TẶNG CHO TÀI SẢN CÓ ĐIỀU KIỆN VÀ MỘT SỐ VƯỚNG MẮC TỪ THỰC TIỄN

Phạm Thị Hằng - Vụ pháp chế và quản lý khoa học, TANDTC

Trường hợp tặng, cho tài sản được lập thành văn bản thì gọi là hợp đồng tặng cho tài sản. Hợp đồng tặng cho tài sản lại có hai trường hợp khác nhau là Hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện và hợp đồng tặng cho tài sản không có điều kiện. Trong thực tiễn vấn đề tặng cho tài sản có những vướng mắc cần được hướng dẫn.

1. Đặt vấn đề

Trong đời sống việc việc tặng cho bao gồm cả việc tặng cho tài sản giữa cá nhân với cá nhân và việc tặng cho người khác tài sản hợp pháp của mình là chuyện bình thường. Nhiều cơ quan, tổ chức và cá nhân tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương đối với cá nhân, gia đình người có công đối với đất nước trong công cuộc bảo về, xây dựng đất nước và đối với người có hoàn cảnh khó khăn đặc biệt được thực hiện hàng năm để tri ân đối với các gia đình, cá nhân được hưởng chính sách ưu đãi của Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và để gắn bó tính đoàn kết với người có hoàn cảnh khó khăn.

Về mặt pháp luật, các giao dịch dân sự về tặng cho tài sản nêu trên được hiểu như thế nào là hợp pháp. Vấn đề này, chúng tôi có ý kiến như sau:

Việc tặng cho tài sản có thể bằng hình chức hợp đồng, cũng có thể là hành vi pháp lý đơn phương của chủ sở hữu tài sản làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự đối với bên tặng cho tài sản và đối với bên nhận tài sản tặng cho. Còn tài sản tặng cho, có thể là bất động sản hoặc là động sản.

Theo quy định tại Điều 107 Bộ luật Dân sự hiện hành về “Bất động sản và động sản” thì: “1) Bất động sản bao gồm:Đất đai;Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; Tài sản khác theo quy định của pháp luật.

2) Động sản là những tài sản không phải là bất động sản.”

Trường hợp tặng, cho tài sản được lập thành văn bản thì gọi là hợp đồng tặng cho tài sản. Hợp đồng tặng cho tài sản lại có hai trường hợp khác nhau là: Hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện và hợp đồng tặng cho tài sản không có điều kiện.

Phạm vi bài viết này, chỉ đề cập đến hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện.

2. Quy định của pháp luật về tặng cho tài sản có điều kiện

Chúng ta đã biết, hợp đồng tặng cho tài sản nói chung là sự thỏa thuận của các bên, theo đó bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không cần đền bù và bên được tặng cho đồng ý nhận.

Về tặng cho tài sản có điều kiện. Điều 462 Bộ luật Dân sự (BLDS) quy định như sau:

“1) 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.

2) Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ trước khi 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.

3) Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho mà bên được tặng cho không thực hiện nghĩa vụ, thì bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại.”

Nội dung Điều 462 BLDS có một số vấn đề cần quan tâm là:

*Vấn đề 1*: Bên tặng cho tài sản và bên được tặng cho tài sản phải là người có năng lực pháp luật dân sự và có năng lực hành vi dân sự.

-Năng lực pháp luật dân sự của cá nhân là khả năng của cá nhân có quyền dân sự và nghĩa vụ dân sự (quy định tại Điều 16 BLDS)

-Năng lực hành vi dân sự của cá nhân là khả ngăn của cá nhân bằng hành vi của xác lập, thực hiện quyền nghĩa vụ dân sự (quy định tại Điều 19 BLDS).

-Năng lực pháp luật dân sự của pháp nhân là khả năng của pháp nhân có các quyền, nghĩa vụ dân sự. Năng lực pháp luật dân sự của pháp nhân không bị hạn chế trừ trường hợp BLDS hoặc Luật khác có liên quan có quy định khác (quy định tại Điều 86 BLDS).

*Vấn đề 2*: Bên tặng cho tài sản và bên được tặng cho tài sản hoàn toàn tự nguyện.

*Vấn đề 3*: Thực hiện nghĩa vụ là nghĩa vụ dân sự mà bên được tặng cho phải làm theo yêu cầu của bên tặng cho như là chuyển giao vật, chuyển giao quyền, trả tiền hoặc giấy tờ có giá thực hiện một công việc hoặc không thực hiện một công việc nhất định.

*Vấn đề 4*: Điều kiện tặng cho tài sản là những điều cần thiết mà bên tặng cho tài sản cần đạt được. Các điều kiện đó là nghĩa vụ mà bên được tặng cho tài sản phải thực hiện.

*Vấn đề 5*: Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện. Trong Điều 462 BLDS quy định về tặng cho tài sản có điều kiện không quy định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện. Tại khoản 2 của Điều 462 BLDS chỉ quy định “Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ trước khi 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.” Quy định này là chung chung, không xác định được thời điểm có hiệu lực của hợp đồng và trước hợp có một bên vi phạm hợp đồng thì khó xác định thời điểm vi phạm hợp đồng và việc tặng cho tài sản có điều kiện có phải tuân theo quy định tại Điều 458 (về tặng cho động sản) và quy định tại Điều 459 BLDS (về tặng cho bất động sản) hay không cũng là vấn đề cần được quan tâm.

Điều 458 BLDS quy định về tặng cho động sản như sau: “1) Hợp đồng tặng cho động sản có hiệu lực kể từ thời điểm bên được tặng cho nhận tài sản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

“2) Đối với động sản mà luật có quy định đăng ký quyền sở hữu, thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký.”

Điều 459 BLDS quy định về tặng cho bất động sản như sau: “1) Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của Luật.”

“2) Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký, nếu bât động sản không phải đăng ký quyền sở hữu, thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản.”

3. Một số vướng mắc và kiến nghị

3.1. Về vướng mắc

Quy định tặng cho tài sản và quy định tặng cho tài sản có điều kiện tại các Điều 457, Điều 462 BLDS hiện hành không phải là quy định mới. Vì các quy định này đã quy định tại các Điều 465, Điều 470 BLDS được Quốc hội thông qua ngày 14/06/2005 (sau đây viết là BLDS năm 2005) mà quy định tại các Điều 457, Điều 462 BLDS hiện hành về nội dung là căn bản giữ nguyên quy định tại các Điều 465, Điều 470 BLDS năm 2005. Tuy có sửa đổi một vài từ, nhưng không ảnh hưởng đến nội dung chính của điều luật. Các vướng mắc bao gồm:

a) Đối với cụm từ “không được bán” ghi trong hợp đồng tặng cho tài sản là nhà ở, đất ở được hiểu như thế nào là đúng? Ví dụ ông A là bố (cha) của anh H. Ông A viết giấy cho anh H căn nhà xây 02 (hai) tầng trên diện tích đất 200m2. Trong Giấy cho nhà ở, ông A có ghi là: “cho nhà để ở, không được bán”. Nội dung ghi như thế này hiện đang có hai ý kiến khác nhau như sau:

Ý kiến thứ nhất cho rằng cụm từ “không được bán” trong Giấy cho nhà là chấp nhận được. Vì không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội.

Ý kiến thứ hai cho rằng từ “không được bán” trong Giấy cho nhà của ông A là ảnh hưởng đến quyền định đoạt của anh H. Vì theo quy định tại Điều 457 BLDS hiện hành thì hợp đồng tặng cho tài sản là hợp đồng “chuyển quyền sở hữu”. Đối với căn nhà mà ông A đã làm hợp đồng cho anh H, khi anh H đã đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà ở, đất ở mà ông A đã cho anh H thì kể từ thời điểm anh H đăng ký quyền sở hữu nhà ở thì anh H là chủ sở hữu căn nhà và là người được sử dụng đất ở đối với căn nhà mà ông A đã cho. Nói cách khác là, ông A đã chuyển quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở từ ông A sang anh H. Cũng kể từ thời điểm anh H đăng ký quyền sở hữu nhà ở mà ông A cho, thì anh H toàn quyền định đoạt căn nhà mà ông A đã cho anh H. Nếu có cụm từ: “không được bán” trong Giấy cho nhà ở thì cụm từ này đã hạn chế quyền định đoạt căn nhà đối với anh H cho đến khi ông thay đổi ý chí hoặc đến khi ông A chết. Như vậy, cụm từ: “không được bán” trở thành điều kiện tặng cho tài sản mà không rõ thuộc trường hợp khoản nào của Điều 462 BLDS. Cụ thể là:

Khoản 2 Điều 462 BLDS quy định về trường hợp người được nhận tài sản tặng cho phải thực hiện nghĩa vụ trước khi được nhận tài sản tặng cho.

Khoản 3 Điều 462 BLDS quy định về trường hợp người được nhận tài sản tặng cho phải thực hiện nghĩa vụ sau khi nhận tài sản tặng cho.

Còn khoản 1 Điều 462 BLDS quy định quyền được yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của người tặng cho đối với người được tặng cho.

Đây là một vướng mắc chưa có lời giải.

b) Tên gọi của hợp đồng như thế nào là đúng đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất? Cụ thể như sau:

Điều 105 BLDS hiện hành quy định về tài sản như sau: “1) Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản.”

“2) Tài sản bao gồm: bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai”.

Điều 115 BLDS hiện hành quy định về “quyền tài sản” như sau: “Quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền bao g ồm quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất và cá quyền tài sản khác”. Theo quy định này thì quyền sử dụng đất là “quyền tài sản” và theo quy định tại khoản 1 Điều 105 BLDS hiện hành mà chúng tôi trình bày ở trên thì “quyền tài sản” là tài sản. Do đó được nói (gọi) quyền sử dụng đất là tài sản.

Khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai hiện hành (Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013) quy định: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừ kế, tặng cho, thế chấp góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”. Theo quy định này, thì người sử dụng đất có quyền tặng cho quyền sử dụng đất và theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai hiện hành thì việc tặng cho quyền sử dụng đất phải lập thành hợp đồng tặng cho và có công chứ hoặc chứng thực.

Vấn đề đặt ra là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có thể viết là Hợp đồng tặng cho tài sản được không? Đây cũng là vướng mắc chưa có lời giải. Vì theo BLDS hiện hành thì gọi là hợp đồng tặng cho tài sản (quyền sử dụng đất là tài sản). Còn theo Luật Đất đai lại gọi là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Vậy thì gọi hợp đồng gì là đúng? Vướng mắc này liên quan đến thời hiệu khởi kiện thì có tranh chấp, thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng là 03 (ba) năm (Điều 429 BLDS hiện hành quy định). Còn thời hiệu tranh chấp quyền sử dụng đất không quy định. Do đó được hiểu là tranh chấp về quyền sử dụng đất không bị hạn chế về thời gian nên khởi khiện lúc nào do đương sự tự quyết định.

3.2. Đề nghị

Để bảo sự thống nhất về nhận thức và thực hiện đúng quy định của pháp luật về tặng cho tài sản có điều kiện, chúng tôi đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản hướng dẫn một số vấn đề sau đây:

a) Trường hợp hợp đồng tặng cho tài sản là nhà ở, đất ở mà trong hợp đồng có ghi điều kiện là “Không được bán” thì hợp đồng tặng cho tài sản này thuộc khoản nào của Điều 462 BLDS hiện hành.

b) Trường hợp, hợp đồng ghi là: “Hợp đồng tặng cho tài sản” và trong hợp đồng ghi nội dung là tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích (cụ thể là bao nhiêu m2 có số thửa đất, có số tờ bản đồ địa chính, sau khi đăng ký quyền sử dụng đất, người được tặng cho tài sản thực hiện quyền sử dụng đất thì bị người sử dụng đất liền kề với thửa đất được tặng cho quyền sử dụng đất tranh chấp và hòa giải ở cơ sở không kết quả, người sử dụng đất liền kề với thửa đất tặng cho đã có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Vì người được tặng cho quyền sử dụng đất đã lấn chiếm đất. Trường hợp này được áp dụng thời hiệu khởi kiện nào để giải quyết vụ án. Cụ thể là áp dụng thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 429 BLDS hiện hành (Thời hiệu khởi kiện theo hợp đồng) hay áp dụng thời hiệu không hạn chế thời hiệu khởi kiện (BLDS hiện hành không quy định thời hiệu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất)

c) Về tặng cho tài sản hình thành trong tương lai.

Điều 108 BLDS hiện hành quy định “Tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lại như sau:

“1) Tài sản hiện có là tài sản đã hình thành và chủ thể đã xác lập quyền sở hữu quyền khác đối với tài sản trước hoặc tại thời điểm xác lập giao dịch.

2) Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm:

a) Tài sản chưa hình thành.

b) Tài sản đã hình thành, nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu tài sản sau thời điểm xác lập giao dịch.”

Tuy đã có quy định tài sản hình thành trong tương lai tại khoản 2 Điều 108 BLDS hiện hành, mà chúng tôi trình bày ở trên, nhưng trong thực tế, nhận thức về quy định tại khoản 2 Điều 108 BLDS hiện hành (tài sản hình thành trong tương lai) là không thống nhất nên rất cần sự hướng dẫn để có sự nhận thức thống nhất./.