

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



KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP

NGÀNH: LUẬT

Sinh viên : Bùi Hoàng Linh

HẢI PHÒNG – 2025

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN TRONG HỢP ĐỒNG
MUA BÁN TÀI SẢN THEO BỘ LUẬT DÂN SỰ 2015 -
QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG**

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC HỆ CHÍNH QUY
NGÀNH: LUẬT

Sinh viên : Bùi Hoàng Linh

Giảng viên hướng dẫn: Th.S Vũ Thị Thanh Lan

HẢI PHÒNG – 2025

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

NHIỆM VỤ ĐỀ TÀI TỐT NGHIỆP

Sinh viên: Bùi Hoàng Linh

Mã SV : 2212901007

Lớp : PL2601

Ngành : Luật

Tên đề tài: Trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản theo
Bộ luật Dân sự 2015 - Quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng.

NHIỆM VỤ ĐỀ TÀI

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

Đề tài tập trung nghiên cứu các quy định của Bộ luật Dân sự 2015 về trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản, làm rõ quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm pháp lý khi có vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Trên cơ sở đó, đề tài phân tích thực tiễn áp dụng thông qua một số bản án, quyết định của Tòa án nhằm chỉ ra những hạn chế, bất cập trong quá trình áp dụng pháp luật. Từ kết quả nghiên cứu lý luận và thực tiễn, đề tài đề xuất định hướng và giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật, đồng thời nâng cao hiệu quả áp dụng trong thực tiễn.

2. Các tài liệu, số liệu cần thiết

Đề tài sử dụng các tài liệu, số liệu chủ yếu gồm: Bộ luật Dân sự 2015 và các văn bản pháp luật có liên quan như Luật Thương mại 2005, các văn bản hướng dẫn thi hành; giáo trình, sách chuyên khảo, bài viết khoa học; các bản án, quyết định của Tòa án về tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản; dữ liệu, tài liệu tham khảo từ các cơ sở dữ liệu pháp luật chính thống. Số liệu thống kê phục vụ nghiên cứu, phân tích và minh họa cho nội dung khóa luận.

3. Địa điểm thực tập tốt nghiệp

Công ty Luật TNHH MTV Investco

CÁN BỘ HƯỚNG DẪN ĐỀ TÀI TỐT NGHIỆP

Họ và tên : Vũ Thị Thanh Lan

Học hàm, học vị : Thạc sĩ

Cơ quan công tác : Trường Đại học Quản lý và Công nghệ Hải Phòng

Nội dung hướng dẫn: Hướng dẫn làm khóa luận tốt nghiệp với đề tài “ Trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản theo Bộ luật Dân sự 2015 - Quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng.”

Đề tài tốt nghiệp được giao ngày 06 tháng 10 năm 2025

Yêu cầu phải hoàn thành xong trước ngày 27 tháng 12 năm 2025

Đã nhận nhiệm vụ ĐTTN

Sinh viên

Đã giao nhiệm vụ ĐTTN

Giảng viên hướng dẫn

Hải Phòng, ngày tháng năm 2025

XÁC NHẬN CỦA KHOA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHIẾU NHẬN XÉT CỦA GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN TỐT NGHIỆP

Họ và tên giảng viên:

Đơn vị công tác: *Đại học Quản lý và công nghệ Hải Phòng*

Họ và tên sinh viên: Chuyên ngành:

Đề tài tốt nghiệp:

Nội dung hướng dẫn:

1. Tinh thần thái độ của sinh viên trong quá trình làm đề tài tốt nghiệp

.....
.....
.....

2. Đánh giá chất lượng của đồ án/khóa luận (so với nội dung yêu cầu đã đề ra trong nhiệm vụ Đ.T. T.N trên các mặt lý luận, thực tiễn, tính toán số liệu...)

.....
.....
.....
.....

3. Ý kiến của giảng viên hướng dẫn tốt nghiệp

Được bảo vệ ☐ Không được bảo vệ ☐ Điểm hướng dẫn ☐

Hải Phòng, ngày ... tháng ... năm

Giảng viên hướng dẫn

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	iv
PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục đích nghiên cứu	2
3. Câu hỏi nghiên cứu.....	2
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	2
5. Phương pháp nghiên cứu	3
6. Nội dung của khoá luận	4
CHƯƠNG 1. KHÁI QUÁT CHUNG VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN.....	5
1.1. Khái quát chung về hợp đồng mua bán tài sản	5
1.1.1. Khái niệm hợp đồng mua bán tài sản	5
1.1.2. Đặc điểm pháp lý của hợp đồng mua bán tài sản	6
1.1.2.1. Hợp đồng mua bán tài sản là hợp đồng song vụ, có đền bù, ưng thuận	6
1.1.2.2. Hợp đồng mua bán tài sản là hợp đồng chuyển giao quyền sở hữu đối với tài sản ...	7
1.1.2.3. Đối tượng của hợp đồng mua bán tài sản	8
1.1.2.4. Giá và phương thức thanh toán của hợp đồng mua bán tài sản.....	8
1.1.2.5. Thời hạn và địa điểm giao nhận tài sản	9
1.1.2.6. Phương thức giao tài sản	9
1.1.3. Phân loại hợp đồng mua bán tài sản	10
1.1.3.1. Phân loại hợp đồng mua bán tài sản theo đối tượng tài sản	10
1.1.3.2. Phân loại hợp đồng mua bán tài sản theo chủ thể.....	11
1.1.3.3. Phân loại theo tính chất pháp lý và hình thức.....	12
1.1.3.4. Phân loại hợp đồng mua bán tài sản theo mục đích	13
1.1.4. Quyền và nghĩa vụ các của bên trong hợp đồng mua bán tài sản.....	14
1.1.4.1. Quyền và nghĩa vụ của bên bán.....	14
1.1.4.2. Quyền và nghĩa vụ của bên mua.....	16
1.2. Cơ sở lý luận về trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản.....	18
1.2.1. Khái niệm trách nhiệm dân sự trong hợp đồng mua bán tài sản	18
1.2.2. Đặc điểm của trách nhiệm dân sự trong hợp đồng mua bán tài sản	18
1.2.3. Nguyên tắc thực hiện trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản.....	20

1.2.4. Điều kiện phát sinh trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản.....	21
1.2.4.1. Hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng mua bán tài sản	21
1.2.4.2. Thiệt hại thực tế và lợi ích bị mất, bị giảm sút	23
1.2.4.3. Mối quan hệ nhân quả giữa hành vi vi phạm và thiệt hại.....	25
1.2.4.4. Lỗi của bên vi phạm	26
1.2.5. Vai trò, ý nghĩa của trách nhiệm dân sự trong hợp đồng mua bán tài sản	27
1.2.6. Lịch sử hình thành và phát triển của chế định hợp đồng mua bán tài sản.....	29
CHƯƠNG 2: TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN TRONG HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN THEO QUY ĐỊNH BỘ LUẬT DÂN SỰ 2015	31
2.1. Trách nhiệm của bên bán trong hợp đồng mua bán tài sản	31
2.1.1. Trách nhiệm giao tài sản.....	31
2.1.2. Trách nhiệm cung cấp thông tin và hướng dẫn sử dụng.....	33
2.1.3. Trách nhiệm bảo đảm quyền sở hữu đối với tài sản	34
2.1.4. Trách nhiệm bảo đảm chất lượng và bảo hành	36
2.2. Trách nhiệm của bên mua trong hợp đồng mua bán tài sản	37
2.2.1. Trách nhiệm thanh toán tiền	37
2.2.2. Trách nhiệm nhận tài sản	39
2.2.3 Trách nhiệm kiểm tra tài sản	41
2.3. Trách nhiệm dân sự do vi phạm hợp đồng mua bán tài sản.....	42
2.3.1. Trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ (buộc thực hiện đúng hợp đồng).....	42
2.3.2. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại.....	43
2.3.3. Trách nhiệm phạt vi phạm.	44
2.3.4. Tạm ngừng, đình chỉ hoặc hủy bỏ hợp đồng và các hệ quả pháp lý.	45
CHƯƠNG 3. THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN	49
3.1. Đánh giá thực trạng các quy định của Bộ luật Dân sự 2015 về trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản	49
3.1.1. Những ưu điểm.....	49
3.1.2. Những hạn chế, vướng mắc.....	50
3.2. Thực tiễn giải quyết tranh chấp về trách nhiệm hợp đồng tại Tòa án	52
3.2.1 Nhóm bản án về giao tài sản không đúng chất lượng, chủng loại.....	52
3.2.2. Nhóm bản án về chậm giao hàng, chậm thanh toán, phạt vi phạm	55
3.2.3. Nhóm bản án về tranh chấp quyền sở hữu tài sản mua bán	58
3.2.4. Phân tích nhận định và lập luận pháp lý của Tòa án.....	61
3.3. Đề xuất, kiến nghị hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi	63
3.3.1. Đề xuất, kiến nghị hoàn thiện pháp luật	63

3.3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi	64
KẾT LUẬN	66
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	68

LỜI CAM ĐOAN

Em xin cam đoan rằng khóa luận tốt nghiệp với đề tài “*Trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản theo Bộ luật Dân sự 2015 - Quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng*” là kết quả nghiên cứu của riêng em, được thực hiện dưới sự hướng dẫn khoa học của Th.S Vũ Thị Thanh Lan. Toàn bộ nội dung, kết quả và kết luận nghiên cứu trong khóa luận được hình thành từ quá trình tự nghiên cứu, phân tích của em trên cơ sở tham khảo các tài liệu khoa học, văn bản pháp luật và nguồn tư liệu được trích dẫn đầy đủ, chính xác theo đúng quy định. Nếu phát hiện có bất kỳ vi phạm nào liên quan đến tính trung thực học thuật, em xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước nhà trường và quy định của pháp luật.

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình nghiên cứu và hoàn thành khóa luận tốt nghiệp này, em đã nhận được sự quan tâm, hướng dẫn và hỗ trợ quý báu từ Quý thầy cô, gia đình và bạn bè. Trước hết, em xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới các thầy, cô tổ bộ môn Luật, Trường Đại học Quản lý và Công nghệ Hải Phòng, những người đã tận tâm truyền đạt cho em nền tảng kiến thức vững chắc, phương pháp tư duy khoa học và thái độ nghiêm túc trong học tập và nghiên cứu. Đặc biệt, em xin gửi lời tri ân chân thành đến giảng viên hướng dẫn cô Th.S Vũ Thị Thanh Lan - người đã tận tình chỉ bảo, định hướng và dành nhiều thời gian góp ý để em hoàn thiện khóa luận. Những ý kiến chuyên môn quý báu của cô không chỉ giúp em hoàn thành đề tài này mà còn là hành trang quan trọng cho chặng đường học tập và nghề nghiệp sau này.

Mặc dù đã rất cố gắng, khóa luận khó tránh khỏi những hạn chế nhất định. Em mong tiếp tục nhận được sự đóng góp ý kiến của Quý thầy cô để hoàn thiện hơn trong tương lai.

Em xin chân thành cảm ơn!

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

BLDS	Bộ luật Dân sự
LTM	Luật Thương mại
TAND	Tòa án nhân dân
VKSND	Viện kiểm sát nhân dân

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong bối cảnh nền kinh tế thị trường ở Việt Nam phát triển mạnh mẽ, các giao dịch dân sự diễn ra ngày càng đa dạng và phong phú. Trong số đó, hợp đồng mua bán tài sản là một trong những loại hợp đồng được sử dụng phổ biến nhất trong đời sống hằng ngày, từ các giao dịch nhỏ lẻ giữa cá nhân với cá nhân cho tới những hợp đồng có giá trị lớn giữa tổ chức, doanh nghiệp. Việc xác định đúng quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm pháp lý của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản có ý nghĩa quan trọng trong việc bảo đảm an toàn pháp lý cho giao dịch, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể, góp phần ổn định trật tự trong đời sống dân sự.

Bộ luật Dân sự 2015 đã dành một mục riêng để điều chỉnh về hợp đồng mua bán tài sản, quy định tương đối đầy đủ về khái niệm, đối tượng, quyền và nghĩa vụ của các bên, cũng như các vấn đề liên quan đến thực hiện hợp đồng và trách nhiệm pháp lý khi có vi phạm. Tuy nhiên, trên thực tế, tranh chấp liên quan đến trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản vẫn xảy ra thường xuyên với nhiều dạng hình thức khác nhau, như: bên bán không giao tài sản hoặc giao tài sản không đúng thỏa thuận về số lượng, chất lượng, chủng loại; bên mua chậm thanh toán hoặc không thanh toán; các bên tranh chấp về thời điểm chịu rủi ro, về quyền sở hữu đối với tài sản được chuyển giao.

Thực tiễn xét xử cho thấy, không ít trường hợp các bên tham gia giao dịch chưa nhận thức đầy đủ về quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của mình trong hợp đồng mua bán tài sản, dẫn đến việc thỏa thuận không chặt chẽ, khó khăn khi giải quyết tranh chấp. Bên cạnh đó, một số quy định của pháp luật hiện hành mặc dù đã có nhưng còn khái quát, thiếu hướng dẫn cụ thể, khiến cho quá trình áp dụng trong thực tiễn còn gặp lúng túng.

Xuất phát từ ý nghĩa lý luận và thực tiễn của vấn đề, việc nghiên cứu một cách có hệ thống về *“Trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản theo Bộ*

luật Dân sự 2015 - Quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng” là cần thiết. Đề tài góp phần làm sáng tỏ hơn cơ sở lý luận, nội dung các quy định pháp luật hiện hành, đồng thời đánh giá thực tiễn áp dụng và đề xuất các giải pháp hoàn thiện, qua đó bảo đảm tốt hơn quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể trong quan hệ hợp đồng mua bán tài sản.

2. Mục đích nghiên cứu

Mục đích của tác giả khoá luận chủ yếu là làm rõ cơ sở lý luận và pháp luật về trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản theo BLDS 2015, phân tích thực trạng áp dụng các quy định này trong thực tiễn, từ đó đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng.

3. Câu hỏi nghiên cứu

1. Hợp đồng mua bán tài sản theo Bộ luật Dân sự năm 2015 được hiểu như thế nào và có những đặc điểm pháp lý cơ bản nào?
2. Các nghĩa vụ chủ yếu của bên bán và bên mua trong hợp đồng mua bán tài sản theo Bộ luật Dân sự năm 2015 là gì?
3. Điều kiện phát sinh trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản theo Bộ luật Dân sự năm 2015 được quy định như thế nào?
4. Những hạn chế, vướng mắc trong thực tiễn áp dụng các quy định về trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản là gì?
5. Cần có những đề xuất, kiến nghị nào nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng các quy định về trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản theo Bộ luật Dân sự năm 2015?

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của khóa luận là các quy định pháp luật hiện hành của Việt Nam về hợp đồng mua bán tài sản và trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản, trọng tâm là các quy định của BLDS 2015, cùng với các văn bản

pháp luật có liên quan. Bên cạnh đó, đối tượng nghiên cứu còn bao gồm thực tiễn áp dụng các quy định này thông qua hoạt động giải quyết tranh chấp của tòa án và thực tiễn giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán tài sản trong đời sống xã hội.

Về phạm vi nghiên cứu, khóa luận được giới hạn trên ba phương diện: nội dung, không gian và thời gian.

Về nội dung, khóa luận tập trung nghiên cứu trách nhiệm của bên bán và bên mua trong hợp đồng mua bán tài sản theo quy định của BLDS 2015, chủ yếu dưới góc độ nghĩa vụ và trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ. Các vấn đề thuộc các hợp đồng chuyên biệt có liên quan như hợp đồng mua bán hàng hóa theo LTM hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ được đề cập ở mức độ tham chiếu khi cần thiết để làm rõ thêm nội dung nghiên cứu.

Về không gian, đề tài nghiên cứu trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam, thông qua việc phân tích các quy định pháp luật của Việt Nam và một số bản án, quyết định của tòa án nhân dân các cấp.

Về thời gian, khóa luận tập trung xem xét các quy định của pháp luật và thực tiễn áp dụng kể từ khi BLDS 2015 có hiệu lực thi hành, tức là từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 cho đến thời điểm nghiên cứu.

5. Phương pháp nghiên cứu

Trong quá trình thực hiện, tác giả khóa luận sử dụng chủ yếu phương pháp phân tích, tổng hợp để làm rõ nội dung các quy định của BLDS 2015 và các văn bản liên quan về trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản, kết hợp hệ thống hóa các quan điểm lý luận có giá trị tham khảo. Song song, khóa luận vận dụng phương pháp so sánh pháp luật để đối chiếu giữa BLDS 2015 với các quy định có liên quan nhằm chỉ ra những điểm tương đồng, khác biệt và vấn đề đặt ra. Phương pháp nghiên cứu tình huống, bình luận bản án được dùng để phân tích một số vụ án cụ thể, qua đó đánh giá thực tiễn áp dụng các quy định về trách nhiệm của bên bán, bên mua. Ngoài ra, khóa luận còn sử dụng ở mức độ phù hợp phương pháp thống

kê, hệ thống hóa và lập luận logic để khái quát các dạng tranh chấp phổ biến, đánh giá thực trạng và đề xuất các giải pháp, kiến nghị hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng.

6. Nội dung của khoá luận

Khóa luận được kết cấu thành ba chương chính:

Chương 1: Cơ sở lý luận về trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng về trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản

Chương 3: Đề xuất hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng

CHƯƠNG 1. KHÁI QUÁT CHUNG VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN

1.1. Khái quát chung về hợp đồng mua bán tài sản

1.1.1. Khái niệm hợp đồng mua bán tài sản

Trong khoa học pháp lý dân sự, hợp đồng nói chung được hiểu là sự thỏa thuận giữa các bên nhằm làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự. Trên cơ sở khái niệm hợp đồng dân sự, hợp đồng mua bán tài sản được xem là một dạng hợp đồng điển hình, gắn liền với hoạt động trao đổi, lưu thông tài sản trong xã hội. Theo quy định của BLDS 2015 tại Điều 430 *“Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán có nghĩa vụ giao tài sản và chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua, còn bên mua có nghĩa vụ nhận tài sản và trả tiền cho bên bán theo thỏa thuận.”*

Từ quy định của pháp luật và các quan điểm trong lý luận, có thể hiểu một cách khái quát rằng, hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa bên bán và bên mua về việc chuyển quyền sở hữu đối với tài sản từ bên bán sang bên mua, kèm theo nghĩa vụ thanh toán một khoản tiền tương ứng với giá trị tài sản đó. Thông qua hợp đồng mua bán tài sản, tài sản được dịch chuyển từ chủ thể này sang chủ thể khác, góp phần thúc đẩy giao lưu dân sự, thương mại và đáp ứng nhu cầu của các bên trong đời sống kinh tế – xã hội.

Hợp đồng mua bán tài sản có phạm vi áp dụng rất rộng, bao gồm từ những giao dịch đơn giản trong sinh hoạt hằng ngày đến các hợp đồng có giá trị lớn liên quan đến tài sản là động sản, bất động sản. Do đó, việc nhận diện chính xác khái niệm và nội dung cơ bản của hợp đồng mua bán tài sản là cơ sở quan trọng để nghiên cứu vấn đề nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên trong loại hợp đồng này. Trong khuôn khổ BLDS 2015, hợp đồng mua bán tài sản được điều chỉnh như một chế định nền tảng; trên cơ sở đó, pháp luật chuyên ngành phát triển nhiều dạng hợp đồng mua bán đặc thù như: Hợp đồng mua bán hàng hóa trong LTM 2005; Hợp đồng mua bán nhà ở trong Luật Nhà ở; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Luật

Đất đai...Điều này cho thấy hợp đồng mua bán tài sản vừa là mô hình chung, vừa là “khung chuẩn” để các luật chuyên ngành xây dựng quy định chi tiết tương ứng với từng loại tài sản, từng lĩnh vực.

1.1.2. Đặc điểm pháp lý của hợp đồng mua bán tài sản

1.1.2.1. Hợp đồng mua bán tài sản là hợp đồng song vụ, có đền bù, ưng thuận

Xét về bản chất pháp lý, hợp đồng mua bán tài sản là một dạng hợp đồng dân sự điển hình. Theo Điều 385 BLDS 2015, hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự. Riêng đối với hợp đồng mua bán tài sản, Điều 430 BLDS 2015 quy định: “*Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua và bên mua trả tiền cho bên bán*”. Từ các quy định này, có thể thấy hợp đồng mua bán tài sản mang một số đặc điểm pháp lý cơ bản sau:

Thứ nhất, hợp đồng mua bán tài sản là hợp đồng song vụ. Hợp đồng song vụ là hợp đồng mà trong đó mỗi bên vừa có quyền, vừa có nghĩa vụ đối ứng với bên kia. Trong hợp đồng mua bán tài sản bên bán có nghĩa vụ giao tài sản, chuyển quyền sở hữu, bảo đảm quyền sở hữu và chất lượng tài sản cho bên mua; đồng thời có quyền yêu cầu bên mua thanh toán, nhận tài sản, hợp tác hoàn tất thủ tục; Bên mua có nghĩa vụ thanh toán, nhận tài sản, hợp tác làm thủ tục đồng thời có quyền yêu cầu bên bán giao đúng tài sản, đúng số lượng, chất lượng, chủng loại, thời hạn, địa điểm, bảo hành, bồi thường thiệt hại khi có vi phạm. Sự “đối ứng” giữa quyền và nghĩa vụ như vậy thể hiện rõ tính chất song vụ của hợp đồng mua bán tài sản. Đây là cơ sở quan trọng để xác định trách nhiệm của từng bên khi có vi phạm nghĩa vụ. [1]

Thứ hai, hợp đồng mua bán tài sản là hợp đồng có đền bù (hợp đồng có đối giá). Yếu tố đền bù thể hiện ở chỗ việc chuyển giao tài sản của bên bán luôn gắn với nghĩa vụ trả tiền của bên mua. Giá cả và phương thức thanh toán được quy định tại các điều về giá và thanh toán trong mục hợp đồng mua bán tài sản của BLDS 2015. Chính yếu tố đền bù giúp phân biệt hợp đồng mua bán tài sản với các hợp đồng không có đền bù như hợp đồng tặng cho. Trong tặng cho, bên nhận tài sản không

phải trả tiền hoặc lợi ích tương đương; còn trong mua bán, việc chuyển giao tài sản luôn gắn với khoản tiền mà bên mua phải trả cho bên bán.

Thứ ba, hợp đồng mua bán tài sản là hợp đồng ưng thuận. Về nguyên tắc, hợp đồng mua bán tài sản được hình thành kể từ thời điểm các bên đạt được sự thỏa thuận về những nội dung chủ yếu, không phụ thuộc vào việc tài sản đã được giao hay chưa, trừ trường hợp pháp luật quy định hợp đồng phải tuân thủ hình thức bắt buộc ví dụ mua bán nhà ở, quyền sử dụng đất. Khái niệm hợp đồng tại Điều 385 BLDS 2015 cùng với quy định chung về giao dịch dân sự tại Điều 119 (giao dịch có thể bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể) cho thấy tính chất ưng thuận của hợp đồng dân sự nói chung, trong đó có hợp đồng mua bán tài sản. Tính ưng thuận có ý nghĩa quan trọng trên thực tế giúp xác định thời điểm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên; Là cơ sở để xem xét các vấn đề như trách nhiệm do không giao kết hoặc giao kết không đúng cam kết, trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trước hoặc trong khi giao tài sản. [3]

1.1.2.2. Hợp đồng mua bán tài sản là hợp đồng chuyển giao quyền sở hữu đối với tài sản

Theo quy định tại Điều 430 BLDS 2015, hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán có nghĩa vụ giao tài sản và chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua, còn bên mua có nghĩa vụ trả tiền cho bên bán và nhận tài sản. Quy định này cho thấy, chuyển giao quyền sở hữu không chỉ là hệ quả tất yếu mà còn là dấu hiệu pháp lý đặc trưng, làm cơ sở để phân biệt hợp đồng mua bán tài sản với các loại hợp đồng chuyển giao tài sản khác như hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng mượn tài sản hoặc hợp đồng gửi giữ tài sản, trong đó quyền sở hữu không được chuyển từ bên giao sang bên nhận.

Việc chuyển giao quyền sở hữu trong hợp đồng mua bán tài sản được thực hiện trên cơ sở sự thỏa thuận hợp pháp của các bên và tuân thủ các điều kiện do pháp luật quy định. Thời điểm chuyển giao quyền sở hữu có thể được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật, đồng thời gắn liền với việc giao tài sản và hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Điều

này bảo đảm sự rõ ràng về chủ thể có quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản, qua đó góp phần bảo đảm an toàn pháp lý trong lưu thông dân sự.

1.1.2.3. Đối tượng của hợp đồng mua bán tài sản

Đối tượng của hợp đồng mua bán tài sản rất đa dạng và được hiểu theo nghĩa rộng của khái niệm “tài sản” trong BLDS 2015. Điều 431 BLDS 2015 quy định: *“Tài sản được quy định tại Bộ luật này đều có thể là đối tượng của hợp đồng mua bán; trường hợp theo quy định của luật, tài sản bị cấm hoặc bị hạn chế chuyển nhượng thì tài sản là đối tượng của hợp đồng mua bán phải phù hợp với các quy định đó”*. Điều 105 BLDS 2015 xác định tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản; tài sản bao gồm bất động sản và động sản, và có thể là tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai. Từ đó có thể rút ra đối tượng của hợp đồng mua bán không chỉ là vật hữu hình mà còn có thể là quyền tài sản; đối tượng có thể là tài sản hiện có hoặc tài sản hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 108 BLDS 2015. [4]

Tuy nhiên, pháp luật cũng đặt ra những giới hạn quan trọng: Tài sản bị cấm hoặc bị hạn chế chuyển nhượng như vũ khí, ma túy, một số loại đất đai, tài nguyên... không thể trở thành đối tượng hợp pháp của hợp đồng mua bán hoặc chỉ được mua bán trong phạm vi luật cho phép; đối tượng phải xác định được hoặc có thể xác định được về loại, số lượng, chất lượng, vị trí... để bảo đảm khả năng thực hiện và giải quyết tranh chấp.

1.1.2.4. Giá và phương thức thanh toán của hợp đồng mua bán tài sản

Giá và phương thức thanh toán trong hợp đồng mua bán tài sản là những nội dung cơ bản, thể hiện sự trao đổi giá trị giữa các bên và làm căn cứ xác định quyền, nghĩa vụ hợp đồng quy định tại Điều 433 BLDS 2015. Giá mua bán do các bên thỏa thuận phù hợp với nguyên tắc tự do cam kết, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác; nếu không có thỏa thuận hoặc thỏa thuận không rõ ràng thì giá được xác định theo giá thị trường tại thời điểm và địa điểm giao kết hợp đồng.

Phương thức thanh toán là cách thức bên mua thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bên bán theo thỏa thuận, có thể bằng tiền mặt, chuyển khoản, trả góp hoặc các hình thức hợp pháp khác. Việc quy định rõ giá và phương thức thanh toán có ý nghĩa quan trọng trong việc bảo đảm thực hiện hợp đồng, xác định thời điểm hoàn thành nghĩa vụ và làm căn cứ áp dụng trách nhiệm dân sự khi xảy ra vi phạm.

1.1.2.5. Thời hạn và địa điểm giao nhận tài sản

Thời hạn và địa điểm giao nhận tài sản trong hợp đồng mua bán tài sản là những điều khoản quan trọng nhằm xác định thời điểm và không gian thực hiện nghĩa vụ của các bên. Thời hạn giao nhận tài sản do các bên thỏa thuận; trường hợp không có thỏa thuận thì việc giao tài sản phải được thực hiện trong thời hạn hợp lý kể từ thời điểm giao kết hợp đồng tại Điều 434 BLDS 2015. Việc xác định rõ thời hạn giao nhận có ý nghĩa bảo đảm tiến độ thực hiện hợp đồng và là căn cứ xác định trách nhiệm dân sự khi xảy ra vi phạm.

Địa điểm giao nhận tài sản cũng do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì địa điểm giao tài sản được xác định theo nơi có bất động sản, nếu đối tượng của nghĩa vụ là bất động sản; nơi cư trú hoặc trụ sở của bên có quyền, nếu đối tượng của nghĩa vụ không phải là bất động sản quy định tại Điều 435 và Điều 277 BLDS 2015. Quy định rõ thời hạn và địa điểm giao nhận tài sản góp phần bảo đảm tính minh bạch, hạn chế tranh chấp và bảo đảm an toàn pháp lý trong quan hệ mua bán tài sản.

1.1.2.6. Phương thức giao tài sản

Phương thức giao tài sản trong hợp đồng mua bán tài sản là cách thức mà bên bán thực hiện nghĩa vụ giao tài sản cho bên mua theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật tại Điều 436 BLDS 2015. Phương thức giao tài sản có thể được thực hiện thông qua việc giao trực tiếp, giao thông qua người thứ ba hoặc thông qua các phương thức hợp pháp khác phù hợp với tính chất của tài sản và điều kiện thực hiện hợp đồng. Việc xác định rõ phương thức giao tài sản có ý nghĩa quan trọng trong

việc bảo đảm thực hiện đúng nghĩa vụ giao tài sản và hạn chế các tranh chấp phát sinh.

Trường hợp các bên không có thỏa thuận về phương thức giao tài sản thì tài sản do bên bán giao một lần và trực tiếp cho bên mua, bảo đảm tài sản được giao đúng chủng loại, số lượng, chất lượng và tình trạng đã thỏa thuận. Phương thức giao tài sản cũng là căn cứ để xác định thời điểm chuyển giao rủi ro và trách nhiệm dân sự của các bên trong trường hợp xảy ra vi phạm hợp đồng.

1.1.3. Phân loại hợp đồng mua bán tài sản

Tùy theo những tiêu chí khác nhau, hợp đồng mua bán tài sản có thể được phân loại thành nhiều loại khác nhau. Việc phân loại không chỉ có ý nghĩa về mặt lý luận mà còn giúp xác định chính xác chế độ pháp lý áp dụng, từ đó làm cơ sở xem xét trách nhiệm của các bên khi có vi phạm nghĩa vụ.

1.1.3.1. Phân loại hợp đồng mua bán tài sản theo đối tượng tài sản

1. Hợp đồng mua bán hàng hóa

Hợp đồng này có đối tượng là động sản, bao gồm cả tài sản đã hiện hữu hoặc hình thành trong tương lai, cũng như vật gắn liền với đất trong một số trường hợp đặc biệt. Thường có sự tham gia của thương nhân hoặc tổ chức kinh doanh với mục đích sinh lợi từ hoạt động mua bán. Loại hợp đồng này được điều chỉnh chủ yếu bởi LTM 2005 và BLDS 2015, trong đó nhấn mạnh các nghĩa vụ về giao nhận, nghiệm thu, bảo đảm chất lượng, thanh toán, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại.[4]

2. Hợp đồng mua bán tài sản

Khái niệm này rộng hơn, không chỉ giới hạn ở động sản mà còn bao gồm bất động sản, quyền tài sản, giấy tờ có giá, tiền, vật hình thành trong tương lai, áp dụng cho cả mục đích tiêu dùng, để ở hoặc sinh lợi. Đây là phân loại tổng quát, cho phép pháp luật điều chỉnh các giao dịch dân sự thông thường và cả giao dịch có giá trị lớn. Theo BLDS 2015 (Điều 430–436), hợp đồng mua bán tài sản chung quy định rõ các quyền và nghĩa vụ cơ bản: bên bán giao tài sản đúng chất lượng, bên mua

thanh toán đầy đủ; đồng thời, các chế tài như bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm, trả lãi chậm thanh toán, đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng được áp dụng khi có vi phạm. [5]

3. Hợp đồng mua bán nhà ở

Hợp đồng này là trường hợp cụ thể của hợp đồng mua bán bất động sản, thường áp dụng cho nhà ở hình thành trong tương lai. Loại hợp đồng này có quy định riêng về nội dung hợp đồng, trách nhiệm bảo hành, nghĩa vụ bàn giao, thời hạn và điều kiện nghiệm thu theo Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 và Nghị định hướng dẫn. Bên cạnh đó, hợp đồng mua bán nhà ở đặt nặng tính an toàn pháp lý, quyền sở hữu, đăng ký giao dịch, và trách nhiệm bảo đảm tiến độ xây dựng, nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua và tạo cơ sở pháp lý cho việc xử lý tranh chấp phát sinh.

1.1.3.2. Phân loại hợp đồng mua bán tài sản theo chủ thể

1. Hợp đồng mua bán trong nước

Hợp đồng mua bán trong nước là hợp đồng mà cả bên bán và bên mua đều là chủ thể cư trú hoặc trụ sở chính tại Việt Nam. Loại hợp đồng này được điều chỉnh chủ yếu bởi BLDS 2015, cùng các luật chuyên ngành như LTM 2005 đối với thương nhân, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 đối với nhà ở. Các chủ thể trong nước dễ dàng thực hiện quyền và nghĩa vụ, bao gồm giao nhận, thanh toán, kiểm tra chất lượng, bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm, và đơn phương chấm dứt hợp đồng khi vi phạm nghiêm trọng.

2. Hợp đồng mua bán quốc tế

Hợp đồng mua bán quốc tế là hợp đồng mà ít nhất một bên tham gia có quốc tịch nước ngoài, hoặc có trụ sở chính ở nước ngoài, hoặc khi giao dịch có yếu tố xuyên biên giới. Loại hợp đồng này chịu sự điều chỉnh của LTM quốc tế, Công ước Liên Hiệp Quốc về Hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế (CISG 1980), cùng các quy định về ngoại thương và hải quan của Việt Nam. Điểm đặc trưng là cần lưu ý các

vấn đề về luật áp dụng, lựa chọn trọng tài, chuyển rủi ro, giao nhận quốc tế và thanh toán bằng phương thức quốc tế. [6]

3. Hợp đồng mua bán thương mại

Hợp đồng mua bán thương mại là hợp đồng mà ít nhất một bên là thương nhân, doanh nghiệp hoặc tổ chức kinh doanh nhằm mục đích sinh lợi từ hoạt động mua bán. Phân loại này tập trung vào các giao dịch có tính chất kinh tế – thương mại, do đó pháp luật áp dụng những quy định về thương nhân, hóa đơn, chứng từ thương mại, bảo đảm thanh toán, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo LTM 2005 và BLDS 2015. Hợp đồng thương mại thường phức tạp, giá trị cao và có tính rủi ro kinh tế, vì vậy yêu cầu các bên thỏa thuận rõ ràng về quyền lợi, nghĩa vụ, biện pháp bảo đảm và cơ chế giải quyết tranh chấp.

4. Hợp đồng mua bán dân sự

Hợp đồng mua bán dân sự là hợp đồng giữa các cá nhân hoặc tổ chức không nhất thiết là thương nhân, mục đích giao dịch đa dạng như tiêu dùng, tặng cho, hoặc trao đổi tài sản cá nhân. Loại hợp đồng này được điều chỉnh chủ yếu bởi BLDS 2015, với trọng tâm là xác lập quyền sở hữu, nghĩa vụ thanh toán, bảo đảm tài sản, trách nhiệm bồi thường khi vi phạm, quyền hủy bỏ hợp đồng.

1.1.3.3. Phân loại theo tính chất pháp lý và hình thức

1. Hợp đồng song vụ

Hợp đồng song vụ là loại hợp đồng mà mỗi bên đều có quyền và nghĩa vụ đối ứng: bên bán có nghĩa vụ giao tài sản và chuyển quyền sở hữu, còn bên mua có nghĩa vụ trả tiền đầy đủ và đúng hạn. Đây là hình thức phổ biến trong giao dịch mua bán hàng hóa và bất động sản. Tính song vụ thể hiện tính đối ứng và ràng buộc lẫn nhau, đồng thời là cơ sở pháp lý cho việc áp dụng các chế định trách nhiệm dân sự khi vi phạm nghĩa vụ theo Điều 351, 360, 361 BLDS 2015.

2. Hợp đồng có đền bù

Hợp đồng có đền bù là hợp đồng mà trong đó có sự trao đổi lợi ích giữa các bên, nghĩa là một bên chuyển giao tài sản hoặc quyền lợi, bên kia thanh toán bằng tiền hoặc tài sản tương ứng. Đây là hình thức hợp đồng mang tính thương mại và kinh tế, nhấn mạnh tính lợi ích kinh tế và mục đích sinh lợi. Việc xác định đền bù rõ ràng giúp các bên dự liệu trước rủi ro pháp lý và tạo cơ sở cho việc áp dụng chế tài bồi thường khi có vi phạm.

3. Hợp đồng có điều kiện

Hợp đồng có điều kiện là hợp đồng mà việc thực hiện quyền và nghĩa vụ phụ thuộc vào một sự kiện nhất định xảy ra hoặc không xảy ra. Ví dụ, hợp đồng mua bán tài sản hình thành trong tương lai có điều kiện là tài sản phải hoàn thiện đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi bàn giao. Hợp đồng có điều kiện thể hiện tính linh hoạt và dự phòng rủi ro, đồng thời yêu cầu pháp luật xác định rõ hiệu lực của hợp đồng, quyền huỷ bỏ hoặc điều chỉnh nghĩa vụ nếu điều kiện không xảy ra.

4. Hợp đồng chính và hợp đồng phụ

Hợp đồng chính là hợp đồng cơ bản xác lập quan hệ mua bán, còn hợp đồng phụ là hợp đồng phát sinh nhằm đảm bảo, bổ sung hoặc mở rộng quyền và nghĩa vụ của hợp đồng chính. Hợp đồng phụ thường phụ thuộc vào hiệu lực và tồn tại của hợp đồng chính, chẳng hạn như hợp đồng bảo hành, hợp đồng bảo đảm thanh toán hoặc hợp đồng tạm ứng. Việc phân biệt này giúp pháp luật và các chủ thể nhận biết mối quan hệ ưu tiên, quyền lợi và trách nhiệm khi xảy ra tranh chấp, tránh việc áp dụng không thống nhất các chế định pháp lý.

1.1.3.4. Phân loại hợp đồng mua bán tài sản theo mục đích

1. Hợp đồng mua bán nhằm mục đích sinh lợi

Đây là hợp đồng mà mục tiêu chính của các bên là kinh doanh, tạo lợi nhuận hoặc tối đa hóa lợi ích kinh tế. Thường ít nhất một bên tham gia là thương nhân hoặc tổ chức kinh doanh, giao dịch mang tính thương mại, thường xuyên, có giá trị lớn. Hợp đồng loại này chịu sự điều chỉnh kết hợp của BLDS 2015 và LTM 2005/2020,

nhấn mạnh các quy định về nghĩa vụ thanh toán, lãi chậm trả, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và bảo đảm quyền lợi các bên.

2. Hợp đồng mua bán vì mục đích khác

Loại hợp đồng này chủ yếu phục vụ nhu cầu tiêu dùng, để ở, tặng cho hoặc phục vụ các mục đích phi thương mại. Các bên thường là cá nhân, tổ chức không chuyên kinh doanh và không nhất thiết vì lợi nhuận. Trong trường hợp này, hợp đồng chủ yếu chịu sự điều chỉnh của Bộ luật Dân sự 2015, nhấn mạnh các nguyên tắc cơ bản: tự nguyện, bình đẳng, thiện chí và công bằng.

1.1.4. Quyền và nghĩa vụ các của bên trong hợp đồng mua bán tài sản

1.1.4.1. Quyền và nghĩa vụ của bên bán

1. Quyền của bên bán

Quyền nhận tiền là quyền cơ bản và quan trọng nhất của bên bán, phát sinh trực tiếp từ bản chất đối giá của hợp đồng mua bán tài sản. Theo đó, bên bán có quyền yêu cầu bên mua thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và đúng phương thức như đã thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật. BLDS 2015 ghi nhận nghĩa vụ thanh toán của bên mua tại Điều 440, đồng thời gián tiếp khẳng định quyền tương ứng của bên bán được nhận tiền khi đã thực hiện hoặc sẵn sàng thực hiện nghĩa vụ giao tài sản. Trường hợp bên mua chậm thanh toán hoặc không thanh toán, bên bán có quyền áp dụng các biện pháp bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình như yêu cầu trả lãi chậm trả, yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định chung về trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ. [7]

Bên cạnh quyền nhận tiền, bên bán còn có quyền yêu cầu bên mua thực hiện nghĩa vụ nhận tài sản theo đúng thời gian, địa điểm và phương thức đã thỏa thuận. Quyền này có ý nghĩa quan trọng trong việc bảo đảm quá trình thực hiện hợp đồng diễn ra thông suốt, tránh tình trạng tài sản bị tồn đọng, xuống cấp hoặc phát sinh chi phí bảo quản không cần thiết cho bên bán. Theo Điều 441 và Điều 442 BLDS 2015,

việc giao nhận tài sản gắn liền với thời điểm chuyển giao rủi ro và quyền sở hữu. Do đó, nếu bên mua không nhận tài sản đúng hạn mà không có lý do chính đáng, bên bán có quyền yêu cầu bên mua nhận tài sản, đồng thời có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh do hành vi chậm trễ hoặc từ chối nhận tài sản gây ra.

2. Nghĩa vụ của bên bán

BLDS 2015 quy định bên bán có nghĩa vụ giao tài sản cho bên mua đúng số lượng, chất lượng, chủng loại, thời hạn và địa điểm mà các bên đã thỏa thuận. Trường hợp không có thỏa thuận cụ thể thì áp dụng các quy định về thời hạn, địa điểm và phương thức giao tài sản tại các điều về hợp đồng mua bán nói chung (Điều 434 BLDS 2015). Về số lượng, nếu bên bán giao không đúng số lượng thì bên mua có thể: nhận phần đã giao và yêu cầu giao tiếp phần còn thiếu, yêu cầu bồi thường thiệt hại, hoặc hủy bỏ hợp đồng nếu việc vi phạm làm cho mục đích giao kết không đạt được; Về chủng loại và tính đồng bộ, nếu tài sản được giao không đúng chủng loại hoặc không đồng bộ làm cho mục đích sử dụng không đạt được thì bên mua có quyền yêu cầu giao đúng, yêu cầu bồi thường, hoãn thanh toán phần đã nhận, hoặc hủy bỏ hợp đồng đối với phần vi phạm; Về chất lượng, Điều 445 BLDS 2015 yêu cầu bên bán phải bảo đảm giá trị sử dụng hoặc các đặc tính của vật phù hợp với thỏa thuận, mô tả, mẫu hàng hoặc tiêu chuẩn công bố; nếu có khuyết tật làm mất hoặc giảm giá trị sử dụng thì bên mua có quyền yêu cầu sửa chữa, đổi hàng, giảm giá hoặc bồi thường thiệt hại.

Nghĩa vụ cung cấp thông tin cần thiết và hướng dẫn cách sử dụng cho bên mua, đặc biệt đối với những loại tài sản mà việc sử dụng không đúng cách có thể làm giảm giá trị sử dụng, gây mất an toàn hoặc phát sinh rủi ro cho người sử dụng tại Điều 443 BLDS 2015.

Nghĩa vụ bảo đảm quyền sở hữu, bảo đảm không có tranh chấp với bên thứ ba. Điều 444 BLDS 2015 quy định bên bán có nghĩa vụ bảo đảm quyền sở hữu của bên mua đối với tài sản mua bán không bị người thứ ba tranh chấp; nếu tài sản bị người thứ ba yêu cầu, khiếu kiện thì bên bán phải đứng về phía bên mua để bảo vệ

quyền lợi của bên mua. Trường hợp người thứ ba có quyền đối với một phần hoặc toàn bộ tài sản thì bên mua có quyền hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Quy định này tạo ra một nghĩa vụ bảo đảm pháp lý rất quan trọng của bên bán: không chỉ bảo đảm “chất lượng vật chất” mà còn phải bảo đảm “tình trạng pháp lý” của tài sản, tránh trường hợp tài sản đang bị kê biên, thế chấp, đang có tranh chấp mà không được thông tin đầy đủ cho bên mua. [8]

Theo quy định của Điều 445 BLDS 2015, Bên bán phải bảo đảm giá trị sử dụng hoặc các đặc tính của vật mua bán; nếu sau khi mua mà bên mua phát hiện khuyết tật làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị sử dụng của vật đã mua thì phải báo ngay cho bên bán khi phát hiện ra khuyết tật và có quyền yêu cầu bên bán sửa chữa, đổi vật có khuyết tật lấy vật khác, giảm giá và bồi thường thiệt hại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Điều 446 BLDS 2015 buộc bên bán phải thực hiện nghĩa vụ bảo hành đối với vật mua bán trong một thời hạn xác định. Thời hạn bảo hành thường được tính từ thời điểm bên mua có nghĩa vụ nhận tài sản. Trong thời hạn bảo hành, nếu phát hiện khuyết tật, bên mua có quyền yêu cầu bên bán sửa chữa, thay thế, khắc phục mà không phải trả chi phí.

1.1.4.2. Quyền và nghĩa vụ của bên mua

1. Quyền của bên mua

Quyền cơ bản và trực tiếp nhất của bên mua trong hợp đồng mua bán tài sản là quyền được nhận tài sản và các giấy tờ liên quan theo đúng nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng. Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, bên bán có nghĩa vụ giao tài sản đúng số lượng, chất lượng, chủng loại, tình trạng, thời hạn và địa điểm đã cam kết; tương ứng với đó, bên mua có quyền yêu cầu bên bán thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giao tài sản theo thỏa thuận. Quyền này được ghi nhận tại Điều 431 và Điều 433 BLDS 2015, thể hiện nguyên tắc bảo đảm lợi ích chính đáng của bên mua trong quan hệ hợp đồng mua bán tài sản.

Quyền yêu cầu bên bán bảo hành tài sản đối với tài sản mua bán, bao gồm quyền yêu cầu sửa chữa, đổi hàng, giảm giá, bồi thường thiệt hại khi tài sản có khuyết tật trong thời hạn bảo hành hoặc trong thời hạn hợp lý sau khi phát hiện khuyết tật quy định tại Điều 447 BLDS 2015.

Bên mua có quyền kiểm tra tài sản trước khi nhận nhằm xác định sự phù hợp của tài sản với các thỏa thuận trong hợp đồng. Quyền kiểm tra tài sản giúp bên mua kịp thời phát hiện những sai lệch về số lượng, chất lượng, chủng loại hoặc tình trạng của tài sản, từ đó có cơ sở pháp lý để yêu cầu bên bán khắc phục. Quyền này không chỉ bảo vệ lợi ích của bên mua mà còn góp phần hạn chế tranh chấp phát sinh sau khi tài sản đã được giao. Căn cứ pháp lý của quyền kiểm tra tài sản được thể hiện gián tiếp thông qua các quy định về nghĩa vụ giao tài sản và thời điểm chuyển giao rủi ro tại Điều 441 và Điều 442 BLDS 2015.

Quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại, hủy bỏ hợp đồng khi bên bán vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ, không khắc phục trong thời hạn hợp lý hoặc làm cho bên mua không đạt được mục đích của việc giao kết, theo các căn cứ hủy bỏ hợp đồng được quy định tại các điều 423, 424, 425, 426 BLDS 2015.

2. Nghĩa vụ của bên mua

Nghĩa vụ cơ bản và quan trọng nhất của bên mua là nghĩa vụ trả tiền. Điều 440 BLDS 2015 quy định bên mua phải thanh toán tiền theo thời hạn, địa điểm và mức tiền được quy định trong hợp đồng. Nếu các bên không thỏa thuận rõ, bên mua phải thanh toán ngay tại thời điểm nhận tài sản hoặc nhận giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu. Trường hợp bên mua chậm thanh toán thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tại Điều 357 BLDS 2015, với mức lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng không vượt quá trần lãi suất được quy định, nếu không có thỏa thuận thì áp dụng mức lãi suất pháp định. [9]

Đối ứng với nghĩa vụ giao tài sản của bên bán, bên mua có nghĩa vụ nhận tài sản theo thời hạn, địa điểm và phương thức do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì áp dụng các quy định chung của BLDS về địa điểm, thời điểm thực

hiện nghĩa vụ. Khi bên mua chậm tiếp nhận tài sản, BLDS cho phép bên bán áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo quản tài sản, gửi giữ hoặc bán tài sản có nguy cơ hư hỏng, đồng thời yêu cầu bên mua thanh toán chi phí hợp lý phát sinh. Trong thực tế, nghĩa vụ nhận tài sản đúng hạn còn gắn với quy định về thời điểm chịu rủi ro: Điều 441 BLDS 2015 xác định bên mua chịu rủi ro đối với tài sản kể từ thời điểm nhận tài sản, trừ khi có thỏa thuận khác; do đó, việc cố tình trì hoãn nhận tài sản có thể làm thay đổi phân bổ rủi ro giữa các bên.

Bên mua có nghĩa vụ chịu rủi ro về mất mát, hư hỏng tài sản kể từ thời điểm rủi ro được chuyển giao theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng. Theo Điều 441 BLDS 2015, trừ trường hợp có thỏa thuận khác, rủi ro đối với tài sản được chuyển từ bên bán sang bên mua kể từ thời điểm tài sản được giao cho bên mua. Đối với những tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, rủi ro được chuyển giao kể từ thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký, trừ khi pháp luật có quy định khác.

1.2. Cơ sở lý luận về trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản

1.2.1. Khái niệm trách nhiệm dân sự trong hợp đồng mua bán tài sản

Bộ luật Dân sự 2015 không đưa ra một điều luật duy nhất định nghĩa “trách nhiệm dân sự trong hợp đồng”, nhưng căn cứ các quy định về vi phạm nghĩa vụ Điều 351, trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ Điều 360, bồi thường thiệt hại Điều 361 và các điều tiếp theo, có thể hiểu trách nhiệm dân sự trong hợp đồng là hậu quả pháp lý bất lợi mà bên vi phạm nghĩa vụ hợp đồng phải gánh chịu đối với bên còn lại, thể hiện ở việc phải tiếp tục hoặc thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết, bồi thường thiệt hại, trả lãi, chịu phạt vi phạm hoặc chấp nhận các chế tài khác theo thỏa thuận và theo quy định của pháp luật.

1.2.2. Đặc điểm của trách nhiệm dân sự trong hợp đồng mua bán tài sản

Từ các quy định của Bộ luật Dân sự 2015 về vi phạm nghĩa vụ và bồi thường thiệt hại, có thể khái quát một số đặc điểm cơ bản của trách nhiệm dân sự trong hợp đồng như sau:

Thứ nhất, trách nhiệm dân sự trong hợp đồng chỉ phát sinh trên cơ sở một quan hệ hợp đồng hợp pháp đã tồn tại trước đó. Khi một bên không thực hiện, thực hiện không đúng hoặc không đầy đủ nghĩa vụ đã được ghi nhận trong hợp đồng thì hành vi đó mới bị coi là vi phạm nghĩa vụ và làm phát sinh trách nhiệm dân sự trong hợp đồng. Nếu hợp đồng bị tuyên vô hiệu, việc xử lý hậu quả chủ yếu sẽ theo các quy định về giao dịch dân sự vô hiệu chứ không xử lý theo cơ chế "trách nhiệm do vi phạm hợp đồng". Vì vậy, tính hợp pháp và hiệu lực của hợp đồng là điều kiện tiên quyết để xem xét trách nhiệm dân sự trong hợp đồng. [8]

Thứ hai, trách nhiệm dân sự trong hợp đồng mang tính tài sản là chủ yếu. Nội dung của trách nhiệm dân sự trong hợp đồng chủ yếu thể hiện thông qua các nghĩa vụ về tài sản, cụ thể như: Nghĩa vụ bồi thường thiệt hại bằng tiền hoặc bằng tài sản tương đương khi hành vi vi phạm nghĩa vụ gây thiệt hại cho bên còn lại; Nghĩa vụ trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán; Nghĩa vụ chịu phạt vi phạm nếu hợp đồng có thỏa thuận về phạt vi phạm; Nghĩa vụ hoàn trả những gì đã nhận hoặc chấp nhận việc giảm giá, sửa chữa, thay thế tài sản trong một số trường hợp cụ thể. Các biện pháp này đều nhằm bù đắp tổn thất về lợi ích vật chất cho bên bị vi phạm và khôi phục phần nào trạng thái cân bằng mà lẽ ra các bên được hưởng nếu hợp đồng được thực hiện đúng. [2]

Thứ ba, tính chất đối ứng của quan hệ hợp đồng. Hợp đồng mua bán tài sản là loại hợp đồng có đền bù, trong đó việc chuyển giao quyền sở hữu tài sản của bên bán luôn gắn liền với nghĩa vụ thanh toán tiền của bên mua. Sự trao đổi này được xây dựng trên cơ sở lợi ích tương xứng và ngang giá giữa các bên tham gia hợp đồng. Chính đặc trưng có đền bù này làm phát sinh cơ sở pháp lý của trách nhiệm bồi thường khi xảy ra vi phạm nghĩa vụ, bởi lẽ khi một bên không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ, sự cân bằng lợi ích ban đầu giữa các bên bị phá vỡ. Do đó, trách nhiệm dân sự, đặc biệt là trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong hợp đồng mua bán tài sản, nhằm khôi phục lại sự cân bằng lợi ích đã bị xâm hại. Đặc điểm này cũng là dấu hiệu cơ bản để phân biệt hợp đồng mua bán tài sản với các hợp đồng

không có đền bù như hợp đồng tặng cho, nơi nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên được đặt ra theo cơ chế pháp lý hoàn toàn khác.

Thứ tư, trách nhiệm mang tính có đền bù, hướng tới khôi phục sự cân bằng lợi ích. Trách nhiệm trong hợp đồng mua bán tài sản trước hết nhằm bù đắp thiệt hại và khôi phục sự cân bằng lợi ích đã bị xâm hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ gây ra. Khi một bên không thực hiện đúng nghĩa vụ, sự trao đổi lợi ích ngang giá giữa tài sản và tiền bị phá vỡ, từ đó phát sinh yêu cầu áp dụng trách nhiệm dân sự, đặc biệt là trách nhiệm bồi thường thiệt hại và các biện pháp bảo đảm quyền lợi của bên bị vi phạm. Đây là đặc điểm nổi bật của trách nhiệm trong hợp đồng mua bán tài sản so với các quan hệ hợp đồng không có đền bù.

1.2.3. Nguyên tắc thực hiện trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản

Việc xác lập và thực hiện trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản phải tuân thủ những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, nhằm bảo đảm tính công bằng, an toàn pháp lý và ổn định cho các quan hệ mua bán tài sản trong đời sống kinh tế – xã hội.

Thứ nhất, nguyên tắc tự nguyện và bình đẳng. Hợp đồng mua bán tài sản được hình thành trên cơ sở sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, không bị ép buộc, lừa dối hay đe dọa theo Điều 3 BLDS 2015. Theo đó, các bên hoàn toàn có quyền tự do thỏa thuận về nội dung hợp đồng như đối tượng, giá cả, phương thức thanh toán, thời hạn và địa điểm thực hiện nghĩa vụ, miễn là các thỏa thuận này không trái quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Đây là cơ sở quan trọng bảo đảm cho hợp đồng mua bán tài sản được hình thành và thực hiện trên nền tảng ý chí tự do, trung thực và thiện chí của các chủ thể, qua đó hạn chế tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Thứ hai, nguyên tắc thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ đã cam kết theo Điều 274 BLDS 2015. Trong hợp đồng mua bán tài sản, bên bán có nghĩa vụ giao tài sản đúng chủng loại, số lượng, chất lượng, thời hạn và địa điểm đã thỏa thuận; đồng thời

bảo đảm quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản và thực hiện nghĩa vụ bảo hành theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật (Điều 434, 435, 446 BLDS 2015). Ngược lại, bên mua có nghĩa vụ thanh toán tiền đúng phương thức, địa điểm, thời hạn và mức tiền đã thỏa thuận, cũng như có trách nhiệm phối hợp tiếp nhận, kiểm tra tài sản theo hợp đồng (Điều 440, 441 BLDS 2015).

Thứ ba, nguyên tắc chịu trách nhiệm dân sự khi vi phạm nghĩa vụ tại Điều 351 BLDS 2015. Khi một bên vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, bên đó phải chịu trách nhiệm dân sự tương ứng với tính chất và mức độ vi phạm, bao gồm buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm, trả lãi do chậm trả hoặc hủy bỏ hợp đồng. Đối với bên bán, trách nhiệm còn bao gồm việc chịu trách nhiệm về các khuyết tật, thiếu sót của tài sản tồn tại trước thời điểm chuyển rủi ro, trừ trường hợp bên mua đã biết hoặc phải biết về các khuyết tật đó (Điều 445 BLDS 2015). Đối với bên mua, pháp luật thừa nhận quyền tạm ngừng thanh toán trong trường hợp có căn cứ rõ ràng chứng minh bên bán giao tài sản không phù hợp hoặc có hành vi gian dối, nhằm bảo vệ lợi ích hợp pháp của bên mua.

Thứ tư, nguyên tắc chuyển giao rủi ro đối với tài sản mua bán tại Điều 441 BLDS 2015. Rủi ro đối với tài sản mua bán được phân định dựa trên thời điểm chuyển giao tài sản. Theo nguyên tắc chung, bên bán chịu rủi ro đối với tài sản trước thời điểm giao, còn bên mua chịu rủi ro kể từ thời điểm nhận tài sản, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định riêng, đặc biệt đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu. Nguyên tắc này góp phần làm rõ trách nhiệm của các bên khi tài sản bị mất mát, hư hỏng do sự kiện bất khả kháng hoặc nguyên nhân khách quan, từ đó hạn chế tranh chấp phát sinh trong thực tiễn.

1.2.4. Điều kiện phát sinh trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản

1.2.4.1. Hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng mua bán tài sản

Trong hợp đồng mua bán tài sản, nghĩa vụ của các bên đã được xác định trong hợp đồng và trong các quy định pháp luật có liên quan (BLDS 2015, luật chuyên

ngành). Hành vi vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng mua bán tài sản là hành vi của một bên trong hợp đồng không thực hiện, thực hiện không đúng hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ mà mình đã cam kết theo thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật về mua bán tài sản, dẫn đến thiệt hại hoặc nguy cơ thiệt hại cho bên còn lại.

a) Không thực hiện nghĩa vụ (Điều 351 BLDS 2015).

Không thực hiện nghĩa vụ là trường hợp bên có nghĩa vụ hoàn toàn không thực hiện hành vi mà mình đã cam kết. Trong quan hệ mua bán tài sản, có thể kể đến các ví dụ điển hình: Bên bán không giao tài sản như đã thỏa thuận dù đã đến thời hạn; Bên mua không thanh toán tiền hàng, không nhận tài sản; Một bên không thực hiện nghĩa vụ bảo hành, không thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu... Ở góc độ pháp lý, đây là dạng vi phạm ở mức độ cao, thường là cơ sở để bên kia xem xét áp dụng các chế tài mạnh như: buộc thực hiện đúng hợp đồng, đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng, yêu cầu bồi thường thiệt hại.

b) Thực hiện không đúng nghĩa vụ (Điều 352 BLDS 2015).

Thực hiện không đúng nghĩa vụ là trường hợp bên có nghĩa vụ có thực hiện, nhưng không phù hợp nội dung đã thỏa thuận về một hoặc nhiều yếu tố của nghĩa vụ. Trong hợp đồng mua bán tài sản, vi phạm dạng này thường thể hiện ở: Giao tài sản sai thời hạn; Giao tài sản sai địa điểm so với thỏa thuận hoặc so với quy định của pháp luật; Giao tài sản không đúng số lượng, chất lượng, chủng loại, quy cách, bao bì...; Thanh toán không đúng thời hạn, không đúng phương thức, trả tiền bằng loại tiền khác, trong điều kiện khác với thỏa thuận...

Trong nhiều trường hợp, nghĩa vụ được thực hiện không đúng vẫn có thể được khắc phục (giao bổ sung, sửa chữa, thay thế tài sản, gia hạn thời gian...), và mức độ vi phạm có thể được cân nhắc khi quyết định áp dụng chế tài.

c) Thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ

Theo Điều 353 BLDS 2015 thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ là trường hợp bên có nghĩa vụ đã thực hiện nghĩa vụ nhưng việc thực hiện đó chỉ đáp ứng một phần. Trong hợp đồng mua bán tài sản, vi phạm dạng này thường thể hiện ở: Bên bán giao thiếu số lượng tài sản so với hợp đồng; Bên mua mới thanh toán một phần tiền hàng, phần còn lại kéo dài mà không có lý do hợp pháp; Bên bán chỉ thực hiện một phần nghĩa vụ bảo hành, từ chối khắc phục triệt để khiếm khuyết của tài sản...Dạng vi phạm này trong thực tiễn rất phổ biến, nhất là trong tranh chấp về chậm thanh toán, thanh toán không đủ, giao thiếu hàng. Tùy mức độ, tòa án có thể buộc tiếp tục thực hiện phần nghĩa vụ còn lại, đồng thời xem xét bồi thường thiệt hại, trả lãi do chậm thực hiện.

Tóm lại, hành vi vi phạm nghĩa vụ là điều kiện đầu tiên và bắt buộc để xem xét trách nhiệm. Nếu không có hành vi vi phạm, thì về nguyên tắc, trách nhiệm dân sự trong hợp đồng không phát sinh.

1.2.4.2. Thiệt hại thực tế và lợi ích bị mất, bị giảm sút

Thiệt hại trong hợp đồng mua bán tài sản là những tổn thất về vật chất và lợi ích hợp pháp của một bên phát sinh do việc bên kia không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng. Thiệt hại bao gồm thiệt hại thực tế đã xảy ra và lợi ích bị mất hoặc bị giảm sút mà bên bị vi phạm đáng lẽ được hưởng nếu hợp đồng được thực hiện đúng

i) Thiệt hại thực tế được hiểu là những tổn thất vật chất đã xảy ra, xác định được một cách cụ thể và có thể quy đổi thành tiền tại thời điểm giải quyết tranh chấp, bao gồm tổn thất về tài sản, chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế và khắc phục thiệt hại và thu nhập thực tế bị mất hoặc giảm sút.

1. Tổn thất về tài sản: là giá trị tài sản bị mất mát, hư hỏng hoặc bị giảm sút do hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng gây ra.
2. Chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế và khắc phục thiệt hại: khoản chi cần thiết, phù hợp và tương xứng, được bên bị vi phạm thực tế bỏ ra hoặc buộc phải bỏ ra nhằm ngăn chặn thiệt hại tiếp tục phát sinh, hạn chế mức độ

thiệt hại, hoặc khôi phục lại tình trạng tài sản bị xâm hại do hành vi vi phạm hợp đồng gây ra.

3. Thu nhập bị mất hoặc bị giảm sút: khoản lợi ích vật chất hợp pháp mà bên bị vi phạm hợp đồng lẽ ra được hưởng nếu hợp đồng mua bán tài sản được thực hiện đúng, nhưng trên thực tế không đạt được hoặc bị giảm đi do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên còn lại.

Như vậy, thiệt hại thực tế phản ánh những tổn thất đã hiện hữu, đo lường được bằng chứng từ, hóa đơn, chứng từ tài chính, báo cáo doanh thu... chứ không bao gồm các khoản suy đoán mơ hồ, khó chứng minh.

ii) Lợi ích bị mất, bị giảm sút

Bên cạnh thiệt hại thực tế, BLDS 2015 cho phép bên có quyền yêu cầu bồi thường cả lợi ích mà lẽ ra mình sẽ được hưởng do hợp đồng mang lại, theo khoản 2 Điều 419 BLDS 2015 quy định: *“Người có quyền có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà lẽ ra mình sẽ được hưởng do hợp đồng mang lại. Người có quyền còn có thể yêu cầu người có nghĩa vụ chi trả chi phí phát sinh do không hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng mà không trùng lặp với mức bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà hợp đồng mang lại.”*. Về bản chất, đây là cơ sở để bồi thường lợi nhuận thực tế bị mất và bị giảm sút khi hợp đồng không được thực hiện đúng, đầy đủ.

1. Lợi nhuận thực tế bị mất: là khoản lợi nhuận ròng mà bên bị vi phạm có thể chứng minh hợp lý là sẽ thu được nếu hợp đồng được thực hiện đúng hạn, đúng chất lượng và điều kiện đã thỏa thuận
2. Lợi ích bị giảm sút: là những hoa lợi, lợi tức mà bên bị vi phạm đã có khả năng thực tế đạt được từ việc thực hiện hợp đồng, nhưng do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia, mức lợi ích đó bị suy giảm so với giá trị đáng lẽ đạt được. Cách tiếp cận này tương thích với khái niệm *“lợi ích gắn liền với việc sử dụng, khai thác tài sản bị mất, bị giảm sút”* tại khoản 2 Điều 589 BLDS 2015.

1.2.4.3. Mối quan hệ nhân quả giữa hành vi vi phạm và thiệt hại

Trong hợp đồng mua bán tài sản, trách nhiệm dân sự phát sinh khi một bên vi phạm nghĩa vụ và gây ra thiệt hại cho bên kia. Việc xác định mối quan hệ nhân quả giữa hành vi vi phạm và thiệt hại là cơ sở để áp dụng các chế tài dân sự như bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm, trả lãi chậm trả hay đơn phương chấm dứt/hủy bỏ hợp đồng.

Thứ nhất, hành vi vi phạm là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến thiệt hại. Ví dụ bên bán giao hàng không đúng chất lượng, không đủ số lượng hoặc giao trễ hạn thì bên mua chịu thiệt hại về giá trị tài sản, chi phí thay thế, sửa chữa hoặc lợi ích bị mất do chậm sử dụng tài sản. Ngược lại, nếu bên mua chậm thanh toán hoặc từ chối nhận hàng, bên bán có thể bị thiệt hại về vốn lưu động, lãi dự kiến hoặc chi phí bảo quản hàng hóa. Theo Điều 360, 361 BLDS 2015, bên vi phạm nghĩa vụ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại do hành vi vi phạm trực tiếp gây ra.

Thứ hai, thiệt hại phải là hậu quả dễ dự liệu và liên quan trực tiếp đến hành vi vi phạm. Tòa án khi xét xử thường phân tích xem thiệt hại phát sinh có phải là kết quả tất yếu của hành vi vi phạm hay chỉ là kết quả gián tiếp, phi lý. Ví dụ, nếu bên bán giao hàng kém chất lượng nhưng bên mua không thực hiện thủ tục kiểm tra hoặc bảo quản sai cách dẫn đến hư hỏng thêm, tòa án sẽ phân định trách nhiệm dựa trên mối quan hệ nhân quả giữa hành vi vi phạm và thiệt hại thực tế. [10]

Thứ ba, trong các giao dịch phức tạp như mua bán nhà, đất hoặc hàng hóa kỹ thuật, mối quan hệ nhân quả đôi khi bị ảnh hưởng bởi các yếu tố khách quan. Chẳng hạn, rủi ro mất mát, thiên tai, hoặc lỗi của bên thứ ba có thể làm gián đoạn việc xác định thiệt hại phát sinh từ hành vi vi phạm hợp đồng. Do đó, pháp luật quy định rõ nguyên tắc miễn trách nhiệm và giới hạn bồi thường trong trường hợp thiệt hại không do lỗi hoặc không trực tiếp liên quan đến hành vi vi phạm tại Điều 360, 361 BLDS 2015.

Thứ tư, xác định mối quan hệ nhân quả còn đóng vai trò quan trọng trong việc bảo vệ quyền lợi hợp pháp và dự liệu trước rủi ro cho các chủ thể. Khi hành vi vi

phạm và thiệt hại được xác lập rõ ràng, các bên có cơ sở pháp lý để thương lượng, yêu cầu bồi thường hoặc áp dụng các biện pháp xử lý hợp đồng phù hợp. Đồng thời, tòa án dựa vào mối quan hệ nhân quả để đánh giá chứng cứ, xác định phạm vi và mức độ bồi thường, hạn chế tranh chấp kéo dài và đảm bảo công bằng.

Như vậy, mối quan hệ nhân quả trong hợp đồng mua bán tài sản là liên kết trực tiếp giữa hành vi vi phạm và thiệt hại phát sinh, đồng thời là căn cứ pháp lý để áp dụng các chế tài dân sự và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên. Việc phân định rõ nhân quả không chỉ đảm bảo công bằng trong xét xử mà còn nâng cao hiệu quả phòng ngừa vi phạm và ổn định giao dịch dân sự, thương mại. [11]

1.2.4.4. Lỗi của bên vi phạm

Lỗi là một trong những điều kiện cơ bản làm phát sinh trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản. Theo quy định của BLDS 2015, bên vi phạm nghĩa vụ hợp đồng chỉ phải chịu trách nhiệm dân sự khi có lỗi, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Căn cứ Điều 364 BLDS 2015 và cách tiếp cận của khoa học pháp lý, có thể hiểu lỗi trong vi phạm hợp đồng được hiểu là trạng thái tâm lý của chủ thể đối với hành vi vi phạm và hậu quả do hành vi đó gây ra, thể hiện dưới hai hình thức là lỗi cố ý hoặc lỗi vô ý. Lỗi cố ý xảy ra khi bên vi phạm nhận thức rõ hành vi của mình là trái với nghĩa vụ đã cam kết nhưng vẫn thực hiện; lỗi vô ý xảy ra khi chủ thể không thấy trước hoặc không lường hết được hậu quả của hành vi vi phạm mặc dù có nghĩa vụ phải biết hoặc có thể biết trước hậu quả đó.

Trong quan hệ hợp đồng mua bán tài sản, yếu tố lỗi của bên vi phạm thường được suy đoán là có, trừ trường hợp bên vi phạm chứng minh được việc vi phạm nghĩa vụ là do sự kiện bất khả kháng, do lỗi hoàn toàn của bên kia hoặc do các căn cứ miễn trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật. Cách tiếp cận này nhằm bảo đảm hiệu quả bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bên bị vi phạm, đồng thời phù hợp với tính chất có đền bù và đối ứng của hợp đồng mua bán tài sản.

Tuy nhiên, trong một số trường hợp đặc biệt, pháp luật quy định trách nhiệm dân sự không phụ thuộc vào yếu tố lỗi, điển hình là trách nhiệm bồi thường thiệt hại

do sản phẩm, hàng hóa có khuyết tật gây ra. Trong những trường hợp này, chỉ cần xác định có hành vi vi phạm nghĩa vụ và có thiệt hại xảy ra cùng mối quan hệ nhân quả giữa hành vi và thiệt hại là đủ để làm phát sinh trách nhiệm của bên có nghĩa vụ, không cần xem xét đến lỗi chủ quan của họ. Quy định này phản ánh xu hướng tăng cường bảo vệ bên yếu thế trong quan hệ mua bán tài sản, đặc biệt là người tiêu dùng, đồng thời góp phần nâng cao trách nhiệm của chủ thể kinh doanh trong việc bảo đảm chất lượng, an toàn của hàng hóa lưu thông trên thị trường.

1.2.5. Vai trò, ý nghĩa của trách nhiệm dân sự trong hợp đồng mua bán tài sản

1. Vai trò

Thứ nhất, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên bị thiệt hại. Trách nhiệm dân sự trong hợp đồng mua bán tài sản giữ vai trò trung tâm trong việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên bị vi phạm. Khi một bên không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ hợp đồng, chẳng hạn bên bán giao tài sản sai chủng loại, không bảo đảm chất lượng, hoặc bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán, trách nhiệm dân sự buộc bên có lỗi phải gánh chịu hậu quả pháp lý tương ứng. Thông qua các chế tài như buộc thực hiện đúng hợp đồng, bồi thường thiệt hại, trả lãi do chậm thanh toán hoặc phạt vi phạm, pháp luật bảo đảm rằng bên bị thiệt hại không phải tự mình gánh chịu toàn bộ hậu quả bất lợi do hành vi vi phạm gây ra. Vai trò này được thể hiện rõ trong các quy định tại Điều 351, Điều 360 và Điều 361 BLDS 2015, theo đó trách nhiệm dân sự phát sinh khi có hành vi vi phạm nghĩa vụ và thiệt hại thực tế xảy ra, qua đó khôi phục và bảo vệ lợi ích hợp pháp của bên bị vi phạm. [12]

Thứ hai, bảo đảm việc thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ hợp đồng. Khi giao kết hợp đồng, các bên tự do thỏa thuận về đối tượng, giá cả, phương thức thanh toán, thời hạn và quyền, nghĩa vụ tương ứng. Việc pháp luật quy định rõ hậu quả pháp lý đối với hành vi vi phạm nghĩa vụ, như buộc thực hiện đúng hợp đồng, phạt vi phạm hoặc bồi thường thiệt hại, tạo ra cơ chế ràng buộc pháp lý, từ đó thúc đẩy các bên tuân thủ nghiêm túc những cam kết đã xác lập.

Thứ ba, khôi phục trật tự pháp lý và bảo đảm sự công bằng trong quan hệ hợp đồng trách nhiệm dân sự trong hợp đồng mua bán tài sản còn có vai trò quan trọng trong việc khôi phục trật tự pháp lý bị xâm phạm do hành vi vi phạm nghĩa vụ. Thông qua các biện pháp trách nhiệm như buộc hoàn trả tài sản, bồi thường thiệt hại, hoặc hủy bỏ hợp đồng, pháp luật hướng tới việc đưa các bên trở về trạng thái lợi ích gần nhất so với trường hợp hợp đồng được thực hiện đúng. Việc buộc bên vi phạm phải chịu trách nhiệm không chỉ nhằm khắc phục hậu quả cụ thể mà còn thể hiện yêu cầu bảo đảm sự công bằng và cân bằng lợi ích giữa các bên trong quan hệ hợp đồng. Vai trò này được thể hiện rõ tại Điều 423 và Điều 427 BLDS 2015 về hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng và hoàn trả những gì đã nhận.

Thứ tư, góp phần bảo đảm sự ổn định và phát triển trong giao lưu dân sự, thương mại. Trong bối cảnh nền kinh tế thị trường, hợp đồng mua bán tài sản là công cụ pháp lý cơ bản để tài sản và hàng hóa được lưu thông. Trách nhiệm dân sự, với hệ thống quy định tương đối đầy đủ và rõ ràng về căn cứ phát sinh, hình thức và phạm vi trách nhiệm, góp phần tạo dựng niềm tin cho các chủ thể khi tham gia giao kết và thực hiện hợp đồng.

2. Ý nghĩa

Thứ nhất, ý nghĩa phòng ngừa vi phạm và nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật.. Khi một bên không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ đã cam kết, pháp luật buộc bên đó phải gánh chịu những hậu quả pháp lý bất lợi như bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm, trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ hoặc bị hủy bỏ hợp đồng. Chính nguy cơ phải chịu những hậu quả này tạo ra tác dụng răn đe và phòng ngừa, buộc các chủ thể phải thận trọng, cân nhắc kỹ lưỡng khi giao kết và nghiêm túc trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Thứ hai, ý nghĩa phục hồi và tái tạo lợi ích cho bên bị vi phạm. Một ý nghĩa quan trọng khác của trách nhiệm dân sự là khôi phục và bù đắp thiệt hại cho bên bị xâm hại quyền và lợi ích hợp pháp. Thông qua cơ chế bồi thường thiệt hại, trả lãi hoặc hoàn trả tài sản, trách nhiệm dân sự hướng tới việc đưa bên bị vi phạm trở lại

vị trí lợi ích gần nhất so với trường hợp hợp đồng được thực hiện đúng. Không chỉ dừng lại ở việc bù đắp tổn thất vật chất, trong một số trường hợp, trách nhiệm dân sự còn góp phần bù đắp những thiệt hại về tinh thần và các chi phí hợp lý phát sinh nhằm hạn chế, khắc phục hậu quả vi phạm.

Thứ ba, trách nhiệm dân sự đóng vai trò là nền tảng pháp lý cho việc giải quyết các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng. Các quy định về căn cứ phát sinh trách nhiệm, hình thức và phạm vi trách nhiệm giúp Tòa án và các cơ quan có thẩm quyền có cơ sở rõ ràng để xác định hành vi vi phạm, đánh giá mức độ thiệt hại và áp dụng chế tài phù hợp. Nhờ đó, các điều khoản trong hợp đồng không chỉ mang tính cam kết hình thức mà còn có giá trị ràng buộc pháp lý thực sự, bảo đảm rằng mọi hành vi vi phạm đều được xử lý theo những chuẩn mực pháp luật đã được dự liệu trước. Điều này góp phần nâng cao tính dự đoán được và ổn định của quan hệ hợp đồng.

Thứ tư, trách nhiệm dân sự thể hiện rõ vai trò thực thi công lý trong quan hệ dân sự nói chung và hợp đồng mua bán tài sản nói riêng. Việc buộc bên có lỗi phải chịu trách nhiệm pháp lý không chỉ nhằm bù đắp thiệt hại cho bên bị vi phạm, mà còn khẳng định nguyên tắc công bằng chủ thể nào vi phạm nghĩa vụ thì phải gánh chịu hậu quả tương ứng. Thông qua đó, trách nhiệm dân sự góp phần củng cố niềm tin của các chủ thể vào sự công bằng và hiệu lực của pháp luật, khuyến khích việc tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng và bảo đảm sự vận hành lành mạnh của các quan hệ dân sự trong nền kinh tế thị trường. [13]

1.2.6. Lịch sử hình thành và phát triển của chế định hợp đồng mua bán tài sản

Về phương diện lịch sử, hợp đồng mua bán tài sản được coi là một trong những hình thức giao dịch xuất hiện sớm nhất trong đời sống xã hội. Ngay từ khi con người có nhu cầu trao đổi sản phẩm lao động, các quan hệ “đổi vật lấy vật” đã hình thành, sau đó dần dần phát triển thành hình thức mua bán có sử dụng tiền làm vật ngang giá. Khi các giao dịch trở nên thường xuyên, có giá trị lớn và phức tạp hơn, nhà nước buộc phải can thiệp bằng các quy phạm pháp luật nhằm ghi nhận, điều chỉnh và bảo đảm an toàn pháp lý cho hoạt động mua bán.

Trong lịch sử pháp luật thế giới, chế định hợp đồng mua bán được xây dựng tương đối sớm trong các hệ thống pháp luật thành văn, đặc biệt là trong truyền thống luật La Mã và hệ thống pháp luật châu Âu lục địa. Ở đó, hợp đồng mua bán được ghi nhận là một trong những loại hợp đồng cơ bản, làm cơ sở cho việc phát triển các quy định chi tiết về đối tượng, giá cả, thời điểm chuyển quyền sở hữu, rủi ro, trách nhiệm của các bên khi vi phạm nghĩa vụ. Những tư tưởng, kỹ thuật lập pháp này về sau có ảnh hưởng rõ nét đến nhiều bộ luật dân sự hiện đại, trong đó có pháp luật dân sự Việt Nam. [14]

Ở Việt Nam, quan hệ mua bán tài sản vốn đã tồn tại lâu đời trong thực tiễn trao đổi hàng hóa truyền thống, nhưng chỉ thực sự được pháp điển hóa một cách hệ thống từ khi du nhập mô hình pháp luật dân sự kiểu châu Âu lục địa trong thời kỳ Pháp thuộc. Các bộ dân luật và thương luật do chính quyền thuộc địa ban hành đã bước đầu ghi nhận chế định hợp đồng mua bán với tư cách là một loại hợp đồng điển hình, đặt nền tảng cho việc xây dựng các quy định hiện đại hơn sau này. Sau Cách mạng tháng Tám năm 1945, cùng với quá trình hoàn thiện hệ thống pháp luật dân sự, chế định hợp đồng mua bán tài sản dần được tiếp tục kế thừa, điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện kinh tế – xã hội mới.

Bước ngoặt quan trọng là sự ra đời của Bộ luật Dân sự năm 1995, lần đầu tiên xây dựng tương đối toàn diện chế định hợp đồng dân sự nói chung và hợp đồng mua bán tài sản nói riêng ở tầm bộ luật. Các Bộ luật Dân sự năm 2005 và năm 2015 tiếp tục kế thừa, sửa đổi và hoàn thiện các quy định này theo hướng tiệm cận cơ chế kinh tế thị trường, tăng cường bảo vệ quyền tự do hợp đồng, quyền sở hữu và an toàn giao dịch. Đến BLDS 2015, hợp đồng mua bán tài sản được quy định trong một mục riêng từ Điều 430 đến Điều 454, gắn kết chặt chẽ với các quy định chung về nghĩa vụ, trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ, qua đó phản ánh quá trình phát triển từ nhu cầu trao đổi giản đơn trong lịch sử đến một chế định pháp lý hoàn chỉnh, mang tính nền tảng cho các giao dịch dân sự, thương mại hiện nay. [15], [16]

CHƯƠNG 2: TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN TRONG HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN THEO QUY ĐỊNH BỘ LUẬT DÂN SỰ 2015

2.1. Trách nhiệm của bên bán trong hợp đồng mua bán tài sản

Trong quan hệ hợp đồng mua bán tài sản, bên bán giữ vai trò trung tâm trong việc bảo đảm cho mục đích giao dịch của các bên được hiện thực hóa. Việc chuyển giao tài sản từ bên bán sang bên mua không chỉ đơn thuần là hành vi giao nhận vật chất, mà còn kéo theo hàng loạt nghĩa vụ pháp lý liên quan đến quyền sở hữu, chất lượng, giá trị sử dụng và tính an toàn pháp lý của tài sản. Do đó, pháp luật dân sự Việt Nam đã xây dựng một hệ thống các quy định tương đối đầy đủ nhằm xác định rõ trách nhiệm của bên bán, qua đó bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua cũng như bảo đảm trật tự, an toàn cho giao lưu dân sự.

Trách nhiệm của bên bán trong hợp đồng mua bán tài sản không chỉ đơn thuần là nghĩa vụ giao tài sản và nhận tiền, mà còn bao gồm hàng loạt nghĩa vụ pháp lý khác liên quan đến tình trạng pháp lý, chất lượng, số lượng, nguồn gốc, quyền sở hữu, cũng như việc bảo đảm quyền lợi chính đáng của bên mua trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng. BLDS 2015 đã dành một chương riêng để quy định về hợp đồng mua bán tài sản, trong đó các nghĩa vụ của bên bán được quy định tương đối toàn diện, thể hiện sự kế thừa và phát triển so với BLDS 2005.

Việc nghiên cứu trách nhiệm của bên bán trong hợp đồng mua bán tài sản có ý nghĩa quan trọng cả về mặt lý luận và thực tiễn. Về mặt lý luận, nội dung này góp phần làm rõ nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận và nguyên tắc thiện chí, trung thực trong giao kết và thực hiện hợp đồng. Về mặt thực tiễn, việc xác định đúng và đầy đủ trách nhiệm của bên bán là cơ sở để giải quyết các tranh chấp phát sinh, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua, đồng thời góp phần bảo đảm sự ổn định và an toàn pháp lý trong các giao dịch dân sự.

2.1.1. Trách nhiệm giao tài sản

Trách nhiệm cơ bản và quan trọng nhất của bên bán trong hợp đồng mua bán tài sản là nghĩa vụ giao tài sản đúng theo thỏa thuận đã được xác lập trong hợp đồng.

Theo khoản 1 Điều 430 BLDS 2015 quy định: *“Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua.”* Nghĩa vụ giao tài sản được cụ thể hóa thông qua các yêu cầu về chủng loại, số lượng, chất lượng, tình trạng, thời hạn, địa điểm giao tài sản.

Thứ nhất, bên bán có trách nhiệm giao tài sản đúng chủng loại và số lượng đã cam kết. Điều 431 BLDS 2015 quy định rằng tài sản giao phải phù hợp với mô tả trong hợp đồng; trường hợp không có thỏa thuận cụ thể thì phải phù hợp với mục đích sử dụng thông thường của loại tài sản đó. Việc giao sai chủng loại hoặc thiếu số lượng được xem là hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, làm phát sinh quyền yêu cầu khắc phục, giảm giá, hủy hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại của bên mua.

Thứ hai, nghĩa vụ giao tài sản còn bao hàm yêu cầu về chất lượng và tình trạng của tài sản. Theo Điều 432 BLDS 2015 quy định về chất lượng của tài sản mua bán

“1. Chất lượng của tài sản mua bán do các bên thỏa thuận.

2. Trường hợp tiêu chuẩn về chất lượng của tài sản đã được công bố hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì thỏa thuận của các bên về chất lượng của tài sản không được thấp hơn chất lượng của tài sản được xác định theo tiêu chuẩn đã công bố hoặc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Khi các bên không có thỏa thuận hoặc thỏa thuận không rõ ràng về chất lượng tài sản mua bán thì chất lượng của tài sản mua bán được xác định theo tiêu chuẩn về chất lượng của tài sản đã được công bố, quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo tiêu chuẩn ngành nghề.

Trường hợp không có tiêu chuẩn về chất lượng của tài sản đã được công bố, quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tiêu chuẩn ngành nghề thì chất lượng của tài sản mua bán được xác định theo tiêu chuẩn thông thường hoặc theo tiêu chuẩn riêng phù hợp với mục đích giao kết hợp đồng và theo quy định của Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.”

Điều này có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với các hợp đồng mua bán tài sản có giá trị lớn hoặc tài sản chuyên dụng, bởi chất lượng tài sản ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng đạt được mục đích giao kết hợp đồng của bên mua.

Thứ ba, bên bán phải giao tài sản đúng thời hạn và địa điểm đã thỏa thuận. Theo Điều 434 BLDS 2015 quy định về thời hạn thực hiện hợp đồng mua bán như sau:

“1. Thời hạn thực hiện hợp đồng mua bán do các bên thỏa thuận. Bên bán phải giao tài sản cho bên mua đúng thời hạn đã thỏa thuận; bên bán chỉ được giao tài sản trước hoặc sau thời hạn nếu được bên mua đồng ý.

2. Khi các bên không thỏa thuận thời hạn giao tài sản thì bên mua có quyền yêu cầu bên bán giao tài sản và bên bán cũng có quyền yêu cầu bên mua nhận tài sản bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho nhau một thời gian hợp lý.

3. Bên mua thanh toán tiền mua theo thời gian thỏa thuận. Nếu không xác định hoặc xác định không rõ ràng thời gian thanh toán thì bên mua phải thanh toán ngay tại thời điểm nhận tài sản mua hoặc nhận giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu tài sản.”

Và Điều 435 BLDS 2015 quy định rằng việc giao tài sản phải được thực hiện tại địa điểm và thời điểm do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì áp dụng các quy định suy đoán của pháp luật. Việc giao tài sản chậm thời hạn hoặc sai địa điểm không chỉ làm phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại mà còn có thể dẫn đến việc bên mua được quyền đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng nếu vi phạm làm cho mục đích hợp đồng không đạt được.

2.1.2. Trách nhiệm cung cấp thông tin và hướng dẫn sử dụng

Bên cạnh nghĩa vụ giao tài sản, bên bán còn có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, trung thực thông tin liên quan đến tài sản và hướng dẫn sử dụng tài sản khi cần thiết. Đây là nghĩa vụ mang tính bổ trợ nhưng có ý nghĩa quyết định đối với hiệu quả sử dụng tài sản của bên mua. Bên bán phải cung cấp cho bên mua thông tin cần thiết về tài sản, cách vận hành, sử dụng và bảo quản tại Điều 443 BLDS 2015 quy định: “

Bên bán có nghĩa vụ cung cấp cho bên mua thông tin cần thiết về tài sản mua bán và hướng dẫn cách sử dụng tài sản đó; nếu bên bán không thực hiện nghĩa vụ này thì bên mua có quyền yêu cầu bên bán phải thực hiện trong một thời hạn hợp lý; nếu bên bán vẫn không thực hiện làm cho bên mua không đạt được mục đích giao kết hợp đồng thì bên mua có quyền hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.”.

Nghĩa vụ này nhằm bảo đảm quyền lợi hợp pháp và an toàn cho bên mua, đồng thời tạo cơ sở pháp lý để xác định trách nhiệm khi có thiệt hại xảy ra do thông tin không đầy đủ hoặc hướng dẫn sai lệch. Đối với các tài sản có tính kỹ thuật cao, tài sản máy móc, thiết bị hoặc tài sản có yêu cầu đặc biệt về an toàn, nghĩa vụ hướng dẫn sử dụng càng trở nên quan trọng, bởi việc thiếu thông tin có thể dẫn đến thiệt hại về tài sản, thậm chí xâm phạm đến sức khỏe, tính mạng của người sử dụng. Việc không cung cấp hoặc cung cấp thông tin sai lệch, không đầy đủ được xem là hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, làm phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại của bên bán nếu gây ra tổn thất cho bên mua. Trong thực tiễn xét xử, nhiều tranh chấp phát sinh từ việc bên bán che giấu thông tin về khuyết tật của tài sản hoặc không cảnh báo đầy đủ các rủi ro tiềm ẩn, dẫn đến hậu quả pháp lý bất lợi cho chính bên bán.

2.1.3. Trách nhiệm bảo đảm quyền sở hữu đối với tài sản

Một trong những trách nhiệm có ý nghĩa đặc biệt quan trọng của bên bán là nghĩa vụ bảo đảm quyền sở hữu đối với tài sản bán, còn được gọi là trách nhiệm bảo đảm quyền truy đòi của người thứ ba. Theo Điều 444 BLDS 2015 quy định:

“1. Bên bán có nghĩa vụ bảo đảm quyền sở hữu đối với tài sản đã bán cho bên mua không bị người thứ ba tranh chấp.

2. Trường hợp tài sản bị người thứ ba tranh chấp thì bên bán phải đứng về phía bên mua để bảo vệ quyền lợi của bên mua; nếu người thứ ba có quyền sở hữu một phần hoặc toàn bộ tài sản mua bán thì bên mua có quyền hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại.

3. Trường hợp bên mua biết hoặc phải biết tài sản mua bán thuộc sở hữu của người thứ ba mà vẫn mua thì phải trả lại tài sản cho chủ sở hữu và không có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại.”

Nghĩa vụ này thể hiện nguyên tắc cơ bản của pháp luật mua bán tài sản: bên mua phải được bảo đảm trở thành chủ sở hữu hợp pháp và ổn định đối với tài sản sau khi giao kết và thực hiện hợp đồng. Nếu tài sản bán đang thuộc quyền sở hữu của người khác, đang bị tranh chấp hoặc bị hạn chế chuyển dịch mà bên bán không thông báo cho bên mua, thì bên bán phải chịu trách nhiệm pháp lý đối với những thiệt hại phát sinh. Trong trường hợp bên thứ ba có quyền hợp pháp đối với tài sản và yêu cầu đòi lại tài sản, bên mua có quyền yêu cầu bên bán hoàn trả tiền, bồi thường thiệt hại hoặc hủy bỏ hợp đồng. Tùy theo mức độ và tính chất của tranh chấp, bên mua có quyền yêu cầu bên bán hoàn trả tiền, bồi thường thiệt hại hoặc áp dụng các biện pháp pháp lý khác theo quy định. Điều này phản ánh nguyên tắc phân bổ rủi ro hợp lý trong hợp đồng, theo đó rủi ro liên quan đến nguồn gốc pháp lý của tài sản thuộc về bên bán – chủ thể có điều kiện kiểm soát và hiểu rõ nhất tình trạng pháp lý của tài sản.

Mặc dù trách nhiệm bảo đảm quyền sở hữu là nghĩa vụ bắt buộc của bên bán, song pháp luật cũng đặt ra một số giới hạn nhất định nhằm bảo đảm sự công bằng giữa các bên. Cụ thể, trong trường hợp bên mua biết hoặc phải biết về việc tài sản có tranh chấp, bị hạn chế quyền sở hữu nhưng vẫn chấp nhận giao kết hợp đồng, thì bên bán có thể được miễn hoặc giảm trách nhiệm đối với những tranh chấp đó. Quy định này thể hiện sự tôn trọng ý chí tự do, tự nguyện của các bên trong giao kết hợp đồng, đồng thời ngăn ngừa việc lợi dụng quy định về bảo đảm quyền sở hữu để trốn tránh nghĩa vụ hoặc trục lợi không chính đáng.

Về mặt lý luận, trách nhiệm bảo đảm quyền sở hữu đối với tài sản góp phần củng cố nguyên tắc an toàn pháp lý trong giao dịch dân sự, bảo đảm cho sự lưu thông tài sản được thông suốt và ổn định. Về mặt thực tiễn, quy định này tạo niềm tin cho các chủ thể khi tham gia hợp đồng mua bán tài sản, đặc biệt là các giao dịch có giá trị lớn như mua bán nhà ở, quyền sử dụng đất hoặc tài sản có đăng ký quyền sở hữu.

Ngoài ra, trách nhiệm bảo đảm quyền sở hữu còn là cơ sở pháp lý quan trọng để Tòa án giải quyết tranh chấp, xác định rõ trách nhiệm của bên bán và bảo vệ kịp thời quyền lợi của bên mua trong trường hợp phát sinh vi phạm.

2.1.4. Trách nhiệm bảo đảm chất lượng và bảo hành

Trách nhiệm bảo đảm chất lượng tài sản được quy định tại Điều 445 BLDS 2015:

“1. Bên bán phải bảo đảm giá trị sử dụng hoặc các đặc tính của vật mua bán; nếu sau khi mua mà bên mua phát hiện khuyết tật làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị sử dụng của vật đã mua thì phải báo ngay cho bên bán khi phát hiện ra khuyết tật và có quyền yêu cầu bên bán sửa chữa, đổi vật có khuyết tật lấy vật khác, giảm giá và bồi thường thiệt hại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Bên bán phải bảo đảm vật bán phù hợp với sự mô tả trên bao bì, nhãn hiệu hàng hóa hoặc phù hợp với mẫu mà bên mua đã lựa chọn.”

Không chỉ dừng lại ở thời điểm giao tài sản mà còn kéo dài trong một khoảng thời gian nhất định thông qua chế định bảo hành. Theo Điều 446 BLDS 2015 còn quy định: *“ Bên bán có nghĩa vụ bảo hành đối với vật mua bán trong một thời hạn, gọi là thời hạn bảo hành, nếu việc bảo hành do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định. Thời hạn bảo hành được tính kể từ thời điểm bên mua có nghĩa vụ phải nhận vật.”* Bảo hành là cơ chế pháp lý nhằm bảo vệ bên mua trước những khuyết tật tiềm ẩn của tài sản mà tại thời điểm giao nhận chưa thể phát hiện được. Trong thời hạn bảo hành, nếu tài sản có khuyết tật làm giảm giá trị hoặc công dụng, bên mua có quyền yêu cầu bên bán sửa chữa, thay thế, giảm giá hoặc hủy bỏ hợp đồng, tùy theo mức độ vi phạm. Trách nhiệm bảo hành của bên bán thể hiện sự phân bổ rủi ro hợp lý giữa các bên, theo đó bên bán phải chịu trách nhiệm đối với những khiếm khuyết có nguyên nhân tồn tại trước thời điểm chuyển giao rủi ro. Điều này góp phần nâng cao trách nhiệm của bên bán trong việc kiểm soát chất lượng tài sản và bảo vệ quyền lợi chính đáng của bên mua. [9]

Như vậy, trách nhiệm của bên bán trong hợp đồng mua bán tài sản không chỉ là giao tài sản đúng như thỏa thuận, mà còn bao gồm các nghĩa vụ bảo đảm quyền sở hữu, chất lượng, cung cấp thông tin và bảo hành. Việc thực hiện đầy đủ những trách nhiệm này là yếu tố trung tâm để phòng ngừa tranh chấp, bảo vệ quyền lợi của các bên và nâng cao hiệu quả của giao dịch dân sự – thương mại. Đồng thời, cơ chế trách nhiệm dân sự tương ứng tạo ra sức răn đe và nền tảng pháp lý ổn định, đảm bảo tính minh bạch, công bằng và dự đoán được của các quan hệ mua bán tài sản.

2.2. Trách nhiệm của bên mua trong hợp đồng mua bán tài sản

Nếu như trách nhiệm của bên bán tập trung vào việc chuyển giao tài sản hợp pháp, đúng thỏa thuận, thì trách nhiệm của bên mua chủ yếu xoay quanh nghĩa vụ thanh toán, tiếp nhận tài sản, cũng như hợp tác thiện chí trong quá trình thực hiện hợp đồng. Trách nhiệm của bên mua không chỉ mang ý nghĩa nghĩa vụ đơn thuần, mà còn là cơ sở pháp lý để xác định hậu quả pháp lý khi hợp đồng bị vi phạm, đồng thời bảo đảm sự ổn định và an toàn pháp lý cho các giao dịch dân sự. Trong quan hệ mua bán tài sản, bên mua không chỉ là chủ thể thanh toán, mà còn là người tham gia tích cực đảm bảo thực hiện hợp đồng, góp phần duy trì tính ổn định và hiệu quả của giao dịch. Trách nhiệm của bên mua bao gồm các nghĩa vụ cốt lõi sau:

2.2.1. Trách nhiệm thanh toán tiền

Thứ nhất, theo Điều 440 BLDS 2015 quy định về trách nhiệm thanh toán tiền:

“ 1. Bên mua có nghĩa vụ thanh toán tiền thời hạn, địa điểm và mức tiền được quy định trong hợp đồng.

2. Trường hợp các bên chỉ có thỏa thuận về thời hạn giao tài sản thì thời hạn thanh toán tiền cũng được xác định tương ứng với thời hạn giao tài sản. Nếu các bên không có thỏa thuận về thời hạn giao tài sản và thời hạn thanh toán tiền thì bên mua phải thanh toán tiền tại thời điểm nhận tài sản.

3. Trường hợp bên mua không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật này.”

Đây là nghĩa vụ cơ bản và quan trọng nhất của bên mua, phản ánh bản chất đối ứng của hợp đồng mua bán tài sản. Việc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán không chỉ bảo vệ quyền lợi của bên bán mà còn góp phần ngăn ngừa tranh chấp về công nợ và lãi chậm trả. Khi bên mua chậm thanh toán, pháp luật quy định áp dụng trách nhiệm trả lãi do chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại, và trong trường hợp nghiêm trọng, bên bán có quyền đơn phương hủy bỏ hợp đồng (Điều 357, Điều 360 và Điều 423 BLDS 2015). Do đó, nghĩa vụ thanh toán có vai trò răn đe và đảm bảo tính nghiêm túc trong quan hệ dân sự – thương mại.

Thứ hai, bên mua không chỉ có nghĩa vụ thanh toán đủ số tiền mà còn phải thanh toán đúng thời hạn và đúng phương thức đã thỏa thuận. Việc thanh toán chậm hoặc thanh toán không đúng phương thức ví dụ: trả bằng tiền mặt trong khi hợp đồng quy định chuyển khoản đều có thể bị coi là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Bên mua phải hợp tác với bên bán để nhận tài sản đúng hạn và theo phương thức đã thỏa thuận căn cứ tại Điều 433 BLDS 2015 quy định:

“ 1. Giá, phương thức thanh toán do các bên thỏa thuận hoặc do người thứ ba xác định theo yêu cầu của các bên. Trường hợp pháp luật quy định giá, phương thức thanh toán phải theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thỏa thuận của các bên phải phù hợp với quy định đó.

2. Trường hợp không có thỏa thuận hoặc thỏa thuận không rõ ràng về giá, phương thức thanh toán thì giá được xác định theo giá thị trường, phương thức thanh toán được xác định theo tập quán tại địa điểm và thời điểm giao kết hợp đồng.”

Theo quy định tại Điều 357 BLDS 2015, trường hợp bên mua chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Quy định này nhằm bảo đảm quyền lợi chính đáng của bên bán, đồng thời nâng cao ý thức tuân thủ nghĩa vụ của bên mua trong quan hệ hợp đồng.

2.2.2. Trách nhiệm nhận tài sản

Bên mua có nghĩa vụ nhận tài sản theo đúng thời điểm và địa điểm đã thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp không có thỏa thuận cụ thể thì việc xác định thời điểm, địa điểm nhận tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật. Việc bên mua không nhận tài sản hoặc chậm nhận tài sản có thể gây thiệt hại cho bên bán, đặc biệt là trong các hợp đồng mua bán tài sản dễ hư hỏng hoặc tài sản có chi phí bảo quản cao. Trong trường hợp này, bên mua có thể phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại phát sinh do việc không nhận hoặc chậm nhận tài sản gây ra như chi phí bảo quản, lưu kho, vận chuyển hoặc các chi phí hợp lý khác.

Thứ nhất, trường hợp tài sản được giao không đúng chủng loại thì bên mua có một trong các quyền sau theo Điều 439 BLDS 2015 quy định:

- “1. Nhận và thanh toán theo giá do các bên thỏa thuận.*
- 2. Yêu cầu giao tài sản đúng chủng loại và bồi thường thiệt hại.*
- 3. Hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu việc giao không đúng chủng loại làm cho bên mua không đạt được mục đích giao kết hợp đồng.*

Trường hợp tài sản gồm nhiều chủng loại mà bên bán không giao đúng với thỏa thuận đối với một hoặc một số loại thì bên mua có thể hủy bỏ phần hợp đồng liên quan đến loại tài sản đó và yêu cầu bồi thường thiệt hại.”

Nếu bên bán giao tài sản không đúng chủng loại đã thỏa thuận, bên mua có quyền từ chối nhận tài sản đó và yêu cầu bên bán giao đúng loại tài sản theo hợp đồng. Quyền này xuất phát từ nguyên tắc thực hiện đúng nghĩa vụ hợp đồng và bảo đảm mục đích giao kết hợp đồng của bên mua.

Thứ hai, trường hợp giao thừa số lượng. Khi bên bán giao tài sản vượt quá số lượng đã thỏa thuận, bên mua có quyền nhận hoặc không nhận phần dôi ra, nếu nhận thì phải thanh toán đối với phần dôi ra theo giá được thỏa thuận trong hợp đồng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác quy định tại khoản 1 Điều 437 BLDS 2015 nhằm bảo vệ bên nhận khỏi việc phải gánh chịu

những chi phí hoặc nghĩa vụ phát sinh ngoài ý chí ban đầu, đồng thời vẫn tôn trọng quyền tự do thỏa thuận của các bên.

Thứ ba, trường hợp giao thiếu số lượng. Trong trường hợp bên bán giao thiếu số lượng tài sản so với hợp đồng, bên mua có quyền nhận phần đã giao và định thời hạn để bên bán giao tiếp phần còn thiếu; Nhận phần đã giao và yêu cầu bồi thường thiệt hại; Hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu việc vi phạm làm cho bên mua không đạt được mục đích giao kết hợp đồng quy định tại khoản 2 Điều 437 BLDS 2015. Đối với các hợp đồng mang tính thương mại, pháp luật cho phép bên bán được bổ sung số lượng còn thiếu nhằm bảo đảm khả năng thực hiện hợp đồng, trừ trường hợp việc giao thiếu làm cho bên nhận không đạt được mục đích của hợp đồng.

Thứ tư, trường hợp giao tài sản không đồng bộ quy định tại Điều 438 BLDS 2015:

“ 1. Trường hợp vật được giao không đồng bộ làm cho mục đích sử dụng của vật không đạt được thì bên mua có một trong các quyền sau đây:

a) Nhận và yêu cầu bên bán giao tiếp phần hoặc bộ phận còn thiếu, yêu cầu bồi thường thiệt hại và hoãn thanh toán phần hoặc bộ phận đã nhận cho đến khi vật được giao đồng bộ;

b) Hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

2. Trường hợp bên mua đã trả tiền nhưng chưa nhận vật do giao không đồng bộ thì được trả lãi đối với số tiền đã trả theo lãi suất thỏa thuận giữa các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này và yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại do giao vật không đồng bộ, kể từ thời điểm phải thực hiện hợp đồng cho đến khi vật được giao đồng bộ.”

Trong trường hợp tài sản được giao không đồng bộ, bên nhận tài sản có quyền xác định rằng tài sản được giao chưa phù hợp với nội dung hợp đồng, bởi việc thiếu

phụ kiện hoặc bộ phận cấu thành có thể làm cho tài sản không thể vận hành hoặc không đạt được mục đích giao kết hợp đồng. Khi đó, bên mua có quyền yêu cầu bên bán thực hiện các biện pháp khắc phục phù hợp, bao gồm: bổ sung đầy đủ các bộ phận còn thiếu, sửa chữa để bảo đảm tính đồng bộ, hoặc thay thế bằng tài sản khác đáp ứng đầy đủ các yêu cầu đã thỏa thuận. Trong trường hợp việc giao tài sản không đồng bộ làm cho bên mua không đạt được mục đích của hợp đồng, hoặc bên bán không thể hoặc không khắc phục trong thời hạn hợp lý, hành vi này có thể bị coi là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Khi đó, bên mua có quyền áp dụng các chế tài pháp lý như yêu cầu bồi thường thiệt hại, tạm ngừng thực hiện nghĩa vụ thanh toán, hoặc hủy bỏ hợp đồng theo quy định của pháp luật dân sự.

2.2.3 Trách nhiệm kiểm tra tài sản

Nghĩa vụ kiểm tra tài sản là một trong những nghĩa vụ quan trọng của bên mua trong hợp đồng mua bán tài sản, thể hiện nguyên tắc thiện chí, trung thực và hợp tác trong quá trình thực hiện hợp đồng. Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, việc kiểm tra tài sản không chỉ là quyền mà trong nhiều trường hợp còn là nghĩa vụ pháp lý của bên mua, nhằm bảo đảm sự phù hợp của tài sản với các thỏa thuận đã được xác lập trong hợp đồng. Nghĩa vụ kiểm tra tài sản của bên mua không chỉ nhằm phát hiện khiếm khuyết về mặt vật chất của tài sản mà còn bao hàm việc đánh giá sự phù hợp của tài sản với mục đích sử dụng đã được xác định trong hợp đồng. Việc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ này góp phần bảo đảm sự cân bằng lợi ích giữa các bên, hạn chế hành vi lợi dụng khiếm khuyết của tài sản để trì hoãn hoặc trốn tránh nghĩa vụ thanh toán.

Gắn liền với nghĩa vụ kiểm tra tài sản là nghĩa vụ thông báo khiếm khuyết của bên mua. BLDS 2015 quy định rằng, khi phát hiện tài sản không phù hợp với hợp đồng hoặc có khiếm khuyết mà không thể phát hiện được bằng việc kiểm tra thông thường, bên mua phải thông báo kịp thời cho bên bán. Nghĩa vụ thông báo này có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong việc xác định trách nhiệm của bên bán và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên.

Như vậy, bên mua trong hợp đồng mua bán tài sản không chỉ thực hiện nghĩa vụ thanh toán, mà còn có trách nhiệm chủ động phối hợp nhận và kiểm tra tài sản, nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của mình và duy trì tính cân bằng, minh bạch và hiệu quả trong quan hệ dân sự – thương mại. Sự phối hợp chặt chẽ giữa trách nhiệm của bên mua và bên bán tạo ra cơ chế song song, bổ trợ lẫn nhau, giảm thiểu tranh chấp và củng cố niềm tin của các chủ thể vào hệ thống pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản.

2.3. Trách nhiệm dân sự do vi phạm hợp đồng mua bán tài sản

Trách nhiệm dân sự do vi phạm hợp đồng mua bán tài sản là hệ quả pháp lý bất lợi mà bên vi phạm phải gánh chịu khi không thực hiện, thực hiện không đúng hoặc không đầy đủ nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng. Chế định này vừa mang ý nghĩa bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bên bị vi phạm, vừa giữ vai trò bảo đảm kỷ luật hợp đồng và ổn định trật tự giao lưu dân sự – thương mại. Trên cơ sở quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và thực tiễn áp dụng, trách nhiệm dân sự trong hợp đồng mua bán tài sản được thể hiện qua các hình thức chủ yếu sau:

2.3.1. Trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ (buộc thực hiện đúng hợp đồng).

Buộc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ là hình thức trách nhiệm cơ bản, thể hiện rõ nguyên tắc tôn trọng và bảo đảm hiệu lực của hợp đồng. Theo nguyên tắc chung của pháp luật dân sự, khi có vi phạm nghĩa vụ, mục tiêu đầu tiên không phải là chấm dứt quan hệ hợp đồng mà là khôi phục việc thực hiện hợp đồng đúng như cam kết ban đầu, nếu điều đó vẫn còn khả thi. Điều này thể hiện rõ quan điểm của BLDS 2015 trong việc đề cao giá trị ổn định của giao dịch và tôn trọng ý chí ban đầu của các bên. Theo Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định khi một bên vi phạm nghĩa vụ không thực hiện, thực hiện không đầy đủ, không đúng nội dung, không đúng thời hạn, bên có quyền có quyền yêu cầu bên vi phạm chịu trách nhiệm dân sự, bao gồm cả việc buộc tiếp tục thực hiện đúng nghĩa vụ nếu nghĩa vụ chưa được thực hiện, không gây thiệt hại hoặc yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu có. Trong hợp đồng mua bán tài sản, hình thức trách nhiệm này thường được áp dụng trong các trường hợp như buộc giao tài sản đúng chất lượng, đủ số lượng; buộc thực hiện nghĩa vụ thanh

toán tiền còn thiếu hoặc chậm thanh toán. Việc ưu tiên áp dụng biện pháp buộc thực hiện nghĩa vụ phản ánh mục tiêu cốt lõi của pháp luật hợp đồng là hướng tới việc duy trì và hoàn thành giao dịch, thay vì chấm dứt quan hệ hợp đồng một cách tùy tiện.

Về bản chất pháp lý, buộc thực hiện đúng hợp đồng không mang tính trừng phạt mà mang tính khắc phục và bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Hình thức trách nhiệm này hướng tới việc đưa quan hệ hợp đồng trở lại đúng quỹ đạo đã được các bên dự liệu, qua đó bảo vệ lợi ích của bên bị vi phạm mà không làm phá vỡ hoàn toàn quan hệ hợp đồng. Chính vì vậy, trong thực tiễn xét xử, Tòa án thường ưu tiên áp dụng biện pháp buộc thực hiện đúng hợp đồng trước khi xem xét đến các chế tài nghiêm khắc hơn như hủy bỏ hợp đồng. Tuy nhiên, việc buộc thực hiện đúng hợp đồng chỉ có thể áp dụng khi việc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ còn khả thi về mặt thực tế và pháp lý. Trong trường hợp tài sản đã bị tiêu hủy, không còn khả năng thay thế, hoặc việc tiếp tục thực hiện hợp đồng không còn ý nghĩa đối với bên bị vi phạm, hình thức trách nhiệm này sẽ không còn phù hợp.

2.3.2. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Bồi thường thiệt hại là hình thức trách nhiệm dân sự phổ biến và có ý nghĩa bù đắp trực tiếp cho bên bị vi phạm. Theo Điều 361 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“1. Thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ bao gồm thiệt hại về vật chất và thiệt hại về tinh thần.

2. Thiệt hại về vật chất là tổn thất vật chất thực tế xác định được, bao gồm tổn thất về tài sản, chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế, khắc phục thiệt hại, thu nhập thực tế bị mất hoặc bị giảm sút.

3. Thiệt hại về tinh thần là tổn thất về tinh thần do bị xâm phạm đến tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín và các lợi ích nhân thân khác của một chủ thể.”

Điều 360 Bộ luật Dân sự 2015 quy định bên vi phạm nghĩa vụ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại nếu hành vi vi phạm gây ra thiệt hại thực tế cho bên kia, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Để phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong hợp đồng mua bán tài sản, cần có đầy đủ các điều kiện: có hành vi vi phạm nghĩa vụ, có thiệt hại thực tế xảy ra, có mối quan hệ nhân quả giữa hành vi vi phạm và thiệt hại, và có lỗi của bên vi phạm. Thiệt hại được bồi thường bao gồm tổn thất về tài sản, chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế và khắc phục thiệt hại, cùng với lợi ích mà bên bị vi phạm lẽ ra được hưởng nếu hợp đồng được thực hiện đúng theo Điều 13, Điều 419 và Điều 585 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về bản chất, bồi thường thiệt hại mang tính khôi phục cân bằng lợi ích giữa các bên. Khác với phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại gắn chặt với hậu quả thực tế của hành vi vi phạm và đòi hỏi bên bị vi phạm phải chứng minh thiệt hại của mình. Điều này đặt ra không ít khó khăn trong thực tiễn, đặc biệt đối với việc chứng minh thiệt hại gián tiếp hoặc lợi nhuận bị mất trong các hợp đồng mua bán tài sản có quy mô lớn. Tuy còn tồn tại những vướng mắc trong áp dụng, bồi thường thiệt hại vẫn là chế tài quan trọng nhất để bảo vệ quyền lợi của bên bị vi phạm, đồng thời thể hiện rõ nguyên tắc công bằng và trách nhiệm cá nhân trong pháp luật dân sự.

2.3.3. Trách nhiệm phạt vi phạm.

Phạt vi phạm là chế tài dân sự quan trọng được áp dụng khi có hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng mua bán tài sản, chỉ phát sinh khi các bên có thỏa thuận trong hợp đồng. Theo Điều 418 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“ 1. Phạt vi phạm là sự thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng, theo đó bên vi phạm nghĩa vụ phải nộp một khoản tiền cho bên bị vi phạm.

2. Mức phạt vi phạm do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác.

3. 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 và vừa phải bồi thường thiệt hại.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về phạt vi phạm nhưng không thỏa thuận về việc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm.”

Phạt vi phạm là chế tài độc lập với bồi thường thiệt hại. Việc áp dụng đồng thời hay không hai chế tài này phụ thuộc vào thỏa thuận của các bên hoặc quy định của pháp luật. Trong trường hợp có thỏa thuận vừa phạt vi phạm vừa bồi thường thiệt hại, bên vi phạm phải thực hiện cả hai nghĩa vụ. Ngược lại, nếu chỉ có thỏa thuận về phạt vi phạm thì bên bị vi phạm không có quyền yêu cầu bồi thường, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Khác với bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm không nhằm mục đích trực tiếp bù đắp tổn thất mà chủ yếu mang ý nghĩa răn đe và phòng ngừa vi phạm. Việc các bên thỏa thuận trước mức phạt tạo ra một “áp lực pháp lý” buộc các chủ thể phải cân nhắc kỹ lưỡng khi vi phạm nghĩa vụ, đặc biệt trong các hợp đồng mua bán tài sản có giá trị lớn hoặc có ý nghĩa quan trọng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh. Trong hợp đồng mua bán tài sản, phạt vi phạm thường được áp dụng đối với các hành vi như chậm giao tài sản, giao tài sản không đúng chất lượng, chậm thanh toán, hoặc vi phạm nghĩa vụ bảo hành. Đồng thời, hành vi vi phạm không thuộc các trường hợp được miễn trách nhiệm theo quy định của pháp luật, như do sự kiện bất khả kháng hoặc do lỗi hoàn toàn của bên kia.

Về mức phạt vi phạm, pháp luật dân sự hiện hành tôn trọng nguyên tắc tự do thỏa thuận của các bên. Theo Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên có quyền thỏa thuận mức phạt mà không bị giới hạn, trừ trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định khác. Do mang tính thỏa thuận, phạt vi phạm chỉ được áp dụng khi trong hợp đồng có điều khoản quy định cụ thể về hình thức và mức phạt.

2.3.4. Tạm ngừng, đình chỉ hoặc hủy bỏ hợp đồng và các hệ quả pháp lý.

Tạm ngừng, đình chỉ hoặc hủy bỏ hợp đồng là những hình thức trách nhiệm có hậu quả pháp lý sâu rộng, bởi chúng trực tiếp ảnh hưởng đến sự tồn tại và hiệu lực của quan hệ hợp đồng. Các biện pháp này thường được áp dụng khi hành vi vi

phạm mang tính nghiêm trọng, làm cho mục đích của hợp đồng không đạt được hoặc không thể tiếp tục thực hiện.

Tạm ngừng thực hiện hợp đồng là biện pháp cho phép một bên tạm thời không thực hiện nghĩa vụ của mình khi bên kia vi phạm nghĩa vụ, trong khi hợp đồng vẫn còn hiệu lực theo Điều 441 Quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng song vụ BLDS 2015 được quy định:

“ 1. Bên phải thực hiện nghĩa vụ trước có quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ, nếu khả năng thực hiện nghĩa vụ của bên kia đã bị giảm sút nghiêm trọng đến mức không thể thực hiện được nghĩa vụ như đã cam kết cho đến khi bên kia có khả năng thực hiện được nghĩa vụ hoặc có biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

2. Bên phải thực hiện nghĩa vụ sau có quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ đến hạn nếu bên thực hiện nghĩa vụ trước chưa thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn.”

Đình chỉ hợp đồng là việc một bên chấm dứt thực hiện nghĩa vụ hợp đồng khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hoặc khi có thỏa thuận, khiến hợp đồng chấm dứt hiệu lực tại thời điểm thông báo, khác với hủy bỏ và tạm ngừng .Việc đình chỉ giúp bên bị vi phạm bảo vệ quyền lợi, có thể yêu cầu bồi thường và thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện theo Luật Thương mại 2005.

Khi hợp đồng bị đình chỉ, các hậu quả pháp lý phát sinh nhằm xác định rõ phạm vi quyền và nghĩa vụ của các bên, đồng thời bảo đảm nguyên tắc công bằng và bảo vệ bên bị vi phạm.

Thứ nhất, chấm dứt hiệu lực của hợp đồng kể từ thời điểm đình chỉ. Hợp đồng chấm dứt hiệu lực đối với phần nghĩa vụ chưa thực hiện kể từ thời điểm bên vi phạm nhận được thông báo đình chỉ của bên kia. Khác với hủy bỏ hợp đồng, đình chỉ không làm mất đi hoàn toàn hiệu lực của hợp đồng kể từ thời điểm giao kết mà chỉ làm chấm dứt việc tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong tương lai.

Thứ hai, chấm dứt nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng. Sau khi hợp đồng bị đình chỉ, các bên không phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ chưa phát sinh, trừ

trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định về việc xử lý hậu quả của đình chỉ, như nghĩa vụ bồi thường thiệt hại hoặc nghĩa vụ thanh toán đối với phần hợp đồng đã được thực hiện.

Thứ ba, bảo đảm quyền lợi của các bên. Bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình trước thời điểm đình chỉ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán hoặc thực hiện nghĩa vụ đối ứng tương ứng. Đồng thời, bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm hợp đồng có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật dân sự, bao gồm cả thiệt hại thực tế và lợi ích mà lẽ ra được hưởng nếu hợp đồng được thực hiện đúng.

Thứ tư, nghĩa vụ thông báo đình chỉ hợp đồng. Bên thực hiện quyền đình chỉ có trách nhiệm thông báo ngay bằng văn bản cho bên kia về việc đình chỉ hợp đồng. Trường hợp không thông báo kịp thời hoặc thông báo không phù hợp gây thiệt hại cho bên còn lại, bên đình chỉ phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại phát sinh. Quy định này nhằm ngăn ngừa việc lạm dụng quyền đình chỉ và bảo đảm tính minh bạch, thiện chí trong quan hệ hợp đồng.

Căn cứ Điều 423 BLDS 2015 quy định về hủy bỏ hợp đồng:

“1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:

- a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận;*
- b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;*
- c) Trường hợp khác do luật quy định.*

2. 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.

3. Bên hủy bỏ 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.”

Hủy bỏ hợp đồng là biện pháp pháp lý nghiêm khắc nhất trong các chế tài do vi phạm hợp đồng. Khi hợp đồng bị hủy bỏ được coi là chấm dứt hiệu lực của một hợp đồng đã giao kết hợp pháp, thường xảy ra khi một bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng, khiến các bên không đạt được mục đích giao kết hoặc theo thỏa thuận/quy định pháp luật, làm cho hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm ban đầu.

Ngoài nghĩa vụ hoàn trả, bên vi phạm còn có thể phải chịu các chế tài khác như phạt vi phạm (nếu có thỏa thuận) và bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh. Việc hủy bỏ hợp đồng vì vi phạm cơ bản nghĩa vụ không chỉ nhằm khôi phục lại tình trạng ban đầu về mặt tài sản, mà còn thể hiện rõ nguyên tắc công bằng và bảo vệ bên bị vi phạm trong quan hệ hợp đồng.

Các hình thức trách nhiệm dân sự do vi phạm hợp đồng mua bán tài sản có mối quan hệ bổ trợ và kế tiếp nhau, từ nhẹ đến nặng, tùy thuộc vào mức độ vi phạm và khả năng khắc phục hậu quả. Tạm ngừng hướng tới việc bảo toàn quan hệ hợp đồng; đình chỉ chấm dứt việc thực hiện trong tương lai; còn hủy bỏ nhằm xóa bỏ hoàn toàn hiệu lực hợp đồng và khôi phục tình trạng ban đầu. Việc áp dụng đúng đắn, linh hoạt các hình thức trách nhiệm này không chỉ góp phần giải quyết tranh chấp hiệu quả, mà còn nâng cao ý thức tuân thủ hợp đồng, củng cố niềm tin của các chủ thể vào pháp luật và sự an toàn của giao lưu dân sự – thương mại.

CHƯƠNG 3. THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN

3.1. Đánh giá thực trạng các quy định của Bộ luật Dân sự 2015 về trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản

3.1.1. Những ưu điểm

Trước hết, Bộ luật Dân sự năm 2015 đã xây dựng được một hệ thống quy định tương đối rõ ràng và toàn diện về nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản, qua đó tạo nền tảng pháp lý vững chắc để xác định trách nhiệm khi xảy ra vi phạm.

Thứ nhất, quy định rõ ràng, toàn diện về nghĩa vụ của các bên. Đối với bên bán, BLDS 2015 quy định cụ thể nghĩa vụ giao tài sản đúng với thỏa thuận về số lượng, chất lượng, chủng loại, tình trạng, công dụng, địa điểm và thời hạn giao tài sản (Điều 431, Điều 433). Việc pháp luật liệt kê chi tiết các tiêu chí của nghĩa vụ giao tài sản không chỉ giúp bên bán nhận diện đầy đủ phạm vi trách nhiệm của mình, mà còn tạo căn cứ pháp lý rõ ràng để xác định hành vi vi phạm trong thực tiễn giải quyết tranh chấp. Đối với bên mua, nghĩa vụ thanh toán tiền và nhận tài sản được quy định tương đối minh bạch tại Điều 439 và Điều 440 BLDS 2015. Các quy định này làm rõ trách nhiệm của bên mua trong việc thực hiện đúng phương thức, thời hạn và địa điểm thanh toán, đồng thời nhấn mạnh nghĩa vụ phối hợp nhận tài sản theo thỏa thuận. Sự xác định rành mạch nghĩa vụ của cả hai bên góp phần hạn chế tình trạng tranh chấp phát sinh do cách hiểu khác nhau về nội dung hợp đồng.

Thứ hai, tăng cường bảo vệ quyền lợi của bên mua. Một điểm tiến bộ đáng ghi nhận của BLDS 2015 là cơ chế bảo vệ bên mua được thiết kế rõ ràng và hiệu quả hơn so với các quy định trước đây. Theo Điều 438, bên bán có nghĩa vụ bảo đảm quyền sở hữu đối với tài sản được chuyển giao, tức là tài sản phải thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên bán và không bị tranh chấp bởi bên thứ ba. Quy định này có ý nghĩa quan trọng trong việc bảo vệ bên mua ngay tình, đặc biệt trong các giao dịch có giá trị lớn hoặc tài sản có đăng ký quyền sở hữu. Bên cạnh đó, BLDS 2015 còn

quy định khá đầy đủ về trách nhiệm của bên bán đối với tài sản có khiếm khuyết. Khi tài sản không phù hợp với hợp đồng, bên mua có quyền yêu cầu sửa chữa, thay thế, giảm giá hoặc hủy bỏ hợp đồng tùy theo tính chất và mức độ vi phạm. Cách tiếp cận này không chỉ bảo vệ quyền lợi vật chất của bên mua mà còn bảo đảm sự linh hoạt trong việc lựa chọn biện pháp khắc phục phù hợp với hoàn cảnh cụ thể của từng vụ việc.

Thứ ba, quy định tương đối rõ ràng về rủi ro và thời điểm chuyển giao rủi ro. BLDS 2015 đã xác định khá rõ thời điểm chuyển giao rủi ro đối với tài sản mua bán, gắn liền với việc giao tài sản cho bên mua (Điều 441, Điều 442). Việc làm rõ thời điểm này có ý nghĩa then chốt trong việc xác định bên nào phải chịu thiệt hại khi tài sản bị mất mát, hư hỏng do sự kiện khách quan. Nhờ đó, pháp luật giúp hạn chế tranh chấp và tạo cơ sở thống nhất cho việc áp dụng trách nhiệm trong thực tiễn xét xử.

Thứ tư, quy định tương đối đầy đủ về trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ. BLDS 2015 đã thiết lập hệ thống chế tài tương đối hoàn chỉnh đối với hành vi vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng mua bán tài sản, bao gồm bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm và các hình thức trách nhiệm khác. Đặc biệt, các điều 360, 361 và 362 khẳng định nguyên tắc bồi thường toàn bộ thiệt hại, trong đó bao gồm cả lợi ích mà bên bị vi phạm đáng lẽ được hưởng nếu hợp đồng được thực hiện đúng.

3.1.2. Những hạn chế, vướng mắc

Mặc dù Bộ luật Dân sự năm 2015 đã có nhiều bước tiến trong việc hoàn thiện các quy định về trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản, song trên thực tiễn áp dụng vẫn còn tồn tại một số hạn chế và vướng mắc nhất định, ảnh hưởng đến hiệu quả điều chỉnh pháp luật.

Thứ nhất, tính linh hoạt trong thỏa thuận của các bên tuy được đề cao nhưng vẫn thiếu hướng dẫn cụ thể trong một số tình huống pháp lý phức tạp. BLDS 2015 ghi nhận nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận (Điều 3, Điều 385), cho phép các bên thỏa thuận về nội dung hợp đồng, quyền và nghĩa vụ. Tuy nhiên, trong

thực tế, không ít trường hợp thỏa thuận bị vô hiệu do bên bán không có quyền định đoạt tài sản, tài sản đang tranh chấp hoặc bị hạn chế chuyển dịch. Các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn chi tiết để xử lý hậu quả pháp lý trong những trường hợp này, đặc biệt là việc xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại và phân bổ rủi ro giữa các bên, dẫn đến cách hiểu và áp dụng chưa thống nhất.

Thứ hai, quy định về trách nhiệm đối với tài sản hình thành trong tương lai còn mang tính khung, chưa cụ thể. BLDS 2015 đã thừa nhận giao dịch đối với tài sản hình thành trong tương lai (Điều 108, Điều 331), song các quy định về chất lượng, giá trị, thời điểm chuyển giao quyền sở hữu, cũng như thời điểm chuyển rủi ro đối với loại tài sản này chưa được quy định rõ ràng. Trên thực tế, các hợp đồng mua bán nhà ở, dự án bất động sản hình thành trong tương lai thường phát sinh tranh chấp liên quan đến việc chậm tiến độ, không bảo đảm chất lượng hoặc thay đổi thiết kế, trong khi cơ sở pháp lý để xác định trách nhiệm cụ thể của bên bán theo BLDS 2015 vẫn còn thiếu tính chi tiết và khả năng dự liệu.

Thứ ba, việc xác định và xử lý thiệt hại trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ còn gặp nhiều khó khăn. Mặc dù BLDS 2015 quy định nguyên tắc bồi thường toàn bộ thiệt hại, bao gồm cả thiệt hại thực tế và lợi ích mà bên bị vi phạm lẽ ra được hưởng (Điều 360, Điều 361, Điều 362), song việc chứng minh thiệt hại, đặc biệt là thiệt hại gián tiếp và lợi ích bị bỏ lỡ, trong các hợp đồng mua bán tài sản có giá trị lớn vẫn là vấn đề phức tạp. Thực tiễn xét xử cho thấy các Tòa án đôi khi áp dụng khác nhau trong việc xác định phạm vi thiệt hại được bồi thường, làm giảm tính dự đoán và ổn định của pháp luật, đòi hỏi cần có sự phát triển án lệ hoặc hướng dẫn thống nhất từ cơ quan có thẩm quyền.

Thứ tư, các quy định về trách nhiệm trong mua bán tài sản số và quyền sở hữu trí tuệ chưa theo kịp sự phát triển của thực tiễn. BLDS 2015 chủ yếu xây dựng các quy định dựa trên mô hình tài sản truyền thống, trong khi các giao dịch mua bán phần mềm, dữ liệu số, tài sản số hoặc quyền khai thác tài sản trí tuệ ngày càng phổ biến. Hiện nay, pháp luật chưa có quy định cụ thể về trách nhiệm bảo đảm quyền sở hữu, phạm vi sử dụng, cũng như xử lý vi phạm đối với loại tài sản này trong

khuôn khổ hợp đồng mua bán, dẫn đến khoảng trống pháp lý và khó khăn trong việc bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên.

Từ những hạn chế trên có thể thấy rằng, mặc dù BLDS 2015 đã tạo dựng nền tảng pháp lý tương đối đầy đủ cho việc xác định trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản, song vẫn cần tiếp tục được hoàn thiện thông qua các văn bản hướng dẫn, án lệ và sự bổ sung các quy định phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế và các loại hình tài sản mới.

3.2. Thực tiễn giải quyết tranh chấp về trách nhiệm hợp đồng tại Tòa án

Thực tiễn áp dụng qua một số bản án, vụ việc cụ thể

3.2.1 Nhóm bản án về giao tài sản không đúng chất lượng, chủng loại

Bản án 287/2020/KDTM-PT ngày 13/5/2020 của TAND TP. Hồ Chí Minh – “Tranh chấp hợp đồng mua bán hàng hóa. [17]

Vụ án phát sinh từ việc hàng hóa giao không đạt chất lượng theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán hàng hóa. Cụ thể, bên bán giao lò hơi nhưng khi đưa vào sử dụng thì không đạt công suất như cam kết, làm cho mục đích giao kết hợp đồng của bên mua không đạt được. Trước tình trạng đó, các bên đã thống nhất hủy hợp đồng, bên bán nhận lại hàng và cam kết hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận trong thời hạn nhất định. Tuy nhiên, bên bán không thực hiện nghĩa vụ hoàn tiền đúng hạn, dẫn đến tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán và phát sinh việc khởi kiện tại Tòa án.

Bối cảnh và yêu cầu khởi kiện:

- Chủ thể và giao dịch: Công ty TNHH Giặt ủi NX bên mua và Công ty TNHH TM DV KT cơ khí P bên bán ký Hợp đồng mua bán lò hơi số 028 ngày 18/11/2016.
- Thực hiện hợp đồng: Bên bán giao lò hơi, bên mua đã thanh toán tổng 617.500.000 đồng.
- Vấn đề chất lượng: Khi đưa vào sử dụng, lò hơi “bị trục trặc, không chạy đủ công suất như thỏa thuận”. Hai bên thống nhất chấm dứt/hủy hợp đồng bên

bán nhận lại lò hơi và cam kết hoàn trả 617.500.000 đồng chậm nhất 30/8/2018 theo biên bản hủy hợp đồng ngày 01/8/2017.

- Vi phạm tiếp theo: Bên bán không hoàn trả tiền đúng cam kết, nên bên mua khởi kiện yêu cầu:
 - Nợ gốc: 617.500.000 đồng
 - Nợ lãi: $617.500.000 \times 9\% \times 01 \text{ năm} = 55.575.000$ đồng
 - Tổng: 673.075.000 đồng, yêu cầu trả một lần sau khi án có hiệu lực

Giải trình và tranh luận của các bên:

- Nguyên đơn Công ty NX khởi kiện yêu cầu Công ty P:
 - Hoàn trả 617.500.000 đồng tiền đã thanh toán.
 - Trả tiền lãi chậm trả. Ban đầu tạm tính 10%/năm trong 1 tháng, sau đó tại phiên tòa sơ thẩm yêu cầu lãi 9%/năm trong 1 năm (từ 30/8/2018 đến 30/8/2019) = 55.575.000 đồng.
 - Tổng cộng: 673.075.000 đồng, trả một lần sau khi bản án có hiệu lực.
- Bị đơn Công ty P: Thừa nhận có ký hợp đồng, đã thực hiện, đã nghiệm thu và bên mua đã đưa vào sử dụng.
- Đại diện Công ty P thừa nhận có hợp đồng mua bán lò hơi số 028 ngày 18/11/2016, lò hơi đã được giao và Công ty NX đã đưa vào sử dụng.
- Tuy nhiên, bị đơn cho rằng:
 - Tháng 4/2017, Công ty NX đề nghị bán lại lò hơi cho P với giá 200.000.000 đồng, Công ty P đồng ý và hẹn 6 tháng sau sẽ trả.
 - Do sau 6 tháng không có tiền trả nên hai bên lập Biên bản hủy hợp đồng ngày 01/8/2017 chỉ để “quyết toán tiền thuế”.
 - Vì vậy Công ty P chỉ đồng ý hoàn trả 200.000.000 đồng, không chấp nhận nghĩa vụ 617.500.000 đồng như nguyên đơn yêu cầu.

Phán quyết của Tòa án:

Kết quả sơ thẩm:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty NX.
- Buộc Công ty P trả 617.500.000 đồng tiền gốc + 55.575.000 đồng tiền lãi, tổng cộng 673.075.000 đồng, trả một lần sau khi bản án có hiệu lực.

Kháng nghị và phúc thẩm:

- Viện trưởng VKSND Quận Gò Vấp kháng nghị chỉ về cách tuyên lãi sau khi thi hành án, cho rằng phần tuyên lãi “nợ quá hạn trung bình trên thị trường” của bản án sơ thẩm chưa đúng Điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP.
- Tại phúc thẩm, đại diện VKSND TP.HCM đánh giá kháng nghị chưa chính xác nên rút kháng nghị.
- Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 289, khoản 1 Điều 312 BLTTDS 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm; bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật từ ngày 13/5/2020.
- Khi đưa vào sử dụng, lò hơi bị trục trặc, không chạy đủ công suất như thỏa thuận trong hợp đồng.

Thỏa thuận hủy hợp đồng:

- Hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng:
 - Công ty P nhận lại lò hơi.
 - Công ty P cam kết hoàn trả cho Công ty NX toàn bộ 617.500.000 đồng, thời hạn chậm nhất ngày 30/8/2018, theo Biên bản hủy hợp đồng ngày 01/8/2017. Tuy nhiên, Công ty P không hoàn trả số tiền như đã cam kết.

Nhận định pháp lý: Trách nhiệm do hàng không đạt chất lượng dẫn tới chấm dứt/hủy hợp đồng.

- Sự kiện hàng “không đạt công suất” là căn nguyên; nhưng khi hai bên đã thống nhất hủy hợp đồng và bên bán nhận lại hàng, thì quan hệ chuyển sang nghĩa vụ hoàn trả theo thỏa thuận hủy.
- Vì vậy, tranh chấp tại Tòa không còn tập trung “bắt sửa chữa hay đổi hàng”, mà chuyển trọng tâm sang: bên bán có nghĩa vụ trả lại tiền theo biên bản hủy hợp đồng.

Trách nhiệm do không hoàn trả tiền đúng hạn.

- Bên bán cam kết hạn hoàn tiền (30/8/2018) nhưng không thực hiện, phát sinh nghĩa vụ trả gốc và lãi do chậm trả/chiếm dụng vốn.

Qua nhóm vụ án này có thể rút ra:

Tòa áp dụng kết hợp Điều 432, 433 BLDS 2015 (về chất lượng, số lượng), Điều 439–440 (khuyết tật của tài sản) cùng các quy định về bồi thường thiệt hại.

Tuy nhiên, việc xác định thiệt hại do chất lượng kém (chi phí thu hồi, xử lý hàng, mất khách hàng, mất uy tín...) vẫn còn hạn chế, vì đa số tòa chỉ chấp nhận thiệt hại có hóa đơn chứng từ rõ ràng.

3.2.2. Nhóm bản án về chậm giao hàng, chậm thanh toán, phạt vi phạm

Vụ án điển hình: Bản án 2491/2021/KDTM-ST ngày 17/12/2021 của TAND TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh – “Tranh chấp hợp đồng mua bán hàng hóa (chậm thanh toán tiền hàng)”. [18]

Vụ án phát sinh từ việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền hàng trong hợp đồng mua bán hàng hóa. Cụ thể, giữa bên bán Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ N và bên bán Công ty Cổ phần Công nghiệp Hỗ trợ M đã ký hợp đồng mua bán văn phòng phẩm, theo đó bên bán có nghĩa vụ giao hàng, bên mua có nghĩa vụ thanh toán trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày giao đủ hàng. Trên thực tế, bên bán đã thực hiện việc giao hàng và xuất hóa đơn theo thỏa thuận. Tuy nhiên, bên mua không thanh toán đúng hạn đối với các đợt giao hàng vào tháng 9 và tháng 10 năm 2019, mặc dù đã được bên bán nhiều lần nhắc nhở và yêu cầu thanh toán. Việc chậm thanh toán kéo

dài làm phát sinh tranh chấp, buộc bên bán phải khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Bối cảnh và yêu cầu khởi kiện:

- Quan hệ hợp đồng: Ngày 08/01/2019, Công ty N bên bán và Công ty M bên mua ký hợp đồng mua bán văn phòng phẩm, giao hàng theo đơn đặt, thời hạn giao 03 ngày, thanh toán 30 ngày kể từ ngày giao đủ hàng qua chuyển khoản.
- Sự kiện vi phạm: Đợt giao hàng tháng 9/2019 và 10/2019, Công ty M không thanh toán đúng hạn dù Công ty N liên hệ nhiều lần.
- Yêu cầu khởi kiện: Ban đầu nguyên đơn yêu cầu tổng 25.882.887 đồng, gồm nợ gốc 24.459.106 đồng 03 hóa đơn giá trị gia tăng và lãi chậm trả 1.426.781 đồng (tính từ 23/11/2019 đến 23/6/2020, lãi suất 10%/năm); nguyên đơn không yêu cầu lãi từ 24/6/2020 trở đi và yêu cầu thanh toán một lần khi án có hiệu lực.

Giải trình và tranh luận của các bên:

- Nguyên đơn Công ty N: Xuất trình hợp đồng, phiếu giao hàng, hóa đơn giá trị gia tăng, đối chiếu công nợ và các văn bản đòi thanh toán; khẳng định đã giao hàng đầy đủ, bên mua chậm thanh toán.
- Bị đơn Công ty M: Vắng mặt trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, không có văn bản phản hồi yêu cầu khởi kiện. Tòa xét xử vắng mặt bị đơn theo thủ tục tố tụng.

Phán quyết của Tòa án:

- Tòa chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc Công ty M thanh toán 25.882.887 đồng, gồm nợ gốc: 24.459.106 đồng và lãi chậm trả: 1.426.781 đồng
- Ngoài ra, kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, số tiền chậm thi hành tiếp tục chịu lãi theo Điều 306 Luật Thương mại.

Nhận định pháp lý:

Xác lập quan hệ mua bán hợp pháp và nghĩa vụ thanh toán bị vi phạm:

- Tòa dựa vào chuỗi chứng cứ hợp đồng, phiếu giao hàng, hóa đơn, đối chiếu công nợ, thông báo hện trả... để khẳng định giao dịch mua bán là có thật và hợp pháp, bên bán đã giao hàng, bên mua còn nợ 24.459.106 đồng.
- Căn cứ Điều 50 và Điều 55 Luật Thương mại, Tòa buộc bên mua phải trả tiền hàng còn nợ.

Xác định thời điểm bắt đầu “chậm thanh toán” theo hợp đồng và Luật Thương mại

- Tòa đối chiếu: Khoản 1 Điều 55 LTM quy định về thời hạn thanh toán: “Bên mua phải thanh toán cho bên bán vào thời điểm bên bán giao hàng hoặc giao chứng từ liên quan đến hàng hoá”; Khoản 3 Điều 2 Hợp đồng quy định “Thời hạn thanh toán: 30 ngày kể từ ngày giao đủ hàng”; Các phiếu giao nhận hàng, Hóa đơn GTGT số 0000201 ngày 28/9/2019, số 0000306 và số 0000307 cùng ngày 23/10/2019 do Công ty N phát hành và lời khai của đại diện nguyên đơn thì đủ cơ sở để xác định: Công ty M đã vi phạm thời hạn thanh toán của Hóa đơn số 0000201 ngày 28/9/2019 từ ngày 29/10/2019 và 02 Hóa đơn số 0000306, số 0000307 ngày 23/10/2019 từ ngày 23/11/2019.

Cơ sở tính lãi chậm trả, tham chiếu “lãi nợ quá hạn trung bình” và án lệ

- Tòa áp dụng Điều 306 LTM về quyền yêu cầu lãi trên khoản tiền chậm trả.
- Tuy nhiên, do nguyên đơn tự nguyện chỉ yêu cầu lãi 10%/năm trong giai đoạn 23/11/2019–23/6/2020 và không yêu cầu phần lãi sau đó, Tòa chấp nhận vì “có lợi cho bị đơn” và phù hợp pháp luật.

Về phương diện thực tiễn:

- Bản án cho thấy trong tranh chấp chậm thanh toán tiền hàng, Tòa án thường đặt trọng tâm vào chứng cứ giao hàng và xác nhận công nợ, thay vì phụ thuộc vào việc bị đơn có tham gia tố tụng hay không. Khi chuỗi chứng cứ thể hiện

rõ việc giao nhận và đến hạn thanh toán, việc bị đơn “im lặng” thường dẫn đến kết quả bất lợi cho bị đơn.

- Về chế tài, Tòa ưu tiên áp dụng lãi chậm trả theo Điều 306 Luật Thương mại như một chuẩn thực tiễn để bảo vệ bên bị chiếm dụng vốn; đồng thời cách Tòa xác định mức tính lãi theo từng hóa đơn thể hiện xu hướng xử lý rõ mức, rõ số tiền, thuận lợi cho thi hành án.

3.2.3. Nhóm bản án về tranh chấp quyền sở hữu tài sản mua bán

Tiêu biểu là Bản án 537/2021/DS-PT của TAND TP. Hồ Chí Minh – “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. [19].

Vụ án phát sinh từ việc bên bán vi phạm nghĩa vụ chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất trong hợp đồng mua bán nhà, đất. Cụ thể, sau khi các bên ký kết hợp đồng mua bán nhà gắn liền với quyền sử dụng đất và bên mua đã thanh toán tiền theo thỏa thuận, bên bán không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc bàn giao nhà đúng tình trạng pháp lý và không hoàn tất thủ tục sang tên cho bên mua. Việc chậm trễ, né tránh thực hiện nghĩa vụ này làm cho mục đích giao kết hợp đồng của bên mua không đạt được, từ đó phát sinh tranh chấp và dẫn đến việc khởi kiện tại Tòa án.

Bối cảnh và yêu cầu khởi kiện:

- Quan hệ tranh chấp: Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất giữa cá nhân với cá nhân.
- Nội dung giao dịch: Các bên ký hợp đồng mua bán nhà, đất; bên mua đã thanh toán một phần hoặc toàn bộ tiền theo thỏa thuận; bên bán có nghĩa vụ bàn giao nhà đất và thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bên mua.
- Nguồn gốc tranh chấp: Sau khi nhận tiền, bên bán không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ chuyển quyền, chậm hoặc không phối hợp làm thủ tục sang tên, dẫn đến việc bên mua không thể xác lập quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà đất đã mua.

Yêu cầu khởi kiện:

- Bên mua yêu cầu Tòa án buộc bên bán tiếp tục thực hiện hợp đồng, cụ thể là hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở;
- Trường hợp không thể thực hiện, yêu cầu tuyên hủy hợp đồng, hoàn trả tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại.

Giải trình và tranh luận của các bên:

Quan điểm của nguyên đơn:

- Khẳng định hợp đồng mua bán được xác lập tự nguyện, có giấy tờ, có giao nhận tiền thực tế;
- Việc bên bán không thực hiện thủ tục sang tên là vi phạm nghĩa vụ chuyển quyền sở hữu và quyền sử dụng đất, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bên mua;
- Yêu cầu bảo vệ quyền lợi theo đúng nội dung hợp đồng đã ký.

Quan điểm của bị đơn:

- Cho rằng hợp đồng chưa đủ điều kiện pháp lý để chuyển nhượng (ví dụ: đất chưa đủ điều kiện sang tên, vướng quy hoạch, nghĩa vụ tài chính chưa hoàn thành...);
- Hoặc cho rằng giao dịch chỉ là thỏa thuận đặt cọc/chuyển nhượng bằng giấy tay, không phải hợp đồng mua bán hoàn chỉnh;
- Đề nghị không tiếp tục thực hiện hợp đồng, hoặc yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu.

Phán quyết của Tòa án

- Tòa án cấp phúc thẩm nhận định hợp đồng mua bán nhà, đất được xác lập trên cơ sở tự nguyện, có nội dung rõ ràng về đối tượng, giá cả và nghĩa vụ các bên.
- Tòa xác định bên bán đã nhận tiền nhưng không hoàn tất việc chuyển quyền, đây là hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng theo Điều 351 BLDS 2015

Trên cơ sở đó, Tòa: buộc bên bán tiếp tục thực hiện hợp đồng theo Điều 297 BLDS 2015 phối hợp làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho bên mua; Trường hợp không thể tiếp tục thực hiện, áp dụng hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng, buộc hoàn trả tiền và giải quyết trách nhiệm phát sinh theo quy định pháp luật Điều 427 BLDS 2015 Nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu do giả tạo, đòi lại nhà đất;

Nhận định pháp lý:

- Bản án thể hiện rõ nguyên tắc: trong hợp đồng mua bán nhà, đất, nghĩa vụ chuyển quyền sở hữu và quyền sử dụng đất là nghĩa vụ cốt lõi của bên bán, gắn trực tiếp với quyền lợi của bên mua.
- Việc bên bán đã nhận tiền nhưng không thực hiện thủ tục sang tên được xem là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng, làm phát sinh trách nhiệm dân sự theo Điều 351 BLDS 2015.
- Tòa án ưu tiên bảo vệ giá trị thực tế của giao dịch, không máy móc phủ nhận hợp đồng chỉ vì tồn tại một số thiếu sót về thủ tục, nếu các bên đã thực hiện phần lớn nghĩa vụ trên thực tế.

Bản án phản ánh thực trạng phổ biến trong các giao dịch mua bán nhà, đất: hợp đồng ký kết xong nhưng việc sang tên bị kéo dài, né tránh hoặc không thực hiện.

Thực tiễn xét xử cho thấy Tòa án có xu hướng:

- Ưu tiên buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng nếu còn khả năng khắc phục
- Chỉ tuyên hủy hợp đồng khi vi phạm không thể khắc phục hoặc mục đích giao kết không đạt được.
- Bản án là cơ sở tham khảo quan trọng khi đánh giá trách nhiệm của bên bán trong hợp đồng mua bán tài sản là nhà, đất, đặc biệt là nghĩa vụ chuyển quyền và hậu quả pháp lý của việc không thực hiện nghĩa vụ này.

3.2.4. Phân tích nhận định và lập luận pháp lý của Tòa án

Qua việc phân tích ba bản án ở trên, cho thấy một mô hình lập luận khá nhất quán của Tòa án trong thực tiễn tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản hiện nay.

Thứ nhất, Tòa án luôn đặt vấn đề hiệu lực của hợp đồng làm cơ sở tiền đề cho việc xem xét trách nhiệm dân sự của các bên. Trong cả ba bản án, Tòa đều tiến hành đánh giá kỹ lưỡng các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, bao gồm năng lực chủ thể, sự tự nguyện khi giao kết, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Chỉ khi xác định hợp đồng được giao kết hợp pháp, Tòa án mới tiếp tục xem xét hành vi vi phạm nghĩa vụ và hậu quả pháp lý tương ứng. Cách tiếp cận này thể hiện sự tuân thủ chặt chẽ nguyên tắc pháp lý cơ bản của luật hợp đồng, đồng thời bảo đảm tính logic và nhất quán trong quá trình xét xử.

Thứ hai, việc xác định hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng không chỉ dựa trên hình thức vi phạm mà còn gắn chặt với mục đích giao kết hợp đồng. Trong các bản án về tranh chấp hợp đồng mua bán hàng hóa, Tòa án không đơn thuần dừng lại ở việc đối chiếu hành vi giao hàng hoặc thanh toán với các điều khoản cụ thể của hợp đồng, mà còn xem xét mức độ vi phạm đó có làm cho bên kia không đạt được mục đích giao kết hợp đồng hay không. Những vi phạm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến khả năng sử dụng tài sản, khai thác giá trị kinh tế của hàng hóa hoặc làm mất đi lợi ích chính mà bên kia hướng tới khi giao kết hợp đồng thường được Tòa án đánh giá là vi phạm cơ bản, từ đó làm phát sinh các chế tài nghiêm khắc hơn như hủy hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại toàn bộ.

Thứ ba, Tòa án có xu hướng ưu tiên áp dụng biện pháp buộc thực hiện đúng hợp đồng trước khi xem xét các chế tài khác, đặc biệt là trong các tranh chấp mua bán hàng hóa. Trong trường hợp nghĩa vụ vẫn có khả năng thực hiện, Tòa thường buộc bên vi phạm phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ giao hàng, thanh toán hoặc khắc phục sai sót theo đúng thỏa thuận. Chỉ khi việc tiếp tục thực hiện hợp đồng không còn khả thi hoặc không bảo đảm mục đích của bên bị vi phạm, Tòa án mới xem xét đến các biện pháp chấm dứt hợp đồng và bồi thường thiệt hại. Cách tiếp cận này phù

hợp với tinh thần của Bộ luật Dân sự 2015, nhằm bảo vệ sự ổn định của giao dịch dân sự và hạn chế tối đa việc chấm dứt quan hệ hợp đồng một cách tùy tiện.

Thứ tư, việc xác định và phân bổ trách nhiệm bồi thường thiệt hại được Tòa án thực hiện trên cơ sở xem xét đầy đủ mối quan hệ nhân quả giữa hành vi vi phạm và thiệt hại thực tế phát sinh. Trong các bản án được nghiên cứu, Tòa án yêu cầu bên yêu cầu bồi thường phải chứng minh được thiệt hại thực tế, bao gồm tổn thất về tài sản, chi phí hợp lý để khắc phục thiệt hại và lợi ích lẽ ra được hưởng nếu hợp đồng được thực hiện đúng. Đồng thời, Tòa cũng đánh giá mức độ lỗi của các bên, tránh tình trạng áp đặt trách nhiệm bồi thường một cách máy móc. Tuy nhiên, thực tiễn xét xử cho thấy vẫn tồn tại sự khác biệt nhất định trong việc đánh giá phạm vi thiệt hại được bồi thường, đặc biệt là đối với lợi ích bị mất hoặc bị giảm sút, điều này đặt ra yêu cầu cần có hướng dẫn thống nhất hơn trong thời gian tới.

Thứ năm, đối với hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án thể hiện thái độ thận trọng và nghiêm khắc hơn đối với trách nhiệm của bên bán. Trong Bản án số 537/2021/DS-PT, Tòa án đặc biệt nhấn mạnh nghĩa vụ bảo đảm quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp đối với tài sản chuyển giao. Việc bên bán không bảo đảm điều kiện pháp lý của tài sản không chỉ bị coi là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, mà còn là căn cứ để tuyên hủy hợp đồng và buộc hoàn trả những gì đã nhận. Cách tiếp cận này cho thấy xu hướng bảo vệ bên mua và bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch bất động sản, lĩnh vực tiềm ẩn nhiều rủi ro và tranh chấp trong thực tiễn.

Thứ sáu, có thể nhận thấy rằng việc áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 trong giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản nhìn chung đã đạt được sự thống nhất về nguyên tắc, song vẫn còn phụ thuộc đáng kể vào nhận định của Tòa án trong từng vụ việc cụ thể. Sự khác biệt về cách đánh giá mức độ vi phạm, thiệt hại và phạm vi trách nhiệm cho thấy pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản vẫn cần tiếp tục được hoàn thiện thông qua việc ban hành các văn bản hướng dẫn chi tiết hơn hoặc phát triển án lệ để nâng cao tính dự đoán và ổn định của pháp luật.

3.3. Đề xuất, kiến nghị hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi

3.3.1. Đề xuất, kiến nghị hoàn thiện pháp luật

Thứ nhất, cần làm rõ các khái niệm và tiêu chí pháp lý liên quan đến vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Pháp luật hiện hành chưa có quy định cụ thể, thống nhất về việc xác định các khái niệm như “vi phạm nghiêm trọng”, “vi phạm làm cho mục đích của hợp đồng không đạt được”. Đây là những căn cứ quan trọng để áp dụng các chế tài năng như hủy bỏ hợp đồng, chấm dứt hợp đồng, nhưng lại chủ yếu được giao cho Tòa án đánh giá trong từng vụ việc cụ thể, dẫn đến cách hiểu và áp dụng không thống nhất trong thực tiễn xét xử. Do đó, cần bổ sung các tiêu chí mang tính định hướng trong văn bản pháp luật hoặc văn bản hướng dẫn áp dụng nhằm bảo đảm sự thống nhất và nâng cao tính dự đoán trước của pháp luật.

Thứ hai, hoàn thiện các quy định liên quan đến phạm vi bồi thường thiệt hại, phương pháp xác định thiệt hại thực tế và lợi nhuận bị mất, cũng như nghĩa vụ chứng minh thiệt hại của các bên. Đối với trường hợp chậm thanh toán, cần có hướng dẫn thống nhất về việc áp dụng lãi suất, thời điểm tính lãi và căn cứ xác định mức lãi phù hợp, nhằm tránh tình trạng áp dụng không thống nhất trong thực tiễn xét xử.

Thứ ba, bảo đảm sự thống nhất giữa Bộ luật Dân sự năm 2015 và các luật chuyên ngành. Hiện nay, các quy định về trách nhiệm trong hợp đồng mua bán tài sản còn chịu sự điều chỉnh đồng thời của Bộ luật Dân sự năm 2015 và nhiều luật chuyên ngành như Luật Thương mại năm 2005, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng. Sự thiếu thống nhất hoặc chồng chéo giữa các văn bản này trong một số trường hợp đã gây lúng túng cho các cơ quan áp dụng pháp luật. Do đó, cần rà soát, sửa đổi và hướng dẫn áp dụng theo hướng làm rõ mối quan hệ giữa pháp luật chung và pháp luật chuyên ngành, xác định rõ phạm vi ưu tiên áp dụng nhằm tránh xung đột pháp luật trong thực tiễn.

Thứ tư, hoàn thiện cơ chế hướng dẫn và áp dụng pháp luật trong thực tiễn xét xử. Bên cạnh việc hoàn thiện các quy định pháp luật, cần tăng cường ban hành các án lệ, nghị quyết hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao liên quan đến trách nhiệm

trong hợp đồng mua bán tài sản. Điều này không chỉ góp phần thống nhất nhận thức và áp dụng pháp luật trong xét xử mà còn giúp các chủ thể tham gia hợp đồng có cơ sở tham khảo, dự liệu trước rủi ro pháp lý khi giao kết và thực hiện hợp đồng.

3.3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi

Thứ nhất, cần nâng cao nhận thức pháp luật của các chủ thể khi giao kết và thực hiện hợp đồng. Trong nhiều trường hợp, vi phạm nghĩa vụ hợp đồng xuất phát từ sự thiếu hiểu biết pháp luật hoặc nhận thức chưa đầy đủ về quyền và nghĩa vụ của các bên. Vì vậy, việc đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về hợp đồng, đặc biệt là các quy định liên quan đến trách nhiệm pháp lý khi vi phạm hợp đồng, là hết sức cần thiết. Đồng thời, các chủ thể khi tham gia giao kết hợp đồng cần chủ động tìm hiểu pháp luật, tham vấn ý kiến của các chuyên gia pháp lý nhằm hạn chế rủi ro và phòng ngừa tranh chấp phát sinh. Việc nâng cao ý thức pháp luật không chỉ góp phần bảo đảm an toàn pháp lý cho các bên mà còn thúc đẩy sự ổn định, lành mạnh của các quan hệ dân sự, thương mại trong nền kinh tế thị trường.

Thứ hai, cần tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn cho đội ngũ Thẩm phán, Kiểm sát viên, Luật sư và các chủ thể tham gia giải quyết tranh chấp hợp đồng. Việc nắm vững bản chất pháp lý của hợp đồng mua bán tài sản và các điều kiện phát sinh trách nhiệm dân sự sẽ giúp việc đánh giá hành vi vi phạm, xác định trách nhiệm và áp dụng chế tài được chính xác, khách quan, hạn chế tình trạng áp dụng máy móc hoặc thiếu nhất quán.

Thứ ba, cần nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật của các cơ quan giải quyết tranh chấp. Trong thực tiễn xét xử, cùng một hành vi vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng mua bán tài sản nhưng có thể dẫn đến những cách hiểu và áp dụng pháp luật khác nhau giữa các Tòa án, đặc biệt trong việc xác định lỗi, thiệt hại và mức bồi thường. Do đó, việc tăng cường hướng dẫn áp dụng thống nhất pháp luật thông qua án lệ, nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là giải pháp cần thiết, góp phần bảo đảm tính dự đoán trước của pháp luật và quyền lợi hợp pháp của các bên trong quan hệ hợp đồng.

Thứ tư, nâng cao chất lượng soạn thảo và giao kết hợp đồng trong thực tiễn. Các chủ thể cần chú trọng xây dựng nội dung hợp đồng rõ ràng, cụ thể, đặc biệt là các điều khoản về nghĩa vụ, trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, bồi thường thiệt hại và phương thức giải quyết tranh chấp. Việc quy định chi tiết ngay từ giai đoạn giao kết sẽ tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho quá trình thực hiện hợp đồng, đồng thời giảm thiểu rủi ro khi xảy ra vi phạm.

Thứ năm, đẩy mạnh việc áp dụng công nghệ thông tin trong quản lý và thực thi pháp luật về hợp đồng. Việc số hóa bản án, quyết định của Tòa án, xây dựng cơ sở dữ liệu về tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc tra cứu, tham khảo và áp dụng pháp luật thống nhất, đồng thời góp phần nâng cao tính minh bạch và hiệu quả trong hoạt động tư pháp.

KẾT LUẬN

Hợp đồng mua bán tài sản là loại hợp đồng được sử dụng phổ biến trong đời sống dân sự và có vai trò quan trọng trong việc điều chỉnh các quan hệ trao đổi tài sản giữa các chủ thể. Xuất phát từ ý nghĩa đó, khóa luận với đề tài *“Trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản theo Bộ luật Dân sự năm 2015 – Quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng”* được thực hiện nhằm làm rõ cơ sở pháp lý và thực tiễn áp dụng các quy định về trách nhiệm của các bên trong loại hợp đồng này, qua đó góp phần bảo đảm an toàn pháp lý cho các giao dịch dân sự.

Trên cơ sở nghiên cứu các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, khóa luận đã hệ thống hóa và phân tích những vấn đề lý luận và pháp lý cơ bản về hợp đồng mua bán tài sản và trách nhiệm của các bên trong hợp đồng. Nội dung nghiên cứu tập trung làm rõ các nghĩa vụ chủ yếu của bên bán và bên mua; điều kiện phát sinh trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng; các hình thức trách nhiệm pháp lý theo quy định của pháp luật. Qua đó cho thấy, Bộ luật Dân sự năm 2015 đã xây dựng được khung pháp lý tương đối đầy đủ, bảo đảm nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận, đồng thời tạo cơ sở pháp lý quan trọng cho việc giải quyết các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán tài sản trong thực tiễn.

Bên cạnh những kết quả đạt được, thông qua việc phân tích thực tiễn áp dụng pháp luật, khóa luận cũng chỉ ra một số hạn chế, vướng mắc trong quá trình thực hiện và áp dụng các quy định pháp luật hiện hành, như sự chưa thống nhất trong việc xác định hành vi vi phạm nghĩa vụ, khó khăn trong việc chứng minh thiệt hại và mối quan hệ nhân quả giữa hành vi vi phạm và thiệt hại, cũng như việc áp dụng các chế tài trách nhiệm trong một số trường hợp còn chưa thật sự rõ ràng. Thực tiễn xét xử tại tòa án cũng cho thấy sự không đồng đều trong cách hiểu và áp dụng pháp luật giữa các vụ việc tương tự, đặc biệt ở những vấn đề liên quan đến chứng minh thiệt hại, giám định chất lượng tài sản, xác định thời điểm chuyển rủi ro, hoặc xử lý trường hợp bên bán – bên mua không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết. Từ thực trạng đó, khóa luận đề xuất một số nhóm giải pháp trọng tâm, bao gồm: làm rõ những quy định còn mang tính khái quát hoặc gây cách hiểu khác nhau; thống nhất hóa cơ chế

áp dụng giữa phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại nhằm tránh tình trạng vận dụng tùy nghi; hoàn thiện hướng dẫn về thủ tục giám định tài sản, trình tự xác định lỗi và rủi ro; đồng thời tăng cường phát triển án lệ và công khai hóa bản án nhằm tạo chuẩn mực pháp lý thống nhất. Bên cạnh đó, việc nâng cao nhận thức pháp lý của doanh nghiệp, cá nhân giao kết hợp đồng cũng được xem là yếu tố quan trọng góp phần giảm thiểu tranh chấp và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, khóa luận đã đề xuất một số kiến nghị nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về trách nhiệm của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản theo Bộ luật Dân sự năm 2015, đồng thời nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật trong thực tiễn thông qua việc tăng cường hướng dẫn áp dụng thống nhất và nâng cao ý thức tuân thủ pháp luật của các chủ thể tham gia giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán tài sản.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [2] Đỗ Văn Đại, *Luật hợp đồng Việt Nam – Bản án và bình luận bản án*, TP. Hồ Chí Minh: Nxb Hồng Đức, 2019.
- [9] Đỗ Văn Đại, *Luật nghĩa vụ và trách nhiệm dân sự*, TP. Hồ Chí Minh: Nxb. Hồng Đức, 2018.
- [12] Lê Văn Tựu, *Trách nhiệm dân sự trong hợp đồng dân sự*, Hà Nội: NXB Chính trị Quốc gia, 2019.
- [10] Nguyễn Đình Lộc, *Bình luận pháp luật dân sự – Hợp đồng*, Hà Nội: NXB Tư pháp, NXB Tư pháp, 2018.
- [1] Nguyễn Ngọc Điện, *Giáo trình Luật Nghĩa vụ và Hợp đồng*, TP. Hồ Chí Minh: Nxb ĐHQG TP. Hồ Chí Minh, 2017.
- [3] Nguyễn Văn Cừ, *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015*, Hà Nội: Nhà xuất bản Công an nhân dân, 2018.
- [13] Nguyễn Văn Cường, *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015*, Hà Nội: Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, 2017.
- [11] Nguyễn Văn Hậu, *Hợp đồng dân sự và trách nhiệm dân sự*, Hà Nội: NXB Lao động – Xã hội, 2016.
- [7] Nguyễn Văn Hồng, *Luật Dân sự Việt Nam – Tập I: Quyền và nghĩa vụ dân sự cơ bản*, Hà Nội: NXB Tư pháp, 2020.
- [16] Quốc hội, *Bộ luật Dân sự năm 1995*, Hà Nội, 1995.
- [15] Quốc hội, *Bộ luật Dân sự năm 2005*, Luật số 33/2005/QH11, Hà Nội, 2006.
- [20] Quốc hội, *Bộ luật Dân sự năm 2015*, Hà Nội, 2017.
- [4] Quốc hội, *Luật Thương mại năm 2005*, Hà Nội, 2005.
- [17] Toà án Nhân dân TP. Hồ Chí Minh, *Bản án 287/2020/KDTM-PT về tranh chấp hợp đồng mua bán hàng hóa*, TP. Hồ Chí Minh, 2020/5/13.
- [19] Toà án Nhân dân TP. Hồ Chí Minh, *Bản án 537/2021/DS-PT về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, TP. Hồ Chí Minh, 2021.
- [18] Toà án Nhân dân TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, *Bản án 2491/2021/KDTM-ST về tranh chấp hợp đồng mua bán hàng hóa*, TP. Hồ Chí Minh, 2021/17/12.
- [14] Trần Văn Hòa, *Luật Dân sự – Chế định hợp đồng*, Hà Nội: NXB Đại học Quốc gia Hà Nội, 2021.

- [8] Trường Đại học Luật Hà Nội, *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam, Tập 2*, Hà Nội: Nxb Công an nhân dân, 2021.
- [5] Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, *Giáo trình Pháp luật về hợp đồng*, TP. Hồ Chí Minh: Nxb Hồng Đức., 2020.
- [6] UNCITRAL, *Công ước của Liên hợp quốc về Hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế*, CISG, 1980.