vật là 219.800.000 (hai trăm mười chín triệu tám trăm nghìn) đồng.

- Buộc Ông Hồ Văn H chia cho cụ Nguyễn Thị V 130m^2 thành tiền 1.820.000.000 (một tỷ tám trăm hai mươi triệu) đồng và chia cho Bà Hồ Kim Ph 82m^2 thành tiền 1.148.000.000 (một tỷ một trăm bốn mươi tám triệu) đồng.

- Buộc Ông Hồ Thanh L chia cho cụ Nguyễn Thị V 134m^2 thành tiền 1.876.000.000 (một tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu) đồng; chia cho Bà Hồ Ngọc Th 164m^2 thành tiền 2.296.000.000 (hai tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu) đồng; chia cho Bà Hồ Kim Ph 82m^2 thành tiền 1.148.000.000 (một tỷ một trăm bốn mươi tám triệu) đồng; chia cho Bà Hồ Kim L2 40m^2 thành tiền 560.000.000 (năm trăm sáu mươi triệu) đồng.

- Buộc Ông Hồ Trung Th chia cho Bà Hồ Kim Nh2 164m^2 thành tiền 2.296.000.000 (hai tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu) đồng và chia cho Bà Hồ Kim L2 46m^2 trị giá 644.000.000 (sáu trăm bốn mươi bốn triệu) đồng.

- Buộc Ông Hồ Trung T chia cho Bà Hồ Kim L2 78m^2 thành tiền 1.092.000.000 (một tỷ không trăm chín mươi hai triệu) đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Hồ Bích Th2 về việc từ chối nhận kỷ phần thừa kế được hưởng.

7. Giao kỷ phần thừa kế của cụ Nguyễn Thị V cho người đại diện hợp pháp là Bà Hồ Bích Th2 quản lý, giữ gìn trong thời gian cụ Nguyễn Thị V bị mất năng lực hành vi dân sự. Bà Hồ Bích Th2 có nghĩa vụ quản lý tài sản theo quy định tại Điều 59 của Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/11/2018 bị đơn là Ông Hồ Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Hồ Thanh L, Ông Hồ Trung Th, Ông Hồ Trung T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không có phương án nào thỏa thuận về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Căn cứ hồ sơ vụ án và lời khai tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định cụ Ưu nhờ con gái là bà Th viết giấy ủy quyền sử dụng đất cho Ông H vào năm 1995. Đây không phải là di chúc. Theo giấy ủy quyền thì Ông H chỉ được quyền quản lý sử dụng đất, giấy ủy quyền này không có ý nghĩa cụ Ưu định đoạt về tài sản của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông H có đúng pháp luật hay không. Vì cụ Ưu chết không để lại di chúc và cụ V

không có ý kiến về việc giao quyền sử dụng đất cho Ông H. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chia di sản thừa kế theo pháp luật là có căn cứ.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập thì 4 trong số 5 người đã nhận tiền theo thỏa thuận là do họ không hiểu pháp luật và có tâm lý theo tập quán là "nữ sinh ngoại tộc". Nay họ thấy quyền lợi của mình thiệt thòi, nên họ yêu cầu chia di sản thừa kế. Mặt khác, vụ án đã được xét xử giám đốc thẩm trong đó đã nhận định rõ về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Th, ông L, ông T; giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ di sản của cụ Ưu và tài sản cụ V là thiếu sót. Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng như sau: Tòa án thụ lý lại vụ án năm 2017, do TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy án, nguyên đơn yêu cầu chia di sản của cụ Ưu là diện tích đất của Ông H, ông L, ông T, ông Th đang quản lý. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định chỉ có Ông H là bị đơn còn ông L, ông T, ông Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên xét thấy:

Về tố tụng:

[1] Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các Ông Hồ Thanh L, Hồ Trung Thành, Hồ Trung Tín kháng cáo trong thời hạn luật định là hợp lệ, vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Vụ án có giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực và thuộc trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, Bộ luật Dân sự năm 2005 được áp dụng để giải quyết tranh chấp.

[2] Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông L và ông Th có văn bản hủy ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu Bộ và bà Nguyễn Thị Hiền. Lập văn bản ủy quyền hợp pháp cho ông Bùi Văn Tình. Ngày 04 tháng 6 năm 2019, bà L có đơn đề nghị Tòa án xem xét tư cách đại diện của ông Tình, vì ông Tình đã làm người bảo vệ quyền lợi cho bà vào năm 2013; quyền lợi của bà L và ông Th, ông L đối lập nhau. Ngày 06 tháng 6 năm 2019, ông Tình có đơn từ chối tham gia tố tụng với tư cách người đại diện cho ông L và ông Th, đồng thời ông L, ông Th có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn là bà L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không thắc mắc gì về thành phần những người tham gia tố tụng. Ngoài ra, trong vụ án còn có một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt hoặc đã

được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người này.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các Bà Hồ Mỹ Nh, Hồ Kim Lan, Hồ Kim Phụng, Hồ Kim Nhã và Hồ Ngọc Thủy xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là "Tranh chấp về thừa kế tài sản" và xác định Tòa án có thẩm quyền giải quyết đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Bị đơn cho rằng cụ Hồ Văn Ưu chết ngày 21/02/2001 (thời điểm mở thừa kế) đến nay đã quá thời hạn 10 năm, nên thời hiệu khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đã hết. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định về thời hiệu khởi kiện và xác định thời hiệu khởi kiện để người thừa kế yêu cầu chia di sản vẫn còn là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 623 và điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nội dung:

[5] Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm các bên đương sự có lời khai thống nhất với nhau về quan hệ huyết thống; nguồn gốc tài sản (quyền sử dụng đất) và quá trình quản lý, sử dụng như sau:

[5.1] Cụ Hồ Văn Ưu, chết ngày 21/02/2001 và cụ Nguyễn Thị V là vợ chồng. Cụ V còn sống, nhưng cụ bị hạn chế năng lực hành vi, hiện nay do Bà Hồ Bích Th2 thay mặt anh em làm người đại diện cho cụ V. Hai cụ có 11 người con chung gồm các ông, Bà Hồ Mỹ Nh, Hồ Thị Kim Liên (là nguyên đơn), Hồ Kim Lan, Hồ Kim Phụng, Hồ Văn Hòa (là bị đơn), Hồ Kim Nhã, Hồ Bích Thuận, Hồ Ngọc Thủy, Hồ Thanh Lâm, Hồ Trung Thành và Hồ Trung Tín. Hai cụ không có con nuôi hoặc con riêng. Cụ Ưu chết không để lại di chúc.

[5.2] Năm 1975, cụ Ưu và cụ V được thừa hưởng tài sản của cha mẹ cụ Ưu là cố Hồ Văn Phẩm và cố Nguyễn Thị Tịnh một số đất, kết quả đo đạc là 7.835m^2 thuộc thửa 512, 513 tờ bản đồ số 7 thuộc ấp Bình Đường, xã An Bình, huyện Thuận An, tỉnh Sông Bé (nay là khu phố Bình Đ, phường An B, thị xã D, tỉnh Bình Dương). Ngày 28/7/1995, cụ Ưu lập giấy ủy quyền có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã An Bình, có nội dung là cụ Ưu ủy quyền cho con trai là Ông Hồ Văn H canh tác diện tích đất nêu trên. Ngày 12/7/2001, Ông H được Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 107 QSDĐ/CQ-AB diện tích là 7.835m^2.

[5.3] Ngày 05/9/2003, các ông Bà Hồ Mỹ Nh, Hồ Thị Kim Liên, Hồ Kim Lan, Hồ Kim Phụng, Hồ Văn Hòa, Hồ Kim Nhã, Hồ Bích Thuận, Hồ Ngọc Thủy, Hồ Thanh Lâm, Hồ Trung Thành và Hồ Trung Tín lập giấy thỏa thuận với nội dung: "Để lại lô đất cho 04 người là Ông Hồ Văn H, Hồ Trung Thành, Hồ Trung Tín và Hồ Thanh Lâm được quyền sử dụng nhưng không được quyền sang nhượng cho bất cứ ai, nếu sang nhượng thì phải chia cho mỗi chị em mỗi người 01 phần, riêng người sử dụng được chia 02 phần". Giấy thỏa thuận này được UBND xã An Bình xác nhận cùng ngày 05/9/2003.

[5.4] Năm 2005, các bên tranh chấp thừa kế, tại biên bản hòa giải ngày 18/5/2005 do Ủy ban nhân dân xã An Bình lập, các ông, Bà Hồ Kim Ph, Hồ Văn Hòa, Hồ Kim Nhã, Hồ Bích Thuận, Hồ Ngọc Thủy, Hồ Thanh Lâm, Hồ Trung Thành và Hồ Trung Tín đã thỏa thuận phương án giải quyết như sau: Chia cho các chị em gái mỗi người được 100m^2 đất, trị giá bằng tiền là 200.000.000đ, không nhận đất.

[5.5] Theo thỏa thuận nêu trên, Ông Hồ Văn H có trách nhiệm thanh toán cho Bà Hồ Mỹ Nh, Bà Hồ Thị Kim L mỗi người 200.000.000đ.

Ông Hồ Thanh L có trách nhiệm thanh toán cho Bà Hồ Ngọc Th, Bà Hồ Bích Th2 mỗi người 200.000.000đ.

Ông Hồ Trung Th có trách nhiệm thanh toán cho cho Bà Hồ Kim Nh2 200.000.000đ, cho Bà Hồ Kim Ph 100.000.000đ.

Ông Hồ Trung T có trách nhiệm thanh toán cho Bà Hồ Kim Ph 100.000.000đ và cho Bà Hồ Kim L2 200.000.000đ. Sau khi thanh toán Ông Hồ Thanh L được hưởng 1.827m^2 đất. Ông Hồ Trung Th được hưởng 1.467m^2 đất. Ông Hồ Trung T được hưởng 1.158m^2 đất, diện tích còn lại 3.383m^2 đất là của Ông Hồ Văn H. Đến năm 2012, Bà Hồ Kim L2, Bà Hồ Kim Ph, Bà Hồ Kim Nh2, Bà Hồ Ngọc Th đã nhận tiền theo thỏa thuận. Bà Th2 từ chối không nhận mà tặng cho ông L. Riêng Bà Hồ Thị Kim L không đồng ý nhận tiền, yêu cầu nhận đất, nhưng Ông H không đồng ý giao đất, nên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, Ông H chưa thực hiện được việc giao tiền cho bà Nh và bà L. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì những tình tiết nêu trên thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[6] Những tình tiết các bên đương sự không thống nhất với nhau, Tòa án cần xem xét là nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là các Bà Hồ Mỹ Nh, Hồ Kim Lan, Hồ Kim Phụng, Hồ Kim Nhã, Hồ Ngọc Thủy xác định quyền sử dụng đất đang tranh chấp là tài sản chung của cụ Ưu và cụ V (tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân). Cụ Ưu chết, nên một nửa diện tích đất đang tranh chấp là di sản của cụ Ưu, một nửa diện tích đất còn lại là phần tài sản của cụ V trong khối tài sản chung của vợ chồng với cụ Ưu. Phần di sản của cụ Ưu phải được chia thừa kế theo pháp luật, vì cụ Ưu chết không để lại di chúc. Văn bản thỏa thuận ngày 05/9/2003 và Biên bản hòa giải ngày 18/5/2005 giữa các anh chị em không có sự chứng kiến của cụ V, nên các văn bản này không có giá trị pháp lý. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các Ông Hồ Văn H, Hồ Thanh Lâm, Hồ Trung Thành và Hồ Trung Tín thì ngược lại cho rằng tài sản của cha mẹ để lại, nhưng cha mẹ đã thống nhất để cho những người con trai thừa hưởng và các anh chị em cũng đã thỏa thuận giao tài sản cho các anh em trai và thỏa thuận phân chia cho các chị em gái mỗi người 100m^2, trị giá bằng tiền là 200.000.000 đồng; thỏa thuận này đã thực hiện xong. Riêng bà L và bà Nh chưa nhận tiền và tranh chấp. Các anh em trai gồm Ông H, Lâm, Thành và ông T đã quản lý sử dụng ổn định phần đất mỗi người được chia và được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Vì vậy, các ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

[7] Xét thấy, khi cụ Ưu còn sống có lập "Tờ ủy quyền" ngày 28/7/1995 có nội dung ủy quyền cho Ông H sử dụng toàn bộ thửa đất 7.835m^2, với lý do cụ Ưu viết "vì tôi già yếu bản thân nằm tại chỗ không đi lại canh tác được và chăm sóc phần đất mà tôi đã canh tác. Nhờ Ủy ban xét duyệt cho tôi được hợp lý hóa phần đất mà tôi đang canh tác..." (bút lục 07). Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông H xác định Tờ ủy quyền này do Bà Hồ Ngọc Th viết, cụ Ưu ký tên (bà L thừa nhận việc này). Ông H là người cùng cụ Ưu canh tác đất từ năm 1978 đến năm 1986 ông đi nghĩa vụ quân sự nên giao cho em trai là ông Th quản lý. Đối với ông L và ông T năm 2003-2005 mới quản lý, sử dụng theo cột mốc do Ông H giao quyền sử dụng đất. Nếu không có việc quản lý, sử dụng đất của ông thì đã phải đưa đất vào tập đoàn sản xuất. Sau khi đi bộ đội về Ông H tiếp tục quản lý, sử dụng, không ai phản đối những ý kiến nêu trên của Ông H. Ngày 24/10/1998, Ông H lập "Tờ khai diện tích thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất ở nông thôn", diện tích 8.200 m^2 được Ủy ban nhân dân thị trấn Dĩ An xác nhận ngày 11/11/1998; ngày 19/6/2000 Ông H có đơn xin kê khai nguồn gốc đất có nội dung: Diện tích 8.200 m^2, do được cha là Hồ Văn Ưu ủy quyền; không có ai tranh chấp. Đơn này có hai người làm chứng là ông Đinh Văn Nghĩa và ông Nguyễn Văn Bạc xác nhận, có chứng thực của chính quyền địa phương. Kết quả Tòa án cấp phúc thẩm xác minh tại Ủy ban nhân dân phường An B như sau: Ông H đăng ký kê khai gồm 3 thửa đất, thửa số 511 diện tích 199 m^2, loại đất "NĐ"; thửa số 512 diện tích 101 m^2 loại đất "T"; thửa 513 diện tích 7.734 m^2 loại đất "LNK". Không có tên cụ Ưu, cụ V đăng ký các thửa đất này (sau thời điểm Ông H đăng ký). Tại Văn bản số 3753/CNVPĐKĐĐ-LT ngày 04/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D trả lời Tòa án cấp phúc thẩm về giá trị pháp lý của đơn đăng ký kê khai đất của Ông H như sau: "Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 19/6/2000 của Ông Hồ Văn H được kê khai theo mẫu đơn số 6a/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính. Đăng ký quyền sử dụng đất là một thủ tục hành chính bắt buộc đối với người sử dụng đất, là điều kiện để người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Thông qua việc kê khai, đăng ký cơ quan quản lý sẽ ghi nhận tình hình sử dụng, thực trạng pháp lý, cũng như biến động của thửa đất được đăng ký, xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định". Ông H được Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 107 QSDĐ/CQ-AB ngày 12/7/2001 đối với diện tích 7.835m^2 (ít hơn diện tích đất đăng ký, kê khai).

[8] Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 2003 không quy định việc cá nhân chuyển dịch quyền sử dụng đất bằng hình thức ủy quyền. Xét việc cụ Ưu lập "Tờ ủy quyền" ngày 28/7/1995 giao quyền sử dụng đất cho Ông H nói riêng và việc cha, mẹ khi tuổi già lập giấy ủy quyền hoặc tờ ủy quyền nhằm chuyển giao quyền sử dụng đất cho con là phổ biến thời

kỳ đó tại một số địa phương, trong đó có tỉnh Bình Dương và đã trở thành tập quán. Xét về mặt pháp lý thì "Tờ ủy quyền" ngày 28/7/1995 là một giao dịch dân sự (hành vi pháp lý đơn phương), thể hiện ý chí và sự tự nguyện của cụ Ưu; nội dung giao dịch không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên giao dịch này có hiệu lực pháp luật (Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005) và là một trong các hình thức chấm dứt quyền sở hữu (Điều 249 Bộ luật Dân sự năm 2005).

[9] Sau khi cụ Ưu chết, ngày 05/9/2003, 11 người con của cụ Ưu, trong đó có bà L và Ông H ký thỏa thuận về việc phân chia tài sản của cha mẹ để lại như sau: Diện tích đất 7.835m^2 giao lại cho các Ông H, ông L, ông Th và ông T tiếp tục quản lý, sử dụng nhưng không được sang nhượng cho người khác, nếu sang nhượng thì phải chia cho những người con gái là các bà L, bà Nh, bà L2, bà Nh2, bà Ph, bà Th2 và bà Th mỗi người 01 phần, riêng những người trực tiếp sử dụng được 02 phần. Văn bản này được Ủy ban nhân dân xã An Bình chứng thực (bút lục 26).

[10] Diễn biến tranh chấp và ý chí của các bên:

[10.1] Ngày 18/5/2005, Ủy ban nhân dân xã An Bình hòa giải theo đơn của ông Th, ông T và ông L khiếu nại đối với Ông H. Với lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do một mình Ông H đứng tên. Tham gia hòa giải còn có bà Nh, bà L, bà Nh2, bà Th2, bà L2, bà Th và bà Ph. Phương án hòa giải Ủy ban nhân dân xã An Bình đưa ra như sau: Một là các bên giữ nguyên ý chí thỏa thuận ngày 5/9/2003; hai là chia cho chị em số đất bao nhiêu nên cụ thể hóa trách nhiệm, tránh phát sinh đơn thư khiếu nại sau này. Kết quả hòa giải thành là: Ông H có trách nhiệm chia đất cho bà L và bà Nh, mỗi người được 100m^2. Ông L có trách nhiệm chia đất cho bà Th và bà Th2, mỗi người 100m^2. Ông Th, ông T chia cho 3 người là bà Nh2, bà L2, bà Ph mỗi mỗi người 100m^2. Ông H chia quyền sử dụng đất cho ông Th, ông T, ông L theo hiện trạng có cột mốc ngoài thực địa và Ông H có trách nhiệm tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th, ông T, ông L và các chị em có tên trên khi có nhu cầu (bút lục 21).

[10.2] Ngày 02/7/2010, Ủy ban nhân dân xã An Bình tiến hành hòa giải theo đơn của bà L khiếu nại đối với Ông H, ông L và ông Th. Có mặt bà Nh, bà Ph, bà Nh2, bà Th, bà Th2. Nội dung và lý do bà L khiếu nại là diện tích đất cha để lại, các con là Ông H, ông L, ông Th, ông T làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có hứa cho các chị em còn lại mỗi người 100m^2, nhưng đến nay không thực hiện.

Tại biên bản hòa giải nêu trên, bà Th trình bày ý kiến: Vụ việc tranh chấp này đã được Ủy ban nhân dân xã An Bình hòa giải thành ngày 18/5/2005. "Tôi đề nghị phân chia theo thỏa thuận ghi trong biên bản hòa giải để giữ gìn sự hòa thuận, tình nghĩa trong gia tộc";

Ý kiến bà Nh: Đề nghị chia theo biên bản hòa giải ngày 18/5/2005 mỗi người 100m^2 đất, tất cả anh chị em tôi đều đồng ý.

Ý kiến Ông H: Trước đây cha tôi có ủy quyền cho tôi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó tôi có tách sổ cho các em tôi là Lâm, Thành, Tín và tôi có trách nhiệm chia cho chị Nhung, chị Liên mỗi người 100m^2 đất "trị giá bằng hiện kim, nay tôi đồng ý chia đất, nhưng trả bằng tiền".

Ý kiến bà L: Trước đây tôi không có ký biên bản. Tuy nhiên, tôi cũng đồng ý nhận 100m^2 của "cậu Hòa", chứ không nhận tiền.

Ý kiến bà Nh: Đồng ý nhận bằng tiền trị giá là 300.000.000đ, tương đương 100m^2 đất. Ông H đề nghị bà Nh xem xét lại giá đất và bà Nh có ý kiến đồng ý nhận 200.000.000đ. Ông H đồng ý giao tiền và giao trong thời hạn 6 tháng.

Ý kiến ông L: Đồng ý giao cho chị Thủy, chị Thuận mỗi người 200.000.000đ và giao trong thời hạn 6 tháng.

Ý kiến bà Th: Đồng ý nhận tiền 200.000.000đ của "cậu Lâm" và không nhận đất.

Ý kiến bà Th2: Đồng ý cách giải quyết của cậu Lâm. Tuy nhiên, tôi giao lại số tiền này cho "cậu Lâm" để lo việc thờ cúng, mồ mả ông bà.

Ý kiến ông Th: Đồng ý giao cho bà Nh2 200.000.000đ và giao cho bà Ph 100.000.000đ; thời hạn giao là 6 tháng. Bà Nh2 đồng ý nhận 200.000.000đ do ông Th giao.

Ý kiến bà Ph: Đồng ý với ý kiến của ông Th.

Hội đồng hòa giải kết luận là ghi nhận ý kiến của các đương sự về quyền lợi, nghĩa vụ như ý kiến các bên trình bày. Riêng bà L yêu cầu Ông H chia cho bà 100 m^2 đất. Nhưng Ông H không đồng ý chia đất và đề nghị trả bằng tiền là 200 triệu đồng, nên bà L sẽ khởi kiện tại Tòa án (bút lục 16).

[10.3] Ngày 19/7/2012, Ủy ban nhân dân xã An Bình tiến hành hòa giải theo đơn của bà L2 khiếu nại đối với ông T. Vì ông T không thanh toán số tiền 200.000.000đ một lần mà trả dần được 40.000.000đ. Nay bà L2 khiếu nại yêu cầu ông T thanh toán 300.000.000đ. Kết quả hòa giải thành là ông T thanh toán cho bà L2 240 triệu đồng (bút lục 12).

[11] Ngày 6/12/2012, bà L khởi kiện Ông H tranh chấp di sản thừa kế quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thị xã D, sau đó bà L rút đơn khởi kiện. Tòa án nhân dân thị xã D ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 19/2013/TLQĐ-DS ngày 05/4/2013. Ngày 15/4/2013, bà L khởi kiện lại vụ án tranh chấp tài sản chung của những người thừa kế.

[12] Xét ý chí của cụ V: Tại biên bản lấy lời khai của Tòa án nhân dân thị xã D ngày 6/5/2013, cụ V trình bày như sau: "phần đất đó của ông, bà để lại, khi chồng tôi mất đã giao cho con trai tôi là Hồ Văn Hòa canh tác. Nay tôi già rồi, không còn quyền lợi gì trong phần đất này, đó là tài sản của chồng tôi để lại cho các con" (bút lục 66).

[12.1] Chứng cứ Ông H cung cấp là "Bản tường trình" ngày 11/11/2013 cụ V ký tên, được Ủy ban nhân dân phường An B chứng thực có nội dung: "Nguồn gốc đất của ông bà bên chồng tôi để lại (không có giấy tờ), sau năm 1975 chồng tôi và con trai Hồ Văn Hòa vào khai phá sử dụng. Năm 1979 – 1980 chồng tôi già yếu nên để lại cho Hồ Văn Hòa sử dụng. Năm 1995, ủy quyền cho Hồ Văn Hòa đăng ký và đứng tên quyền sử dụng đất. Trước khi chết chồng tôi nói cho đất các con trai, tôi đồng ý với ý kiến của chồng tôi và không thắc mắc khiếu nại gì. Sau đó 4 con trai tôi là: Hồ Văn Hòa, Hồ Thanh Lâm, Hồ Trung Thành, Hồ Trung Tín tự phân chia với nhau. Hồ Văn Hòa có công sử dụng và đăng ký nên được nhiều hơn. Sau này các con gái tôi có tranh chấp với con trai, tôi không có ý kiến, vì tôi đã thống nhất ý kiến của chồng tôi trước đây".

[12.2] Chứng cứ do Tòa án cấp phúc thẩm thu thập tại Tòa án nhân dân thị xã D là bản tự khai của cụ V ngày 20/12/2012 (khi bà L khởi kiện vụ án lần đầu) thể hiện: Năm 1975, vợ chồng tôi có thừa hưởng phần đất do cha mẹ chồng để lại, diện tích 7.835m^2. Vì con đông nên tôi để cho các con hưởng quyền sở hữu tài sản của chúng tôi gắn liền với đất và kỷ phần thừa kế của tôi. Do vậy, các con lập giấy thỏa thuận ngày 05/9/2003 có nội dung giao cho Hồ Văn Hòa, Hồ Thanh Lâm, Hồ Trung Thành, Hồ Trung Tín bảo quản. Như tôi đã trình bày ở phần trên, khối di sản và tài sản của vợ chồng tôi để cho các con thừa hưởng. Tôi không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến khối tài sản đang tranh chấp.

[12.3] Tại Biên bản Tòa án lấy lời khai ngày 6/5/2013 cụ V tiếp tục khẳng định cụ Ưu đã giao đất cho Ông H canh tác, nay cụ V đã già nên không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan, đó là tài sản của cụ Ưu để lại cho các con (bút lục 66). Tại bản tự khai ngày 19/12/2012 (chứng cứ do Tòa án cấp phúc thẩm thu thập) bà L xác định: Mẹ tôi bà V là người sở hữu ½ khối tài sản nêu trên và hưởng kỷ phần của cha tôi là ông Ưu để lại. Mẹ tôi tặng cho hết các con (11 người con). Do vậy, chúng tôi lập giấy thỏa thuận ngày 05/9/2003 giao cho Ông H, ông L, ông Th, ông T bảo quản khối tài sản.

[12.4] Kết quả Tòa án cấp phúc thẩm xác minh tại Ủy ban nhân dân phường An B thể hiện: Cụ V không đăng ký thửa đất bà L đang tranh chấp, có đăng ký kê khai 23 thửa đất tọa lạc tại phường An B (là phần đất khác). Theo văn bản số 3755/CNVPĐKĐĐ - LT ngày 04/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D thì cụ V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 262/QSDĐ/TTDA ngày 29/01/1999 diện tích 9.415m^2 (23 thửa đất nêu trên). Năm 2000, cụ V chuyển nhượng 2.215m^2, còn 7.200 m^2 cụ V phân chia cho 11 người con thông qua hợp đồng chuyển nhượng cho mỗi người con từ 350m^2 đến 470m^2 và 11 người nhận đất đều đã được Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích còn lại, năm 2004 cụ V tiếp tục chuyển nhượng cho người khác (tình tiết này các đương sự khai thống nhất tại phiên tòa phúc thẩm).

[12.5] Kết quả Tòa án cấp phúc thẩm xác minh đối với Bà Hồ Bích Th2 ngày 16/4/2019, như sau: Hiện tại cụ V và bà Th2 (độc thân) sinh sống tại căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 202,3m^2, tại địa chỉ 11/9 khu phố Thắng Lợi 1,

phường Dĩ An, thị xã D. Đất này do cụ V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn nhà này do cụ Ưu và cụ V tạo lập; sinh thời cụ V thường xuyên sinh sống tại căn nhà này, còn cụ Ưu sinh sống với Ông H tại xã An Bình (phần đất đang tranh chấp) và "đi đi, về về" giữa hai nhà. Khoảng 10 năm cuối đời cụ Ưu về ở hẳn với cụ V tại phường Dĩ An và đến năm 2001 thì chết.

[13] Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà L, bà L2 xác định sau 1975 các bà có chồng đi nơi khác sinh sống, Ông H còn nhỏ sinh sống với cha là cụ Ưu. Bà L xác định khi Ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ V biết nhưng không có ý kiến. Cụ V cũng biết biên bản thỏa thuận năm 2005 và nói những người con gái về ký vì cụ V thương con trai hơn con gái (bút lục 974). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L xác định toàn bộ quá trình chị em bà thỏa thuận vào các năm 2003, 2005 cụ V đều biết, nhưng không tham gia vì nghĩ rằng đất của bên chồng để lại (vì Ông H nói đất của bên nội là họ Hồ, còn mẹ là họ Nguyễn). Bà Th2 xác định việc cụ Ưu lập giấy ủy quyền đất cho Ông H, cụ V biết nhưng không có ý kiến (bút lục 973). Các đương sự đều có ý kiến thống nhất tờ thỏa thuận năm 2003 cụ V có biết nhưng không có ý kiến gì (bút lục 971). Lời khai của bà L, bà L2 phù hợp với lời khai của Ông H, ông T và người đại diện theo ủy quyền của ông L, ông Th là khi còn sống cụ Ưu nói đất hương hỏa để cho con trai, còn đất cụ Ưu, cụ V tạo lập đã chia cho con gái rồi. Cụ V là dâu nên không có ý kiến về đất hương hỏa (bút lục 973, 974, 976).

[14] Trên cơ sở "Tờ ủy quyền" ngày 28/7/1995, Ông H tiếp tục quản lý, sử dụng đất, thực hiện việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 107 QSDĐ/CQ-AB ngày 12/7/2001 đối với diện tích 7.835m^2. Ngày 18/5/2005, sau khi các anh chị em phân chia tài sản: Ngày 18/7/2005 Ông Hồ Trung T được UBND thị xã D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1158m^2. Ông Hồ Trung Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1468,2m^2. Ông Hồ Thanh L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1846,4m^2; diện tích đất còn lại 3.383m^2 được điều chỉnh cho Ông H (Ông H đang quản lý diện tích theo đo đạc thực tế là 3.019m^2). Thực tế, Ông H, ông L, ông Th, ông T đã sử dụng đất theo ranh giới thực tế và khi thỏa thuận cũng phân chia đất theo cột mốc ngoài thực địa mà các ông đã sử dụng trước đó.

[15] Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm lần đầu vào năm 2013, bà Nh khai Ông H chia cho mỗi chị em 200 triệu đồng, nhưng chưa chia cho bà, nên nay bà yêu cầu chia tài sản chung. Bà L2 khai bà được chia 200 triệu đồng, nhưng đến năm 2012 ông T mới giao cho bà 240 triệu đồng, việc bà nhận 240 triệu đồng là do bị ép buộc. Bà Ph khai bà đã nhận 200 triệu đồng từ ông Th và ông T nên không tranh chấp gì nữa, nguyên đơn, bị đơn và những người liên quan tự giải quyết với nhau. Bà Nh2 khai bà đã nhận 200 triệu đồng từ ông Th, nay bà L kiện Ông H thì bà không có ý kiến gì, vì đã nhận đủ số tiền như thỏa thuận. Bà Th khai bà đã nhận đủ tiền 200.000.000đ do ông L giao, nay bà L kiện Ông H thì bà không có ý kiến gì, vì đã nhận đủ số tiền như thỏa thuận (bút lục 53, 54, 61, 62, 64, 65).

[16] Như vậy, đã có căn cứ khẳng định khi cụ Ưu còn sống, việc cụ Ưu lập "Tờ ủy quyền" ngày 28/7/1995 giao cho Ông H quyền sử dụng đất và sau khi cụ Ưu chết, các con cụ Ưu, cụ V thỏa thuận phân chia đất do Ông H đang quản lý thì cụ V đều biết và không có ý kiến gì. Vì cụ cho rằng đất hương hỏa của ông, bà bên chồng (là cụ Ưu) để lại và đồng tình việc cụ Ưu giao quyền sử dụng đất cho con trai cũng như đồng tình việc các con cụ thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất vào năm 2003 và năm 2005 theo hướng những người con trai được quyền sử dụng đất. Như đã nhận định ở phần trên [8], việc cụ Ưu lập "Tờ ủy quyền" là giao dịch dân sự có hiệu lực, cụ Ưu đã chấm dứt quyền về tài sản của mình (quyền sử dụng đất). Người nhận quyền sử dụng đất là Ông H đã thực hiện nghĩa vụ kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Vì vậy, quyền sử dụng đất không còn là di sản của cụ Ưu. Ông H là người sử dụng đất hợp pháp, được quyền thực hiện các quyền đối với quyền sử dụng đất này theo quy định của pháp luật về đất đai. Vì là chị em, anh em ruột có quan hệ huyết thống với nhau, nên Ông H đã đồng ý với các anh, chị em trong gia đình phân chia quyền lợi đối với tài sản là quyền sử dụng đất ông được cha, mẹ là cụ Ưu và cụ V giao cho. Ý chí của Ông H và các bên được thể hiện tại "Giấy thỏa thuận" ngày 05/9/2003. Xét nội dung thỏa thuận ngày 05/9/2003 là giao dịch dân sự có điều kiện, tuy nhiên điều kiện đó (khi nào Ông H bán đất) đã không xảy ra. Vì vậy, các bên tiếp tục thỏa thuận theo các Biên bản ngày 18/5/2005, Biên bản ngày 02/7/2010 và Biên bản ngày 19/6/2012 và các bên đã thực hiện đúng theo các nội dung thỏa thuận đó. Việc bà L và bà Nh chưa nhận tiền không có nghĩa là bà L và bà Nh không tham gia các thỏa thuận nêu trên. Điều này thể hiện qua quá trình tham gia tố tụng, bà L xác định mặc dù bà không ký tên vào biên bản thỏa thuận ngày 18/5/2005, nhưng các lần chị em thỏa thuận bà đều biết và bà đồng ý phương án thỏa thuận mỗi chị em gái được chia 100 m^2. Chỉ có điều khác là bà L không nhận tiền như các em của bà mà muốn nhận đất. Nhưng Ông H không đồng ý giao đất (mà chỉ đồng ý giao tiền) và đây là nguyên nhân phát sinh tranh chấp. Bà Nh đồng ý nhận 200.000.000đ, nhưng do tranh chấp nên Ông H chưa giao tiền cho bà Nh. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L xác định bà là người khởi xướng việc khởi kiện tranh chấp di sản thừa kế để bảo đảm sự công bằng giữa con trai và con gái trong gia đình. Nếu bà không kiện thì các em bà cũng không ai tranh chấp vì "không ai dám nói gì". Như vậy, quyền lợi của bà L và bà Nh đều đã được xác định theo thỏa thuận chung và đúng với ý chí của các bà, chỉ vướng mắc phương thức thực hiện thỏa thuận. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp phúc thẩm, Ông H có ý kiến là ông tự nguyện tặng cho bà L, bà Nh sử dụng chung mỗi người khoảng 200m^2 (tại vị trí E trong sơ đồ hiện trạng đất). Diện tích theo Mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chỉnh lý thì phần đất này là 380,1m^2 (loại đất cây lâu năm) trong đó có 52,6m^2 thuộc hành lang an toàn đường bộ. Xét đây là sự tự nguyện của bị đơn, hợp tình, hợp lý nên Tòa án ghi nhận. Đây là ý chí đơn phương của Ông H, nên Tòa án không phân chia cụ thể diện tích đất bà L và bà Nh mỗi người được quyền sử dụng do Ông H giao cho. Quyền lợi của bà L và

bà Nh do hai bên tự thỏa thuận giải quyết, trường hợp có tranh chấp được giải quyết tại vụ án khác.

[17] Xét yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, thấy rằng: Như đã nhận định ở phần trên, quyền sử dụng đất không còn là di sản của cụ Ưu. Mặt khác, các đương sự đã tham gia thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất Ông H quản lý, sử dụng và các bên đã thực hiện xong sự thuận thuận đó (trừ thỏa thuận giữa bà L, bà Nh và Ông H). Nhưng nay có yêu cầu phân chia lại quyền lợi theo hướng có lợi cho mình là không có căn cứ và trái với quy định của pháp luật về chuẩn mực pháp lý cho cách ứng xử của cá nhân, cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên với tư cách là các chủ thể trong giao dịch dân sự (Điều 1, Điều 4 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 1, khoản 2, Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015). Vì vậy, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu chia di sản thừa kế là không có căn cứ chấp nhận, phá vỡ tính ổn định của các giao dịch dân sự đã được xác lập và thực hiện.

[18] Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ khẳng định Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ½ quyền sử dụng đất Ông H quản lý là di sản của cụ Ưu để lại; ½ quyền sử dụng đất còn lại là phần tài sản của cụ V. Cụ V không biết việc cụ Ưu ủy quyền giao đất cho Ông H và không biết các thỏa thuận của các con cụ (là các đương sự) là không đúng với thực tế khách quan. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá chứng cứ là nội dung các văn bản thỏa thuận, ý chí thực hiện thỏa thuận của các bên đương sự và ý chí của cụ V thể hiện rất rõ tại nhiều chứng cứ bằng văn bản, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chia di sản thừa kế theo pháp luật là đánh giá chứng cứ chưa toàn diện và đầy đủ. Xét các đơn kháng cáo của bị đơn và các ông L, ông Th, ông T thể hiện kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm, những người kháng cáo có ý kiến không đồng ý việc nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập chia di sản vì đã thỏa thuận xong. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy chỉ cần sửa một phần bản án sơ thẩm. Các phần còn lại liên quan đến quyền lợi của Ngân hàng không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

[19] Vụ án được thụ lý sơ thẩm lại (do các bản án sơ thẩm - phúc thẩm trước đây bị hủy) theo Quyết định giám đốc thẩm số 88/2017/DS-GĐT ngày 25/5/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, quan hệ pháp luật được xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm là "Tranh chấp tài sản chung". Nay có sự thay đổi của pháp luật (thời hiệu khởi kiện về thừa kế áp dụng theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015). Vì vậy, Tòa án nhân dân 2 cấp tỉnh Bình Dương thụ lý giải quyết tranh chấp về thừa kế tài sản là quan hệ pháp luật khác; quyền lợi của các bên được xem xét theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và theo quy định của pháp luật.

[20] Diện tích đất Ông H quản lý, sử dụng hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu để bảo đảm khoản vay tín dụng. Tại Tòa án cấp sơ

thẩm, Ngân hàng và Ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ hủy một phần hợp đồng thế chấp đối với diện tích 496,6m^2. Ngân hàng không kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Ngân hàng không thắc mắc gì về quyết định tại bản án sơ thẩm liên quan quyền lợi của Ngân hàng. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy quyền lợi của Ngân hàng trong vụ án không bị ảnh hưởng và không có kháng cáo, phần quyết định này của bản án sơ thẩm phát sinh hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[21] Kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các Ông Hồ Văn H, Hồ Trung Thành, Hồ Trung Tín, Hồ Thanh Lâm là có căn cứ.

[22] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là không có căn cứ.

[23] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc đề nghị hủy bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[23.1] Phạm vi nguyên đơn khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ½ diện tích đất Ông H, ông Th, ông L, ông T đang quản lý sử dụng, diện tích đo đạc thực tế là 7.492,5m^2; ½ diện tích đất tranh chấp là 3.746,25m^2. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết trong phạm vi nguyên đơn khởi kiện, xác định di sản của cụ Ưu và chia di sản là diện tích 3670,4m^2; ½ diện tích còn lại Tòa án sơ thẩm xác định là phần tài sản của cụ V trong khối tài sản chung với cụ Ưu (cụ V còn sống nên phần tài sản của cụ V không xác định là di sản), như vậy là đã rõ.

[23.2] Theo quy định tại khoản 4, Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ (chỉ có quyền lợi, chỉ có nghĩa vụ hoặc vừa có quyền lợi, vừa có nghĩa vụ). Việc khởi kiện ai là quyền định đoạt của đương sự. Người khởi kiện là nguyên đơn; người bị kiện là bị đơn trong vụ án. Trong vụ án này bà L khởi kiện Ông H thì Ông H là bị đơn. Phạm vi bà L khởi kiện là ½ diện tích đất hiện tại Ông H, ông L, ông Th, ông T quản lý. Việc Tòa án giải quyết vụ án xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có liên quan đến quyền lợi của ông L, ông Th và ông T. Nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông L, ông Th và ông T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chia thừa kế theo pháp luật, nên buộc Ông H là bị đơn và ông L, ông Th, ông T có nghĩa vụ chia di sản (quyền sử dụng đất) trị giá bằng tiền. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng (xác định thiếu bị đơn). Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát đề nghị hủy án sơ thẩm là không phù hợp.

[24] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn là Bà Hồ Thị Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Bà Hồ Mỹ Nh là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi. Căn cứ Điều 12 Nghị quyết 326 thì bà L và bà Nh được miễn án phí sơ thẩm, Tòa án tuyên bà L và bà Nh phải chịu án phí là thiếu sót. Các đương sự khác phải chịu án phí theo quy định của pháp luật (mức án phí theo vụ án không có giá ngạch).

[25] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu, od sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 2, Điều 308; Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 1, 3 và Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, các Điều 1, 4, 22, khoản 1, 4, Điều 249 Bộ luật Dân sự 2005, Luật Đất đai 1987, Luật đất đai 2003;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Hồ Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Hồ Thanh L, Ông Hồ Trung Th và Ông Hồ Trung T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2018/DSST ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương (phần chia di sản thừa kế) như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Bà Hồ Thị Kim L và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Hồ Mỹ Nh, Bà Hồ Kim L2, Bà Hồ Kim Ph, Bà Hồ Kim Nh2 và Bà Hồ Ngọc Th về việc tranh chấp thừa kế tài sản.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn Ông Hồ Văn H giao cho nguyên đơn Bà Hồ Thị Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Hồ Mỹ Nh được quyền sử dụng chung diện tích 380.1m^2 đất (trong đó có 52,6m^2 thuộc hành lang an toàn đường bộ) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 107/QSDĐ/CQ-AB ngày 12/7/2001 do UBND huyện Dĩ An (nay là thị xã D) cấp cho Ông Hồ Văn H tại vị trí ký hiệu E (đã trừ 151.2m^2 đất thổ mộ) trên sơ đồ bản vẽ có tứ cận:

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 1533 của Ông Hồ Thanh L;

- Hướng Nam giáp đường nhựa;

- Hướng Đông giáp đất thổ mộ (E1);

- Hướng Tây giáp phần D đất Ông Hồ Thanh L.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

1.3. Ông Hồ Văn H có nghĩa vụ tách thửa đất đối với diện tích 380,1 m^2 nêu trên cho Bà Hồ Thị Kim L và Bà Hồ Mỹ Nh. Bà L và bà Nh có nghĩa vụ đăng ký, kê khai, được quyền lập hồ sơ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản): Bà Hồ Thị Kim L chịu 7.016.000 (bảy triệu không trăm mười sáu nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền đã ứng nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Hồ Thị Kim L Liên không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà L 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 09466 ngày 22/4/2013 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã D, tỉnh Bình Dương.

3.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Bà Hồ Mỹ Nh không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Nh 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0019048 ngày 19/3/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã D, tỉnh Bình Dương.

3.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm Bà Hồ Kim L2, Bà Hồ Kim Ph, Bà Hồ Kim Nh2, Bà Hồ Ngọc Th mỗi người chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào 5.000.000 đồng tạm ứng án phí mỗi người đã nộp theo Biên lai thu số 0019049, 0019047 ngày 19/3/2018 và Biên lai thu số 0019045, 0019046 ngày 16/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho bà L2, bà Ph, bà Nh2, bà Th mỗi người 4.700.000 đồng (bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bị đơn Ông Hồ Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Hồ Trung T, Ông Hồ Trung Th, Ông Hồ Thanh L mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0020442, 0020443 ngày 28/11/2018 và Biên lai thu số 0020452, 0020453 ngày 29/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - hạnh phúc
Bản án số 161/2018/DS-PT Ngày 12-9-2018 V/v tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Quách Tố Giang.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Học

Ông Lưu Hữu Giàu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phí Thị Phương Nhung, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 12 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 83/2018/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 180/2018/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn*:* Ông A (Q), sinh năm 1950

Nơi cư trú: số 161, đường N, phường 8, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư K, Văn phòng Luật sư G, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ Văn phòng: Số 526 Lầu 2 M, phường 7, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

- Bà B (H), sinh năm 1952

Nơi cư trú: số 16/5 đường O, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông L, sinh năm 1946, nơi cư trú: số 49/11, P, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang (theo giấy ủy quyền ngày 20/10/2016).

- Bà C (L), sinh năm 1951

Nơi cư trú: số 35/2A đường O, khóm B 2, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Ông D, sinh năm 1970

Nơi cư trú: tổ 1, ấp N 1, xã H, thành phố X, tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đ (T), sinh năm 1962

Nơi cư trú: số 16/5 đường O, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Ông E, sinh năm 1959

Nơi cư trú: số 44Q1/6, khu vực 3, đường K, phường L, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Ông G (Th), sinh năm 1957

Nơi cư trú: số 254/6C, khóm H 2, phường N, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Ông H, sinh năm 1972

Nơi cư trú: Tổ 1, ấp N 1, xã H, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Ông H1, sinh năm 1977

Nơi cư trú: số 297A, khóm T 2, phường K, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Anh H2, sinh năm 1986

- Anh H3, sinh năm 1989

Cùng cư trú: ấp R, thị trấn O, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, ông H2 và ông H3: Bà Đ, sinh năm 1962, nơi cư trú: số 16/5, đường O, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang (theo giấy ủy quyền ngày 24/02/2017).

- Ông I, sinh năm 1963

Nơi cư trú: Tổ 16, ấp B 4, thị trấn C, huyện D, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền ông I: Ông L, sinh năm 1946, nơi cư trú: số 49/11 đường P, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang (theo giấy ủy quyền ngày 17/8/2018).

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X,

Địa chỉ trụ sở: tổ 13, khóm Đ1, phường Đ, thành phố X, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo: Ông A là nguyên đơn, bà B là bị đơn, ông I là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Các đương sự: Ông A, ông L, bà C, ông D, bà Đ, ông E, ông G, ông H có mặt tại phiên tòa; Luật sư K có mặt tại phiên tòa.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa,

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn ông A trình bày:

Sau khi cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố X và hồ sơ được Tòa án thành phố X thụ lý lại, ông xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp, ông xác định yêu cầu khởi kiện là "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở", ông không tranh chấp hoặc yêu cầu gì khác.

Về nội dung vụ việc, ông yêu cầu bà B, bà C, ông D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Đ, ông E, ông G, ông H, ông H1, ông H2, ông H3 và ông I là con và cháu của bà N phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và giao căn nhà gắn liền đất tọa lạc tại số 16/5, đường O, phường M, Tp. X cho ông như đã thỏa thuận và cam kết mà Đội Thi hành án thành phố X (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X, sau đây gọi tắt là Thi hành án) ghi nhận trong Biên bản chứng kiến sự thỏa thuận của các đương sự như sau: Ngày 30/6/2000 ông cùng với bà B, bà C và ông D ký Tờ thỏa thuận và Biên bản về việc chứng kiến sự thỏa thuận của các đương sự tại Thi hành án, với nội dung bà B, bà C và ông D bán cho ông căn nhà và đất tọa lạc tại số 16/5, đường O, phường M, thành phố X với giá 430.000.000đ, cùng ngày 30/6/2000 ông A nộp tại Thi hành án 60.000.000đ để giải chấp nợ Ngân hàng Công Thương Việt Nam, chi nhánh An Giang (sau đây gọi tắt là Ngân hàng), ngày 15/7/2000 ông A nộp 60.000.000đ và 02 tháng sau, kể từ ngày 30/6/2000 đến ngày 30/8/2000 bà B phải giao nhà, đất cho ông A, ông A sẽ nộp dứt điểm số tiền còn lại tại Thi hành án.

Sau khi ký Tờ thỏa thuận và Biên bản ngày 30/6/2000, ngày 30/6/2000 ông đã nộp 60.000.000đ tại Thi hành án, ngày 31/7/2000 ông nộp thêm 60.000.000đ và ngày 01/7/2000 ông đưa cho bà B 10.000.000đ. Tổng số tiền ông đã đưa để thực hiện việc mua bán nhà là 130.000.000đ và khi chuẩn bị làm Hợp đồng mua bán nhà đất theo quy định thì bà B, bà C và ông D thỏa thuận với ông " khi nào bên bán giải quyết tranh chấp thừa kế xong, bên bán giao giấy tờ cho bên mua hợp thức hóa thì bên mua nộp phần tiền còn lại là 310.000.000đ".

Sau khi nộp tiền bà B, bà C và ông D tranh chấp di sản thừa kế, ranh chấp quyền sử dụng đất với ông Bảy, ông Tâm nên không thực hiện được việc mua bán như thỏa thuận. Ngày 18/9/2000 Thi hành án mời ông đến trả lại 68.856.700đ, về số tiền 51.143.300đ đã dùng để trả nợ cho bà N là người phải thi hành án (bà N là mẹ của bà B, bà C và bà M).

Do vụ kiện tranh chấp thừa kế và hợp đồng mua bán nhà ở đối với nhà đất tọa lạc tại 16/5, đường O, phường M đã được Tòa án nhân dân Tp. X xét xử sơ thẩm bằng Bản án số 68/2013/DSST, ngày 03/9/2013 và Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm bằng Bản án số 93/2014/DSPT, ngày 25/3/2014 Hủy Bản án 68/2013/DSST, ngày 03/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố X, nên ông yêu cầu các con và cháu của bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở như đã trình bày trên.

Đối với Biên bản giải quyết thi hành án ngày 18/9/2000 (sau đây gọi tắt là Biên bản ngày 18/9/2000) được lập tại Thi hành án, do không có bản chính nên ông không xác định chữ ký tại Biên bản ngày 18/9/2000 có phải là chữ ký của ông không. Bản chính Biên bản ngày 18/9/2000 do Chi cục Thi hành án dân sự Tp. X quản lý. Ông yêu cầu Tòa án thu thập bản chính Biên bản ngày 18/9/2000 tại Chi cục Thi hành án dân sự Tp. X.

Tại phiên tòa, ông A trình bày đồng ý mua nhà đất nêu trên với giá 4.000.000.000đ ông đưa thêm phần tiền chênh lệch đủ 4.000.000.000đ. Ngoài ra, nếu các bên đồng ý việc mua bán nhà đất thì ông không yêu cầu bà B trả lại 10.000.000đ mà ông đã đưa riêng cho bà B và đồng ý cho lại bà B xác nhà. Nếu giải quyết vô hiệu hợp đồng mua bán nhà đất, ông yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và cho rằng không có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

Ông yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biên pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2015/QĐ-BPKCTT, ngày 15/6/2015 của Tòa án Tp. X để bảm bảo thi hành án.

Ông thống nhất nội dung Biên bản đo đạc và Biên bản Thẩm định tại chỗ ghi nhận hiện trạng tranh chấp ngày 16/6/2016; Bản Trích đo Địa chính do Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh X lập ngày 06/9/2016; Biên bản định giá sản ngày 21/10/2016.

Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp ông tự nguyện chịu, không tranh chấp.

- Theo bản tự khai cùng lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, ông L đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà B trình bày:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp, ông xác định ngoài "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở", ông không tranh chấp quan hệ pháp luật nào khác.

Ngày 30/6/2000 bà B có ký Tờ thỏa thuận và Biên bản về việc chứng kiến sự thỏa thuận của các đương sự tại Thi hành án, với nội dung bà B, bà C và ông D bán cho ông A căn nhà và đất tọa lạc tại số 16/5, đường O, phường M, Tp. X với giá 430.000.000đ. Ông A đã nộp tại Thi hành án 60.000.000đ vào ngày 30/6/2000, ngày 31/7/2000 ông A nộp 60.000.000đ và ngày 01/7/2000 ông A đưa cho bà B 10.000.000đ. Sau đó, ngày 18/9/2000 ông A tự ý đơn phương hủy hợp đồng và nhận lại số tiền 68.856.700đ theo Biên bản giải quyết thi hành án do Thi hành án Tp. X lập ngày 18/9/2000 mà không được sự đồng ý của người bán. Lý do ông A không có tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng, vì ông mua nhà dùm cho người chú bên Mỹ.

Trước khi thực hiện việc mua bán, ông A tự nguyện đưa bà B 10.000.000đ để bà B thực hiện bán nhà đất, vì thời điểm này bà B không đồng ý bán nhà đất trên cho ông A vì đang tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ liền kề và tranh chấp thừa kế với bà C, ông D.

Tờ thỏa thuận và Biên bản ngày 30/6/2000 khi ký kết không có sự đồng ý của ông I là con của bà M. Ngoài ra, hợp đồng mua bán không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, nên bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết và vụ kiện xác lập từ năm 2000 đến nay là đã hết thời hiệu khởi kiện.

Bà B không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất nói trên theo yêu cầu của ông A. Do ông A rút lại yêu cầu không mua nhà, đất nên số tiền 10.000.000đ bà B không đồng ý trả lại, riêng về số tiền 51.143.300đ là tiền ông A đặt cọc, ông tự ý đơn phương chấm dứt việc mua bán, nên xem như mất cọc.

Tuy nhiên, tại phiên tòa ông L cho rằng số tiền 10.000.000đ ông A đưa cho bà B là để bà B thực hiện bán nhà đất nêu trên. Nếu ông A yêu cầu bà B trả lại 10.000.000đ thì ông cũng đồng ý trả lại 10.000.000đ theo yêu cầu của ông A.

Đối với ý kiến của ông A không thừa nhận chữ ký tại Biên bản giải quyết thi hành án ngày 18/9/2000 là không phù hợp, vì nếu ông A vẫn muốn tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà thì ông A đã không nhận lại 68.856.700đ. Tuy không có bản chính Biên bản ngày 18/9/2000, nhưng ông có cung cấp bản photo Biên bản ngày 18/9/2000 có đóng dấu của Tòa án tỉnh An Giang để chứng minh là ông A đơn phương tự ý hủy hợp đồng mua bán nhà mà không phải do lỗi của bên bán.

Ngoài ra, tài sản đang tranh chấp trong vụ án này bà B đã được hưởng thừa kế của bà N theo di chúc và di chúc đó là hợp pháp. Mặt khác, ngày 25/3/2014 Tòa án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm bằng Bản án số 93/2014/DSPT Hủy Bản án 68/2013/DSST, ngày 03/9/2013 của Tòa án Tp. X về "Tranh chấp chia di sản thừa kế và hợp đồng mua bán nhà đất", bản án đã có hiệu lực pháp luật nên ông A không có quyền khởi kiện lại.

Quá trình giải quyết, ông L cho rằng theo Biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2000 giữa ông A, bà B, bà C, ông D, ông A không có sự tham gia của Thi hành án thì các bên chỉ thỏa thuận bán đất không gắn liền căn nhà và không ghi cụ thể diện tích căn nhà. Nhưng theo Biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2000 giữa ông A, bà B, bà C, ông D, ông A có sự tham gia của Thi hành án thì thỏa thuận bán đất gắn liền căn nhà, ông A đồng ý giao lại bà B căn nhà, là không thống nhất về nội dung giữa 2 biên bản.

Phần đất ông A mua gắn liền căn nhà với diện tích 102m^2 theo Giấy chứng nhận của Sở Xây dựng số 1992/CN-SXD, ngày 06/9/1993. Yêu cầu Tòa án xem xét các Biên bản về việc không có chuyển nhượng căn nhà 16/5 đường O, phường M, Tp. X và xem xét lỗi do ông A đơn phương hủy hợp đồng thỏa thuận mua bán ngày 30/6/2000 tại Biên bản ngày 18 /9/2000 do Thi hành án lập với ông A.

Ông thống nhất theo nội dung Biên bản đo đạc và Biên bản Thẩm định tại chỗ ghi nhận hiện trạng tranh chấp ngày 16/6/2016; Bản Trích đo Địa chính do Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh X lập ngày 06/9/2016; Biên bản định giá sản ngày 21/10/2016.

- Theo bản tự khai cùng lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn bà C trình bày:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp, bà xác định ngoài "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở", bà không yêu cầu và không tranh chấp gì khác.

Về nội dung vụ việc, cụ N chết vào năm 1995. Cụ N có 03 người con gồm bà C, bà B và bà M.

Bà M chết năm 1995, bà M có các con gồm ông G, ông E, bà Đ, ông I, ông D, ông H, ông H1, ông P (đã chết ngày 27/01/2015) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ

tố tụng là anh H2 và anh H3.

Năm 1994, cụ N có ký thế chấp nhà và đất tọa lạc tại số 16/5, đường O, phường M, Tp. X để bảo lãnh cho ông S vay 80.000.000đ của Ngân hàng cho bà B sử dụng. Do không có khả năng thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện và Thi hành án kê biên nhà và đất nói trên. Ngày 30/6/2000 ông A, bà B, bà C và ông D cùng ký Tờ thỏa thuận và Biên bản tại Thi hành án với nội dung, bà B, bà C và ông D bán cho ông A nhà và đất tọa lạc tại số 16/5, đường O, phường M, Tp. X với giá 430.000.000đ. Ngày 30/6/2000 ông A nộp tại Thi hành án 60.000.000đ, ngày 31/7/2000 ông A nộp 60.000.000đ và ngày 1/7/2000 ông A giao cho bà B 10.000.000đ. Tổng cộng 130.000.000đ.

Quá trình thi hành án do không có khả năng thi hành án thay nghĩa vụ của bà N, bà B có trình bày với Thi hành án là sẽ kêu bán nhà để thi hành án. Việc mua bán nhà, đất giữa bà với bà B, ông D và ông A được Thi hành án tạo điều kiện cho hai bên tiến hành việc mua bán để có tiền trả nợ cho Ngân hàng do bà N ký tên thế chấp tài sản để đảm bảo.

Đối với Biên bản ngày 18/9/2000, bà B cho rằng ông A tự ý lấy tiền lại là không đúng, vì Thi hành án cho rằng bà B đang tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Bảy, ông Tâm, do đó, Thi hành án trả lại 68.856.700đ cho ông A. Khi nào các bên giải quyết tranh chấp xong thì ông A và các ông bà tiếp tục mua bán nhà và đất nêu trên.

Ngoài ra, bà cho rằng theo quy định pháp luật thì thời hiệu tranh chấp thừa kế vẫn còn. Do đó, bà và những người có liên quan sẽ có đơn khởi kiện tranh chấp thừa kế bằng vụ kiện khác.

Bà đồng ý theo ý kiến của ông A về việc mua nhà đất nêu trên với giá 4.000.000.000đ như ông A trình bày tại phiên tòa. Nếu giải quyết vô hiệu hợp đồng mua bán nhà ở, bà đồng ý nhận nhà đất nêu trên với giá 4.000.000.000đ, trả lại tiền cho ông A và thối lại tiền cho các thừa kế khác.

Bà thống nhất theo nội dung Biên bản đo đạc và Biên bản Thẩm định tại chỗ ghi nhận hiện trạng tranh chấp ngày 16/6/2016; Bản Trích đo Địa chính do Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh X lập ngày 06/9/2016; Biên bản định giá sản ngày 21/10/2016.

- Theo bản tự khai cùng lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn ông D trình bày:

Ông thống nhất lời trình bày trên của bà C về quan hệ pháp luật tranh chấp và nội dung vụ án. Có ý kiến bổ sung như sau, theo Biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2000 giữa ông A, bà B, bà C và ông với sự chứng kiến của Thi hành án thì thỏa thuận bán đất gắn liền căn nhà, không ghi cụ thể diện tích căn nhà theo Giấy chứng nhận của Sở Xây dựng số 1992/CN-SXD, ngày 06/9/1993.

Việc thỏa thuận mua bán nhà đất được sự đồng ý của các con bà N, việc mua bán đã thực hiện xong một phần. Số tiền ông A đưa tại Thi hành án được dùng để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của bà N. Tuy nhiên, quá trình thực hiện việc mua bán nhà ở có xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp thừa kế, nên việc mua bán nhà đất không tiếp tục thực hiện được. Lý do việc mua bán

nhà đất không được thực hiện tiếp tục không phải do lỗi của ông A mà do bà B không đồng ý bán.

Ông thống nhất theo nội dung Biên bản đo đạc và Biên bản Thẩm định tại chỗ ghi nhận hiện trạng tranh chấp ngày 16/6/2016; Bản Trích đo Địa chính do Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh X lập ngày 06/9/2016; Biên bản định giá sản ngày 21/10/2016.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông G, ông E, bà Đ, ông H, ông H1, anh H2 và anh H3 trình bày: Các ông bà thống nhất theo lời trình bày của ông A, bà C và ông D đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở cho ông A và thống nhất lời trình bày của ông A, bà C và ông D tại phiên tòa.

Các ông bà xác định về quan hệ pháp luật tranh chấp, ngoài "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở", các ông bà không yêu cầu và không tranh chấp gì khác.

Ông bà thống nhất theo nội dung Biên bản đo đạc và Biên bản Thẩm định tại chỗ ghi nhận hiện trạng tranh chấp ngày 16/6/2016; Bản Trích đo Địa chính do Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh X lập ngày 06/9/2016; Biên bản định giá sản ngày 21/10/2016.

Ông L đại diện theo ủy quyền của ông I, trình bày: Thống nhất như phần trình bày của ông đại diện theo ủy quyền của bà B. Khi ký biên bản thỏa thuận mua bán nhà đất cho ông A không có mặt của ông Tuấn, nên ông không biết và ông cũng không ủy quyền cho ông D ký kết.

Bà B là người trực tiếp quản lý tài sản nhà và đất là tài sản riêng của bà B được hưởng thừa kế theo di chúc hợp pháp của bà N để lại. Việc có mua bán hay không là quyền của bà B. Đề nghị xem xét Bản án số 93/2014/DSPT, ngày 25/3/2014 và Đình chỉ giải quyết vụ án hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông A, bà B, bà C và ông D.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X vắng mặt, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Trước đây ông A tự nguyện thương lượng, thỏa thuận với bà B mua căn nhà số 16/5, đường O, phường M, thành phố X với giá 430.000.000đ. Các đương sự tự thỏa thuận giao nộp trước 120.000.000đ để trả cho Ngân hàng. Quá trình các đương sự thỏa thuận để giao nhận tài sản không đạt, nên ông A không tiếp tục mua tài sản trên và yêu cầu nhận lại tiền theo Biên bản ngày 18/9/2000.

Tại văn bản ngày 04/12/2017 thể hiện: Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, thì không phát hiện được hồ sơ thi hành án đối với Bản án, Quyết định số 225/DSPT ngày 15/4/1999 của TAND tỉnh An Giang. Nội dung Quyết định: Buộc bà N trả cho chi nhánh Ngân hàng Công Thương 51.143.306 đồng. Bà B có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bà N trong phạm vi giá trị kỷ phần thừa kế của bà N được hưởng (tại thời điểm mở thừa kế ông V chết) đối với di sản là căn nhà và đất số 16/5 cho chi nhánh Ngân hàng Công Thương An

Giang. Cũng như các văn bản, tài liệu, chứng cứ khác có liên quan đến ông A và bà B, bà C (L), ông D.

Không có ý kiến đến việc "Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà, đất" giữa ông A và bà B, bà C (L), ông D.

- Về giá trị tài sản tranh chấp các đương sự thống nhất theo Biên bản do Hội đồng Định giá tài sản thành phố X định giá ngày 21/10/2016 như sau:

Các bên thống nhất phần diện tích đất tranh chấp bằng 137,4m^2 (Trong đó, diện tích bằng 136,2m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 1,2m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00043 ký ngày 08/7/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp cho ông U).

- Phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 136,2m^2, được giới hạn bởi các điểm 43, 44, 10, 6, 50, 51, 3, 8, 11. Đất thuộc phạm vi đô thị loại II, đường loại 1 (O suốt đường), có giá trị bằng 25.000.000đ/m^2.

136,2m^2 x 25.000.000đ/m^2= 3.405.000.000đ

- Phần đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố X cấp giấy chứng nhận số CH00043 cho ông U ngày 08/7/2010 có diện tích 1,2m^2, được giới hạn bởi các điểm 50, 5, 26, 51. Đất thuộc phạm vi đô thị loại II, đường loại 1 (O suốt đường) có giá trị bằng 25.000.000đ/m^2.

1,2m^2 x 25.000.000đ/m^2 = 30.000.000đ

Tổng giá trị bằng 3.405.000.000đ + 30.000.000đ = 3.435.000.000đ

Giá trị căn nhà trên khu đất tranh chấp các đương sự thống nhất theo biên bản ghi nhận hiện trạng đất, nhà ở và các vật kiến trúc trên khu đất tranh chấp do Tòa án Tp. X kết hợp cùng các cơ quan chuyên môn Tp. X, chính quyền địa phương và sự chứng kiến của các bên có liên quan ngày 09/4/2015. Cụ thể như sau:

Nhà ở có cấu trúc: Sàn ván, khung gỗ, vách ván, gác gỗ lững, mái tole + ngói. Tổng diện tích sử dụng theo hiện trạng thực tế bằng 146,22m^2. Trong đó, diện tích xây dựng tầng trệt bằng 102,06m^2, diện tích xây dựng sàn lửng gỗ bằng 27,3m^2. Nhà thuộc cấp IVd, có giá trị bằng 2.160.000đ/m^2, giá trị sử dụng còn lại bằng 35%.

146,22m^2 x 2.160.000đ/m^2 x 35% = 110.542.320đ

Mái che có vị trí phía trước căn nhà, có cấu trúc: Nền láng xi măng , vách ván + gạch, khung gỗ, mái tole có diện tích ngang 5,1m x dài 3,2m = 16,32m^2. Nhà thuộc cấp IVd, có giá trị bằng 2.160.000đ/m^2, giá trị sử dụng còn lại bằng 35%.

16,32m^2 x 2.160.000đ/m^2 x 35% = 12.337.920đ

Tổng giá trị nhà + mái che: 110.542.320đ + 12.337.920đ = 122.880.240đ

Tổng giá trị nhà đất 3.435.000.000đ + 122.880.240đ = 3.557.880.240đ

- Luật sư K bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông A trình bày và đề nghị Hội đồng xét xử:

- Về thời hiệu khởi kiện: Trước 2005 loại việc này luật không quy định thời hiệu, năm 2005 có quy định về thời hiệu thì năm 2004 ông A đã khởi kiện chung trong vụ "Tranh chấp thừa kế". Sau khi Đình chỉ vụ án, chưa tới 2 năm ông A đã kiện lại nên vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

- Về nội dung vụ án: Theo biên bản ngày 02/6/2017 bà B nại ra chỉ bán đất, không bán nhà. Tuy nhiên, nhiều lời khai trước đây và tại biên bản hòa giải ngày 15/7/2015 mà các bên thống nhất sử dụng thì bà B đều thừa nhận bán cả nhà lẫn đất, nên ông A yêu cầu tiếp tục mua nhà là hợp lý, vì:

Căn cứ việc cơ quan Nhà nước là Đội Thi hành án, nơi đang quản lý tài sản chứng kiến việc thỏa thuận mua bán nên ông A tin việc mua bán là không vi phạm.

Căn cứ vào việc các thừa kế đồng thuận ký bán nhà, đồng thuận giữ số tiền còn thừa ở Thi hành án chờ chia theo án thừa kế, không tranh chấp nhà.

Căn cứ vào việc bà B cam kết giao nhà trong 02 tháng, nếu không sẽ bị mọi biện pháp cưỡng chế.

Căn cứ vào việc bà B đề xuất ông A đưa riêng 10.000.000đ để di dời nhà là những cơ sở chứng minh tại thời điểm mua bán các bên thống nhất bán nhà, không tranh chấp nhà.

Căn cứ các biên lai nộp tiền cho biết ông A đang thực hiện nghĩa vụ mua được 1 phần thì bị ngưng vì phát sinh tranh chấp. Theo xác nhận tại biên bản do Tòa án xác minh ngày 25/5/2006 là "sau khi ông A nộp 60 triệu ngày 31/7/2000 mới phát sinh tranh chấp thừa kế". Điều này phù hợp với cam kết ở cuối biên bản ngày 30/6/2000 là "khi nào tranh chấp xong thừa kế, bên bán giao giấy tờ cho bên mua đi hợp thức hóa, bên mua sẽ trả tiếp 310.000.000đ còn lại". Tức là đã thực hiện được 120.000.000đ, còn lại 310.000.000đ nữa mới xảy ra tranh chấp, cam kết có bà B ký tên, Thi hành án đóng dấu xác nhận. Điều này cũng thể hiện rõ quan điểm bên bán là đề nghị ông A ngưng nộp tiền, chờ khi nào giải quyết xong thừa kế, nộp tiền tiếp.

Như vậy, việc mua bán chuyển thành giao dịch có điều kiện, nên khi Thi hành án yêu cầu ông A nhận lại 68.530.000đ tiền giải chấp thừa vì họ không liên quan việc mua bán, không giữ tiền đó được, phải trả. Vậy, việc ông A nhận lại tiền buộc phải dừng việc mua nhà là ngoài ý muốn.

Khi có Bản án số 93/2014/DSPT, ngày 25/3/2014 Đình chỉ tranh chấp thừa kế, làm cho cam kết cuối biên bản ngày 30/6/2000 phát sinh hiệu lực. Do ông A được bản án dành cho quyền khởi kiện riêng, nên ngày 31/7/2014 và ngày 23/10/2014, ông A khởi kiện, bà B không bán là vi phạm cam kết ở cuối biên bản ngày 30/6/2000.

Tại phiên tòa, ông A yêu cầu được tiếp tục mua nhà với giá 4.000.000.000đ, đồng ý trả số tiền còn lại, cho thấy ông A rất muốn mua được nhà.

Theo khoản 1 Điều 120 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự có điều kiện thì khi điều kiện phát sinh giao dịch có hiệu lực. Ở đây khi Bản án 93/2014/DSPT, ngày 25/3/2014 ra đời thì ghi chú cuối biên bản ngày 30/6/2000 đã phát sinh hiệu lực, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận cho ông A được mua nhà.

- Về lỗi làm Hợp đồng không thực hiện được:

Tại biên bản xác minh ngày 25/5/2005 của Tòa án, cán bộ Thi hành án cho biết "sau khi ông A trả 60 triệu ngày 31/7/2000 mới phát sinh tranh chấp thừa kế". Như vậy, khi thỏa thuận với ông A thì không phát sinh tranh chấp.

Tại Quyết định số 38/QĐ-UB, ngày 12/3/1999 của Ủy ban nhân dân thị xã X giải quyết tranh chấp ranh nhà số 16/5, thì hiệu lực của quyết định có từ ngày ký, đến năm 2000 mới thỏa thuận mua bán. Vậy, về mặt pháp lý khi mua bán không có tranh chấp ranh. Khi thỏa thuận mua bán có đủ đại diện thừa kế đồng ý bán, có cơ quan quản lý tài sản chứng kiến xác nhận, có cam kết chịu trách nhiệm giao nhà của bà B, ông A không thể biết về sau sẽ có tranh chấp nên ông A không có lỗi.

Đối với biên bản ngày 18/9/2000 do ông L nộp cho Tòa án, trong đó ghi ông A không mua nữa. Ông A xác định không biết văn bản này, kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án thể hiện cơ quan di dời nhiều lần, hồ sơ tài liệu bị thất lạc không tìm thấy, do vậy, biên bản này không thể là chứng cứ. Hơn nữa, sau khi nhận tiền của ông A để giải chấp Ngân hàng, bà B đưa ra di chúc và tranh chấp ranh đất khi đã bán nhà, cố tình kéo dài thời gian và cho rằng số tiền ông A đã đưa mua nhà là tiền đặt cọc, do hết thời hiệu nên số tiền ông A đã đưa bị mất. Bà B có lỗi, biến vụ mua bán ngay tình không tranh chấp, thành mua bán có tranh chấp. Xét giai đoạn nào ông A cũng muốn mua mà không mua được là lỗi bên bán, cụ thể là bà B và ông I.

Căn cứ khoản 1 Điều 351 BLDS 2015 quy định trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ và Điều 360 BLDS 2015 trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ, nên đề nghị HĐXX xem xét quy lỗi thuộc bên bán, cụ thể là bà B và ông I.

- Về việc tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Trong Bản án 93/2014/DSPT, ngày 25/3/2014 xác định đây là tài sản chung chưa chia, cho ông A được quyền khởi kiện lại và ông A cũng đã khởi kiện vào năm 2014, năm 2015 bà B thực hiện thủ tục xin hợp thức hóa. Quá trình tranh chấp, bà B nhiều lần kêu bán nhà và có nhiều người tới hỏi bà C để mua. Mặt khác, công văn số 98/2015/CV-TA, ngày 04/6/2015 Tòa án trả lời công văn số 993/UBND-NC, ngày 20/4/2015 của Ủy ban nhân dân Tp. X hỏi việc bà B hợp thức hóa nhà, như vậy bà B có thể sẽ hợp thức hóa được. Do vậy,

cần duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án.

Ông L tranh luận: Biên bản ngày 18/9/2000 do Thi hành án lập là có thật, biên bản có lời trình bày của Chấp hành viên, có chữ ký của ông A, của Chấp hành viên và của cán bộ Thi hành án. Ông A cho rằng không xác định được chữ ký trong Biên bản ngày 18/9/2000 có phải là chữ ký của ông không và ông A không đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán là không có căn cứ.

Biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2000 khi ký kết không có sự đồng ý của ông I và hợp đồng mua bán nhà đất không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, nên bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết.

Số tiền ông A đã đưa là tiền cọc, do ông A đơn phương tự ý chấm dứt việc mua bán, nên xem như mất cọc.

Tuy không có bản chính Biên bản ngày 18/9/2000, nhưng ông có cung cấp bản photo Biên bản ngày 18/9/2000 có đóng dấu của Tòa án tỉnh An Giang để chứng minh là ông A đơn phương tự ý hủy hợp đồng mua bán nhà, nhận lại số tiền 68.856.700đ là do ý chí của ông A, không phải do lỗi của bên bán.

Tài sản tranh chấp trong vụ án này bà B đã được hưởng thừa kế của bà N theo di chúc và di chúc đó là hợp pháp. Do Bản án số 93/2014/DSPT của cấp phúc thẩm Hủy Bản án 68/2013/DSST, ngày 03/9/2013 của cấp sơ thẩm về "Tranh chấp chia di sản thừa kế và hợp đồng mua bán nhà đất" và Đình chỉ vụ án. Bản án đã có hiệu lực pháp luật nên ông A không có quyền khởi kiện lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 10/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố X đã quyết định:

Vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà đất theo Tờ thỏa thuận và Biên bản về việc chứng kiến sự thỏa thuận của đương sự, ngày 30/6/2016 giữa ông A và bà B, bà C (Lệ) và ông D.

Bà B có nghĩa vụ trả cho ông A 262.659.300đ từ giá trị tài sản của bà N là nhà đất tọa lạc tại số 16/5, O, phường M, thành phố X theo Giấy chứng nhận số 1992/CN.SXD, ngày 06/9/1993 của Sở Xây dựng An Giang.

Công nhận sự tự nguyện của ông L đại diện theo ủy quyền của bà B trả cho ông A 10.000.000đ.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2015/QĐ-BPKCTT, ngày 15/6/2015 của Tòa án nhân dân thành phố X.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2015/QĐ-BPBĐ, ngày 12/6/2015 của Tòa án nhân dân thành phố X.

Ông A được nhận lại 447.000.000đ đã nộp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh thành phố X theo Chứng từ Giao dịch số tài khoản 6701601202337, ngày 12/6/2015.

- *Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá:* Ông A tự nguyện 1.800.000đ chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, được trừ vào 1.800.000đ tạm ứng chi phí đã nộp. Ông A đã nộp xong.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/01/2018 và ngày 22/01/2018, bà B, ông I có đơn kháng cáo, đơn kháng cáo bổ sung; ngày 24/01/2018, ông A có đơn kháng cáo với nội dung:

- Bà B, ông I kháng cáo không đồng ý một phần về hình thức và một phần về nội dung của bản án sơ thẩm; không đồng ý trả cho ông A số tiền 262.659.300 (Hai trăm sáu mươi hai triệu, sáu trăm năm mươi chín nghìn, ba trăm) đồng; không đồng ý duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cũng như không đồng ý hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm, nếu hủy quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm thì phải hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời; không đồng ý việc bà B chịu ½ lỗi do hợp đồng vô hiệu.

- Ông A kháng cáo không đồng ý việc tuyên Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 30/6/2000 vô hiệu; không đồng ý xác định ông có lỗi một phần khi làm hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư K trình bày tranh luận:

- Ông A kháng cáo trong thời hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

- Về thời hiệu khởi kiện: năm 2004 ông A đã khởi kiện chung trong vụ "Tranh chấp thừa kế". Sau khi đình chỉ vụ án tranh chấp thừa kế tại Bản án số 93/2014/DS-PT, chưa tới 2 năm ông A đã kiện lại nên vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

- Về nội dung: không đồng ý hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu. Biên bản lập ngày 30/6/2000 đã đồng thuận bán nhà và đất tại Thi hành án, thể hiện trước đây có tranh chấp nhưng đến khi ký thỏa thuận thì đã không còn tranh chấp. Mặt khác, tranh chấp ranh đất đã có Quyết định giải quyết có hiệu lực trước khi mua bán 01 năm.

Ông I cho rằng ông không ký thỏa thuận bán nhà đất nên hợp đồng vô hiệu. Điều này không đúng vì các bên có thỏa thuận thêm ở cuối văn bản. Sau khi ông A trả tiền lần 2 mới có tranh chấp nên giải quyết hợp đồng này phải xem thỏa thuận mới. Thỏa thuận này có 02 điều kiện: điều kiện thứ nhất là giải quyết xong tranh chấp thừa kế (điều kiện này khi Bản án 93/2014/DS-PT đình chỉ giải

quyết thì xem như đã thực hiện xong) và điều kiện thứ hai là bên bán phải giao giấy tờ cho bên mua để hợp thức hóa.

Biên bản tại Thi hành án ngày 18/9/2000 và lời khai của cán bộ Thi hành án đều dựa vào văn bản không có con dấu cơ quan, không có bản chính nên không có cơ sở xem xét, không được xem là chứng cứ. Ngay ngày 19/9/2000, phiếu chi trả lại số tiền 68.856.700 đồng cho ông A ghi rõ do đây không phải là tiền để thi hành án.

Ông A không có lỗi trong ký kết hợp đồng vì ông không biết đất chưa có quyền sử dụng trong khi nhà đã có Giấy chứng nhận sở hữu. Lỗi là do bên bán che giấu và không cho biết bên bán còn có các thừa kế khác. Trong nhiều năm nay, ông A liên tục yêu cầu tiếp tục mua nhà đất và có văn bản yêu cầu bên bán thực hiện thủ tục công chứng theo quy định. Vì vậy, đề nghị sửa án sơ thẩm do ông A không có lỗi trong việc làm Hợp đồng vô hiệu. Đồng ý tiếp tục duy trì việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, vì nếu không thực hiện biện pháp này thì bà B sẽ làm thủ tục hợp thức hóa nhà đất.

Ông L - người đại diện theo ủy quyền của bà B và ông I - tranh luận: Hợp đồng mua bán nhà đất này đã vô hiệu ngay từ đầu vì người bán không phải chủ sở hữu, hợp đồng không được công chứng, chứng thực. Vì vậy dề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng là không phù hợp, đồng ý vô hiệu hợp đồng này. Biên bản ngày 18/9/2000 tại Thi hành án thể hiện ông A nhận lại tiền nhưng ông A cho rằng không biết phải chữ ký của mình hay không là không đúng. Bởi vì, biên bản này được xin photo từ hồ sơ các vụ án trước đây và từ biên bản này, Thi hành án có phiếu chi trả tiền cho ông A. Mặt khác, khi Tòa án nhân dân thành phố X thu thập chứng cứ thì Thi hành án X xác nhận do di dời trụ sở nên đã thất lạc. Cho nên, việc hợp đồng vô hiệu là lỗi hoàn toàn của ông A. Yêu cầu không duy trì việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nếu hủy quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm thì phải hủy luôn quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Ông D, bà C, ông E, ông G, bà Đ, ông H trình bày: đều đồng ý tiếp tục bán nhà và đất cho ông A. Về biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2000: về tình là đúng, về lý là sai. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo: bà B, ông I, ông A kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý, giải quyết vụ án là phù hợp Điều 285 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử, các đương sự cũng đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Quan điểm của VKS đối với bản án sơ thẩm có kháng cáo: Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 30/6/2000 giữa ông A với bà B, bà Ân, ông D, có sự chứng kiến của Đội Thi hành án, tại thời điểm ký kết đã không tuân thủ quy định

pháp luật về nội dung và hình thức. Các đương sự đều biết tài sản đang bị kê biên để thi hành án, đang bị tranh chấp thể hiện bà B, ông D, bà Án thỏa thuận sớm giải quyết tranh chấp thừa kế và tranh chấp ranh. Thời điểm thỏa thuận, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà thuộc sở hữu của bà N. Bà N chết năm 1995, thời điểm các bên mua bán vẫn còn thời hiệu chia thừa kế. Vì vậy, Tờ thỏa thuận và Biên bản thỏa thuận ngày 30/6/2000 không tuân thủ pháp luật về nội dung và hình thức nên vô hiệu, các bên đều có lỗi như nhau. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Tờ thỏa thuận và Biên bản ngày 30/6/2000, mỗi bên chịu ½ lỗi là có căn cứ.

Các đương sự thống nhất ông A đã giao tại Thi hành án 120.000.000 đồng, đưa riêng bà B 10.000.000 đồng. Sau khi thực hiện nghĩa vụ thi hành án 51.143.300 đồng, ông A nhận tại Thi hành án 68.856.700 đồng. Thời điểm mua bán, giá trị nhà đất là 430.000.000 đồng. Biên bản định giá ngày 21/10/2016, giá trị nhà đất là 3.557.880.240 đồng. Số tiền 51.143.300 đồng đã thực hiện nghĩa vụ thi hành án tương đương 11,89% giá trị hợp đồng, theo giá định giá tương đương 423.031.960 đồng.

Cấp sơ thẩm tính lỗi ½ là có căn cứ nhưng tính thiệt hại chưa chính xác. Cách tính cụ thể: (423.031.960 đồng – 51.143.300 đồng)/2 = 185.944.330 đồng. Vì vậy các ông bà B, C, D cùng có trách nhiệm hoàn lại cho ông A số tiền 237.087.630 đồng.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không buộc bà C, ông D phải trả cho ông A với lý do bà C, ông D không trực tiếp hưởng lợi từ số tiền 51.143.300 đồng, số tiền trên thực hiện nghĩa vụ thi hành án từ tài sản của bà N do bà B đang quản lý, sử dụng, nên cấp sơ thẩm tuyên buộc bà B trả cho ông A từ giá trị tài sản của bà N là nhà đất tọa lạc tại 16/5 O, phường M, thành phố X là phù hợp.

Về án phí sơ thẩm: bà B có đơn xin miễn án phí đề ngày 19/10/2016 (Bút lục 517) nhưng không được cấp sơ thẩm xem xét, bà B là người cao tuổi theo quy định tại điểm d, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 và Điều 2 Luật người cao tuổi, được miễn toàn bộ án phí theo quy định nên kháng cáo của bà xem xét chấp nhận một phần.

Về cách tuyên: cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng lập ngày 30/6/2016, cần điều chỉnh lại 30/6/2000, nêu ra rút kinh nghiệm.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của bà B, ông I, không chấp nhận kháng cáo của ông A; sửa một phần bản án sơ thẩm:

- Vô hiệu Tờ thỏa thuận và Biên bản ngày 30/6/2000

- Bà B có nghĩa vụ trả cho ông A 237.087.630 đồng từ giá trị tài sản của bà N là nhà, đất tọa lạc tại số 16/5 O, phường M, thành phố X, theo Giấy chứng nhận số 1992 ngày 06/9/1993 của Sở Xây dựng An Giang.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà B

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông A, bà B, ông I kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời hạn, nên Tòa án nhân dân tỉnh thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Bà B, ông I vắng mặt nhưng có mặt ông L là người đại diện theo ủy quyền; ông H1, ông H2, ông H3 vắng mặt nhưng có mặt bà Đ là người đại diện theo ủy quyền. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai và có đơn xin vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

[2.1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp:

Đơn khởi kiện ngày 13/4/2016 của ông A (Bút lục số 471) yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất. Quyết định số 100/2016/QĐPC ngày 27/4/2016 của Tòa án nhân dân thành phố X (Bút lục số 472) xác định tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Thông báo thụ lý số 136/2016/TB-TLDS ngày 27/4/2016 thụ lý "tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại". Các quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, biên bản phiên tòa, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thống nhất trong việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, mặc dù đây là sai sót đã được Tòa án cấp phúc thẩm nêu ra khi hủy bản án sơ thẩm trước đây. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã hỏi các đương sự và xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm nêu ra và yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2.2] Về thời hiệu khởi kiện: trong quá trình giải quyết tranh chấp thừa kế đối với nhà đất số 16/5 O, phường M, thành phố X, từ năm 2005, ông A đã tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Bản án số 93/2014/DSPT ngày 25/3/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã dành cho ông A quyền khởi kiện. Do đó, việc ông L cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở, do Bản án số 93/2014/DSPT đã có hiệu lực pháp luật, là không có căn cứ.

[2.3] Về nội dung:

[2.3.1] Tờ thỏa thuận và Biên bản về việc chứng kiến sự thỏa thuận của các đương sự ngày 30/6/2000, thể hiện bên bán là B, C, D và bên mua là A, thỏa thuận bán nhà và đất tọa lạc 16/5 O, phường M, thành phố X, giá 430.000.000 đồng với điều kiện ông A phải nộp cho Đội thi hành án 60.000.000 đồng để giải chấp phần nợ Ngân hàng Công thương. Đến ngày 15/7/2000, ông A sẽ nộp tiếp 60.000.000 đồng tại Đội thi hành án, và trong thời gian 02 tháng, bà B phải giao

nhà và đất cho ông A, ông A sẽ nộp dứt điểm số tiền còn lại tại Đội thi hành án để giữ lại thi hành bản án chia thừa kế và các bản án mà bà B phải thi hành. Bà B, bà C, anh D cam kết sẽ thỏa thuận giải quyết sớm phần tranh chấp thừa kế và tranh chấp ranh đất của căn nhà. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận khi nào giải quyết tranh chấp thừa kế xong, bên bán giao giấy tờ bên mua hợp thức hóa thì bên mua sẽ giao phần tiền còn lại 310.000.000 đồng.

Như vậy cho thấy: các bên thỏa thuận mua bán nhà đất trong khi đều biết căn nhà 16/5 O, phường M, thành phố X thuộc sở hữu của bà N, phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, đều là di sản thừa kế còn đang tranh chấp. Do vậy, thỏa thuận của các bên là giao dịch dân sự có điều kiện quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự năm 1995, điều kiện thỏa thuận là điều kiện phát sinh. Trách nhiệm của ông A là nộp 60.000.000 đồng cho Đội thi hành án để thực hiện Quyết định thi hành án số 729/THA ngày 23/9/1999: trả cho Ngân hàng Công thương An Giang số tiền 51.143.306 đồng, nhằm thi hành bản án số 225/DSPT ngày 15/4/1999 về việc bà B có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho bà N trong phạm vi kỷ phần thừa kế của bà N được hưởng đối với di sản là căn nhà và đất tọa lạc 16/5 cho Chi nhánh Ngân hàng Công thương An Giang và giải chấp tài sản thế chấp. Trách nhiệm của bà B, bà C, ông D là sớm thỏa thuận giải quyết tranh chấp chia thừa kế, giao giấy tờ cho ông A để hợp thức hóa.

[2.3.2] Ông A đã nộp 120.000.000 đồng cho Đội thi hành án, sau khi thi hành án phần nghĩa vụ 51.143.300 đồng, ông A đã nhận lại 68.856.700 đồng. Bà B, bà C, ông D và các thừa kế khác tranh chấp chia thừa kế đối với căn nhà 16/5, được giải quyết bằng Bản án số 93/2014/DSPT hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết do hết thời hiệu khởi kiện. Cho đến nay, phần nhà và đất tọa lạc tại số 16/5 vẫn thuộc quyền sở hữu nhà của bà N, phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Vì vậy, giao dịch do các bên xác lập ngày 30/6/2000 là giao dịch không thể thực hiện. Dù là giao dịch có điều kiện hay hợp đồng mua bán nhà ở đều vô hiệu về nội dung và các bên đều có lỗi như nhau. Việc ông A, ông L cho rằng không có lỗi là không đúng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Tờ thỏa thuận và biên bản về việc chứng kiến sự thỏa thuận của các đương sự ngày 30/6/2000 và tính lỗi mỗi bên ½ là có căn cứ. Tuy nhiên, cách tính thiệt hại của cấp sơ thẩm chưa chính xác, cần tính lại như đề nghị của Viện kiểm sát, cụ thể:

Phần nghĩa vụ đã thực hiện là 51.143.300 tương đương 11,89%, Theo giá định giá ngày 21/10/2016, tương đương 423.031.960 đồng. Phần chênh lệch giá so với 51.143.300 đồng là 371.888.660 đồng. Thiệt hại mỗi bên phải chịu là 185.944.330 đồng.

Như vậy, các ông bà B, C, D cùng có trách nhiệm hoàn lại cho ông A là 237.087.630 đồng (185.944.330 đồng + 51.143.300 đồng).

Tuy nhiên, do số tiền 51.143.300 đồng là dùng để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của bà N, giải chấp nhà và đất của bà N do bà B đang quản lý, sử dụng. Cho nên, Hội đồng xét xử không buộc bà C, ông D liên đới với bà B hoàn trả lại tiền cho ông A, mà chỉ buộc bà B có nghĩa vụ hoàn cho ông A số tiền

237.087.630 đồng từ giá trị tài sản của bà N là nhà và đất tọa lạc số 16/5 O, phường M, thành phố X.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà B có đơn xin miễn giảm án phí sơ thẩm do có hoàn cảnh khó khăn về kinh tế nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có thiếu sót. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét đơn của bà B, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, do bà B là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi, miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà B.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà B, ông I; không chấp nhận kháng cáo của ông A; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố X như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Do để bảo đảm thi hành án, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2015/QĐ-BPKCTT ngày 15/6/2015 của Tòa án nhân dân thành phố X.

Về cách tuyên: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Tờ thỏa thuận và biên bản về việc chứng kiến sự thỏa thuận của đương sự ngày 30/6/2016, là có sự sai sót về năm, cần điều chỉnh lại là ngày 30/6/2000. Đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ông A, bà B, ông I không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 1 Điều 48, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà B, ông I; không chấp nhận kháng cáo của ông A.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố X

Tuyên xử:

Vô hiệu Hợp đồng mua bán nhà đất theo Tờ thỏa thuận và Biên bản về việc chứng kiến sự thỏa thuận của đương sự, ngày 30 tháng 6 năm 2000 giữa ông A và bà B, bà C (L) và ông D.

Bà B có nghĩa vụ trả cho ông A 237.087.630 đồng (Hai trăm ba mươi bảy triệu không trăm tám mươi bảy ngàn sáu trăm ba mươi đồng) từ giá trị tài sản của bà N là nhà đất tọa lạc tại số 16/5 O, phường M, thành phố X theo Giấy chứng nhận số 1992/CN.SXD, ngày 06/9/1993 của Sở Xây dựng An Giang.

Công nhận sự tự nguyện của ông L đại diện theo ủy quyền của bà B trả cho ông A 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2015/QĐ-BPKCTT, ngày 15 tháng 6 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố X.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2015/QĐ-BPBĐ, ngày 12 tháng 6 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố X.

Ông A được nhận lại 447.000.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi bảy triệu đồng) đã nộp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh An Giang, theo Chứng từ Giao dịch số tài khoản 6701601202337 ngày 12 tháng 6 năm 2015.

- Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá: Ông A tự nguyện chịu 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm ngàn đồng) chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, được trừ vào 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm ngàn đồng) tạm ứng chi phí đã nộp. Ông A đã nộp xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà B được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông A được nhận lại 1.528.000 đồng (Một triệu năm trăm hai mươi tám ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 08527 ngày 24 tháng 10 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông A, bà B, ông I không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông A được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004948 ngày 24 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X.

Bà B được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004957 ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X.

Ông I được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004956 ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND tp.X;
- VKSND tp.X;
- Chi cục THADS tp.X;
- Các đương sự;
- Văn phòng TAND tỉnh;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh;
- Lưu: Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Quách Tố Giang

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 219 /2018/DS-PT
Ngày: 12/ 9/2018
V/v tranh chấp về hợp đồng góp vốn

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Minh Hoàng

Các Thẩm phán: Ông Đinh Như Lâm;

Bà Nguyễn Thu Hồng.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà PH Thị Mai Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 12/9/2018, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 131/2018//TLPT-DS ngày 24/05/2018 về việc "Tranh chấp về hợp đồng góp vốn".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2017/DS-ST ngày 27/12/2017 của TAND quận H.B.T, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 228/2018/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Phan Mạnh C, sinh năm 1965. Trú tại: Căn hộ chung cư số 2410, tầng 24, tòa R1, dự án Goldmark City, 136 Hồ Tùng Mậu, phường P.D, quận B.T.L, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C: Luật sư Trần Việt H và Luật sư Nguyễn H. N - Văn phòng Luật sư Tr.V, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. *Bị đơn*: Công ty CPXLKT (*Trước đây là CTXLVTKT - Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn*). Trụ sở: Số 534 Minh Khai, phường VT, quận H.B.T, Thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Tr.Th -Tổng Giám đốc. Đại diện theo ủy quyền của ông Tr. Th là bà Trương Thị TH. Theo Giấy ủy quyền số 73/GUQ ngày 16/02/2016. Có mặt.

3. *Người kháng cáo*: Ông Phan Mạnh C - Nguyên đơn. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

1. Nguyên đơn ông Phan Mạnh C trình bày:

Ngày 10/11/2003, ông và CTXLVTKT - Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn (Nay là Công ty CPXLVTKT; sau đây viết tắt là Công ty CP Xây lắp) ký hợp đồng huy động vốn số 03/HĐ-XL với nội dung:

Ông góp cho Công ty CP Xây lắp một số tiền theo giá trị lô đất để nhận chuyển nhượng lô đất ở tại khu dân cư sông Tắc I, khóm Phước Trung, phường Phước Long, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà (nay đổi tên thành Khu đô thị An Bình Tân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà).

Vị trí lô đất mà ông sẽ nhận được từ Công ty CP Xây lắp có vị trí: Căn số 1A, lô số V15, diện tích 290m^2.

Việc góp vốn hai bên thống nhất chia làm 02 đợt:

Đợt 1: Góp 300.000đồng/m2

Đợt 2: Góp phần còn lại của lô đất được tính bằng 110% giá đất đã có cơ sở hạ tầng kỹ thuật do UBND tỉnh Khánh Hoà quy định trừ đi số tiền đã góp đợt 1 trước khi ký biên bản bàn giao quyền sử dụng lô đất.

Hai bên thống nhất sau khi UBND tỉnh Khánh Hoà ban hành đơn giá chi tiết cho dự án sông Tắc I thì hai bên sẽ căn cứ vào đó để tính giá trị lô đất. Trước hết, hai bên thoả thuận về mức huy động vốn ban đầu (đợt 1), số tiền ban đầu hai bên tạm tính là 300.000đồng /m^2 là tương đương khoảng 30% giá trị lô đất.

Ngay sau khi ký hợp đồng, ông đã nộp cho Công ty CP Xây lắp 191.090.000 đ.

Ngày 01/3/2004 UBND tỉnh Khánh Hoà đã phê duyệt đơn giá khu dân cư phía Tây khu dân cư sông Tắc I (theo tờ trình số 294/TC-VG của Sở Tài chính tỉnh Khánh Hoà) là 1.080.000đồng/m^2.

Như vậy số tiền ông phải trả cho Công ty CP Xây lắp đối với lô đất 290m^2 mà ông sẽ được giao là 290 m^2 x 1.080.000đồng/m^{2}x 110% = 344.520.000 đồng. Đối trừ với số tiền ông đã đóng (đợt 1) thì số tiền còn lại phải đóng (đợt 2) là 344.520.000 đồng - 191.090.000 đồng = 153.430.000đồng.

Dự án (Đổi đất lấy hạ tầng) Chỉnh trị hạ lưu sông Tắc, sông Quán Trường, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà được UBND tỉnh Khánh Hoà chấp thuận giao cho Công ty Xây lắp theo Quyết định số 3892 và 3893/QĐ-UB ngày 15/12/2003. Quá trình thực hiện hợp đồng ông đã nhiều lần liên lạc với Công ty CP Xây lắp để

hỏi kết quả thực hiện dự án, việc thực hiện hợp đồng góp vốn và đến Công ty để thương lượng giải quyết nhưng Công ty CP Xây lắp không thực hiện. Khoảng năm 2007- 2008 ông nghe nói dự án đổi đất lấy hạ tầng không thực hiện đựơc, ông đã đề nghị Công ty hoàn lại tiền cho ông đã góp theo đúng nội dung hợp đồng đã ký nhưng Công ty trả lời không có tiền. Đến năm 2013 khi Công ty CP Xây lắp được giao đất để xây dựng khu đô thị mới tên là khu đô thị An Bình Tân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà, ông có đến gặp lãnh đạo Công ty đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng không thống nhất được vì Công ty CP Xây lắp đề nghị áp dụng mức giá mới và thay đổi vị trí lô đất. Cũng có lần ông đã chấp nhận lô đất khác nhưng Công ty trả lời là đã bán cho người khác. Sau đó ông đồng ý lấy lô đất bên cạnh thì Công ty lại tăng giá nên ông không chấp nhận. Đến nay Công ty CP Xây lắp vẫn không giao đất cho ông, theo ông: lỗi này hoàn toàn thuộc về phía Công ty CP Xây lắp.

Công ty CP Xây lắp đã triển khai dự án, lô đất mà ông thỏa thuận trong hợp đồng đã được hoàn thiện về cơ bản. Nhưng Công ty CP Xây lắp không giao đất cho ông theo đúng hợp đồng góp vốn đã ký giữa hai bên. Nhiều lần ông liên hệ với Công ty CP Xây lắp để cùng giải quyết nhưng Công ty CP Xây lắp không thiện chí, ban hành nhiều văn bản gửi ông nhưng không thoả đáng, không đúng nội dung thoả thuận trong hợp đồng và trái quy định của pháp luật. Ông khởi kiện, đề nghị:

Buộc Công ty CP Xây lắp phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn số 03/HĐ-XL ngày 10/11/2003, với nội dung là giao lô đất số V15, căn số 1A, diện tích 290m^2 cho ông theo đúng thoả thuận trong hợp đồng, ông nộp nốt số tiền 153.430.000đồng. Hoặc Công ty CP Xây lắp trả lại số tiền ông đã nộp và bồi thường cho ông theo quy định pháp luật.

2. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn - bà Truơng Thị TH trình bày:

Xác nhận việc ký kết Hợp đồng góp vốn giữa Công ty CP Xây lắp với ông C vào ngày 10/11/2003 đúng như nguyên đơn trình bày. Căn cứ để ký kết hợp đồng tại thời điểm đó là: Dự án chỉnh trị Sông Tắc, Sông Quán Truờng và dự án khu dân cư phía Tây khu dân cư sông Tắc 1 đã được UBND tỉnh Khánh Hòa chấp thuận về chủ trương: Giao Công ty CP Xây lắp ứng vốn thực hiện dự án, nếu thực hiện được dự án thì sẽ được thanh toán dự án bằng quĩ đất. Tại Quyết định số 818/QĐ-UB ngày 05/4/2005, UBND tỉnh Khánh Hòa giao đất dự án khu dân cư sông Tắc cho Công ty CP Xây lắp. Tuy nhiên: Đến ngày 12/4/2010 thì UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 951-UBND về việc huỷ bỏ quyết định giao đất số 818/QĐ-UB nêu trên. Trong thời gian từ 10/11/2003 đến 2005, dự án không được thực hiện do dự án

chỉnh trị sông Tắc bị vướng mắc thay đổi (Thông báo số 508/TB-UB ngày 11/10/2004, Quyết định số 1171/QĐ-UBND ngày 07/6/2005 phê duyệt điều chỉnh dự án nghiên cứu khả thi dự án sông Tắc). Vì vậy hợp đồng góp vốn với ông C không thực hiện được do khách quan từ phía UBND tỉnh Khánh Hòa chứ không phải do Công ty CP Xây lắp không thực hiện.

Ngày 19/4/2010, UBND tỉnh Khánh Hoà ban hành Quyết định số 1882/UBND cho phép thực hiện dự án trên bằng nguồn vốn trái phiếu Chính phủ và công trình thực hiện theo phương thức đấu thầu chứ không thực hiện theo như Quyết định 3007/QĐ-UB là thanh toán dự án bằng quĩ đất. Theo điều 4.1 của Hợp đồng số 03 đã ký thì do dự án chỉnh trị sông Tắc không được giao để thực hiện theo phương án "Đổi đất lấy hạ tầng" là nguyên nhân khách quan, Cty CP Xây lắp có trách nhiệm hoàn trả số tiền do ông C đã đóng cùng với lãi suất không kỳ hạn tại thời điểm thanh toán. Vì vậy, Công ty CP Xây lắp không có khả năng chấp nhận yêu cầu của ông C mà chỉ chấp nhận hoàn trả cho ông C số tiền mà ông C đã góp cùng với lãi suất không kỳ hạn tại thời điểm thanh toán (tự nguyện hỗ trợ số lãi suất này là 30.000.000 đồng).

Bản án sơ thẩm số 19/2017/DS-ST ngày 27/12/2017 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã quyết định:

1/ Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Phan Mạnh C đối với Công ty Cổ phần Xây lắp vật tư kỹ thuật về số tiền góp vốn.

2/ Hợp đồng huy động vốn số 03/HĐ-XL ngày 10/11/2003 giữa ông Phan Mạnh C với Công ty xây lắp vật tư kỹ thuật là vô hiệu.

3/ Buộc Công ty Cổ phần Xây lắp vật tư kỹ thuật phải trả cho ông Phan Mạnh C số tiền 191.090.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần Xây lắp vật tư kỹ thuật hỗ trợ cho ông Phan Mạnh C số tiền 30.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/01/2018, nguyên đơn - ông C có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm, buộc Công ty CP Xây lắp phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 03/2003 mà hai bên đã ký kết.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đề nghị buộc Công ty CP Xây lắp phải giao đất theo Hợp đồng hoặc phải trả lại ông cả gốc

và lãi suất phát sinh là 700.000.000 đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm như ý kiến của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xác định: Hợp đồng huy động vốn số 03/HĐ-XL ngày 10/11/2003 có hiệu lực. Đề nghị xác định thời hạn khởi kiện của ông C theo Thông báo số 31A/TB- TEMATCO ngày 02/7/2015.

Bị đơn: Giữ nguyên quan điểm đã trình bày trên và tự nguyện thanh toán tiền lãi suất phát sinh là 96.045.000 đồng.

Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng huy động vốn số 03/HĐ-XL ngày 10/11/2003 chưa tuân thủ đầy đủ quy định tại các Điều: 394, 395, 400, 401 Bộ luật dân sự năm 1995 nên vô hiệu và lỗi chính là của Công ty CP Xây lắp. Cấp sơ thẩm chưa xác định lỗi của các bên. Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Hủy bản án sơ thẩm số 19/2017/DS-ST ngày 27/12/2017 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng. Giao Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Đơn kháng cáo và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, ông Phan Mạnh C đã nộp trong thời hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu kháng cáo của ông C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

2.1.1. Về Hợp đồng huy động vốn số 03/HĐ-XL ngày 10/11/2003.

Hợp đồng được giao kết tại thời điểm Bộ luật Dân sự 1995 đang có hiệu lực pháp luật, đã tuân thủ các quy định tại các Điều: 394, 395, 400, 401 Bộ luật dân sự năm 1995. Được xác định là Hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Điều 1 của Hợp đồng các bên thỏa thuận: "*Bên B đồng ý góp cho bên A một số*

tiền theo giá trị (các) lô đất tại điều 1.2 để nhận quyền sử dụng (các) lô đất này ở tại khu dân cư sông Tắc I, khóm Phước Trung, phường Phước Long, thành phố Nha Trang nếu dự án "Chỉnh trị sông Tắc và sông Quán Trường để đổi lấy giá trị quyền sử dụng đất xây dựng khu đô thị mới" được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt và giao cho bên A".

Như vậy: Đối tượng của Hợp đồng huy động vốn số 03/HĐ-XL là "Quyền sử dụng đất" có được khi "*UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt và giao cho bên A*" thuộc trường hợp Hợp đồng có điều kiện mà do các bên tự thỏa thuận theo Điều 401Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: " *Ngoài những nội dung chủ yếu nêu tại khoản này, trong hợp đồng có thể có các nội dung khác mà các bên thoả thuận*". Hợp đồng chỉ được thực hiện khi: Công ty CP Xây lắp được UBND tỉnh Khánh Hòa giao đất trong đó có lô đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C.

Tuy nhiên: Dự án (Đổi đất lấy hạ tầng) Chỉnh trị hạ lưu sông Tắc, sông Quán Trường, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà mà UBND tỉnh Khánh Hoà dự kiến giao cho Công ty Xây lắp theo văn bản số 2302/UB ngày 29/7/2003; Quyết định số 3892/QĐ-UB; Quyết định số 3893/QĐ-UB ngày 15/12/2003 và Quyết định số 818/QĐ-UB ngày 05/4/2005 của UBND tỉnh Khánh Hoà không được thực hiện. Các Văn bản và Quyết định trên đã bị bãi bỏ theo Quyết định số 951/QĐ-UBND ngày 12/4/2010 của UBND tỉnh Khánh Hoà. Xác định đối tượng của Hợp đồng mà hai bên hướng tới trong Hợp đồng không còn. Các đương sự đều thừa nhận: Lô đất mà các bên hướng tới chuyển nhượng thì Công ty CP Xây lắp không được UBND tỉnh Khánh Hòa giao. Theo thỏa thuận của các bên tại Điều 1 của Hợp đồng huy động vốn số 03/HĐ-XL ngày 10/11/2003 nêu trên thì Hợp đồng góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai bị chấm dứt theo khoản 2 và khoản 5 Điều 418 Bộ luật dân sự năm 1995: " *2- Theo thoả thuận của các bên; 5- Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn ...*":

Do Hợp đồng huy động vốn số 03/HĐ-XL ngày 10/11/2003 bị chấm dứt. Không có căn cứ chấp nhận việc ông C đề nghị Tòa án buộc Công ty CP Xây lắp phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng là: Giao lô đất số V15, căn số 1A, diện tích 290m^2 cho ông và ông trả tiếp số tiền còn lại.

2.1.2. Về thời hiệu chấm dứt Hợp đồng và thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn.

Thời hiệu chấm dứt Hợp đồng đã được xác định tại phần 2.1.1 nêu trên. Nghĩa là Hợp đồng bị chấm dứt kể từ khi xuất hiện điều kiện Công ty CP Xây lắp không được giao đối tượng của Hợp đồng- Không được giao Quyền sử dụng đất theo

phương thức đổi đất lấy hạ tầng.

Thời hạn khởi kiện của ông C được xác định kể từ khi Hợp đồng bị chấm dứt. Tuy nhiên, sau nhiều lần ông C yêu cầu, Công ty CP Xây lắp đã có nhiều văn bản mời ông C đến làm việc. Văn bản cuối cùng là Thông báo số 31A/TB- TEMATCO ngày 02/7/2015 mà ông C đã nhận được, xuất trình tại Tòa Phúc thẩm. Trong Thông báo này, Công ty CP Xây lắp đã nêu rõ " .... *Nếu quá thời hạn 60 ngày kể từ ngày ra Thông báo này mà khách hàng không đến làm việc thì sẽ được hiểu là khách hàng đã đơn phương hủy ngang Hợp đồng huy động vốn đã ký thỏa thuận*". Do ông C và bị đơn đều không xuất trình bất kỳ căn cứ nào xác định hai bên đã tiến hành làm việc sau khi Thông báo được ban hành. Ông C đã làm đơn khởi kiện đối với Công ty CP Xây lắp đề ngày 27/7/2015, điều này chứng tỏ ông C không đến hoặc có đến nhưng việc thương lượng Hợp đồng giữa hai bên theo Thông báo số 31A/TB- TEMATCO ngày 02/7/2015 không kết quả.

Theo Thông báo này nếu các bên không thỏa thuận được thì Hợp đồng huy động vốn bị chấm dứt kể từ khi hết thời hạn 60 ngày tức là kể từ ngày 03/9/2015. Tại thời điểm này, Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật nên cần áp dụng Bộ luật dân sự này để xác định thời hạn khởi kiện tranh chấp Hợp đồng.

Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "*Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là hai năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, các chủ thể khác bị xâm phạm*". Ngày 24/11/2015, ông C nộp đơn khởi kiện tại TAND quận H.B.T. Xác định ông C nộp đơn khởi kiện trong thời hạn khởi kiện. Việc Tòa cấp sơ thẩm xác định ông C khởi kiện khi hết thời hiệu khởi kiện là không chính xác.

2.1.3. Về nghĩa vụ khi Hợp đồng bị chấm dứt.

Nghĩa vụ của Công ty CP Xây lắp đối với ông C được xác định theo thỏa thuận của Hợp đồng và theo quy định của Bộ luật dân sự có hiệu lực tại thời điểm chấm dứt Hợp đồng là Bộ luật Dân sự năm 2005.

Theo điểm 4.1.2 Điều 4 của Hợp đồng huy động vốn số 03 ngày 10/11/2003 quy định: "*Bên A phải bàn giao diện tích và quyền sử dụng lô đất...Trong trường hợp bên A vi phạm hoặc trường hợp bên A không được giao thực hiện hoặc do một lý do nào đó không thực hiện được dự án trên, bên B có quyền hủy hợp đồng và được bên A hoàn lại phần tiền bên B đã đóng góp cộng thêm lãi suất tiền gửi không kỳ hạn tại thời điểm hoàn lại tiền, theo quy định của ngân hàng bên A nơi mở tài khoản*".

Như vậy: Công ty CP Xây lắp phải hoàn trả ông C toàn bộ số tiền đã góp vốn

là 191.090.000 đồng và lãi suất phát sinh. Lãi suất phát sinh được tính làm 02 giai đoạn cụ thể như sau:

*Giai đoạn 01 là giai đoạn chấm dứt Hợp đồng ngày 03/9/2015 (như nhận định trên) thì Công ty phải thanh toán ngay cả gốc và lãi suất cho ông C theo thỏa thuận tại điểm 4.1.2 Điều 4 Hợp đồng huy động vốn số 03 thì: Lãi suất được tính là "*lãi suất tiền gửi không kỳ hạn tại thời điểm trả tiền"*của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Ngân hàng mà Công ty CP Xây lắp mở tài khoản. Ngân hàng nông nghiệpvà phát triển nông thôn Việt Nam quy định lãi suất tiền gửi không kỳ hạn tháng 9/2015 là 0,50%/ năm. Từ ngày 10/11/2003 (ngày ký hợp đồng và nộp tiền) đến ngày 03/09/2015 (ngày Hợp đồng chấm dứt) là 11 năm 9 tháng 23 ngày. Số tiền lãi giai đoạn này được tính là: (191.090.000 đồng x 0,50%/năm x 11 năm)+(191.090.000đồng x 0,50%/12tháng x 09 tháng) +(191.090.000 đồng x 0,50%/360ngày x 23 ngày) = 11.287.580,138888 đồng (làm tròn là 11.288.000 đồng).

* Giai đoạn 02: Ngày 03/9/2015 Hợp đồng bị chấm dứt thì Công ty CP Xây lắp phải trả ngay cả gốc và lãi cho ông C kể từ tiếp theo là ngày 04/9/2015. Do Công ty CP Xây lắp không trả tiền cho ông C ngay nên bị xác định chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền kể ngày 04/9/2015 đến ngày xét xử phúc thẩm 12/9/2018 là 03 năm 08 ngày. Tại thời điểm này Bộ luật dân sự năm 2005 đang có hiệu lực nên bị điều chỉnh bởi bộ luật này. Điều 290 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "1. *Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thoả thuận. 2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc* "; Khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005 : "2. *Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán ...*".

Lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tại thời điểm này là 9%/năm. Do vậy: Công ty CP Xây lắp phải trả ông C số tiền lãi của giai đoạn này là: (191.090.000đồng x 9%/năm x 03 năm) +(191.090.000đồng x 9%/360 ngày x 08 ngày) = 51.976.480 đồng.

Tổng số tiền lãi mà lẽ ra Công ty CP Xây lắp phải trả cho ông C là: 11.288.000 đồng + 51.976.480 đồng = 63.264.480 (làm tròn là 63.264.000 đồng).

Tuy nhiên Công ty CP Xây lắp tự nguyện trả khoản lãi cho ông C là: 96.045.000 đồng nên ghi nhận sự tự nguyện này của bị đơn.

Tổng số tiền Công ty CP Xây lắp phải trả ông C là: 191.090.000đồng (tiền

gốc) + 96.045.000 đồng (Tiền lãi suất phát sinh) = 287.135.000 đồng.

2.2. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

2.2.1. Xét Quyết định của cấp sơ thẩm: Căn cứ các nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định việc cấp sơ thẩm cho rằng: Hợp đồng huy động vốn số 03 ngày 10/11/2003 vô hiệu; thời hiệu khởi kiện đã hết; chỉ buộc bị đơn trả lại khoản tiền gốc; ghi nhận bị đơn tự nguyện hỗ trợ nguyên đơn 30.000.000 đồng mà không buộc bị đơn phải chịu lãi suất phát sinh là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm và quy định của pháp luật. Cần sửa bản án sơ thẩm.

2.2.2. Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Ý kiến trình bày của Luật sư bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn được chấp nhận một phần.

2.2.3. Quan điểm đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Kiểm sát viên không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

2.2.4. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Sửa một phần bản án sơ thẩm số 19/2017/DS-ST ngày 27/12/2017 của TAND quận Hai Bà Trưng.

[3]. Về nghĩa vụ nộp án phí:

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu án dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 287.135.000 đồng (*Số tiền phải trả cho nguyên đơn*) x 5% = 14.356.750 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 147; Điều 148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều: 394, 395, 400, 401; khoản 2 và khoản 5 Điều 418 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 290; khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14.

Xử:

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 19/2017/DS-ST ngày 27/12/2017 của TAND quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội và quyết định cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Phan Mạnh C đối với Công ty cổ phần xây lắp vật tư kỹ thuật.

2. Chấm dứt Hợp đồng huy động vốn số 03/HĐ-XL ngày 10/11/2003 giữa ông Phan Mạnh C với Công ty cổ phần xây lắp vật tư kỹ thuật.

3. Buộc Công ty cổ phần xây lắp vật tư kỹ thuật phải trả cho ông Phan Mạnh C số tiền 287.135.000 (*Hai trăm tám mươi bảy triệu, một trăm ba mươi lăm nghìn*) đồng. Trong đó: 191.090.000 đồng tiền gốc và 96.045.000 đồng tiền lãi suất.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu bên bị thi hành án chưa thi hành thì còn phải chịu lãi đối với khoản tiền chưa thi hành theo mức lãi suất là 10%/năm (Theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015).

Về án phí:

Ông Phan Mạnh C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Được hoàn lại 8.612.000 (*Tám triệu, sáu trăm mười hai nghìn*) đồng, tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án" số 00101 ngày 19/01/2016 và 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án" số 03504 ngày 18/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Buộc Công ty cổ phần xây lắp vật tư kỹ thuật phải nộp 14.356.750 (*Mười bốn triệu, ba trăm lăm mươi sáu nghìn, bảy trăm lăm mươi*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay kể từ ngày Tòa tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận H.B.T;
- CCTHADS quận H.B.T;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án/V. Phòng.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Minh Hoàng

TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 135/2017/DS-PT
Ngày: 08-8-2017
V/v Tranh chấp di sản thừa kế

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:Ông Nguyễn Văn Son

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Lâm

Ông Lâm Văn Be

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Chí Nguyện, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Ngày 08 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 362/2016/TLDS–PT ngày 12 tháng 12 năm 2016 về việc ***"****Tranh chấp di sản thừa kế"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2016/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 34/2017/QĐPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Thanh G**,** sinh năm 1972; trú tại: Tổ 1, ấp L, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Dương Mỹ H, sinh năm 1960, địa chỉ: đường T, K3, P2, thành phố TN, tỉnh TN (Theo văn bản ủy quyền ngày 21-3-2017), có mặt.

2. Bị đơn: Ông Phạm Thanh H1***,*** sinh năm 1967, có mặt; trú tại: Tổ 1, ấp L, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phạm Tuyết M, sinh năm 1975; trú tại: ấp Y, xã L, huyện HT, tỉnh Tây Ninh;

3.2. Ông Phạm Thành C, sinh năm 1959; trú tại: Tổ 01, ấp L, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh;

3.3. Bà Phạm Ngọc L, sinh năm 1964; trú tại: ấp K, xã L, huyện HT, tỉnh Tây Ninh;

3.4. Bà Phạm Thị Thu N, sinh năm 1969; trú tại: ấp C, xã HĐ, huyện CT, tỉnh Tây Ninh;

3.5. Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1972; trú tại: Tổ 01, ấp L, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh;

3.6. Bà Trần Thị B, sinh năm 1972; trú tại: Ấp L, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Tòa không triệu tập.

4. Người kháng cáo: Ông Phạm Thanh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Phạm Thanh G trình bày:

Cha mẹ ông Phạm Thanh G là cụ Phạm Văn B (đã chết) và cụ Nguyễn Thị U (đã chết) có 06 người, gồm có:

+ Bà Phạm Tuyết M, sinh năm 1975.

+ Ông Phạm Thành C, sinh năm 1959.

+ Bà Phạm Ngọc L, sinh năm 1964.

+ Bà Phạm Thị Thu N, sinh năm 1969.

+ Ông Phạm Thanh H1, sinh năm 1966.

+ Ông Phạm Thanh G, sinh năm 1972.

Khi cụ B và cụ U còn sống, tài sản chung của 02 cụ gồm có: Phần đất diện tích 27.000 m^2 và một phần đất diện tích khoảng 9.200 m^2 tọa lạc tại ấp L, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

Hai cụ B, cụ U còn sống đã chia khoảng 27.000 m^2 như sau:

+ Ông Phạm Thành C được hưởng 5.000 m^2.

+ Bà Phạm Thị Ngọc L được hưởng 3.195 m^2.

+ Ông Phạm Thanh H1 được hưởng 4.600 m^2.

+ Bà Phạm Thị Thu N được hưởng 3.000 m^2.

+ Ông Phạm Thanh G được hưởng 5.730 m^2.

+ Bà Phạm Thị Tuyết M được hưởng 3.000 m^2.

Các con chung đã nhận sử dụng và không tranh chấp.

Còn lại 01 phần đất có diện tích khoảng 9.200 m^2 trị giá khoảng 60.000.000 đồng (có 02 phần nhỏ, 01 phần trồng cây lúa diện tích khoảng 6.200 m^2 và 01 phần đất trồng cây hàng năm diện tích khoảng 3.000 m^2), đo đạc trên thực tế có diện tích là 10.536,6 m^2, cha mẹ chưa chia. Hiện tại do ông Phạm Thanh H1 đang quản lý và sử dụng. Ông G yêu cầu chia theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Phạm Thanh H1 trình bày:

Thống nhất với ông Phạm Thanh G về phần đất diện tích khoảng 27.000 m^2 đã được cụ Phạm Văn B (chết năm 2006) và cụ Nguyễn Thị U (chết năm 2004) phân chia cho 06 người con chung như lời trình bày của ông G.

Đối với phần đất còn lại theo ông Phạm Thanh G trình bày có diện tích khoảng 9.200 m^2 là tài sản của cha mẹ để lại nhưng ông Phạm Thanh H1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông G, vì diện tích đất trên đã được cha mẹ để lại di chúc, đã nhận đất sử dụng, đã được Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0131573907/2006/HĐ-CN ngày 27/10/2006, diện tích 6.540 m^2, đo đạc trên thực tế là 10.536,6 m^2. Lúc ông H1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ Phạm Văn Biện còn sống và cụ B cùng ông H1 đến Ủy ban nhân dân xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh làm thủ tục sang tên. Việc chênh lệch đất do khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có đi đo đạc cụ thể trên thực tế diện tích đất là bao nhiêu. Ông không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của ông G đối với phần đất có diện tích 10.536,6 m^2.

Ông H1 còn nại: Khi cha mẹ còn sống, ngoài phần đất cha mẹ cho 06 người con đã nhận thì còn cho ông Phạm Thanh G phần đất diện tích 350 m^2 có căn nhà ngói trên đó, tọa lạc tại ấp Y, xã N, huyện HT, tỉnh Tây Ninh; 3.000 m^2 đất thuộc ấp Đ, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh và một phần đất hiện tại ông G đang sinh sống, tọa lạc tại ấp L, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

Ông Phạm Thanh H1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh G.

Tài liệu ông H1 cung cấp:

+ Tờ di chúc, lập ngày 11/8/2000 (bản chính);

+ Giấy bán ruộng, lập ngày 11/8/2000 (bản chính);

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà T với cụ B, lập ngày 25/9/2006, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh; Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập ngày 25/9/2006, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh (bản sao).

+ Giấy cho đất, lập ngày 26/9/2006, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh (bản sao);

+ Đơn chứng thật cho đất, lập ngày 20/10/2006, có xác nhận của Công an xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh (bản sao);

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông C và các bà M, bà L, bà N thống nhất khai cha mẹ khi còn sống đã chia riêng cho các con trai hưởng 5 công, gái 3 công, các con đã nhận, sử dụng và không tranh chấp. Riêng đất tranh chấp ông C khai: Cha mẹ đã để lại di chúc cho ông H1 nuôi cụ B, cúng giỗ sau này, ông H1 đã làm tròn trách nhiệm nên

ông không yêu cầu chia.Bà M khai đất tranh chấp bà không biết có di chúc. Ông G khởi kiện yêu cầu chia, bà không có ý kiến gì. Nếu bà được chia bà không nhận mà để cho ông G nhận phần của bà. Bà N, bà L khai khi cha mẹ còn sống, có lập di chúc để lại phần đất tranh chấp cho ông H1. Ông G khởi kiện là không đúng, nếu diện tích được cấp giấy có dư ra chia, bà cũng không nhận, ông G, ông H1 tự giải quyết.

- Bà Nguyễn Thị Phương T trình bày:

Ông H1 là chồng bà, cha mẹ chồng có phân chia đất cho anh em bên chồng ai cũng có phần. Việc tranh chấp giữa ông G với ông H1 do ông H1 quyết định, bà T không có ý kiến gì.

- Bà Nguyễn Thị B trình bày:

Ông G là chồng của bà B, bà đang khởi kiện ly hôn với ông G; tranh chấp di sản thừa kế giữa ông G với ông H1 thì bà không ý kiến; bà từ chối tham gia tố tụng trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 54/2016/DS-ST ngày 18/10/2016 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tuyên xử:

Áp dụng Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Áp dụng các Điều 666; Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995. Các Điều 642; Điều 663; Điều 674; Điều 676; Điều 685; Điều 689; Điều 733 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai.

Áp dụng Điều 27 Pháp lện án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh G về việc chia di sản thừa kế đối với phần đất diện tích 3.996,6 m^2 toạ lạc tại ấp L, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh do ông Phạm Thanh H1 đang quản lý, sử dụng.

Ông Phạm Thanh H1 có nghĩa vụ giao cho ông Phạm Thanh G số tiền 90.101.550 đồng *(chín mươi triệu, một trăm lẻ một ngàn, năm trăm năm chục đồng)*.

Toàn bộ di sản thừa kế diện tích 3.996,6 m^2 thuộc một phần các thửa số 26, 554 tờ bản đồ số 13 năm 2010 toạ lạc tại ấp L, xã LV, huyện CT, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Thanh H1 gồm các phần đất như sau:

- Phần nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 509,9 m^2, cắt thửa số 554, tờ bản đồ số 13 năm 2010 (thửa cũ số 504, 505 tờ bản đồ số 09) có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp thửa số 554, tờ bản đồ số 13;

+ Phía Tây giáp thửa số 25, tờ bản đồ số 13;

+ Phía Nam giáp thửa số 25, tờ bản đồ số 13;

+ Phía Bắc giáp thửa số 01, tờ bản đồ số 13.

- Phần nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 diện tích 510 m^2, một phần thửa số 554, tờ bản đồ số 13 năm 2010 (thửa cũ số 520, tờ bản đồ 09 cấp cho cụ Phạm Văn B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01127 QSDĐ/E10, ngày 20/9/1994) có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp thửa số 43, tờ bản đồ số 13;

+ Phía Tây giáp thửa số 72, tờ bản đồ số 13;

+ Phía Nam giáp thửa số 71, tờ bản đồ số 13;

+ Phía Bắc giáp thửa số 554, tờ bản đồ số 13.

- Phần nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 diện tích 2.976,7 m^2, một phần thửa số 26, 554 tờ bản đồ số 13 năm 2010 (thửa cũ số 511, 516, 517, 519, 528, 535 tờ bản đồ số 09 diện tích 2.683,7 m^2 chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tách thửa cũ số 526, 527, 534 tờ bản đồ số 09 diện tích 293 m^2 cấp cho ông Phạm Thanh G theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01259 QSDĐ/E10 ngày 20/9/1994) có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp Rạch Cầm;

+ Phía Tây giáp đường đất và thửa số 54, tờ bản đồ số 13;

+ Phía Nam giáp thửa số 554, tờ bản đồ số 13 (phần cụ B đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 510 m^2, thửa cũ số 520, tờ bản đồ 09) và giáp với các thửa số 43, 44 tờ bản đồ số 13;

+ Phía Bắc giáp thửa số 26, 554 tờ bản đồ số 13.

(có sơ đồ số: 2012/SĐHT ngày 11/8/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh- Chi nhánh CT về sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo)

Ông H1 có trách nhiệm đăng ký, kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khi bản án có hiệu luật thi hành.

Không chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Phạm Thanh G đối với ông Phạm Thanh H1 về phần đất diện tích 6.540 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01315/3907/2006/HĐ-CN ngày 27/10/2006 do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Phạm Thanh H1.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, chi phí đo đạc, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/10/2016, ông H1 kháng cáo, ngày 25/11/2016, ông H1 có đơn kháng cáo bổ sung nêu: đất cha mẹ đã cho có di chúc, đã cấp giấy năm 2006, phần còn lại ông cũng đã mua, nhận canh tác và đã kê khai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cha mẹ ông cũng chưa được cấp giấy. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Tòa, ông H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của ông G, bà Dương Mỹ H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông H1 thấy rằng, diện tích đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 10.536,6m^2 (diện tích trên bản đồ 10.628,7m^2), ông H1 khai cha mẹ đã cho bằng di chúc ngày 11/8/2000 diện tích 7.297m^2. Hai bên đã làm thủ tục sang tên nhưng Nhà nước chỉ cấp 6.540m^2, phần còn lại ông khai đã mua 1.300m^2, phần còn dư ra cha mẹ cũng đã cho có di chúc và giấy tay ngày 11/8/2000. Cả hai giấy trên ông G có ký tên, nhưng ông G không thừa nhận là cha mẹ có để lại, mặc dù ông H1 xuất trình được 02 bản chính. Qua xác minh người viết giấy di chúc, giấy tay mua bán là ông Nguyễn Văn V, khi lập di chúc ông V là tổ trưởng. Ông V xác nhận lập di chúc là theo ý chí của cụ B, cụ U (BL 172). ông C (anh ông H1, ông G) xác nhận cha mẹ có lập di chúc ngày 11/8/2000 (BL 166). Do ông G không thừa nhận nên đã trưng cầu giám định. Tại kết luận giám định số 786/C54-P5 +P3 ngày 21/3/2013 của Phân viện Khoa học hình sự Phòng chống tội phạm thành phố Hồ Chí Minh kết luận vân tay cụ B, cụ U "nhòe", không đủ yếu tố giám định, chữ ký của ông G trong tờ di chúc là do ông G ký.

[3] Đối với giấy tay bán ruộng ngày 11-8-2000 chưa được cấp sơ thẩm giám định. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21-3-2017, ông G khẳng định là ông không có ký. Nếu giám định ông có ký trong tờ bán ruộng ngày 11-8-2000 do ông H1 xuất trình, ông sẽ rút lại yêu cầu khởi kiện. Nhưng sau khi phiên tòa tạm ngừng, ông G không đồng ý làm đơn yêu cầu giám định, ông H1 phải làm đơn và nộp tiền tạm ứng chi phí giám định. Tại kết luận giám định số 1884/C54B ngày 27/6/2017 của Phân viện Khoa học hình sự thuộc Bộ Công an kết luận, chữ ký trong giấy bán ruộng ngày 11-8-2000 là chữ ký của ông G.

[4] Từ kết quả giám định cho thấy, trước khi chết, cụ B, cụ U đã phân chia đất cho các con. Trong đó, con trai 5 công, con gái 3 công, các con đã nhận sử dụng không tranh chấp, phần còn lại có làm di chúc và làm giấy bán ruộng để lại cho ông H1 diện tích 7.197 m^2 là thật. Ông G không nhận cha mẹ có làm di chúc, giấy tay bán ruộng cho ông H1 là không trung thực. Trên thực tế, sau khi nhận phần đất ông G đang ở, di chúc có điều kiện là ông G phải cúng giỗ cho cụ U sau này nhưng ông không thực hiện nghĩa vụ. Sau khi cụ U bị bệnh, ông H1 đã rước về nuôi dưỡng đến khi cụ U chết, làm đám tang và cúng giỗ đến nay (cụ B, ông H1 thờ và cúng giỗ, theo di chúc đã thực hiện). Như vậy, có đủ căn cứ

xác định ông H1 được cụ B, cụ U để lại di chúc phần đất 7.197 m^2, ông H1 mua 1.300 m^2, tổng cộng là 8.497 m^2. Nhưng ông H1 chỉ được cấp giấy 6.540 m^2, hiện đo thực tế phần đất ông H1 đang sử dụng là 10.036,6 m^2, chênh lệch giữa di chúc và diện tích đã mua so với đo đạc thực tế là 2.039,6 m^2, so với giấy được cấp là 3.996,6 m^2. Theo ý chí của cụ B, cụ U xác định là chỉ còn 7.197 m^2 đã lập di chúc và bán cho ông H1. các con không được tranh chấp nhưng cũng cần được xem xét cụ thể:

Đất thừa so với giấy đã cấp cho ông H1 là 3.996,6 m^2, trong đó chưa kê khai cấp giấy, ông H1 sử dụng từ trước là 3.193,6 m^2. Nên không được xem là di sản của cụ B, cụ U mà thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông H1, ông H1 có quyền kê khai đăng ký theo quy định; Phần đất 293 m^2 ông H1 sử dụng nhưng cấp giấy cho ông G, ông G không tranh chấp, nên ông H1 có quyền điều chỉnh cho phù hợp; Phần đất 510 m^2 ông H1 sử dụng, nhưng cụ B, cụ U đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất được ông H1 nhận từ di chúc, từ nhận chuyển nhượng của cụ B, cụ U đã đủ. Nên phần đất 510 m^2 là di sản thừa kế của cụ B, cụ U, cần được chia theo quy định của pháp luật. Cụ thể, 510 m^2 trị giá 21.930.000 đồng, giao đất cho ông H1 quản lý sử dụng. Buộc ông H1 giao lại cho ông G 02 phần (của ông G, bà M) là 14.620.000 đồng. Ghi nhận các thừa kế khác không yêu cầu chia. Do đó, sửa án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc, định giá: Ông Phạm Thanh G phải chịu 731.000 đồng; ông Phạm Thanh H1 phải chịu 365.500 đồng. Ghi nhận ông Phạm Thanh G tự nguyện chịu 5.684.680 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Thanh H1 không phải chịu.

Ông Phạm Thanh G còn phải chịu 1.200.000 đồng chi phí giám định chữ ký. Buộc ông G hoàn trả cho ông H1 số tiền 1.200.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Thanh H1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 54/2016/DSST ngày 18/10/2016 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Áp dụng Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Áp dụng các Điều 666, Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 642, Điều 663, Điều 674, Điều 676, Điều 685, Điều 689, Điều 733 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 203 Luật đất đai; Điều 27 Pháp lện án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh G về việc chia di sản thừa kế đối với phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 diện tích 510 m^2, một phần thửa số 554, tờ bản đồ số 13 năm 2010 (thửa cũ số 520, tờ bản đồ 09 cấp cho cụ Phạm Văn Biện theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01127 QSDĐ/E10, ngày 20/9/1994) có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp thửa số 43, tờ bản đồ số 13;

+ Phía Tây giáp thửa số 72, tờ bản đồ số 13;

+ Phía Nam giáp thửa số 71, tờ bản đồ số 13;

+ Phía Bắc giáp thửa số 554, tờ bản đồ số 13.

(có sơ đồ số: 2012/SĐHT ngày 11/8/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh- Chi nhánh CT về sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo)

1.1. Giao cho ông H1 được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất này. Ông H1 có trách nhiệm đăng ký, kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khi bản án có hiệu luật thi hành.

1.2. Buộc ông H1 có trách nhiệm thanh toán lại cho ông G số tiền 14.620.000 đồng (mười bốn triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Phạm Thanh G đối với ông Phạm Thanh H1 về phần đất diện tích 10.026,6 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01315/3907/2006/HĐ-CN ngày 27/10/2006 do Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Phạm Thanh H1.

Kể từ ngày ông G có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông H1 chưa thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng ông H1 còn phải trả cho ông G tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về chi phí đo đạc, định giá tài sản, giám định chữ ký: Ghi nhận ông Phạm Thanh G tự nguyện chịu 5.684.680. Ghi nhận ông G đã nộp xong.

3. Về án phí:

3.1. *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Phạm Thanh G phải chịu 731.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên là thu số 0006082 ngày 04/11/2009 và 1.870.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007050 ngày 24/02/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho ông G số tiền 1.889.000 đồng.

Ông Phạm Thanh H1 phải chịu 365.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. *Về án phí dân sự phúc thẩm:*

Ông Phạm Thanh H1 không phải chịu. Hoàn trả cho ông H1 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0017093 ngày 01/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

3.3. *Về chi phí giám định chữ ký*: Ông Phạm Thanh G còn phải chịu 1.200.000 đồng. Buộc ông G hoàn trả cho ông H1 số tiền 1.200.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện;
- Chi Cục THADS huyện
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Văn Son

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 38/2017/DS-GĐT
Ngày 06-7-2017
V/v Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tiền xây nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:
Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hà - Phó Chánh án
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tiến và ông Đặng Kim Nhân
- Thư ký phiên tòa: Bà Lữ Thị Hằng – Thư ký Tòa án
- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Thái Văn Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự *"Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tiền xây nhà"*, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H; cùng trú tại đường A, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

Bị đơn: Chị Đinh Thị T; trú tại tổ dân phố A, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Anh Lê Văn P;
2. Ông Đinh Thanh D;
3. Anh Đinh Hồng Q;
4. Anh Đinh Xuân H;
5. Chị Đinh Thị N;
Cùng trú tại tổ dân phố A, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.
6. Ông Đỗ Văn T.
7. Bà Trần Thị Trung T;
Cùng trú tại tổ dân phố số B, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H trình bày thì: Trước đây, chị Đinh Thị T có 01 lô đất tại đường B, thuộc tổ A, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có tiền nộp thuế nên chị T đã thỏa thuận miệng với ông H là ông H có trách nhiệm nộp thay chị T các khoản thuế, kể cả thuế quá hạn luật định và các khoản chi phí khác để chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất trên. Khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị T sẽ tách cho vợ chồng ông H một lô đất chiều rộng 6m, chiều dài 20m. Sau khi thống nhất, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2004. Ông H nộp 14.916.660 đồng tiền thuế cho chị T và các chi phí khác. Ngày 06/4/2006, chị T được Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Kon Tum cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng chị T không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tách đất cho ông H và bà H nên Ông Bà khởi kiện yêu cầu chị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Ngoài ra, năm 2005, chị T và ông H còn thỏa thuận miệng với nhau nội dung: Ông H làm hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với lô đất tại đường C, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum cho chị T. Sau khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chị T tách cho ông H một lô đất rộng 5m, dài 30m. Ông H đã xây nhà và công trình phụ trên diện tích đất của chị T với tổng số tiền 111.000.000 đồng. Ông H không xin chuyển được mục đích sử dụng đất ở cho chị T như thỏa thuận nên cuối năm 2012 chị T đã lấy lại đất và nhà. Ông H yêu cầu chị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2004 và trả lại số tiền xây nhà 111.000.000 đồng.

Bị đơn là chị Đinh Thị T trình bày: Chị và ông H chỉ có một thỏa thuận là ông H có trách nhiệm nộp thuế để chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất đường B, đồng thời chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với lô đất tại đường C. Sau khi thực hiện xong, chị T sẽ làm thủ tục chuyển nhượng (cho) ông H một lô đất (nhưng chưa nói rõ là lô nào). Ông H chỉ làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất tại đường B, không chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở đối với lô đất tại đường C nên Chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H. Chị T trình bày Chị không biết gì về hợp đồng ngày 20/12/2004 và cho rằng ông H đã lợi dụng việc làm giấy tờ, ký khống tên anh P và ghi các thông tin vào hợp đồng để chiếm dụng đất của Chị.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Anh Lê Văn P, ông Đỗ Văn T và bà Trần Thị Trung T đề nghị không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/12/2004; ông Đinh

Thanh D, anh Đinh Xuân H, chị Đinh Thị N và anh Đinh Hồng Q yêu cầu ông H tháo dỡ nhà xây dựng tại đường C để trả lại đất cho gia đình.

Tại Bản án dân sự số 03/2015/DS-ST ngày 05/6/2015, Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum quyết định:

Tuyên bố "Giao dịch sân sự có điều kiện về việc làm hồ sơ, giấy tờ đất được giao kết giữa ông Nguyễn Văn H với chị Đinh Thị T và anh Lê Văn P thời gian từ năm 2004 đến năm 2005" và " Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết vào ngày 20/12/2004 giữa bên chuyển nhượng anh Lê Văn P và chị Đinh Thị T, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H" vô hiệu.

Bác yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H đối với bị đơn về "Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết ngày 20/12/2004".

Về giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu: Chấp nhận tự nguyện của bị đơn là chị Đinh Thị T trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H các khoản nộp thuế vào các ngày 24/12/2004 là 14.916.660 đồng + 14.032.847 đồng, tiền lãi của số tiền nộp thuế tính từ ngày 24/12/2004 đến thời điểm xét xử sơ thẩm vào ngày 05/6/2015, tổng = 28.949.507 đồng (hai mươi tám triệu, chín trăm bốn mươi chín ngàn, năm trăm không bảy đồng).

Chấp nhận một phần yêu cầu đòi tiền xây nhà của ông Nguyễn Văn H tại đường C: Buộc chị Đinh Thị T phải trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 45.038.700 đồng. Đồng thời giao cho chị Đinh Thị T được quyền sở hữu toàn bộ diện tích nhà và công trình phụ ông Nguyễn Văn H đã xây dựng vào năm 2005 trên phần diện tích đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G164833 mang tên hộ bà Đinh Thị H1, cấp ngày 27/12/1995, vị trí ông Nguyễn Văn H xây dựng nhà và công trình phụ tại đường C, tổ dân phố A, thị trấn P, huyện N, tỉnh Kon Tum.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí giám định và định giá tài sản, nghĩa vụ chậm thi hành án và án phí.

Ngày 19/6/2015, chị Đinh Thị T kháng cáo một phần bản án.

Ngày 19/6/2015, ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2015/DS-PT ngày 22/12/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum quyết định:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với toàn bộ kháng cáo của chị T.

- Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Hiền và ông Hậu.

+ Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 05/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi.

+ Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H về việc yêu cầu chị Đinh Thị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông Nguyễn Văn H, bà Hà Thị H và chị Đinh Thị T ký kết vào ngày 20/12/2004.

+ Buộc chị Đinh Thị T phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H số tiền 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án và án phí.

Ngày 19/01/2016, bà Đinh Thị T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

- Tại Kháng nghị giám đốc thẩm số 23/2017/KN-DS-VC2 ngày 04/4/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2015/DSPT ngày 22/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 05/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 05/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Nguồn gốc thửa đất của chị Đinh Thị T đứng tên chủ sử dụng hiện nay tại đường A là do ông Đinh Thanh D (là cha ruột chị T) khai hoang năm 1992, đến ngày 30/12/1995 thì hộ bà Đinh Thị H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp (ông D là thành viên trong hộ). Ngày 24/12/2002, ông Đinh Thanh D có đơn kiến nghị đến Ủy ban nhân dân huyện N, Phòng Địa chính huyện N và Ủy ban nhân dân thị trấn P đề nghị hợp thức đất cho con gái là Đinh Thị T. Chị T có đơn xin xác nhận để xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đơn xin hợp thức đất thổ cư. Tuy nhiên, do chị Tuyết không có tiền để thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng và cấp giấy chứng nhận nên chị có thỏa thuận với ông H về việc ông H chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất thổ cư). Tuy nhiên, chị T và vợ chồng ông H trình bày có sự mâu thuẫn, không thống nhất về việc thỏa thuận miệng với nhau khi làm thủ

tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở cho chị T và tách đất cho ông H.

Ông H đã nộp thuế thay cho chị T là 14.916.660 đồng; giá trị Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2004 là 58.000.000 đồng; trong đó giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng tài sản trên đất là 8.000.000 đồng. Như vậy, các bên chưa thực hiện xong hợp đồng đã ký kết. Căn cứ vào kết quả giám định, xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của chị T nên chị T trình bày mình không biết ký vào hợp đồng lúc nào là không có cơ sở. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các bên trong khi chị T, anh P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chữ ký trong hợp đồng không phải của anh P; hợp đồng không được cấp có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 131, Điều 133, Điều 136, Điều 691, Điều 692, khoản 1 Điều 693 và Điều 696 của Bộ luật dân sự năm 1995; điểm a khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003, nên bị vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch dân sự có điều kiện về việc làm hồ sơ, giấy tờ được giao kết giữa ông Nguyễn Văn H với chị Đinh Thị T và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Lê Văn P và chị Đinh Thị T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định giá trị thiệt hại và đánh giá mức độ lỗi của các bên để làm căn cứ xác định bồi thường, mà giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu tính theo mức lãi suất ngân hàng là không đúng với quy định tại điểm c.3 tiểu mục 2.3 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc xác định thiệt hại khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tòa án cấp phúc thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký năm 2004, chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 nên căn cứ vào hướng dẫn tại tiết b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không bị vô hiệu là không đúng, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết sau ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực. Do vậy, không thể áp dụng điểm b.2 mục 2 phần II Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 để cho rằng hợp đồng có hiệu lực pháp luật vì điểm b.2 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết nêu trên chỉ áp dụng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết trước ngày 01/7/2004 (trước ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) và sau ngày 01/7/2004 mới phát sinh tranh chấp. Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà H với chị T

được ký vào ngày 20/12/2004, nên không bị điều chỉnh bởi qui định nêu trên của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP nêu trên.

Mặt khác, ông H mới nộp thuế cho chị T số tiền 14.916.660 đồng; giá trị chuyển nhượng tại Hợp đồng lập ngày 20/12/2004 là 58.000.000 đồng, nhưng Tòa án cấp phúc thẩm lại tuyên buộc chị T phải trả cho ông H và bà H số tiền 500.000.000 đồng theo yêu cầu của ông H và bà H là không đúng, gây thiệt hại cho bị đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2015/DSPT ngày 22/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum và Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2015/DS-ST ngày 05/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum về vụ án dân sự "*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tiền xây nhà*" giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Hà Thị H với bị đơn là chị Đinh Thị T.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum (02 bản kèm hồ sơ vụ án để xét xử sơ thẩm lại);
- Viện trưởng VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Vụ GĐKT II - Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP, Phòng GĐKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
Phó Chánh án – Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Ngọc Hà

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 458/2017/DS-ST
Ngày: 27/9/2017
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Hiền Lũy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Mai Hương

2. Ông Chu Mạnh Tường

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Như Khương - Kiểm sát viên.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Nguyên Hà - Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 27/9/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 147/2017/TLST-DS ngày 10/4/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự - đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 553/2017/QĐXXST-DS ngày 18/8/2017; Quyết định hoãn phiên toà số 363/2017/QĐST-DS ngày 11/9/2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1958
Địa chỉ: số nhà 15 Đường số V, Khu phố X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Bà Phan Thị Minh C, sinh năm: 1977
Địa chỉ: số nhà 35 B đường M, Khu phố N, phường P, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24 tháng 3 năm 2017 và lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T:

Ngày 15/4/2016 bà và bà Phan Thị Minh C đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở với nội dung thoả thuận bà C đồng ý chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng đất có diện tích 315 m2, thuộc một phần thửa 6, 8, 39, tờ bản đồ số 10, 57 tại địa chỉ phường P, quận Z, Thành phố Hồ Chí

Minh với giá 2.300.000.000 đồng, đặt cọc 300.000.000 đồng, còn lại 2.000.000.000 đồng sẽ giao đủ sau khi bà được công nhận là chủ sử dụng thửa đất (đăng bộ sang tên). Trường hợp đất thuộc quy hoạch thì bà C phải trả lại tiền đặt cọc và nếu đổi ý không bán sẽ phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc, nếu bà không mua sẽ mất tiền đặt cọc. Thời điểm ký hợp đồng bà C đang nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có thoả thuận ngày 17/8/2016 (ngày bà C nhận giấy chứng nhận) sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng theo đúng quy định. Sau đó bà được bà C thông báo việc cấp giấy chứng nhận bị chậm trễ và bà đồng ý kéo dài thời gian ký kết hợp đồng. Đến nay bà C đã chuyển nhượng đất cho người khác nên bà yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất, yêu cầu bà C hoàn trả 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường (phạt cọc) 300.000.000 đồng vì bà C đã vi phạm hợp đồng.

Tại bản tự khai ngày 23 tháng 5 năm 2017 và lời trình bày của bị đơn bà Phan Thị Minh C:

Việc thoả thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc đúng như bà T trình bày. Hai bên thống nhất ngày 17/8/2016 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng nhưng do thời gian này bà chưa nhận được giấy chứng nhận nên không thực hiện được. Ngày 22/9/2016 khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã thông báo cho bà T biết và đề nghị bà T ký hợp đồng nhưng bà T đưa ra nhiều lý do để trì hoãn việc ký hợp đồng. Đến tháng 3/2017 bà T vẫn trả lời chưa có đủ tiền nên bà đã chuyển nhượng đất cho người khác, sau đó bà T có yêu cầu bà hoàn trả tiền đặt cọc nhưng bà chưa có tiền nên chưa trả. Bà đồng ý hoàn trả cho bà T số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng nhưng hiện tại bà chưa có tiền nên đề nghị hoàn trả vào tháng 12/2017. Không đồng ý bồi thường tiền đặt cọc vì bà T đã cố tình kéo dài thời gian ký hợp đồng gây thiệt hại cho bà.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Toà án đã thực hiện các trình tự, thủ tục theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp hợp đồng dân sự - đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại

Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án.

Do tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà quyền sử dụng đất toạ lạc tại quận Thủ Đức nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn khai thống nhất về việc thoả thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2016 và đồng ý hủy hợp đồng, tuy nhiên có tranh chấp đối với số tiền bồi thường (phạt cọc). Để xem xét yêu cầu của các bên, Hội đồng xét xử cần xác định lỗi dẫn đến việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bị đơn thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, đất đang chờ Uỷ ban nhân dân quận Thủ Đức cấp giấy chứng nhận nên mới thoả thuận ngày 15/8/2016 là ngày bị đơn được cấp giấy chứng nhận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Như vậy thoả thuận giữa các bên là giao dịch dân sự có điều kiện, việc chuyển nhượng sẽ được tiến hành khi bị đơn được công nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù thoả thuận ngày ký kết hợp đồng là ngày 15/8/2016, tuy nhiên trong quá trình xem xét cấp giấy chứng nhận, bản vẽ đất có sai sót nên cơ quan có thẩm quyền yêu cầu bị đơn tiến hành đo đạc lập bản vẽ mới đã làm chậm trễ việc cấp giấy chứng nhận, dẫn đến hai bên không thể ký kết hợp đồng vào thời gian đã thoả thuận. Đây là lý do khách quan và nguyên đơn đã đồng ý chờ bị đơn được cấp giấy chứng nhận sẽ ký hợp đồng. Ngày 22/9/2016, bị đơn đã được Uỷ ban nhân dân quận Thủ Đức cấp giấy chứng nhận công nhận quyền sử dụng đất số CD 175036, công nhận toàn bộ diện tích đất mà hai bên thoả thuận chuyển nhượng. Do bị đơn không chứng minh được đã thông báo cho nguyên đơn về việc được cấp giấy chứng nhận cũng như thời gian ký kết hợp đồng nên không có cơ sở xem xét đối với đề nghị của bị đơn cho rằng việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do lỗi của nguyên đơn. Do sau khi được cấp giấy chứng nhận, bị đơn đã chuyển nhượng đất cho người khác, bị đơn đã làm thay đổi nội dung thoả thuận, không tiếp tục thực hiện hợp đồng với nguyên đơn nên bị đơn có lỗi. Theo thoả thuận tại Điều III của hợp đồng thì ngoài việc hoàn trả tiền đặt cọc, bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn bằng số tiền đã đặt cọc.

Vì vậy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức là phù hợp, có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1, Khoản 2 Điều 269; Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 328; Điều 357; Điểm b Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Luật phí và lệ phí;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự - đặt cọc" đối với bà Phan Thị Minh C;

Huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị T và bà Phan Thị Minh C ký kết ngày 15/4/2016;

Bà Phan Thị Minh C có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và bồi thường 300.000.000 đồng (ba trăm triệu) đồng, tổng cộng 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thi hành án, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí sơ thẩm:

Bà Phan Thị Minh C phải chịu 28.000.000 (hai mươi tám triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị T được nhận lại 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0015145 ngày 10/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền và thời hạn kháng cáo:

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

"Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hánh án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự".

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.Thủ Đức;
- CCTHADS Q.Thủ Đức;
- Đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

(đã ký)

Cao Thị Hiền Lũy

.

TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**
Bản án số: 156/2017/DS-PT Ngày: 25-7-2017 V/v tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán: Ông Lê Quốc Dũng

Ông Lưu Văn Uẩn

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Toàn Vẹn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Kha - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 91/2017/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2017 về việc "Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2017/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 117/2017/QĐ-PT ngày 28 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ánh T, sinh năm 1965;

Địa chỉ cư trú: Khu vực 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1969;

Địa chỉ thường trú: Khu vực 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Địa chỉ tạm trú: đường M, phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị C, sinh năm 1938;

Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã P, huyện B, tỉnh Long An.

2. Ông Lê Trung N, sinh năm 1950;

Địa chỉ cư trú: Khu vực 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1975;

Địa chỉ cư trú: đường M, phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1988;

5. Cháu Nguyễn Thanh T, sinh năm 2006;

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật của cháu Tín: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1988.

Địa chỉ cư trú: Khu vực 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Ánh T - nguyên đơn.

Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

(Bà T, ông L, bà C và bà Võ Thị C có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Nguyễn Ánh T trình bày:

Bà và ông Nguyễn Tấn L là hai chị em ruột. Cha của ông, bà là ông Nguyễn Tấn L1 mất sớm nên bà T và ông L được ông nội là ông Nguyễn Văn T nuôi dưỡng, chăm sóc. Ông nội chết có để lại phần đất diện tích 287m^2, loại đất thổ, thuộc thửa 44, tờ bản đồ 8-3-1 và phần đất ruộng khoảng 4.000m^2 trong đó có thửa 225, tờ bản đồ 8-1 tọa lạc thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Do bà T hay bị bệnh nên trước khi ông nội chết đã để lại di chúc lập ngày 05 tháng 6 năm 1985 có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ với nội dung: giao tài sản cho ông L quản lý với điều kiện ông L phải có trách nhiệm nuôi dưỡng, chăm sóc bà T và cho bà T ở trên phần đất cùng căn nhà do ông nội để lại cho ông L. Nhưng hiện nay, ông L không thực hiện theo di chúc của ông nội mà la mắng, xua đuổi bà T. Trên phần đất này có 01 căn nhà cấp 4 hiện nay do bà và con gái tên Nguyễn Thị C đang sinh sống. Ngoài các tài sản trên, ông T không để lại tài sản nào khác.

Nay bà T làm đơn khởi kiện buộc ông Nguyễn Tấn L phải chia cho bà diện tích đất 100m^2, thửa số 44, tờ bản đồ số 8-3-1 và phần đất ruộng có diện tích 500m^2 thuộc một phần thửa 225, tờ bản đồ 8-1 tại thị trấn Đ để bà có nơi sinh sống và có đất canh tác tạo thu nhập.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn L trình bày:

Ông và bà T là hai chị em ruột. Ông là người được thừa hưởng phần di sản do ông nội là ông Nguyễn Văn T để lại gồm: phần đất có diện tích 287m^2, loại đất thổ (ODT), thuộc thửa 44, tờ bản đồ 8-3-1 và phần đất ruộng khoảng 4.000m^2 trong đó có thửa 225, tờ bản đồ 8-1 tọa lạc thị trấn Đ. Theo tờ di chúc ông nội để lại, do bà T hay bị bệnh tật, ốm đau thường xuyên nên ông phải có trách nhiệm chăm sóc bà T và phải cho bà T ở trong ngôi nhà thờ trên phần đất thổ, không được xua đuổi bà T ra khỏi nhà.

Sau khi ông nội mất, ông và bà T sống chung trong căn nhà thờ, đến năm 2000 thì ông lên Sài Gòn sống và bà T vẫn sinh sống trong căn nhà thờ này. Ông vẫn chăm sóc và lo tiền thuốc cho bà T, ông đã làm tròn nghĩa vụ theo di chúc mà ông nội để lại, không có việc ông xua đuổi bà T như bà T trình bày. Năm 2008, ông có tặng cho bà T phần diện tích đất 200m^2, tờ bản đồ số 8-1, thuộc thửa 225 và bà T đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Do đó, với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Huỳnh Ngọc H trình bày: Bà và ông Nguyễn Tấn L là vợ chồng, bà thống nhất theo lời trình bày của ông L, do điều kiện ở xa đi lại khó khăn, nên bà đề nghị Tòa án cho bà vắng mặt trong các lần hòa giải và xét xử, bà cam kết không khiếu nại về sau.

Bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà là con ruột của bà T, hiện nay bà cùng bà T sống chung trong căn nhà tại số XXX, Khu vực 5, thị trấn Đ, huyện Đ thuộc thửa số 44, tờ bản đồ số 8-3-1, tại thị trấn Đ. Trong thời gian bà chung sống cùng bà T, bà không thấy ông L xua đuổi hay la mắng gì bà T. Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Bà Võ Thị C trình bày: Bà là cô ruột của bà T và ông L. Bà không nhớ cha mẹ bà chết năm nào. Lúc sinh thời, cha mẹ của bà là ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị L có 07 người con gồm ông Nguyễn Văn T (chết lúc nhỏ), bà Nguyễn Thị H (chết năm 2005), bà Nguyễn Thị C (chết năm 2011), bà Nguyễn Thị Quốc H (chết năm 2008), ông Nguyễn Tấn L1 (chết năm 1973), bà Nguyễn Thị A (chết năm 2015) và bà Võ Thị C. Khi cha bà là ông Nguyễn Văn T qua đời có để lại di chúc cho Nguyễn Tấn L quản lý tài sản và có nghĩa vụ thờ phụng ông bà, không được bán và phải chăm sóc nuôi dưỡng bà Nguyễn Ánh T. Trong thời gian ông L quản lý tài sản và chăm sóc bà T, ông L thực hiện đúng theo ý nguyện của người để lại di chúc, không xua đuổi hay đánh đập bà T. Nay bà T yêu cầu ông L chia tài sản thừa kế của ông T để lại, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Ông Lê Trung N trình bày: Ông là con rể của ông T và bà Liêu, là chồng của bà Nguyễn Thị Quốc H, bà H chết năm 2008. Ông không nhớ cha mẹ vợ ông chết năm nào. Khi cha vợ là ông Nguyễn Văn T qua đời có để lại di chúc cho Nguyễn Tấn L quản lý tài sản và có nghĩa vụ thờ phụng ông bà, không được bán và phải chăm sóc nuôi dưỡng bà T. Nay bà T yêu cầu ông L chia tài sản thừa kế của ông Nguyễn Văn T để lại, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Ngày 16 tháng 7 năm 2014, Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An thụ lý vụ án.

Ngày 05 tháng 6 năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Đ ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 37/2015/QĐST-DS với nhận định thời hiệu khởi kiện đã hết.

Ngày 08 tháng 6 năm 2015, bà Nguyễn Ánh T kháng cáo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án nêu trên.

Tại Quyết định số 05/2015/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết việc kháng cáo đối với quyết định đình chỉ giải quyết vụ án đã chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Ánh T; hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 37/2015/QĐST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Ngày 31 tháng 8 năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý vụ án.

Tranh chấp đã được Tòa án nhân dân huyện Đ tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án sơ thẩm số 43/2017/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã: Áp dụng Điều 35, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm d khoản 1 Điều 688, khoản 1 Điều 623 Bộ luật dân sự 2015; Điều 470, 646, 652, 670, 733 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 27 Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; Điều 12 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ánh T về việc tranh chấp "Thừa kế quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Tấn L do ông Nguyễn Văn T để lại.

Về chi phí đo đạc, định giá và bản vẽ: Bà T phải chịu 3.110.000 đồng (đã chi phí xong).

Án phí: Bà T phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 545.000 đồng theo biên lai thu số 0000389 ngày 14 tháng 7 năm 2014, hoàn lại cho bà T 345.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 11 tháng 4 năm 2017, nguyên đơn bà Nguyễn Ánh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ngày 11 tháng 5 năm 2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ có Quyết định kháng nghị số 153/QĐKN-VKS ngày 11/5/2017 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm về phần án phí sơ thẩm; theo đó, nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận.

Ngày 04 tháng 7 năm 2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định rút kháng nghị số 225/QĐ-VKS rút lại Quyết định kháng nghị số 153/QĐKN-VKS ngày 11/5/2017.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Nguyễn Ánh T trình bày: Diện tích đất 287m^2, loại đất thổ, thuộc thửa 44, tờ bản đồ 8-3-1 và phần đất ruộng khoảng 2.800m^2, thuộc thửa 225, tờ bản đồ số 8-1, tọa lạc thị trấn Đ là di sản của ông nội bà T và ông L là ông Nguyễn Văn T để lại. Ông T di chúc lại cho ông L quản lý với điều kiện phải nuôi dưỡng, chăm sóc

bà nhưng ông L thường xuyên la mắng, xua đuổi bà nên bà yêu cầu chia cho bà 100m^2 đất thổ thuộc thửa 44 và 500m^2 đất ruộng thuộc thửa 225 mà ông L đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà được độc lập, không phụ thuộc vào ông L nữa. Bà từ chối việc ông L cấp dưỡng cho bà số triệu 1,5 triệu đồng/tháng. Nhà của ông nội để lại hiện nay không còn, ông L đã làm nhà mới nên bà không yêu cầu chia nhà.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn L trình bày như sau: Ông hoàn toàn không có xua đuổi bà T, ông luôn thực hiện đúng theo di chúc của ông nội để lại, ông đồng ý cấp dưỡng cho bà T 1,5 triệu đồng/tháng, còn việc bà T bị đau bệnh thì ông sẽ có chi phí riêng.

Bà Võ Thị Y và bà Nguyễn Thị C trình bày: Ông L luôn thực hiện việc chăm sóc bà T đúng theo di chúc, hoàn toàn không có xua đuổi bà T như bà T trình bày.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

- Thẩm phán và Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Đối với việc rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm. Về nội dung kháng cáo của bà T thấy rằng: Ông L đã thực hiện đúng nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng bà Lành theo "Tờ di chúc gia đình" do ông Nguyễn Văn T lập ngày 05/6/1985. Các đương sự đều công nhận nội dung di chúc này là đúng. Bà T cho rằng ông L vi phạm điều kiện của di chúc là không chăm sóc, nuôi dưỡng và hay la mắng, xua đuổi bà nhưng bà không có chứng cứ gì chứng minh. Con gái của bà T là chị Nguyễn Thị C đang sống chung nhà với bà T cũng xác định ông L đã thực hiện đúng di chúc của ông T để lại. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ. Trong vụ án này, xét thấy không cần phải thu thập thêm chứng cứ gì, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Trung N và bà Huỳnh Ngọc H vắng mặt đồng thời có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định tại Khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ:

Tại Quyết định kháng nghị số 153/QĐKN-VKS ngày 11/5/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ đã kháng nghị về án phí dân sự sơ thẩm theo

hướng buộc bà T phải chịu đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Tại Quyết định rút kháng nghị số 225/QĐ-VKS ngày 04/7/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ đã rút Quyết định kháng nghị nêu trên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối nội dung kháng nghị này theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về kháng cáo của bà Nguyễn Ánh T:

Bà T và ông L đều trình bày thống nhất: bà T và ông L là hai chị em ruột, ông Nguyễn Văn T (chết năm 1985) là ông nội của bà T và ông L; di sản của ông T để lại gồm: phần đất thổ (ODT) diện tích 287m^2, thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 8-3-1 và phần đất ruộng khoảng 4.000m^2 trong đó có thửa 225, tờ bản đồ số 8-1, tại thị trấn Đ. Ngày 05 tháng 6 năm 1985, ông T lập di chúc có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ với nội dung: ông L là người được thừa hưởng phần di sản do ông nội là Nguyễn Văn T để lại gồm: phần đất thổ (ODT) diện tích 287m^2, thuộc thửa 44, tờ bản đồ số 8-3-1 và phần đất ruộng khoảng 4.000m^2 trong đó có thửa 225, tờ bản đồ số 8-1, tại thị trấn Đ. Do bà Nguyễn Ánh T hay bị bệnh tật, ốm đau thường xuyên nên ông L phải có trách nhiệm chăm sóc bà T và phải cho bà T ở trong ngôi nhà thờ trên phần đất thổ, không được xua đuổi bà T ra khỏi nhà. Ông L đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở vào năm 2003.

Bà T yêu cầu chia thừa kế di sản của ông T để lại, cụ thể là 100m^2 đất thổ thuộc thửa 44 và 500m^2 đất ruộng thuộc thửa 225, với lý do ông L không thực hiện theo di chúc của ông T, la mắng, xua đuổi bà.

Thấy rằng, bà T và ông L điều thống nhất về di sản do ông T để lại, thống nhất nội dung di chúc của ông T, đây là di chúc có điều kiện. Bà T cho rằng ông L vi phạm điều kiện di chúc nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Bà Cúc (là con ruột của bà T), cùng sống chung với bà T trình bày: từ trước đến nay ông Nguyễn Tấn L đối xử rất tốt với bà T, không hề ngược đãi, đuổi xua như bà T trình bày; bà Võ Thị Y (là cô ruột của bà T và ông L) cũng xác định không có việc ông L đánh đập hay xua đuổi bà T, hiện nay ông L vẫn chăm sóc bà T đúng như ý chí của người để lại di sản thừa kế; Bà T cũng thừa nhận ông L có tách cho bà diện tích là 200m^2 đất vào ngày 03 tháng 11 năm 2008 và bà T đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, bà T đang quản lý, sử dụng căn nhà do ông L xây dựng lại (ngôi nhà của ông T để lại không còn). Mặt khác, tại "Tờ cam kết" ngày 01/10/2008 giữa bà T và ông L, có con bà T là Nguyễn Thị C ký tên chứng kiến, có nội dung đã thỏa thuận: "Em tôi Nguyễn Tấn L đã đồng ý cho tôi 200m^2 đất tọa lạc ở bản đồ số 8-1, thửa 225 và đã sang tên cho Nguyễn Ánh T với điều kiện trở về sau tôi không đòi hỏi với bất cứ tài sản và quyền lợi gì về em L (do ông bà để lại)". Bà C còn trình bày: "ông L lo cho mẹ tôi, bệnh tật thì cũng lo cho mẹ tôi, cho mẹ tôi tiền, ông L không có xua đuổi bà T, chỉ là do mẹ tôi ở mà không chịu dọn dẹp nên ông L có la thôi. Khi mẹ tôi bệnh thì ông L chở đi thành phố khám bệnh và cho tiền chữa bệnh, ngoài ra ông L cũng lo cho tôi và cháu T".

Do ông L không có vi phạm điều kiện của di chúc nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T đồng thời bà T phải chịu chí phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ là có căn cứ.

[4] Về án phí:

Do bà T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nên phải xem xét cả phần án phí dân sự sơ thẩm. Thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu chia thừa kế của bà T nhưng buộc bà T phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự là không đúng. Trong trường hợp này, bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 7 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Khi xét xử phúc thẩm, căn cứ vào Điều 47, điểm a, Khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bà T cũng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà T, sửa án sơ thẩm về phần án phí.

Về án phí phúc thẩm: Bà T không phải chịu do sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 289, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ kháng nghị về phần án phí dân sự sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Ánh T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2017/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Áp dụng Điều 35, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm d Khoản 1 Điều 688, Khoản 1 Điều 623 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 470, 646, 652, 670, 733 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 47, điểm a Khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ánh T về việc "tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Tấn L do ông Nguyễn Văn T để lại.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Ánh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm; hoàn lại bà T số tiền tạm ứng án phí 545.000 đồng theo biên lai thu số 0000389 ngày 14 tháng 7 năm 2014 và tiền tạm ứng áp phí 300.000 đồng theo biên lai số 0000422 ngày 05 tháng 5 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

4. Về chi phí tố tụng (định giá, đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ): Bà Nguyễn Ánh T phải chịu 3.110.000 đồng (bà T đã nộp xong).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế

thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận*:**
- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Thu