

HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CÁC ĐẶC TRƯNG CỦA HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

LÊ VĂN CAO *

Bài viết phân tích các đặc trưng của hợp đồng kinh doanh bất động sản và tác động của các đặc trưng này đến cơ sở phát sinh nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng. Từ những vấn đề lý luận được phân tích, tác giả đề xuất các khía cạnh pháp lý cần xem xét đến khi xác định trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản, trên cơ sở đó, bảo vệ quyền lợi của bên bị vi phạm từ đặc trưng của hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Từ khóa: Kinh doanh bất động sản; hợp đồng kinh doanh bất động sản; nghĩa vụ; cơ sở phát sinh nghĩa vụ hợp đồng.

The article analyzes the key characteristics of real estate business contracts and their impact on the basis for establishing obligations between contracting parties. Drawing on the theoretical issues discussed, the author proposes legal considerations to be taken into account when determining liability for breaches of contractual obligations in real estate business contracts, thereby protecting the rights and interests of the aggrieved party, given the inherent characteristics of such contracts.

Keywords: Real estate business; real estate business contract; obligation; basis for contractual obligations.

NGÀY NHẬN: 06/8/2025

NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 17/11/2025

NGÀY DUYỆT: 16/12/2025

DOI: <https://doi.org/10.59394/qlnn.359.2025.1381>

1. Đặt vấn đề

Sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và quy định pháp luật liên quan là cơ sở phát sinh nghĩa vụ của mỗi bên đối với bên còn lại khi xác lập và thực hiện hợp đồng. Đối với hợp đồng kinh doanh bất động sản có các đặc trưng riêng biệt có tác động trực tiếp đến việc xem xét đến các thỏa thuận của các bên khi xác lập hợp đồng. Do đó, cần có các quy định pháp luật điều chỉnh cụ thể vừa để bảo đảm tôn trọng sự thỏa thuận của các bên vừa bảo vệ được bên yếu thế trong

hợp đồng khi bị bên kia thực hiện hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng.

2. Các đặc trưng hợp đồng kinh doanh bất động sản

Theo khoản 8 Điều 3 *Luật Kinh doanh bất động sản* năm 2023: “Hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân khác để: mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở,

* NCS của Trường Đại học Luật, Đại học Huế

công trình xây dựng; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản”. Từ khái niệm về hợp đồng kinh doanh bất động sản, chỉ ra những vấn đề có mối liên hệ liên quan giữa các đặc trưng của hợp đồng với trách nhiệm pháp lý phát sinh.

Nghĩa vụ dân sự được xem xét ở hai góc độ: (1) Nghĩa vụ dân sự với tư cách là một quan hệ pháp luật dân sự với các yếu tố cấu thành là chủ thể, nội dung nghĩa vụ và khách thể của nghĩa vụ; (2) Nghĩa vụ dân sự là nghĩa vụ, bốn phần của một trong các bên tham gia quan hệ pháp luật dân sự¹. Dưới góc độ là nghĩa vụ của một trong các bên tham gia quan hệ pháp luật thì căn cứ phát sinh nghĩa vụ là hợp đồng và các quy định pháp luật quy định về nghĩa vụ của một bên đối với các bên còn lại trong quan hệ hợp đồng.

Như vậy, hợp đồng là căn cứ phát sinh nghĩa vụ của các bên bởi hợp đồng là sự thỏa thuận nhằm xác lập các quyền và nghĩa vụ đối với nhau. Các thỏa thuận này của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội thì được pháp luật công nhận có hiệu lực. Hợp đồng kinh doanh bất động sản có những đặc trưng riêng biệt và các đặc trưng này có tác động đến việc phát sinh nghĩa vụ của các bên xác lập hợp đồng, như:

Một là, đặc trưng về chủ thể tham gia hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Tùy loại hợp đồng mà một bên trong hợp đồng là bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, cho thuê lại sẽ là các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được thành lập để thực hiện hoạt động kinh doanh một cách chuyên nghiệp. Tuy nhiên, trên thực tế, hàng ngàn giao dịch trên thị trường bất động sản cho thấy, những hợp đồng được ký kết bởi các chủ thể không cân xứng thông tin, không cân xứng kinh nghiệm đã tạo ra các

thỏa thuận không cân đối. Bên còn lại trong hợp đồng ít có khả năng phản đối hợp đồng do doanh nghiệp soạn thảo nên thường chấp nhận không thỏa thuận chế tài xử lý hoặc có các thỏa thuận mơ hồ về hậu quả pháp lý mà doanh nghiệp phải chịu khi vi phạm hợp đồng.

Hai là, đặc trưng về đối tượng của hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Căn cứ vào thời điểm hình thành bất động sản là đối tượng giao dịch, hợp đồng kinh doanh bất động sản được phân thành hai loại: (1) Hợp đồng kinh doanh bất động sản có sẵn là các hợp đồng chuyển nhượng, mua bán, cho thuê mua, cho thuê, cho thuê lại nhà ở... được doanh nghiệp đưa vào kinh doanh; (2) Hợp đồng kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai là các hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian thực hiện hợp đồng có đối tượng là bất động sản hình thành trong tương lai sẽ kéo dài hơn và thời điểm hoàn thành các nghĩa vụ của doanh nghiệp cách xa thời điểm kết ước hợp đồng để doanh nghiệp thực hiện các nghĩa vụ cho đến khi bất động sản hoàn thành đủ điều kiện bàn giao và xác lập quyền cho bên mua, bên thuê mua.

Ba là, đặc trưng về hình thức hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Hợp đồng kinh doanh bất động sản vừa là hợp đồng trọng hình thức vừa là hợp đồng theo mẫu nên sự thỏa thuận thực tế của các chủ thể tham gia hợp đồng này thường hạn chế hơn so với các hợp đồng khác. Mẫu hợp đồng được pháp luật ban hành chứa các điều khoản bắt buộc mà doanh nghiệp có nghĩa vụ tuân thủ đúng, không được thay đổi nội dung hợp đồng mẫu; trường hợp trong các hợp đồng mẫu có nội dung để doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được bổ sung thì việc bổ sung nội dung hợp đồng phải bảo

đảm tuân thủ nguyên tắc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và không làm thay đổi hoặc trái với nội dung đã có trong hợp đồng mẫu (điểm c khoản 3 Điều 12 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024). Mặc dù đã nêu hạn chế của hợp đồng theo mẫu khi thực tiễn kinh doanh thường vượt ra ngoài những mô hình do nhà làm luật đã thiết kế sẵn² nhưng đối với hợp đồng kinh doanh bất động sản, việc quy định mẫu hợp đồng và yêu cầu tuân thủ mẫu hợp đồng đã có làm hạn chế quyền tự do thỏa thuận của các bên song vẫn nhận được nhiều quan điểm tán thành của các nhà nghiên cứu vì cho rằng, đây là tài sản có giá trị lớn và bản chất hợp đồng liên quan đến bất động sản là giao dịch pháp lý rất phức tạp có thể làm nảy sinh nhiều tranh chấp về quyền và nghĩa vụ giữa các bên³.

Bốn là, hợp đồng kinh doanh bất động sản được doanh nghiệp xác lập để nhằm tìm kiếm lợi nhuận.

Đây là một hợp đồng dân sự nhưng khác với đại đa số các hợp đồng dân sự khác được xác lập để đáp ứng các nhu cầu lợi ích vật chất, lợi ích tinh thần hoặc phục vụ sinh hoạt hằng ngày thì hợp đồng kinh doanh bất động sản được doanh nghiệp sử dụng như là một công cụ để thực hiện hoạt động kinh doanh với mục đích tìm kiếm lợi nhuận nhất định. Cùng là một hợp đồng nhưng nếu mục đích để phục vụ nhu cầu sinh hoạt, tiêu dùng thì đó là một hợp đồng dân sự thuần túy, nhưng nếu chủ thể tham gia hợp đồng là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì đó là hợp đồng kinh doanh bất động sản với doanh nghiệp luôn xác lập để tìm kiếm lợi nhuận.

3. Một số đề xuất

Thứ nhất, bổ sung điều kiện áp dụng biện pháp buộc thực hiện đúng hợp đồng và cơ chế thực thi quyền yêu cầu buộc thực hiện đúng hợp đồng.

Khi xảy ra vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản, các chế tài,

như: phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại thường không thể bù đắp thỏa đáng được cho bên mua, bên thuê, bên thuê mua vì tất cả bất động sản đều được coi là duy nhất. Đặc tính này đòi hỏi để bảo đảm đạt được mục đích giao kết hợp đồng của bên bị vi phạm thì không có chế tài nào hữu hiệu và thuyết phục hơn là buộc bên vi phạm tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Luật Thương mại năm 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015 hiện nay chỉ đang quy định nguyên tắc áp dụng chế tài này mà chưa tính đến các điều kiện cụ thể trong giao dịch giữa các bên nên nhiều trường hợp, chế tài này không được áp dụng hoặc được áp dụng không phù hợp. Tham khảo hoạt động lập pháp của một số quốc gia trên thế giới cho thấy, chế tài này sẽ được chấp nhận nếu: (1) Khi thực hiện chế tài này đòi hỏi bên vi phạm phải chịu một khoản chi phí bất hợp lý quá mức so với lợi ích mà bên bị vi phạm đạt được hoặc (2) Bên bị vi phạm không yêu cầu thực hiện hợp đồng trong một thời gian hợp lý kể từ thời điểm biết hoặc phải biết về việc vi phạm nghĩa vụ.

Nếu chỉ dừng lại ở nguyên tắc áp dụng mà không quy định biện pháp bảo đảm cho cơ chế thực thi quyền yêu cầu buộc thực hiện đúng hợp đồng có thể làm giảm hiệu quả áp dụng của biện pháp này trên thực tế. Do đó, cần xem xét nghiên cứu và bổ sung quy định áp dụng các chế tài bổ sung (biện pháp phạt “astreinte” - phạt cưỡng chế, như: trả nợ, giao tài sản... nếu chậm trễ, vi phạm quy định thì hình phạt tự động tăng theo thời gian). Cơ chế bổ sung này có đủ sức răn đe bên vi phạm cần thi hành quyết định của Tòa về việc buộc thực hiện đúng hợp đồng nếu không muốn tiếp tục gánh chịu thêm hậu quả bất lợi (quy định tại Điều 7.2.4 *Bộ Nguyên tắc UNIDROIT về hợp đồng thương mại quốc tế*).

Thứ hai, bổ sung quy định pháp luật xác định vi phạm nghĩa vụ trước thời hạn và chế

tài bên bị vi phạm được áp dụng khi một bên vi phạm nghĩa vụ trước thời hạn.

Theo điểm a, b khoản 1 Điều 71, khoản 1 Điều 72, khoản 2 Điều 73 *Công ước viên Liên Hiệp quốc về hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế* năm 1980 vi phạm nghĩa vụ trước thời hạn được xác định thông qua một trong hai căn cứ: (1) Trước thời hạn thực hiện nghĩa vụ, một bên trong hợp đồng có dấu hiệu rõ ràng sẽ không thực hiện, không có khả năng thực hiện nghĩa vụ đến hạn; (2) Trước thời hạn thực hiện nghĩa vụ, một bên trong hợp đồng thông báo (tuyên bố) không thực hiện, không có khả năng thực hiện nghĩa vụ. Pháp luật của Đức thì căn chỉ rõ 3 căn cứ: (1) Khi bên có quyền chắc chắn là việc thực hiện nghĩa vụ là không thể; (2) Khi bên có quyền đòi thực hiện nghĩa vụ, từ các mối quan hệ ràng buộc của mình đối với bên có nghĩa vụ, phải hiểu được là bên có nghĩa vụ sẽ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ; (3) Nếu bên có quyền có đủ lý do để lo sợ rằng bên có nghĩa vụ sẽ thất bại trong việc thực hiện nghĩa vụ (Điều 323 *Bộ luật Dân sự Đức*). Khi xảy ra vi phạm trước thời hạn, theo *Công ước viên Liên Hiệp quốc về hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế* thì bên bị vi phạm có quyền yêu cầu áp dụng hai biện pháp xử lý là tạm ngưng thực hiện hợp đồng hoặc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại (Điều 71, 72, 73 *Công ước viên Liên Hiệp quốc về hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế*), trong khi đó, *Bộ luật Dân sự Đức* và *Bộ luật Dân sự Trung Quốc* quy định bên có quyền được quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng.

Thứ ba, bổ sung quy định các trường hợp không áp dụng loại trừ trách nhiệm do thỏa thuận.

Trong các mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản pháp luật đang quy định thì không giới hạn quyền thỏa thuận của các bên về các trường hợp giải thoát trách nhiệm pháp lý cho nhau, miễn sao các nội dung này không

trái với các nội dung đã được quy định trong hợp đồng mẫu và phải phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, đặc trưng của hợp đồng kinh doanh bất động sản thường chỉ do một bên là chủ đầu tư soạn thảo, khách hàng không được hoặc bị hạn chế quyền thỏa thuận nội dung hợp đồng nên bên soạn thảo thường thiết kế các điều khoản miễn, giảm trách nhiệm có lợi cho họ, hạn chế quyền áp dụng các chế tài xử lý do vi phạm nghĩa vụ của bên kia và dựa vào điều khoản này để cố ý vi phạm hợp đồng mà không phải chịu trách nhiệm dân sự. Khoản 3 Điều 405 *Bộ luật Dân sự* năm 2015 cũng có quy định giải pháp cho trường hợp hợp đồng theo mẫu có điều khoản miễn trách nhiệm của bên đưa ra hợp đồng, tăng trách nhiệm hoặc loại bỏ quyền lợi chính đáng của bên kia thì điều khoản này không có hiệu lực, tuy nhiên, hiểu như thế nào là “chính đáng” thì pháp luật chưa quy định rõ và chính điều luật này cũng có quy định ưu tiên quyền thỏa thuận của các bên.

Việc công nhận các thỏa thuận loại trừ trách nhiệm khi vi phạm nghĩa vụ không chỉ pháp luật Việt Nam quy định mà pháp luật nhiều quốc gia cũng công nhận nhưng kèm theo đó là các quy định giới hạn điều khoản thỏa thuận, quy định các trường hợp không áp dụng điều khoản thỏa thuận loại trừ trách nhiệm. Việt Nam cần nghiên cứu quy định bên vi phạm không được miễn trừ trách nhiệm đối với hành vi cố ý vi phạm theo quy định trong *Bộ Luật Dân sự* của Đức. Đối với Hoa Kỳ, các tòa án cũng không thừa nhận hiệu lực của thỏa thuận miễn trừ trách nhiệm đối với hành vi vi phạm với lỗi cố ý, lỗi bất cẩn nghiêm trọng và những vi phạm nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng⁴.

Thứ tư, bổ sung các trường hợp không áp dụng loại trừ trách nhiệm do thực hiện theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Thực hiện theo quyết định của cơ quan

nhà nước có thẩm quyền là một trường hợp loại trừ trách nhiệm khi vi phạm hợp đồng vì tính pháp lý và cường chế thực hiện bằng quyền lợi Nhà nước của các quyết định này có thể tạo ra những cản trở hoặc buộc một bên không thể thực hiện được các nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, nếu chỉ dừng lại ở quy định xác định mọi quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà các bên không biết được tại thời điểm giao kết hợp đồng đều trở thành một trường hợp loại trừ trách nhiệm thì sẽ gây ra khó khăn trong việc xác định một quyết định nào đó của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có phải là trường hợp loại trừ trách nhiệm hay không.

Nhìn từ góc độ pháp luật đất đai thì Nhà nước được quyền thu hồi đất trong nhiều trường hợp và căn cứ vào mục đích, lý do. Tuy nhiên, nếu thu hồi đất do chính chủ đầu tư có hành vi vi phạm pháp luật đất thuộc trường hợp bị thu hồi thì chủ đầu tư không thể dùng quyết định thu hồi này để thoái thác trách nhiệm với các khách hàng. Tại thời điểm chủ đầu tư thực hiện các hành vi vi phạm pháp luật đất đai đã phải lường trước được hậu quả pháp lý có thể xảy đến mà vẫn thực hiện hoặc không khắc phục trong thời gian pháp luật cho phép, do đó, cần xác định không thuộc trường hợp để loại trừ trách nhiệm cho bên vi phạm. Pháp luật Hoa Kỳ cho thấy, một quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền được xác định là một trở ngại khách quan khi mà một bên thực hiện không đúng hoặc không đầy đủ do trở ngại khách quan làm cho việc thực hiện hợp đồng trở nên khó khăn hơn hoặc nếu thực hiện sẽ tốn kém chi phí đến mức bên có nghĩa vụ sẽ chịu thiệt hại đáng kể thì bên có nghĩa vụ sẽ được miễn trừ trách nhiệm⁵. Các đạo luật hoặc các quy định làm cho việc thực hiện hợp đồng trở nên khó khăn hay làm cho tính lợi nhuận bị kém đi

thì không phải là căn cứ để miễn thực hiện nghĩa vụ hợp đồng⁶.

Do vậy, cần phân tách và xác định cụ thể bên vi phạm chỉ không phải chịu trách nhiệm dân sự khi thực hiện theo các quyết định của cơ quan có thẩm quyền tác động trực tiếp đến khả năng thực hiện nghĩa vụ của họ, mối quan hệ nhân quả giữa quyết định của cơ quan nhà nước với việc vi phạm nghĩa vụ hợp đồng thì mới bảo đảm được tính chính xác trong việc áp dụng.

4. Kết luận

Từ góc độ đặc trưng của hợp đồng kinh doanh bất động sản cho thấy, mối tương quan với vấn đề nghĩa vụ của các chủ thể tham gia hợp đồng này và các cơ chế xử lý vi phạm cũng như các trường hợp loại trừ trách nhiệm. Qua đó, gợi mở những giải pháp cần hoàn thiện pháp luật để bảo vệ bên bị vi phạm và bảo đảm cân bằng quyền lợi của các chủ thể tham gia loại hợp đồng này, từ đó, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, ổn định và bảo đảm công bằng xã hội□

Chú thích:

1. Phạm Kim Anh (2008). *Trách nhiệm dân sự liên đới bồi thường thiệt hại trong pháp luật dân sự Việt Nam*. Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 21.
2. Phạm Duy Nghĩa (2004). *Luật Kinh tế (chương trình sau đào tạo)*. H. NXB Đại học Quốc gia Hà Nội, tr. 601.
3. Nguyễn Quang Tuyến (2021). *Bình luận khoa học luật kinh doanh bất động sản (hiện hành) sửa đổi, bổ sung năm 2020*. H. NXB Chính trị quốc gia Sự thật, tr. 64.
4. Court of Appeals of Maryland (2012). *BJ'S WHOLESALE CLUB, INC. v. RUSSELL ROSEN, Individually, etc., et al.* No. 99, September Term, at 10.
5. Nguyễn Văn Giàu, Nguyễn Văn Phúc, Nguyễn Đình Cung (2015). *Thế chế pháp luật kinh tế một số quốc gia trên thế giới*. H. NXB Tài chính, tr. 195.
6. Hoàng Ngọc Thiết (2005). Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ về “*Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng mua bán hàng hóa theo Bộ Luật Thương mại thống nhất Hoa Kỳ*”. Trường Đại học Ngoại Thương.