

DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 10/2025¹

ÁN LỆ SỐ /2025/AL

Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua vào ngày tháng năm 2025 và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm 2025 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 229/2023/DS-GĐT ngày 15/9/2023 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là bà Võ Thị B với bị đơn là ông Trần Minh T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 02 người.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 1, 5, 6, 7, 8 và 9 phần “*Nhận định của Tòa án*”.

Khái quát nội dung của án lệ:

- *Tình huống án lệ:*

Cha mẹ lập hợp đồng tặng cho con quyền sử dụng đất với điều kiện con phải nuôi cha mẹ đến hết đời. Sau khi người cha chết, người mẹ và người con thỏa thuận người con giao cho người mẹ một khoản tiền để người mẹ sang ở với người con khác đến hết đời.

- *Giải pháp pháp lý:*

Trường hợp này, Tòa án phải xác định điều kiện của hợp đồng tặng cho đã hoàn thành, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

Điều 125, Điều 126 và Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với Điều 120, Điều 121 và Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Từ khóa của án lệ:

“Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất”; “Giao dịch dân sự có điều kiện”; “Nuôi đến hết đời”; “Tặng cho tài sản có điều kiện”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B như sau:

¹ Dự thảo án lệ này do Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học Tòa án nhân dân tối cao đề xuất.

Vào ngày 21/10/2009, vợ chồng ông Trần Văn T1 (ông T1) và bà Võ Thị B (bà B) ký kết hợp đồng, tặng cho người con trai, là ông Trần Minh T (ông T) phần đất có diện tích là 2.688,7m² (diện tích thực tế được cấp giấy chứng nhận là 2.347,6m²); hợp đồng công chứng tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Tây Ninh.

Bản hợp đồng nói trên có ghi điều kiện tặng cho là “*T phải có trách nhiệm nuôi cha mẹ đến suốt đời*”.

Kể từ khi ông T nhận đất, thì chỉ có công nuôi ông T1, không lo chi phí đau ốm, tiền đám tang....của ông T1. Ông T cũng không phụng dưỡng bà B, không tôn trọng mà còn hăm dọa anh, chị, em trong nhà. Vì vậy, bà B phải sống cùng với bà Trần Thị H (bà H) kể từ năm 2009 cho đến ngày nay.

Ông T có đưa cho bà B số tiền 500.000.000 đồng; lý do là vì trong phần đất ruộng mà ông T được hưởng 1,1 ha, có 0,35ha là của cha mẹ (trong đó, phần của bà B là 0,175 ha) và phần đất của ông T có giá trị hơn những người con khác; khi bán đất, ông T được 3.600.000.000 đồng nên phải trả lại cho bà B 500.000.000 đồng, là phần chênh lệch, không phải là chi phí phụng dưỡng bà B).

Vì vậy, bà B khởi kiện, yêu cầu hủy một phần hợp đồng lập vào ngày 21/10/2009; yêu cầu ông T trả lại phần đất có diện tích: chiều ngang 6m x chiều dài hết đất; yêu cầu ông T di chuyển tài sản có có trên đất, đi nơi khác.

Ông Trần Minh T trình bày ý kiến như sau:

Khi ông T1 (là người cha của ông T) còn sống, đã phân chia đất mặng cho 05 người con, như sau:

- Ông D được 01 ha; ông D1 được 0,75ha; ông T2 được 0,75 ha; bà H được 0,7ha; ông T được 1.1ha.

Ông D, ông D1, ông T2 và bà H được cha mẹ cho đất để xây cất nhà ở. Nhưng riêng ông T, là con trai út, sống chung nhà với cha mẹ, nên không được phân chia đất ở riêng.

Vào ngày 21/10/2009, ông T1, bà B làm hợp đồng tặng cho ông T phần đất xây nhà (chiều ngang 23,36m x chiều dài 87,74m, đất tọa lạc tại ấp Y, xã N, thị xã H) với điều kiện là ông T phải phụng dưỡng cha mẹ cho đến khi chết.

Sau khi nhận nhà, đất, ông T đã lo tròn trách nhiệm phụng dưỡng cha (là ông T1) cho đến khi chết; riêng người mẹ, là bà B, đã đến ở nhà bà H ở từ năm 2009. Vì nhà bà H giáp ranh, nên ông T vẫn phụng dưỡng bà B.

Đến tháng 03/2020, ông T bán đất ruộng, có đưa cho bà B số tiền 500.000.000

đồng. Ngoài ra, ông T còn trồng lúa trên diện tích đất vào khoảng 04 công đất của cha mẹ; trong mỗi vụ lúa, đều có đưa 6.000.000 đồng để bà B tiêu dùng; ông T vẫn làm tròn nghĩa vụ phụng dưỡng mẹ. Khi bà B nhận số tiền 500.000.000 đồng, bà B thỏa thuận là ở với bà H đến suốt đời.

Với những lý do nói trên, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị H1 có ý kiến như sau: Đồng ý với ý kiến của ông T.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 01/08/2022, Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B. Tuyên hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/10/2009 giữa ông Trần Văn T1, bà Võ Thị B và ông Trần Minh T đối với diện tích đất 2.688,7m² (diện tích thực tế là 2.347,6m²) tọa lạc tại ấp L, xã N, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Bà Võ Thị B được quyền sở hữu, sử dụng diện tích đất 522,7m² (trong đó có 150m² đất thổ cư), thửa số 313, tờ bản đồ số 11, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02963 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 08/4/2016 cho ông Trần Minh T; trên đất có 30 trụ xi măng và từ trụ thứ 10 trở đi, có hàng rào B40 và có một phần mái che nhà của ông T và bà H2 (có tứ cận cụ thể). Ông T và bà H2 có trách nhiệm di chuyển các tài sản trên diện tích đất 522,7m² để giao trả đất cho bà B.

Các đương sự có trách nhiệm đi kê khai, đăng ký, điều chỉnh diện tích đất theo quy định.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau đó, ông Trần Minh T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại bản án Dân sự phúc thẩm số 22/2023/DS-PT ngày 11/01/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã xét xử như sau:

Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Minh T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B.

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng mà đương sự phải chịu.

Vào ngày 11/7/2023, bà B có đơn đề nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân

cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án phúc thẩm nói trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại quyết định số 179/QĐ-VKS-DS ngày 27/7/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 22/2023/DS-PT ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, yêu cầu Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 01/08/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Vào ngày 21/10/2009, vợ chồng ông Trần Văn T1, bà Võ Thị B ký kết hợp đồng, tặng cho người con trai, là ông Trần Minh T, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 4, diện tích là 2.688,7m² (diện tích đo đạc thực tế là 2.347,6m²) tọa lạc tại ấp L, xã N, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C643001; số vào sổ cấp GCN: 02041 ngày 14/12/1993 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp); việc tặng cho kèm theo điều kiện, là ông Trần Minh T phải có trách nhiệm nuôi cha mẹ đến suốt đời; hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh.

[2] Trong quá trình thực hiện hợp đồng ngày 21/10/2009, giữa hai bên tham gia ký kết phát sinh tranh chấp, vì bà Võ Thị B cho rằng ông Trần Minh T không thực hiện trách nhiệm nuôi cha mẹ đúng theo sự thỏa thuận tại hợp đồng. Do đó, bà Võ Thị B khởi kiện, yêu cầu hủy một phần hợp đồng lập vào ngày 21/10/2009; yêu cầu ông Trần Minh T trả lại phần đất có diện tích: chiều ngang 6m x chiều dài hết đất.

[3] Điều 6 của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/10/2009 ghi như sau: “*Những thỏa thuận khác: có trách nhiệm nuôi cha mẹ đến suốt đời*”.

[4] Trong thực tế xã hội, giao dịch và điều kiện giao dịch như hợp đồng nói trên, vẫn có thể được thiết lập giữa các bên tham gia. Mặc dù vậy, về thực tế khi xảy ra tranh chấp, luôn luôn không đủ bằng chứng rõ ràng để có thể kiểm soát và xét đoán sự thực thi điều kiện “....*có trách nhiệm nuôi cha mẹ đến suốt đời*...” mà các bên đã giao kết, về phương diện pháp lý; thông thường, việc kiểm soát và xét đoán sự thực thi điều kiện đó, tùy thuộc vào đạo đức và tình cảm của mỗi người cụ thể; đây là lãnh vực không thuộc sự chi phối của pháp luật.

[5] Xét thấy, trong quá trình giải quyết tranh chấp giữa hai bên, tại biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân xã N, huyện H, tỉnh Tây Ninh lập ngày 03/01/2020, đã ghi nhận sự thỏa thuận giữa hai bên như sau:

[6] “Ý kiến của bà B: “giao cho tôi 500.000.000 đồng thẳng để cho tôi và con gái tôi có trách nhiệm nuôi tôi suốt đời”;

[7] “Kết luận của biên bản hòa giải; “Ông T đồng ý giao cho mẹ 500.000.000 đồng (năm trăm triệu), bà B sẽ ở với con gái tên H; khi bà sống thì số tiền trên lo phụng dưỡng cho mẹ, khi mẹ chết thì giao lại số tiền còn lại cho bà H...”.

[8] Trong thực tế sau đó, ông Trần Minh T đã giao cho bà Võ Thị B số tiền 500.000.000 đồng theo đúng biên bản nói trên.

[9] Như vậy, có căn cứ để xác định rằng số tiền 500.000.000 đồng mà ông Trần Minh T giao cho bà Võ Thị B, là tiền phụng dưỡng, chu cấp để bà Võ Thị B sống với bà Trần Thị H (là một trong những người con của bà Võ Thị B) cho đến cuối đời và sự thỏa thuận này giữa hai bên (bà Võ Thị B và ông Trần Minh T) đã thực hiện xong, về mặt pháp lý, sự thỏa thuận như vậy cũng chính thức xác nhận rằng kể từ khi bà Võ Thị B nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng trở đi, thì đương sự không còn bất cứ quyền lợi gì đối với thửa đất đã tặng cho ông Trần Minh T vào ngày 21/10/2009.

[10] Với những tài liệu, chứng cứ và tình tiết của vụ án dẫn chiếu nói trên, thì có căn cứ kết luận rằng Bản án phúc thẩm số 22/2023/DS-PT ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh là đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/Không chấp nhận kháng nghị số 179/QĐ-VKS-DS ngày 27/07/2023 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 22/2023/DS-PT ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

2/Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[1] Vào ngày 21/10/2009, vợ chồng ông Trần Văn T1, bà Võ Thị B ký kết hợp

đồng, tặng cho người con trai, là ông Trần Minh T, thửa đất số 47, tờ bản đồ số 4, diện tích là 2.688,7m² (diện tích đo đạc thực tế là 2.347,6m²) tọa lạc tại ấp L, xã N, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C643001; số vào sổ cấp GCN: 02041 ngày 14/12/1993 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp); việc tặng cho kèm theo điều kiện, là ông Trần Minh T phải có trách nhiệm nuôi cha mẹ đến suốt đời; hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh.

[5] Xét thấy, trong quá trình giải quyết tranh chấp giữa hai bên, tại biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân xã N, huyện H, tỉnh Tây Ninh lập ngày 03/01/2020, đã ghi nhận sự thỏa thuận giữa hai bên như sau:

[6] “Ý kiến của bà B: “giao cho tôi 500.000.000 đồng thẳng để cho tôi và con gái tôi có trách nhiệm nuôi tôi suốt đời”;

[7] “Kết luận của biên bản hòa giải: “Ông T đồng ý giao cho mẹ 500.000.000 đồng (năm trăm triệu), bà B sẽ ở với con gái tên H; khi bà sống thì số tiền trên lo phụng dưỡng cho mẹ, khi mẹ chết thì giao lại số tiền còn lại cho bà H...”.

[8] Trong thực tế sau đó, ông Trần Minh T đã giao cho bà Võ Thị B số tiền 500.000.000 đồng theo đúng biên bản nói trên.

[9] Như vậy, có căn cứ để xác định rằng số tiền 500.000.000 đồng mà ông Trần Minh T giao cho bà Võ Thị B, là tiền phụng dưỡng, chu cấp để bà Võ Thị B sống với bà Trần Thị H (là một trong những người con của bà Võ Thị B) cho đến cuối đời và sự thỏa thuận này giữa hai bên (bà Võ Thị B và ông Trần Minh T) đã thực hiện xong, về mặt pháp lý, sự thỏa thuận như vậy cũng chính thức xác nhận rằng kể từ khi bà Võ Thị B nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng trở đi, thì đương sự không còn bất cứ quyền lợi gì đối với thửa đất đã tặng cho ông Trần Minh T vào ngày 21/10/2009.”