

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



KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP

NGÀNH LUẬT

HẢI PHÒNG – 2022

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

**NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN VỀ
HOẠT ĐỘNG CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN
TÀI SẢN**

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

Sinh viên : Vũ Văn Minh

Giảng viên hướng dẫn: Ths. Lê Thu Trang

HẢI PHÒNG – 2022

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

NHIỆM VỤ ĐỀ TÀI TỐT NGHIỆP

Sinh viên: Vũ Văn Minh Mã SV: 1812901001

Lớp : PL2201K

Ngành : Luật

Tên đề tài: *Những vấn đề lý luận và thực tiễn về hoạt động công chứng Hợp đồng mua bán tài sản*

NHIỆM VỤ ĐỀ TÀI

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

- CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LÝ CỦA HỢP ĐỒNG MUA BÁN
- Chương II : THỰC TIỄN VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN
- Chương III : PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN TRONG HOẠT ĐỘNG CÔNG CHỨNG

2. Các tài liệu, số liệu cần thiết

- Bộ luật dân sự 2015;
- Số liệu và tình hình thực hiện trên thực tế của HĐMBTS trong hoạt động công chứng tại vpcع Đoàn Bền

3. Địa điểm thực tập tốt nghiệp

Văn phòng công chứng Đoàn Bền

CÁN BỘ HƯỚNG DẪN ĐỀ TÀI TỐT NGHIỆP

Họ và tên : Lê Thu Trang

Học hàm, học vị : Thạc sĩ

Cơ quan công tác : Trường Đại học Hàng Hải Việt Nam

Nội dung hướng dẫn: Những vấn đề lý luận và thực tiễn về hoạt động công chứng Hợp đồng mua bán tài sản

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

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

Đã nhận nhiệm vụ ĐTTN

Sinh viên

Đã giao nhiệm vụ ĐTTN

Giảng viên hướng dẫn

Hải Phòng, ngày tháng năm 2022

XÁC NHẬN CỦA KHOA

LỜI CAM ĐOAN

Em – Vũ Văn Minh sinh viên chuyên ngành Luật Dân sự, trường Đại học Quản lý và Công nghệ Hải Phòng xin khẳng định rằng luận văn này là quá trình tìm hiểu, nghiên cứu của một mình tôi dưới sự chỉ dẫn của TS. Lê Thu Trang.

TÁC GIẢ LUẬN VĂN

VŨ VĂN MINH

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BLDS:	Bộ luật dân sự
BLTTDS:	Bộ luật tố tụng dân sự
CSPL:	Cơ sở pháp lý
UBND:	Ủy ban nhân dân
XHCN:	Xã hội chủ nghĩa
HĐMBTS:	Hợp đồng mua bán tài sản
VPCC:	Văn phòng công chứng

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU.....	1
CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LÝ CỦA HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN TRONG HOẠT ĐỘNG CÔNG CHỨNG.....	5
1.1. Những vấn đề chung về hợp đồng và hợp đồng mua bán tài sản.....	5
1.1.1. Khái niệm về hợp đồng.....	5
1.1.2. Khái niệm và đặc điểm pháp lý của hợp đồng mua bán tài sản	5
1.1.3. Ý nghĩa của hợp đồng mua bán tài sản	7
1.2. Những quy định chung về hợp đồng mua bán tài sản trong Hoạt động công chứng.....	7
1.2.1. Khái quát về hoạt động công chứng	7
1.2.2. Thời điểm có hiệu lực giao kết hợp đồng	13
1.2.3. Chủ thể của hợp đồng mua bán tài sản	15
1.2.4. Mục đích và nội dung của hợp đồng mua bán tài sản	18
1.2.5. Quyền và nghĩa vụ của các bên chủ thể trong việc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản.....	23
1.2.6. Trình tự, thủ tục giao kết hợp đồng mua bán tài sản.....	28
CHƯƠNG 2: THỰC TIỄN VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN.....	31
2.1. Thực trạng áp dụng Luật công chứng về Hợp đồng mua bán tài sản (số liệu và tình hình thực hiện trên thực tế).....	31
2.2. Nguyên tắc và chủ thể của hợp đồng mua bán tài sản	36
2.2.1. Hình thức, nội dung và hiệu lực của hợp đồng mua bán tài sản	44
2.3. Thực tiễn tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản	47
2.3.1. Tình hình tranh chấp về hợp đồng mua bán tài sản tại thời điểm hiện nay	47
2.3.2. Nguyên nhân tranh chấp về hợp đồng mua bán tài sản.....	48
2.3.3. Các dạng tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản.....	50
CHƯƠNG 3: PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN TRONG HOẠT ĐỘNG CÔNG CHỨNG.....	55
3.1. Phương hướng hoàn thiện các quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản	55
3.1.1. Quy định về nguyên tắc và chủ thể của hợp đồng mua bán tài sản.....	55

3.1.2. Quy định về hình thức, nội dung và hiệu lực của hợp đồng mua bán tài sản	57
3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng quy phạm pháp luật và giải quyết tranh chấp trong hợp đồng mua bán tài sản	64
3.2.1. Hoàn thiện hợp đồng mua bán tài sản.....	64
3.2.2. Hướng dẫn thi hành.	65
3.2.3. Các giải pháp khác.....	65
KẾT LUẬN.....	68
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	69

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Từ xưa tới nay, con người luôn hướng tới việc tạo ra nhiều của cải, tài sản... Chính bởi vậy mà nhu cầu thiết lập chế độ sở hữu tài sản của con người ngày càng tăng thêm. Đặc biệt, trong nền kinh tế hiện nay hình thức phổ biến có thể kể tới chính là mua bán tài sản. Trong cuộc sống thường ngày cũng như trong dân sự, kinh tế, thương mại khi có tranh chấp xảy ra, các đương sự hay có xu hướng tìm kiếm những chứng cứ nhằm bênh vực cho lý lẽ của mình hoặc bác bỏ lập luận của đối phương. Để giúp phòng ngừa và đảm bảo an toàn pháp lý cho các giao dịch dân sự, kinh tế thương mại mà các bên tham gia phải cần đến công chứng.

Theo quy định pháp luật, có một số loại hợp đồng, giao dịch bắt buộc phải công chứng. Trong trường hợp nếu không thực hiện công chứng, hợp đồng đó được xem là vô hiệu và không có giá trị pháp lý.

Xuất phát từ tình hình thực tế, có thể thấy, hoạt động công chứng hợp đồng mua bán tài sản là một trong những hoạt động quan trọng và chiếm tỉ lệ không hề nhỏ trong hoạt động công chứng. Với tần suất, số lượng ngày càng lớn thì hợp đồng mua bán tài sản là một trong những dạng hợp đồng được đánh giá khá phổ biến và mang lại nguồn thu lớn cho các tổ chức hành nghề công chứng. Hầu hết các hợp đồng mua bán tài sản được công chứng đều liên quan tới các tài sản có giá trị lớn, có vị trí quan trọng trong đời sống của các cá nhân, tổ chức. Do đó, việc công chứng đó có ý nghĩa hết sức to lớn, góp phần bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của các bên giao kết hợp đồng.

Từ đó có thể thấy, văn bản công chứng là công cụ hiệu quả để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, phòng ngừa tranh chấp, tạo nên sự ổn định trong quan hệ dân sự, tài sản. Mặt khác, còn tạo ra chứng cứ xác thực, kịp thời khiến không thể chối bỏ trừ trường hợp bị Tòa tuyên vô hiệu.

Hợp đồng mua bán tài sản được biết là loại Hợp đồng thông dụng nhất, phổ biến nhất và có số lượng giao dịch nhiều nhất khi các chủ thể tham gia vào lĩnh vực này. Hợp đồng mua bán tài sản nhằm đáp ứng các điều kiện về vật chất, tinh thần cho các chủ thể, thúc đẩy sản xuất, kinh doanh và phát triển.

Bên cạnh đó Hợp đồng mua bán tài sản từ những quy định của hoạt động công chứng đến thực tiễn có những vấn đề bất cập nảy sinh. Về phía những quy định của hoạt động công chứng về Hợp đồng mua bán tài sản và những văn bản

pháp luật khác liên quan đến Hợp đồng mua bán tài sản còn nhiều điều bất cập, chưa đồng bộ, nhiều quy định khó được áp dụng hoặc chưa phát huy tính hiệu lực của nó trong thực tiễn. Bên cạnh đó, có nhiều quan hệ về Hợp đồng mua bán tài sản lại chưa có pháp luật điều chỉnh dẫn tới khi có tranh chấp xảy ra rất khó giải quyết. Về phía các chủ thể thiếu hiểu biết và nhận thức không đúng đắn khi tham gia vào một số Hợp đồng mua bán tài sản chưa tuân thủ các quy định của pháp luật dẫn đến nhiều vi phạm, tranh chấp trong quá trình giao kết và thực hiện Hợp đồng. Việc phân tích và đánh giá thực trạng hoạt động giải quyết tranh chấp về Hợp đồng mua bán tài sản hiện nay là điều rất quan trọng để nhìn nhận rõ hơn về tính hiệu quả về việc áp dụng các quy phạm pháp luật hiện hành, đồng thời qua tình hình thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản, từ đó đưa ra các giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện khung pháp lý cho Hợp đồng mua bán tài sản theo quy định của hoạt động công chứng. Nhận thấy vai trò quan trọng và cần thiết trong việc công chứng hợp đồng mua bán tài sản hiện nay, chính bởi vậy, đề tài: *Những vấn đề lý luận và thực tiễn về hoạt động công chứng Hợp đồng mua bán tài sản* sẽ giúp chúng ta có cái nhìn cặn kẽ, những lưu ý khi công chứng loại hợp đồng này.

2. Mục đích, nhiệm vụ, đối tượng và phạm vi nghiên cứu của luận văn

***Mục đích**

Từ việc nghiên cứu quy định của pháp luật về Hợp đồng nói chung và Hợp đồng mua bán tài sản trong hoạt động công chứng nói riêng nhằm đưa ra các giải pháp nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật dân sự và các hệ thống pháp luật khác trong lĩnh vực Hợp đồng mua bán tài sản ở Việt Nam.

*** Nhiệm vụ**

Nghiên cứu các quy định của pháp luật về Hợp đồng mua bán tài sản theo hoạt động công chứng hiện hành, phát hiện những hạn chế, vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện và áp dụng pháp luật về Hợp đồng mua bán tài sản; thực trạng những quan hệ về Hợp đồng mua bán tài sản theo hoạt động công chứng. Từ đó có các giải pháp nhằm hoàn thiện khung pháp lý và thực tiễn áp dụng.

*** Đối tượng**

Đề tài đề cập đến những quy định của pháp luật về Hợp đồng nói chung và Hợp đồng mua bán tài sản nói riêng theo hoạt động công chứng, những quy định của ngành công chứng trong việc giao kết Hợp đồng mua bán tài sản như

nguyên tắc, hình thức, nội dung, chủ thể, ký kết tới việc tranh chấp và giải quyết nguyên tắc tranh chấp phát sinh trong hoạt động mua bán tài sản theo pháp luật dân sự và thực tiễn về quan hệ Hợp đồng mua bán tài sản cùng với những tranh chấp và giải quyết tranh chấp.

*** Phạm vi nghiên cứu**

Nghiên cứu hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật trong việc áp dụng để giao kết, thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản và nghiên cứu thực tiễn quan hệ Hợp đồng mua bán tài sản cùng với những vấn đề tranh chấp và việc giải quyết các tranh chấp trong Hợp đồng mua bán tài sản như những vi phạm về hình thức của Hợp đồng mua bán nhà, vi phạm về thời điểm chuyển giao quyền sở hữu đối với tài sản có đang ký quyền sở hữu, vi phạm về nguyên tắc giao kết Hợp đồng, chủ thể giao kết Hợp đồng..., để từ đó làm rõ các yêu cầu của đề tài đặt ra.

Bên cạnh đó tác giả sẽ vận dụng những số liệu thu thập trong quá trình làm việc tại văn phòng công chứng Đoàn Bền để làm rõ hơn về vấn đề thực tiễn của hoạt động này.

3. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu

Cơ sở lý luận: Luận văn được nghiên cứu trên cơ sở lý luận của chủ nghĩa Mác – Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh và quan điểm của Đảng cộng sản Việt Nam về Nhà nước và Pháp luật.

Phương pháp nghiên cứu: Luận văn sử dụng các phương pháp duy vật lịch sử, duy vật biện chứng thông qua việc sử dụng phương pháp luận khoa học của chủ nghĩa Mác - Lênin về vấn đề Nhà nước và Pháp luật để nghiên cứu và thực hiện đề tài. Đồng thời cũng sử dụng phương pháp tổng hợp, so sánh, thống kê và phân tích để nghiên cứu các quy định của pháp luật hiện hành về Hợp đồng mua bán tài sản theo hoạt động công chứng.

4. Những điểm mới của luận văn

- Luận văn nghiên cứu những vấn đề lý luận về Hợp đồng nói chung và Hợp đồng mua bán tài sản theo hoạt động công chứng nói riêng, đã chỉ ra được những điểm hạn chế, bất cập, chưa đồng bộ theo quy định hiện hành.

- Luận văn nghiên cứu việc áp dụng quan hệ Hợp đồng mua bán tài sản và những tranh chấp về Hợp đồng mua bán tài sản với những đặc thù riêng của từng địa phương trong phạm vi toàn quốc.

- Luận văn đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện chế định Hợp đồng mua bán tài sản.

5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn

Ý nghĩa khoa học

- Trước hết, luận văn góp phần phân tích những quy định của hoạt động công chứng về Hợp đồng mua bán tài sản theo pháp luật dân sự nhằm làm rõ các quy định của pháp luật hiện hành.

- Trên cơ sở các quy định của pháp luật dân sự hiện hành về Hợp đồng mua bán tài sản chỉ ra những hạn chế, bất cập trong quá trình áp dụng vào thực tiễn.

- Chỉ ra các tranh chấp từ Hợp đồng mua bán tài sản trong quan hệ dân sự tại đại phương, đồng thời đề xuất các giải pháp nhằm giải quyết, hoàn thiện chế định Hợp đồng nói chung và trong lĩnh vực mua bán tài sản nói riêng.

- Luận văn là cơ sở tham khảo cho các công trình nghiên cứu khoa học sau này về HĐMBTS.

Ý nghĩa thực tiễn

Qua nghiên cứu chỉ ra những vướng mắc, bất cập trong chế định Hợp đồng nói chung và Hợp đồng mua bán tài sản nói riêng theo quy định của pháp luật Việt Nam. Luận văn làm rõ sự cần thiết của BLDS 2015, những ý kiến về giải pháp hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật trong luận văn góp phần quan trọng trong thực tiễn áp dụng quan hệ Hợp đồng mua bán tài sản.

6. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo bố cục của luận văn bao gồm ba chương:

Chương 1: Cơ sở lý luận và pháp lý của hợp đồng mua bán tài sản trong hoạt động công chứng.

Chương 2: Thực tiễn về hợp đồng mua bán tài sản hiện nay

Chương 3: Phương hướng và giải pháp hoàn thiện hợp đồng mua bán tài sản trong hoạt động công chứng.

CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LÝ CỦA HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN TRONG HOẠT ĐỘNG CÔNG CHỨNG

1.1. Những vấn đề chung về hợp đồng và hợp đồng mua bán tài sản

1.1.1. Khái niệm về hợp đồng

Trong cuộc sống ngày nay, các loại hợp đồng dân sự được giao kết trên nhiều hình thức với những nội dung khác nhau. Các mẫu hợp đồng cần tuân thủ theo quy định của pháp luật để có thể đảm bảo hiệu lực. Khi hai bên chủ thể giao kết hợp đồng với nhau, hợp đồng sẽ xác định các quyền và nghĩa vụ của các bên. Trong nhiều lĩnh vực khác nhau, nội dung xác lập giao dịch cũng khác nhau. Điều này khiến cho các chủ thể giao kết trong từng lĩnh vực cần tham khảo những mẫu hợp đồng riêng. Hợp đồng có thể hiểu là sự thỏa thuận giữa các bên về việc quy định các quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm dân sự, cùng các điều khoản làm thay đổi hay chấm dứt chúng, hợp đồng được lập thành nhiều hình thức khác nhau, như qua lời nói, qua văn bản hoặc qua hành vi cụ thể, trừ khi pháp luật quy định cụ thể trong một số lĩnh vực.

Theo Điều 385 BLDS năm 2015 khái niệm hợp đồng được quy định như sau: *“Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự”¹.*

1.1.2. Khái niệm và đặc điểm pháp lý của hợp đồng mua bán tài sản

a) Khái niệm về tài sản

Theo lịch sử lập pháp, có thể thấy, chế định tài sản và quyền sở hữu là một trong những chế định đặc biệt quan trọng trong hệ thống pháp luật dân sự. Cũng chính vì thế mà trong bất cứ Bộ luật dân sự nào, chế định tài sản cũng luôn được quy định xuyên suốt và chiếm phần lớn trong toàn bộ quy định pháp luật dân sự. Hay nói cách khác, đây được xem như phần cốt lõi nhất của pháp luật dân sự. Trải qua các Bộ luật dân sự, cho tới Bộ luật dân sự năm 2015, tại khoản 1, Điều 105 có quy định về “tài sản”². Cụ thể:

“1. Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản.

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

¹ Điều 385 BLDS 2015, tr. 180

² Quy định về tài sản, khoản 1 Điều 105 BLDS 2015, tr.62

Từ khái niệm về tài sản trên, có thể thấy, cho đến hiện nay khái niệm về tài sản vẫn chỉ mang tính chất liệt kê mà chưa mang tính tổng hợp, thống nhất, chưa đưa ra được nội dung khái quát bản chất của tài sản là gì. Theo đó, định nghĩa trên liệt kê các loại tài sản và cụ thể, tài sản tồn tại dưới các dạng thức: vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản. Đồng thời, từ quy định này ta cũng có thể xác định và phân loại tài sản theo các tiêu chí khác nhau.

- Phân loại tài sản dựa theo tính dịch chuyển của tài sản: Tài sản bao gồm bất động sản và động sản;

- Phân loại về tính chất của tài sản thành tài sản hữu hình và tài sản vô hình: Tài sản hữu hình gồm các vật, tiền mặt, giấy tờ có giá,...; Tài sản vô hình là các quyền tài sản (quyền yêu cầu, quyền sở hữu trí tuệ,...);

- Phân loại tài sản theo chế độ pháp lý: Tài sản bao gồm tài sản cấm lưu thông, tài sản hạn chế lưu thông và tài sản tự do lưu thông;

- Phân loại tài sản dựa trên sự hiện hữu và thời điểm xác lập quyền sở hữu: Tài sản bao gồm tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai

b) Khái niệm hợp đồng mua bán tài sản

Theo Điều 430 BLDS 2015 thì: “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”³

c) Đặc điểm pháp lý của hợp đồng mua bán tài sản

Hợp đồng mua bán tài sản là hợp đồng song vụ	Bên bán và bên mua đều có quyền và nghĩa vụ đối nhau. Trong hợp đồng này, bên bán có quyền yêu cầu bên mua nhận vật và trả tiền mua vật; ngược lại, bên mua có quyền yêu cầu bên bán chuyển giao vật và nhận tiền bán vật.
Hợp đồng mua bán là hợp đồng có đền bù	Khoản tiền mà bên mua tài sản phải trả cho bên bán tài sản là khoản đền bù về việc mua bán tài sản. Đặc điểm có đền bù trong hợp đồng mua bán tài sản là yếu tố phân biệt giữa hợp đồng này với hợp đồng tặng cho tài sản là hợp đồng không có đền bù.
Mục đích chuyển giao quyền sở hữu	Đây là căn cứ kế tục quyền sở hữu tài sản. Đặc điểm này là yếu tố phân biệt giữa hợp đồng mua bán tài sản với hợp đồng cho mượn tài sản, hợp đồng cho thuê tài sản.

³ Hợp đồng mua bán tài sản, Điều 430 BLDS 2015, tr. 200

1.1.3. Ý nghĩa của hợp đồng mua bán tài sản

Thông thường, Hợp đồng mua bán tài sản được thực hiện ngay sau khi các bên thỏa thuận xong về đối tượng và giá cả- bên mua trả tiền xong thì bên bán chuyển giao vật cho bên mua. Nhưng cũng có thể được các bên thỏa thuận khác như nhận tiền trước, giao vật sau hoặc giao vật trước, trả tiền sau. Nếu đối tượng của hợp đồng mua bán là một số lượng lớn tài sản thì các bên có thể chuyển giao vật làm nhiều lần và mỗi lần theo một số lượng, khối lượng nhất định. Sau khi các bên thực hiện xong hợp đồng, họ sẽ thỏa mãn các nhu cầu tiêu dùng hoặc sản xuất, kinh doanh.

Hợp đồng mua bán là phương tiện pháp lý tạo điều kiện cho công dân, tổ chức trao đổi hàng hóa, thỏa mãn nhu cầu sinh hoạt tiêu dùng, sản xuất kinh doanh. Trong nền kinh tế nhiều thành phần, quan hệ mua bán phản ánh mối quan hệ kinh tế về trao đổi vật tư, sản phẩm giữa các đơn vị kinh tế thuộc các thành phần kinh tế khác nhau. Từ đó tạo điều kiện cho các thành phần kinh tế cùng tồn tại và phát triển, góp phần nâng cao đời sống vật chất, văn hóa, tinh thần của nhân dân.

1.2. Những quy định chung về hợp đồng mua bán tài sản trong Hoạt động công chứng

1.2.1. Khái quát về hoạt động công chứng

Hiện nay, tổ chức và hoạt động công chứng ở Việt Nam đang chịu sự điều chỉnh trực tiếp của Luật Công chứng số 53/2014/QH13 được Quốc Hội thông qua ngày 20/06/2014 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2015. Theo Khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng 2014 quy định⁴:

Công chứng là một hoạt động hỗ trợ tư pháp, là việc công chứng viên, các chủ thể có thẩm quyền theo yêu cầu của cá nhân, tổ chức hoặc theo quy định của pháp luật, chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch dân sự khác bằng văn bản; tính chính xác, hợp pháp, không trái đạo đức xã hội của bản dịch giấy tờ, văn bản từ tiếng Việt sang tiếng nước ngoài hoặc từ tiếng nước ngoài sang tiếng Việt mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng nhằm tạo ra những bảo đảm pháp lý để bảo vệ lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức yêu cầu công chứng, phòng ngừa vi phạm pháp luật, giúp việc

⁴ Quốc hội, năm 2014, “Luật Công chứng 2014

giải quyết các tranh chấp được thuận lợi và góp phần tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa.

Ở Việt Nam hoạt động công chứng xuất hiện từ những năm 80 của thế kỷ XIX, hoạt động công chứng của nước ta ở giai đoạn này đều áp dụng theo mô hình của Pháp, một hợp đồng giữa hai bên là người Việt Nam có thể làm dưới hình thức: Do hai bên đương sự thỏa thuận và ký (được gọi là tư chứng thư); Do chính quyền thị thực tức là do trưởng phố ở các thành thị và lý trưởng ở nông thôn thị thực hoặc do Công chứng viên lập (công chứng thư).

Cách mạng tháng Tám thành công, khai sinh ra nước Việt Nam dân chủ cộng hòa. Cùng với việc xây dựng bộ máy nhà nước kiểu mới, ngày 01/10/1945 chính quyền cách mạng đã quyết định về một số vấn đề liên quan đến hoạt động công chứng. Hệ thống công chứng nhà nước của Việt Nam được hình thành trên cơ sở Thông tư số 574/QLTPK ngày 10/10/1987 của Bộ Tư pháp về công tác công chứng nhà nước và Thông tư số 858/QLTPK ngày 15/10/1987 của Bộ Tư pháp về hướng dẫn thực hiện các việc công chứng; Quyết định số 90/HĐBT ngày 19/07/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về con dấu của phòng công chứng nhà nước. Tính đến thời điểm 27/02/1991 thời điểm ban hành Nghị định số 45/HĐBT của Hội đồng Bộ trưởng về tổ chức và hoạt động công chứng nhà nước, trên cả nước đã thí điểm thành lập 29 phòng công chứng nhà nước ở 29 tỉnh, thành phố⁵.

Theo Thông tư số 574/QLTPK ngày 10/10/1987 của Bộ Tư pháp, công chứng nhà nước được xác định: Là một hoạt động của Nhà nước với mục đích giúp các công dân, cơ quan, tổ chức lập và xác nhận các văn bản, sự kiện có ý nghĩa pháp lý, hợp pháp hóa các văn bản, sự kiện đó, làm cho các văn bản, sự kiện đó có hiệu lực thực hiện. Bằng hoạt động trên, công chứng nhà nước tạo ra những bảo đảm pháp lý để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, các cơ quan, tổ chức phù hợp với Hiến pháp và pháp luật của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, ngăn ngừa vi phạm pháp luật, giúp cho việc giải quyết tranh chấp được thuận lợi, góp phần tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa.

Lần đầu tiên kể từ khi thành lập nước (02/9/1945), khái niệm công chứng nhà nước được đưa ra ở Việt Nam, đánh dấu sự đổi mới về tư duy pháp

⁵ Luật Minh Khuê “*Lịch sử hình thành và phát triển của hoạt động công chứng qua từng thời kỳ*” (Mục 3. *Lịch sử công chứng ở Việt Nam*)”

lý, bước đầu đáp ứng yêu cầu của nền kinh tế ở giai đoạn đầu của thời kỳ chuyển đổi.

Cùng với quá trình đổi mới, Đảng và Nhà nước ta chủ trương xóa bỏ triệt để cơ chế kế hoạch hóa tập trung, chuyển sang cơ chế kinh tế thị trường. Trong vòng 10 năm (1991-2000), Chính phủ đã ban hành ba nghị định về tổ chức và hoạt động công chứng nhà nước, đó là: Nghị định số 45/HĐBT ngày 27/2/1991 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) về tổ chức và hoạt động công chứng nhà nước (sau đây gọi tắt là Nghị định số 45/HĐBT); Nghị định số 31/CP ngày 18/5/1996 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động công chứng nhà nước (sau đây gọi tắt là Nghị định số 31/CP) và Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực (sau đây gọi tắt là Nghị định số 75/2000/NĐ-CP).

Theo Nghị định số 45/HĐBT, thuật ngữ công chứng được xác định như sau: Công chứng nhà nước là việc chứng nhận tính xác thực của các hợp đồng và giấy tờ theo quy định của pháp luật, nhằm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của công dân và cơ quan nhà nước, tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội (sau đây gọi chung là các tổ chức) góp phần phòng ngừa vi phạm pháp luật, tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa.

Đến Nghị định số 31/CP, công chứng được xác định: Công chứng là việc chứng nhận tính xác thực của các hợp đồng và giấy tờ theo quy định của pháp luật, nhằm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của công dân và cơ quan nhà nước, tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội (sau đây gọi chung là các tổ chức) góp phần phòng ngừa vi phạm pháp luật, tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa.

Chỉ đến Nghị định số 75/2000/NĐ-CP, khái niệm công chứng ở Nghị định này đã được xác định khoa học hơn, tiệm cận gần hơn với quan niệm chung của thế giới về công chứng. Theo Nghị định này:

Công chứng là việc phòng công chứng chứng nhận tính xác thực của hợp đồng được giao kết hoặc giao dịch khác được xác lập trong quan hệ dân sự, kinh tế, thương mại và quan hệ xã hội khác (sau đây gọi là hợp đồng, giao dịch) và thực hiện các việc khác theo quy định của Nghị định này.

Qua phân tích về khái niệm công chứng của nước ta qua các thời kỳ có thể thấy cách thể hiện khái niệm có sự khác nhau, nhưng tất cả có sự giống nhau cơ bản là xác định công chứng là việc chứng nhận tính xác thực của hợp đồng, giao dịch và nhằm bảo đảm cho hợp đồng, giao dịch được giao kết hoặc

xác lập không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nó cũng thể hiện rõ việc công chứng tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch (công chứng nội dung) đã được xác lập ở Việt Nam ngay từ khi được hình thành và được kế thừa trong nhiều văn bản pháp luật quy định về tổ chức và hoạt động công chứng.

Việc xác định mô hình công chứng theo hướng nêu trên xuất phát từ việc nước ta là một nước có hệ thống luật thành văn, hơn nữa thực tiễn hoạt động công chứng cho thấy công chứng tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch đã phát huy một ưu điểm quan trọng đó là bảo đảm tính chặt chẽ, an toàn về mặt pháp lý của hợp đồng, giao dịch, phòng ngừa tranh chấp, vi phạm pháp luật nhất là trong điều kiện hệ thống pháp luật nước ta còn chưa đồng bộ, trình độ hiểu biết pháp luật của người dân còn chưa cao, đồng thời đây cũng là xu hướng chung của công chứng thế giới hiện nay. Chính vì vậy, thực hiện chủ trương được xác định tại Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 của Bộ Chính trị về chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020 đó là “hoàn thiện chế định công chứng. Xác định rõ phạm vi của công chứng và chứng thực, giá trị pháp lý của văn bản công chứng. Xây dựng mô hình quản lý nhà nước về công chứng theo hướng nhà nước chỉ tổ chức cơ quan công chứng thích hợp; có bước đi phù hợp để xã hội hóa công việc này”. Với việc cách xác định nội hàm của thuật ngữ “công chứng” trong Luật Công chứng 2014, hoạt động công chứng ở Việt Nam dần trở về đúng bản chất là một hoạt động dịch vụ công, đồng thời là một nghề do công chứng viên thực hiện, nhằm mang lại tính xác thực cho các hợp đồng, giao dịch qua đó bảo đảm an toàn pháp lý cho các bên giao kết, phòng ngừa tranh chấp, vi phạm pháp luật. Xét dưới góc độ hội nhập thì khái niệm này cơ bản phù hợp với quan niệm về công chứng theo hệ thống Latinh và cùng với đó, cơ chế quản lý công chứng cũng được xác định một cách cụ thể hơn cho phù hợp với tình hình mới.

Như vậy bản chất hoạt động công chứng là loại hoạt động mang tính chất dịch vụ công. Bằng hành vi công chứng của mình, công chứng viên đã cung cấp một dịch vụ về an toàn pháp lý theo yêu cầu của cá nhân, tổ chức bảo đảm tính hợp pháp và an toàn về mặt pháp lý cho các giao dịch, hợp đồng, phòng ngừa các tranh chấp có thể xảy ra về sau giữa các bên. Điểm đặc biệt trong dịch vụ mà Công chứng viên cung cấp cho các bên là dịch vụ mang yếu tố quyền lực nhà nước, có quyền nhân danh nhà nước để chứng nhận tính xác thực và tính hợp

pháp của hợp đồng, giao dịch, như vậy nhà nước đã gán cho văn bản công chứng một giá trị giống như một quyết định, một bản án của Tòa án nếu xét trên góc độ thi hành.

Hiện nay ở Việt Nam ta có 2 loại hoạt động công chứng phổ biến đó là “Phòng công chứng” và “Văn Phòng công chứng”⁶

Tiêu chí	Phòng công chứng	Văn phòng công chứng
Pháp luật điều chỉnh	- Luật công chứng	- Luật công chứng - Luật doanh nghiệp (vì Văn phòng công chứng được tổ chức và hoạt động như một loại hình công ty hợp danh)
Địa vị pháp lý	- Là đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Sở Tư pháp, có trụ sở, con dấu và tài khoản riêng. CSPL: Khoản 2 Điều 19 Luật Công chứng 2014	- Là công ty hợp danh, có từ hai công chứng viên hợp danh trở lên. - Văn phòng công chứng không có thành viên góp vốn. - Văn phòng công chứng có con dấu và tài khoản riêng, hoạt động theo nguyên tắc tự chủ về tài chính bằng nguồn thu từ phí công chứng, thù lao công chứng và các nguồn thu hợp pháp khác. CSPL: Khoản 1, 4 Điều 22 Luật Công chứng 2014
Thành lập	- Phòng công chứng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập. - Căn cứ vào nhu cầu công chứng tại địa phương, Sở Tư	- Văn phòng công chứng được tổ chức và hoạt động theo quy định của Luật Công chứng và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan đối với loại hình công

⁶ Thu Linh, năm 2020, “Sự khác nhau giữa Phòng Công chứng và Văn phòng Công chứng”, [Sự khác nhau giữa Phòng Công chứng và Văn phòng Công chứng](#)

	<p>pháp chủ trì phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Nội vụ xây dựng đề án thành lập Phòng công chứng trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.</p> <p>CSPL: Khoản 1 Điều 19, Khoản 1 Điều 20 Luật Công chứng 2014</p>	<p>ty hợp danh.</p> <p>- Các công chứng viên thành lập Văn phòng công chứng phải có hồ sơ đề nghị thành lập Văn phòng công chứng gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.</p> <p>CSPL: Khoản 1 Điều 22, Khoản 1 Điều 23 Luật Công chứng 2014</p>
Tên gọi	<p>Tên gọi bao gồm cụm từ “Phòng công chứng” kèm theo số thứ tự thành lập và tên của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi Phòng công chứng được thành lập.</p> <p>CSPL: Khoản 3 Điều 19, Khoản 1 Điều 20 Luật Công chứng 2014</p>	<p>Tên gọi bao gồm cụm từ “Văn phòng công chứng” kèm theo họ tên của Trưởng Văn phòng hoặc họ tên của một công chứng viên hợp danh khác của Văn phòng công chứng do các công chứng viên hợp danh thỏa thuận, không được trùng hoặc gây nhầm lẫn với tên của tổ chức hành nghề công chứng khác, không được vi phạm truyền thống lịch sử, văn hóa, đạo đức và thuần phong mỹ tục của dân tộc.</p> <p>CSPL: Khoản 3 Điều 22 Luật Công chứng 2014</p>
Người đại diện	<p>Người đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng là Trưởng phòng. Trưởng phòng công chứng phải là công chứng viên, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bổ nhiệm, miễn</p>	<p>Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng là Trưởng Văn phòng. Trưởng Văn phòng công chứng phải là công chứng viên hợp danh của Văn phòng công chứng và đã hành</p>

	nhiệm, cách chức. CSPL: Khoản 2 Điều 19, Khoản 1 Điều 20 Luật Công chứng 2014	nghe công chứng từ 02 năm trở lên. CSPL: Khoản 2 Điều 22 Luật Công chứng 2014
Trách nhiệm tài sản	Là đơn vị sự nghiệp công lập do Nhà nước thành lập, vì vậy khi phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại thì Nhà nước sẽ trả.	Văn phòng công chứng do cá nhân tự chịu trách nhiệm tài sản.

1.2.2. Thời điểm có hiệu lực giao kết hợp đồng

Theo Điều 400, 401 BLDS năm 2015 thời điểm có hiệu lực giao kết hợp đồng được quy định như sau:

Điều 400. Thời điểm giao kết hợp đồng

1. Hợp đồng được giao kết vào thời điểm bên đề nghị nhận được chấp nhận giao kết.

2. Trường hợp các bên có thỏa thuận im lặng là sự trả lời chấp nhận giao kết hợp đồng trong một thời hạn thì thời điểm giao kết hợp đồng là thời điểm cuối cùng của thời hạn đó.

3. Thời điểm giao kết hợp đồng bằng lời nói là thời điểm các bên đã thỏa thuận về nội dung của hợp đồng.

4. Thời điểm giao kết hợp đồng bằng văn bản là thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản hay bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên văn bản.

Trường hợp hợp đồng giao kết bằng lời nói và sau đó được xác lập bằng văn bản thì thời điểm giao kết hợp đồng được xác định theo khoản 3 Điều này.⁷

Theo đó, ví dụ bên bán và bên mua thỏa thuận việc mua bán nhà, đất. Căn cứ quy định trên, hợp đồng được giao kết vào thời điểm bên mua nhận được sự đồng ý bán nhà của bên bán. Ngoài ra, với mỗi hình thức giao kết khác nhau thì thời điểm giao kết hợp đồng lại được quy định khác nhau. Cụ thể:

- Thời điểm giao kết bằng lời nói: Thời điểm các bên đã thỏa thuận về nội dung hợp đồng.

⁷ Thời điểm giao kết hợp đồng, Điều 400 BLDS 2015, tr. 185

Vấn ví dụ trên, nếu hai bên chỉ thực hiện giao dịch, hợp đồng bằng lời nói thì thời điểm giao kết hợp đồng là thời điểm các bên đã chấp nhận giao kết hợp đồng và bàn bạc, thoả thuận các nội dung trong hợp đồng.

- Thời điểm giao kết bằng văn bản: Thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản hoặc hình thức khác được thể hiện trên văn bản.

Ví dụ, hai bên mua bán đất, hợp đồng có hiệu lực khi cả hai bên cùng ký vào hợp đồng mua bán và được Công chứng viên tại Văn phòng công chứng/Phòng công chứng chứng nhận. Trong trường hợp này, thời điểm giao kết hợp đồng là thời điểm Công chứng viên ký chứng nhận vào hợp đồng mua bán nhà, đất.

- Thời điểm giao kết hợp đồng nếu hai bên thoả thuận im lặng: Là sự chấp nhận giao kết trong một thời hạn: Thời điểm giao kết là thời điểm cuối cùng của thời hạn này.

Ví dụ: Anh A vay anh B 10 triệu đồng và hai anh thoả thuận, trong thời gian 03 ngày sau khi anh A nhận tiền từ anh B mà anh B im lặng, không thông báo gì với anh A về lãi suất thì anh A được vay không lãi suất. Ngược lại, nếu trong 03 ngày, anh B cho vay lấy lãi thì hai bên sẽ bàn bạc lại và quyết định có vay tiền nữa không.

- Thời điểm giao kết bằng lời nói sau đó xác lập bằng văn bản: Thời điểm giao kết hợp đồng như trường hợp giao kết bằng lời nói ở trên.

Điều 401. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác.

2. Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thoả thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật.⁸

Theo quy định này, có thể thấy, thời điểm có hiệu lực được tính từ thời điểm giao kết, nghĩa là được tính theo quy định của thời điểm giao kết hợp đồng nêu trên trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác hoặc luật khác có quy định khác.

Nghĩa là, hợp đồng sẽ hiệu lực tại thời điểm giao kết hợp đồng nêu trên trừ hai trường hợp:

⁸ Hiệu lực của Hợp đồng, Điều 401 BLDS 2015, tr.186

- Các bên thoả thuận thời điểm có hiệu lực của hợp đồng khác với thời điểm giao kết của hợp đồng thì thực hiện theo thoả thuận đó.

- Luật khác có quy định thì thực hiện theo Luật đó. Ví dụ, theo Điều 458 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng tặng cho động sản có hiệu lực từ thời điểm bên được tặng cho nhận tài sản. Riêng động sản mà Luật có quy định phải đăng ký quyền sở hữu như ô tô, xe máy... thì hợp đồng tặng cho có hiệu lực từ thời điểm đăng ký...

1.2.3. Chủ thể của hợp đồng mua bán tài sản

Chủ thể của hợp đồng mua bán tài sản gồm bên mua và bên bán, là cá nhân, cơ quan hoặc tổ chức (pháp nhân) các chủ thể khác được pháp luật dân sự quy định có năng lực hành vi dân sự thỏa thuận với nhau dưới hình thức hợp đồng dân sự về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự. Bên bán là người có tài sản đem bán. Bên mua là người có nhu cầu mua tài sản và đã thỏa thuận thống nhất ý chí với bên bán về việc mua tài sản, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Các chủ thể trong hợp đồng mua bán tài sản được quy định theo pháp luật.

Về điều kiện của chủ thể hợp đồng

*Nếu chủ thể hợp đồng là cá nhân:

– Năng lực pháp luật dân sự của cá nhân là khả năng của cá nhân có quyền dân sự và nghĩa vụ dân sự. Năng lực pháp luật dân sự bao gồm:

Quyền nhân thân không gắn với tài sản và quyền nhân thân gắn với tài sản;

Quyền sở hữu, quyền thừa kế và quyền khác đối với tài sản;

Quyền tham gia quan hệ dân sự và có nghĩa vụ phát sinh từ quan hệ đó.

– Năng lực hành vi dân sự của cá nhân: là khả năng của cá nhân bằng hành vi của mình xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự. Thông thường, người từ đủ 18 tuổi là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ một số trường hợp: Người mất năng lực hành vi dân sự; Người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức và làm chủ hành vi.

– Như vậy, đối với các hợp đồng thông thường thì người từ đủ 18 tuổi trở lên có thể tham gia giao kết hợp đồng.

– Tuy nhiên tùy từng loại hợp đồng mà cho phép người dưới 18 tuổi có thể tự mình tham gia giao kết; một số loại hợp đồng thì người trên 18 tuổi những cũng không đủ điều kiện tham gia giao kết. Người dưới 18 tuổi tham gia giao

kết hợp đồng thường phải có người đại diện hợp pháp hoặc người giám hộ đồng ý hoặc thực hiện trên sự đồng ý của người dưới 18 tuổi.

* Nếu là tổ chức (pháp nhân):

– Năng lực pháp luật dân sự của pháp nhân là khả năng của pháp nhân có các quyền, nghĩa vụ dân sự.

– Một tổ chức được coi là pháp nhân khi đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

Được thành lập theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan;

Có cơ cấu tổ chức theo quy định tại Điều 83 của Bộ luật này;

Có tài sản độc lập với cá nhân, pháp nhân khác và tự chịu trách nhiệm bằng tài sản của mình;

Nhân danh mình tham gia quan hệ pháp luật một cách độc lập.

Khi tổ chức tham gia giao kết hợp đồng phải thông qua người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó. Do đó, pháp nhân vừa phải đáp ứng điều kiện đối với cá nhân và lại phải là người đại diện hợp pháp của tổ chức (hoặc người đại diện theo ủy quyền).

Tuy nhiên, đối với từng loại hợp đồng có các điều kiện khác đối với chủ thể tham gia giao kết thì các chủ thể cũng phải đáp ứng các điều kiện đó như điều kiện về chuyên môn, khả năng lao động,...

* Chủ thể là Hộ gia đình, tổ hợp tác

- Chủ thể quan hệ pháp luật dân sự là hộ gia đình

Để có tư cách chủ thể hộ gia đình phải xác định được các thành viên của hộ. Chỉ những hộ gia đình đáp ứng đủ các điều kiện sau mới trở thành chủ thể của quan hệ dân sự:

+ Các thành viên trong hộ gia đình có tài sản chung

+ Cùng đóng góp công sức hoạt động kinh tế chung

+ Phạm vi những loại việc dân sự mà hộ gia đình tham gia chỉ giới hạn trong một số lĩnh vực do pháp luật quy định.

Thời điểm phát sinh và chấm dứt tư cách chủ thể của hộ gia đình là không xác định. Tư cách chủ thể của hộ gia đình được xác định thông qua mục đích của giao dịch và lĩnh vực giao dịch.

- Chủ thể quan hệ pháp luật dân sự là Tổ hợp tác

Tư cách tổ hợp tác được hình thành khi có hợp đồng hợp tác và tiến hành đăng ký tại UBND cấp xã.

- Tư cách chủ thể của cá nhân khi tham gia giao dịch dân sự

Tư cách chủ thể của cá nhân khi tham gia giao dịch dân sự được hiểu là năng lực chủ thể của cá nhân đó, tùy từng trường hợp mà Bộ luật dân sự 2015 sẽ có quy định về những cá nhân không được quyền tham gia giao dịch dân sự cụ thể.

Năng lực chủ thể của cá nhân bao gồm năng lực hành vi dân sự và năng lực pháp luật dân sự. Trong đó năng lực pháp luật là quyền xử sự của chủ thể được ghi nhận và được phép thực hiện. Năng lực hành vi là khả năng tự có của chủ thể trong việc thực hiện, kiểm soát và làm chủ hành vi của mình. Bộ luật dân sự 2015 định nghĩa về năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự như sau:

Điều 16. Năng lực pháp luật dân sự của cá nhân

1. Năng lực pháp luật dân sự của cá nhân là khả năng của cá nhân có quyền dân sự và nghĩa vụ dân sự⁹.

Điều 19. Năng lực hành vi dân sự của cá nhân

Năng lực hành vi dân sự của cá nhân là khả năng của cá nhân bằng hành vi của mình xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự¹⁰.

Chủ thể giao dịch Dân sự bao gồm nhiều loại cá nhân, pháp nhân, tổ hợp tác, hộ gia đình ... Mặt khác, thuật ngữ “cá nhân “ bao gồm cả công dân Việt Nam và người nước ngoài. Như vậy, có thể hiểu năng lực pháp luật Dân sự của cá nhân là phạm vi các quyền mà bằng pháp luật Nhà nước đã ghi nhận cho công dân mình. Theo quy định tại Điều 18 Bộ luật dân sự 2015 thì năng lực pháp luật Dân sự của cá nhân không bị hạn chế, trừ trường hợp do pháp luật quy định. Vì thế, mọi cá nhân đều được coi là đủ năng lực pháp luật Dân sự khi tham gia giao dịch, ngoại trừ những trường hợp cá nhân đó đã bị pháp luật hạn chế một quyền nào đó vốn là mục đích của giao dịch mà cá nhân đó tham gia.

* Người mất năng lực hành vi dân sự

Nhìn chung người mất năng lực hành vi dân sự nếu như xác lập giao dịch dân sự thì sẽ bị vô hiệu.

Vậy nên, người mất năng lực hành vi dân sự phải xác lập giao dịch dân sự nhờ vào người giám hộ hoặc đại diện của họ. Người giám hộ đối với người mất

⁹ Năng lực PLDS của cá nhân, Điều 16 BLDS 2015, tr.13

¹⁰ Năng lực HVDS của cá nhân, Điều 19 BLDS 2015, tr. 14

năng lực hành vi dân sự có nghĩa vụ chăm sóc, bảo đảm việc điều trị bệnh cho người được giám hộ; đại diện cho người được giám hộ trong các giao dịch dân sự; quản lý tài sản của người được giám hộ và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người được giám hộ.

Đối với loại giao dịch dân sự phải do người đại diện của họ xác lập, thực hiện hoặc đồng ý mà người mất năng lực hành vi dân sự lại thực hiện chúng thì theo yêu cầu của người đại diện của người đó, Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu. Thời hiệu để người đại diện yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự do người mất năng lực hành vi dân sự tự xác lập, thực hiện là 02 năm.

Nhưng vẫn có những trường hợp ngoại lệ, giao dịch dân sự do người mất năng lực hành vi dân sự không bị vô hiệu

– Giao dịch dân sự của người mất năng lực hành vi dân sự nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu hàng ngày của người đó

– Giao dịch dân sự chỉ làm phát sinh quyền hoặc chỉ miễn trừ nghĩa vụ cho người mất năng lực hành vi dân sự với người đã xác lập, thực hiện giao dịch với họ

– Giao dịch dân sự được người xác lập giao dịch thừa nhận hiệu lực sau khi khôi phục năng lực hành vi dân sự.

1.2.4. Mục đích và nội dung của hợp đồng mua bán tài sản

Theo quy định tại khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015 thì một giao dịch dân sự (bao gồm cả Hợp đồng nói riêng và Hợp đồng mua bán tài sản nói riêng) được pháp luật thừa nhận có hiệu lực pháp lý khi đảm bảo các điều kiện sau: Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội¹¹.

Như vậy mục đích của Hợp đồng mua bán tài sản là lợi ích mà các bên mong muốn đạt tới khi xác lập giao dịch dân sự. Hợp đồng mua bán tài sản là phương tiện pháp lý để các chủ thể thực hiện quyền tự do trong giao dịch dân sự để thỏa mãn nhu cầu của mình. Nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các bên khi

¹¹ Điều kiện có hiệu lực của giao dịch DS, Điều 17 BLDS 2015, tr.66

giao kết Hợp đồng, đồng thời nếu xảy ra tranh chấp vẫn có cơ sở pháp lý để giải quyết.

Nội dung của Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận của các bên về những điều khoản chủ yếu của Hợp đồng nhằm xác lập các quyền và nghĩa vụ pháp lý của các bên chủ thể phù hợp với quy định của pháp luật dân sự. Nội dung của Hợp đồng mua bán tài sản bao gồm các yếu tố sau đây:

a) Về đối tượng của Hợp đồng mua bán tài sản.

Theo quy định tại Điều 431 BLDS năm 2015:

1. 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.

2. Tài sản bán thuộc sở hữu của người bán hoặc người bán có quyền bán.

Như vậy, đối tượng của Hợp đồng mua bán tài sản là vật thì bao gồm các loại tài sản hữu hình hoặc các quyền tài sản, là các quyền trị giá được tính bằng tiền (có giá), có thể chuyển dịch trong giao dịch dân sự như quyền đòi nợ, quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp. Dù là vật hay quyền tài sản, tài sản đó phải được phép giao dịch, điều đó có nghĩa là người bán tài sản phải được phép bán tài sản đó hay việc bán tài sản đó phải hợp pháp, tài sản phải thuộc sở hữu của người bán hoặc người bán phải có quyền bán tài sản. Và điều quan trọng nhất là tài sản phải được phép lưu thông, không bị pháp luật cấm giao dịch. Trên thực tế, có một số loại tài sản mà để duy trì trật tự xã hội kỉ cương của xã hội nhà nước phải cấm việc lưu hành chúng như ma túy, pháo hay văn hóa phẩm đồi trụy hoặc những loại tài sản đang bị kê biên, niêm phong. Các loại tài sản không thể là đối tượng của Hợp đồng mua bán tài sản được nếu các chủ thể cố tình mua bán thì Hợp đồng mua bán tài sản sẽ bị vô hiệu. Ngoài ra còn có một số loại tài sản thuộc đối tượng nhà nước hạn chế lưu thông như kim khí quý, đá quý, súng thể thao, hóa chất độc hại thì các bên phải tuân thủ theo quy định của nhà nước về việc mua bán tài sản đó. Nếu đối tượng của hợp đồng mua bán là vật thì vật đó phải được xác định rõ trong hợp đồng, nếu tài sản là vật đặc định thì các bên phải chỉ định rõ vật đó, nếu là vật cùng loại thì phải xác định rõ về số lượng, chất lượng của vật.¹²

¹² Đối tượng của HĐMB, Điều 431 BLDS 2015, tr.200

Đối với tài sản đem bán là quyền tài sản, thì người bán phải có giấy tờ hoặc các bằng chứng chứng minh quyền đó thuộc quyền sở hữu của bên bán. Ngoài ra tài sản còn phải được xác định rõ về chất lượng theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật, nếu chất lượng của vật đó được đăng ký hoặc công bố. Nếu các bên thỏa thuận và pháp luật cũng không quy định thì chất lượng thì chất lượng của vật đem bán sẽ được xác định theo mục đích sử dụng và chất lượng bình quân của vật cùng loại theo quy định tại Điều 432 BLDS năm 2015 như sau:

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 dùng¹³.

b) Về giá của Hợp đồng mua bán tài sản

Giá là một yếu tố quan trọng, là một đặc tính không thể tách rời của Hợp đồng mua bán tài sản. Nếu thiếu đi yếu tố này thì sẽ không có Hợp đồng mua bán tài sản mà nó sẽ trở thành một Hợp đồng khác. Giá của Hợp đồng mua bán tài sản là số tiền mà người mua phải trả cho người bán được các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Các bên chủ thể thỏa thuận về giá dựa vào giá trị thực của tài sản, số lượng, chất lượng, tính năng sử dụng của tài sản. Ngoài ra còn phụ thuộc vào nhu cầu của người mua, sự thiện chí của hai bên và khả năng thanh toán của người mua.

¹³ Chất lượng của TSMB, Điều 432 BLDS 2015, tr.201

Các bên tự thỏa thuận giá nhưng giá đó phải được xác định và ghi vào trong Hợp đồng (đối với hợp đồng được giao kết dưới hình thức văn bản), các bên có thể xác định giá bằng một lượng tiền chính xác theo một đơn vị tiền tệ cụ thể (thông thường là Đồng Việt Nam).

Cơ sở để xác định giá có thể theo giá thị trường tại thời điểm và tại nơi thanh toán và khoản 1 Điều 433 BLDS năm 2015 có quy định thêm: “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”.

Trong trường hợp các bên chưa ấn định giá hoặc quy định giá không cụ thể thì áp dụng theo quy định tài khoản 2 Điều 433 BLDS năm 2015: “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”¹⁴.

Thông thường giá do hai bên cùng bàn bạc; thỏa thuận thống nhất, nhưng trong một số trường hợp thì giá do hai bên ấn định. Ví dụ trong Hợp đồng bán đấu giá tài sản, giá do người mua ấn định bằng cách trả giá cao nhất để được quyền mua tài sản đó và người bán coi như đã chấp nhận trước giá đó, thì người bán lúc này là người ấn định giá và người mua chấp nhận mua hàng thì cũng phải chấp nhận giá đó. Giá cũng có thể do người thứ ba xác định theo yêu cầu của các bên. Người thứ ba ở đây là một người bất kỳ, có đủ năng lực hành vi dân sự, có am hiểu nhất định về giá của tài sản mua bán đó, được người mua và người bán yêu cầu xác định giá. Các bên có thể chỉ định sẵn người thứ ba trong Hợp đồng hoặc không, nhưng trong Hợp đồng phải ghi rõ giá cả do người thứ ba xác định khi đó Hợp đồng mới được coi là hình thành. Nếu thời hạn thanh toán mà các bên không thỏa thuận được với nhau về việc chỉ định người thứ ba hoặc các bên không đồng ý với giá do người thứ ba xác định thì việc mua bán sẽ vô hiệu vì thiếu yếu tố giá cả. Trong Hợp đồng mua bán tài sản các bên được quyền tự do thỏa thuận về giá, nhưng không vì thế mà muốn thỏa thuận như thế nào cũng được. Trong trường hợp, đối với Hợp đồng mua bán tài sản mà Nhà nước có quy định khung giá thì các bên thỏa thuận theo khung giá của nhà nước.

c) Về phương thức giao tài sản

¹⁴ Giá và phương thức thanh toán, Điều 433 BLDS 2015, tr.201

Được thực hiện theo quy định tại điều 436 BLDS năm 2015:

1. Tài sản được giao theo phương thức do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì tài sản do bên bán giao một lần và trực tiếp cho bên mua.

2. Trường hợp theo thỏa thuận, bên bán giao tài sản cho bên mua thành nhiều lần mà bên bán thực hiện không đúng nghĩa vụ ở một lần nhất định thì bên mua có thể hủy bỏ phần hợp đồng liên quan đến lần vi phạm đó và yêu cầu bồi thường thiệt hại¹⁵.

Trong Hợp đồng mua bán tài sản phương thức giao tài sản do các bên thống nhất với nhau có thể đưa tài sản trực tiếp, thông qua bên thứ ba nhằm bảo đảm những thuận tiện nhất cho chủ thể. Còn không thống nhất về phương thức giao tài sản thì tài sản do bên bán giao một lần, giao trực tiếp cho bên mua. Nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho hai bên tham gia quan hệ mua bán tài sản.

d) Các biện pháp bảo đảm thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản:

Người có nghĩa vụ, song không phải bất cứ chủ thể nào tham gia vào quan hệ Hợp đồng mua bán tài sản đều tự giác thực hiện nghĩa vụ mà họ đã cam kết. Mặt khác trong quan hệ pháp luật dân sự nói chung và quan hệ Hợp đồng mua bán tài sản nói riêng thì yếu tố tài sản liên quan đến lợi ích của các chủ thể. Từ đó, làm tiền đề để đảm bảo quyền chủ động của người có quyền trong quan hệ nghĩa vụ không phụ thuộc vào hành vi của người khác và để thỏa mãn yêu cầu của mình khi người khác có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ theo Hợp đồng. Pháp luật dân sự cho phép các bên thỏa thuận các biện pháp bảo đảm. Theo quy định của BLDS năm 2015, biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong Hợp đồng mua bán tài sản là biện pháp đặt cọc.

Theo Điều 328 BLDS năm 2015 xác định “Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”.

Trong trường hợp có sự vi phạm trong giao kết, thực hiện Hợp đồng thì sẽ bị xử lý như sau: nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao

¹⁵ Phương thức giao TS, Điều 436 BLDS 2015, tr.203

kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác¹⁶.

1.2.5. Quyền và nghĩa vụ của các bên chủ thể trong việc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản

a) 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. Hợp đồng mua bán nhà ở, mua bán nhà để sử dụng vào mục đích khác được thực hiện theo quy định của BLDS, Luật nhà ở và luật khác có liên quan¹⁷.

Căn cứ vào việc thực hiện Hợp đồng của các bên mà BLDS quy định chi tiết về quyền và nghĩa vụ của các bên nhằm đảm bảo quyền lợi cho các chủ thể trong quá trình giao kết và thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản.

Quyền và nghĩa vụ của bên bán và bên mua tài sản trong Hợp đồng mua bán tài sản được thể hiện như sau:

b) Quyền và nghĩa vụ của bên mua

**** Nghĩa vụ của bên mua***

Điều 440 BLDS năm 2015 quy định:

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

– 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.

– Trường hợp bên mua không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi trên số tiền chậm trả¹⁸.

Như vậy, bên mua có nghĩa vụ trả tiền cho bên bán đúng như giá cả đã thỏa thuận đồng thời có nghĩa vụ nhận tài sản khi bên bán giao cho.

**** Quyền của bên mua***

¹⁶ Đặt cọc, Điều 328 BLDS 2015, tr.160

¹⁷ HĐMBTS, Điều 430 BLDS 2015, tr.200

¹⁸ Nghĩa vụ trả tiền, Điều 440 BLDS 2015, tr.205

Yêu cầu bên bán giao tài sản trong trường hợp không thỏa thuận thời hạn giao tài sản

Khoản 2 Điều 434 BLDS năm 2015 quy định Khi các bên không thỏa thuận thời hạn giao tài sản thì bên mua có quyền yêu cầu bên bán giao tài sản

Bên mua có quyền yêu cầu bên bán giao tài sản, đúng vật, đúng chất lượng, số lượng, chủng loại, đúng thời hạn,.. Nếu bên bán giao tài sản không đúng số lượng, chủng loại,.. bên mua có quyền hủy hợp đồng hoặc nhận tài sản thì có quyền yêu cầu bên bán phải bồi thường thiệt hại¹⁹.

- Quyền nhận tài sản khi bên bán giao tài sản không đúng số lượng

Theo quy định tại Điều 437 BLDS năm 2015, trường hợp bên bán giao tài sản với số lượng nhiều hơn số lượng đã thỏa thuận thì 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.

* Quyền yêu cầu bên mua cung cấp thông tin và hướng dẫn cách sử dụng

Điều 443 BLDS năm 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 hại²⁰.

- Quyền của bên mua trong trường hợp bên bán giao vật không đồng bộ

Điều 438 BLDS năm 2015 quy định 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:

+ 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;

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

Nếu bên bán giao vật cho bên mua không đồng bộ làm cho mục đích sử dụng của vật không đạt được thì bên mua có thể nhận và yêu cầu bên bán giao tiếp phần hoặc bộ phận còn thiếu, yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc hủy bỏ hợp

¹⁹ Thời hạn thực hiện HĐMB, khoản 2 Điều 434 BLDS 2015, tr.202

²⁰ Nghĩa vụ cung cấp TT và hướng dẫn cách SD, Điều 443 BLDS 2015, tr.206

đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Nếu bên mua đã trả tiền mua tài sản nhưng chưa nhận vật do bên bán giao vật không đồng bộ thì được trả lãi đối với số tiền đã trả theo lãi suất nợ quá hạn và yêu cầu bên bán phải bồi thường thiệt hại do giao vật không đồng bộ, kể từ thời điểm phải thực hiện hợp đồng cho đến khi vật được chuyển giao đồng bộ²¹.

Nếu bên bán giao vật không đúng chủng loại, bên mua có quyền nhận và thanh toán theo giá do các bên thỏa thuận hoặc yêu cầu bên bán giao vật đúng chủng loại và bồi thường thiệt hại hoặc bên mua có quyền hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Quyền sở hữu tài sản mua

Bên mua có quyền sở hữu đối với tài sản mua kể từ khi nhận tài sản từ bên bán. Đối với hợp đồng mua bán tài sản mà pháp luật quy định tài sản đó phải đăng kí quyền sở hữu, bên mua có quyền sở hữu đối với tài sản sau khi đã đăng kí quyền sở hữu và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu (nhà ở, công trình xây dựng,..)

Trong trường hợp tài sản mua bán chưa được chuyển giao mà phát sinh hoa lợi, lợi tức thì hoa lợi, lợi tức thuộc về bên bán.

Trường hợp mua bán có bảo hành tài sản bán, trong thời hạn bảo hành, nếu bên mua phát hiện được khuyết tật của tài sản hoặc tài sản không đảm bảo chất lượng như đã thỏa thuận thì bên mua có quyền yêu cầu bên bán phải sửa chữa tài sản, đổi tài sản khác hoặc yêu cầu giảm giá bán. Nếu bên bán không chịu thực hiện nghĩa vụ sửa chữa, đổi tài sản, giảm giá thì bên mua có quyền yêu cầu lấy lại tiền mua và trả lại tài sản cho bên kia. Khi bảo hành, mọi chi phí và sửa chữa bên bán phải gánh chịu.

c) *Quyền và nghĩa vụ của bên bán*

* Nghĩa vụ của bên bán

- Nghĩa vụ cung cấp thông tin và hướng dẫn cách sử dụng

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.

²¹ Trách nhiệm giao vật do không đồng bộ, Điều 438 BLDS 2015, tr 203

- Bảo đảm quyền sở hữu của bên mua đối với tài sản mua bán

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.

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.

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 bảo hành

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.

- Giao tài sản trong trường hợp không thỏa thuận thời hạn giao tài sản

Bên bán có nghĩa vụ giao tài sản cho bên mua đúng kì hạn, đúng phương thức và địa điểm như các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định. Nếu bên bán không giao vật đúng kì hạn và đúng đối tượng, bên mua có quyền hủy hợp đồng mua bán.

- Bảo đảm chất lượng vật mua bán

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.

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.

Bên bán không chịu trách nhiệm về khuyết tật của vật trong trường hợp sau đây:

- + Khuyết tật mà bên mua đã biết hoặc phải biết khi mua;
- + Vật bán đấu giá, vật bán ở cửa hàng đồ cũ;
- + Bên mua có lỗi gây ra khuyết tật của vật.

Nếu tài sản là vật đặc định, bên bán phải giao đúng vật đó, không được tự ý thay đổi vật hoặc một bộ phận của vật. Nếu tài sản là vật chính có vật phụ thì phải chuyển giao cả vật chính và vật phụ. Trường hợp tài sản bán có khuyết tật hoặc chất lượng không tốt mà bên bán đã thông báo cho bên mua biết thì tài sản đem bán được coi là chất lượng đã bảo đảm. Đối với tài sản bán trong các cửa hàng đồ cũ hoặc quầy bán tài sản kém phẩm chất thì phải coi đây là trường hợp người bán đã thông báo trước cho bên mua về khuyết tật, chất lượng của tài sản bán. Khuyết tật của tài sản được biểu hiện ở hai dạng:

Khuyết tật rõ rệt: là những khuyết tật ở bên ngoài tài sản mà mọi người nhìn thấy được. Vì vậy, bên bán có thể thông báo cho bên mua biết hoặc khi nhận vật bên mua phải chỉ ra khuyết tật của tài sản và đưa ra các yêu cầu thích đáng đối với bên bán. Nếu khi người mua vật không phát hiện ra khuyết tật đó và sau một thời gian mới biết thì bên bán không phải chịu trách nhiệm về khuyết tật đó. Do vậy, khi giao nhận, bên mua phải thận trọng xem xét bên ngoài tài sản. Nếu bên mua không xem xét kỹ lưỡng thì phải gánh chịu thiệt hại, không được viện lí do tài sản bị khuyết tật để không thực hiện hợp đồng hoặc hủy bỏ hợp đồng.

Khuyết tật ẩn giấu: là những khuyết tật nằm bên trong tài sản khó phát hiện. Bên bán và bên mua đều không phát hiện được khi giao kết hợp đồng. Khi sử dụng phải nhờ chuyên gia mới phát hiện được khuyết tật đó.

Trường hợp này hai bên tưởng tượng nhầm về đối tượng hợp đồng mà không ai có lỗi. Số tiền mua trả cho bên bán là giá trị của tài sản chất lượng tốt nhưng thực tế giá trị của tài sản không đúng với chất lượng như đã thỏa thuận. Vì vậy, bên bán phải giảm giá bán phù hợp với chất lượng thực tế của tài sản hoặc đổi tài sản khác cùng loại với tài sản đã bán. Nếu bên bán cố ý che giấu khuyết tật của tài sản làm cho bên mua nhầm lẫn thì hợp đồng có thể bị vô hiệu.

* Quyền của bên bán

Bên bán là người có tài sản đem bán. Bên bán là chủ sở hữu tài sản hoặc là người được ủy quyền bán. Bên bán còn có thể là người đại diện hợp pháp theo quy định của pháp luật. Bên bán có quyền yêu cầu bên mua phải trả tiền theo như thỏa thuận khi giao kết hợp đồng.

Ngoài ra theo quy định tại Điều 434 BLDS năm 2015, 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.

Như vậy, bên bán có quyền yêu cầu bên mua phải trả tiền như thỏa thuận khi giao kết hợp đồng. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận thời hạn giao tài sản, bên bán có quyền yêu cầu bên mua nhận tài sản bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho nhau một thời gian hợp lý.

1.2.6. Trình tự, thủ tục giao kết hợp đồng mua bán tài sản

Bước 1: Tiếp nhận yêu cầu công chứng:

Yêu cầu kiến thức pháp luật, kỹ năng nắm bắt, xác định nhanh chóng yêu cầu công chứng;

Đây là bước có ý nghĩa quan trọng trong quá trình thực hiện việc công chứng của Công chứng viên. Bởi lẽ, nó quyết định tới các bước tiếp theo trong quy trình công chứng. Do vậy, để việc tiếp nhận yêu cầu công chứng đạt kết quả tốt thì yêu cầu đối với công chứng viên ngoài yêu cầu về kiến thức pháp luật tốt thì cần phải có các kỹ năng nghề nghiệp, kỹ năng giao tiếp, quan sát, nắm bắt tâm lý và giữ thái độ chuẩn mực. Yêu cầu công chứng Hợp đồng mua bán tài sản được thụ lý khi đáp ứng được các điều kiện sau:

- Yêu cầu công chứng thuộc thẩm quyền công chứng của Công chứng viên tại tổ chức hành nghề công chứng; Mặc dù Hợp đồng mua bán động sản không theo địa hạt nhưng vẫn cần lưu ý tới các trường hợp nghiêm cấm công chứng viên thực hiện việc công chứng;

- Hồ sơ yêu cầu công chứng có đầy đủ giấy tờ theo quy định của pháp luật (Điều 40, 41, Luật công chứng năm 2014);

- Mục đích, nội dung yêu cầu công chứng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Chủ thể tham gia giao kết (bên bán, bên mua) có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

Như vậy, ngay từ bước tiếp nhận yêu cầu công chứng, yêu cầu về kỹ năng của Công chứng viên cần có chính là sự nhanh nhạy nắm bắt chính xác yêu cầu của người yêu cầu công chứng. Từ ý chí chủ quan của bên mua, bên bán, bên cạnh việc giao tiếp, khai thác thông tin, cũng cần nắm bắt được tâm lý người yêu cầu công chứng nhằm mục đích cuối cùng và quan trọng nhất là để xác định yêu cầu của người yêu cầu công chứng có thuộc thẩm quyền của mình, của tổ chức

hành nghề công chứng mình hay không? Mục đích, tài sản mua bán đó có được phép giao dịch hay có bị hạn chế giao dịch hay không?

Kỹ năng kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng, năng lực hành vi của chủ thể

Sau khi xác định được chính xác ý chí của người yêu cầu công chứng về vấn đề mua bán tài sản và việc công chứng thuộc thẩm quyền của công chứng viên thì bằng chuyên môn và am hiểu quy định pháp luật của mình, Công chứng viên phải xác định thành phần hồ sơ công chứng cần có để chứng nhận hợp đồng mua bán tài sản. Với mỗi một loại tài sản lại cần có những thành phần hồ sơ nhất định. Vì vậy cần phải xem xét các giấy tờ, tài liệu mà người yêu cầu công chứng cung cấp có hợp pháp không, có cần bổ sung các giấy tờ gì không?... Ví như cá nhân bán xe ô tô cho cá nhân thì cần cung cấp các giấy tờ về tài sản là giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô; Giấy tờ về chủ thể giao kết, giấy chứng nhận kết hôn, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân (tùy từng trường hợp cụ thể)... Trường hợp người yêu cầu công chứng cung cấp đầy đủ thì tiến hành các bước tiếp theo; hoặc trường hợp không đáp ứng được các quy định cần có về các giấy tờ theo quy định Điều 40, 41 Luật công chứng năm 2014 thì có thể hướng dẫn bổ sung hoặc từ chối thụ lý công chứng.

Bước 2: Xử lý hồ sơ

Sau khi tiếp nhận đầy đủ hồ sơ công chứng, Công chứng viên sẽ nghiên cứu lại hồ sơ và kiểm tra dự thảo do người yêu cầu soạn sẵn hoặc soạn thảo hợp đồng theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng. Tại bước này, kỹ năng cần có đối với một công chứng viên là kỹ năng về soạn thảo, chuyên môn nghề nghiệp để truyền tải đầy đủ và chính xác nội dung, ý chí của người yêu cầu công chứng vào hợp đồng.

Bước 3. Kí kết và công chứng hợp đồng

Tại bước này, công chứng viên cần kiểm tra toàn bộ bản chính các giấy tờ, tài liệu bằng việc đối chiếu, so sánh giữa bản gốc, bản sao được cung cấp; xác định, kiểm tra các giấy tờ giả mạo hoặc bị thay đổi nội dung; đối chiếu thông tin từ bản gốc với dự thảo hợp đồng. Tại đây, sự tỉ mỉ, cẩn thận của công chứng viên, kinh nghiệm làm nghề cũng như kiến thức được mở rộng qua việc kiểm tra các giấy tờ giả mạo, thêm bớt, chỉnh sửa,... được đặt nên hàng đầu.

Nhận dạng người tham gia ký kết hợp đồng; Kiểm tra năng lực hành vi; Thảo luận về hợp đồng; Ký kết và công chứng

Tại đây, công chứng viên sử dụng các kỹ năng trong việc quan sát, giao tiếp, đặt câu hỏi, khai thác thông tin; đồng thời so sánh các đặc điểm nhận dạng; so sánh, kiểm tra để xác định chủ thể ký kết này có đúng là chủ thể giao kết được thể hiện trong hợp đồng hay không. Đồng thời, qua việc trao đổi, công chứng viên cần nhanh nhạy và khéo léo để kiểm tra năng lực hành vi của chủ thể ký kết; Công chứng viên có thể đặt câu hỏi, yêu cầu họ đọc và kiểm tra hợp đồng, yêu cầu nhắc lại nội dung chính của hợp đồng; đồng thời tiến hành trao đổi về nội dung hợp đồng với các bên; giải thích quyền, nghĩa vụ của bên bán, bên mua, hậu quả pháp lý,... Nếu các bên đồng ý với toàn bộ nội dung thì công chứng viên hướng dẫn ký hoặc nếu không thì trao đổi, giải thích lại và tiến hành ký nếu đạt được sự thống nhất về ý chí các bên. Sau khi các bên đã ký xong thì công chứng viên lại một lần nữa kiểm tra và xác định lại việc ký kết hợp đồng đã đảm bảo đúng trình tự, thủ tục công chứng hay chưa; rồi tiến hành ký và thể hiện sự chứng nhận của mình thông qua việc ghi lời chứng, đóng dấu, thu phí và chuyển hồ sơ lưu trữ. Một lưu ý trước khi tiến hành công chứng hợp đồng mua bán tài sản cũng như các hợp đồng khác, công chứng viên nên thực hiện tra cứu thông tin về chủ thể, tài sản, thông tin ngăn chặn,... tại cơ sở dữ liệu công chứng hoặc ứng dụng tra cứu trực tuyến tại Cục đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm. Tuy không phải quy định bắt buộc có trong trình tự công chứng nhưng lại có ý nghĩa thiết thực nhằm hạn chế rủi ro, đảm bảo an toàn pháp lý cho các bên tham gia giao dịch và cả chính công chứng viên.

Bước 4. Lưu trữ hồ sơ công chứng

Bước cuối cùng trong trình tự công chứng hợp đồng nói chung, hợp đồng mua bán tài sản nói riêng chính là lưu trữ hồ sơ công chứng. Theo đó, văn bản công chứng được lưu trữ theo đúng quy định tại Điều 64 Luật công chứng năm 2014. Thời hạn lưu trữ văn bản công chứng ít nhất là 20 năm. Chính bởi vậy, cần phải kiểm tra lại và phải bảo quản chặt chẽ, thực hiện biện pháp an toàn đối với hồ sơ công chứng.

CHƯƠNG 2: THỰC TIỄN VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN

2.1. Thực trạng áp dụng Luật công chứng về Hợp đồng mua bán tài sản (số liệu và tình hình thực hiện trên thực tế)

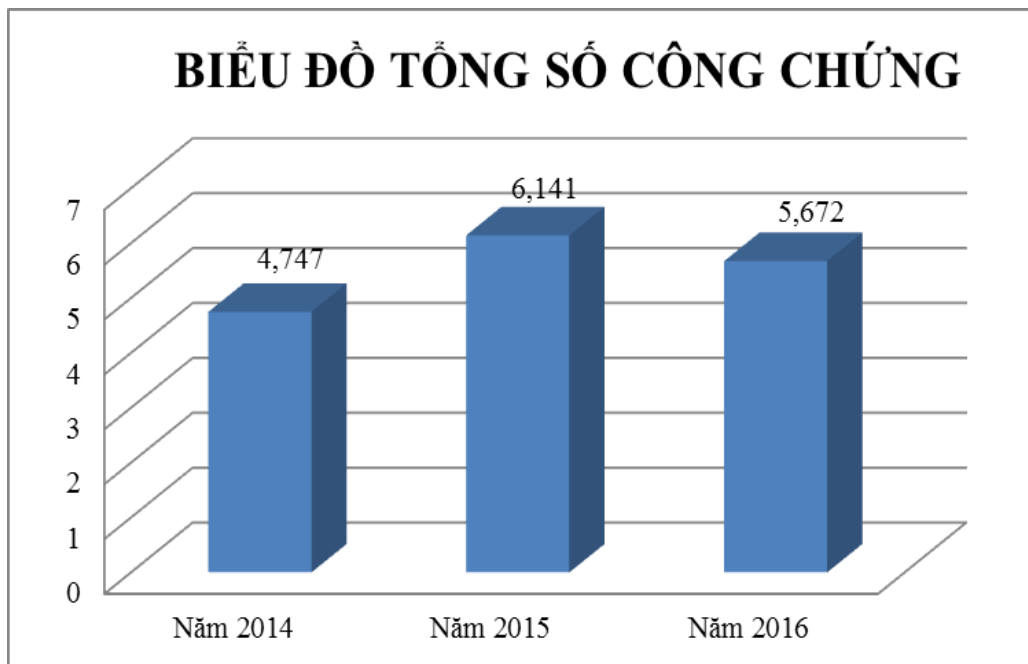
Hiện nay, hoạt động mua bán, chuyển nhượng tài sản diễn ra với số lượng lớn cũng như tính chất phức tạp. Điều này hoàn toàn dễ hiểu, bởi lẽ, con người càng ngày càng phát triển theo xu hướng gia tăng tài sản, thiết lập tính sở hữu tài sản, củng cố kinh tế cũng như vị thế của mình trong xã hội.

Dưới đây, chúng ta cùng điểm qua số liệu công chứng các Hợp đồng, giao dịch tại Văn phòng công chứng Đoàn Bền, tỉnh Hải Dương qua các năm.

*Bảng tổng số các văn bản công chứng tại Văn phòng Công chứng Đoàn Bền,
tỉnh Hải Dương qua các năm*

STT	Loại việc	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016
1	Thế chấp	3,299	3,669	4,197
2	Chuyển nhượng	521	866	546
3	PCDS+ Di chúc	171	418	232
4	Mua bán tài sản	96	94	63
5	Giấy UQ, HĐUQ	88	138	68
6	Tặng cho	385	793	437
7	Hợp đồng khác	185	157	107
8	Thuê nhà, QSD Đất	2	6	22
Tổng		4,747	6,141	5,672

Với những số liệu trên, để dễ dàng so sánh, đánh giá hoạt động công chứng hợp đồng, giao dịch tại Văn phòng Công chứng Đoàn Bền, tỉnh Hải Dương qua các năm, ta có biểu đồ sau:



Biểu đồ tổng số các văn bản công chứng tại Văn phòng Công chứng Đoàn Bền, tỉnh Hải Dương qua các năm

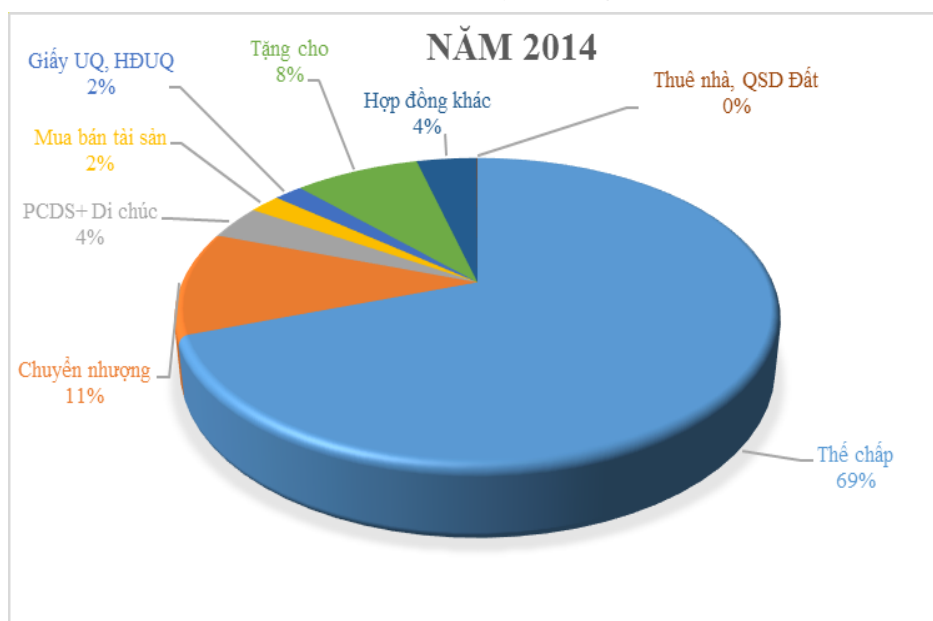
Trong những năm qua, Văn phòng Công chứng đã thực hiện tốt vai trò cung cấp dịch vụ công chứng chất lượng cho khách hàng trong hầu hết các lĩnh vực đời sống, chủ yếu là công chứng các hợp đồng, giao dịch chiếm phần lớn hoạt động của văn phòng. Theo báo cáo trên, có thể thấy tuy chỉ là một văn phòng công chứng có trụ sở tại khu vực huyện/thị xã, nhưng xét về số lượng hợp đồng, giao dịch mà nhất là hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản có thể thấy đây là hoạt động công chứng có số lượng lớn và ngày càng gia tăng. Theo số liệu cũng như biểu đồ trên, ta có thể đánh giá hoạt động công chứng cũng như quy mô số lượng hợp đồng giao dịch công chứng tại Văn phòng Công chứng Đoàn Bền, tỉnh Hải Dương tăng trưởng qua các năm. (Cụ thể là ba năm 2014, 2015, 2016).

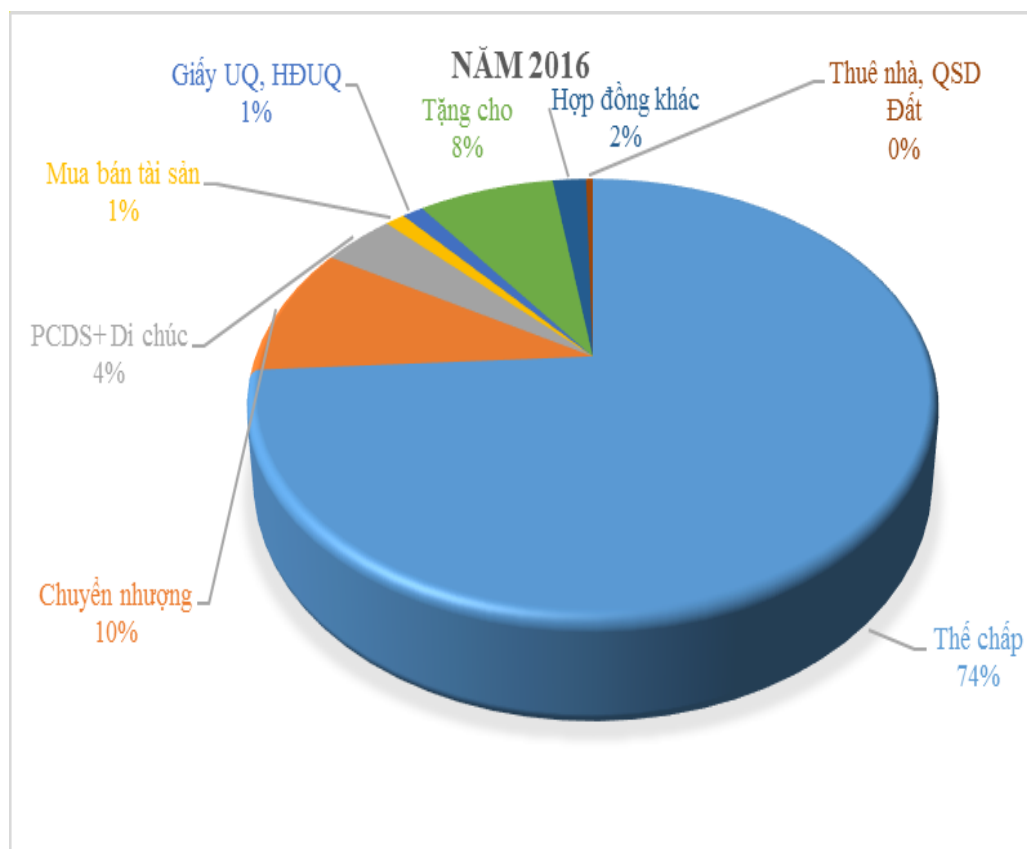
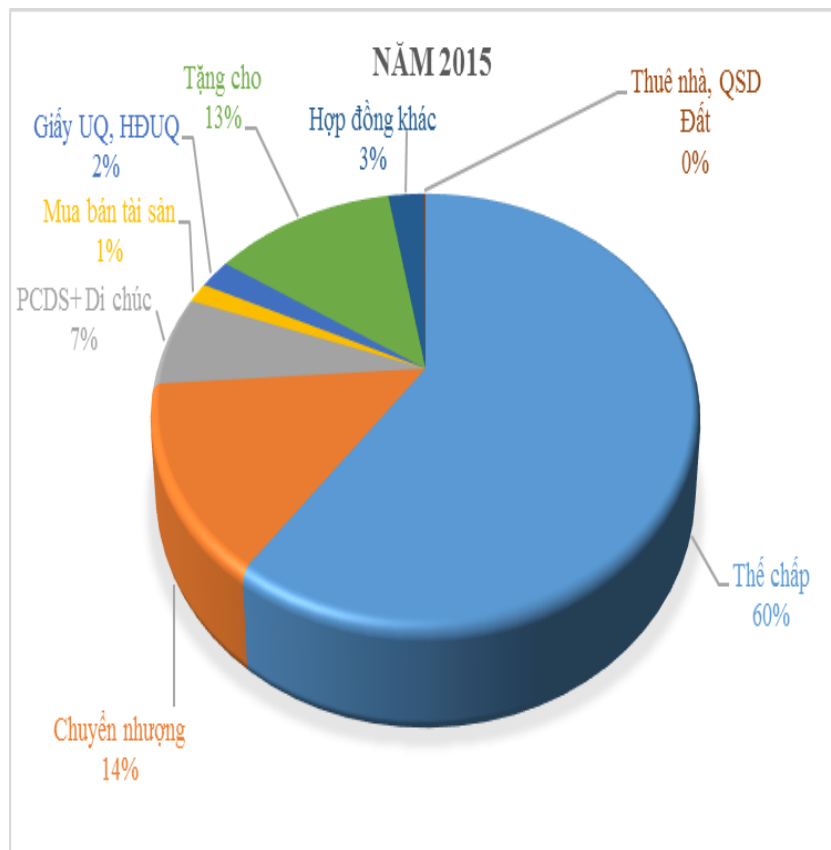
Năm 2014, tổng số Hợp đồng, giao dịch được công chứng là 4.747 hợp đồng, giao dịch và năm 2015 đạt 6.141, tăng 1.394 tương đương tăng 29.37% so với năm 2014. Đây là con số tăng trưởng tương đối lớn đối với VPCC. Bởi lẽ trong vòng 5 năm đầu kể từ khi thành lập mà số lượng công chứng đã đạt ở mức tương đối cao. Điều này thể hiện hầu hết các giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thế chấp đã được thực hiện qua công chứng; đồng thời VPCC cũng chú trọng mở rộng địa bàn hoạt động của mình không chỉ trong thị xã Kinh Môn mà còn ra các huyện xung quanh. Quy mô hoạt động tăng là do hoạt động công chứng được thực hiện trong nhiều năm tạo được uy tín trên địa bàn thị xã Kinh

Môn. Thêm vào đó, cho tới thời điểm hiện tại trên địa bàn Kinh Môn chỉ có duy Văn phòng Công chứng Đoàn Bền hoạt động công chứng. Tiếp nữa, với đặc thù địa phương là huyện công nghiệp nên hoạt động kinh doanh, mua bán, chuyển nhượng diễn ra rất sôi nổi, kéo theo đó là việc công chứng các Hợp đồng giao dịch cũng tăng theo. Bên cạnh đó cũng phải kể đến năng lực, trình độ của ban lãnh đạo đã đưa ra những chính sách tăng trưởng, phân loại đối tượng khách hàng cũng như địa phương cụ thể...

Không chỉ có vậy, từ số liệu trên, có thể thấy, hoạt động công chứng tại Văn phòng Công chứng Đoàn Bền khá ổn định trong những năm gần đây. Cụ thể, qua số liệu trên, có thể thấy, tổng số lượng công chứng chênh qua các năm không nhiều. Năm 2014 tổng số Hợp đồng, giao dịch được công chứng là 4.747 hợp đồng, giao dịch và năm 2015 đạt 6.141; và năm 2016 là 5.672. Với số liệu trên, có thể thấy, trung bình 3 năm từ năm 2014 tới 2016 là 5.520. Như vậy, có thể thấy, hoạt động công chứng tại Văn phòng Công chứng Đoàn Bền không chỉ đạt ở mức tương đối cao mà còn giữ được mức ổn định.

Trong cơ cấu lĩnh vực công chứng thì chủ yếu tập trung chính vào thế chấp tài sản là chính. Cơ cấu lĩnh vực công chứng các năm như sau:





Biểu đồ cơ cấu số công chứng theo lĩnh vực công chứng tại VPCC Đoàn Bền qua các năm

Có thể thấy trong cơ cấu lĩnh vực công chứng thì tập trung chính ở các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản để vay vốn chiếm tỷ trọng lớn (trên 60% tổng số hợp đồng, giao dịch được công chứng). Đây cũng là lĩnh vực chính và truyền thống nhiều năm nay. Năm 2014, số lượng các giao dịch công chứng thế chấp đạt 3.299 chiếm 69% tổng số lượng công chứng và tăng lên 3.699 trong năm 2015, tương đương tăng 12.1% so với năm 2014. Đến năm 2016, tổng số lượng công chứng đạt 4.197 và chiếm đến 74%. Nguyên nhân chính là địa bàn huyện Kinh Môn là huyện công nghiệp nặng, nhu cầu sản xuất kinh doanh lớn, các doanh nghiệp lớn như Công ty Cổ phần Thép Hòa Phát, Vicem Hoàng Thạch,... Thêm nữa, trên địa bàn huyện hiện nay có 05 ngân hàng lớn (Agribank – chi nhánh huyện Kinh Môn, Ngân hàng Công Thương – chi nhánh Nhị Chiểu, phòng giao dịch Ngân hàng BIDV – chi nhánh Bắc Hải Dương, Phòng giao dịch Vietcombank – chi nhánh Hải Dương, Phòng giao dịch Sacombank – Hải Dương) cùng với các quỹ tín dụng nhân dân tại các xã nên nhu cầu công chứng các hợp đồng thế chấp tài sản rất lớn. Trong hợp đồng thế chấp thì chủ yếu là thế chấp quyền sử dụng đất và thế chấp động sản (ô tô, tàu).

Tỷ trọng công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho chiếm từ 10% đến 15% tổng số các văn bản công chứng. Năm 2014, số lượng công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng là 521 chiếm tỷ trọng 11% trong tổng số công chứng. Đến năm 2015, số Hợp đồng công chứng tăng 66.2% so với năm 2015 là 866 chiếm đến 14% tổng số công chứng. Đến năm 2016, số lượng công chứng chuyển nhượng là 546, chiếm 10% tổng số công chứng. Đối với lĩnh vực tặng cho thì tỷ trọng các giao dịch công chứng chiếm vị trí thứ 3 trong tổng số lượng giao dịch công chứng. Tỷ trọng này chiếm từ 8% - 10% tổng số công chứng. Trên thực tế, chủ yếu là Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Nguyên nhân chính là do huyện Kinh Môn đang phát triển nhiều cơ sở hạ tầng, đường xá và mở các khu đô thị mới nên nhu cầu mua bán chuyển nhượng đất lớn. Hơn nữa, các hoạt động kinh doanh, phát triển kinh tế thì luôn gắn với đất đai. Chính vì thế mà các hợp đồng, giao dịch được yêu cầu công chứng tại Văn phòng Công chứng Đoàn Bền chủ yếu là hai hoạt động kể trên. Đối với các lĩnh vực khác thì số lượng giao dịch phát sinh rất nhỏ và không thường xuyên.

Đánh giá quy mô số lượng các giao dịch công chứng: Hoạt động công chứng đã tăng trưởng về quy mô qua các năm thể hiện Văn phòng đã mở rộng

thị trường, đa dạng hơn các loại hình công chứng thể hiện số lượng giao dịch công chứng lĩnh vực thuê nhà và di chúc tăng lên. Văn phòng vẫn đang phát tập trung chính vào một số lĩnh vực chủ chốt của mình như thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho. Tuy nhiên việc quá phụ thuộc một số lĩnh vực sẽ bị phụ thuộc lớn vào các Hợp đồng thế chấp vay vốn từ các ngân hàng. Do đó, luôn cần sự mở rộng lĩnh vực cũng như địa bàn hoạt động.

Trong những năm qua, Văn phòng Công chứng đã thực hiện tốt vai trò cung cấp dịch vụ công chứng chất lượng cho khách hàng trong hầu hết các lĩnh vực đời sống, chủ yếu là công chứng các Hợp đồng, giao dịch chiếm phần lớn hoạt động của văn phòng. Trong những ngày đầu mới thành lập, hoạt động công chứng gặp rất nhiều khó khăn do thị trường nhỏ, cơ sở vật chất, nhân lực đều thiếu, Văn phòng chủ yếu cung cấp các dịch vụ công chứng thế chấp tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán tặng cho với số lượng giao dịch ít. Trải qua 7 năm phát triển, Văn phòng đã tạo dựng được uy tín, thương hiệu không chỉ trên địa bàn thị xã Kinh Môn mà mở rộng cả tỉnh Hải Dương²².

2.2. Nguyên tắc và chủ thể của hợp đồng mua bán tài sản

Hợp đồng mua bán tài sản có năm nguyên tắc cơ bản:

Nguyên tắc 1: Nguyên tắc bình đẳng (quy định tại khoản 1, điều 3 BLDS 2015)

Công chứng viên khi chứng nhận bất kỳ hợp đồng, giao dịch nào đều đặt trên mình trọng trách như một thẩm phán phòng ngừa, vừa ngăn ngừa rủi ro cho các bên, vừa cân bằng lợi ích của họ. Các bên khi giao kết hợp đồng đều bình đẳng về tư cách chủ thể, các quyền và nghĩa vụ đều tương ứng với nhau; được pháp luật bảo hộ như nhau; không phân biệt đối xử. Khi vị thế các bên được bình đẳng thì hợp đồng mới đạt được sự tự nguyện một cách thực sự.

Nội dung của nguyên tắc: Mọi cá nhân, pháp nhân đều bình đẳng, không được lấy bất kỳ lý do nào để phân biệt đối xử; được pháp luật bảo hộ như nhau về các quyền nhân thân và tài sản. Sự bình đẳng trong quan hệ dân sự thể hiện:

Sự bình đẳng giữa các chủ thể, mọi cá nhân, pháp nhân đều bình đẳng, nghĩa là, mọi cá nhân đều có năng lực pháp luật dân sự như nhau, mọi pháp nhân đều có năng lực pháp luật dân sự phù hợp với mục đích hoạt động của

²² Văn phòng Công chứng Đoàn Bền, tỉnh Hải Dương, *Bảng thống kê dữ liệu và số liệu được lấy dựa trên quá trình hoạt động của Văn phòng*

mình. Nguyên tắc này được áp dụng đối với mọi chủ thể của quan hệ dân sự, kể cả giữa cơ quan nhà nước với các cá nhân trong quan hệ dân sự.

Sự ngang bằng về dân tộc, giới tính, thành phần xã hội, hoàn cảnh kinh tế, tín ngưỡng, tôn giáo, trình độ văn hóa, nghề nghiệp của các chủ thể. Các chủ thể không được lấy lý do khác biệt về các yếu tố này để đối xử bất bình đẳng với nhau. Không một chủ thể nào có đặc quyền, đặc lợi so với các chủ thể khác trong quan hệ dân sự. Pháp luật nghiêm cấm các hành vi mang tính quyền lực của một bên đối với bên kia trong giao dịch dân sự.

Sự bảo hộ của pháp luật, mọi cá nhân và pháp nhân đều được pháp luật bảo hộ như nhau về các quyền nhân thân và quyền về tài sản.

Tuy nhiên, bình đẳng không có nghĩa là cao bằng, ngang bằng. Trong một số trường hợp, do ý nghĩa xã hội của vấn đề mà Bộ luật dân sự quy định những lợi thế, những ưu tiên nhất định cho đối tượng tham gia quan hệ dân sự. Ví dụ: Trường hợp hợp đồng theo mẫu có điều khoản không rõ ràng thì bên đưa ra hợp đồng theo mẫu phải chịu bất lợi khi giải thích điều khoản đó - *khoản 2 Điều 405 BLDS 2015*.

Nguyên tắc bình đẳng trong quan hệ dân sự là nguyên tắc có ý nghĩa rất quan trọng của pháp luật dân sự. Đây là một nguyên tắc cơ bản áp dụng trong các quan hệ pháp luật dân sự nói chung và trong từng chế định, quy phạm của pháp luật dân sự. Đây cũng là nguyên tắc tiền đề để được cụ thể hóa trong các luật chuyên ngành như: Nhà nước bảo đảm quyền bình đẳng của các doanh nghiệp trước pháp luật không phân biệt hình thức sở hữu và thành phần kinh tế (Điều 5 Luật doanh nghiệp năm 2014), nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật của thương nhân trong hoạt động thương mại (Điều 10 Luật Thương mại năm 2005)...

Với nguyên tắc trên, Bộ luật Dân sự 2015 thay cụm từ các bên bằng “*mọi cá nhân, pháp nhân*”, xác định rõ hơn, cụ thể hơn so với Bộ luật Dân sự 2015. Cụm từ “*bất kỳ lý do nào*” đã bao hàm tất cả các lý do có thể có, bao gồm: dân tộc, giới tính, thành phần xã hội, hoàn cảnh kinh tế, tín ngưỡng, tôn giáo, trình độ văn hoá, nghề nghiệp...

Nguyên tắc 2: Nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thoả thuận: (quy định tại khoản 2, điều 3 BLDS 2015)

Là nguyên tắc quan trọng bao trùm lên toàn bộ quan hệ dân sự, nguyên tắc này có ý nghĩa vô cùng quan trọng trong việc điều chỉnh các quan hệ dân sự,

những quan hệ mang tính chất cá nhân. Nguyên tắc này được đưa lên là nguyên tắc đầu tiên trong các nguyên tắc cơ bản của luật dân sự có ý nghĩa nhấn mạnh việc áp dụng nguyên tắc này trong các giao dịch dân sự của đời sống xã hội, vì phần lớn các quan hệ trong đời sống dân sự được thực hiện thông qua hình thức cam kết, thỏa thuận.

Bao hàm nội dung: Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng. Theo đó, các chủ thể hoàn toàn tự quyết định có thể tham gia hay không tham gia các giao dịch dân sự, chủ thể khác không được áp đặt, cấm đoán, cưỡng ép, đe dọa hay ngăn cản; có quyền thỏa thuận và lựa chọn nội dung và hình thức của cam kết, trừ những nội dung pháp luật bắt buộc các bên phải tuân thủ khi xác lập giao kết; có quyền thay đổi, tạm đình chỉ hay hủy bỏ việc thực hiện cam kết, thỏa thuận xuất phát từ lợi ích của mình và phù hợp với lợi ích của đối tác và người thứ ba; có quyền hòa giải, tự giải quyết các tranh chấp hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bảo vệ quyền lợi của mình khi bị xâm phạm.

Tuy nhiên, để đảm bảo an toàn pháp lý và tạo môi trường lành mạnh và ổn định cho sự phát triển kinh tế - xã hội, sự tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận của các chủ thể được pháp luật bảo đảm, nếu cam kết, thỏa thuận đó không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nguyên tắc này còn ghi nhận mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng.

Nghĩa là, sự tự do, cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội của các bên trong các giao dịch dân sự có hiệu lực bắt buộc thực hiện đối với các bên, trong trường hợp các bên có thỏa thuận thì phải tuân theo, chỉ khi các bên không thỏa thuận hoặc không thỏa thuận được với nhau thì tuân theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, sự tự do cam kết, thỏa thuận của các bên còn được pháp luật bảo hộ, nghĩa là những cam kết, thỏa thuận đó phải được cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác tôn trọng.

Trường hợp có vi phạm nguyên tắc này, thì giao dịch dân sự mà các bên tham gia sẽ bị coi là vô hiệu, song sự vô hiệu đó chỉ là tương đối, nghĩa là hiệu

lực giao dịch đó phụ thuộc vào sự lựa chọn và tự do ý chí của các bên có thể thay đổi cam kết, thỏa thuận đó hay không.

Trong Bộ luật Dân sự 2015 quy định: mọi cam kết, thỏa thuận này có hiệu lực bắt buộc thực hiện đối với các bên. Đến Bộ luật Dân sự 2015, nguyên tắc này đã thể hiện rõ ràng, rành mạch và dễ hiểu hơn. Đồng thời, nội dung của nguyên tắc này đã bao hàm ý nghĩa của nguyên tắc tôn trọng pháp luật trước đây tại Bộ luật dân sự năm 2015.

Hợp đồng mua bán tài sản nói riêng, hợp đồng nói chung đều xuất phát từ nguyên tắc tự nguyện. Đây là điều cốt yếu nhất trong các loại hợp đồng. Nhìn vào thực tế hiện nay, hầu hết các hợp đồng đều đạt được nguyên tắc này. Theo đó, các bên tham gia giao kết hợp đồng đều dựa trên ý chí tự nguyện, cùng nhau thống nhất để đạt được mục đích cuối cùng đó là chuyển giao tài sản từ bên bán sang bên mua khi cân bằng được lợi ích giữa các bên. Người ta vẫn thường nói “*thuận mua thì vừa bán*”. Quả thực, câu nói này thể hiện rất rõ về nguyên tắc tự nguyện trong hợp đồng mua bán. Rằng, bên bán và bên mua cùng nhau thống nhất tất cả các vấn đề từ tài sản mua bán, giá cả, phương thức thanh toán, phương thức bàn giao tài sản,....

Bên cạnh đó, với vai trò là thẩm phán trung gian, công chứng viên khi chứng nhận hợp đồng mua bán tài sản luôn phải xác định được ý chí tự nguyện khi giao kết hợp đồng của các bên; tuyệt nhiên không thể chứng nhận hợp đồng khi có dấu hiệu của sự ép buộc, cưỡng ép một trong các bên khi giao kết hợp đồng. Điều này được thể hiện rất rõ trong “Lời chứng của công chứng viên”. Theo Thông tư 01/2021, ngày.... Quy định về mẫu lời chứng của công chứng viên, thì luôn luôn có “Các bên giao kết/Ông, bà ... đã tự nguyện giao kết hợp đồng/văn bản này”. Chính bởi vậy, đây là một trong những nguyên tắc không thể thiếu trong hoạt động công chứng hợp đồng mua bán tài sản cũng như hoạt động công chứng các hợp đồng, văn bản khác.

Nguyên tắc về tự do thỏa thuận, tự do cam kết tròn hoạt động công chứng hợp đồng mua bán tài sản được thể hiện ở việc các bên giao kết có thể là cá nhân, cũng có thể là tổ chức. Miễn sao, chủ thể này đáp ứng được yêu cầu khi giao kết hợp đồng. Việc tự do thỏa thuận trong hợp đồng mua bán cũng thể hiện ở việc các bên thỏa thuận về tài sản mua bán, giá cả, phương thức thanh toán, giải quyết tranh chấp,... Tuy nhiên, việc tự do thỏa thuận này phải đảm bảo

không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hay nói cách khác, đây là nguyên tắc “tự do trong khuôn khổ”.

Vậy, “không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội” được thể hiện như thế nào trong hoạt động công chứng hợp đồng mua bán tài sản?

Cụ thể, về hình thức, về chủ thể, về phạm vi, về tài sản, về giá cả,...(nêu quy định pháp luật)

Bởi vậy nên tại Lời chứng của công chứng viên đối với Hợp đồng mua bán tài sản nói riêng, hợp đồng khác nói chung, luôn luôn thể hiện rằng “Mục đích, nội dung của hợp đồng/văn bản không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội”. Đồng thời, với việc tự do thỏa thuận, tự nguyện giao kết hợp đồng này còn có ý nghĩa, có hiệu lực đối với không chỉ các bên giao kết, mà còn cả các bên có liên quan.

Ví dụ như Hợp đồng mua bán xe ô tô được công chứng, bên mua có thể cung cấp hợp đồng này để hoàn tất các thủ tục đăng ký sang tên. Khi đó, cơ quan công an sẽ tiếp nhận hồ sơ (bao gồm hợp đồng mua bán xe ô tô) để thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu cho bên mua; cơ quan thuế sẽ căn cứ theo hợp đồng để áp thuế theo đúng quy định pháp luật. Như vậy, nó thể hiện ý chí tôn trọng, hiệu lực ràng buộc đối với cả cơ quan công an, cơ quan thuế,...

Nguyên tắc 3: Nguyên tắc thiện chí, trung thực (quy định tại khoản 3, điều 3) với nội dung:

Cá nhân, pháp nhân phải xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình một cách thiện chí, trung thực. Nhằm mục đích đảm bảo quyền lợi của các chủ thể khi tham gia quan hệ pháp luật dân sự; đồng thời phải thể hiện rõ ý chí của mình làm cơ sở thực hiện những thỏa thuận, cam kết trong mối quan hệ này.

Trong quan hệ dân sự, các bên phải hợp tác, giúp đỡ nhau để tạo lập và thực hiện các quyền và nghĩa vụ dân sự. Mỗi bên không chỉ quan tâm đến quyền và lợi ích của mình mà còn phải quan tâm đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác, của Nhà nước và xã hội. Ngoài ra đòi hỏi các bên phải tìm mọi biện pháp cần thiết để khắc phục và hạn chế thiệt hại. Tuy nhiên, trong quan hệ dân sự các bên được suy đoán là trung thực, thiện chí. Nếu một bên cho rằng bên kia không trung thực, thiện chí phải có chứng cứ.

Thiện chí được hiểu là sự thân thiện, mong muốn được thực hiện hoàn thành, thực hiện hoàn toàn tự nguyện. Trung thực được hiểu là tôn trọng khách

quan, tôn trọng những điều thực tế, không tạo dựng các thông tin hoặc các yếu tố gây bất lợi trong quá trình thực hiện các giao dịch dân sự. Trong quan hệ pháp luật dân sự, sẽ có nhiều quan hệ mà nghĩa vụ của người này tương ứng với quyền của người khác, thế nên, chỉ cần bên có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ, đúng thì sẽ đảm bảo lợi ích cho bên có quyền. Chính vì thế, quá trình thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình, chỉ cần mỗi chủ thể luôn nỗ lực thực hiện tốt nhất bằng hành vi của mình để đem lại lợi ích tối đa cho bên mang quyền đã tạo nên sự lý tưởng trong quan hệ dân sự.

Nguyên tắc thiện chí, trung thực không phải là một nguyên tắc mới mà được ghi nhận trong pháp luật dân sự từ lâu. Nguyên tắc này hoàn toàn tương thích với nguyên tắc bình đẳng của các chủ thể bởi khi các chủ thể có địa vị pháp lý ngang nhau thì đương nhiên, sự thiện chí, trung thực của mỗi chủ thể sẽ góp phần tạo nên hiệu quả trong việc thực hiện nghĩa vụ của mỗi bên.

Các bên khi tham gia giao kết hợp đồng mua bán hay bất kỳ hợp đồng nào đều phải thực hiện một cách thiện chí, trung thực. Điều này được thể hiện ở việc công chứng viên khi chứng nhận hợp đồng phải đảm bảo đúng chủ thể giao kết, các giấy tờ tùy thân, giấy tờ chứng minh quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản phải đảm bảo đúng quy định pháp luật. Do đó, các bên khi giao kết cần phải cung cấp đúng, đủ giấy tờ cần thiết để công chứng viên có thể tiến hành đúng thủ tục công chứng.

Ví dụ như khi cung cấp các giấy tờ để công chứng hợp đồng mua bán xe ô tô, bên bán cần cung cấp giấy tờ tùy thân, sổ hộ khẩu, chứng nhận đăng ký xe, giấy chứng nhận đăng ký kết hôn; bên mua cần cung cấp giấy tờ tùy thân, sổ hộ khẩu,... Tùy thuộc vào từng trường hợp cụ thể mà các giấy tờ cần cung cấp khi công chứng hợp đồng mua bán sẽ khác nhau, nhưng vẫn luôn phải đảm bảo đó là những giấy tờ hợp lệ, không có dấu hiệu sửa chữa, tẩy xóa hay giả mạo,...

Có thể thấy nguyên tắc thiện chí, trung thực này nhằm mục đích đảm bảo quyền lợi của các chủ thể khi tham gia giao kết hợp đồng; cũng như đảm bảo sự tôn trọng của các cá nhân, pháp nhân đối với pháp luật; Đây là những đòi hỏi không thể thiếu trong giao kết, thực hiện những hợp đồng vì khi thiếu đi một dấu hiệu, một yếu tố nào đó, thì quan hệ hợp đồng sẽ bị đặt vào tình trạng khập khiễng.

Nguyên tắc 4: Nguyên tắc tôn trọng lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác (quy định tại khoản 4, điều 3)

Nội dung Hợp đồng mua bán tài sản luôn phải đảm bảo không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Trong đó, mục đích, nội dung của hợp đồng không được xâm phạm đến lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác cũng chính là việc tôn trọng pháp luật, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Việc xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự không được xâm phạm đến lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác.

Đây là nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự Việt Nam cũng như hầu hết các luật dân sự trên thế giới, nguyên tắc này không chỉ được quy định tại khoản 4 Điều 3 BLDS 2015 mà còn được cụ thể hóa ở các phần khác của Bộ luật dân sự.

Ví dụ: trong chế định giao dịch dân sự vô hiệu, chế định bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng,... lợi ích mà nguyên tắc này đề cập được hiểu là lợi ích nằm ngoài lợi ích được xác lập bởi quan hệ dân sự giữa các chủ thể và các bên trong quan hệ dân sự có nghĩa vụ tôn trọng, không phân biệt là bên có nghĩa vụ hay bên có quyền, vì đó là những lợi ích mà việc bảo vệ nó là điều kiện tiên quyết để giữ gìn sự ổn định của cuộc sống cộng đồng, bảo đảm sự phát triển của xã hội.

Lợi ích của Nhà nước, lợi ích xã hội ở đây có thể là lợi ích vật chất cũng có thể là lợi ích tinh thần, thực tế cho thấy có nhiều trường hợp việc xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự còn xâm phạm trật tự quản lý hành chính, kỷ cương xã hội và vi phạm pháp chế bị coi là vi phạm nguyên tắc này.

Nguyên tắc 5: Nguyên tắc chịu trách nhiệm dân sự (quy định tại khoản 5, điều 3)

Cá nhân, pháp nhân phải tự chịu trách nhiệm về việc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ dân sự. Đây là một trong những quy định bắt buộc làm cơ sở để giải quyết tranh chấp nếu có, đồng thời là một trong những biện pháp buộc các bên phải thực hiện nghiêm túc những thỏa thuận, cam kết trong mối quan hệ dân sự để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của các chủ thể pháp luật dân sự.

Bộ luật Dân sự 2015 bãi bỏ quy định: “*Nếu không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ dân sự thì có thể bị cưỡng chế thực hiện theo quy định pháp luật*”.

Đồng thời, 02 nguyên tắc tôn trọng đạo đức, truyền thống tốt đẹp: Việc xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự phải bảo đảm giữ gìn bản

sắc dân tộc, tôn trọng và phát huy phong tục, tập quán, truyền thống tốt đẹp, tình đoàn kết, tương thân, tương ái, mỗi người vì cộng đồng, cộng đồng vì mỗi người và các giá trị đạo đức cao đẹp của các dân tộc cùng sinh sống trên đất nước Việt Nam. Nguyên tắc hòa giải: Trong quan hệ dân sự, việc hoà giải giữa các bên phù hợp với quy định pháp luật được khuyến khích, được Bộ luật Dân sự 2015 chuyển thành chính sách Nhà nước đối với quan hệ dân sự hoàn toàn phù hợp với xu thế hiện nay.

Nguyên tắc này được thể hiện ngay trong quyền và nghĩa vụ của các bên, cam kết trong hợp đồng mua bán tài sản. Thông thường, hợp đồng mua bán tài sản nào cũng đều thể hiện rõ quyền lợi, nghĩa vụ, cam kết của các bên. Theo đó, các bên phải chịu trách nhiệm trước các bên còn lại, chịu trách nhiệm trước pháp luật. Bên mua phải có trách nhiệm thanh toán tiền cho bên mua; bên mua có trách nhiệm bàn giao tài sản mua bán cho bên mua; các bên phải chịu trách nhiệm về tài sản mua bán, về giấy tờ khi công chứng hợp đồng mua bán,... Trường hợp các bên vi phạm nghĩa vụ hợp đồng có thể thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng nhau hoặc giải quyết theo quy định pháp luật; ...

Vì vậy, trong quá trình áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự 2015 cần tập trung thực hiện đúng các nguyên tắc trên, có như vậy quyền lợi của các chủ thể pháp luật dân sự mới được bảo vệ, làm cơ sở tiền đề xây dựng Nhà nước pháp quyền XHCN của Nhân dân, do Nhân dân, vì Nhân dân trong thời kỳ mới.

Chủ thể của Hợp đồng mua bán tài sản gồm bên bán và bên mua. Tùy thuộc vào từng trường hợp mà khi công chứng Hợp đồng mua bán tài sản, công chứng viên sẽ xác định chủ thể các bên. Đó có thể là cá nhân, cũng có thể là tổ chức. Đồng thời, khi xác định chủ thể trong hợp đồng mua bán, công chứng viên sẽ phải yêu cầu các giấy tờ cần thiết để xác định đúng chủ thể. Ví dụ như tài sản là chiếc xe ô tô KIA, trên Chứng nhận đăng ký xe có ghi thông tin chủ xe là ông A, tuy nhiên, chiếc xe này là tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân mà không có bất cứ giấy tờ gì chứng minh đó là tài sản riêng của ông A thì khi đó, công chứng viên sẽ xác định chủ thể trong Hợp đồng mua bán chiếc xe ô tô nói trên, mà cụ thể là bên bán sẽ gồm cả hai vợ chồng ông A.

Ngoài việc xác định đúng chủ thể, công chứng viên còn phải xác định năng lực của chủ thể, bao gồm năng lực pháp luật và năng lực hành vi của chủ thể. Việc xác định này, công chứng viên cần căn cứ vào giấy tờ tùy thân cũng như các kỹ năng nghiệp vụ khác.

2.2.1. Hình thức, nội dung và hiệu lực của hợp đồng mua bán tài sản

a) Hình thức của Hợp đồng mua bán tài sản

- Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hình thức của hợp đồng mua bán tài sản. Theo đó hợp đồng có thể được giao kết bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định.

- Nếu đối tượng của Hợp đồng mua bán tài sản phải đăng kí quyền sở hữu thì hình thức của Hợp đồng mua bán phải bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực (mua bán nhà ở, xe cơ giới,..)

- Hình thức của Hợp đồng mua bán là căn cứ để xác định người bán và người mua đã tham gia vào Hợp đồng mua bán, từ đó xác định quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng; xác định trách nhiệm dân sự của bên vi phạm hợp đồng.

- Công chứng Hợp đồng mua bán tài sản^[3].

b) Nội dung của Hợp đồng mua bán tài sản

Nội dung của Hợp đồng mua bán tài sản thường tương ứng với các điều kiện được các bên thỏa thuận, thể hiện các quyền và nghĩa vụ của các bên trong mối quan hệ Hợp đồng. Nội dung của Hợp đồng mua bán tài sản bao gồm các điều kiện, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia.

Nội dung của hợp đồng bao gồm các điều khoản được ghi nhận trong hợp đồng. Thông thường bao gồm các điều khoản: Tên hàng; số lượng; chất lượng/phẩm chất, giá cả; phương thức thanh toán; giao hàng... Ngoài ra, các bên còn có thể thỏa thuận về các điều khoản khác của hợp đồng. Các điều khoản của hợp đồng phải phù hợp với pháp luật; điều khoản nào mà trái pháp luật thì điều khoản đó sẽ vô hiệu.

c) Hiệu lực của Hợp đồng mua bán tài sản

Điều kiện để hợp đồng mua bán tài sản có hiệu lực: Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015 quy định phải có đủ 4 điều kiện sau đây mới xác định giao dịch dân sự có hiệu lực:

- Điều kiện thứ nhất là chủ thể tức là các bên xác lập giao dịch

Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập. Ở điều kiện này, để xem xét đủ điều kiện hay không cần quan tâm đến 2 yếu tố:

+ Yếu tố thứ nhất là phải xem độ tuổi của người xác lập giao dịch: Có giao dịch phải xem độ tuổi của 2 bên (mua, bán, vay, mượn, thuê...), nhưng có giao dịch cũng chỉ cần quan tâm độ tuổi của một bên như tặng cho, hứa thưởng, thi có giải... Trên thực tế khi xác định giao dịch dân sự có đảm bảo hay không cần kiểm tra xem người tham gia giao dịch tại thời điểm giao dịch sinh năm mấy, tại thời điểm xác lập giao dịch họ bao nhiêu tuổi, nếu họ đã đủ 18 tuổi trở lên thì đủ điều kiện về độ tuổi thực hiện tất cả các loại giao dịch. Trường hợp dưới 18 tuổi thì cần lưu ý:

1. Khi thực hiện giao dịch họ chưa đủ 18 tuổi nhưng giao dịch này chỉ làm phát sinh quyền hoặc chỉ miễn trừ nghĩa vụ cho họ đối với người xác lập giao dịch thì giao dịch đó vẫn có hiệu lực (nếu không vi phạm các điều kiện khác). Ví dụ họ được tặng, cho tài sản, đượ trả nợ dùm...

2. Khi thực hiện giao dịch họ chưa đủ 18 tuổi, nhưng khi họ đủ 18 tuổi, họ thừa nhận hiệu lực của giao dịch dân sự mà họ đã xác lập khi chưa đủ tuổi thì giao dịch đó không bị vô hiệu do vi phạm về điều kiện độ tuổi của chủ thể (nếu không vi phạm các điều kiện khác).

Ví dụ: A 17 tuổi 5 tháng, cho bạn gái là B các tài sản (tài sản này ba mẹ mua cho A), gồm: Điện thoại di động, nhẫn vàng trị giá 50tr. Sau khi ba mẹ phát hiện chuyện yêu đương giữa A và B thì ngăn cấm và yêu cầu B trả lại các tài sản mà A đã ho, B không đồng ý trả lại.

Nếu tại thời điểm mà các bên tranh chấp A đã đủ 18 tuổi và A xác nhận việc cho các tài sản trên là tự nguyện và thừa nhận hiệu lực của giao dịch cho tài sản thì giao dịch tài sản giữa A và B không bị vô hiệu do vi phạm điều kiện về độ tuổi của chủ thể.

Đối với người chưa đủ 15 tuổi: Các giao dịch liên quan đến chủ thể này phải do người đại diện theo pháp luật của người đó thực hiện (cha, mẹ, người giám hộ khác) tức là pháp luật dân sự xác định chủ thể này không tự xác lập giao dịch dân sự với người khác. Tuy nhiên, cũng cần lưu ý rằng, khoản 3 Điều 21 và điểm a khoản 2 Điều 125 Bộ luật Dân sự quy định trường hợp giao dịch dân sự do người chưa đủ 15 tuổi thực hiện không bị vô hiệu nếu giao dịch đó “nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu hằng ngày” của người dưới 6 tuổi và “giao dịch dân sự phục vụ nhu cầu sinh hoạt hằng ngày phù hợp với lứa tuổi” của người từ 6 tuổi đến dưới 15 tuổi.

Người từ đủ 15 tuổi đến dưới 18 tuổi được tự mình xác lập, thực hiện các giao dịch, loại trừ các giao dịch liên quan đến bất động sản (đất đai, nhà cửa...), động sản phải đăng ký hoặc giao dịch dân sự khác mà luật quy định phải được người đại diện pháp luật đồng ý.

+ Yếu tố thứ hai là phải xem xét người xác lập giao dịch có bị mất hạn chế năng lực hành vi dân sự hay có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hay không.

Để biết thế nào là mất năng lực hành vi dân sự, hạn chế năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức làm chủ hành vi thì cần nghiên cứu kỹ các quy định tại Điều 22, 23, 24 BLDS. Về nguyên tắc, các giao dịch do người này phải được người đại diện xác lập, thực hiện hoặc đồng ý.

Tuy nhiên, cần lưu ý những trường hợp sau:

Trường hợp thứ nhất, các giao dịch dân sự nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu hằng ngày của họ thì không bị vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

Trường hợp thứ hai, các giao dịch chỉ làm phát sinh quyền hoặc chỉ miễn trừ nghĩa vụ của họ đối với người xác lập giao dịch thì không bị vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

Trường hợp thứ ba, sau khi họ khôi phục năng lực hành vi dân sự thì họ thừa nhận hiệu lực của giao dịch đó thì không bị vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

- Điều kiện thứ hai là chủ thể tham gia giao dịch phải hoàn toàn tự nguyện

Để xác định như thế nào là chủ thể hoàn toàn tự nguyện thì rất rộng, khó nhận dạng. Về bản chất là khi xác lập giao dịch họ hoàn toàn bình thường về mặt sinh học và không có yếu tố gì tác động đến nhận thức của họ. Cần lưu ý các trường hợp sau:

+ Trường hợp thứ nhất là một bên tham gia giao dịch dân sự bị đe dọa, cưỡng ép

Đe dọa, cưỡng ép là hành vi cố ý của một bên hoặc người thứ ba làm cho bên kia phải thực hiện giao dịch dân sự nhằm tránh thiệt hại về tính mạng, sức khỏe, danh dự, uy tín, nhân phẩm, tài sản của mình hoặc của người thân thích của mình.

Ví dụ: Con đủ 18 tuổi cá độ bóng đá thiếu nợ, chủ nợ đưa người đến đe dọa tính mạng, ép cha mẹ phải gán tài sản để trả nợ thay con.

+ Trường hợp thứ hai là một bên tham gia giao dịch dân sự bị lừa dối

Lừa dối là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó.

Ví dụ: A dẫn người yêu tới Văn phòng công chứng mang theo chứng minh nhân dân của vợ và giới thiệu người yêu là vợ và ký bán nhà, đất cho B.

+ Trường hợp thứ ba là một người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nhưng tại thời điểm xác lập giao dịch dân sự họ không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình thì nếu có yêu cầu, Tòa án sẽ tuyên bố giao dịch đó vô hiệu.

Ví dụ: Bán tài sản, cho tài sản trong trường hợp say rượu, bia hoặc dùng chất kích thích khác dẫn đến không làm chủ được hành vi.

- Điều kiện thứ ba là mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội

Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.

Đạo đức xã hội là những chuẩn mực ứng xử chung trong đời sống xã hội, được cộng đồng thừa nhận và tôn trọng.

- Điều kiện thứ tư là trong trường hợp luật có quy định hình thức của giao dịch là điều kiện có hiệu lực của giao dịch

Giao dịch dân sự có nhiều hình thức như lời nói, văn bản hoặc hành vi cụ thể. Để xác định trường hợp nào pháp luật quy định về hình thức giao dịch thì phải chỉ ra được điều luật trong Luật, Bộ luật nào đó quy định.

2.3. Thực tiễn tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản

2.3.1. Tình hình tranh chấp về hợp đồng mua bán tài sản tại thời điểm hiện nay

Tranh chấp là sự xung đột về mặt quyền lợi giữa các bên liên quan khi không tìm được tiếng nói chung để gỡ bỏ xung đột. Khi tham gia vào một mối quan hệ hợp đồng, các bên luôn muốn mình được hưởng nhiều quyền lợi; đồng thời luôn muốn các quyền đó được đảm bảo thực hiện. Tuy nhiên đối với nghĩa vụ tồn tại song song lại là nguyên nhân các bên đùn đẩy, không ai muốn nhận về mình các phần nghĩa vụ tương ứng. Đó là nguyên nhân của tranh chấp.

Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản được hiểu là những mâu thuẫn, xung đột về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể tham gia trong hợp đồng. Mà

chủ yếu là liên quan đến việc có thực hiện hay không các quyền và nghĩa vụ theo nội dung hợp đồng đã được thỏa thuận và ký kết. Tranh chấp có thể phát sinh từ chính nội dung của hợp đồng. Từ trong việc giải thích hợp đồng, quy định quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan, trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng,... Nhìn chung, trong hợp đồng để đạt được những lợi ích lớn, nhiều bên trong quan hệ hợp đồng bắt chấp vi phạm và không tuân thủ những nội dung đã cam kết trước đó.

Bởi vậy trước khi tiến hành ký kết bất cứ hợp đồng nào, không chỉ riêng hợp đồng mua bán tài sản, các bên cần phải soạn thảo chặt chẽ các quy định. Bao gồm quyền và nghĩa vụ cũng như các hình thức giải quyết khi vi phạm xảy ra. Trong nội dung các văn bản hoặc hợp đồng mua bán cần được đi kèm bởi những phụ lục. Kể đến như miêu tả hàng hóa, các biện pháp giúp bên thực hiện đúng hợp đồng được lợi khi tranh chấp xảy ra... Mọi chi tiết chưa rõ ràng cần phải làm sáng tỏ ngay. Cần chi tiết nội dung hợp đồng để tránh phát sinh những tranh chấp và thiệt hại không đáng có.... Chính vì thế mà vai trò của công chứng viên khi chứng nhận hợp đồng mua bán tài sản luôn được chú trọng.

Thực tiễn giải quyết tranh chấp về Hợp đồng mua bán tài sản hiện nay xảy ra khá phổ biến và mang tính chất phức tạp.

2.3.2. Nguyên nhân tranh chấp về hợp đồng mua bán tài sản

a) Nguyên nhân khách quan

Quá trình vận động và phát triển của xã hội trong đó có quan hệ mua bán, không tránh khỏi những vi phạm, tranh chấp xảy ra. Quan hệ mua bán tài sản không nằm ngoài quy luật đó. Khi tham gia vào Hợp đồng mua bán tài sản các chủ thể tác động lên nhiều mặt, nhiều chiều của đời sống xã hội nên dẫn tới những mâu thuẫn và tranh chấp với nhau.

Có thể khẳng định một cách chắc chắn rằng, chừng nào quan hệ mua bán còn tồn tại thì các vi phạm tranh chấp vẫn còn xảy ra. Song số lượng, tính chất của vi phạm đó như thế nào còn phụ thuộc vào kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ, cũng như phụ thuộc vào các yếu tố chủ quan khác. Ở nước ta, tình trạng vi phạm các Hợp đồng mua bán tài sản là tương đối phổ biến xuất phát từ những nguyên nhân khách quan do lịch sử để lại. Người Việt Nam vốn tôn trọng tình nghĩa, quan hệ người với người chủ yếu dựa trên cơ sở tình cảm (tình làng nghĩa xóm) và đạo lý dân tộc. Hơn nữa, nền kinh tế nông nghiệp còn lạc hậu hình thành thói quen mua bán dựa trên quen biết tin cậy lẫn nhau. Vì vậy, các bên

thường giao kết Hợp đồng bằng lời nói. Thói quen đó vẫn còn tồn tại ngay cả khi nước ta đã bước vào nền kinh tế thị trường và đang xây dựng một nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa. Thói quen đó dẫn đến tình trạng người dân không tuân thủ các quy định của pháp luật về giao kết Hợp đồng bằng văn bản, Hợp đồng bằng văn bản phải được công chứng chứng thực, phải được đăng ký hoặc xin phép... Đến khi tranh chấp xảy ra không có cơ sở để giải quyết để đảm bảo quyền cho các bên. Đây cũng là nguyên nhân làm tăng số vụ tranh chấp về Hợp đồng về mua bán tài sản trong những năm gần đây. Nhất là trong lĩnh vực mua bán đất, nhà mà các vi phạm về tranh chấp Hợp đồng mua bán có số lượng lớn tranh chấp có tính phức tạp phức tạp. Có thể nói rằng, hệ thống pháp luật về nhà đất của nước ta chưa thực sự đồng bộ. Còn chòng chéo dẫn đến việc thực hiện không thống nhất nên trong một thời gian dài người dân thực hiện việc mua bán và chuyển quyền sử dụng đất qua giấy tờ viết tay. Pháp lệnh nhà ở năm 1991, BLDS năm 1995, BLDS năm 2005, BLDS năm 2015 và Luật nhà ở năm 2014 ra đời quan hệ mua bán lên một bước phát triển mới. Tuy nhiên, việc áp dụng lại khó khăn do người dân chưa quen với thủ tục pháp lý phức tạp khi mua bán. Đăng lý quyền sở hữu nhà bằng cấp giấy quyền sở hữu nhà ở. Việc vi phạm về hình thức của Hợp đồng mua bán hiện nay là rất phổ biến, các cơ quan cũng gặp không ít khó khăn trong việc áp dụng các quy định của BLDS năm 2015 để giải quyết các vụ việc. Một trong những nguyên nhân quan trọng dẫn đến tranh chấp Hợp đồng mua bán tài sản đó là các quy phạm pháp luật còn chưa đồng bộ, thậm chí còn chòng chéo, có nhiều mâu thuẫn và thiếu chặt chẽ dẫn đến các vi phạm và tranh chấp tiếp tục tồn tại. Chẳng hạn như dựa vào quy định của pháp luật về Hợp đồng mua bán tài sản có vi phạm về hình thức nhưng không vô hiệu ngay. Một số chủ thể đã lợi dụng quy định định để giao kết Hợp đồng chỉ bằng giấy viết tay đối với loại Hợp đồng mà pháp luật quy định phải được công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép. Sau một thời gian kiện đòi hủy bỏ Hợp đồng nếu điều đó có lợi cho mình. Tuy nhiên, pháp luật là một bộ phận của kiến trúc thượng tầng. Nó do các điều kiện kinh tế - xã hội quyết định và nó thường không theo kịp sự phát triển của các mối quan hệ xã hội. Trong điều kiện nền kinh tế - xã hội nước ta hiện nay đang ngày càng phát triển thì pháp luật nước ta chưa hoàn thiện để bắt kịp những thay đổi đó. Bên cạnh những nguyên nhân khách quan kể trên thì tình trạng vi phạm và tranh chấp về mua bán tài sản

do các nguyên nhân chủ quan từ phía người dân thực hiện pháp luật cũng như các cơ quan chức năng trong việc áp dụng các quy phạm pháp luật.

b) Nguyên nhân chủ quan

Nguyên nhân chủ quan dẫn đến các vi phạm và tranh chấp về Hợp đồng mua bán tài sản hiện nay là do nước ta vẫn còn nằm trong tình trạng một nền nông nghiệp, nếp nghĩ của người dân vẫn còn ăn sâu vào trong tư tưởng, một bộ phận thiếu ý thức tôn trọng pháp luật thậm chí còn một số người coi thường pháp luật.

Một nguyên nhân nữa là do tình độ thiếu hiểu biết pháp luật của người dân nước ta còn thấp nên khi giao kết Hợp đồng mua bán tài sản, các chủ thể không thực hiện đúng về hình thức dẫn đến tranh chấp làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ. Về phía cơ quan chức năng, trong quá trình áp dụng pháp luật đôi khi không thống nhất với nhau, mỗi nơi áp dụng một kiểu làm cho người dân hoang mang không chắc chắn, có khi không tin tưởng vào cách làm việc cũng như áp dụng pháp luật. Nhiều trường hợp xử lý đi, xử lý lại nhiều lần, một lần một quyết định khác nhau do cách áp dụng pháp luật không thống nhất hoặc có nhiều sai lầm thiếu sót, thậm chí là do vi phạm các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết làm cho tranh chấp kéo dài. Trong khi các quy định của pháp luật lại không hướng dẫn cụ thể cho người dân nên có nhiều trường hợp các bộ còn hạch sách gây khó khăn, sách nhiễu nhân dân, làm cho người dân có tâm lý hoang mang khi đến các cơ quan nhà nước. Từ những lý do trên làm cho người dân có tâm lý ngại làm thủ tục ở các cơ quan nhà nước dẫn đến vi phạm pháp luật về Hợp đồng.

Tóm lại, những nguyên nhân khách quan kết hợp với những nguyên nhân chủ quan đã dẫn đến tình trạng vi phạm và tranh chấp về Hợp đồng mua bán tài sản diễn ra rất phổ biến. Ảnh hưởng tới sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước ta.

2.3.3. Các dạng tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản

Tranh chấp hợp đồng phát sinh khi các bên tham gia giao kết hợp đồng có những mâu thuẫn, bất đồng quan điểm liên quan đến việc thực hiện hoặc không thực hiện các quyền và nghĩa vụ mà hai bên đã thỏa thuận được ghi nhận trong nội dung của hợp đồng. Việc mâu thuẫn về nội dung hợp đồng có thể xuất phát từ việc đánh giá hành vi vi phạm, cách hiểu nội dung/ ngôn từ trong hợp đồng, cách thức giải quyết hậu quả phát sinh hoặc có vi phạm nghĩa vụ hợp đồng.

Tranh chấp hợp đồng ở đây thông thường có liên quan đến những loại hợp đồng chủ yếu như: hợp đồng thương mại, hợp đồng dân sự, hợp đồng lao động,...

Tranh chấp hợp đồng luôn được giải quyết công bằng và công khai với những bên tham gia hợp đồng. Các bên có thể lựa chọn một phương thức phù hợp để giải quyết nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia hợp đồng, vừa đảm bảo cho trật tự pháp luật và ý thức tôn trọng pháp luật.

Một số dạng tranh chấp Hợp đồng mua bán tài sản

- Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà ở: Trong thực tế hiện nay việc các chủ thể giao kết Hợp đồng vi phạm pháp luật về hình thức của Hợp đồng mua bán tài sản là khá phổ biến và các tranh chấp liên quan đến Hợp đồng mua bán tài sản cũng rất đa dạng và phức tạp. Tình trạng vi phạm hình thức Hợp đồng mua bán tài sản hiện nay phổ biến nhất là trong lĩnh vực mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất. Để tránh những bất lợi cho mình, trong quá trình thực hiện Hợp đồng các bên cần phải tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức của Hợp đồng, cũng như sự thỏa thuận của các bên phải rõ ràng để tránh tranh chấp xảy ra, nếu tranh chấp có xảy ra giữa các bên thì tòa án cũng có căn cứ để giải quyết nhanh chóng dứt điểm, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Theo quy định của pháp luật Hợp đồng mua bán tài sản phải được giao kết bằng một hình thức nhất định nhưng vì đa số các bên có quan hệ quen biết tin cậy lẫn nhau nên không thực hiện. Tuy nhiên, một khi tranh chấp đã xảy ra thì rất quyết liệt gây khó khăn cho toàn án có thể giải quyết đảm bảo quyền lợi cho các bên. Pháp luật nước ta hiện nay chỉ quy định Hợp đồng được giao kết dưới một hình thức nhất định, đối với loại Hợp đồng (như Hợp đồng mua bán nhà, Hợp đồng bán đấu giá tài sản, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), còn đa số các Hợp đồng mua bán khác được giao kết bằng một hình thức nào đó hoàn toàn phụ thuộc vào sự thỏa thuận của các bên. Do đó, trong thực tế không ít trường hợp các bên giao kết Hợp đồng do có sự quen biết, tin cậy lẫn nhau như quan hệ gia đình, anh em, bạn bè nên các bên chỉ giao kết dưới hình thức lời nói, viết tay thậm chí trong trường hợp mua bán tài sản có giá trị lớn. Vì vậy, khi một bên không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thỏa thuận thì dẫn tới tranh chấp. Bên cạnh đó, còn có những tranh chấp về thời điểm chuyển quyền sở hữu trong trường hợp thời điểm bên bán chuyển giao tài sản không trùng hợp với thời điểm bên mua nhận tài sản. Do điều kiện và người

mua và người bán ở cách xa nhau, hoặc do lỗi một bên, như bên bán không chịu giao tài sản. Trong trường hợp các bên chủ thể ở cách xa nhau, thời điểm chuyển giao quyền sở hữu phụ thuộc vào thỏa thuận của các bên về địa điểm, phương thức giao nhận... Song trên thực tế nhiều khi các bên không thỏa thuận rõ hoặc nhầm lẫn nên dẫn đến tranh chấp, người bán nghĩ rằng mình đã hoàn thành nghĩa vụ giao tài sản (giao đúng, đủ tài sản, tại địa điểm theo thỏa thuận) nhưng người mua cho rằng người bán chưa hoàn thành nghĩa vụ giao tài sản. Nếu tài sản xảy ra rủi ro thì các bên tranh chấp càng gay gắt và quyết liệt hơn. Một dạng tranh chấp liên quan đến thời điểm chuyển quyền sở hữu trong Hợp đồng mua bán tài sản thuộc sở hữu chung cũng là một tình trạng nổi cộm hiện nay, đặc biệt là việc mua bán nhà thuộc quyền sở hữu chung. Theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành việc mua bán tài sản thuộc quyền sở hữu chung phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các đồng chủ sở hữu, nếu không Hợp đồng mua bán có thể bị vô hiệu. Song, một vấn đề nảy sinh đó là làm thế nào để người mua có thể biết được tài sản của mình có ý định mua là tài sản có quyền sở hữu chung. Bởi vì, trước đây pháp luật không quy định phải ghi tên tất cả các chủ sở hữu trên giấy đăng ký quyền sở hữu. Nếu người này đem tài sản bán cho người khác thì người mua hoàn toàn không nghi ngờ về việc người đó là chủ sở hữu của tài sản đem bán chưa. Hiện nay theo quy định của pháp luật thì đăng ký quyền sở hữu tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nếu tài sản thuộc sở hữu chung thì trong giấy chứng nhận phải ghi tên tất cả các chủ sở hữu. Liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu trong Hợp đồng mua bán tài sản thuộc sở hữu chung, có hai dạng tranh chấp phổ biến đó là tranh chấp về việc bán tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng và việc mua bán tài sản thuộc di sản thừa kế chưa được phân chia hoặc chưa được thực hiện đúng các quy định của pháp luật về thừa kế. Thực trạng về các vi phạm và các tranh chấp trong Hợp đồng mua bán tài sản hiện nay là rất phức tạp và đa dạng. Các loại tranh chấp tài sản có giá trị lớn thường phải xét xử kéo dài trong nhiều năm gây xáo trộn đời sống nhân dân, tổn kém thời gian tiền bạc của nhân dân cũng như của nhà nước. Để tháo gỡ tình trạng trên cần tìm hiểu nguyên nhân dẫn đến những vi phạm tranh chấp trong Hợp đồng mua bán tài sản. Từ đó đề ra các giải pháp nhằm giải quyết các tranh chấp một cách nhanh chóng, triệt để, đúng pháp luật. Đồng thời có các biện pháp hữu hiệu để hạn chế và phòng ngừa các vi phạm, tranh chấp có thể xảy ra.

- Tranh chấp Hợp đồng mua bán tài sản liên quan đến tài sản khác

Việc chuyển quyền sở hữu tài sản là mục đích cao nhất của Hợp đồng mua bán tài sản. Việc chuyển quyền sở hữu có ý nghĩa quan trọng đối với người mua và người bán. Tuy pháp luật đã quy định tương đối cụ thể về thời điểm chuyển quyền sở hữu trong Hợp đồng mua bán tài sản, nhưng trên thực tế việc xác định thời điểm chuyển quyền sở hữu tài sản là không hề đơn giản chút nào mà còn phụ thuộc vào từng trường hợp trong những điều kiện cụ thể và điều quan trọng nhất là phụ thuộc vào sự thảo thuận của các bên trong trường hợp pháp luật không quy định. Thông thường, thời điểm người mua nhận được tài sản trùng với việc bán chuyển giao tài sản cho bên mua hay việc người bán chuyển giao tài sản cho bên mua nhưng vẫn bảo lưu quyền sở hữu của mình... Trong những trường hợp này, thời điểm chuyển quyền sở hữu được xác định không chỉ đơn thuần theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, thông thường quyền sở hữu thường đi kèm với việc chuyển giao các quyền và trách nhiệm gắn liền với tài sản, song cũng có những trường hợp ngoại lệ. Chính vì vậy mà trên thực tế không tránh khỏi những vi phạm và tranh chấp liên quan đến thời điểm chuyển quyền sở hữu. Nếu như những vi phạm và tranh chấp về hình thức của Hợp đồng hầu hết chỉ liên quan đến hiệu lực của Hợp đồng thì các vi phạm về tranh chấp thời điểm chuyển quyền sở hữu trên thực tế là rất đa dạng, phức tạp khó khăn trong việc giải quyết nhằm bảo vệ lợi ích cho các bên. Bên cạnh đó, một dạng vi phạm và tranh chấp về thời điểm chuyển quyền sở hữu đang tồn tại phổ biến hiện nay là: Đối với xe máy nói riêng và phương tiện giao thông vận tải đường bộ nói chung, pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu vì vậy khi mua bán tài sản này quyền sở hữu được chuyển từ bên bán sang bên mua từ thời điểm hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sở hữu. Nhưng thực tế diễn ra không như vậy, do tâm lý và thói quen mua bán của đa số người dân lại khác nhau. Nếu người mua, mua xe mới chưa qua sử dụng tại cửa hàng thì người bán chuyển quyền sở hữu cho người mua thông qua việc giao xe và giấy tờ chứng minh nguồn gốc của xe cho người mua (giấy hải quan). Người mua nếu chưa đưa xe vào sử dụng, thì có thể bán và chuyển quyền sở hữu cho người khác, cùng chỉ cần giao xe và giấy tờ nói tên. Chỉ khi nào người mua đưa xe vào sử dụng thì họ mới đăng ký quyền sở hữu, hành vi đăng ký này có hai nghĩa. Một là xác lập quyền sở hữu của họ về mặt pháp lý, hai là để hợp pháp hóa và đưa phương tiện vào lưu hành. Trong trường hợp mua bán xe cũ đang sử dụng thì người bán

chuyển quyền sở hữu cho người mua khi giao xe và giấy tờ đăng ký xe cho người mua. Người mua đã thực tế chiếm hữu xe và xe đã đăng ký quyền sở hữu hợp pháp, nên người mua có thể sử dụng xe đi lại, tham gia vào giao thông đường bộ một cách bình thường. Như vậy, đối với tâm lý của đa số người dân, việc sở hữu chiếc xe máy đó thuộc về mình, mà chỉ mang ý nghĩa hợp thức hóa việc lưu hành xe. Khi mua xe cũ, người mua không đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký xe để đứng tên quyền sở hữu của mình. Thực tế này vừa là vi phạm luật dân sự, vừa gây khó khăn cho các cơ quan nhà nước trong việc quản lý hành chính đối với việc sử dụng phương tiện giao thông đường bộ. Song điều đó đã hình thành như một thói quen ăn sâu vào tâm lý của người dân. Mà hiện nay, các cơ quan chức năng đã có biện pháp, tạo điều kiện cho những ai mua xe cũ đứng tên không chính chủ có thể ra phòng giao thông vận tải để đăng ký lại, nếu không sẽ bị phạt hành chính nếu đi xe không đứng tên của mình.

Tóm lại, những quy định của pháp luật về Hợp đồng mua bán tài sản hiện hành tương đối hoàn thiện. Song trên thực tế vẫn còn xảy ra nhiều tranh chấp. Thông qua số lượng các vụ án mà các tòa án đã thụ lý và giải quyết cho thấy trong những năm qua số lượng tranh chấp về Hợp đồng mua bán tài sản ngày càng nhiều, tính phức tạp cao, với những tranh chấp về hình thức, thủ tục, nội dung, chủ thể... Các tranh chấp về Hợp đồng mua bán tài sản ngày càng nhiều cho thấy hệ thống pháp luật dân sự nói chung và Hợp đồng mua bán tài sản nói riêng vẫn còn nhiều bất cập chưa được hoàn thiện.

CHƯƠNG 3: PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN VỀ HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN TRONG HOẠT ĐỘNG CÔNG CHỨNG

3.1. Phương hướng hoàn thiện các quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán tài sản

3.1.1. Quy định về nguyên tắc và chủ thể của hợp đồng mua bán tài sản

** Quy định về nguyên tắc của hợp đồng mua bán tài sản*

Khi các chủ thể tham gia vào Hợp đồng mua bán tài sản với mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; nhưng tại một số điều luật việc sử dụng thuật ngữ không thống nhất làm cho người đọc nhầm lẫn và không rõ vấn đề, làm cho nguyên tắc của Hợp đồng không được bảo đảm.

Để khắc phục điều này, theo cá nhân em nên sử dụng thống nhất thuật ngữ “không vi phạm bắt buộc” trong các điều khoản nói trên. Cụ thể khoản 2 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được sửa lại là: “Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm quy định bắt buộc của pháp luật, không trái đạo đức xã hội”.

Vi phạm các điều kiện tự nguyện trong xác lập Hợp đồng mua bán tài sản theo quy định tại điều 124, Điều 126, Điều 127, Điều 128 của bộ luật dân sự năm 2015 bao gồm các trường hợp sau đây: Hợp đồng giả tạo, Hợp đồng xác lập trên cơ sở nhầm lẫn, Hợp đồng do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép và Hợp đồng vô hiệu do người xác lập không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình.

Thứ nhất, đối với quy định về Hợp đồng vô hiệu do nhầm lẫn nhận thấy bộ luật dân sự năm 2015 hiện hành chưa nhấn mạnh vào mức độ nghiêm trọng của sự nhầm lẫn dẫn đến sự vô hiệu của Hợp đồng ở mức độ nào? Và tính chất của nó ra sao? Lỗi của bên tạo ra sự nhầm lẫn như thế nào?

Vì vậy, khoản 1 Điều 126 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được sửa là: “Khi một bên có lỗi vô ý làm cho bên kia nhầm lẫn về nội dung chủ yếu giao dịch dân sự mà xác lập giao dịch thì bên nhầm lẫn có quyền yêu cầu bên kia thay đổi nội dung của giao dịch đó, nếu bên kia không chấp nhận thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu trừ trường hợp bên bị nhầm lẫn cầu thả nghiêm trọng”.

Thứ hai, Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép: “Đe dọa, cưỡng ép trong giao dịch dân sự

là hành vi cố ý của một bên hoặc người thứ ba làm cho bên kia buộc phải thực hiện giao dịch dân sự nhằm tránh thiệt hại về tính mạng, sức khỏe, danh dự, uy tín, nhân phẩm, tài sản của mình hoặc của người thân thích của mình”. Vấn đề đe dọa, cưỡng ép không nên quy định quá chi tiết đối với người thân thích, làm thu hẹp đi những người được bảo vệ, đáng lẽ ra được bảo vệ. Đồng thời trái với tính tự nguyện được quy định tại điều 127 bộ luật dân sự năm 2015. Theo em ý thứ 3 Điều 127 bộ luật dân sự năm 2015 nên được sửa thành: “Đe dọa, cưỡng ép trong giao dịch là hành vi cố ý của một bên hoặc người thứ ba làm cho bên kia buộc phải thực hiện giao dịch nhằm tránh thiệt hại về tính mạng, sức khỏe, danh dự, uy tín, nhân phẩm, tài sản của mình hoặc của người khác”.

** Quy định về chủ thể của hợp đồng mua bán tài sản*

Theo nguyên tắc tự nguyện giao kết Hợp đồng, chủ thể của Hợp đồng mua bán tài sản là người có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự. Người bán, người mua tự do chọn đối tác của mình để giao kết Hợp đồng. Việc xác định năng lực của các chủ thể trong Hợp đồng mua bán tài sản là rất quan trọng vì nó ảnh hưởng tới hiệu lực của Hợp đồng.

Theo quy định tại Điều 125 bộ luật dân sự năm 2015 trong trường hợp người xác lập giao dịch dân sự là người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự xác lập, thực hiện mà theo quy định của pháp luật giao dịch này phải do người đại diện của họ xác lập, thực hiện. Như vậy, điều luật này chỉ mới dừng lại ở quy định mang tính chất một chiều là bảo vệ những người kể trên nhưng chưa tính đến các trường hợp cũng cần phải bảo vệ người tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự với người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự nhưng không biết và không buộc phải biết đối tác là người chưa thành niên, mất năng lực hành vi dân sự, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự.

Theo em, nên bổ sung thêm quy định cho phép bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự với người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự trong trường hợp những người này không biết và không buộc phải biết đối tác của họ là những người nêu trên.

3.1.2. Quy định về hình thức, nội dung và hiệu lực của hợp đồng mua bán tài sản

**** Quy định về hình thức của Hợp đồng mua bán tài sản***

Trước đây, Bộ luật dân sự năm 2005 có quy định riêng về hình thức của hợp đồng tại Điều 401. Tuy nhiên, đến khi bộ luật dân sự 2015 được ban hành thì quy định trên đã được xóa bỏ. Thay đổi này giúp tinh gọn điều khoản văn bản pháp luật, tránh lãng phí trong việc biên soạn, in ấn văn bản bởi vì về cơ bản hình thức hợp đồng sẽ áp dụng tương tự hình thức của giao dịch dân sự đã được quy định trong Điều 119 BLDS 2015. Một khi các quy định chung đã cụ thể thì các quy định riêng không cần nhắc lại.

Bộ luật dân sự 2015 về nguyên tắc không quy định hình thức cho loại Hợp đồng mua bán tài sản nên các bên trong Hợp đồng mua bán tài sản căn cứ vào hình thức của Hợp đồng dân sự làm cơ sở để giao kết với nhau. Theo quy định các bên tự do lựa chọn hình thức Hợp đồng có thể bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể.

- Hình thức bằng lời nói

Thông qua hình thức này, các bên giao kết hợp đồng chỉ cần thỏa thuận miệng với nhau về nội dung cơ bản của hợp đồng hoặc mặc nhiên thực hiện những hành vi nhất định đối với nhau. Hình thức này thường được áp dụng trong những trường hợp các bên đã có độ tin tưởng lẫn nhau (bạn bè cho nhau vay tiền) hoặc đối với những hợp đồng mà ngay sau khi giao kết sẽ được thực hiện và chấm dứt.

- Hình thức bằng văn bản

Trong văn bản, các bên phải ghi đầy đủ nội dung cơ bản của hợp đồng và cùng kí tên xác nhận vào văn bản. Khi có tranh chấp, hợp đồng được giao kết bằng hình thức văn bản tạo ra chứng cứ pháp lí chắc chắn hơn so với hình thức miệng. Căn cứ vào văn bản của hợp đồng, các bên dễ dàng thực hiện quyền yêu cầu của mình đối với bên kia. Vì vậy, đối với hợp đồng mà việc thực hiện không cùng lúc với việc giao kết thì các bên thường chọn hình thức này. Thông thường, hợp đồng được lập thành nhiều bản và mỗi bên giữ một bản.

- Hình thức có công chứng, chứng thực, đăng ký

Đối với những hợp đồng có tính chất phức tạp, dễ xảy ra tranh chấp và đối tượng của nó là những tài sản mà nhà nước cần phải quản lý, kiểm soát khi chúng được dịch chuyển từ chủ thể này sang chủ thể khác thì các bên phải lập

thành văn bản có công chứng, chứng thực. Hợp đồng được lập ra theo hình thức này có giá trị chứng cứ cao nhất. Vì vậy, đối với những hợp đồng mà pháp luật không yêu cầu phải lập theo hình thức này nhưng để quyền lợi của mình được bảo đảm, các bên vẫn có thể chọn hình thức này để giao kết hợp đồng. Tuy nhiên trong hoạt động công chứng, đối với tất cả các loại Hợp đồng phải thực hiện bằng văn bản, đồng thời tiến hành công chứng, chứng thực. Về hình thức của Hợp đồng em có ý kiến gì.

** Quy định về nội dung của Hợp đồng mua tài sản*

- Về đối tượng của Hợp đồng mua bán tài sản chính là những loại tài sản được quy định tại Điều 105 BLDS năm 2015 bao gồm: vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản. bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai. Hiện nay, có nhiều quan điểm khác nhau khi bàn về tài sản. Quan điểm thứ nhất cho rằng tài sản là đối tượng của quyền sở hữu. Quan điểm thứ hai cho rằng tài sản là của cải vật chất tồn tại dưới dạng cụ thể, được con người sử dụng và được nhận biết bằng giác quan tiếp xúc như giường, tủ, bàn ghế, xe cộ, tờ tiền. Như vậy, theo quan điểm này thì chỉ những gì thuộc về thế giới vật chất, hiện đang tồn tại và chúng ta có thể cầm, nắm được thì mới được coi là tài sản. Do đó, quyền tài sản không được coi là tài sản. Quan điểm thứ ba cho rằng tài sản bao gồm động sản và bất động sản. Quan điểm thứ tư cho rằng, tài sản là những gì định giá được.

Theo em, những quan điểm trên vẫn còn những điểm chưa hợp lý sau đây:

Thứ nhất. tài sản là những gì định giá được có thể hiểu là tài sản là những gì trị giá được bằng tiền. Như vậy, tiền sẽ được định giá bằng gì? Và nó có được coi là tài sản không?

Thứ hai, nếu cứ những gì định giá được thì được gọi là tài sản, vậy tài sản nợ, nghĩa vụ trả nợ cũng sẽ được xem là tài sản vì nó có thể định giá được (cứ xem giá của nó là 0 đồng thì giá 0 đồng hoàn toàn khác với không định giá được), trong khi đó, tài sản thì có thể để lại thừa kế được còn nghĩa vụ trả nợ thì không để lại thừa kế được, trừ nghĩa vụ trả nợ trong phạm vi di sản do người chết để lại.

Theo quan điểm của em thì: “Tài sản bao gồm tiền và những gì mang lại lợi ích cho con người đồng thời trị giá được bằng tiền”. Theo đó tài sản gồm: tiền và những đối tượng khác, tuy nhiên những đối tượng đó chỉ được gọi là tài sản nếu đáp ứng được các tiêu chí sau:

- Phải mang lại lợi ích nào đó cho con người

- Phải trị giá được bằng tiền

Trong Hợp đồng mua bán tài sản phải được xác định cụ thể theo quy định tại Điều 276 BLDS năm 2015. Vậy trong trường hợp tài sản không được xác định rõ thì phải xử lý như thế nào, thông thường các tòa án sẽ tuyên bố Hợp đồng vô hiệu. Nhưng sự vô hiệu sẽ gây ảnh hưởng cho các bên tham gia. Theo em trách nhiệm này giao cho bên bán. Nếu bên bán không cung cấp đầy đủ các thông tin thì bên bán phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước bên mua.

- Về giá của Hợp đồng mua bán tài sản

Trong Hợp đồng mua bán tài sản luôn luôn phải quy định giá, nếu không có giá thì đó là Hợp đồng trá hình hoặc không phải Hợp đồng mua bán tài sản nữa. Giá là yếu tố bắt buộc phải có trong Hợp đồng, và là giá trị thực của vật. 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. Giá do các bên thỏa thuận nhưng phải được ghi trong Hợp đồng mua bán tài sản, nó là một bộ phận không thể thiếu của Hợp đồng. Giá phải ghi cụ thể, rõ ràng bằng một lượng tiền cụ thể và hợp pháp.

- Về biện pháp bảo đảm thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản

Biện pháp bảo đảm thực hiện Hợp đồng mua bán tài sản là cơ sở để các bên thực hiện đúng Hợp đồng. Trong thực tiễn nhiều trường hợp các bên thỏa thuận biện pháp bảo đảm bằng văn bản là đặt cọc nhưng lại không ghi rõ ràng. Những trường hợp như thế rất khó xác định đâu là tiền đặt cọc (để bảo đảm giao kết hoặc bảo đảm thực hiện Hợp đồng), đâu là tiền mà các bên thanh toán cho nhau theo Hợp đồng dân sự. Ngoài ra, theo quy định tại Điều 328 BLDS năm 2015: “Trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác”. Với quy định này phát huy ý chí của các chủ thể khi tham gia vào quan hệ Hợp đồng, không tạo ra áp lực khi đặt cọc. Các bên phải xác định rõ đâu là tiền đặt cọc, đâu là tiền mà các bên thanh toán cho nhau theo Hợp đồng dân sự.

** Quy định về hiệu lực của Hợp đồng mua bán tài sản*

Như đã trình bày ở trên, hiệu lực của Hợp đồng mua bán tài sản là một bộ phận của pháp luật về Hợp đồng, nên cũng tuân thủ quy định về hiệu lực của Hợp đồng.

Hiệu lực của Hợp đồng được quy định tại Điều 401 BLDS năm 2015. Tuy nhiên nội dung Điều 401 BLDS năm 2015 về thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng. Cần bổ sung quy định về thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng do các bên thỏa thuận. Nguyên tắc tự do Hợp đồng cho phép các bên tự do thỏa thuận nội dung của Hợp đồng, nhưng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Điều 401 BLDS năm 2015 cũng quy định các bên có quyền thỏa thuận khác về thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng.

Từ nhận thức trên, em có ý kiến bổ sung quy định cho phép các bên được thỏa thuận thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng và thêm thành Khoản 3 Điều 401 BLDS năm 2015 như sau:

“Các bên có thể thỏa thuận thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng là một thời điểm xác định, nhưng không được sớm hơn thời điểm giao kết Hợp đồng theo quy định tại Điều 400 của bộ luật này. Nếu pháp luật có quy định Hợp đồng có hiệu lực tại một thời điểm xác định, thì các bên không được thỏa thuận thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng sớm hơn thời điểm đó”.

**Quy định về giá trị của hợp đồng, giao dịch công chứng trong giải quyết tranh chấp tại Tòa án.*

Theo Luật Công chứng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2018) thì công chứng là việc công chứng viên chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch dân sự khác bằng văn bản, tính chính xác, tính hợp pháp, không trái đạo đức của bản dịch.

Công chứng viên được Bộ trưởng Bộ Tư pháp bổ nhiệm, có chức năng cung cấp dịch vụ công và được xã hội coi trọng và tôn vinh như “Thẩm phán phòng ngừa”. Công chứng viên phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước người yêu cầu công chứng về văn bản công chứng của mình. Văn bản công chứng được lưu trữ, bảo quản ít nhất trong thời hạn 20 năm để phục vụ cho việc giám sát, kiểm tra, thanh tra, điều tra, truy tố, xét xử, thi hành án liên quan đến việc đã công chứng.

Từ tính chất của hoạt động công chứng; vị trí, vai trò, quy trình bổ nhiệm của công chứng viên cũng như trình tự, thủ tục thực hiện công chứng hợp đồng, giao dịch trải qua các bước rất nghiêm ngặt; hồ sơ yêu cầu công chứng phải bảo đảm đầy đủ giấy tờ hợp pháp chứng minh tư cách chủ thể, quyền sở hữu đối với tài sản... mà văn bản sau khi được công chứng, chứng thực có giá trị pháp lý đặc biệt cao. Giá trị này còn thể hiện ở việc ngày nay người dân rất tin tưởng sử

dụng dịch vụ công chứng, chứng thực và hoạt động công chứng ngày càng phổ biến.

Cụ thể, Điều 5 Luật Công chứng năm 2014 quy định: “2. *Hợp đồng, giao dịch được công chứng có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan; trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình thì bên kia có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên tham gia hợp đồng, giao dịch có thỏa thuận khác.* 3. *Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu.* 4. *Bản dịch được công chứng có giá trị sử dụng như giấy tờ, văn bản được dịch*”²³. Như vậy, văn bản công chứng không những có giá trị bảo đảm thi hành giữa các bên tham gia hợp đồng, giao dịch dân sự mà còn có giá trị *chứng cứ*, không phải chứng minh trước Tòa án.

Điểm c khoản 1 Điều 92 BLTTDS về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh: “c) *Những tình tiết, sự kiện đã được ghi trong văn bản và được công chứng, chứng thực hợp pháp; trường hợp có dấu hiệu nghi ngờ tính khách quan của những tình tiết, sự kiện này hoặc tính khách quan của văn bản công chứng, chứng thực thì Thẩm phán có thể yêu cầu đương sự, cơ quan, tổ chức công chứng, chứng thực xuất trình bản gốc, bản chính.*”;

Khoản 9 Điều 94 BLTTDS và khoản 9 Điều 81 Luật Tố tụng hành chính quy định *văn bản công chứng, chứng thực là nguồn chứng cứ.*

Khoản 1, 10 Điều 95 BLTTDS và khoản 1 Điều 82 Luật Tố tụng hành chính quy định: “1. *Tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận... 10. Văn bản công chứng, chứng thực được coi là chứng cứ nếu việc công chứng, chứng thực được thực hiện theo đúng thủ tục do pháp luật quy định.*”;

Khoản 6 Điều 273 BLTTDS và khoản 6 Điều 205 Luật Tố tụng hành chính quy định: “6. *Việc ủy quyền kháng cáo phải được làm thành văn bản có công chứng, chứng thực hợp pháp, trừ trường hợp văn bản ủy quyền đó được lập tại Tòa án có sự chứng kiến của Thẩm phán hoặc người được Chánh án Tòa án phân công. Trong văn bản ủy quyền phải có nội dung đương sự ủy quyền cho*

²³ Quốc hội, năm 2014, “*Luật công chứng*”

người đại diện theo ủy quyền kháng cáo bản án, quyết định tạm đình chỉ, đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm.”

BLTTDS năm 2015 và Luật Tố tụng hành chính năm 2015 đều nhấn mạnh văn bản, giấy tờ phải được công chứng, chứng thực một cách hợp pháp, nếu có dấu hiệu nghi ngờ tính khách quan của những tình tiết, sự kiện này hoặc tính khách quan của văn bản công chứng, chứng thực thì Thẩm phán có thể yêu cầu đương sự, cơ quan, tổ chức công chứng, chứng thực xuất trình bản gốc, bản chính. Tuy nhiên, thực tiễn hiện nay, văn bản công chứng nhiều trường hợp vẫn bị các đương sự làm giả hồ sơ, các đương sự không trung thực trong khai báo hoặc lật lọng không thực hiện thỏa thuận hoặc công chứng viên chủ quan không kiểm tra, xác minh kỹ lưỡng khi công chứng dẫn đến văn bản được công chứng, chứng thực chưa có tính xác thực, tính hợp pháp. Vì vậy, Tòa án nhiều trường hợp phải yêu cầu đương sự xuất trình bản gốc, bản chính và nhiều văn bản công chứng bị Tòa án tuyên vô hiệu²⁴.

Để minh chứng cho những nhận định trên, tác giả minh họa từ những ví dụ cụ thể là vụ án tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu được Tòa án xét xử giữa vợ chồng bà A, ông B và bà C. Các văn bản công chứng trong vụ việc là Văn bản xác nhận tài sản riêng của vợ chồng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng một cách chặt chẽ, đúng quy trình, thủ tục, bảo đảm tính xác thực là các bên tham gia thỏa thuận là tự nguyện, diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm công chứng thửa đất không bị tranh chấp, không bị ngăn chặn bởi quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, các bên đã cung cấp đầy đủ giấy tờ tùy thân và các giấy tờ hợp pháp khác. Như vậy, hợp đồng, giao dịch đã được tiến hành công chứng một cách hợp pháp, Tòa án đã căn cứ vào những chứng cứ này để công nhận hiệu lực của văn bản công chứng là có căn cứ pháp lý.

Thực tiễn xét xử

Vợ chồng bà A và ông B có vay của bà C số tiền là 1.800.000.000đ. Bà C đã khởi kiện và được Tòa án nhân dân thành phố D thụ lý vụ án nhưng chưa được xét xử.

Bà A và ông B có tài sản chung là nhà đất, bà A đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B đã làm Văn bản xác nhận nhà đất trên của ông

²⁴ Quốc hội, năm 2015, “*Bộ Luật tố tụng dân sự*” và “*Luật tố tụng hành chính*”

bà là tài sản riêng của bà A. Sau đó, bà A ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông E. Văn bản xác nhận tài sản riêng và Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng của Văn phòng Công chứng Q. Bà C có làm đơn xin ngăn chặn việc chuyển nhượng phần đất trên và đã được Tòa án nhân dân thành phố D ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để phong tỏa tài sản của bà A, sau đó Tòa án đã ban hành Quyết định hủy bỏ Quyết định này.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đều xác định: Tại thời điểm bà C khởi kiện vụ án này, Tòa án nhân dân thành phố D chưa xét xử vụ án dân sự sơ thẩm giữa bà C và bà A, ông B về việc trả nợ số tiền vay. Do đó, việc bà C cho rằng phần diện tích đất tranh chấp là tài sản để đảm bảo thi hành án là không có cơ sở.

Căn cứ Điều 122 BLDS năm 2005, giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện gồm: Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và hình thức giao dịch phù hợp quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy việc bà A và ông B ký kết Văn bản xác nhận diện tích đất là tài sản riêng của bà A và chuyển nhượng cho người khác, bà A đã đảm bảo quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Tại thời điểm công chứng, bà A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên và trong thời hạn quyền sử dụng đất nên đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013²⁵. Thủ tục công chứng đã phù hợp quy định tại các Điều 40 và Điều 41 Luật Công chứng 2014. Vì vậy, bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Văn bản xác nhận ngày 07/11/2015 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2015 vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những tình tiết và căn cứ nêu trên, Tòa án hai cấp đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C về việc yêu cầu tuyên bố Văn bản xác nhận tài sản riêng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị A với ông E vô hiệu. Như vậy, hai văn bản công chứng này trong quá trình tố tụng tại Tòa án đã một lần nữa được khẳng định tính xác thực, tính hợp pháp.

²⁵ Quốc hội, năm 2013, “*Luật đất đai*”

Ví dụ minh họa khác về hiệu lực của bản sao có chứng thực. Cụ thể, "Giấy nhượng đất làm nhà" được chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng bản gốc bị thất lạc nên đương sự chỉ cung cấp được bản sao có chứng thực. Trường hợp này, Tòa án các cấp đã căn cứ vào Điều 3 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, dịch vụ và Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995 (tương ứng với Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015) để xem xét, đánh giá và xác định bản sao có chứng thực của "Giấy nhượng đất làm nhà" có giá trị như bản gốc. Bản sao có chứng thực của đại diện thôn, phó công an xã và dấu xác nhận của Ủy ban hành chính xã H. Mặc dù, nguyên đơn không xuất trình được bản gốc "Giấy nhượng đất làm nhà", nguyên nhân do sơ xuất nên bản gốc đã thất lạc. Tuy nhiên, tài liệu trong hồ sơ thể hiện đã có bản sao được chứng thực nên có giá trị như bản chính. Việc mua bán được nhiều người làm chứng xác nhận.

Như vậy, giá trị của bản sao "Giấy nhượng đất làm nhà" có chứng thực và thực tế giao dịch nhượng đất có nhiều người làm chứng đã được Tòa án các cấp thừa nhận có giá trị như bản gốc²⁶.

3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng quy phạm pháp luật và giải quyết tranh chấp trong hợp đồng mua bán tài sản

3.2.1. Hoàn thiện hợp đồng mua bán tài sản

Pháp luật về Hợp đồng nói chung và pháp luật về Hợp đồng mua bán tài sản trong hoạt động công chứng nói riêng cần sự thống nhất, đồng bộ để điều chỉnh các quan hệ về mua bán tài sản. Để hoàn thiện các quy định của pháp luật về vấn đề này cần.

Sửa đổi và tạo sự liên kết chặt chẽ giữa Luật công chứng và BLDS năm 2015 phù hợp với nhau. Sửa đổi quy định "*công chứng, chứng thực*" trong BLDS năm 2015. Hoạt động công chứng sẽ không nhất thiết giao cho ủy ban nhân dân nữa mà sẽ thông qua tổ chức hành nghề công chứng. Bên cạnh đó, hoạt động mua bán bất động sản thông qua sàn đấu giá cần phải được quy định cụ thể và chặt chẽ hơn để đảm bảo quyền lợi của người mua khi mua bán qua đấu giá. Đồng thời với việc hoàn thiện hệ thống pháp luật các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành các văn bản hướng dẫn áp dụng thống nhất Luật công chứng,

²⁶ <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/gia-tri-phap-ly-cua-hop-dong-giao-dich-duoc-cong-chung-chung-thuc-trong-viec-giai-quyet-tranh-chap-tai-toa-an>

Luật nhà ở, cho phù hợp với BLDS năm 2015. Hoàn thiện việc đăng ký nhà đất, tài sản khác hình thành từ nhiều năm qua như nhà ở gắn liền với đất mà không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có một trong những giấy tờ quy định tại Điều 4 Luật đất đai năm 2013, thì cũng được cấp giấy quyền sử dụng nhà gắn liền với đất và thành lập văn phòng công chứng theo Luật công chứng.

3.2.2. Hướng dẫn thi hành.

Những phạm vi và tranh chấp trong Hợp đồng mua bán tài sản xảy ra cần phải được giải quyết nhanh chóng, dứt điểm, đúng pháp luật nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Cách tốt nhất để giải quyết tranh chấp là hòa giải trên cơ sở thống nhất của các bên. Nếu hòa giải thành thì một mặt giữ được tình cảm của các bên, điều này là vô cùng quan trọng đối với người dân Việt Nam, đặc biệt là những tranh chấp có mối quan hệ cha con; vợ chồng; anh em; bạn bè... Nếu hòa giải không thành thì phải đưa ra xét xử, lúc này phải dựa trên quy định của pháp luật hiện hành để giải quyết, nhưng đòi hỏi phải được hướng dẫn áp dụng thống nhất các quy định pháp luật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để pháp luật được áp dụng thống nhất, tránh tình trạng áp dụng mỗi nơi một cách dẫn tới sự tùy tiện trong việc áp dụng pháp luật.

Bên cạnh đó, cũng nên hướng dẫn các thuật ngữ chuyên ngành được quy định ở văn bản pháp luật như: “tài sản thuộc sở hữu chung”... là như thế nào để cho người dân nắm bắt và hiểu rõ.

3.2.3. Các giải pháp khác

- Tuyên truyền và giáo dục pháp luật

Các cơ quan chức năng cần tuyên truyền và phổ biến pháp luật đến mọi người dân ở mọi vùng miền của cả nước một cách hiệu quả và thực chất, tránh những hiện tượng truyền truyền hô hào và hình thức. Có thể đưa những vụ việc điển hình về các loại tranh chấp Hợp đồng mua bán tài sản, nhất là tổng lĩnh vực mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất lên báo chí, lên các phương tiện thông tin đại chúng để người dân biết và rút ra kinh nghiệm cho mình. Kết hợp với việc tuyên truyền phổ biến pháp luật, còn phải giáo dục ý thức pháp luật cho người dân. Đây là điều rất quan trọng mà nếu làm tốt thì có thể hạn chế mức thấp nhất các tranh chấp xảy ra.

- Cải cách thủ tục hành chính

Để khắc phục tâm lý ngại làm thủ tục pháp lý của người dân, nhà nước ta cũng cần có những bước cải tiến về thủ tục hành chính gọn nhẹ, hiệu quả hơn.

Một cải cách lớn của nhà nước ta trong những năm vừa qua đó là việc triển khai dịch vụ hành chính công trong một số lĩnh vực như công chứng, đăng ký hộ tịch và đặc biệt là thực hiện cơ chế một cửa mang lại lợi ích nhất định cho nhân dân đã được đông đảo quần chúng nhân dân ủng hộ. Và qua một thời gian thực hiện hành chính công đã bước đầu mang lại hiệu quả nhất định. Chắc chắn với sự ra đời của dịch vụ này, người dân sẽ tự nguyện tự giác hơn trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức của Hợp đồng hay việc chuyển quyền sở hữu... Ví dụ như khi mua nhà, người dân có thể mời công chứng viên đến tận nhà để công chứng Hợp đồng mua bán, hai bên mua bán không phải cùng đi đến tận phòng công chứng như trước đây để công chứng Hợp đồng mua bán. Rõ ràng khi thực hiện các quy định của pháp luật được dễ dàng thì các vi phạm và tranh chấp về Hợp đồng mua bán tài sản sẽ giảm dần, đây chính là một giải pháp hữu hiệu để ngăn ngừa, hạn chế những vi phạm và tranh chấp xảy ra.

- Cần nâng cao giá trị của văn bản công chứng.

Từ tính chất, chủ thể công chứng cũng như quy trình, thủ tục công chứng của Công chứng viên đối với hợp đồng, giao dịch rất nghiêm ngặt mà giá trị pháp lý của văn bản công chứng là rất lớn. Văn bản công chứng vừa có ý nghĩa bảo đảm hợp đồng, giao dịch có tính an toàn, hợp pháp tạo tâm lý yên tâm đối với người dân; đặc biệt đối với Tòa án văn bản công chứng còn có giá trị chứng cứ, nguồn chứng cứ tin cậy, các tình tiết, sự kiện trong văn bản công chứng không phải chứng minh.

Tuy nhiên, trong thực tiễn, vẫn xảy ra trường hợp các đương sự làm giả hồ sơ, các đương sự không trung thực trong khai báo hoặc cố ý không thực hiện thỏa thuận, cam kết hoặc công chứng viên chủ quan không kiểm tra, xác minh, chỉ tin vào lời khai của khách hàng khi công chứng dẫn đến văn bản được công chứng, chứng thực chưa có tính xác thực, tính hợp pháp. Nguyên nhân của là do trình độ công nghệ thông tin, kỹ thuật số phát triển ngày càng tinh vi nên những đối tượng xấu đã lạm dụng công nghệ để làm giả giấy tờ, tài liệu của cơ quan nhà nước, làm giả con dấu, chữ viết, chữ ký hay dùng những thủ đoạn gian dối, lừa gạt công chứng viên cũng như đối tác để hợp pháp hóa những giao dịch giả tạo của họ; khi ra Tòa án, đương sự thường lấy lý do là không hiểu biết pháp luật, nên bảo ký là họ ký vào văn bản công chứng mà không đọc, không hiểu mình đã ký những gì và không chịu trách nhiệm về thỏa thuận mình đã ký.

Từ những vướng mắc trên, tác giả xin mạnh dạn đưa ra kiến nghị nhằm nâng cao giá trị pháp lý của văn bản công chứng, chứng thực tại Tòa án: Cần liên thông cơ sở dữ liệu của các tổ chức hành nghề công chứng, Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Công an, Viện kiểm sát, Tòa án, cơ quan Thi hành án dân sự... để tránh việc người dân làm giả giấy tờ hoặc Công chứng viên, Thẩm phán không cập nhật tình trạng đã tham gia giao dịch, bị tranh chấp, bị kê biên... của tài sản. Pháp luật công chứng cũng cần có quy định việc lưu trữ hình ảnh, đoạn phim ghi lại việc các bên tham gia giao dịch là có thật và tự nguyện để tránh trường hợp phát sinh tranh chấp về sau.

- Nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ công chức

Phải nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ làm công tác xét xử đáp ứng được với yêu cầu của thực tiễn, có quy chế tuyển chọn bổ nhiệm thẩm phán phù hợp. Cần phải có sự đăi ngộ xứng đáng với những người làm công tác xét xử để họ yên tâm cống hiến cho xã hội. Thường xuyên phải cập nhật những văn bản pháp luật và các thông tin về lĩnh vực mua bán tài sản cho cán bộ, thẩm phán trực tiếp làm công tác giải quyết vụ án về mua bán tài sản, bên cạnh các kiến thức về kỹ năng nghề nghiệp thì phải có kinh nghiệm thực tiễn.

- Đảm bảo sự độc lập của tòa án khi xét xử

Phải xây dựng và thực hiện mô hình tòa án theo cấp xét xử tránh sự can thiệp không đúng của các cấp ủy Đảng, chính quyền địa phương vào hoạt động của toà án nói chung và giải quyết các tranh chấp về việc mua bán tài sản nói riêng. Bên cạnh đó còn có các giải pháp khác như: Hoàn thiện hệ thống sàn giao dịch bất động sản, hoàn thiện tổ chức hành nghề công chứng, cải cách thủ tục đăng ký tài sản (tài sản có đăng ký quyền sở hữu).

Tóm lại, để giải quyết được tình trạng vi phạm và tranh chấp về Hợp đồng mua bán tài sản hiện nay cần phải có sự kết hợp nỗ lực từ nhiều phía, từ phía chủ thể tham gia vào Hợp đồng mua bán tài sản cũng như từ phía Nhà nước với các cơ quan lập pháp, hành pháp và tư pháp.

KẾT LUẬN

Hợp đồng mua bán tài sản là một trong những nội dung quan trọng và chủ đạo trong hệ thống hợp đồng được quy định theo pháp luật dân sự. Hợp đồng mua bán tài sản có một vai trò quan trọng đặc biệt không chỉ đối với mỗi cá nhân, tổ chức mà còn có vai trò đặc biệt quan trọng đối với cộng đồng xã hội.

Điều này xuất phát từ chính nhu cầu thiết yếu trong xã hội. Bởi lẽ, nó đáp ứng nhu cầu điều kiện về vật chất, tinh thần, góp phần nâng cao sản xuất, kinh doanh, chất lượng cuộc sống của con người, là công cụ để con người thực hiện giao dịch tài sản nhằm phục vụ cho cuộc sống của mình, thúc đẩy sự phát triển của xã hội. Quan hệ mua bán có mặt trong hầu hết các hoạt động cá nhân, cơ quan, tổ chức nhằm phục vụ cho các nhu cầu ngày càng cao hơn từ những nhu cầu nhỏ đến các nhu cầu lớn của con người, từ nhu cầu sinh hoạt hàng ngày như nhu cầu học tập, làm việc, vui chơi... Trong nền kinh tế thị trường có sự điều tiết của Nhà nước theo định hướng xã hội chủ nghĩa, Hợp đồng mua bán tài sản góp phần thúc đẩy sản xuất kinh doanh phát triển tạo điều kiện cho mọi thành phần kinh tế phát triển, từng bước đưa nền kinh tế ra khỏi tình trạng kém phát triển. Tuy nhiên từ thực tiễn, có thể thấy công chứng viên rất dễ gặp những sai sót khi công chứng hợp đồng mua bán tài sản là động sản. Khi đó, vai trò của công chứng viên trong việc công chứng các hợp đồng, giao dịch nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của các bên, hạn chế tối đa những rủi ro, tranh chấp phát sinh không còn ý nghĩa. Vì vậy, cần nhanh chóng nhìn nhận vấn đề sai sót để có những biện pháp khắc phục và kịp thời hoàn thiện cả về các quy định pháp lý, phương tiện thực hiện cũng như hoàn thiện các kỹ năng của chính công chứng viên. Có như vậy, công chứng mới đạt được ý nghĩa là “thẩm phán phòng ngừa” cho các hợp đồng, giao dịch.

Qua nghiên cứu về Hợp đồng mua bán tài sản theo quy định của pháp luật dân sự từ thực tiễn tại Văn phòng công chứng Đoàn Bền (thuộc thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương), mặc dù còn một số vướng mắc, bất cập trong công tác giải quyết tranh chấp về vấn đề này của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng nhìn chung thì việc giải quyết các tranh chấp trong các lĩnh vực mua bán tài sản một cách hiệu quả, mang lại sự tin tưởng cho nhân dân, góp phần xây dựng một thể chế pháp luật hoàn thiện hơn. Cũng qua đó bản thân em đề xuất một số giải pháp, kiến nghị nhằm góp phần hoàn thiện khung pháp lý cho hoạt động mua bán tài sản ở Việt Nam nói chung và hoạt động công chứng trong mua bán tài sản nói riêng để góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật về Hợp đồng mua bán tài sản.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Trần Thế Hệ “*hợp đồng mua bán tài sản theo pháp luật dân sự việt nam*” (qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế), Luận văn Thạc sĩ học
2. Luật Minh Khuê “*Lịch sử hình thành và phát triển của hoạt động công chứng qua từng thời kỳ*”(Mục 3. *Lịch sử công chứng ở Việt Nam*)”
<https://luatminhkhue.vn/lich-su-hinh-thanh-va-phat-trien-cua-hoat-dong-cong-chung-qua-tung-thoi-ky.aspx>
3. Nguyễn Thị Bích, năm 2021, “*Giá trị của bản sao "Giấy nhượng đất làm nhà" có chứng thực và thực tế giao dịch nhượng đất có nhiều người làm chứng đã được Tòa án các cấp thừa nhận có giá trị như bản gốc*”, Tạp chí Tòa án nhân dân.
4. Thu Linh, năm 2020, “*Sự khác nhau giữa Phòng Công chứng và Văn phòng Công chứng*”, [Sự khác nhau giữa Phòng Công chứng và Văn phòng Công chứng](#)
5. Đào Thị Thùy Linh, năm 2022, “*Hợp đồng mua bán tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015*”, <https://luatminhkhue.vn/hop-dong-mua-ban-tai-san-theo-quy-dinh-cua-bo-luat-dan-su-2015.aspx>
6. Nhà xuất bản chính trị quốc gia sự thật, năm 2018, “*Bộ luật dân sự*”.
7. Bộ luật dân sự 2005
8. Quốc hội, năm 2013, “*Luật đất đai*”
9. Quốc hội, năm 2014, “*Luật công chứng*”
10. Quốc hội, năm 2015, “*Bộ Luật tố tụng dân sự*” và “*Luật tố tụng hành chính*”
11. Văn phòng Công chứng Đoàn Bền, tỉnh Hải Dương, *Bảng thống kê dữ liệu và số liệu được lấy dựa trên quá trình hoạt động của Văn phòng.*
12. TS. Phan Chí Hiếu (2005) “*Những vướng mắc trong việc áp dụng pháp luật về hợp đồng và nhu cầu điều chỉnh thống nhất quan hệ pháp luật hợp đồng*”, Ý kiến tham luận tại hội thảo về dự án Luật Dân sự, phòng thương mại và công nghiệp Việt Nam và dự án Star Việt Nam phối hợp tổ chức tháng 03/2005.
13. Bùi Thị Bích Trâm, năm 2014, “*Hợp đồng mua bán hàng hóa vô hiệu*”, Luận văn thạc sĩ học.
14. Nguyễn Văn May, năm 2016, “*Pháp luật về hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế và thực tiễn thi hành tại tỉnh Sơn La*”, Luận văn thạc sĩ học.

15. Nguyễn Thị Khánh Ly, năm 2015, “Quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về mua bán hàng hóa trong lĩnh vực Thương mại điện tử”, khóa luận tốt nghiệp.