

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUẢN LÝ VÀ CÔNG NGHỆ HẢI PHÒNG

---



# **KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP**

**NGÀNH LUẬT**

**HẢI PHÒNG – 2022**



**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUẢN LÝ VÀ CÔNG NGHỆ HẢI PHÒNG**

---

**NHIỆM VỤ ĐỀ TÀI TỐT NGHIỆP**

Sinh viên: Khoa Năng Chiến

Mã SV: 1812902002

Lớp : PL2201D

Ngành : Luật dân sự

Tên đề tài: Đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam – Lý luận và thực tiễn.

## **NHIỆM VỤ ĐỀ TÀI**

### **1. Nội dung và các yêu cầu cần giải quyết trong nhiệm vụ đề tài tốt nghiệp**

Mục đích nghiên cứu của đề tài đưa ra, phân tích và làm sáng tỏ các quy định hiện hành về chế tài đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dân sự, thực trạng pháp luật Việt Nam về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng cũng như những bất cập trong thực tiễn xử lý các vụ việc có liên quan đến đơn phương chấm dứt hợp đồng. Qua đó, luận văn sẽ đề xuất một số phương hướng hoàn thiện các quy định hiện hành về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự.

### **2. Các tài liệu, số liệu cần thiết**

- + Bộ luật Dân sự 2005
- + Bộ luật Dân sự 2015
- + Luật nhà ở 2014
- + Những điểm mới cơ bản của BLDS năm 2015
- + Tạp chí nghiên cứu lập pháp
- + Giáo trình Luật Dân sự II

### **3. Địa điểm thực tập tốt nghiệp**

Văn phòng Công chứng Bảo Toàn – 340 phố Văn Cao, phường Đằng Lâm, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

## CÁN BỘ HƯỚNG DẪN ĐỀ TÀI TỐT NGHIỆP

**Họ và tên** : Lương Thị Kim Dung

**Học hàm, học vị** : Tiến sĩ

**Cơ quan công tác** : Trường Đại học Hàng hải Việt Nam.

**Nội dung hướng dẫn:**

Đề tài: Đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự theo pháp luật Việt Nam – Lý luận và thực tiễn.

Đề tài tốt nghiệp được giao ngày 14 tháng 03 năm 2022

Yêu cầu phải hoàn thành xong trước ngày 18 tháng 06 năm 2022

Đã nhận nhiệm vụ ĐTTN

*Sinh viên*

Đã giao nhiệm vụ ĐTTN

*Giảng viên hướng dẫn*

*Hải Phòng, ngày tháng năm 2022*

**XÁC NHẬN CỦA KHOA**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi – Khoa Năng Chiến sinh viên chuyên ngành Luật Dân sự, trường Đại học Quản lý và Công nghệ Hải Phòng xin khẳng định rằng luận văn này là quá trình tìm hiểu, nghiên cứu của một mình tôi dưới sự chỉ dẫn của TS. Lương Thị Kim Dung.

TÁC GIẢ LUẬN VĂN

KHOA NĂNG CHIẾN

## MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU .....	1
CHƯƠNG 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ.....	7
ĐƠN PHƯƠNG CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG DÂN SỰ.....	7
1.1. Khái quát về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự.....	7
1.1.1. Khái niệm về hợp đồng dân sự. ....	7
1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng dân sự. ....	9
1.2. Nguyên tắc cơ bản trong hợp đồng dân sự. ....	11
1.2.1. Nguyên tắc tự do ý chí hay tự do hợp đồng .....	11
1.2.2. Nguyên tắc thiện chí .....	13
1.2.3. Nguyên tắc áp dụng tập quán .....	14
Khái niệm đơn phương chấm dứt hợp đồng. Đặc điểm của đơn phương chấm dứt hợp đồng.....	15
Khái niệm của đơn phương chấm dứt hợp đồng.....	15
1.2.4. Đặc điểm của đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự. ....	18
1.2.5. Căn cứ đơn phương chấm dứt hợp đồng. ....	21
1.2.6. So sánh giữa đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự và hủy bỏ hợp đồng dân sự. ....	23
CHƯƠNG 2: ĐƠN PHƯƠNG CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG .....	26
THEO QUY ĐỊNH CỦA BỘ LUẬT DÂN SỰ 2015.....	26
2.1. Thực trạng pháp luật về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự. ....	26
2.2. Thực tiễn thi hành quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng. ....	33
2.2.1. Thực tiễn thi hành về đơn phương chấm dứt hợp đồng. ....	33
2.2.2. Bất cập của các quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng.....	52
CHƯƠNG 3: ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN .....	58
PHÁP LUẬT VỀ ĐƠN PHƯƠNG CHẤM DỨT.....	58
HỢP ĐỒNG DÂN SỰ .....	58
3.1. Yêu cầu hoàn thiện pháp luật. ....	58
3.2. Các đề xuất giải pháp.....	59
3.2.1. Hoàn thiện các quy định pháp luật về đơn phương chấm dứt hợp đồng. ..	59
3.2.2. Các giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành các quyết định về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự. ....	61

<b>KẾT LUẬN</b> .....	<b>65</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b> .....	<b>67</b>



## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BLDS	: Bộ luật Dân sự
BTTH	: Bồi thường thiệt hại
ĐPCDHĐ	: Đơn phương chấm dứt hợp đồng
ĐPCDHĐDS	: Đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự
HĐDS	: Hợp đồng dân sự
NVDS	: Nghĩa vụ dân sự
TAND	: Tòa án nhân dân

## PHẦN MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài.

Xã hội ngày càng tiên bộ thì việc con người chúng ta bắt đầu quan tâm nhiều hơn đến các giá trị vật chất và đòi hỏi một sự khắt khe với những việc có thể mang lại lợi ích cũng như bất lợi cho cá nhân. Những giá trị vật chất đó được thể hiện một cách rõ ràng qua việc trao đổi và mua bán, nếu như trở lại những năm về trước việc trao đổi này được thể hiện qua việc trao đổi giữa vật và vật hoặc những thứ có giá trị tương đương thì ngày nay mọi thứ được quy hết về giá trị tiền tệ. Nhu cầu trao đổi, mua bán các vật phẩm, tài sản có giá trị lớn ngày một nhiều và trở nên phổ biến trong xã hội thì cũng là lúc một loại văn bản mang giá trị pháp lý ra đời: Đó là Hợp đồng giao dịch dân sự. Chủ đích của Hợp đồng giao dịch dân sự là sự thỏa thuận giữa các bên chủ thể, các bên tham gia để từ đó nhằm bảo vệ tài sản, quyền lợi và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng giao dịch dân sự. Nó cũng được coi là điều cần thiết của các loại hình văn bản pháp lý. Pháp luật về hợp đồng cũng đang ngày một xây dựng và hoàn thiện để đáp ứng nhu cầu thực tiễn của một xã hội tiên bộ.

Khi giao kết hợp đồng dân sự, các bên giao kết đều có nguyện vọng thực hiện xong hợp đồng. Thông thường, hợp đồng dân sự chấm dứt theo ý chí của các bên giao kết. Hợp đồng thông thường chấm dứt khi các bên đã thực hiện xong công việc, xong nghĩa vụ hợp đồng trong thời hạn đã thỏa thuận tại hợp đồng, khi các bên đều đã đạt được mong muốn, mục đích của mình, các nghĩa vụ đã được thực hiện toàn bộ, các quyền tương ứng đã được đáp ứng. Các bên kết thúc hợp đồng trong "vui vẻ" khi các bên đều đáp ứng được mục đích của nhau. Hợp đồng dân sự cũng có thể chấm dứt "giữa chừng" theo thỏa thuận của các bên khi nghĩa vụ trong hợp đồng chưa hoàn thành hay thời hạn của hợp đồng chưa hết. Tuy nhiên, còn có những hợp đồng dân sự kết thúc do ý chí của một bên. Trong nền kinh tế thị trường, đối tượng của hợp đồng, thời hạn, chủ thể, quyền và nghĩa vụ, cách thức thực hiện hợp đồng, sự kiện khách quan tác động tới hợp đồng rất đa dạng và phức tạp nên việc thực hiện hợp đồng không phải lúc nào cũng dễ dàng, suôn sẻ. Do đó, khi hợp đồng đang thực hiện, xảy ra việc một bên trong hợp đồng muốn (và cần) chấm dứt hợp đồng ngay để bảo vệ quyền lợi cho mình khi họ có

quyền thì dù bên kia vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng cũng không duy trì hợp đồng được, đó là đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng.

Đơn phương chấm dứt hợp đồng là cần thiết vì trong hợp đồng được giao kết, các bên đã xác lập quyền và nghĩa vụ với nhau, nghĩa vụ của bên này tương ứng với quyền của bên kia. Để đảm bảo quyền lợi của bên có quyền thì cần đề cao trách nhiệm của bên có nghĩa vụ. Khi hợp đồng đã giao kết, đang trong quá trình thực hiện mà vì lý do nào đó như: bên đối tác vi phạm hợp đồng hoặc vì lý do khách quan (không ai có lỗi), thậm chí cả trường hợp một bên thấy "không có lợi" thì một bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ấy, bởi vì nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của chính họ hoặc người khác, cộng đồng. Quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng phải dựa trên cơ sở sự thỏa thuận của chính cá chủ thể hợp đồng ấy hoặc pháp luật có quy định. Quyền này có ý nghĩa quan trọng trong việc bảo vệ quyền lợi chính đáng cho chủ thể của hợp đồng dân sự và ngày càng được chú ý, quan tâm. Chính vì vậy, pháp luật về hợp đồng dân sự ở nước ta đã từng bước ghi nhận, hoàn thiện quy định về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dân sự. Đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự được quy định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015, ngoài ra còn được quy định rải rác trong một số hợp đồng dân sự chuyên biệt trong Bộ luật dân sự hay lẻ tẻ trong một số văn bản pháp luật khác. Tuy nhiên, cho đến nay vẫn chưa có một văn bản quy phạm pháp luật nào quy định một cách rõ ràng, đầy đủ các về điều kiện, nguyên nhân, hậu quả, trình tự thủ tục đơn phương chấm dứt hợp đồng, chưa xây dựng nên những nguyên tắc cho vấn đề này.

Đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự trên thực tiễn còn gặp nhiều bất cập, các bên chưa còn hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình nên điều đó khiến cho việc thi hành cũng như áp dụng quy định còn gặp nhiều hạn chế cũng như xảy ra tranh cãi. Từ thực trạng nói trên, tác giả đã lựa chọn đề tài "***Đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự theo pháp luật Việt Nam – Lý Luận và thực tiễn***" làm luận văn tốt nghiệp để phân tích cũng như làm rõ về khái niệm, nguyên tắc, điều kiện và hậu quả phát sinh về vấn đề này để các bên có thể tự bảo vệ quyền lợi của mình cũng như giúp các cơ quan có thẩm quyền xem xét và giải quyết các vụ việc có liên quan.

## 2. Tình hình nghiên cứu của đề tài.

Sau khi lựa chọn đề tài trên, nhận thấy tính cấp thiết cũng như mức độ quan trọng của đề tài, tác giả tìm hiểu được một số bài viết cũng như công trình nghiên cứu đã được công bố trên mạng internet. Cụ thể như sau:

- “*Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo pháp luật dân sự Việt Nam*”, Luận văn thạc sĩ học – Nguyễn Thị Ngọc Oanh (2010); Luận văn đã làm sáng tỏ những vấn đề lý luận cơ bản về đơn phương chấm dứt hợp đồng, phân tích sâu về đơn phương chấm dứt hợp đồng có sự vi phạm của bên đối tác và đơn phương chấm dứt hợp đồng không có sự vi phạm của bên đối tác theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, luận văn chưa tập trung đi sâu phân tích và đánh giá thực trạng quy định của Bộ luật dân sự hiện hành về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự theo các góc độ khác nhau

- “*Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005*”, Luận văn thạc sĩ học – Đoàn Việt Dũng (2011); Luận văn đã làm rõ về các vấn đề cơ bản của đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005, phân tích về quyền đơn phương, hậu quả pháp lý cũng như các quy trình, thủ tục liên quan đến vấn đề đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên, Bộ luật dân sự năm 2005 đã được thay thế bằng Bộ luật dân sự năm 2015, vì vậy luận văn không còn phù hợp với thời điểm hiện tại.

- “*Hoàn thiện quy định về trách nhiệm của người sử dụng lao động đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật*”, nghiên cứu lập pháp, Văn phòng Quốc hội – Trần Hoàng Hải, Đỗ Hải Hà (2011); Bài viết tập trung vào vấn đề đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật của người lao động nên không đủ bao quát toàn bộ vấn đề của đơn phương chấm dứt hợp đồng.

- “*Bình luận khoa học những điểm mới mẻ của Bộ luật Dân sự 2015*”, Nhà xuất bản Hồng Đức, Hà Nội – Đỗ Văn Đại (2016); Bài viết nhận xét một cách khách quan về hợp đồng, cũng như giải thích rõ tính hợp pháp cũng như sự phù hợp của hợp đồng trong Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, tác giả lại không đi sâu vào vấn đề đơn phương chấm dứt hợp đồng, sự phát triển của đơn

phương chấm dứt hợp đồng trong Bộ luật Dân sự năm 2015 so với các bộ luật trước đây.

- “*Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo pháp luật Việt Nam hiện nay*”, Luận văn thạc sĩ học – Nguyễn Lê Tân Huy, 2018. Luận văn mang tính chất khách quan cao, làm rõ các vấn đề cơ bản của đơn phương chấm dứt hợp đồng, đồng thời cũng nêu rõ thực trạng của quy định đơn phương chấm dứt hợp đồng hiện nay.

- “*Đơn phương chấm dứt hợp đồng lao động của người lao động theo pháp luật lao động Việt Nam hiện nay*”, Luận văn thạc sĩ học – Nguyễn Duy Vinh Quang, Luận văn chỉ mang được một trong những lĩnh vực của dân sự là lao động nên phạm vi còn hẹp, chưa bao quát được toàn bộ vấn đề trong Bộ luật dân sự.

Đây là một số công trình nghiên cứu cũng như bài viết mang tính chất tổng hợp cũng như làm rõ được các vấn đề trong đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tác giả lựa chọn nghiên cứu đề tài này để mang cái nhìn khách quan cũng như lựa chọn cách thức dễ tiếp cận hơn cho mọi người tuy nhiên cũng sẽ phân tích các vấn đề liên quan đến đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài**

Mục đích nghiên cứu của đề tài đưa ra, phân tích và làm sáng tỏ các quy định hiện hành về chế tài đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dân sự, thực trạng pháp luật Việt Nam về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng cũng như những bất cập trong thực tiễn xử lý các vụ việc có liên quan đến đơn phương chấm dứt hợp đồng. Qua đó, luận văn sẽ đề xuất một số phương hướng hoàn thiện các quy định hiện hành về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự.

Với mục đích nghiên cứu nêu trên, nhiệm vụ nghiên cứu đề tài sẽ tập trung làm rõ một số vấn đề như sau:

- Thứ nhất: Nghiên cứu các vấn đề lý luận liên quan đến đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự như: lịch sử hình thành, khái niệm, đặc điểm của đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự, nội dung của đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự, căn cứ và hệ quả pháp lý của đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự.

- Thứ hai: Phân tích, làm rõ các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự.

- Thứ ba: Nêu lên thực trạng áp dụng quy định của pháp luật về đơn phương chấm dứt hợp đồng hiện nay. Đồng thời viện dẫn, phân tích các bản án có liên quan đến đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự trên thực tế.

- Thứ tư: Dựa trên cơ sở lý luận, phân tích cá nhân cũng như thực trạng về chế tài đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dân sự, tác giả đưa ra một số đề xuất về phương hướng hoàn thiện các quy định pháp luật hiện hành cũng như cơ chế bảo đảm thực hiện thiện các quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự.

#### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.**

Đối tượng nghiên cứu của luận văn là các quy định của Bộ luật Dân sự 2015 về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự; thực trạng việc áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự 2015 về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự và các phương hướng cải thiện, biện pháp sửa đổi bổ sung quy định của pháp luật về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự.

Phạm vi nghiên cứu của đề tài bao gồm: - Các vấn đề lý luận cơ bản về ĐPCDHĐDS như: khái niệm, đặc điểm, phân loại, trình tự, hậu quả của ĐPCDHĐDS; so sánh ĐPCDHĐDS với hủy bỏ HĐDS, so sánh ĐPCDHĐDS với ĐPCDHĐ khác. - Phân tích thực trạng các quy định của BLDS năm 2005 về ĐPCDHĐDS có so sánh với các văn bản pháp luật nước ta và nước ngoài có liên quan - Đề xuất và kiến nghị hoàn thiện các quy định của BLDS về ĐPCDHĐ.

Phạm vi nghiên cứu của luận văn là cơ sở lý luận về đơn phương chấm dứt hợp đồng thực hiện hợp đồng dân sự, phân tích các quy định của pháp luật hiện hành. Trong đó, tác giả sẽ chủ yếu nghiên cứu trong phạm vi Bộ luật Dân sự 2015, Bộ luật Dân sự 2005 đồng thời tham khảo thêm các ấn phẩm nghiên cứu, phân tích, các luật chuyên ngành khác và một số văn bản pháp luật (*nếu có*). Trong phạm vi của đề tài, tác giả cũng sẽ nêu lên thực trạng, đưa ra giải pháp, nêu ra đề xuất, kiến nghị để góp phần hoàn thiện các quy phạm pháp luật về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự.

#### **5. Phương pháp nghiên cứu đề tài.**

Trong quá trình nghiên cứu, tác giả đã sử dụng một số phương pháp như: diễn giải, phân tích, suy luận logic, tổng hợp, bình luận, đối chiếu, so sánh,... để làm rõ những vấn đề nghiên cứu trong phạm vi của đề tài.

Đồng thời, tác giả cũng sưu tầm một số bản án thực tế về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự.

## **6. Những điểm mới của đề tài.**

Luận văn là công trình nghiên cứu có tính hệ thống những vấn đề liên quan đến đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự.

Trong luận văn có những điểm mới sau đây:

- Về ý nghĩa lý luận: Tập trung phân tích, đánh giá thực trạng quy định của BLDS năm 2015 về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự, so sánh với quy định của pháp luật dân sự nước ta trước đó và quy định của pháp luật một số nước về vấn đề này

- Về ý nghĩa thực tiễn: Đề xuất một số ý kiến nhằm hoàn thiện các quy định của BLDS về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự.

## **7. Cấu trúc của luận văn.**

Luận văn gồm 3 chương chính:

- Chương 1: Những vấn đề lý luận cơ bản về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự.

- Chương 2: Đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự theo quy định của Bộ luật dân sự 2015.

- Chương 3: Đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự.

# CHƯƠNG 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ ĐƠN PHƯƠNG CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG DÂN SỰ

## 1.1. Khái quát về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự.

### 1.1.1. Khái niệm về hợp đồng dân sự.

Trong cuộc sống hàng ngày, để đáp ứng nhu cầu của mình chúng ta thiết lập với nhau những trao đổi, giao dịch thông qua các hình thức khác nhau. Trong các hình thức giao dịch đó có một hình thức pháp lý gọi là hợp đồng. Trong xã hội hiện đại và ngày càng hội nhập với thế giới hiện nay, hình thức pháp lý này ngày càng thể hiện được vai trò quan trọng của mình trong việc xác lập, ràng buộc, điều chỉnh các giao dịch dân sự, thương mại, đặc biệt là trong trao đổi hàng hoá, dịch vụ giữa các cá nhân, doanh nghiệp với nhau, thúc đẩy nền kinh tế phát triển mạnh mẽ hơn.

Do đó, nghiên cứu về pháp luật về hợp đồng là điều rất cần thiết và quan trọng. Với phạm vi của hợp đồng, tác giả xin đề cập đến một khía cạnh trong pháp luật của hợp đồng - Đó là vấn đề đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự. Để tìm hiểu về vấn đề này, trước tiên chúng ta nên tìm hiểu thế nào là hợp đồng dân sự, đặc điểm của hợp đồng dân sự, quyền và nghĩa vụ các bên trong hợp đồng dân sự.

Để tồn tại và phát triển, mỗi cá nhân cũng như mỗi tổ chức phải tham gia nhiều mối quan hệ xã hội khác nhau. Trong đó, việc các bên thiết lập với nhau những quan hệ để qua đó chuyển giao cho nhau các lợi ích vật chất nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, tiêu dùng, đóng một vai trò quan trọng, là một tất yếu đối với mọi đời sống xã hội. Tuy nhiên, việc chuyển giao các lợi ích vật chất đó không phải tự nhiên hình thành bởi tài sản (vốn là hiện thân của các lợi ích vật chất) không thể tự tìm đến với nhau để thiết lập các quan hệ. Các quan hệ tài sản chỉ được hình thành từ những hành vi có ý chí của các chủ thể. C.Mác nói rằng: “Tự chúng, hàng hóa không thể đi đến thị trường và trao đổi với nhau được. Muốn cho những vật đó trao đổi với nhau thì những người giữ chúng phải đối xử với nhau như những người mà ý chí nằm trong các vật”<sup>[12]</sup>. Mặt khác, nếu chỉ có một bên thể hiện ý chí của mình mà không được bên kia chấp nhận cũng không thể hình thành một quan hệ để qua đó thực hiện việc chuyển giao tài sản hoặc làm một công việc đối với nhau được. Do đó, chỉ khi nào



có sự thể hiện và thống nhất ý chí giữa các bên thì quan hệ trao đổi lợi ích vật chất mới được hình thành. Quan hệ đó được gọi là hợp đồng dân sự. Như vậy, cơ sở đầu tiên để hình thành một hợp đồng dân sự là việc thoả thuận bằng ý chí tự nguyện của các bên. Tuy nhiên, hợp đồng đó chỉ có hiệu lực pháp luật (chỉ được pháp luật công nhận và bảo vệ) khi ý chí của các bên phù hợp với ý chí của Nhà nước. Các bên được tự do thoả thuận để thiết lập hợp đồng nhưng sự "tự do" ấy phải được đặt trong giới hạn bởi lợi ích của người khác, lợi ích chung của xã hội và trật tự công cộng. Nếu để các bên tự do vô hạn thì hợp đồng dân sự sẽ trở thành phương tiện để kẻ giàu bóc lột người nghèo và sẽ là nguy cơ đối với lợi ích chung của xã hội. Vì vậy, phải đi xa hơn nữa trong vấn đề tăng cường sự can thiệp của nhà nước vào các "quan hệ pháp luật tư", các việc dân sự... không được bỏ qua một khả năng tối thiểu nào để mở rộng sự can thiệp của nhà nước vào những quan hệ dân luật"<sup>[13]</sup>. Khi ý chí của các bên trong hợp đồng phù hợp với ý chí của Nhà nước thì hợp đồng dân sự có hiệu lực như pháp luật đối với các bên giao kết. Nghĩa là, từ lúc đó, các bên đã tự nhận về mình những nghĩa vụ pháp lí nhất định. Sự "can thiệp" của nhà nước không những là việc buộc các bên phải giao kết hợp đồng phù hợp với lợi ích chung và đạo đức xã hội mà còn buộc các bên phải thực hiện hợp đồng đúng với những cam kết mà họ đã thoả thuận. Theo nội dung đã cam kết, dưới sự hỗ trợ của pháp luật, các bên phải thực hiện đối với nhau các quyền và nghĩa vụ dân sự.

Khái niệm về hợp đồng dân sự cần phải được xem xét ở nhiều phương diện khác nhau. Theo phương diện khách quan thì hợp đồng dân sự là do các quy phạm pháp luật của Nhà nước ban hành nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình dịch chuyển các lợi ích vật chất giữa các chủ thể với nhau<sup>[12]</sup>.

Theo phương diện chủ quan, hợp đồng dân sự là một giao dịch dân sự mà trong đó các bên tự trao đổi ý chí với nhau nhằm đi đến sự thoả thuận để cùng nhau làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ dân sự nhất định. Theo phương diện này, hợp đồng dân sự vừa được xem xét ở dạng cụ thể vừa được xem xét ở dạng khái quát. Điều 1 Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991 định nghĩa cụ thể như sau: "*hợp đồng dân sự là sự thoả thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hay chấm dứt các quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê, vay, mượn, tặng, cho tài sản, làm một việc hoặc không làm một việc, dịch vụ hoặc các thoả thuận khác mà trong đó một*

*hoặc các bên nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, tiêu dùng*"<sup>[8]</sup>. Sự liệt kê cụ thể bao giờ cũng rơi vào tình trạng không đầy đủ và để quy định của pháp luật có thể bao trùm được toàn bộ các hợp đồng dân sự xảy ra trong thực tế, Điều 385 Bộ luật dân sự 2015 đã định nghĩa nó ở dạng khái quát hơn: “*Hợp đồng dân sự là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi và chấm dứt các quyền và nghĩa vụ dân sự*”. Như vậy, hợp đồng dân sự không chỉ là sự thỏa thuận để một bên chuyển giao tài sản, thực hiện một công việc cho bên kia mà có thể còn là sự thỏa thuận để thay đổi hay chấm dứt các nghĩa vụ đó. Tuy nhiên, hợp đồng dân sự và pháp luật về hợp đồng dân sự là hai khái niệm không đồng nhất với nhau. Hợp đồng dân sự theo nghĩa chủ quan là một quan hệ xã hội được hình thành từ sự thỏa thuận của các bên để thỏa mãn nhu cầu trao đổi trong giao lưu dân sự. Còn pháp luật về hợp đồng dân sự là sự thừa nhận, là yêu cầu của nhà nước đối với các giao lưu dân sự đó. Các bộ cổ luật đã từng tồn tại ở Việt Nam (như Bộ luật Hồng Đức, Bộ luật Gia Long) không có quy định riêng về hợp đồng<sup>[6]</sup>. Nghĩa là, trong các thời kỳ đó, ở Việt Nam chưa có “luật riêng” về hợp đồng dân sự, mặc dù trong thực tế hình thành rất nhiều quan hệ hợp đồng giữa các chủ thể với nhau. Các quy định của hợp đồng không nhiều, chủ yếu quy định về mua bán cho vay, ngoài ra, các nguyên tắc chung về giao kết thực hiện hợp đồng được quy định xen kẽ trong các quy định hình sự. Hành vi phạm hợp đồng là hành vi vi phạm pháp luật, cho nên người vi phạm phải chịu trách nhiệm hình sự.

### ***1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng dân sự.***

- Hợp đồng dân sự là sự thỏa thuận giữa hai hay nhiều bên, nhưng là sự thỏa thuận thống nhất ý chí và ý chí đó phải phù hợp với ý chí của Nhà nước. Hợp đồng dân sự là sự thỏa thuận giữa hai hoặc nhiều người mà tạo lập nên một nghĩa vụ làm hoặc không làm một việc cụ thể, nếu chỉ là ý chí của một bên thì đó được gọi là hành vi pháp lý đơn phương. Tuy nhiên, thỏa thuận không dựa trên sự tự nguyện của các bên, tức là không có sự thống nhất ý chí thì hợp đồng dân sự đó bị tuyên vô hiệu khi có yêu cầu. Nguyên tắc của pháp luật dân sự là bình đẳng, dựa trên sự thỏa thuận, tự nguyện, thiện chí của các bên nên nếu không có sự thống nhất ý chí thì không được coi là hợp đồng dân sự. Chỉ khi thống nhất ý chí thì quyền và nghĩa vụ dân sự mới phát sinh. Đồng thời, sự thỏa thuận thống nhất ý chí còn phải phù hợp với ý chí

của Nhà nước để Nhà nước kiểm soát và cho phép Hợp đồng dân sự phát sinh trên thực tế.

Hợp đồng dân sự là một sự kiện pháp lý làm phát sinh hậu quả pháp lý: Xác lập, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên chủ thể. Sự kiện pháp lý là sự kiện hoặc hành vi mà pháp luật quy định khi xuất hiện thì sẽ xác lập, thay đổi hay chấm dứt quan hệ pháp luật. Hợp đồng dân sự là một sự kiện pháp lý, theo đó các bên khi có nhu cầu tham gia giao lưu dân sự nhằm thỏa mãn mục đích của mình sẽ tiến hành thực hiện.

Nghĩa vụ dân sự được phát sinh từ hai nguồn gốc là hành vi pháp lý hoặc sự kiện pháp lý. Sự kiện pháp lý bao gồm các sự kiện, hoặc tự nguyện (như vi phạm) hoặc không tự nguyện; hợp pháp hoặc không hợp pháp mà hậu quả pháp lý cụ thể của chúng được xác định không phải bởi các bên mà bởi pháp luật. Tự nguyện trong sự kiện pháp lý chỉ là tự nguyện đối với hậu quả thiệt hại chứ không tự nguyện đối với hậu quả pháp lý.

Hành vi pháp lý là một sự thể hiện ý chí nhằm làm phát sinh ra một hậu quả pháp lý, có nghĩa là làm phát sinh, thay đổi hay chấm dứt một quyền lợi. Sự thể hiện ý chí có thể là đơn phương (như đề nghị giao kết hợp đồng) hoặc có thể là đa phương, hay còn gọi là sự thống nhất ý chí, có nghĩa là sự thỏa thuận, mà sự thỏa thuận có mục đích xác lập, thay đổi hay chấm dứt quyền lợi được gọi là hợp đồng. Vậy nên hợp đồng thường được định nghĩa là sự thỏa thuận giữa hai hay nhiều người xác lập nhằm thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên chủ thể.

- Mục đích hướng tới của các bên khi tham gia hợp đồng là để xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự. Quyền và nghĩa vụ dân sự trong hợp đồng có phạm vi rất rộng, trước đây trong Điều 1 Pháp lệnh hợp đồng dân sự ngày 29/4/1991 quy định hợp đồng dân sự là sự thỏa thuận của các bên về xác lập, thay đổi hay chấm dứt các quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê, vay, mượn, tặng, cho tài sản, làm một hoặc không làm công việc, dịch vụ hoặc các thỏa thuận khác mà trong đó một hoặc các bên nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, tiêu dùng. Theo quy định của pháp luật hiện hành thì không liệt kê cụ thể các quyền và nghĩa vụ đó tuy nhiên về bản chất thì các quyền và nghĩa vụ mà các bên hướng tới khi giao kết, thực hiện hợp đồng là những quyền và nghĩa vụ để đáp ứng, thỏa mãn

nhu cầu trong sinh hoạt, tiêu dùng đó cũng chính là một trong những đặc điểm cơ bản để phân biệt giữa hợp đồng dân sự với các hợp đồng kinh tế, thương mại. Yếu tố này giúp phân biệt hợp đồng dân sự với hợp đồng kinh tế. Mục đích của hợp đồng kinh tế khi các bên chủ thể tham gia là mục đích kinh doanh nhằm phát sinh lợi nhuận trong khi đó, hợp đồng dân sự các bên tham gia nhằm thỏa mãn như cầu sinh hoạt, tiêu dùng.

- Nội dung của hợp đồng dân sự là quyền và nghĩa vụ mà các bên chủ thể quy định cho nhau.

Hợp đồng là sự thống nhất của ý chí các chủ thể tham gia giao kết, nội dung của hợp đồng thể hiện rõ ý chí đó của các bên trong phân quyền và nghĩa vụ cụ thể. Vì vậy, hợp đồng ít nhất phải có hai bên chủ động cùng nhau tạo lập một quan hệ nghĩa vụ pháp lý cụ thể. Nếu phân tích hợp đồng từ các lời hứa hay sự cam kết, thì hợp đồng có thể được xem là một phương thức mà theo đó người này thương lượng với người khác để có thể tạo ra sự đảm bảo rằng những lời hứa hay sự cam kết của họ có đời sống dài lâu hơn so với những trạng thái dễ thay đổi trong suy nghĩ của họ. Điều này nghĩa là khi đã cam kết thực sự và mong muốn tạo lập ra một hậu quả pháp lý, những người cam kết bị ràng buộc vào cam kết của mình (trừ trường hợp trở ngại khách quan, bất khả kháng) mà pháp luật gọi đó là nghĩa vụ.

## **1.2. Nguyên tắc cơ bản trong hợp đồng dân sự.**

Các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự trong BLDS năm 2015, có thể rút ra hai nguyên tắc cơ bản của luật tư là nguyên tắc tự do ý chí (khoản 2) và nguyên tắc thiện chí (khoản 3). Trong đó, nguyên tắc tự do ý chí là cơ sở cho hai tiêu nguyên tắc của nó là nguyên tắc hiệu lực ràng buộc của hợp đồng và tự do ý chí có sự giới hạn bởi các trật tự công cộng (khoản 4). Điều 5. Áp dụng tập quán của Bộ luật tuy không được coi là “nguyên tắc cơ bản” của pháp luật dân sự, nhưng ở cấp độ chế định hợp đồng, nó là một quy định chung mang tính khái quát áp dụng cho cả chế định thì vẫn nên được coi là nguyên tắc cơ bản của pháp luật về hợp đồng. Như vậy, pháp luật hợp đồng Việt Nam có ba nguyên tắc cơ bản: nguyên tắc tự do ý chí, nguyên tắc thiện chí và nguyên tắc áp dụng tập quán<sup>[5]</sup>.

### **1.2.1. Nguyên tắc tự do ý chí hay tự do hợp đồng**

Nguyên tắc tự do ý chí trong pháp luật hợp đồng được hiểu là các bên được tự do giao kết hợp đồng hay thỏa thuận về việc xác lập quyền và nghĩa vụ dân sự theo ý chí của mình miễn là nó không trái với trật tự công cộng. Nguyên tắc này khi chiếu vào việc thực hiện nghĩa vụ dân sự phát sinh từ hợp đồng lại mang một sắc thái khác, làm phát sinh một tiêu nguyên tắc là nguyên tắc hiệu lực ràng buộc của hợp đồng<sup>[5]</sup>. Theo một số tài liệu mà tác giả đọc được, nguyên tắc tự do ý chí trong luật hợp đồng là một sản phẩm lịch sử của các lý thuyết về tự do thế kỷ 18, ảnh hưởng mạnh mẽ đến các BLDS của Pháp và Đức<sup>[3]</sup>, gián tiếp ảnh hưởng tới pháp luật hợp đồng của Việt Nam. Lý thuyết này ủng hộ tự do ý chí vô giới hạn vì tin rằng sự tự do thương lượng giữa các cá nhân với nhau để ràng buộc chính mình sẽ mang lại công bằng và sự tự do cạnh tranh sẽ mang lại sự thịnh vượng về kinh tế<sup>[11]</sup>, đã dẫn tới hệ quả là coi hợp đồng và hành vi pháp lý đơn phương là một nguồn gốc quan trọng của nghĩa vụ (đề cao nghĩa vụ dân sự thay vì nghĩa vụ pháp định) vì nó đến từ chính ý chí của chủ thể bị ràng buộc. Đó cũng là hai căn cứ phát sinh nghĩa vụ đầu tiên trong BLDS Việt Nam năm 2015 tại Điều 275.

Một người có quyền tự do giao kết hợp đồng, nghĩa là tự do quyết định mình sẽ bị ràng buộc như thế nào. Và một khi đã tuyên bố ý chí về sự tự ràng buộc thì người đó không còn được tự do thực hiện nghĩa vụ nữa, mà sẽ bị cưỡng chế thực hiện. Hiệu lực ràng buộc của hợp đồng còn được gọi dưới cái tên Latin *pacta sunt servanda*, được hiểu đơn giản là “cam kết phải được tôn trọng”<sup>[10]</sup>. Khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự Việt Nam năm 2015 quy định về nguyên tắc tự do ý chí như sau: “Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa 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”. Thứ nhất, việc gộp chung nhóm xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền đều đặt trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận có thể tạo ra rủi ro pháp lý khi một người có thể tự do thực hiện và chấm dứt nghĩa vụ dân sự của mình chứ không phải là sự ràng buộc phải thực hiện nghĩa vụ dân sự đó. Có lẽ khi áp dụng, các thẩm phán cần hiểu cụm từ “trên cơ sở” một cách linh hoạt.

Thứ hai là sự mở rộng tự do ý chí của các bên gây ra sự mâu thuẫn trong chính bộ luật. BLDS năm 2005 ở Điều 4 quy định “Cam kết, thỏa thuận hợp pháp có hiệu

lực bắt buộc thực hiện đối với các bên và phải được cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác tôn trọng”. Sự thay đổi thuật ngữ từ “hợp pháp” thành “không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội” khiến khoản 2 Điều 3 BLDS Việt Nam năm 2015 có thể bỏ qua quy định về những điều kiện có hiệu lực của hợp đồng mà vẫn công nhận hiệu lực của hợp đồng. Chẳng hạn điều kiện về hình thức phải công chứng. Một hợp đồng theo luật phải công chứng mới có hiệu lực, thì có thể coi sự không công chứng là vi phạm điều cấm của luật hay không<sup>[5]</sup>? Có thể thấy quy định này chưa chú ý đến sự khác biệt giữa nội hàm của các cụm từ “trái pháp luật”, “không hợp pháp” và “vi phạm điều cấm của luật”.

Thứ ba là sự bỏ đi từ “bắt buộc” trong cụm từ “hiệu lực bắt buộc thực hiện”, khiến cụm từ “hiệu lực thực hiện” không rõ nghĩa<sup>[5]</sup>. Sự ràng buộc thực hiện đến từ sự tự do ý chí và là một yếu tố quan trọng của hợp đồng nói riêng và hành vi pháp lý nói chung. Vì vậy cần nhấn mạnh sự ràng buộc ở trong nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự.

### ***1.2.2. Nguyên tắc thiện chí***

“Thiện chí” bắt nguồn từ thuật ngữ Latin “bona fide”, trong tiếng Anh là “good faith”, là thuật ngữ trừu tượng và chỉ được làm rõ nghĩa khi gắn chặt với hoàn cảnh cụ thể của một ứng xử cụ thể<sup>[10]</sup>. Thiện chí không được định nghĩa bởi luật, mang nghĩa về mặt luân lý nhiều hơn với liên hệ gần gũi về sự trung thực, không có sự ác ý hay tư lợi bất chính.

Điều 6 BLDS năm 2005 quy định về nguyên tắc thiện chí như sau: “Trong quan hệ dân sự, các bên phải thiện chí, trung thực trong việc xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự, không bên nào được lừa dối bên nào”. Khoản 2 Điều 3 BLDS năm 2015 đã lược bớt đoạn “không bên nào được lừa dối bên nào” ra khỏi nguyên tắc thiện chí: “Cá nhân, pháp nhân phải xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình một cách thiện chí, trung thực”.

Nguyên tắc thiện chí ở BLDS năm 2005 nhấn mạnh về yếu tố phi lừa dối của sự thiện chí, tức là cách thức hành xử chứ không nhấn mạnh vào động cơ hay mục đích của hành vi. Còn theo quy định mới của BLDS năm 2015 về nguyên tắc thiện chí rằng, nguyên tắc này chưa đủ lớn khi không đề cập tới thiện chí trong giải quyết tranh chấp và trong một số trường hợp đặc biệt khác<sup>[3]</sup>. Sự bổ sung thêm vào nguyên

tắc rằng giai đoạn chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự, các bên cũng phải tuân thủ nghĩa vụ thiện chí có thể coi là một nỗ lực khái quát hóa thiện chí cho tất cả các giai đoạn của một hợp đồng, nhưng không nhắc đến thiện chí trong việc giải quyết tranh chấp mà bao gồm nhiều phương thức khác nhau từ thương lượng, hòa giải đặc biệt cần sự thiện chí, đến trọng tài, tòa án thì vẫn còn thiếu sót.

Vì nội hàm của thuật ngữ “thiện chí” không rõ ràng, cần phải giải nghĩa trong những trường hợp cụ thể nên việc xác định nội dung của nguyên tắc thiện chí cần phải được giao cho tòa án. Ngày nay các tòa án ở Hoa Kỳ có khuynh hướng tiếp cận học thuyết về sự thiện chí theo hai khía cạnh về sự công bằng và khía cạnh kinh tế học<sup>[7]</sup>. Tương đồng như vậy, Vũ Văn Mẫu nhận xét rằng, một sự thi hành thành ý không thể trái với sự công bằng. Còn về mặt kinh tế, khi sự thi hành quá thiệt cho trái chủ và quá lợi cho người thụ trái thì bị coi là không thành ý<sup>[11]</sup>.

Trong lĩnh vực luật hợp đồng, đặc biệt là ở giai đoạn giao kết, nguyên tắc thiện chí được giải thích gần gũi với nguyên tắc tự do ý chí, có nghĩa là việc xác lập hợp đồng và các điều kiện của nó phụ thuộc vào ý chí của các bên. Trong giai đoạn thực hiện hợp đồng, nguyên tắc này có thể không gắn với ý chí của các bên lúc đầu mà lại gắn với sự công bằng về lợi ích giữa các bên hoặc với việc chấp nhận sự thực hiện chủ yếu chứ không phải thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của hợp đồng, thiện chí là sự thông cảm cho những thiếu sót khi thực hiện nghĩa vụ của đối phương. Đặc biệt sự vận dụng nguyên tắc này trong một số hoàn cảnh đặc thù có thể coi là tạo ra ngoại lệ cho nguyên tắc hiệu lực ràng buộc của hợp đồng, đó là trong trường hợp thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi (hardship)<sup>[19]</sup>.

### ***1.2.3. Nguyên tắc áp dụng tập quán***

Nguyên tắc này trong khoa học pháp lý được một số học giả đề cập như là một trong những nguyên tắc cơ bản của pháp luật hợp đồng nói riêng và pháp luật dân sự nói chung. Một nền pháp luật theo hệ thống dân luật thường có hai nguồn cơ bản là luật thành văn và tập quán pháp. Bộ luật Dân sự năm Việt Nam đặt thứ tự ưu tiên áp dụng của tập quán chỉ sau thỏa thuận của các bên và luật thành văn. Tập quán đóng vai trò quan trọng trong việc bổ khuyết những khoảng trống hay giải thích những vấn đề chưa rõ ràng của hợp đồng, nếu pháp luật thực định cũng không có giải pháp cho vấn đề đó. Định nghĩa về tập quán trong khoản 1 Điều 5 Bộ luật Dân sự năm 2015

nêu ra ba đặc điểm chính yếu của tập quán, đó là có nội dung rõ ràng đủ để xác định quyền và nghĩa vụ của chủ thể, được hình thành và lặp đi lặp lại nhiều lần trong thời gian dài và được mọi người cùng thừa nhận như là những quy tắc ràng buộc. Theo khoản 2 Điều 5 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hai điều kiện để áp dụng tập quán là:

- Thiếu vắng giải pháp cho vấn đề pháp lý từ các nguồn gốc nghĩa vụ có tính ưu tiên cao hơn là sự thỏa thuận và quy định pháp luật;

- Tập quán không trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự.

Có lẽ chính vì yếu tố thứ hai nên nhà làm luật Việt Nam đã không xếp quy định áp dụng tập quán vào những nguyên tắc cơ bản của Bộ luật hay của pháp luật dân sự nói chung.

Quy định chung về áp dụng tập quán tuy đã được công nhận từ lâu nhưng vấn đề chính yếu của nguyên tắc này là cụ thể hóa nó. Sự áp dụng tập quán có đặc điểm khác biệt đặc thù với các áp dụng các nguồn pháp luật khác như luật và án lệ, bởi lẽ nó không “thành văn” cả về nghĩa pháp lý và nghĩa thông dụng. Tập quán có khi không được ghi nhận trong một văn bản nào cả mà chỉ là một quy tắc được nhiều người ngầm định tuân thủ. Trong một tranh chấp cần viện đến tập quán tất yếu sẽ xuất hiện vấn đề chứng minh tập quán. Như vậy cần có những quy định chi tiết để hướng dẫn các tòa án trong việc đánh giá tính xác thực của những quy phạm được các bên viện dẫn xem chúng có đáp ứng đủ điều kiện của một tập quán hay không, bên nào có nghĩa vụ chứng minh tập quán, v.v..

### **Khái niệm đơn phương chấm dứt hợp đồng. Đặc điểm của đơn phương chấm dứt hợp đồng.**

#### ***Khái niệm của đơn phương chấm dứt hợp đồng***

Khi đề cập đến từ “đơn phương”, chúng ta thường hiểu là sự biểu lộ, sự mong muốn từ một phía. Để tìm hiểu về “đơn phương”, tác giả xin được trích dẫn một số định nghĩa tại một cuốn “Từ điển tiếng Việt”. Theo đó, đơn phương có nghĩa là “từ một bên, không có sự thỏa thuận hoặc tham gia của bên đối địch”. Việc giải thích như vậy không thể giải quyết được toàn bộ ý nghĩa của từ “đơn phương” vì không phải lúc nào bên kia cũng là bên đối địch. Theo một cuốn từ điển năm 2004, giải thích về từ “đơn phương” như sau: “Đây là một tính từ có tính chất của một bên, phân biệt với song phương. Việc giải thích như vậy tuy rằng có phần sát nghĩa hơn



nhưng mà vẫn hạn chế vì mục đích, ý chí của một bên và không chỉ phân biệt với “song phương” mà còn phân biệt với “đa phương”<sup>[4]</sup>.

Đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự trước hết là việc chấm dứt hợp đồng dân sự theo ý chí của “riêng một bên”<sup>[15]</sup>. Đây là hành động có ý chí, ý chí đó thể hiện sự mong muốn, nguyện vọng của bên có hành động đơn phương. Hợp đồng dân sự cũng giống như các sự vật, hiện tượng nói chung trong thế giới vật chất, trải qua quá trình phát sinh, phát triển và chấm dứt nhưng giao kết hợp đồng dân sự là hành vi của cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên việc giao kết, thực hiện và chấm dứt hợp đồng dân sự phát sinh từ những hành vi có ý thức của các bên giao kết. Hành vi có ý thức đó có khi do hai bên cùng thống nhất, có khi là do ý chí của một bên nhưng ý chí đó phải “đúng”. Vì thế mà bên kia mới chấp nhận. Nếu việc chấm dứt hợp đồng do hai bên cùng thỏa thuận khi hợp đồng đang thực hiện thì không phải là Đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Việc chấm dứt hợp đồng dân sự do một bên mong muốn, yêu cầu diễn ra “nửa chừng” khi hợp đồng dân sự đã giao kết, đang trong quá trình thực hiện, chưa thực hiện xong nghĩa vụ hợp đồng và chưa hết thời hạn hợp đồng. Khi hợp đồng dân sự giao kết, đang trong quá trình thực hiện, chưa thực hiện xong nghĩa vụ hợp đồng và chưa hết thời hạn hợp đồng. Khi giao kết hợp đồng dân sự, hai bên đều có mục đích nhất định, hướng tới lợi ích nhất định nên đều mong muốn hợp đồng đó được thực hiện xong với những nghĩa vụ được hoàn thành, những quyền lợi tương đương được đáp ứng. Nhưng chấm dứt hợp đồng dân sự do đơn phương yêu cầu là chấm dứt “nửa chừng” - chấm dứt khi đã thực hiện được “một phần” những gì thỏa thuận, kể cả nghĩa vụ và thời hạn; hợp đồng đã giao kết, đang thực hiện nhưng chưa xong thì chấm dứt, còn đang dang dở so với thỏa thuận ban đầu.

Ý chí chấm dứt hợp đồng “nửa chừng” của một bên nào đó phải “đúng”, tức là bên đó có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Quyền đó thể hiện bên đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự được làm như vậy và bên kia không được phản đối, cản trở. Khoản 1 Điều 29 Pháp lệnh năm 1991 quy định như sau: “Một bên có quyền đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng theo điều kiện mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng hoặc do pháp luật quy định”. Sau đó Bộ luật dân sự 1995 quy định quy định tại khoản 1 Điều 420: “Một bên có quyền đơn phương đình chỉ thực

hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện đình chỉ mà các bên đã thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”. Năm 2005, Bộ luật dân sự quy định quyền này tại khoản 1 Điều 426: “Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng nếu các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật quy định”. Khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự 2015 quy định như sau về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự: “Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”. Như vậy, quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự được ghi lại trong bốn văn bản quy phạm pháp luật chủ yếu của ngành luật dân sự trong từng thời kỳ khác nhau, đều khẳng định quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự có được do thỏa thuận trong hợp đồng hoặc pháp luật quy định. Trên cơ sở đó, nếu ở điều kiện, hoàn cảnh đã thỏa thuận hoặc pháp luật quy định một bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự thì bên đó có quyền này, ý chí của bên đó là đúng và bên kia buộc phải chấp nhận, nghĩa là sự đồng ý của bên còn lại là không cần thiết, mọi thỏa thuận đều không còn mang tính chất ràng buộc, các bên không phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Một trong hai cơ sở của quyền này là sự thỏa thuận từ trước khi giao kết hợp đồng dân sự, có nghĩa nó xuất phát từ ý chí của các bên tham gia hợp đồng. Khi giao kết hợp đồng dân sự, các bên đã thống nhất ý chí là trong những trường hợp nhất định thì một bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, vì *“hợp đồng dân sự là là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi và chấm dứt các quyền và nghĩa vụ dân sự”* nên việc thỏa thuận chấm dứt hợp đồng dân sự luôn được coi trọng. Do đó, quyền đơn phương chấm dứt từ sự thỏa thuận khi giao kết được ghi nhận, Ngoài sự thỏa thuận, quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng còn được dựa trên cơ sở của quy định pháp luật. Theo quy định tại Bộ luật dân sự 2015, thì quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng phát sinh khi một trong hai bên vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng dân sự. Điều này làm ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của bên còn lại trong quá trình thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo ngay cho bên còn lại để biết về việc chấm dứt hợp đồng, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường (Khoản 2 Điều 428). Thời điểm mà bên kia nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng dân sự cũng là thời điểm các bên

không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận để giải quyết tranh chấp. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện. Bên bị ảnh hưởng hay bên bị thiệt hại do hành vi không đúng của bên kia sẽ được nhận bồi thường (theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định pháp luật - Điều 13 Bộ luật dân sự 2015) Nếu như trong trường hợp việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng không có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 428 thì bên đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng và phải thực hiện trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật.

#### ***1.2.4. Đặc điểm của đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự.***

Đơn phương chấm dứt hợp đồng có các đặc điểm <sup>[4]</sup> sau:

##### ***a) Hợp đồng dân sự được chấm dứt do ý chí của một bên chủ thể***

Đây là đặc điểm cần đề cập đầu tiên vì nó thể hiện tính "đơn phương" của sự việc, hành động. Nếu như HĐDS được chấm dứt khi hợp đồng đã hoàn thành hay được chấm dứt khi đang thực hiện do các bên cùng thỏa thuận thì không phải là đơn phương chấm dứt mà do ý chí của các bên (song phương hoặc đa phương). HĐDS chấm dứt theo ý chí của các bên chủ thể thể hiện sự đồng ý, nhất trí, thống nhất về việc chấm dứt hợp đồng; các bên đều thỏa thuận từ trước hay thỏa thuận vào thời điểm nào đó đang thực hiện vì thế cùng mong muốn kết thúc. Với ĐPCDHĐDS thì vào thời điểm HĐDS đang thực hiện, một bên thông báo chấm dứt do chính bản thân họ mong muốn và đề đạt, tức là thể hiện ý chí của mình. Vào thời điểm thể hiện ý chí này thì ý chí mang tính đơn phương nhưng nếu việc ĐPCDHĐDS đã được thỏa thuận từ khi giao kết hợp đồng thì ban đầu lại là ý chí của các bên.

##### ***b) Bên thể hiện ý chí chấm dứt hợp đồng phải có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dân sự.***

Do HĐDS đang có hiệu lực nên để thể hiện mong muốn chấm dứt nó, bên thể hiện ý chí đó phải có quyền ĐPCDHĐDS. Chính nhờ quyền đó mà bên kia hoặc cả những chủ thể có liên quan khác mới công nhận việc ĐPCDHĐDS là đúng, không cản trở được, phải bồi thường thiệt hại (BTTH) (nếu có). Quyền ĐPCDHĐDS của bên đó có được có thể do thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được pháp luật quy định, trên cơ sở đó một bên được phép thể hiện ý chí về việc chấm dứt hợp đồng trong

điều kiện nhất định. Chính nhờ sự thỏa thuận hay quy định của pháp luật mà gọi là quyền, bên kia không thể cản trở ý chí chấm dứt hợp đồng vì nó đúng. Khi quyền này được thực hiện, sự đồng ý của bên kia là không cần thiết và các bên không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ nữa.

*c) Hợp đồng dân sự bị chấm dứt có thời hạn thực hiện nhất định.*

Thời hạn thực hiện HĐDS là khoảng thời gian được các bên thỏa thuận HĐDS có hiệu lực, trong khoảng thời gian đó bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ đúng như đã thỏa thuận. Với khoảng thời gian đó, một bên định lượng được mức độ ảnh hưởng của việc tiếp tục thực hiện HĐDS với mình nên có ý chí ĐPCDHĐ. Vì nguy cơ quyền lợi của mình bị ảnh hưởng so với mục đích ban đầu khi giao kết hợp đồng mà bên ĐPCDHĐDS muốn việc thực hiện "dừng lại" càng sớm càng tốt, đó không chỉ là mốc về hoạt động (thực hiện nghĩa vụ đến đâu) mà còn là mốc về thời gian. Vì thế ĐPCDHĐDS là chấm dứt "nửa chừng" HĐDS. Đối với những hợp đồng được các bên thực hiện ngay sau khi hợp đồng có hiệu lực, thời hạn thực hiện quá ngắn thì hợp đồng được hoàn thành ngay, nhanh chóng và chấm dứt. Do đó, chỉ với những hợp đồng có thời hạn thực hiện nhất định thì vấn đề ĐPCDHĐ mới được đặt ra. Việc đặt ra ĐPCDHĐDS trước khi hết thời hạn thực hiện hợp đồng khi thấy rõ một bên sẽ vi phạm hợp đồng hoặc có thể dự báo thiệt hại xảy ra trong tương lai nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc sau khi hết thời hạn thực hiện hợp đồng mà quyền và lợi ích hợp pháp của các bên không đạt được vì hợp đồng không được thực hiện như dự tính.

*d) Mục đích, nguyện vọng ban đầu của một hoặc các bên khi giao kết thường chưa đáp ứng được trọn vẹn khi hợp đồng chấm dứt HĐDS là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, NVDS.*

Do đó, khi giao kết hợp đồng, các bên đều hướng tới một lợi ích nhất định, đều muốn đạt được mục đích nào đó như: trong hợp đồng mua bán tài sản, một bên muốn bán tài sản lấy tiền còn một bên muốn mua tài sản bằng tiền... Lợi ích đó chỉ đạt được khi hợp đồng được thực hiện đúng như dự kiến ban đầu của các bên (thực hiện đầy đủ về nghĩa vụ, thời gian...) khi giao kết. Nhưng nhiều hợp đồng đã giao kết mà một hoặc các bên có sự vi phạm hợp đồng như vi phạm về thực hiện nghĩa vụ với nhau, nghĩa vụ với nhà nước... khiến cho bên kia bị ảnh hưởng đến quyền lợi

ban đầu dự kiến hoặc có những hợp đồng mà tiếp tục thực hiện có thể gây ra một thiệt hại trong tương lai. Vì thế, để đảm bảo lợi ích của mình mà một bên chủ thể có thể đưa ra yêu cầu chấm dứt hợp đồng và bên kia không được phép từ chối. Mặc dù lợi ích của các bên ít nhiều được bảo đảm (nếu so với việc tiếp tục thực hiện hợp đồng ấy) do ĐPCDHĐDS nhưng bao giờ cũng thấp hơn so với trường hợp chấm dứt hợp đồng khi hợp đồng đã được hoàn thành là do các bên chưa thực hiện xong các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng. HĐDS hoàn thành và chấm dứt đáp ứng đầy đủ mục đích, nguyện vọng ban đầu của các bên. Vì chưa đáp ứng trọn vẹn mục đích, nguyện vọng của một hoặc các bên nên mức độ "vui vẻ" với việc chấm dứt HĐDS đó là không cao với bên chưa được đáp ứng trọn vẹn mục đích, nguyện vọng đó. Nếu các bên đều đã được đáp ứng trọn vẹn mục đích ban đầu của mình thì hợp đồng chấm dứt theo thỏa thuận của các bên, kể cả khi chưa hết thời hạn hợp đồng.

*e) Nhằm bảo vệ quyền lợi cho bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dân sự.*

Bản chất và cũng là ý nghĩa lớn nhất của việc luật dân sự quy định về ĐPCDHĐDS chính là nhằm bảo vệ quyền lợi cho bên có quyền ĐPCDHĐDS vì qua việc thực hiện quyền này mà quyền lợi của bên có quyền ĐPCDHĐDS được đảm bảo, hạn chế mức độ thiệt hại cho họ so với việc tiếp tục thực hiện hợp đồng trong những điều kiện, tình thế đe dọa đến quyền lợi của bên đó. HĐDS (là sự biểu hiện và thống nhất ý chí giữa các bên) được hình thành, nghĩa là được Nhà nước bảo vệ lợi ích cho các bên thông qua các quy định của pháp luật. Do đó việc hình thành, thay đổi hay chấm dứt hợp đồng là kết quả của sự thỏa thuận của các bên và đáp ứng quyền lợi của các bên. Tuy nhiên với ĐPCDHĐDS thì mục đích chính là bảo vệ quyền lợi cho bên có quyền chấm dứt hợp đồng. Quy định quyền ĐPCDHĐDS nhằm bảo vệ quyền lợi cho bên có quyền ĐPCDHĐDS thể hiện dưới hai góc độ sau:

- Khi có hoặc sẽ có sự vi phạm của bên đối tác: thì ĐPCDHĐ bảo vệ quyền lợi cho bên kia nhưng được coi như là một chế tài đối với bên vi phạm và vì chịu chế tài này nên quyền lợi của bên vi phạm không được đảm bảo.

- Khi không có sự vi phạm của bên đối tác nhưng theo dự báo thì nếu việc tiếp tục thực hiện hợp đồng sẽ gây ra một thiệt hại cho bên một hoặc các bên: Nếu hợp đồng tiếp tục thực hiện thì có thể một bên hoặc các bên bị thiệt hại nhưng chủ

yếu là bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Vì thế đơn phương chấm dứt hợp đồng được coi là một biện pháp mang tính đề phòng, ngăn ngừa rủi ro, hạn chế thiệt hại xảy ra trong tương lai.

#### ***1.2.5. Căn cứ đơn phương chấm dứt hợp đồng.***

Thông thường, hợp đồng có thể bị đơn phương chấm dứt thực hiện khi có các căn cứ sau đây:

+ Một bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Khoản 2 Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015 đã đưa ra định nghĩa về “vi phạm nghiêm trọng”. Theo đó, “vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng”. Luật Thương mại 2005 cũng có một thuật ngữ mang tính chất tương tự, đó là thuật ngữ “vi phạm cơ bản” khi quy định về trường hợp một bên có quyền đình chỉ thực hiện hợp đồng nếu bên kia “vi phạm cơ bản nghĩa vụ hợp đồng”. Đồng thời Luật Thương mại cũng đưa ra định nghĩa về “vi phạm cơ bản” tại Khoản 13 Điều 3, theo đó “vi phạm cơ bản là sự vi phạm hợp đồng của một bên gây thiệt hại cho bên kia đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng”. Việc Bộ luật Dân sự 2015 sử dụng thuật ngữ “vi phạm nghiêm trọng” mà không sử dụng thuật ngữ “vi phạm cơ bản” như trong Luật Thương mại xuất phát từ nhiều nguyên nhân khác nhau. Về mặt bản chất, khái niệm “vi phạm nghiêm trọng” trong Bộ luật Dân sự và “vi phạm cơ bản” trong Luật Thương mại là tương tự nhau. Khác với quy định trong PICC khi đưa ra định nghĩa về “vi phạm nghiêm trọng” theo hướng liệt kê, Bộ luật Dân sự 2015 đưa ra định nghĩa về “vi phạm nghiêm trọng” mang tính chất bao quát được các trường hợp có thể xảy ra trên thực tế khi các bên thực hiện hợp đồng<sup>[9]</sup>. “Mục đích của việc giao kết hợp đồng” là các lợi ích mà các bên tham gia quan hệ hợp đồng mong muốn đạt được. Mục đích của việc giao kết hợp đồng cũng là nguồn gốc của mọi giao dịch dân sự. Do đó việc quy định một bên vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng thì cấu thành một “vi phạm nghiêm trọng” là hoàn toàn thuyết phục. Như vậy, khi một bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng thì bên kia có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Và ngược lại, nếu một bên vi phạm nghĩa vụ nhưng không phải là “nghĩa vụ nghiêm trọng” thì bên kia không có quyền đơn phương chấm dứt hợp

đồng (nếu các bên không có thỏa thuận khác). Bên chấm dứt hợp đồng trong trường hợp này sẽ được xác định là bên vi phạm hợp đồng và phải chịu trách nhiệm dân sự cho việc vi phạm nghĩa vụ của mình theo khoản 5 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ Các bên có thỏa thuận về căn cứ để một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Căn cứ thứ hai cho việc đơn phương chấm dứt hợp đồng là thỏa thuận của các bên. Các bên có thể thỏa thuận về hành vi vi phạm là điều kiện để một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. Thỏa thuận này, như đã phân tích ở quyền tự do hợp đồng, phải không trái với điều cấm của luật và không trái với đạo đức xã hội. Các bên có thể tự do thỏa thuận về các trường hợp, điều kiện cho việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng tùy theo mục đích, điều kiện, nhu cầu giao kết hợp đồng của các bên, dù vi phạm mà các bên thỏa thuận có thể là vi phạm nghiêm trọng hoặc không nghiêm trọng. Ví dụ, bên A nhận gia công cho bên B 1000 cây dù có in logo của bên B để bên B làm quà tặng tri ân cho khách hàng, hai bên có thể thỏa thuận về việc trong trường hợp nếu bên B phát hiện ra việc bên A cũng nhận gia công cây dù cho một công ty nào khác với kiểu dáng giống với kiểu dáng của bên B thì bên B có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. Rõ ràng vi phạm mà hai bên thỏa thuận trong trường hợp này không phải là vi phạm nghiêm trọng (vì không làm mất mục đích của việc giao kết hợp đồng của bên B) nhưng vẫn là căn cứ để bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng vì hai bên đã có thỏa thuận.

+ Pháp luật có quy định về căn cứ đơn phương chấm dứt hợp đồng mà căn cứ đó đã phát sinh. Nếu các bên không có thỏa thuận về đơn phương chấm dứt hợp đồng, một bên vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng nhưng không phải là vi phạm nghiêm trọng, thì các bên vẫn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp pháp luật có quy định. BLDS 2015 trong chương XVI - Một số hợp đồng thông dụng, có vài quy định về quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trong một số trường hợp cụ thể. Ví dụ như quy định tại khoản 2 Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hợp đồng thuê tài sản thì: “Trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”. Do đó trong trường hợp các bên không có thỏa

thuận, không có hành vi vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thì các bên có thể áp dụng quy định này làm căn cứ cho việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. Hoặc tại khoản 1 Điều 520 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng dịch vụ: “Trường hợp việc tiếp tục thực hiện công việc không có lợi cho bên sử dụng dịch vụ thì bên sử dụng dịch vụ có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nhưng phải báo cho bên cung ứng dịch vụ biết trước một thời gian hợp lý; bên sử dụng dịch vụ phải trả tiền công theo phần dịch vụ mà bên cung ứng dịch vụ đã thực hiện và bồi thường thiệt hại”. Do đó, căn cứ quy định này thì nếu các bên không có thỏa thuận, không có hành vi vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thì bên sử dụng dịch vụ vẫn có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng nếu xét thấy việc tiếp tục thực hiện hợp đồng công việc không có lợi cho mình.

Mục đích của giao dịch dân sự nói chung hay hợp đồng nói riêng là lợi ích mà các bên mong muốn đạt được từ việc xác lập các giao dịch dân sự hay hợp đồng đó. Do đó, khi một bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng, làm cho mục đích khi xác lập hợp đồng của bên còn lại không đạt được nữa thì bên còn lại không còn lý do để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Và do đó, bên còn lại còn có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. Hợp đồng cũng có thể bị đơn phương chấm dứt thực hiện trong trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định như đã phân tích ở phần trên. Bên cạnh các căn cứ để một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng thì hướng xử lý trường hợp một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng không có căn cứ cũng cần được đặt ra. Thông thường, khi một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng không có căn cứ thì được xem là bên vi phạm nghĩa vụ và phải chịu trách nhiệm dân sự do hành vi vi phạm nghĩa vụ của mình theo quy định.

#### ***1.2.6. So sánh giữa đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự và hủy bỏ hợp đồng dân sự.***

Đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự và hủy bỏ hợp đồng dân sự là hai chế định về hợp đồng khác nhau tuy nhiên vẫn có nhiều người nhầm lẫn giữa hai chế định này vì nó đều mang ý nghĩa cho việc hợp đồng sẽ không được tiếp tục thực hiện nhưng bản chất và hành vi pháp lý của khái niệm này lại khác nhau.

##### ***a) Sự giống nhau của đơn phương chấm dứt hợp đồng và hủy bỏ hợp đồng.***



- Điều là hành vi pháp lý của một bên trong hợp đồng làm căn cứ chấm dứt hợp đồng khi có những điều kiện do pháp luật quy định hoặc các bên có thỏa thuận;

- Bên hủy bỏ, bên đơn phương chấm dứt hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc hủy bỏ, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường;

- Hậu quả pháp lý của đơn phương chấm dứt hợp đồng và hủy bỏ hợp đồng là việc kết thúc việc thực hiện hợp đồng;

- Cả hai đều do một bên thực hiện;

- Chỉ không phải bồi thường khi một bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng. Đây cũng là điều kiện để áp dụng việc hủy bỏ hay đơn phương chấm dứt hợp đồng.

*b) Điểm khác nhau giữa đơn phương chấm dứt hợp đồng và hủy bỏ hợp đồng.*

- Về căn cứ pháp lý:

+ Đơn phương chấm dứt hợp đồng quy định tại Điều 428 Bộ luật dân sự 2015;

+ Hủy bỏ hợp đồng quy định tại Điều 423 Bộ luật dân sự 2015.

- Các trường hợp hủy bỏ hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng.

+ Đơn phương chấm dứt hợp đồng: Khi một bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng; Do hai bên thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

+ Hủy bỏ hợp đồng: Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong các trường hợp sau: Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận; Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng hoặc do pháp luật quy định. Cụ thể như chậm thực hiện nghĩa vụ của mình trong hợp đồng hoặc không có khả năng làm, do tài sản bị hư hại, bị hỏng, bị mất.

- Điều kiện áp dụng:

+ Đơn phương chấm dứt hợp đồng: Một bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định. Có nghĩa là, đơn phương chấm dứt hợp đồng có thể dựa trên sự thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật mà không cần xuất phát từ sự vi phạm hợp đồng; Không bắt buộc phải có sự vi phạm hợp đồng bởi hai bên có thể thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

+ Hủy bỏ hợp đồng: Một bên vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận; Một bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng; Các trường

hợp pháp luật có quy định, như: Chậm thực hiện nghĩa vụ, hợp đồng không có khả năng thực hiện, tài sản bị mất, hư hỏng. Như vậy điều kiện áp dụng để hủy bỏ hợp đồng phải có sự vi phạm hợp đồng.

- Hệ quả pháp lý:

+ Đơn phương chấm dứt hợp đồng: Hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ. Hợp đồng có hiệu lực cho đến thời điểm thông báo chấm dứt. Hợp đồng dừng thực hiện và chấm dứt hiệu lực của hợp đồng. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện.

+ Hủy bỏ hợp đồng: Hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận; Hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ đi chi phí;

Như vậy, Hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận. Có nghĩa là, hợp đồng coi như không tồn tại từ trước. Hợp đồng sẽ bị tiêu hủy, hủy bỏ hoàn toàn. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

## **CHƯƠNG 2: ĐƠN PHƯƠNG CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THEO QUY ĐỊNH CỦA BỘ LUẬT DÂN SỰ 2015**

### **2.1. Thực trạng pháp luật về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự.**

Pháp luật và xã hội là hai thứ luôn đi song hành với nhau, nếu như xã hội ngày một phát triển ngày một đổi mới thì pháp luật cũng phải tiến bộ cũng phải cải thiện để bám sát với tình hình xã hội thời điểm đấy. Chính vì thế luôn có những Bộ luật mới, văn bản sửa đổi bổ sung mới nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển và là nền tảng vững chắc để điều chỉnh các hoạt động của xã hội. Pháp luật về hợp đồng cũng như vậy, khi mà mọi người càng chú trọng vào các giao dịch dân sự thì pháp luật về hợp đồng càng cần phải tập trung nghiên cứu nhiều hơn, cũng như đủ vững chắc để nhằm đảm bảo quyền lợi của các bên tham gia giao dịch dân sự. Trải qua nhiều thời kỳ từ Dân luật Bắc Kỳ 1931 cho đến Bộ Luật Dân sự năm 2015 là một công trình phát triển vĩ đại nhằm mang minh công bằng, minh bạch cũng như bảo vệ quyền và đảm bảo về nghĩa vụ cho các bên chủ thể. Bộ Dân luật Bắc Kỳ năm 1931 đến Bộ luật Việt Nam Cộng hòa năm 1972 đều có những quy định nói về hợp đồng dân sự hay dùng một thuật ngữ khác đó là “Khế ước”<sup>[11]</sup>. Tuy nhiên, dấu cho có quy định về khế ước nhưng những bộ luật trên lại không đề cập sâu đến khế ước cũng như đơn phương chấm dứt. Đến Pháp lệnh Hợp đồng dân sự thì mới có những sự quan tâm nhiều đến hợp đồng dân sự cũng như việc đơn phương đình chỉ hợp đồng. Bộ luật Dân sự năm 1995 là bước tiến lớn vô cùng quan trọng về các quy định đối với hợp đồng dân sự nói chung và đơn phương đình chỉ hợp đồng nói riêng so với Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991.

Bước tiến lớn là vậy nhưng mà Bộ luật Dân sự năm 1995 thể hiện ra nhiều mặt bất cập kìm hãm sự phát triển của xã hội cũng như không còn đủ chắc chắn để làm hành lang pháp lý cho các giao dịch dân sự. Từ đó, Bộ luật Dân sự năm 2005 được thay thế với nhiều điểm mới mẻ hơn so với Bộ luật Dân sự 1995 đồng thời cũng đề cao ý chí tự nguyện, tính bình đẳng và tự do trong quá trình tham gia, đàm phán, giao kết, chấm dứt hợp đồng dân sự. Bộ luật dân sự năm 2005 cho một cái nhìn sâu sắc về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng dân sự và kế thừa những quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự từ các bộ luật cũ đồng thời thay đổi,

phát triển nó để trở nên hợp lý và phù hợp với xã hội hơn. Mười năm cho sự phát triển, Bộ luật Dân sự năm 2015 mang đến cho chúng ta một cái nhìn khách quan hơn, cụ thể hơn liên quan đến các quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng. Có thể nói, bao nhiêu kết tinh từ Bộ Dân luật Bắc kỳ cho đến bộ luật gần nhất là Bộ Luật Dân sự năm 2005 đều được gói lại và giải thích một tường tận trong Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên dưới sự phát triển chóng mặt của xã hội cùng với sự hội nhập với các quốc gia trên thế giới, các quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự trong Bộ luật Dân sự năm 2015 vẫn bộc lộ nhiều thiếu sót, bất cập trong việc hiểu và áp dụng để giải quyết các vụ việc liên quan đến vấn đề này.

Dưới sự tìm hiểu và nghiên cứu của tác giả, sau đây luận văn sẽ đi sâu vào phân tích, đánh giá khách quan các quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự trong Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong đó, tác giả sẽ cố gắng đem chúng so sánh, đối chiếu với các quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật dân sự năm 1995 và Pháp lệnh năm 1991 và một số văn bản quy phạm pháp luật hiện hành khác.

Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”. Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.

Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường. Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện. Bên bị thiệt hại do hành vi không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng của bên kia được bồi thường. Trường hợp việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng không có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 428 thì bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan do không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng.

Như vậy, quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng tại Điều 428 theo cách tiếp cận không chỉ thuần túy là quy định về trách nhiệm dân sự, mà bao hàm cả trường hợp chấm dứt hợp đồng mà không do hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng.

Khoản 1 Điều 156 BLDS năm 2015 định nghĩa ‘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. Mặc dù quy định này thuộc các quy định liên quan đến thời hiệu, định nghĩa này vẫn được áp dụng rộng rãi trong các quan hệ pháp luật dân sự và thương mại.

Theo định nghĩa trên, một sự kiện được xem sự kiện bất khả kháng nếu hội tụ đủ 03 yếu tố: khách quan, không thể lường trước, và không thể khắc phục. Tuy nhiên, Bộ luật Dân sự 2015 không quy định tiêu chí xác định cụ thể cho từng yếu tố, việc đánh giá một sự kiện có hội tụ các yếu tố của một sự kiện bất khả kháng hay không phụ thuộc vào quan điểm của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp (Tòa án hoặc Trọng tài Thương mại) khi có tranh chấp xảy ra. Một số văn bản pháp luật trong một số lĩnh vực có quy định về sự kiện bất khả kháng, ví dụ các trường hợp cụ thể được xem sự kiện bất khả kháng gồm: các sự kiện tự nhiên (như động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần, hỏa hoạn, dịch họa,...) và các sự kiện do con người tạo nên (như bạo động, nổi loạn, chiến sự, chống đối, phá hoại, cấm vận, bao vây, phong tỏa, bất cứ hành động chiến tranh nào hoặc hành động thù địch cộng đồng cho dù chiến tranh có được tuyên bố hay không...).

Hậu quả của sự kiện bất khả kháng chính là làm cho bên bị ảnh hưởng không thể thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng. Khoản 2 Điều 351 BLDS năm 2015 quy định: “Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.”

Trong quan hệ hợp đồng thương mại, Luật Thương mại năm 2005 không đề cập đến đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng mà quy định về đình chỉ thực hiện hợp đồng (Điều 310 và Điều 311), với tính chất là một loại chế tài trong thương mại luôn phải gắn với hành vi vi phạm của một bên; đình chỉ thực hiện hợp đồng trong quan hệ thương mại có hậu quả pháp lý tương tự đơn phương chấm dứt hợp đồng tại BLDS năm 2015. Bên cạnh đó, Luật Thương mại năm 2005 quy định các bên chỉ có

thể thỏa thuận việc đình chỉ thực hiện hợp đồng khi xảy ra hành vi vi phạm của một bên, còn theo BLDS năm 2015 các bên có thể thỏa thuận trường hợp đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng mà không phụ thuộc có hay không hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Ngoài ra, BLDS năm 2015 ghi nhận khi đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thì thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và giải quyết tranh chấp vẫn có thể được giữ nguyên hiệu lực. Tuy nhiên, Luật Thương mại năm 2005 lại không có quy định một cách rõ ràng về giữ nguyên hiệu lực (một cách mặc nhiên) của thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp trong trường hợp đình chỉ thực hiện hợp đồng. Điều đó gây lúng túng và bất nhất trong giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chịu sự điều chỉnh của Luật Thương mại năm 2005, đặc biệt liên quan đến vấn đề khi hợp đồng bị đình chỉ thực hiện thì bên đình chỉ có quyền yêu cầu trả tiền phạt vi phạm theo thỏa thuận nữa hay không. Như vậy, có thể thấy cách tiếp cận của Luật Thương mại năm 2005 có xu hướng hẹp hơn quy định điều chỉnh quan hệ dân sự thông thường.

So với các bộ luật trước đây thì các quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự trong Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định một cách cụ thể và chi tiết hơn<sup>[14]</sup>:

Trong đó:

(1) Về căn cứ để đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, Bộ luật quy định, một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải BTTH khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định;

(2) Về hậu quả của việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, Bộ luật quy định, khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, BTTH và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện;

(3) Việc bồi thường cho bên bị thiệt hại không dựa trên cơ sở lỗi của bên vi phạm mà căn cứ vào nguyên tắc bên bị thiệt hại do hành vi không thực hiện đúng nghĩa vụ của bên kia được bồi thường;

(4) Trường hợp việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng không có căn cứ quy định tại Bộ luật (khoản 1 Điều 428) thì bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự theo quy định của BLDS, luật khác có liên quan do không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng.

Bộ luật đã có cách tiếp cận mới về loại trách nhiệm dân sự, như:

Bổ sung nguyên tắc trường hợp có thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ gây ra thì bên có nghĩa vụ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác. Quy định này cùng với quy định tại Điều 13 “Cá nhân, pháp nhân có quyền dân sự bị xâm phạm được bồi thường toàn bộ thiệt hại, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác” và việc không quy định lại nội dung “người không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ dân sự thì phải chịu trách nhiệm dân sự khi có lỗi cố ý hoặc lỗi vô ý, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác” tại khoản 1 Điều 308 của BLDS năm 2005 cho thấy, Bộ luật đã có cách tiếp cận mới cơ bản về vấn đề này trên hai phương diện:

+ Thứ nhất, Bộ luật đã chấp nhận cho các bên trong quan hệ nghĩa vụ thỏa thuận mức bồi thường, trường hợp các bên không thỏa thuận mức bồi thường này thì mới căn cứ vào thiệt hại thực tế hoặc quy định của luật;

+ Thứ hai, Bộ luật đã không ràng buộc yếu tố lỗi là điều kiện, nghĩa vụ chứng minh bắt buộc của bên bị thiệt hại khi có yêu cầu áp dụng trách nhiệm BTTH đối với bên vi phạm mà tiếp cận theo nguyên tắc suy đoán lỗi đối với bên vi phạm nghĩa vụ, nếu luật không có quy định khác. Nguyên tắc này được thể hiện rõ qua quy định về các trường hợp bên vi phạm được loại trừ trách nhiệm BTTH khi thiệt hại phát sinh là do sự kiện bất khả kháng hoặc hoàn toàn do lỗi của bên có quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác (khoản 2, khoản 3 Điều 351, khoản 2, khoản 4 Điều 584).

Như vậy, nếu không có sự kiện bất khả kháng hoặc lỗi thuộc về bên có quyền mà luật không có quy định khác thì bên vi phạm phải chịu trách nhiệm dân sự. Quy định về căn cứ phát sinh trách nhiệm BTTH ngoài hợp đồng của Bộ luật đã thể hiện rõ tinh thần này bằng việc thay vì quy định “Người nào do lỗi cố ý hoặc lỗi vô ý xâm

phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp khác của cá nhân, xâm phạm danh dự, uy tín, tài sản của pháp nhân hoặc chủ thể khác mà gây thiệt hại thì phải bồi thường” tại khoản 1 Điều 604 BLDS năm 2005 thì đã quy định “Người nào có hành vi xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp khác của người khác mà gây thiệt hại thì phải bồi thường, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác” (khoản 1 Điều 584).

+ Thứ ba, bổ sung thêm Điều 361 về thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ, điểm mới của Điều 361 này là khẳng định tổn thất tinh thần khi các nghĩa vụ trong hợp đồng bị vi phạm(116). - Để cụ thể hóa nguyên tắc thiện chí, trung thực, Bộ luật bổ sung quy định về nghĩa vụ của bên có quyền là phải áp dụng các biện pháp Bộ luật bổ sung quy định “Các bên trong hợp đồng không được tiết lộ thông tin về đời sống riêng tư, bí mật cá nhân, bí mật gia đình của nhau mà đã biết trong quá trình xác lập, thực hiện hợp đồng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác” (khoản 4 Điều 38) và các bên phải cung cấp thông tin có ảnh hưởng đến việc chấp nhận giao kết hợp đồng; quy định về giữ bí mật thông tin và quy định về BTTH nếu vi phạm nghĩa vụ về thông tin (Điều 387).

Trên cơ sở quy định chung này, trong các hợp đồng thông dụng, Bộ luật bổ sung quy định về trách nhiệm của các bên trong việc cung cấp thông tin. Ví dụ: Điều 443 quy định về nghĩa vụ cung cấp thông tin cần thiết về tài sản bán; khoản 2 Điều 536 quy định bên vận chuyển phải cung cấp thông tin cần thiết liên quan đến tài sản vận chuyển để bảo đảm an toàn cho tài sản vận chuyển.

\*Về vấn đề bồi thường thiệt hại.

BLDS năm 2015 tiếp cận căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo hướng người nào có hành vi xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp khác của người khác mà gây thiệt hại thì phải bồi thường, trừ trường hợp BLDS, luật khác có liên quan quy định khác (khoản 1 Điều 584). Đây được coi là nội dung thể hiện sự thay đổi lớn nhất của BLDS năm 2015 so với BLDS năm 2005 trong phần trách nhiệm BTTH ngoài hợp đồng<sup>[14]</sup>. Trong BLDS năm 2005 “lỗi” là một trong bốn yếu tố cấu thành nên trách nhiệm BTTH ngoài hợp đồng và người bị thiệt hại phải chứng minh người có hành vi gây



thiệt hại cố lỗi, cụ thể Điều 604 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “Người nào do lỗi cố ý hoặc lỗi vô ý...”, Điều 584 Bộ luật Dân sự 2015 đã sửa đổi thành “Người nào có hành vi xâm phạm ...”

Theo quy định trên, căn cứ để xác định trách nhiệm bồi thường là:

- Có thiệt hại xảy ra trên thực tế;
- Có hành vi trái pháp luật;
- Có quan hệ nhân quả giữa hành vi trái pháp luật và thiệt hại thực tế xảy ra.

Như vậy, có thể thấy, theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 “lỗi” của người gây thiệt hại không còn là yếu tố bắt buộc mà người bị thiệt hại phải chứng minh để xác định trách nhiệm Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Điều này không có nghĩa là Bộ luật Dân sự năm 2015 đã bỏ yếu tố lỗi trong trách nhiệm Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, minh chứng là yếu tố lỗi vẫn được hiển diện trong nhiều quy định về các trường hợp bồi thường thiệt hại cụ thể: Điểm mới nữa về căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại là quy định “Người gây thiệt hại không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong trường hợp thiệt hại phát sinh là do sự kiện bất khả kháng hoặc hoàn toàn do lỗi của bên bị thiệt hại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác”(Khoản 2 Điều 584 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Như vậy, Bộ luật Dân sự năm 2015 đã chuyển nội dung không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp lỗi hoàn toàn của người bị thiệt hại tại Điều 617 Bộ luật Dân sự năm 2005 vào điều luật này. Ngoài ra, người gây ra thiệt hại trong trường hợp bất khả kháng như: thiên tai, dịch bệnh, ... cũng không phải bồi thường khi gây ra thiệt hại. Bên cạnh đó, Bộ luật hướng tới sự tách biệt 2 nhóm trường hợp bồi thường thiệt hại do hành vi gây ra và bồi thường thiệt hại do tài sản gây ra. Ngoài ra, khoản 3 Điều 584 Bộ luật Dân sự năm 2015 còn quy định trường hợp tài sản gây thiệt hại thì chủ sở hữu, người chiếm hữu tài sản phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Như vậy, trách nhiệm bồi thường thiệt hại được áp dụng với cả chủ sở hữu và người chiếm hữu tài sản trong trường hợp tài sản gây ra thiệt hại. Đây là căn để xác định bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng đối với các trường hợp thiệt hại do tài sản gây ra, như: bồi thường thiệt hại do nguồn nguy hiểm cao độ gây ra; bồi thường thiệt hại do súc vật gây ra; bồi thường thiệt hại do cây cối gây ra; bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng khác gây ra. Bộ luật dân sự năm 2015 đã làm tốt

các vấn đề liên quan đến vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng, trách nhiệm dân sự cũng như các vấn đề liên quan đến bồi thường thiệt hại. Tuy rằng vẫn còn một số thiếu sót và một số định nghĩa vẫn chưa được làm rõ một cách cụ thể nhưng những quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự trong Bộ luật Dân sự năm 2015 vẫn đang làm khá tốt vai trò của nó trong hoạt động giao dịch dân sự.

## **2.2. Thực tiễn thi hành quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng.**

### **2.2.1. Thực tiễn thi hành về đơn phương chấm dứt hợp đồng.**

Dưới sự lãnh đạo của Đảng và Nhà nước cùng với sự du nhập của các chủ đầu tư nước ngoài, nền kinh tế Việt Nam ngày một ổn định và trên đà phát triển. Từ đó, đời sống của người dân cũng được dần được cải thiện nhiều hơn đồng thời nhu cầu về vật chất cũng như tinh thần được bộc lộ một cách rõ nét hơn như giải trí, tiêu dùng, kinh doanh sản xuất, ... Quy định về hợp đồng dân sự là một ví dụ cụ thể cho việc điều chỉnh các mối quan hệ đó. Các quan hệ hợp đồng dân sự trong nước ta phát triển nhanh nhưng hệ thống và cơ chế thực hiện pháp luật về hợp đồng dân sự còn nhiều điểm gặp khó khăn, không theo kịp thực tế nên trong quá trình giao kết, thực hiện và chấm dứt hợp đồng dân sự còn phát sinh nhiều vấn đề, xảy ra các tranh chấp và chiếm phần không nhỏ trong đó là các tranh chấp có liên quan đến vấn đề đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự. Theo như các báo cáo của Tòa án nhân dân mà tác giả tìm hiểu được thì các vấn đề tranh chấp liên quan đến đơn phương chấm dứt hợp đồng xảy ra khá nhiều và đa dạng, có thể kể đến như:

- Tranh chấp về hợp đồng tín dụng;
- Tranh chấp về hợp đồng cho thuê tài chính;
- Tranh chấp về hợp đồng mua bán/ vay tài sản;
- Tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản;
- Tranh chấp về hợp đồng thuê khoán;
- Tranh chấp về hợp đồng hợp tác;
- Tranh chấp về hợp đồng vận chuyển;
- ...

Nhìn chung thì các tranh chấp liên quan đến đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự thì hầu hết xảy ra là do có sự vi phạm của bên đối tác, có thể là vi phạm việc không thực hiện nghĩa vụ hợp đồng, không thực hiện đúng thời hạn hoặc không thực

hiện đúng nội dung của hợp đồng hoặc là các vi phạm liên quan đến tài sản, hàng hóa, dịch vụ,... Tuy nhiên vẫn có những tranh chấp xảy ra do các vi phạm khác nhưng sẽ gặp khó khăn nhiều hơn trong quá trình giải quyết vụ việc vì quy định còn nhiều điểm gặp khó khăn. Đồng thời, trên thực tế, có một số loại hợp đồng không đề cập đến việc đơn phương chấm dứt hợp đồng nên cũng sẽ gặp khó khăn trong việc xác định chúng cũng như giải quyết chúng theo phương án thỏa thuận mà phải ra Tòa án để giải quyết, điều này khiến tốn thời gian, tiền bạc và ảnh hưởng nhiều đến các bên.

Mặc dù Bộ luật Dân sự năm 2015 đã tiến bộ hơn rất nhiều so với các văn bản pháp luật ban hành trước đó nhưng bộc lộ ra nhiều hạn chế khiến cho việc áp dụng không dễ dàng và còn gây nhầm lẫn. Tác giả xin đưa ra hai vụ việc tranh chấp liên quan đến đơn phương chấm dứt hợp đồng và việc giải quyết của Tòa án nhân dân căn cứ theo Bộ luật Dân sự 2015:

***Vụ việc thứ nhất: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn A và ông X, bà Y và Bản án 03/2018/DSPT ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên về giải quyết tranh chấp.***

*\*Nội dung vụ việc:*

Công ty trách nhiệm hữu hạn A (sau đây gọi là Công ty) khởi kiện ông X và bà Y về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu trả lại tiền đặt cọc thuê nhà. Bà Nguyễn Thị F, chức vụ: Giám đốc công ty, đại diện theo pháp luật của Công ty và là giám đốc chi nhánh của Công ty chi nhánh tại tỉnh L trình bày: Ngày 20/11/2015 Công ty TNHH A, Chi nhánh L ký hợp đồng thuê nhà với ông X và Y có địa chỉ tại Tổ H, phường I, thị xã K, tỉnh L.. Hai bên thống nhất ông X, bà Y cho Chi nhánh L - Công ty TNHH A thuê tầng 2 căn nhà của ông bà làm sân gôn điện tử. Tầng 1 của căn nhà ông bà sử dụng kinh doanh ăn uống (nhà hàng XX).

Đối tượng của hợp đồng là toàn bộ tầng 2 của căn nhà có diện tích 320m<sup>2</sup> và cửa ra vào tầng 1, thời hạn thuê 2 năm, giá thuê 25.000.000đ/tháng, trả tiền thuê nhà theo định kỳ 6 tháng/lần và trả vào 10 ngày đầu tiên của tháng cuối của kỳ trước, số tiền đặt cọc trước là 25.000.000đ. Chi nhánh của Công ty đã trả tiền thuê nhà cho ông X, bà Y kỳ đầu tiên số tiền 150.000.000đ và tiến hành hoạt động kinh doanh, 2 tháng đầu thì quan hệ giữa 2 bên tốt đẹp, hai tháng tiếp theo do kinh doanh của ông

X, bà Y có thêm giải trí Karaoke cho khách hàng tại địa điểm ăn uống nên gây âm ỉ, dẫn đến khách đến chơi gôn điện tử phàn nàn, thậm chí không quay lại, gây tổn thất cho Công ty. Từ ngày 9 tháng 4 năm 2016 ông X, bà Y tiến hành sửa chữa tầng 1 của căn nhà cho thuê mà không hề thông báo cho Công ty biết. Trong quá trình thi công đã tháo biển quảng cáo của Công ty lắp đặt trên tường của tầng 2 nhà cho thuê để xuống đất mà không có bất kỳ giải thích nào. Trong thời gian gần 1 tháng tiếp theo do việc thi công nên đã gây cản trở nghiêm trọng cho việc khai thác tầng 2 của căn nhà, dàn giáo xây dựng, các đồng vật liệu lấn chiếm, cản lối đi lên tầng 2. Hậu quả, từ 9/4/2016 Công ty không thực hiện được hoạt động kinh doanh, hầu hết khách hàng truyền thống không trở lại dẫn đến Công ty có nguy cơ phá sản. Cuối tháng 4/2015 Công ty không có khả năng nộp tiền thuê nhà của kỳ thứ 2 (từ tháng 7 đến tháng 12/2016).

Ngày 22/4/2016 tại nhà hàng XX (tầng 1 căn nhà cho thuê) Công ty có buổi làm việc với ông X, bà Y trên tinh thần hợp tác, giải quyết những vướng mắc. Nhưng ông X, bà Y không hợp tác, tôn trọng, mà còn xúc phạm đến Công ty. Hồi 15 giờ ngày 23/4/2016 phía Công ty đã lập 01 “biên bản làm việc” nhằm xác định những trở ngại của việc thực hiện hợp đồng, nhưng người đại diện của ông X bà Y không nhất trí với lý do không đúng với trình tự lập biên bản và hình thức biên bản. Ngày 08/5/2016 Công ty gửi “thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà” cho ông X, bà Y.

Ngày 16/5/2016 ông X, bà Y phản đối “Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà”. Từ ngày 20/5/2016 đến nay quan hệ giữa 2 bên hết sức căng thẳng, Công ty đã tạm ngừng kinh doanh và có nguyện vọng chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn.

*\* Nhận định của Tòa án*

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe lời trình bày của đương sự. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát và căn cứ kết quả tranh tụng phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn làm trong hạn luật định đã nộp dự phí kháng cáo, là hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về nội dung: Ngày 20/11/2015, chi nhánh Công ty A, người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị F - chức vụ: Giám đốc Công ty và ông X và bà Y có địa chỉ ở Tổ H, phường I, thị xã K, tỉnh L có tự nguyện cùng nhau ký kết hợp đồng thuê nhà, hợp đồng lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực. Theo nội dung của hợp đồng: Bên cho thuê ông X và bà Y (gọi là bên A)...Bên thuê nhánh Công ty TNHH A, Chi nhánh L (gọi là bên B)...

Điều 2: Thời hạn cho thuê là 02 năm, kể từ ngày 20/11/2015 đến ngày 20/11/2017 (hợp đồng không có công chứng hoặc chứng thực và không đăng ký).

Điều 3: Giá thuê 25.000.000đ/tháng, trả tiền thuê nhà theo định kỳ 6 tháng/lần và trả vào 10 ngày đầu tiên của tháng cuối của kỳ trước, số tiền đặt cọc trước là 25.000.000đ (Chi nhánh của Công ty đã trả tiền thuê nhà cho ông X, bà Y kỳ đầu tiên số tiền 150.000.000đ).

Điều 4 và Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của các bên.

Điều 6: Chấm dứt hợp đồng.

*“6.1: Trong thời gian hợp đồng có hiệu lực, nếu một bên muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày, các bên vẫn phải thực hiện nghĩa vụ của mình đến thời điểm chấm dứt, quyền lợi của các bên được giải quyết như sau:*

*- Trường hợp bên A tự chấm dứt hợp đồng trước thời hạn: Sẽ bồi thường thiệt hại 50% số tài sản kê biên theo hợp đồng và số tiền đặt cọc 1 tháng là 25.000.000đ cho bên B (số tiền đặt cọc Công ty đã giao cho ông X, bà Y).*

*- Trường hợp bên B tự chấm dứt hợp đồng trước thời hạn: Sẽ bồi thường thiệt hại 50% số tài sản kê biên theo hợp đồng cho bên A. Toàn bộ số tài sản kê khai trong bảng phụ lục hợp đồng sẽ thuộc về bên B. Bên B phải trả hiện trạng lại căn nhà cho bên A trong vòng 5 ngày... ”.*

Điều 7 và 8 của hợp đồng là cam đoan của các bên và điều khoản chung.

Kèm hợp đồng là “Biên bản bàn giao tài sản bên cho thuê nhà (A) cho bên mượn nhà (B). Bao gồm 10 hạng mục, tổng trị giá hai bên xác định là 286.597.100đ và “tài sản bên A giao cho bên B tự quản”, gồm 12 hạng mục như: Thảm trải sàn, tủ điện, cửa sổ, vòi sen...

Đối với yêu cầu của Công ty yêu cầu ông X, bà Y được chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn do bên A vi phạm Điều 4 của Hợp đồng. Cụ thể tại Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà ngày 20/11/2015 ghi:

Nghĩa vụ của bên A: ... *Tạo mọi điều kiện để bên B được sử dụng căn nhà thuận tiện, không làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của bên B, hỗ trợ bên B các thủ tục pháp lý liên quan đến việc sử dụng căn nhà (nếu có).*

Nguyên đơn đưa ra dẫn chứng: Kể từ khi hai bên ký hợp đồng, trong hai tháng đầu quan hệ giữa hai bên tốt đẹp, hai tháng tiếp theo do bên A có cả việc kinh doanh Karaoke cho khách hàng tại địa điểm ăn uống nên gây âm ỉ, khách hàng của Công ty đã phàn nàn rất nhiều, thậm chí một số khách hàng không quay trở lại, gây tổn hại cho Công ty.

Đến tháng thứ 5, từ ngày 09/4/2016 ông X, bà Y tiến hành sửa chữa tầng 1 của căn nhà cho thuê mà không hề thông báo cho Công ty biết. Trong quá trình thi công ông X, bà Y cho tháo biển quảng cáo của Công ty lắp trên tường tầng hai của căn nhà cho thuê mà Công ty có quyền sử dụng theo hợp đồng để xuống đất, không có bất cứ sự giải thích nào. Trong gần 01 tháng tiếp theo ông X, bà Y cho thợ thi công gây cản trở nghiêm trọng cho việc khai thác tầng 2 của căn nhà. Hàng ngày nhân viên và khách hàng của Công ty phải bước qua các đồng vật liệu xây dựng, thậm trí phải chui qua dàn giáo xây dựng để vào địa điểm kinh doanh. Công ty đã nhiều lần đề nghị ông X, bà Y phải thu xếp dành lối đi lên tầng 2 nhưng không được ông X, bà Y thực hiện vì thế mà Công ty đã phải chụp một số bức ảnh để làm căn cứ (có bản ảnh gửi kèm theo hồ sơ).

Hậu quả từ ngày 09/4/2016 đến nay Chi nhánh L - Công ty TNHH A không thực hiện được hoạt động kinh doanh, hầu hết khách hàng truyền thống không trở lại dẫn đến Công ty có nguy cơ bị phá sản, vì vậy đến cuối tháng 4 năm 2016 Công ty không có khả năng nộp tiền thuê nhà của kỳ thứ hai (từ tháng 7 đến tháng 12 năm 2016).

Ngày 22/4/2016 Công ty có làm việc với ông X, bà Y với tinh thần hợp tác để giải quyết các vướng mắc. Quá trình làm việc ông X, bà Y không hợp tác.

Ngày 23/4/2016 Công ty có lập một biên bản làm việc với ông X, bà Y nhằm xác định những trở ngại của việc thực hiện hợp đồng. Buổi làm việc đó có mặt người

đại diện của ông X, bà Y, nhưng người đại diện không nhất trí với biên bản làm việc đó với nội dung không đúng trình tự và hình thức lập biên bản.

Ngày 08/5/2016 Công ty đã gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho ông X, bà Y.

Phía người đại diện của bị đơn bà M và bà N thừa nhận: Ngày 09/4/2016 ông X, bà Y có tiến hành sửa chữa tầng 1 của ngôi nhà mà tầng 2 đã cho Chi nhánh công ty TNHH A thuê. Nhưng cho rằng việc sửa chữa đó chỉ trong vài ngày chứ không phải liên tục và việc sửa chữa đó không làm ảnh hưởng gì đến việc đi lại và kinh doanh của Công ty. Các bản ảnh phía nguyên đơn đưa ra đại diện bị đơn thừa nhận nhưng cho rằng các bản ảnh đó chỉ chứng minh ở một thời điểm nhất định, không phản ánh được cả quá trình.

Bị đơn cũng thừa nhận hai bên đã có buổi làm việc vào ngày 22/4/2016, nhưng tại buổi làm việc, phía Công ty đã đơn phương áp đặt ý chí và tự ý đưa ra một tờ biên bản mà không hề có chữ ký xác nhận của đại diện hộ kinh doanh. Tại buổi làm việc bà Y cũng không đồng ý với bất kỳ nội dung nào, Doanh nghiệp tự ký và đóng dấu vào biên bản đó.

Bị đơn cũng thừa nhận đã được Công ty gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đã có thông báo không chấp nhận vào ngày 16/5/2016.

Điều 6.1 của Hợp đồng thuê nhà cũng quy định: *“Trong thời gian hợp đồng có hiệu lực, nếu một bên muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày, các bên vẫn phải thực hiện nghĩa vụ của mình đến thời điểm chấm dứt...”*

Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà ngày 20/11/2015 quy định:  
*Nghĩa vụ của bên A: ... “Tạo mọi điều kiện để bên B được sử dụng căn nhà thuận tiện, không làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của bên B, hỗ trợ bên B các thủ tục pháp lý liên quan đến việc sử dụng căn nhà (nếu có) ”.*

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện của bị đơn thừa nhận, ngày 12/4/2016 ông X, bà Y đã thực hiện việc sửa chữa tầng 1, thi công đổ toàn bộ sân phía trước nhà, diện tích 48m<sup>2</sup>. Thể hiện chi tiết tại bản hợp đồng thuê khoán việc (Bút lục số 111).

Người làm chứng anh T trình bày: vào tháng 4 năm 2016 anh có làm cho ông X, bà Y diện tích đổ bê tông khoảng 48m<sup>2</sup>, khi thực hiện làm 2 lần, mỗi lần cách nhau 4 đến 5 ngày.

Các bản ảnh do nguyên đơn cung cấp được bị đơn xác nhận là đúng, thể hiện việc có sửa chữa phần sân trước cửa tầng 1 của ngôi nhà ông X, bà Y đã cho công ty thuê ở trên tầng 2.

Như vậy có việc sửa chữa nhà của bên cho thuê đã làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của bên thuê nhà là Công ty TNHH A. Công ty cũng đã làm văn bản thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng, (ngày 08/5/2016 ) thời hạn báo trước là 30, thông báo này cũng đã gửi đến ông X, bà Y.

Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty xác định việc Công ty đơn phương chấm dứt hợp đồng là do lỗi của bên cho thuê nhà là ông X, bà Y. Tuy nhiên không buộc ông X, bà Y phải trả lại cho Công ty tiền đặt cọc 25.000.000đ là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty, vì số tiền đặt cọc do Công ty đặt cho bên cho thuê nhà và hai bên thỏa thuận, bên nào có lỗi phải chịu trách nhiệm. Do vậy chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty, buộc ông X bà Y phải trả lại tiền đặt cọc 25.000.000đ. Bác kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Vân về việc yêu cầu Công ty phải bồi thường cho ông X, bà Y 586.854.050, do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty trái pháp luật.

*\*Bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên*

Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên quyết định:

*Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa Công ty TNHH A, người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị F (bên thuê nhà) với ông X và bà F ký kết ngày 20 tháng 11 năm 2015; Buộc ông X và bà Y phải trả lại số tiền đặt cọc theo hợp đồng là 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) cho Công ty TNHH A người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị F.*

*Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông X và bà Y đối với Công ty TNHH A người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị F: Buộc Công ty TNHH A, chi nhánh công ty A tại L, người đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị F có trách nhiệm thanh toán cho ông X và bà Y tiền thuê nhà 01 tháng là 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng).*



*Đồng thời bác bỏ yêu cầu phân tố của bị đơn về việc:*

*- Buộc Công ty TNHH A phải chịu phạt hợp đồng theo khoản 6.1, Điều 6 Hợp đồng là 50% tài sản kê khai theo Hợp đồng là 143.298.550đ. Theo biên bản bàn giao tài sản kèm theo Hợp đồng thuê nhà thì giá trị số tài sản là 286.597.100đ.*

*- Buộc thực hiện nghĩa vụ, trả tiền thuê nhà cho ông X, bà Y đến thời điểm ngày 20/11/2017 là 425.000.000đ (trong đó đã khấu trừ đi 25.000.000đ tiền đặt cọc).*

*- Buộc thanh toán tiền lãi cho số tiền chậm trả đối với số tiền nhà của Công ty phải thanh toán cho ông X, bà Y từ ngày 20/5/2016 đến ngày 17/4/2017 là 18.412.500đ, cụ thể: Nghĩa vụ thanh toán 150.000.000đ kỳ thuê nhà thứ hai tính đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử là  $150.000.000đ \times 322 \text{ ngày} \times 9\% : 360 \text{ ngày} = 12.075.000đ$ ; Nghĩa vụ thanh toán 150.000.000đ kỳ thuê nhà thứ 3 tính đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử là  $150.000.000đ \times 169 \text{ ngày} \times 9\% : 360 \text{ ngày} = 63.375.000đ$*

*\* Bình luận một số tình tiết liên quan đến đơn phương chấm dứt hợp đồng ở vụ việc.*

Bị đơn sửa chữa tầng 1 gây cản trở nghiêm trọng cho việc khai thác tầng 2 của căn nhà, dàn giáo xây dựng, các đồng vật liệu lấn chiếm, cản lối đi lên tầng 2 là vi phạm nghĩa vụ của bên A dựa trên Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà giữa Công ty A và ông X, bà Y.

Theo Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hợp đồng thuê tài sản như sau: “Hợp đồng thuê tài sản là thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn bên thuê phải trả tiền thuê”. Hợp đồng thuê nhà cũng là một dạng của hợp đồng thuê tài sản, một loại hợp đồng thông dụng được quy định tại mục 5, chương XVI của Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng lại không có một quy định cụ thể nào cho việc đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên, hợp đồng thuê nhà cũng là một dạng hợp đồng thuê tài sản “đặc biệt” vì nó còn liên quan đến bất động sản. Khoản 3 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014 quy định như sau về quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà của bên thuê: “*Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở khi bên cho thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:*

*a) Không sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nặng;*

*b) Tăng giá thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá thuê mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thỏa thuận;*

*c) Khi quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba”*

Theo như khoản 3 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014 thì ông X, bà Y không có bất cứ hành vi nào trên tuy nhiên, dựa trên Điều 4 Hợp đồng thuê nhà giữa ông X, bà Y với công ty X ngày 20/11/2015 về nghĩa vụ của Bên A “*Tạo mọi điều kiện để bên B được sử dụng căn nhà thuận tiện, không làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của bên B, hỗ trợ bên B các thủ tục pháp lý liên quan đến việc sử dụng căn nhà (nếu có)*” và dựa theo khoản 1 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng: “*Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định*” thì ông X, bà Y đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng thuê nhà ngày 20/11/2015 và Công ty A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Ở đây tác giả sẽ không phân tích cũng như đưa đánh giá về việc hợp đồng này chưa được công chứng vì theo Điều 121 Luật Nhà ở 2014 quy định hình thức của hợp đồng về nhà ở phải được lập thành văn bản, không yêu cầu công chứng hoặc chứng thực và việc chi nhánh Công ty A chưa làm đăng ký mà sẽ chỉ tập trung vào vấn đề đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Xét theo vụ việc trên, nguyên đơn – Công ty A có đưa ra dẫn chứng rằng nhân viên và khách hàng của công ty A thường xuyên phải bước qua đồng vật liệu xây dựng, thậm chí phải chui qua dàn giáo xây dựng để bước vào địa điểm kinh doanh. Đồng thời trong quá trình thi công ông X, bà Y cho tháo biển quảng cáo của Công ty lắp trên tường tầng hai của căn nhà cho thuê mà Công ty có quyền sử dụng theo hợp đồng để xuống đất, không có bất cứ sự giải thích nào. Tuy nhiên, trong bản án cũng như nội dung của bản án lại không nhắc đến sự việc này mặc dù điều đó làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của Công ty A.

Công ty A hoàn toàn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà vì các lý do trên. Theo khoản 4 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Công ty A có quyền yêu cầu bồi thường vì ông X, bà Y đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng thuê nhà làm ảnh hưởng đến việc thuê nhà cũng như kinh doanh của Công ty A. Tuy nhiên

bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên lại không có quyết định bồi thường cho Công ty A.

Phần bản án của Tòa án nhân dân, Tòa đưa ra quyết định chấm dứt hợp đồng là phù hợp với quy định tuy nhiên chưa rõ là hủy bỏ hợp đồng hay là đơn phương chấm dứt hợp đồng. Đồng thời, qua vụ việc trên chúng ta thấy rằng, pháp luật về đơn phương chấm dứt hợp đồng còn chưa đầy đủ, chưa rõ ràng. Hợp đồng thuê tài sản trong Bộ luật dân sự năm 2015 không có quy định cụ thể cho việc đơn phương chấm dứt hợp đồng trên nên trong một số tình huống đặc biệt, việc này còn gặp khó khăn nhiều trong việc giải quyết cũng như đưa ra phán đoán chính xác cho vụ việc. Tòa án nhận định việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê của Công ty A là đúng nhưng việc cần dùng từ “Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà số ...” thay cho việc “Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số ...” để khẳng định đây là đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà chứ không phải hủy bỏ hợp đồng hay chấm dứt hợp đồng trước thời hạn do thỏa thuận.

***Vụ việc thứ hai: Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ giữa anh Nguyễn Ngọc H và Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc V và Bản án số 06/2019/DSST ngày 25/4/2019 của Tòa án nhân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.***

*\* Nội dung vụ việc*

Ngày 25 tháng 4 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 86/2017/TLST-DS ngày 03/11/2017 về việc “Tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2019/QĐXX-DS ngày 11/4/2019, giữa: Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1970; Địa chỉ : Số 186 phố Q, phường Q, Ba Đình, Hà Nội; *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp* của ông Nguyễn Ngọc H: Luật sư Nguyễn Văn Quang của Công ty Luật hợp danh V.I.P thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội. *Bị đơn*: Công ty cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc V (gọi tắt là Công ty V) Địa chỉ trụ sở: Số 202 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

- *Nguyên đơn trình bày:*

Ngày 27/5/2015 tôi và Công ty V có ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 3415, tầng 34, tòa nhà RUBY 4 theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số GM/RUBY4.34.3415/2015/HĐMB của dự án Goldmark City tại 136 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Qua hơn hai năm thực hiện hợp đồng tôi luôn tuân thủ đúng và đầy đủ nghĩa vụ của bên mua căn hộ theo Hợp đồng đã ký. Theo hợp đồng thời điểm bắt đầu bàn giao căn hộ dự kiến vào ngày 31/3/2017 và chậm nhất là ngày 30/6/2017. Đến ngày 22/5/2017 tôi nhận được thông báo mời đến bàn giao căn hộ vào ngày 09/6/2017. Ngày 11/6/2017 tôi đã đến nghiệm thu lần thứ nhất, ngay sau khi nghiệm thu tôi nhận thấy căn hộ chưa đủ điều kiện bàn giao như tường bị nứt phía bên trên cửa chính, dây điều hòa và dây điện chờ quá ngắn, vệ sinh công nghiệp lại. Tôi đã có ý kiến với Công ty V trong phiếu tiếp nhận ý kiến cư dân cùng ngày. Ngày 30/6/2017 là thời hạn cuối cùng theo hợp đồng để bên mua trả hết tiền và bên bán bàn giao căn hộ, tôi đã thanh toán đầy đủ số tiền mua căn hộ cho Công ty V và 2% kinh phí bảo trì, tuy nhiên tôi thấy căn hộ vẫn chưa được sửa chữa khắc phục các lỗi mà tôi đã yêu cầu, tôi tự kiểm tra căn hộ thấy chất lượng vữa trát căn hộ rất kém. Ngày 29/7/2017 theo thông báo bàn giao căn hộ lần 3 tôi đến nhận bàn giao căn hộ nhưng căn hộ vẫn chưa đáp ứng đủ những yêu cầu để bàn giao, cụ thể như sau:

**Thứ nhất:** Khoản 4 Điều 4 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư quy định:

*Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: trung tâm thương mại, văn phòng, sân chơi, vườn hoa theo tiến độ dự án đã được phê duyệt. Tuy nhiên đến thời hạn bàn giao cuối là ngày 30/9/2017 Công ty V vẫn chưa hoàn thành việc xây dựng các công trình kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ dự án.*

**Thứ hai:** Tại Điều 8 Hợp đồng quy định khi bàn giao căn hộ hai bên phải lập biên bản bàn giao và các giấy tờ pháp lý có liên quan. Tại buổi làm việc ngày 29/7/2017, tôi đến kiểm tra thấy vữa trát căn hộ không đảm bảo, tôi tự đo thấy thiếu

01m<sup>2</sup> và đề nghị đại diện Công ty V cử người đại diện theo pháp luật của V (có giấy ủy quyền) đo đạc lại diện tích thực tế căn hộ khi nhận bàn giao; Lập biên bản bàn giao theo mẫu trong Hợp đồng; Cung cấp “Bản thiết kế” căn hộ R4.3415 và Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật; Tuy nhiên, đại diện Công ty V cho rằng đề nghị của tôi là không thể chấp nhận được vì vậy tôi không nhận bàn giao căn hộ.

**Thứ ba:** Theo Thông báo số 55/GĐ-GĐ2 ngày 14/7/2017 của Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng kết luận: Công trình KO1 (Khu A) còn một số khiếm khuyết liên quan đến công tác trát tường, trần thạch cao, nứt tại vị trí giao giữa vách bê tông và tường xây chưa được khắc phục triệt để.

Tại đơn khởi kiện ngày 07/8/2017, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty V phải thanh toán trả tôi khoản tiền phạt và bồi thường Hợp đồng là 118.618.398 đồng (tính đến thời điểm nộp đơn khởi kiện) bao gồm các khoản tiền sau:

1- Khoản tiền phạt vi phạm là:  $3.085.178.851 \text{ đồng} \times 0,05\%/\text{ngày} = 1.542.589 \text{ đồng/ngày}$

$1.542.589 \text{ đồng/ngày} \times 38 \text{ ngày (từ ngày 01/7/2017 đến ngày 07/8/2017)} = 58.618.398 \text{ đồng.}$

2- Khoản tiền bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao là:

- Phí mời luật sư: 30.000.000 đồng;

- Tiền cho thuê nhà: 2 tháng  $\times$  15.000.000 đồng/1 tháng = 30.000.000 đồng.

Ngày 12/12/2017, tôi bổ sung yêu cầu khởi kiện là do tính đến thời điểm này, Công ty V không thực hiện và thực hiện không đúng những cam kết trong Hợp đồng mua bán căn hộ.

Đến ngày 27/9/2018, khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định hiện trạng căn hộ R4.3415 tôi thấy tường của căn hộ đã được trát lại, phía bên Công ty V cũng cam kết sẽ thực hiện đúng những nội dung tôi đã đề nghị tại buổi làm việc ngày 29/7/2017 (bao gồm: Đo đạc lại diện tích thực tế căn hộ khi nhận bàn giao. Lập biên bản bàn giao theo mẫu trong Hợp đồng. Cung cấp “Bản thiết kế” căn hộ R4.3415; Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng” theo quy định của pháp luật và “Giấy ủy quyền” của người đại diện theo pháp luật của Công ty V cho người ký Biên bản bàn

giao với bên mua). Nhưng đến thời điểm này đã quá thời gian bàn giao nhà nên tôi không chấp nhận những đề nghị của Công ty V.

*- Công ty cổ phần thương mại, quảng cáo, xây dựng địa ốc V trình bày:*

Ngày 11/05/2010, UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 2106/QĐ-UBND “*v/v phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở Văn phòng Dịch vụ tại địa điểm số 136 Hồ Tùng Mậu, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, Hà Nội* đồng ý về mặt chủ trương để Công ty V thực hiện Dự án đầu tư “*Khu nhà ở - Văn phòng- dịch vụ*” (Dự án Goldmark City).

Cụ thể, toàn bộ khu vực dự án đầu tư Goldmark City được phân chia như sau: Đất trường tiểu học và trung học cơ sở được thiết kế xây dựng công trình cao từ 4 - 10 tầng; Khu đất thương mại - văn phòng - công trình công cộng cao từ 3-5-40 tầng; Đất nhà ở công trình cao 40 tầng;

Ngày 27/01/2015, Công ty V có văn bản số 28/TB-VH “*về việc công khai chào bán các căn hộ thuộc Tòa 102, 103 thuộc Khu A Dự án Goldmark City* thông qua các sàn giao dịch bất động sản. Trong thời gian này, ông Nguyễn Ngọc H hoàn toàn có đủ thời gian và điều kiện để tìm hiểu kỹ thông tin về Dự án Goldmark City và những vấn đề pháp lý liên quan.

Ngày 27/5/2015 ông H và Công ty V đã ký hợp đồng mua căn hộ chung cư số 3415, tầng 34, tòa nhà RUBY 4 theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số GM/RUBY4. 34.3415/2015/HĐMB của dự án Goldmark City tại 136 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Theo nội dung Hợp đồng, thời điểm bàn giao căn hộ là ngày 31/3/2017, thời gian được chậm không quá 90 ngày. Như vậy, thời gian chậm nhất để Công ty V bàn giao căn hộ là ngày 30/6/2017.

Ngày 22/5/2017, Công ty V đã thông báo cho ông H về việc bàn giao căn hộ số 3415, tầng 34, tòa nhà RUBY4 vào ngày 09/6/2017. Ngày 11/6/2017, ông H đã đến kiểm tra căn hộ và từ chối nhận bàn giao vì lý do: Người ký biên bản bàn giao phải đúng thẩm quyền, cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện, chất lượng công trình không đúng, cần đo đạc lại diện tích, cung cấp bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ R4.3415; Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng... Điều này đã vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Về ba yêu cầu ông H nêu ra để không nhận bàn giao căn hộ, Công ty V có ý kiến như sau:

**Thứ nhất:** Về việc Công ty V chưa thực hiện xây dựng xong các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu trong Dự án Goldmark City. Tại thời điểm bàn giao, Công ty V đã hoàn thiện xong toàn bộ hạ tầng kỹ thuật của Tòa nhà R4 khu A Dự án Goldmark City. Trên thực tế, các hệ thống kỹ thuật hạ tầng Dự án như: đường giao thông nội bộ; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống thông tin liên lạc đã được đưa vào sử dụng ổn định trong thời gian dài. Khu vực bên dưới các Tòa nhà đều được Chủ đầu tư bố trí nhiều siêu thị tiện ích, cửa hàng bán lẻ, trường học, khu vui chơi công cộng... để phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt, giải trí và đã đảm bảo các nhu cầu thiết yếu của toàn bộ cư dân. Khu K01 (Khu A) cũng đã được Chi cục Bảo vệ môi trường - Sở Tài nguyên và môi trường Hà Nội xác nhận hoàn thành hạng mục công trình xử lý nước thải tại Văn bản số 544/CCBVMT-KSON ngày 23/6/2015. Hiện nay, Cục giám định về chất lượng công trình đã có Thông báo 55/GĐ- GD2 chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình Khu K01 (Khu A). Đối với phần còn lại của Dự án, Chủ đầu tư cũng đang tiếp tục triển khai để đưa vào khai thác, sử dụng trong thời gian sớm nhất. Vì vậy, yêu cầu phải hoàn thiện tất cả mọi hạng mục công trình mới nhận bàn giao nhà của ông H là không phù hợp.

**Thứ hai:** Ngày 29/7/2017, ông H đến nhận bàn giao căn hộ đã có hành vi tự ý dùng tô vít chọc tường phòng bếp, phòng ngủ và cho rằng vừa trát căn hộ không đảm bảo, căn hộ thiếu 01m<sup>2</sup> và không nhận bàn giao căn hộ. Điều này đã vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng vì nếu trường hợp căn hộ còn tồn tại một số lỗi tại thời điểm kiểm tra bàn giao thì chủ đầu tư và nhà thầu xây dựng có nghĩa vụ khắc phục hoàn thiện trong thời gian tối đa từ 7 đến 15 ngày kể từ ngày khách hàng ký biên bản bàn giao căn hộ. Việc ông H yêu cầu người bàn giao căn hộ phải có giấy ủy quyền của Công ty V là không đúng vì trong Thông báo bàn giao Công ty đã ghi rõ mọi thông tin liên quan đến việc bàn giao, Công ty bàn giao hàng trăm căn hộ không thể làm giấy ủy quyền cho từng căn hộ. Ông H yêu cầu V đo lại diện tích và cung cấp những văn bản như: Lập biên bản bàn giao theo mẫu trong Hợp đồng, Cung cấp “Bản thiết kế” căn hộ R4.3415; Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật. Ngày 27/9/2018 Hội đồng định giá của Tòa án quận Bắc Từ Liêm đã đến kiểm tra xem xét thẩm định căn hộ, tại buổi

thẩm định ông H không yêu cầu đo lại diện tích cũng như không có ý kiến gì về vấn đề căn hộ. Phía Công ty cũng sẵn sàng cung cấp những văn bản ông H yêu cầu nhưng ông H từ chối.

**Thứ ba** Ông H căn cứ theo Thông báo số 55/GĐ - GD2 ngày 14/7/2017 của Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng không nhận bàn giao căn hộ với lý do công trình KO1 (Khu A) còn một số khiếm khuyết là không đúng vì đây là kết quả kiểm tra chung của cả công trình chứ không phải riêng căn hộ của ông H và kết luận cuối cùng của Cục giám định là “chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng”.

*\*Nhận định của Tòa án*

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp cùng các tài liệu Tòa án xác minh thu thập được xác định đây là vụ án dân sự tranh chấp về Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Công ty V có trụ sở tại số 202 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền được quy định tại điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung vụ án:

Ngày 27/5/2015, ông Nguyễn Ngọc H và Công ty V đã ký Hợp đồng số GM/RUBY4.3415/2015/HĐMB để mua căn hộ chung cư số: 3415 tầng 34 tòa R4 tại Dự án Goldmark City. Trong quá trình thực hiện, ông H đã nộp tổng số tiền là: 3.085.178.851 đồng (Ba tỷ, không trăm tám mươi lăm triệu, một trăm bảy tám nghìn, tám trăm năm một đồng). Ngày 22/5/2017, Công ty V đã thông báo cho ông H về việc bàn giao căn hộ số 3415, tầng 34, tòa nhà RUBY4 vào ngày 09/6/2017. Ngày 11/6/2017, ông H đã đến kiểm tra căn hộ và từ chối nhận bàn giao vì lý do cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện, chất lượng công trình không đúng, chưa được cung cấp bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ R4.3415; Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng... Ngày 07/8/2017, ông Nguyễn Ngọc H đã khởi kiện ra Tòa án quận Bắc Từ Liêm,



yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty V phải thanh toán trả khoản tiền phạt và bồi thường Hợp đồng là 118.618.398 đồng (tính đến thời điểm nộp đơn khởi kiện) bao gồm các khoản tiền sau:

1- Khoản tiền phạt vi phạm là:  $3.085.178.851 \text{ đồng} \times 0,05\%/\text{ngày} = 1.542.589 \text{ đồng}/\text{ngày}$   $1.542.589 \text{ đồng}/\text{ngày} \times 38 \text{ ngày}$  (từ ngày 01/7/2017 đến ngày 07/8/2017) = 58.618.398 đồng.

2- Khoản tiền bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao là:

- Phí mời luật sư: 30.000.000 đồng;

- Tiền cho thuê nhà: 2 tháng  $\times$  15.000.000 đồng/1 tháng = 30.000.000 đồng.

Ngày 12/12/2017, ông H bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị đơn phương chấm dứt Hợp đồng số GM/RUBY4.3415/2015/HĐMB tại Dự án Goldmark City ký ngày 27/5/2015 giữa ông với Công ty V, đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty V phải thanh toán các khoản tiền sau:

1- Toàn bộ tiền đã thanh toán cho Công ty V: 3.085.178.851 đồng;

2- Tiền phạt vi phạm Hợp đồng theo công thức  $3.085.178.851 \text{ đồng} \times 0,05\%/\text{ngày} = 1.542.589 \text{ đồng}/\text{ngày}$ ;  $1.542.589 \text{ đồng}/\text{ngày} \times 175 \text{ ngày}$  (từ ngày 01/7/2017 đến ngày 12/12/2017) = 269.953.075 đồng;

3- Tiền bồi thường thiệt hại theo Hợp đồng bằng 20% tổng số tiền đã nộp cho V:  $3.085.178.851 \text{ đồng} \times 20\% = 617.035.770 \text{ đồng}$ ;

4- Tiền bồi thường thiệt hại ngoài Hợp đồng:

- Phí mời luật sư: 06 tháng  $\times$  10.000.000 đồng/1 tháng = 60.000.000 đồng;

- Tiền cho thuê nhà: 06 tháng  $\times$  15.000.000 đồng/1 tháng = 90.000.000 đồng;

Tổng cộng:  $3.085.178.851 \text{ đồng} + 269.953.075 \text{ đồng} + 617.035.770 \text{ đồng} + 150.000.000 \text{ đồng} = 4.122.167.696 \text{ đồng}$  (bốn tỷ, một trăm hai mươi hai triệu, một trăm sáu mươi bảy nghìn, sáu trăm chín sáu đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy:

1/ Tại khoản 4 Điều 4 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký kết giữa hai bên quy định: “Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng *các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu* của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ

thông cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: trung tâm thương mại, văn phòng, sân chơi, vườn hoa theo tiến độ dự án đã được phê duyệt . Đến nay, Công ty V đã hoàn thiện xong toàn bộ hạ tầng kỹ thuật của Tòa nhà R4 khu A Dự án Goldmark City. Trên thực tế, các hệ thống kỹ thuật hạ tầng Dự án như: đường giao thông nội bộ; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống thông tin liên lạc đã được đưa vào sử dụng ổn định trong thời gian dài. Khu vực bên dưới các Tòa nhà đều được Chủ đầu tư bố trí nhiều siêu thị tiện ích, cửa hàng bán lẻ, trường học, khu vui chơi công cộng,... để phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt, giải trí. Như vậy, Công ty V “*đã đảm bảo các nhu cầu thiết yếu của toàn bộ cư dân*” trong dự án Goldmark City. Vì thế, căn cứ của ông Hoàng đưa ra để đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

2/ Tại khoản 2 điều 8 của Hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Hoàng và Công ty V có quy định “Bên bán bàn giao căn hộ cho bên mua dự kiến ngày 31/3/2017, có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 90 ngày. Các trường hợp bàn giao sau ngày 30/6/2017 mới coi là chậm bàn giao...”. Ngày 22/5/2017 Công ty V ra thông báo bàn giao căn hộ và ngày 11/6/2017 hai bên đã cùng nhau kiểm tra và bàn giao căn hộ nhưng ông H không nhận và đưa ra một số yêu cầu như đo lại diện tích căn hộ và cung cấp những văn bản bao gồm: Lập biên bản bàn giao theo mẫu trong Hợp đồng, Cung cấp “Bản thiết kế” căn hộ R4.3415; Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật và “Giấy ủy quyền” của người đại diện theo pháp luật của Công ty V cho người ký Biên bản bàn giao với bên mua, phía V đã có thiện chí đáp ứng các yêu cầu nhưng ông H không chấp nhận. Như vậy, Công ty V đã thực hiện đúng theo điều 8 của hợp đồng về bàn giao căn hộ. Do đó căn cứ này của ông H đưa ra để đề nghị đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ giữa hai bên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

3/ Căn cứ theo Thông báo số 55/GĐ - GD2 ngày 14/7/2017 của Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây khu KO1 (Khu A) thì tại thời điểm kiểm tra công trình còn một số khiếm khuyết liên quan đến công tác trát tường, trần thạch cao, nứt tại vị trí giao giữa vách bê tông và tường xây chưa được khắc phục triệt để nhưng

công trình đã đủ điều kiện để đưa vào sử dụng và có kết luận của Cục giám định là “chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng”. Từ các phân tích nêu trên thấy rằng Công ty V đã thực hiện đầy đủ và đảm bảo đúng các điều khoản tại Hợp đồng mua bán căn hộ số GM/RUBY4.3415/2015/HĐMB ngày 27/5/2017 giữa ông Nguyễn Ngọc H và Công ty V. Việc ông H đưa ra các lý do cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện, chất lượng công trình không đảm bảo... để đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ là không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Do không có căn cứ để hủy Hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Ngọc H và Công ty V nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H đề nghị đơn phương chấm dứt Hợp đồng số GM/RUBY4.3415/2015/HĐMB ký ngày 27/5/2017 về việc mua căn hộ 15, tầng 34 Tòa nhà R4 tại Dự án Goldmark City.

Xét yêu cầu của ông H yêu cầu Tòa án buộc Công ty V trả lại cho ông số tiền đã thanh toán cho Công ty V: 3.085.178.851 đồng; Tiền phạt vi phạm Hợp đồng theo công thức  $3.085.178.851 \text{ đồng} \times 0,05\%/\text{ngày} = 1.542.589 \text{ đồng}/\text{ngày} \times 175 \text{ ngày}$  (từ ngày 01/7/2017 đến ngày 12/12/2017) = 269.953.075 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại theo Hợp đồng bằng 20% tổng số tiền đã nộp cho V:  $3.085.178.851 \text{ đồng} \times 20\% = 617.035.770 \text{ đồng}$ ; Tiền bồi thường thiệt hại ngoài Hợp đồng gồm: Phí mời luật sư: 06 tháng  $\times 10.000.000 \text{ đồng}/1 \text{ tháng} = 60.000.000 \text{ đồng}$ ; Tiền cho thuê nhà: 06 tháng  $\times 15.000.000 \text{ đồng}/1 \text{ tháng} = 90.000.000 \text{ đồng}$ ; Tổng cộng là 4.122.167.696 đồng (bốn tỷ, một trăm hai mươi hai triệu, một trăm sáu mươi bảy nghìn, sáu trăm chín sáu đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy do không chấp nhận yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ giữa ông Nguyễn Ngọc H và Công ty V nên không chấp nhận yêu cầu này của ông H.

*\*Bản án của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội*

Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H đối với Công ty cổ phần thương mại quảng cáo xây dựng địa ốc V về việc đơn phương chấm dứt

*Hợp đồng số GM/RUBY4.3415/2015/HĐMB ký ngày 27/5/2017 mua căn hộ 15, tầng 34 Tòa nhà R4 tại Dự án Goldmark City.*

*- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H đối với yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư là 1.036.988.845 đồng bao gồm tiền phạt vi phạm Hợp đồng (từ ngày 01/7/2017 đến ngày 12/12/2017) là 269.953.075 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại theo Hợp đồng bằng 20% tổng số tiền đã nộp cho Công ty V là 617.035.770 đồng; Tiền bồi thường thiệt hại ngoài Hợp đồng gồm: Phí mời luật sư là 60.000.000 đồng; Tiền cho thuê nhà là 90.000.000 đồng;*

*- Ông Nguyễn Ngọc H và Công ty cổ phần thương mại quảng cáo xây dựng địa ốc V tiếp tục thực hiện Hợp đồng số GM/RUBY4.3415/2015/HĐMB ký ngày 27/5/2017 mua căn hộ 15, tầng 34 Tòa nhà R4 tại Dự án Goldmark City.*

*\* Bình luận một số tình tiết liên quan đến đơn phương chấm dứt hợp đồng ở vụ việc.*

Ở bản án này, có hai vấn đề phải giải quyết đó là việc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ và việc yêu cầu bồi thường của ông Nguyễn Ngọc H. Tuy nhiên, tác giả sẽ chỉ bình luận về vấn đề đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ.

Ông Nguyễn Ngọc H có đưa ra 3 lý do để yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ trên dựa trên khoản 4 Điều 4, Điều 8 của hợp đồng mua bán căn hộ và Thông báo số 55/GĐ-GĐ2 ngày 14/7/2017 của Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng.

- Ông Nguyễn Ngọc H trình bày thì Công ty V vẫn chưa hoàn thành việc xây dựng các công trình kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ dự án cho đến thời hạn bàn giao cuối là ngày 30/9/2017 theo như khoản 4 Điều 4 Hợp đồng mua bán căn hộ tuy nhiên trên thực tế công ty V đã đảm bảo các nhu cầu thiết yếu của toàn bộ cư dân trong dự án Goldmark City.

- Công ty V lập biên bản bàn giao theo mẫu trong Hợp đồng, Cung cấp “Bản thiết kế” căn hộ R4.3415; Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật và “Giấy ủy quyền” của người đại diện theo pháp luật của Công

ty V cho người ký Biên bản bàn giao với bên mua, phía V đã có thiện chí đáp ứng các yêu cầu nhưng ông H không chấp nhận.

- Theo như kết luận của Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây khu KO1 (Khu A) thì căn hộ có thể được đưa vào sử dụng.

Từ đó, thì ông Nguyễn Ngọc H không thể yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ vì Công ty không vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng. Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội đưa ra quyết định không chấp nhận yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ là đúng. Tuy nhiên, pháp luật về hợp đồng nói chung cũng như về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự còn một vài chỗ sơ hở, có thể khiến cho người khác lợi dụng điều đó để đem lại lợi ích cho mình.

### ***2.2.2. Bất cập của các quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng.***

Hợp đồng dân sự cũng trải qua các giai đoạn phát sinh, phát triển và chấm dứt. Tuy nhiên, khác với các sự vật, hiện tượng khác, hợp đồng dân sự bao giờ cũng được phát sinh từ những hành vi có ý thức của các chủ thể. Vì vậy, các sự kiện làm chấm dứt một hợp đồng dân sự không phải là các biến sinh do sự vận động của tự nhiên mà đó là những sự kiện được xuất hiện từ hành vi có thức của các chủ thể hoặc do pháp luật quy định<sup>[1]</sup>.

- Các căn cứ quy định tại Điều 423, Điều 424, Điều 425, Điều 426 của BLDS 2015. Thực tế cho thấy đã phát sinh những vấn đề như sau:

Một là, trong quá trình thực hiện hợp đồng, hợp đồng có thể bị chấm dứt hoặc bị hủy bỏ, tuy nhiên, hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng sẽ trở nên rất bất lợi cho bên vi phạm, bởi lẽ khi hợp đồng bị hủy bỏ, hợp đồng có thể không có hiệu lực toàn bộ hoặc một phần. Tuy nhiên với hợp đồng được coi là không có hiệu lực một phần nếu trong hợp đồng có thỏa thuận về phạt vi phạm, thỏa thuận về bồi thường thiệt hại cũng như thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Quy định này cho thấy chỉ một sự vi phạm nhưng có thể xảy ra nhiều hậu quả như: hợp đồng bị hủy bỏ, bên vi phạm bị phạt vi phạm, bên vi phạm phải bồi thường thiệt hại và những thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Việc quy định hậu quả của hủy bỏ hợp đồng như vậy còn chưa phù hợp vì nó khiến bên vi phạm dù nặng hay nhẹ cũng phải chịu quá nhiều hậu quả. Điều này không phù hợp với nguyên tắc bình đẳng được quy định tại Điều 3 BLDS

2015, đồng thời cũng không phù hợp với lẽ công bằng mà các quan hệ dân sự đều hướng tới.

Hai là, BLDS 2015 đã bao hàm một số điều khoản về chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng nhưng chưa đầy đủ. Trong pháp luật nhiều nước trên thế giới, bên cạnh phần điều chỉnh cho phép chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng khi một bên không thực hiện đúng hợp đồng, còn chứa đựng những điều khoản quy định một cách bao quát những trường hợp được hủy bỏ hợp đồng khi một bên không được thực hiện đúng hợp đồng. Cách điều chỉnh này sẽ cho phép hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng khi các quy phạm điều chỉnh hợp đồng thông dụng không đầy đủ hoặc khi hợp đồng không phải là hợp đồng thông dụng mà phần riêng có đề cập. Vì vậy, trên thực tế có nhiều trường hợp có hành vi vi phạm có thể dẫn đến hậu quả chấm dứt hợp đồng nhưng lại không được quy định trong BLDS 2015, cụ thể như sau:

Theo quy định của khoản 1 Điều 428 BLDS 2015, hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng được thừa nhận trong ba trường hợp:

- (1) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng;
- (2) Xảy ra điều kiện mà các bên đã thỏa thuận trước;
- (3) Xảy ra điều kiện do pháp luật quy định.

Các hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng nằm ngoài ba trường hợp này bị coi là hành vi vi phạm hợp đồng và bên vi phạm sẽ phải chịu trách nhiệm pháp lý theo quy định của pháp luật. Như vậy, theo quy định này, một bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định. Thông thường, theo nguyên tắc chung thực hiện hợp đồng thì hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng không phải là hành vi hợp pháp và bị coi là vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên, trong những trường hợp nhất định, để bảo vệ quyền lợi của một bên nào đó (chủ yếu là bên bị vi phạm), pháp luật quy định quyền được đơn phương chấm dứt hợp đồng của bên đó.

Theo quy định, bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường. Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Đây chính là

điểm khác biệt giữa hủy bỏ hợp đồng và đơn phương chấm dứt hợp đồng. Trên thực tế, quy định này vẫn phát sinh những vướng mắc sau:

Thứ nhất, khoản 1 Điều 428 BLDS 2015 quy định quyền này có được: “... nếu các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”. Quy định đó ngắn gọn và hợp lý nhưng chưa trù liệu đến trường hợp các bên không thỏa thuận nêu rõ các điều kiện để một bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Thứ hai, BLDS 2015 chưa quy định về trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng với các loại hợp đồng như: hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng mượn tài sản, hợp đồng hợp tác...

Thứ ba, khoản 2 Điều 428 BLDS 2015 quy định: “Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường”. Tuy nhiên, BLDS 2015 chưa quy định rõ một số vấn đề có liên quan như: thời gian thông báo, nội dung thông báo và trong thời hạn thông báo chấm dứt hợp đồng thì các bên có thực hiện tiếp nghĩa vụ của hợp đồng hay không.

Thứ tư, BLDS 2015 chưa quy định rõ căn cứ xác lập trách nhiệm bồi thường, cách thức xác định trách nhiệm bồi thường và mức bồi thường thiệt hại khi các bên đương phương chấm dứt thực hiện hợp đồng.

Hậu quả pháp lý của chấm dứt hợp đồng

“Hậu quả”, hiểu theo nghĩa thông thường, là kết quả không hay về sau.

Hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng là những kết quả không hay mà một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng phải gánh chịu khi hợp đồng bị chấm dứt. Hợp đồng bị chấm dứt, có thể dẫn đến nhiều hậu quả khác nhau, trong đó đáng chú ý, có ý nghĩa quan trọng và tất yếu đối với các bên là hậu quả pháp lý. Hợp đồng bị chấm dứt, sẽ dẫn đến những tác động nhất định đến quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng. Chính vì thế, để bảo vệ quyền lợi cho các bên khi hợp đồng bị chấm dứt, pháp luật cần có quy định về hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng.

BLDS 2015 vẫn giữ nguyên quy định của BLDS 2005 về nghĩa vụ hoàn trả bằng hiện vật, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả. Tuy nhiên, Bộ luật không quy định rõ việc hoàn trả có bao gồm những hoa lợi, lợi tức mà bên kia nhận được từ việc thực hiện hợp đồng bị hủy bỏ, đặc biệt khi

đối tượng phải hoàn lại là một khoản tiền thì vấn đề lãi suất sẽ được giải quyết như thế nào?

Trong các hình thức trách nhiệm dân sự khi chấm dứt hợp đồng thì phạt vi phạm hợp đồng, bồi thường thiệt hại hợp đồng là những hình thức trách nhiệm thông dụng nhất. Đây là hình thức trách nhiệm dân sự cho các bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng, nhằm buộc bên có hành vi gây ra thiệt hại phải khắc phục hậu quả bằng cách đền bù tổn thất cho bên bị thiệt hại. Trên thực tế giao kết hợp đồng dân sự hiện nay, hầu hết đều có thỏa thuận vi phạm hợp đồng; bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng, hoặc các biện pháp này được thỏa thuận kèm theo với biện pháp chấm dứt hợp đồng.

Điều 418 BLDS 2015, quy định về phạt vi phạm. Nghiên cứu nội dung quy định này có thể hiểu, không có giới hạn về mức phạt vi phạm trong dân sự khi chấm dứt hợp đồng, các bên có thể thỏa thuận chỉ bị phạt vi phạm mà không phải bồi thường thiệt hại. Nếu trong trường hợp có thỏa thuận phạt vi phạm, nhưng không đề cập việc vẫn phải bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm sẽ không phải bồi thường thiệt hại.

Theo quy định tại Điều 418 BLDS 2015, các bên có thể thỏa thuận về việc bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc vừa phải chịu phạt vi phạm vừa phải bồi thường thiệt hại. Các bên có thể thỏa thuận trước về việc bồi thường thiệt hại cũng như xác định trước trong hợp đồng một mức bồi thường cụ thể bằng tiền. Tuy nhiên, khác với phạt vi phạm là chỉ được áp dụng nếu như các bên có thỏa thuận trước về phạt vi phạm, đối với bồi thường thiệt hại, cho dù các bên có thỏa thuận về vấn đề bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng hay không, thì khi xảy ra thiệt hại, bên gây thiệt hại vẫn phải bồi thường theo quy định của pháp luật. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại nhằm tới mục đích quan trọng nhất là bồi hoàn, bù đắp, khôi phục lợi ích vật chất bị thiệt hại cho bên bị vi phạm. Như vậy, bồi thường thiệt hại là chế tài quan trọng và cơ bản nhất nhằm bảo đảm lợi ích cho các bên khi hợp đồng bị vi phạm, tạo ra khả năng đảm bảo lợi ích một cách tối đa cho mọi bên có liên quan trong quan hệ hợp đồng. Chính vì thế, chế tài này được áp dụng cho hầu hết các hành vi làm chấm dứt hợp đồng.



Điều 13 BLDS 2015 quy định: “Cá nhân, pháp nhân có quyền dân sự bị xâm phạm được bồi thường toàn bộ thiệt hại, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác”. Điều 360 BLDS 2015 quy định về trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ: “Trường hợp có thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ gây ra thì bên có nghĩa vụ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác”.

Quy định này được hiểu: Bên vi phạm nghĩa vụ làm chấm dứt hợp đồng, mà hành vi vi phạm gây thiệt hại cho bên khi, thì phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Trừ khi các bên có thỏa thuận khác, hoặc luật có quy định khác.

Theo khoản 1 Điều 419 BLDS 2015, thiệt hại được bồi thường do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 419; Điều 13 và Điều 360 BLDS 2015. Trong khi đó, Điều 13 và Điều 360 BLDS 2015 chỉ nêu nguyên tắc chung là nếu một bên gây thiệt hại cho một bên khác thì phải bồi thường cho bên này toàn bộ thiệt hại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hay luật có quy định khác. Khoản 2 Điều 419 BLDS 2015 chỉ đề cập thiệt hại là lợi ích mà lẽ ra người có quyền (bên bị vi phạm) sẽ được hưởng do hợp đồng mang lại và các chi phí phát sinh do không hoàn thành nghĩa vụ làm chấm dứt hợp đồng mà không trùng lặp với mức bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà hợp đồng mang lại. Theo chúng tôi, rất khó để xác định được các loại thiệt hại mà bên bị vi phạm có thể yêu cầu bồi thường từ các quy định này. Vì vậy, để áp dụng những quy định này trên thực tế, cần ban hành hướng dẫn làm cơ sở thống nhất về nhận thức và áp dụng khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp liên quan đến nội dung này.

Bên cạnh đó, Điều 362 BLDS 2015 quy định: “Bên có quyền phải áp dụng các biện pháp cần thiết, hợp lý để thiệt hại không xảy ra hoặc hạn chế thiệt hại cho mình”. Nghiên cứu nội dung quy định này có thể thấy sự bất lợi dành cho bên có quyền và nếu áp dụng trong thực tế sẽ không khả thi. Bởi theo quy định, bên có quyền phải có nghĩa vụ áp dụng các biện pháp cần thiết, hợp lý để thiệt hại không xảy ra. Nội dung này có thể bị bên vi phạm chấm dứt hợp đồng sẽ lợi dụng, dẫn tới việc bên bị vi phạm có thể sẽ không nhận được khoản tiền bồi thường thiệt hại nào cả.

Hợp đồng bị chấm dứt, hủy bỏ có thể có những tác động, ảnh hưởng nhất định đến quyền nhân thân của các bên có liên quan như quyền được bảo vệ nhân phẩm,

danh dự, uy tín; quyền về đời sống riêng tư, bí mật cá nhân, bí mật gia đình... BLDS 2015 quy định “việc giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng liên quan đến quyền nhân thân do BLDS hoặc luật khác có liên quan quy định”. Đây có thể nói là quy định khá mới của BLDS 2015 trong hệ thống pháp luật dân sự Việt Nam. Tuy nhiên, do chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể nên vấn đề này vẫn rất khó thực thi.

### **CHƯƠNG 3: ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐƠN PHƯƠNG CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG DÂN SỰ**

#### **3.1. Yêu cầu hoàn thiện pháp luật.**

Thực tế cho thấy, với nền kinh tế thị trường ngày càng phát triển thì quan hệ HĐDS cũng ngày càng đa dạng, rộng mở, đặc biệt là sau khi hợp nhất các loại hợp đồng kinh tế - thương mại - dân sự từ khi BLDS năm 2005 có hiệu lực. Khi soạn thảo hợp đồng, các chủ thể dựa trên quy định của pháp luật dân sự và thực tế nhu cầu, khả năng, tình hình của họ để thoả thuận nội dung của HĐDS. Tuy nhiên, "cần phải nhìn nhận hợp đồng không phải là một giá trị bất biến mà nó là một công cụ linh hoạt, uyển chuyển. Quá trình thực hiện hợp đồng có thể phát sinh những tình tiết mà các bên cần phải xem xét". Vì thế, "trên thực tế khi ký hợp đồng, các bên không thể tiên liệu trước được tất cả các tình huống vi phạm hợp đồng dẫn tới quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng". không phải chủ thể nào cũng nắm vững và vận dụng hợp lý các quy định của pháp luật dân sự trong giao kết, thực hiện và chấm dứt hợp đồng và họ cũng khó dự liệu hết những diễn biến tình hình xảy ra nên những thoả thuận về đơn phương chấm dứt hợp đồng thường thiếu và không hợp lý, thậm chí nhiều hợp đồng còn không có thoả thuận về ĐPCDHĐ. Vì thế khi có những vấn đề phát sinh một bên muốn chấm dứt hợp đồng gặp ít nhiều khó khăn, nhiều vụ việc dẫn đến tranh chấp phức tạp phải yêu cầu TAND giải quyết vừa tốn kém thời gian, tiền của mà có khi không thuyết phục

Trong khi đó, thực trạng quy định của pháp luật về ĐPCDHĐDS cũng có nhiều bất cập. Mặc dù ở nước ta, việc điều chỉnh quan hệ HĐDS bằng pháp luật đã diễn ra từ lâu, song nó chỉ được hoàn thiện hơn và phát triển mạnh khi nước ta bước vào công cuộc đổi mới với nền kinh tế thị trường nhiều thành phần theo định hướng xã hội chủ nghĩa. Chỉ tính từ năm 1989 đến nay Nhà nước đã quan tâm ban hành nhiều văn bản luật như: Pháp lệnh Hợp đồng kinh tế năm 1989, Pháp lệnh HĐDS năm 1991, BLDS năm 1995, Luật Thương mại 1997, Luật Thương mại năm 2005, BLDS năm 2005, BLDS năm 2015 cũng như nhiều văn bản dưới luật như nghị định, thông tư để điều chỉnh các quan hệ HĐDS nói chung và đơn phương chấm dứt hợp đồng

dân sự nói riêng. Tuy nhiên, do có những hạn chế về mặt khách quan, chủ quan mà những văn bản pháp luật đó chưa thực sự mang tính "chuẩn mực", quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự còn nhiều bất cập, thiếu hợp lý. Đó là một nguyên nhân cơ bản dẫn đến những thiếu sót, trục trặc, tranh chấp trong việc thoả thuận và thực hiện việc đơn phương chấm dứt hợp đồng ở rất nhiều HĐDS cũng như việc áp dụng pháp luật giải quyết những vấn đề liên quan đến đơn phương chấm dứt hợp đồng.

### **3.2. Các đề xuất giải pháp.**

#### ***3.2.1. Hoàn thiện các quy định pháp luật về đơn phương chấm dứt hợp đồng.***

Thứ nhất, về thời điểm chấm dứt hợp đồng, khoản 3 Điều 428 BLDS 2015 hiện hành quy định: “khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt”. Tuy nhiên, trên thực tế có trường hợp bên vi phạm cố tình né tránh việc nhận thông báo chấm dứt của bên bị vi phạm. Trong trường hợp các bên trong hợp đồng là cá nhân thì càng dễ xảy ra tình trạng né tránh này. Khi biết một bên có ý định đơn phương chấm dứt hợp đồng, bên kia lấy lý do đi công tác nước ngoài hoặc bận việc hoặc vì một lý do hợp lý khác mà không kiểm tra email, trả lời điện thoại hay có mặt ở địa chỉ liên hệ để nhận được thông báo chấm dứt. Do đó để khắc phục tình trạng này, cần sửa đổi quy định trên như sau: “khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm có căn cứ cho rằng bên kia đã nhận được thông báo”.

Thứ hai, về các căn cứ đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. BLDS 2015 hiện hành quy định ba căn cứ, trong đó bao gồm: một bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng, các bên có thoả thuận hoặc pháp luật có quy định. Tuy nhiên, trên thực tế phát sinh một số trường hợp, như có dấu hiệu rõ ràng cho thấy rằng bên kia có khả năng không thực hiện được nghĩa vụ chủ yếu của mình (chỉ sắp vi phạm mà chưa vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng) và các bên không có thoả thuận về điều kiện này làm căn cứ cho việc đơn phương chấm dứt hợp đồng, pháp luật cũng không có quy định. Từ đó cho thấy, nhằm ngăn ngừa rủi ro và thiệt hại mà có khả năng cao sẽ xảy ra. Đồng thời giúp bảo vệ tốt hơn quyền lợi chính đáng của bên bị vi phạm, chúng ta nên xem xét, bổ sung một căn cứ cho việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. Theo đó, chỉ cần có dấu hiệu rõ ràng cho thấy bên kia có khả

năng không thực hiện được nghĩa vụ chủ yếu của mình theo hợp đồng hoặc có căn cứ rõ ràng cho thấy bên kia sẽ vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng thì bên còn lại có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng.

Thứ ba, về hậu quả pháp lý của đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, khoản 3 Điều 428 BLDS 2015 quy định: “các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện”. Quy định trên cho thấy, bên đã thực hiện nghĩa vụ chỉ có “quyền yêu cầu” bên vi phạm thanh toán phần nghĩa vụ, còn việc có thanh toán hay không thì Bộ luật dân sự chưa xác định. Quy định trên còn quá mơ hồ, có phần đảm bảo quyền lợi cho bên bị thiệt hại nhưng lại không rõ ràng, cũng như không quy định một cách cụ thể cho bên vi phạm hợp đồng về vấn đề thanh toán bồi thường thiệt hại.

Thứ tư, về hậu quả pháp lý của đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, khoản 3 Điều 428 BLDS 2015 quy định: “các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện”. Quy định trên cho thấy, bên đã thực hiện nghĩa vụ chỉ có “quyền yêu cầu” bên vi phạm thanh toán phần nghĩa vụ, còn việc có thanh toán hay không thì Bộ luật dân sự chưa xác định. Quy định này là chưa hợp lý vì khi cá nhân bị thiệt hại thì đã có “quyền” yêu cầu bồi thường cho thiệt hại đó, bất kể là bồi thường trong hợp đồng hay ngoài hợp đồng. Do đó, việc quy định bên đã thực hiện nghĩa vụ chỉ “có quyền yêu cầu” bồi thường như trên là không cần thiết. Nên quy định theo hướng khi một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng đúng luật, có căn cứ rõ ràng rằng đã thực hiện một phần nghĩa vụ thì bên đó có quyền yêu cầu bên kia thanh toán và bên kia phải có nghĩa vụ thanh toán.

Thứ năm, về nghĩa vụ thông báo khi thực hiện quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, BLDS 2015 cần quy định cụ thể hơn về thời điểm nhận thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng để tính thời điểm chấm dứt hợp đồng. Bên cạnh đó, BLDS 2015 cũng cần quy định về hình thức, cách thức gửi, nhận thông báo.

Thứ sáu, trong phần quy định về các loại hợp đồng thông dụng trong Bộ luật dân sự 2015 thì vẫn có nhiều loại hợp đồng không có quy định về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. Ví dụ như hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng trao đổi tài sản, hợp đồng tặng cho tài sản, hợp đồng vay tài sản,... Do đó, cần bổ sung quy định về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng đối với các loại hợp đồng này.

### ***3.2.2. Các giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành các quyết định về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự.***

#### ***a) Hoàn thiện pháp luật liên quan***

- Cần bổ sung quy định về đơn phương chấm dứt hợp đồng đối với một số hợp đồng dân sự thông dụng khác và một số hợp đồng dân sự không thông dụng. Ví dụ: hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng vận chuyển tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cần cụ thể hóa về chấm dứt hợp đồng dân sự tại các luật có liên quan đến hợp đồng dân sự như: Luật Nhà ở, Luật Các tổ chức tín dụng... và các Nghị định hướng dẫn thi hành. Nội dung của các văn bản pháp luật về cùng một vấn đề phải không chồng chéo, mâu thuẫn với nhau.

- Cần nghiên cứu ban hành hướng dẫn quy định giới hạn trần mức phạt vi phạm khi chấm dứt hợp đồng.

- Cần hướng dẫn, chấp nhận thỏa thuận của các bên về một mức bồi thường thiệt hại cố định khi chấm dứt hợp đồng ngay thời điểm ký kết hợp đồng, đó có thể là một khoản tiền nhất định hoặc là một cách tính thiệt hại được dự liệu trước.

- Cần ban hành văn bản hướng dẫn thực hiện Điều 420 theo hướng hạn chế tối đa việc lợi dụng điều khoản này làm chấm dứt hợp đồng. Các chủ thể áp dụng pháp luật chỉ được áp dụng trong các trường hợp thật sự ngoại lệ, hiếm hoi mà sự thay đổi cơ bản của hoàn cảnh làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc tiếp tục.

- Cần quy định rõ các căn cứ xác lập, xác định mức bồi thường, trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong trường hợp chấm dứt hợp đồng làm phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

- Cần bổ sung thêm các quy định tính khoản lãi trong hợp đồng vay tài sản khi xử lý hậu quả pháp lý chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng vay tài sản.

- Cần quy định hướng dẫn áp dụng giải quyết hậu quả việc chấm dứt hợp đồng liên quan đến quyền nhân thân./.

*b) Ban hành các án lệ mẫu trong xử lý.*

Qua một thời gian thực hiện, hiện nay vẫn tồn tại những bất cập trong nhận thức về án lệ và những vướng mắc trong thực tiễn áp dụng án lệ ở Việt Nam như sau: Thứ nhất, số lượng án lệ ở Việt Nam chưa nhiều, chưa đáp ứng được yêu cầu của thực tiễn xét xử. Hiện nay, chúng ta chỉ có 43 án lệ đã được công bố, con số này còn quá khiêm tốn so với số lượng bản án, quyết định hàng năm của TAND các cấp đã công bố (763.343 bản án)<sup>[20]</sup>. Số lượng án lệ quá ít là khó khăn không nhỏ trong việc giải quyết vụ án dân sự trong trường hợp chưa có điều luật để áp dụng. Không những vậy, số lượng án lệ được công bố cũng chỉ tập trung vào lĩnh vực luật dân sự và luật kinh doanh, thương mại chiếm đến 35 án lệ, các lĩnh vực pháp luật khác chiếm số lượng rất ít, cụ thể lĩnh vực luật hình sự chiếm 6 án lệ, lĩnh vực luật hành chính chỉ có 2 án lệ. Do là chế định mới, một số Tòa án chưa quan tâm đúng mức đến việc rà soát, phát hiện các bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật để đề xuất phát triển thành án lệ nên còn chậm trễ trong việc gửi báo cáo kết quả rà soát, phát hiện các bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật để đề xuất phát triển thành án lệ về Tòa án nhân dân tối cao

Pháp luật Việt Nam cần có các án lệ mẫu trong việc xử lý các vụ việc liên quan đến đơn phương chấm dứt hợp đồng dân sự. Từ đó để tạo nên sự thống nhất giữa các bản án, đồng thời xây dựng lên các án lệ tính hệ thống cũng như nâng cao chất lượng xét xử của các bản án nói chung và các bản án về đơn phương chấm dứt hợp đồng dân nói riêng. Lâu nay ta chỉ quan tâm một chiều đến việc đưa án lệ vào giảng dạy trong các cơ sở đào tạo. Điều này đúng, nhưng chưa đủ. Tác giả cho rằng, ngoài việc đưa án lệ vào giảng dạy trong các cơ sở đào tạo, thì chính những cơ sở đào tạo, cơ sở nghiên cứu cần tích cực đưa các kết quả nghiên cứu của mình về án lệ để phục vụ cho ngành Tòa án. Những nghiên cứu về kinh nghiệm nước ngoài, những bình luận về các án lệ đã công bố, những nghiên cứu về định hướng, chiến lược phát triển ngành Tòa án v.v... sẽ góp phần không nhỏ trong việc nâng cao chất lượng hoạt động xét xử, giúp hoạt động xét xử đảm bảo tính khoa học, tính thực tiễn, cũng như giúp hoạt động đào tạo không xa rời thực tiễn, thoát ly thực tiễn. Như vậy, xây dựng án lệ và áp dụng án lệ là nhu cầu tất yếu trong hoạt động áp dụng pháp luật ở Việt Nam hiện nay. Tuy đã có những văn bản hướng dẫn sơ khai từ Nghị quyết số 49/NQ-TW

ngày 2/6/2005 của Bộ Chính trị về Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2010, nhưng đến năm 2016<sup>[20]</sup>, nước ta mới có những án lệ đầu tiên. Do thời gian áp dụng án lệ còn ngắn, nên việc áp dụng án lệ vẫn còn nhiều mới mẻ và gặp nhiều khó khăn. Để khắc phục những hạn chế, bất cập, cần trao quyền nhiều hơn cho Tòa án, quan niệm lại về nguồn án lệ trong hệ thống các loại nguồn pháp luật, cụ thể hóa và đồng bộ hóa những quy định còn chưa rõ về án lệ và tiếp tục nâng cao chất lượng xét xử của Tòa án thông qua việc đào tạo thẩm phán, tích cực công bố các kết quả nghiên cứu về án lệ, phục vụ cho ngành Tòa án.

*c) Nâng cao trình độ của các cơ quan trong việc giải quyết các tranh chấp về đơn phương chấm dứt hợp đồng.*

Các cơ quan tiến hành giải quyết tranh chấp là nắm một vai trò hết sức quan trọng, đòi hỏi những người trong cơ quan tiến hành phải là những người có năng lực chuyên môn vững vàng, có kinh nghiệm với khả năng sáng tạo, độc lập và dám chịu trách nhiệm. Để giải quyết các vấn đề một cách chính xác cũng như hoạt động một cách khách quan đòi hỏi các cá nhân phải thực sự có trình độ cao, có khả năng phân tích, đánh giá và đưa các quyết định chính xác, từ đó mới có nâng cao trình độ giải quyết vụ việc của các cơ quan tiến hành. Chúng ta cần phải tìm và xây dựng một đội ngũ thích hợp, đủ tâm, đủ tầm và phải đảm bảo tính minh bạch, khách quan, độc lập khi giải quyết các tranh chấp về đơn phương chấm dứt hợp đồng.

*d) Tuyên truyền phổ biến nâng cao ý thức của các chủ thể trong việc thực hiện hợp đồng dân sự.*

Mỗi công dân đều có khả năng là chủ thể trong giao dịch dân sự nên việc phổ biến pháp luật trở nên hết sức cần thiết. Có rất nhiều cách để phổ biến pháp luật như tuyên truyền miệng, qua các hệ thống truyền thanh cơ sở, báo in, báo hình, tài liệu pháp luật,... Tuy nhiên, bản thân chúng lại mang những hạn chế nhất định cho việc tiếp cận pháp luật của công dân. Tuyên truyền miệng mang lại độ bao phủ rất cao đồng thời tính linh hoạt của chúng đem lại hiệu quả khá tốt nhưng tính chính xác lại bị giảm đi rất nhiều. Về các hệ thống truyền thanh, báo in, báo hình, tài liệu pháp luật thì mang lại nguồn thông tin tương đối chính xác tuy nhiên thì mức độ phổ biến và được người dân tiếp cận còn nhiều hạn chế. Để khắc phục những điều này, tác giả cho rằng pháp luật Việt Nam nên có một phương tiện đại chúng thống nhất, một hệ



thông pháp luật đầy đủ mà mọi người đều có thể dễ dàng tiếp cận được. Đồng thời, nên đưa một phần vào trong việc giảng dạy của nhà trường để học sinh, sinh viên biết về trách nhiệm và nghĩa vụ của mình khi tham gia các hoạt động xã hội. Các tổ chức hành nghề cũng nên có trách nhiệm giải thích cho các công dân khi họ tham gia vào các giao dịch dân sự để có thể tự bảo vệ quyền và nghĩa vụ của mình đồng thời cũng có trách nhiệm hơn khi tham gia giao dịch dân sự. Các cơ quan chính quyền địa phương có thể lồng ghép các buổi học tập pháp luật với các cuộc họp thôn, bản, tổ dân phố để người dân trước tiên là biết đến pháp luật nói chung cũng như các vấn đề giao dịch dân sự nói riêng. Như vậy, việc nâng cao ý thức của công dân sẽ góp phần nâng cao trách nhiệm pháp luật đối với từng cá nhân cũng như với xã hội. Từ đó, có thể hạn chế các mâu thuẫn, tranh chấp không đáng có xảy ra.

## KẾT LUẬN

Qua quá trình nghiên cứu đề tài này, tác giả xin đưa ra một số kết luận như sau:

- Thứ nhất, từ việc nghiên cứu những vấn đề lý luận về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, tác giả nhận thấy đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trước hết là một “quyền” dân sự của con người. Mà đã là quyền dân sự thì không thể bị tùy tiện giới hạn bởi luật, ngoại trừ những trường hợp cần thiết để đảm bảo an toàn xã hội, quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức và sức khỏe của cộng đồng. Bên cạnh đó, đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng là một trong những biện pháp để xử lý việc không thực hiện đúng hợp đồng của bên vi phạm hợp đồng, chế định này giúp bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của bên bị vi phạm. Đồng thời thúc đẩy các bên trong quan hệ hợp đồng thực hiện đúng những gì đã thỏa thuận, vì nếu không thực hiện đúng thì sẽ gánh chịu những hậu quả pháp lý bất lợi. Về căn cứ, “quyền” đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng xuất phát từ thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, các bên có thể tự do thỏa thuận về căn cứ, điều kiện để thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng miễn là thỏa thuận này không vi phạm điều cấm của luật và trái đạo đức xã hội. Về hệ quả pháp lý, vì đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng là chấm dứt nửa chừng việc thực hiện hợp đồng nên các bên phải có trách nhiệm thanh toán cho nhau những nghĩa vụ mà mỗi bên đã thực hiện và không phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng.

- Thứ hai, qua quá trình phân tích thực trạng pháp luật hiện hành về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, tác giả nhận thấy các quy định về vấn đề này, đặc biệt là trong Bộ luật dân sự 2015, đã được chỉnh sửa, bổ sung và hoàn thiện hơn so với các quy định của pháp luật trước đây. Tuy nhiên, khi đi sâu vào phân tích, so sánh thì thấy vẫn còn tồn tại một số bất cập cần phải được sửa đổi, bổ sung để điều chỉnh tốt hơn về vấn đề đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. Bên cạnh đó, tác giả cũng phân tích thực trạng của việc áp dụng pháp luật về đơn phương chấm dứt hợp đồng thông qua việc trích dẫn và bình luận một số bản án trên thực tế trong thời gian gần đây.

- Thứ ba, từ việc phân tích thực trạng quy định của pháp luật, tác giả nhận thấy còn nhiều điểm bất cập, chưa hợp lý trong quy định về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. Trên cơ sở đó, tác giả có đề xuất, kiến nghị một số phương hướng và

giải pháp để bổ sung, sửa đổi pháp luật về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng trong tình hình hiện nay. Mặc dù đây mới chỉ là những kiến kiến mang tính cá nhân, nhưng đã thể hiện được sự cố gắng của tác giả trong quá trình nghiên cứu về đề tài này.

- Thứ tư, tác giả chưa có điều kiện nghiên cứu sâu về các hậu quả pháp lý của đơn phương chấm dứt hợp đồng. Do vấn đề về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng có ít người nghiên cứu, ít tài liệu tham khảo và do hiểu biết của tác giả còn hạn chế nên rất mong các Thầy, Cô, bạn bè thông cảm bỏ qua những thiếu sót của luận văn, góp ý, sửa đổi để luận văn này ngày một hoàn thiện và có giá trị hơn.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Hồ Thị Vân Anh, năm 2019 “*Một số bất cập trong quy định về chấm dứt hợp đồng theo pháp luật dân sự Việt Nam*”, Tạp chí nghiên cứu Lập pháp số 2+3/2019.
- [2] Các Mác. Năm 1978 “*Tư bản*” quyển 1, tập 1. Nhà xuất bản Sự thật.
- [3] Ngô Huy Cương. Năm 2013 “*Giáo trình luật hợp đồng (phần chung)*”, trang 20
- [4] Đoàn Việt Dũng, Năm 2011, “*Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định của bộ luật dân sự năm 2005*”, Luận văn thạc sĩ luật học.
- [5] Đỗ Văn Đại. “*Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật dân sự năm 2015*”.
- [6] Đỗ Văn Đại. Năm 2008 “*Vị trí của Bộ luật dân sự trong lĩnh vực hợp đồng*”. Tạp chí Nhà nước và pháp luật số 07/2008.
- [7] Emily Houh, The Doctrine of Good Faith in Contract Law: A (Nearly) Empty Vessel?, *Utah Law Review*, Vol. 2005, p. 1, 2005, 1-2. [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=622982](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=622982) truy cập 29/07/2018
- [8] Hội đồng nhà nước, năm 1991, “*Pháp lệnh về hợp đồng dân sự*”.
- [9] Nguyễn Lê Tân Huy, Năm 2018, “*Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo pháp luật Việt Nam hiện nay*”, Luận văn Thạc sĩ luật học.
- [10] Trần Kiên, Nguyễn Khắc Thu. Năm 2019 “*Khái niệm hợp đồng và những nguyên tắc cơ bản của hệ thống pháp luật hợp đồng Việt Nam*”.
- [11] Vũ Văn Mẫu, năm 1963, “*Việt Nam Dân Luật lược Khảo - Quyển II: Nghĩa vụ và khế ước*”.
- [12] Nhà xuất bản Công an Nhân dân Hà Nội. Năm 2018 “*Giáo trình luật dân sự II*”, Trường Đại học Luật Hà Nội.
- [13] Nhà xuất bản Sự thật. Năm 1989. “*V.I.Lenin toàn tập*”, tập 36.
- [14] Nhà xuất bản Lao Động, Năm 2017, “*Những điểm mới cơ bản của BLDS năm 2015*”.
- [15] Nguyễn Thị Ngọc Oanh. Năm 2010 “*Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo pháp luật dân sự Việt Nam*”, Luận văn thạc sĩ học.
- [16] Quốc hội (1995), *Bộ luật Dân sự*, Hà Nội
- [17] Quốc hội (2005), *Bộ luật Dân sự*, Hà Nội.

[18] Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự*, Hà Nội.

[19] Nguyễn Anh Thư, “*Đề xuất sửa đổi, bổ sung qui định liên quan đến nguyên tắc thiện chí trong Bộ luật Dân sự Việt Nam năm 2005*”, Tạp chí Khoa học ĐHQGHN: Luật học 30, số p.h 3 (2014).

[20] Nguyễn Minh Tuấn, năm 2022 “*Bàn về án lệ và việc áp dụng án lệ ở Việt Nam*”, Nghiên cứu lập pháp.