

PHẦN THỨ BA

PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG VÀ TRÁCH NHIỆM DÂN SỰ NGOÀI HỢP ĐỒNG

Chương 5

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG VỀ HỢP ĐỒNG

1. KHÁI NIỆM HỢP ĐỒNG

1.1. Khái niệm và các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng

1.1.1. Khái niệm hợp đồng

Thuật ngữ hợp đồng (contractus) trong tiếng Latinh có nghĩa là “ràng buộc”. Ở Việt Nam, thuật ngữ “khế ước” được sử dụng phổ biến trong các Bộ dân luật Giản yếu Nam kỳ (1883), Bộ dân luật Bắc kỳ (1931), Bộ dân luật Trung kỳ (1936), theo đó khế ước là một sự thoả thuận giữa hai hay nhiều người muốn tạo ra một hậu quả pháp lý.

Theo cuốn *Danh từ Pháp luật lược giải* để phân biệt giữa khế ước (contrac) với hợp đồng (convention): *Tất cả các khế ước là hợp đồng, đều có sự thoả thuận đồng ý của mọi người kết ước để tạo ra một hậu quả pháp lý. Nhưng tất cả các hợp đồng không hẳn là khế ước vì khế ước thoả thuận để tạo ra nghĩa vụ; còn hợp đồng có thể thoả thuận để chấm dứt một nghĩa vụ, tạo ra hay thay đổi hay chấm dứt một quyền gì. Trong thực tế người ta hay dùng lẫn hai danh từ khế ước và hợp đồng*¹.

Từ năm 1959, trên cơ sở Chỉ thị số 772-CT/TATC ngày 10 tháng 7 năm 1959 về việc đình chỉ áp dụng luật lệ của đế quốc phong kiến thì khái niệm “hợp đồng dân sự” và “hợp đồng kinh tế” được sử dụng trong các văn bản pháp luật và trong thực tiễn. Theo Pháp lệnh Hợp đồng dân

¹. Trần Thúc Linh – *Danh từ Pháp luật lược giải*. Nhà sách Khai trí, tr. 266.

sự 1990 (có hiệu lực từ 01.7.1991) thì khái niệm hợp đồng dân sự được quy định như sau: "*Hợp đồng dân sự là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê, vay, mượn, tặng cho tài sản; làm hoặc không làm một việc, dịch vụ hoặc các thỏa thuận khác mà trong đó một trong các bên nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, tiêu dùng*". Bên cạnh đó, Pháp lệnh Hợp đồng kinh tế cũng đưa ra khái niệm riêng về hợp đồng kinh tế và các quy định tương ứng để điều chỉnh các giao dịch trong lĩnh vực kinh tế. Việc sử dụng các khái niệm này xuất phát từ quan điểm ngự trị thời đó về mối liên quan đặc biệt giữa vai trò của hợp đồng và kế hoạch trong nền kinh tế tập trung bao cấp xã hội chủ nghĩa². Do vậy, hợp đồng kinh tế đảm bảo cho việc xây dựng và thực hiện kế hoạch trong thời kỳ này, còn hợp đồng dân sự chỉ bó hẹp trong phạm vi đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, tiêu dùng của công dân. Đối với từng loại hợp đồng "dân sự" hay "kinh tế" khẳng định vai trò và chức năng của từng loại hợp đồng trong nền kinh tế tập trung bao cấp, còn là căn cứ để xác định thẩm quyền giải quyết khi có tranh chấp xảy ra (nếu là tranh chấp hợp đồng kinh tế do thì giải quyết theo thủ tục tố tụng kinh tế, nếu là tranh chấp hợp đồng dân sự thì giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự).

Theo các văn bản có hiệu lực pháp luật có hiệu lực trong thời kỳ này có phân biệt khá rõ hợp đồng dân sự và hợp đồng kinh tế. Bên cạnh đó, từ ngày 01/7/1994 vụ án kinh tế do Tòa án nhân dân giải quyết (thay cho Trọng tài kinh tế nhà nước trước đây). Việc phân biệt hợp đồng dân sự và hợp đồng kinh tế còn là cơ sở để xác định thẩm quyền, thủ tục, pháp luật áp dụng để giải quyết tranh chấp. Các văn bản pháp luật chủ yếu là cơ sở xác định hợp đồng kinh tế là Công văn số 442/KHXX ngày 18 tháng 7 năm 1994 của Tòa án nhân dân tối cao, Thông tư liên ngành số 04/TTLN ngày 7 tháng 01 năm 1995 của TANDTC và VKSNDTC, công văn số 46/KHXX ngày 15 tháng 7 năm 1997 của TANDTC,... Cơ sở xác định hợp đồng kinh tế:

- Một là, Điều 2 Pháp lệnh hợp đồng kinh tế thì hợp đồng kinh tế

². Nguyễn Ngọc Khánh - Chế định hợp đồng trong Bộ luật dân sự Việt Nam. NXB Tư pháp, năm 2007, tr 36.

được ký kết giữa pháp nhân với pháp nhân, giữa pháp nhân với cá nhân có đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật; còn hợp đồng dân sự thì các chủ thể xác lập hợp đồng không bị giới hạn.

- *Hai là*, các hợp đồng nào nhằm mục đích kinh doanh, sản xuất mà có tranh chấp về vi phạm thực hiện hợp đồng và yêu cầu Tòa án giải quyết; còn các tranh chấp hợp đồng nhằm mục đích tiêu dùng có vi phạm trong việc thực hiện hợp đồng thì đó là hợp đồng dân sự (Thông tư 04 ngày 26 tháng 8 năm 1996).

- *Ba là*, về hình thức thì hợp đồng kinh tế được lập thành văn bản, tài liệu; còn hợp đồng dân sự có thể bằng văn bản, bằng hành vi cụ thể, bằng lời nói,..

Văn bản pháp luật áp dụng để giải quyết tranh chấp là Pháp lệnh Thủ tục giải quyết các vụ án dân sự 1990 đối với tranh chấp hợp đồng dân sự; còn tranh chấp hợp đồng kinh tế áp dụng Pháp lệnh Thủ tục giải quyết các vụ án kinh tế 1994. Tuy nhiên, trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta hiện nay, Nhà nước thừa nhận nhiều hình thức sở hữu, nhiều chủ thể thuộc các thành phần kinh tế khác nhau có quyền tự do kinh doanh theo quy định của pháp luật nên các loại hợp đồng ngày càng đa dạng, phong phú việc phân định hợp đồng dân sự và hợp đồng kinh tế hết sức khó khăn, dẫn đến sự ùn đùn giữa các cơ quan khi có tranh chấp.

Ở các nước có kinh tế thị trường phát triển, nhìn chung không có khái niệm hợp đồng thương mại hay hợp đồng kinh doanh (hay còn gọi là hợp đồng kinh tế). Pháp luật của các nước Anh - Mỹ hay các nước chịu ảnh hưởng của truyền thống luật Anh - Mỹ, Hà Lan, Thụy Sĩ,... không có sự phân biệt hợp đồng thương mại hay hợp đồng dân sự. Mọi hợp đồng bất luận ký kết để phục vụ cho hoạt động kinh doanh hay chỉ phục vụ cho mục đích sinh hoạt tiêu dùng đều chịu sự điều chỉnh của pháp luật chung nhất. Tuy vậy, không có nghĩa pháp luật của các quốc gia này hoàn toàn không có những quy định riêng về chủ thể kinh doanh và những giao dịch mà họ thực hiện trong hoạt động kinh doanh của mình³. Pháp luật

³. Bùi Ngọc Cường - Vấn đề hoàn thiện pháp luật hợp đồng kinh tế ở nước ta hiện nay. Tạp chí Khoa học Pháp lý, trường Đại học Luật Hà Nội, Số 4/2001.

nhiều nước trên thế giới quy định chung về hợp đồng trong Bộ luật dân sự hay Luật hợp đồng. Điều 420 Bộ luật dân sự Cộng hoà Liên bang Nga quy định *“hợp đồng là sự thoả thuận giữa hai hay nhiều bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ”*. Bộ luật dân sự Cộng hoà Pháp 1804 quy định: *“Hợp đồng là sự thoả thuận giữa hai hay nhiều bên về việc chuyển giao một vật, làm hay không làm một việc”*.

Bộ luật dân sự 2005 được ban hành đã mở rộng phạm vi điều chỉnh các quan hệ hợp đồng, không chỉ bó hẹp trong lĩnh vực dân sự mà bao gồm cả lĩnh vực kinh doanh, thương mại. Cũng từ thời điểm này pháp lệnh Hợp đồng kinh tế 1989 hết hiệu lực thi hành nên các hợp đồng kinh doanh, thương mại đều được điều chỉnh bởi Bộ luật dân sự 2005 và các văn bản pháp luật chuyên ngành như Luật Thương mại, luật Kinh doanh bảo hiểm, luật Đầu tư, luật Nhà ở, luật Kinh doanh bất động sản,... Pháp luật tố tụng để giải quyết các vụ án dân sự, kinh doanh- thương mại là Bộ luật tố tụng dân sự 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011).

Tuy nhiên, do còn bị ảnh hưởng của các văn bản pháp luật trước đây và nhiều yếu tố khác nên các quy định trong Bộ luật dân sự 2005 vẫn nghiêng về hợp đồng dân sự, tại Điều 388 đưa ra định nghĩa hợp đồng dân sự như sau: *“Hợp đồng dân sự là sự thoả thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự”*.

Như vậy, hợp đồng dân sự là sự thoả thuận giữa các bên, nhưng chỉ xác định là sự thoả thuận khi cam kết các bên thực sự phù hợp với mong muốn của họ. Nguyên tắc này tồn tại trong pháp luật hợp đồng của các nước. Hợp đồng được xác lập do bị đe dọa, lừa dối, nhảm lẫn,... là không phù hợp với ý muốn của các bên. Việc xác định các bên có mong muốn thực sự khi tham gia vào quan hệ hợp đồng trong thực tiễn hết sức khó khăn. Do vậy, khi giải quyết các cơ quan có thẩm quyền cần phải dựa vào những biểu hiện khách quan (những hành vi biểu hiện ra bên ngoài, căn cứ khác,...) để xác định mong muốn thực sự của các bên giao kết.

1.1.2. Các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng

Theo Điều 121 Bộ luật dân sự 2005 thì giao dịch dân sự là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự.

Hành vi pháp lý đơn phương chỉ thể hiện ý chí của một bên chủ thể thì hợp đồng dân sự là sự thể hiện ý chí đa phương (ít nhất là hai bên chủ thể) thông qua sự thỏa thuận, hay nói cách khác các bên phải thông nhất ý chí với nhau để xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt các quyền và nghĩa vụ.

Theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2005, hợp đồng được pháp luật thừa nhận có hiệu lực pháp lý khi đảm bảo các điều kiện sau:

a. Chủ thể tham gia hợp đồng có đủ tư cách theo quy định của pháp luật

Chủ thể của quan hệ pháp luật dân sự bao gồm cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình và tổ hợp tác. Các chủ thể này phải có đủ tư cách chủ thể theo quy định của pháp luật dân sự.

Xác định tư cách chủ thể thực chất là xác định ý chí (mong muốn) đích thực của các chủ thể tham gia hợp đồng, nếu không đảm bảo tư cách chủ thể thì không thể hiện hết yếu tố ý chí nên hợp đồng. Do vậy, năng lực hành vi dân sự của từng chủ thể được xem xét như sau:

- Đối với cá nhân, thì hợp đồng có hiệu lực khi phù hợp với mức độ hành vi dân sự của họ bởi lẽ, bản chất của hợp đồng là sự thống nhất ý chí và bày tỏ ý chí của các chủ thể tham gia. Trong xã hội những cá nhân khác nhau có những nhận thức khác nhau về hành vi và hậu quả của hành vi do họ thực hiện. Việc nhận thức và làm chủ hành vi của cá nhân dựa vào ý chí - lý trí - độ tuổi nghĩa là “khả năng hiểu và làm chủ của chính họ”. Như vậy, xem xét tư cách của chủ thể của cá nhân có ý nghĩa quan trọng trong việc xác định yếu tố ý chí, nên Bộ luật dân sự quy định năng lực hành vi của cá nhân với nhiều mức độ khác nhau tương ứng với mức độ thể hiện mong muốn của họ.

- Đối với người từ đủ 18 tuổi trở lên có khả năng nhận thức và làm chủ hành vi của mình có quyền tự mình tham gia hợp đồng, bởi lẽ những người này khi tham gia hợp đồng có khả năng tự mình thể hiện mong muốn đầy đủ, toàn diện.

- Đối với người đủ 6 tuổi đến chưa đủ 18 tuổi có quyền tự mình tham gia hợp đồng có giá trị nhỏ phục vụ nhu cầu hàng ngày. Đối với những hợp đồng tài sản có giá trị nhỏ họ có đủ khả năng nhận thức mà

không cần thông qua người đại diện như học sinh (13 tuổi) mua đồ dùng học tập có thể nhận thức được giá cả, chất lượng, đối với những giao dịch dân sự tài sản có giá trị lớn thì phải thông qua người đại diện theo pháp luật mới coi là hợp pháp, nếu không hợp đồng bị vô hiệu khi có yêu cầu.

- Đối với người mất năng lực hành vi dân sự, không có năng lực hành vi dân sự thì trong một số trường hợp họ có thể thực hiện những hành vi nhưng pháp luật không cho phép họ tự mình tham gia hợp đồng mà phải thông qua người đại diện theo pháp luật. Đối với những người này do họ không có hoặc chưa có khả năng nhận thức để xác lập hợp đồng, do vậy ý chí của họ trong hợp đồng chính là ý chí của người đại diện theo pháp luật. Pháp luật quy định người đại diện phải có đủ tư cách mới được đại diện cho người mất năng lực hành vi dân sự, người không có năng lực hành vi dân sự trong việc xác lập, thực hiện hợp đồng.

- Đối với người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự thì họ vẫn có khả năng nhận thức và điều khiển được hành vi nhưng khi có những căn cứ tuyên bố bị hạn chế năng lực hành vi dân sự và có yêu cầu thì Tòa án tuyên bố bị hạn chế năng lực hành vi dân sự. Những hợp đồng liên quan đến tài sản của người này phải được người đại diện theo pháp luật đồng ý mới có hiệu lực pháp luật, nếu không có sự đồng ý thì hợp đồng về nguyên tắc bị vô hiệu. Quy định của pháp luật dân sự nhằm đảm bảo sự kiểm soát của người đại diện theo pháp luật, hạn chế việc tẩu tán tài sản để hút sách hoặc xác lập hợp đồng trong tình trạng lên cơn nghiện nên không thể nhận thức được toàn diện.

- Đối với trường hợp xác lập hợp đồng vào đúng thời điểm không thể nhận thức, điều khiển được hành vi của mình, thì có thể yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

- Đối với các chủ thể khác như pháp nhân, hộ gia đình, tổ hợp tác thì phải bảo đảm tư cách chủ thể khi tham gia giao hợp đồng. Khi tham gia hợp đồng, các chủ thể này thông qua người đại diện (đại diện theo pháp luật hoặc đại diện theo ủy quyền). Ý chí của các chủ thể này trong khi xác lập hợp đồng chính là ý chí của người đại diện hợp pháp phù hợp với phạm vi, mục đích hoạt động do pháp luật quy định (trừ một số

trường hợp pháp luật có quy định bổ sung các điều kiện như quy định Tổ trưởng Tổ hợp tác khi xác lập hợp đồng phải được đa số tổ viên đồng ý.

Nếu hợp đồng do người không có thẩm quyền xác lập, thực hiện hoặc do người đại diện xác lập vượt quá thẩm quyền thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với người được đại diện mà đây chính là trách nhiệm của cá nhân đã xác lập, trừ trường hợp người được đại diện chấp thuận.

- Đối với hộ gia đình thì người đại diện theo pháp luật là chủ hộ, nhưng pháp luật chỉ cho phép chủ hộ đại diện hợp pháp trong một số quan hệ liên quan đến quyền sử dụng đất, sản xuất nông - lâm - ngư nghiệp, vay vốn,... còn đối với các hợp đồng liên quan đến tài sản khác không phải là người đại diện theo pháp luật.

Như vậy, xác định tư cách chủ thể có ý nghĩa quan trọng trong việc xác định ý chí đích thực của các chủ thể, đây là cơ sở xác định điều kiện có hiệu lực của hợp đồng.

b. Mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật không trái đạo đức xã hội

Mục đích của hợp đồng là lợi ích mà các bên mong muốn đạt tới khi xác lập.

Nội dung của hợp đồng là tổng hợp các điều khoản cam kết trong hợp đồng, quy định các quyền và nghĩa vụ của các bên chủ thể (ví dụ như: đối tượng, giá, phương thức thanh toán,...).

Hợp đồng có có mục đích và nội dung vi phạm quy định của pháp luật dân sự nói riêng, pháp luật nói chung hoặc trái đạo đức xã hội thì không được thừa nhận, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên: mua bán tài sản pháp luật cấm (mua bán đất đai, ma túy), cho vay tiền để đánh bạc, đòi các khoản tiền do việc bán dâm, đánh bạc mang lại.

Việc xác định vi phạm điều cấm của pháp luật hay không phải căn cứ vào các quy định cụ thể của pháp luật, chẳng hạn: Hợp đồng mua bán đất (trái pháp luật vì Luật Đất đai và Bộ Luật dân sự quy định đất đai thuộc sở hữu Nhà nước),...

c. Các bên tham gia giao hợp đồng hoàn toàn tự nguyện

Bản chất của quan hệ dân sự mang yếu tố ý chí, đó là sự thống nhất ý chí của các chủ thể tham gia. Do vậy, muốn xác định các chủ thể có tự nguyện hay không cần dựa vào sự thống nhất biện chứng giữa hai yếu tố ý chí và bày tỏ ý chí. Đây là hai mặt của một vấn đề có quan hệ khăng khít với nhau. Sự tự nguyện hoàn toàn đó chính là sự thống nhất ý chí bên trong và sự bày tỏ ý chí ra bên ngoài; chỉ khi sự biểu lộ ý chí ra bên ngoài phản ánh khách quan, trung thực những mong muốn bên trong của các chủ thể mới coi là tự nguyện. Nếu thiếu sự tự nguyện thì trái với bản chất của quan hệ hợp đồng và về nguyên tắc hợp đồng vô hiệu trong trường hợp sau:

Hợp đồng giả tạo là hợp đồng nhằm che dấu một hợp đồng khác thì hợp đồng giả tạo vô hiệu, còn hợp đồng bị che dấu vẫn có hiệu lực nếu hợp đồng đó tuân thủ đầy đủ các điều kiện có hiệu lực được quy định tại Điều 121, trừ trường hợp hợp đồng đó không nhằm làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên thì cũng vô hiệu. Chẳng hạn: hai bên xác lập hợp đồng mua bán tài sản, nhưng thực chất là tặng cho (còn gọi là hợp đồng giả cách) thì hợp đồng tặng cho vẫn có giá trị pháp lý hoặc trường hợp để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ hai bên xác lập hợp đồng mua bán tài sản nhưng thực chất bên kia chỉ giữ hộ tài sản mà không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán (còn gọi là hợp đồng tượng tượng). Như vậy, giả tạo còn được hiểu là không có sự thỏa thuận và thống nhất ý chí của các bên nhằm làm phát sinh một quan hệ hợp đồng thực tế mà những loại hợp đồng này thường nhằm mục đích che dấu, trốn tránh pháp luật.

Trong thực tế các hợp đồng giả tạo thường nhằm mục đích trốn tránh các nghĩa vụ tài sản, chẳng hạn A vay B 500 triệu đồng, khi B đang khởi kiện đòi nợ thì B thỏa thuận bán nhà ở cho H là em trai. Hai bên lập hợp đồng có công chứng (đây là việc lập hợp đồng giả tạo để trốn việc trả nợ),...

Hợp đồng được xác lập do nhầm lẫn là trường hợp các bên hình dung sai về chủ thể hoặc nội dung của hợp đồng mà tham gia hợp đồng

gây thiệt hại cho mình hoặc cho bên kia. Do nhầm lẫn mà làm mất đi tính chất thỏa thuận không phải là mong muốn đạt tới. Nhầm lẫn có thể dưới những dạng sau:

- Nhầm lẫn chủ thể.

- Nhầm lẫn nội dung của hợp đồng do hình dung sai về chất lượng, nhầm lẫn về đối tượng, giá cả (bên bán hiểu là đôla Mỹ, bên mua hiểu là đôla Hồng Kông).

Nguyên nhân của sự nhầm lẫn thường do các bên thiếu sự rõ ràng về các điều khoản của hợp đồng hoặc do kém hiểu biết về đối tượng của giao dịch nhất là đối tượng liên quan kỹ thuật.

Hợp đồng được xác lập do bị lừa dối, đe dọa.

Lừa dối là hành vi cố ý của một bên nhằm làm cho bên kia nhầm lẫn làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của hợp đồng nên đã xác lập giao dịch đó. Do vậy, khác với nhầm lẫn thì lừa dối do thủ đoạn cố ý của một bên làm cho bên kia tin tưởng nên thúc đẩy việc xác lập hợp đồng.

Tuy nhiên, việc xác định lừa dối trong thực tiễn hết sức khó khăn, thông thường dựa vào các căn cứ sau:

- Có sự giới thiệu và có sai lệch trong sự giới thiệu đó;
- Người giới thiệu biết sự sai lệch nhưng bỏ qua sự thật;
- Người nghe không biết sự sai lệch nên tin vào sự giới thiệu;
- Có thiệt hại xảy ra của một bên do sự giới thiệu.

Theo quy định của Luật Dân sự Cộng hòa Pháp thì phân thành lừa dối trực diện (hợp đồng vô hiệu) và lừa dối không trực diện (hợp đồng có thể bị vô hiệu).

Hợp đồng được xác lập do bị đe dọa.

Đe dọa trong hợp đồng là hành vi cố ý, cố ý thức của một bên làm cho bên kia sợ hãi mà phải giao kết, thực hiện hợp đồng nhằm tránh những thiệt hại về tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, tài sản của mình hoặc của những người thân thích. Hợp đồng được xác lập do bị đe dọa không phù hợp với lợi ích của bên bị đe dọa, nói cách khác thiếu sự

thể hiện ý chí đích thực của các chủ thể tham hợp đồng. Các căn cứ để xác định hợp đồng có sự đe dọa bao gồm:

- Có sự sợ hãi (về thể chất hoặc tinh thần);
- Có hành vi cố ý đe dọa của một bên;
- Sự đe dọa là bất hợp pháp (trái pháp luật).

Ngoài ra, điều kiện về hình thức chỉ là điều kiện có hiệu lực khi pháp luật có quy định phải đảm bảo điều kiện hình thức (khoản 2 Điều 122).

Trong các hợp đồng có đối tượng là tài sản thuộc sở hữu chung, hợp nhất của nhiều người thì việc xác lập hợp đồng ngoài đảm bảo tư cách chủ thể của mình còn phải có đủ tư cách đại diện cho các đồng sở hữu chủ khác. Chẳng hạn: bán nhà thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu, việc xác lập, thực hiện và chấm dứt giao dịch dân sự liên quan đến tài sản chung có giá trị lớn phải được vợ, chồng bàn bạc thỏa thuận (Điều 28, khoản 3 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000). Trong trường hợp này nếu chỉ có một người đứng ra xác lập thực hiện hợp đồng thì phải được sự ủy quyền hoặc đồng ý của các chủ đồng sở hữu khác. Nếu không được sự đồng ý mà tự mình định đoạt toàn bộ tài sản chung hợp nhất thì hợp đồng có thể vô hiệu.

1.2. Hợp đồng vô hiệu và hậu quả pháp lý

1.2.1. Hợp đồng vô hiệu

Hợp đồng vô hiệu do vi phạm các điều kiện được quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2005. Về phương diện lý luận cũng như theo pháp luật của một số nước khi nghiên cứu các loại hợp đồng vô hiệu có thể phân chia thành các trường hợp vô hiệu:

- Vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội;
- Vô hiệu do giả tạo;
- Vô hiệu do nhầm lẫn;
- Vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa;
- Vô hiệu do người xác lập không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình;
- Vô hiệu do vi phạm quy định về hình thức.

Tùy thuộc vào tính chất và mức độ của sự vô hiệu hợp đồng, hợp đồng vô hiệu có thể phân chia thành:

- Hợp đồng vô hiệu toàn bộ;
- Hợp đồng vô hiệu từng phần;

- Hợp đồng vô hiệu tuyệt đối: hợp đồng này không có hiệu lực ngay từ thời điểm giao kết nhằm bảo vệ lợi ích nhà nước, lợi ích công cộng. Chẳng hạn hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật (mua bán đất đai);

- Hợp đồng vô hiệu tương đối: hợp đồng vô hiệu tương đối tuy có vi phạm một trong các điều kiện có hiệu lực nhưng vẫn coi là có giá trị pháp lý nếu các bên tham gia vẫn tự nguyện thực hiện, Tòa án chỉ hủy bỏ khi có yêu cầu của các bên tham gia. Đối với hợp đồng vô hiệu tương đối không đương nhiên vô hiệu mà có thể bị vô hiệu, vì vậy, không phải bất cứ hợp đồng vi phạm các điều kiện có hiệu lực thì Tòa án cũng tuyên bố vô hiệu mà tùy thuộc vào mức độ vi phạm và do yêu cầu của các bên mà Tòa án sẽ tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Trong trường hợp hợp đồng có vi phạm các điều kiện có hiệu lực mà có thể sửa chữa được phần vi phạm đó cho phù hợp với quy định của pháp luật hoặc trong một số trường hợp bên tham gia không yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi của mình (mặc dù biết bị thiệt hại) thì sẽ không hủy bỏ mà chỉ xem xét quyền và nghĩa vụ của các bên có được thỏa thuận đúng với quy định của pháp luật không; nếu pháp luật quy định mà các bên không sửa chữa cho phù hợp thì mới vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 127 đến Điều 138 và Điều 410, hợp đồng vô hiệu trong các trường hợp như sau:

a. Hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội (Điều 128)

Hợp đồng vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Các bên tham gia hợp đồng có thể biết hoặc không biết là mình đã tham gia vào hợp đồng trái pháp luật. Tùy theo tính chất và mức độ vi phạm thì tài sản và hoa lợi, lợi tức thu được từ hợp đồng bị tịch thu sung công quỹ nhà nước.

Trong trường hợp có thiệt hại mà các bên đều có lỗi, thì mỗi bên tự chịu phần thiệt hại của mình; nếu chỉ một bên có lỗi, thì bên đó phải bồi thường thiệt hại cho bên kia.

b. Hợp đồng vô hiệu do thiếu sự tự nguyện của các chủ thể

- Hợp đồng vô hiệu do giả tạo: vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập, trừ giao dịch bị che giấu vẫn tuân thủ đầy đủ các điều kiện có hiệu lực (Điều 129).

- Hợp đồng vô hiệu do bị nhầm lẫn (Điều 131).

Khi một bên bị có lỗi vô ý làm cho bên kia nhầm lẫn về nội dung của hợp đồng thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu bên kia thay đổi nội dung hợp đồng, nếu bên kia không chấp nhận thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Nếu lỗi cố ý làm cho nhầm lẫn thì xử lý như là trường hợp bị lừa dối hay đe dọa.

- Hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối hoặc bị đe dọa (Điều 132) thì bên bị lừa dối hoặc bị đe dọa có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đó vô hiệu.

c. Hợp đồng vô hiệu do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự xác lập thực hiện (Điều 130).

Đối với người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự thì pháp luật quy định người đại diện theo pháp luật xác lập thực hiện hoặc phải có sự đồng ý của người đại diện theo pháp luật (trừ trường hợp pháp luật có quy định tham gia giao dịch dân sự có giá trị nhỏ). Nếu trong những trường hợp trên mà tham gia hợp đồng liên quan đến tài sản không có người đại diện theo pháp luật thì có thể vô hiệu.

d. Hợp đồng vô hiệu do không tuân thủ về hình thức (Điều 134)

Điều 134 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, vô hiệu, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác ra quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch

trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu, bên có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu phải bồi thường thiệt hại”.

Như vậy, hợp đồng không tuân thủ hình thức pháp luật quy định vô hiệu trong trường hợp quá thời hạn ấn định mà các bên không thực hiện đúng quy định hình thức do pháp luật quy định thì vô hiệu (chẳng hạn ấn định từ một đến ba tháng).

e. Hợp đồng vô hiệu từng phần (Điều 135)

Hợp đồng vô hiệu từng phần khi một phần của hợp đồng vô hiệu nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của hợp đồng.

Việc xác định hợp đồng vô hiệu toàn bộ hay từng phần căn cứ vào từng hợp đồng cụ thể. Chẳng hạn, A thoả thuận cho B vay 100 triệu đồng (trong hợp đồng vay tài sản) nhưng khi giao tiền lại giao 50 triệu và 2.500 đôla Mỹ. Việc thực hiện hợp đồng các bên giao bằng ngoại tệ là phần hợp đồng vô hiệu.

Trường hợp vợ chồng anh A có 300 m² quyền sử dụng đất là tài sản chung. Do chị B không đồng ý nên anh A đã cắt 150 m² sang nhượng cho anh K. Tài sản chung của vợ chồng anh A là tài sản chung hợp nhất nên phải được sự đồng ý của vợ và chồng. Do đó, hợp đồng này vô hiệu toàn bộ.

f. Hợp đồng vô hiệu do người xác lập không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình

Người có năng lực hành vi dân sự nhưng đã xác lập hợp đồng vào đúng thời điểm không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đó là vô hiệu.

1.2.2. Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu

a. Hậu quả pháp lý trong mối quan hệ giữa các bên chủ thể trong hợp đồng

Về nguyên tắc hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm hợp đồng được xác lập. Khi hợp đồng vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu nghĩa là phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại.

Bên có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu mà gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia do đó, việc xác định lỗi của một hoặc các bên như sau: Một bên bị coi là có lỗi nếu bên đó có hành vi làm cho bên kia nhầm tưởng là có đầy đủ điều kiện để mua hoặc bán là hợp pháp.

Ví dụ về trường hợp bên bán bị coi là có lỗi: Bên bán bị coi là có lỗi nếu làm cho bên mua tin tưởng là bên bán có quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở hoặc có hành vi gian dối để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và sử dụng các giấy tờ này làm bằng chứng để cho bên mua tin và giao kết hợp đồng mua bán nhà ở đó.

Ví dụ về trường hợp bên mua bị coi là có lỗi: Bên mua bị coi là có lỗi nếu có hành vi gian dối làm cho bên bán tin tưởng là tài sản đặt cọc, tài sản để thực hiện nghĩa vụ thuộc quyền sở hữu của bên mua nên đã giao kết hoặc giao nhà ở cho bên mua.

Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 đã quy định: nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, nhưng thực tế áp dụng cũng gặp không ít khó khăn. Đối với những hợp đồng vô hiệu mà đối tượng vẫn còn thì việc hoàn trả cho nhau một cách dễ dàng, nhưng trong một số hợp đồng đối tượng đã bị tiêu hủy hoặc không hoàn trả được thì giải quyết như thế nào? Chẳng hạn: trong hợp đồng thuê nhà vô hiệu thì bên cho thuê có thể trả lại số tiền thuê đã nhận, còn bên thuê thì không thể trả lại được “quyền sử dụng, quyền ở” ngôi nhà đã thuê. Do vậy, trong những trường hợp này hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm tuyên bố vô hiệu chứ không thể từ thời điểm xác lập.

Đối với trường hợp đối tượng là tài sản không còn nên các bên không thể hoàn trả được bằng hiện vật mà phải hoàn trả cho nhau bằng tiền.

Tuỳ từng trường hợp xét theo tính chất của hợp đồng vô hiệu, tài sản giao dịch và hoa lợi, lợi tức thu được có thể bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Chẳng hạn, lãi của hợp đồng vay ngoại tệ theo hướng dẫn trong báo cáo tổng kết ngành Toà án năm 2000 như sau: “Các Toà án nhân dân các cấp khi xét xử tranh chấp về hợp đồng vay ngoại hối đều xác định

hợp đồng vô hiệu và huỷ hợp đồng là đúng, nhưng việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì còn khác nhau, có toà buộc bên vay phải trả cho bên cho vay cả gốc và lãi, có Toà án chỉ buộc trả gốc, có Toà án tịch thu khoản lãi để sung công quỹ Nhà nước. Từ nay, thống nhất giải quyết như sau: buộc bên vay trả cho bên cho vay khoản nợ gốc, còn khoản lãi mà bên cho vay đã nhận thì buộc họ nộp lại để sung công quỹ Nhà nước”.

b. Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong hợp đồng vô hiệu (Điều 138)

Trong trường hợp hợp đồng vô hiệu nhưng tài sản giao dịch là động sản không phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp quy định tại Điều 257 của Bộ luật dân sự 2005.

Trong trường hợp hợp đồng vô hiệu nhưng tài sản giao dịch là bất động sản hoặc động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do quyết định, bản án bị hủy, sửa.

Ví dụ: A và B là những đồng thừa kế tài sản (ngôi nhà). Năm 2007, A giả mạo giấy ủy quyền của B làm thủ tục đứng tên quyền sở hữu nhà ở. Năm 2009, A thỏa thuận bán ngôi nhà trên cho K (K đã làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu). Có hai trường hợp xảy ra:

- *Một là*, năm 2010 K bán ngôi nhà ở trên cho M. Anh M thấy đầy đủ các điều kiện nên đã xác lập hợp đồng có công chứng và đăng ký quyền sở hữu.

- *Hai là*, K nợ số tiền 700 triệu bị Tòa án xử buộc phải trả nợ nên ngôi nhà được bán đấu giá để thi hành án khoản nợ của K. M đã mua nhà ở trên theo thủ tục bán đấu giá.

Khi M tiến hành phá bỏ nhà để xây nhà mới thì B phát hiện. M là người thứ ba *ngay tình* vì không biết và không thể biết hợp đồng trước đó vô hiệu. Khi xử lý áp dụng quy định của pháp luật theo từng khả năng xảy ra để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình.

1.2.3. Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu

- Đối với các hợp đồng do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; người bị đe dọa, bị lừa dối hoặc người có năng lực hành vi dân sự nhưng xác lập giao dịch dân sự vào thời điểm không nhận thức được hành vi của mình (từ các Điều 130 đến Điều 134 Bộ luật dân sự 2005) *là hai năm kể từ ngày được xác lập*. Trong trường hợp quá thời hạn trên thì không có quyền khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, trừ trường hợp theo quy định tại Điều 161.

Người có quyền khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là chính người bị đe dọa, bị lừa dối, bị nhầm lẫn,... hoặc người đại diện theo pháp luật đối với người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự.

Trong thực tiễn giải quyết nhiều trường hợp người đại diện không biết được người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự,... đã xác lập hợp đồng thì có mất quyền khởi kiện hay không. Theo quy định của Bộ luật dân sự Pháp thì thời hạn yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là năm năm kể từ thời điểm khám phá ra sự nhầm lẫn, bị lừa dối, bị đe dọa hoặc từ thời điểm chấm dứt sự hạn chế năng lực hành vi, mất năng lực hành vi dân sự. Do vậy, thời hạn yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo chúng tôi nên quy định thời hạn là hai năm kể từ thời điểm khám phá ra sự nhầm lẫn, bị lừa dối,...thì hợp lý hơn.

- Đối với hợp đồng được xác lập do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội hoặc do giả tạo (Điều 128, 129) *thì thời hiệu khởi kiện là vô hạn*.

Thời hạn yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo Luật dân sự của Pháp là 30 năm kể từ thời điểm được xác lập.

1.3. Hình thức và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

1.3.1. Hình thức của hợp đồng

Theo quy định của Bộ luật dân sự 2005 thì các bên tham gia hợp đồng có thể lựa chọn những hình thức khác nhau (trừ trường hợp pháp luật có quy định về hình thức thì phải tuân theo quy định của pháp luật).

- Hợp đồng bằng lời nói (hợp đồng miệng)

Các bên tham gia hợp đồng thỏa thuận những 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 trường hợp các bên có độ tin tưởng lẫn nhau cao hoặc hợp đồng sau khi giao kết thực hiện chấm dứt ngay. Chẳng hạn thỏa thuận cho vay giá trị tài sản không lớn, mua bán tài sản có giá trị nhỏ,...

- Hợp đồng bằng hành vi cụ thể như rút, chuyển tiền qua thẻ tại máy ATM, mua hàng ở siêu thị qua máy tính tiền tự động.

- Hợp đồng bằng văn bản (thường)

Các bên thỏa thuận những điều khoản cơ bản của hợp đồng bằng văn bản và ký vào văn bản để xác nhận quan hệ hợp đồng và nội dung của hợp đồng. Hợp đồng được lập thành nhiều bản để bên có quyền và bên có nghĩa vụ giữ, thông thường thì bên có quyền giữ bản hợp đồng đó.

Hợp đồng bằng văn bản có ý nghĩa pháp lý quan trọng vì nó là căn cứ, chứng cứ để cơ quan có thẩm quyền xác định được quyền và nghĩa vụ của các bên khi có tranh chấp xảy ra. Hợp đồng thông qua phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp, dữ liệu được xác định là hình thức hợp đồng bằng văn bản.

- Hợp đồng có công chứng, chứng thực, trong trường hợp pháp luật có quy định hoặc các bên có thỏa thuận thì hợp đồng dân sự phải được công chứng, chứng thực. Trong thực tế hiện nay, quy định của pháp luật đã có sự phân biệt khá rõ giữa công chứng và chứng thực nhưng trong thực tiễn vẫn có sự nhầm lẫn.

Điều 2 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 8/12/2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực, quy định: 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.

Chứng thực là việc ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã xác nhận sao y giấy tờ hợp đồng, giao dịch và chữ ký của cá nhân trong các giấy tờ phục vụ cho việc thực hiện các giao dịch của họ theo quy định của Nghị định này.

Như vậy, về cơ bản Nghị định số 75/2000/NĐ-CP của Chính phủ đã có phân biệt tương đối rõ ràng hai hoạt động công chứng và chứng thực. Phòng Tư pháp cấp huyện ký các loại giấy tờ hành chính của công dân theo ủy quyền của ủy ban nhân dân cấp huyện thì gọi là chứng thực.

Từ khi Luật công chứng được ban hành, theo quy định tại Điều 2 Luật Công chứng, công chứng là việc công chứng viên chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch khác (sau đây gọi là hợp đồng, giao dịch) bằng văn bản mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng. Còn chứng thực là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản chính để chứng thực bản sao là đúng với bản chính hoặc chứng thực chữ ký trong giấy tờ, văn bản là chữ ký của người đã yêu cầu chứng thực. Như vậy, công chứng là hành vi của công chứng viên, còn chứng thực là hành vi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm: Trưởng, Phó phòng Tư pháp, Chủ tịch, Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, viên chức lãnh sự, viên chức ngoại giao của cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài (Điều 5, Nghị định 79/CP). Như vậy, việc chứng sao từ bản chính hay chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân cấp xã là hoạt động chứng thực chứ không phải là công chứng. Công chứng và chứng thực là hai hoạt động khác nhau về tính chất và đối tượng. Đối tượng của hoạt động công chứng là các hợp đồng, giao dịch về dân sự, kinh tế, thương mại,... Hoạt động công chứng bao gồm một chuỗi các hành vi phức tạp từ việc công chứng viên tiếp cận ý chí của các bên giao kết hợp đồng, giao dịch đến việc xác định năng lực hành vi dân sự, sự tự nguyện của các bên giao kết, xem xét tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch. Hoạt động

chứng thực là hành vi mang tính chất hành chính của cơ quan công quyền. Đối tượng của hoạt động chứng thực là các giấy tờ, tài liệu, chữ ký của cá nhân trên các giấy tờ như sao y giấy tờ, văn bằng, chứng chỉ...

Bộ luật dân sự 1995 và Bộ luật dân sự 2005 quy định công chứng và chứng thực hợp đồng, song chứng thực theo quy định của Bộ luật dân sự là các hợp đồng và giao dịch (ví dụ hợp đồng mua bán nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,...) nên gây ra sự nhầm lẫn với chứng thực theo Nghị Định 79/2007/NĐ-CP của chính phủ. Theo chúng tôi, trong giai đoạn hiện nay, cần thiết phải sớm hoàn thiện hệ thống tổ chức hành nghề công chứng để thực hiện theo quy định của Luật công chứng, còn Ủy ban nhân dân chỉ thực hiện chứng thực theo Nghị định 79.

1.3.2. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

Điều 405 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “Hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định khác”. Khi hợp đồng có hiệu lực buộc các bên tham gia phải thực hiện đúng các điều khoản theo hợp đồng đã cam kết thỏa thuận, một trong các bên không được tự ý sửa đổi, hủy bỏ hợp đồng. Hợp đồng dân sự có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ, nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

Thời điểm giao kết hợp đồng được quy định tại Điều 404 Bộ luật dân sự 2005 như sau:

- Hợp đồng được giao kết vào thời điểm bên đề nghị nhận được trả lời chấp nhận giao kết hoặc khi các bên thỏa thuận xong những điều khoản chủ yếu của hợp đồng.

- Hợp đồng cũng xem như được giao kết khi hết thời hạn trả lời mà bên nhận được đề nghị vẫn im lặng, nếu có sự thỏa thuận im lặng là sự trả lời chấp thuận.

- Thời điểm giao kết hợp đồng miệng là thời điểm các bên đã trực tiếp thỏa thuận về nội dung của hợp đồng.

- Thời điểm giao kết hợp đồng bằng văn bản là bên cuối cùng ký vào văn bản.

Việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng có ý nghĩa lý luận và thực tiễn như: quyền và nghĩa vụ của các chủ thể phát sinh kể từ khi hợp đồng có hiệu lực, một trong các bên không có quyền tự ý thay đổi các điều khoản của hợp đồng; là căn cứ công nhận hợp đồng khi có tranh chấp về quyền và nghĩa vụ.

Thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với từng loại tài sản là đối tượng của hợp đồng là khác nhau. Đối với động sản thì từ khi các bên chuyển giao tài sản cho nhau; đối với bất động sản hoặc động sản phải đăng ký quyền sở hữu thì từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu (trừ trường hợp luật chuyên ngành có quy định khác). Do vậy, sau khi hợp đồng có hiệu lực, các chủ thể còn phải thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu.

1.3.3. Các loại hợp đồng chủ yếu (Điều 606)

- Hợp đồng song vụ là hợp đồng mà mỗi bên đều có quyền và nghĩa vụ đối với nhau. Trong hợp đồng này mỗi bên chủ thể vừa là người có quyền vừa là người có nghĩa vụ. Quyền dân sự của bên này là nghĩa vụ dân sự của bên kia và ngược lại. Chẳng hạn, hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê tài sản,...

Hợp đồng đơn vụ là hợp đồng mà chỉ một bên có nghĩa vụ. Trong hợp đồng này một bên có nghĩa vụ mà không có quyền gì đối với bên kia và bên kia là người có quyền mà không phải chịu thực hiện bất cứ nghĩa vụ gì. Chẳng hạn hợp đồng tặng cho tài sản (Điều 461).

- Hợp đồng chính là hợp đồng mà hiệu lực không phụ thuộc vào hợp đồng khác, còn hợp đồng phụ là hợp đồng mà hiệu lực phụ thuộc vào hợp đồng chính.

Việc xác định hợp đồng chính và phụ hiện nay còn có nhiều ý kiến khác nhau. Chẳng hạn, hợp đồng vay tài sản (có biện pháp bảo đảm là bảo lãnh) có ý kiến cho rằng đây là hợp đồng phụ (bảo lãnh) hiệu lực hoàn toàn phụ thuộc vào hợp đồng vay tài sản, nếu hợp đồng vay tài sản vô hiệu thì bảo lãnh cũng vô hiệu. Cũng có ý kiến ngược lại, bảo lãnh cũng như các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác có tính độc lập tương đối của nó nên hiệu lực không phụ thuộc vào hợp đồng chính⁴.

⁴. Xem thêm Đỗ Hồng Thái, *Hợp đồng bảo lãnh không thể xem là hợp đồng phụ của hợp đồng tín dụng*, nguồn: Vietin bank – Vietinbank for Industry and Trade.

- Hợp đồng vì lợi ích của người thứ ba là hợp đồng mà các bên giao kết hợp đồng đều phải thực hiện nghĩa vụ và người thứ ba được hưởng lợi ích từ việc thực hiện nghĩa vụ đó. Chẳng hạn hợp đồng bảo hiểm đối với hành khách (công ty xe khách mua bảo hiểm cho hành khách đi trên phương tiện giao thông đó). Hợp đồng này có đặc điểm như sau:

+ Người thứ ba không tham gia ký kết hợp đồng, không bày tỏ ý chí trong việc tham gia vào quan hệ hợp đồng.

+ Người thứ ba được hưởng các lợi ích từ việc các chủ thể khác tham gia ký kết hợp đồng.

- Hợp đồng có điều kiện là hợp đồng mà việc thực hiện phụ thuộc vào việc phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt một sự kiện nhất định. Xác định hợp đồng có điều kiện đó là *sự kiện* hoặc những *sự kiện* phát sinh hoặc chấm dứt hợp đồng. Những sự kiện xảy ra trong tương lai, mang tính khả thi và không vi phạm điều cấm và trái đạo đức xã hội. Chẳng hạn, ông A lập hợp đồng tặng cho anh E ngôi nhà ở (hợp đồng được công chứng) nhưng với điều kiện anh E phải thi đỗ vào trường đại học M. Khi anh E thi đỗ vào đại học M thì hợp đồng mới có hiệu lực. Trong thực tiễn cần phân biệt giữa hợp đồng có điều kiện và hứa thưởng, chẳng hạn như ông A hứa là khi anh E thi đỗ trường đại học M ông sẽ tặng cho ngôi nhà.

1.4. Nội dung của hợp đồng

Nội dung của hợp đồng là tổng hợp các điều khoản mà các bên tham gia giao kết hợp đồng đã thỏa thuận. Tùy theo từng loại hợp đồng dân sự các bên có thể thỏa thuận những nội dung sau:

- Đối tượng của hợp đồng là tài sản phải giao, công việc phải làm hoặc không được làm;

- Số lượng, chất lượng;

- Giá cả, phương thức thanh toán;

- Thời hạn, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng;

- Quyền và nghĩa vụ của các bên;

- Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng.

Ngoài ra các bên có thể thỏa thuận những nội dung khác. Căn cứ

vào giá trị pháp lý của các điều khoản cam kết trong hợp đồng có thể phân thành:

- Điều khoản căn bản: là các điều khoản không thể thiếu được của một hợp đồng, nếu các bên tham gia chưa thỏa thuận được những điều khoản căn bản thì hợp đồng coi như chưa được ký kết. Chẳng hạn: đối tượng, giá cả, chất lượng (trong hợp đồng mua bán), đối tượng, địa điểm, giá cả (hợp đồng vận chuyển hàng hóa),...

- Điều khoản thông thường: là những điều khoản pháp luật đã quy định, nếu khi giao kết hợp đồng các bên không thỏa thuận thì những điều khoản này mặc nhiên được công nhận và thực hiện. Đối với các điều khoản này các bên có thể thỏa thuận trong hợp đồng hoặc không thỏa thuận trong hợp đồng, nhưng khi có tranh chấp xảy ra cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết. Chẳng hạn: hợp đồng thuê tài sản thì bên cho thuê phải sửa chữa hư hỏng, khuyết tật của tài sản cho thuê, những hư hỏng nhỏ theo tập quán bên thuê phải tự nguyện sửa chữa.

- Điều khoản tùy nghi: xuất phát từ nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết thỏa thuận được pháp luật dân sự quy định, trong quan hệ hợp đồng pháp luật cho phép các chủ thể giao kết hợp đồng thỏa thuận các điều khoản ngoài những điều khoản cơ bản nhưng không được trái pháp luật và đạo đức xã hội.

2. GIAO KẾT, THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG VÀ CÁC BIỆN PHÁP BẢO ĐẢM THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

2.1. Giao kết, thực hiện hợp đồng

2.1.1. *Giao kết hợp đồng*

a. Đề nghị giao kết hợp đồng

Các chủ thể có ý định thiết lập quan hệ hợp đồng thì phải thể hiện ý muốn của mình bằng một hình thức nhất định. Thông qua sự thể hiện đó mà bên kia biết được ý muốn và từ đó mới có thể đi đến việc giao kết hợp đồng. Để đối tác biết và hình dung được hợp đồng đó như thế nào thì người đề nghị phải đưa ra những thông tin một cách tương đối cụ thể, rõ

ràng thông qua những hình thức khác nhau: trao đổi qua điện thoại, fax, quảng cáo, nhắn tin, treo biển,... Trong trường hợp một bên đề nghị bên kia giao kết hợp đồng có nêu rõ nội dung chủ yếu của hợp đồng và thời hạn trả lời có nêu rõ nội dung chủ yếu của hợp đồng và thời hạn trả lời thì không được mời người thứ ba giao kết hợp đồng và phải chịu trách nhiệm về đề nghị của mình (Điều 396). Trong trường hợp này lời đề nghị chưa phải hợp đồng dân sự nhưng có tính ràng buộc khi có các yếu tố:

- Bên được đề nghị phải được chỉ đích danh.

- Trong lời đề nghị có nêu rõ nội dung chủ yếu của hợp đồng và ấn định một thời gian trả lời.

b. Chấp nhận giao kết hợp đồng

Là việc bên được đề nghị đồng ý tiến hành việc giao kết hợp đồng với người đề nghị. Về nguyên tắc bên được đề nghị phải trả lời ngay có chấp nhận việc giao kết hợp đồng hay không, trừ trường hợp có thỏa thuận về thời hạn trả lời. Trong trường hợp việc trả lời được chuyển qua bưu điện thì thời điểm trả lời là ngày gửi đi theo dấu của bưu điện.

c. Thay đổi, rút lại, chấm dứt đề nghị giao kết hợp đồng dân sự

- Bên đề nghị có thể thay đổi hoặc rút lại đề nghị giao kết hợp đồng dân sự, nếu bên được đề nghị chưa nhận được đề nghị hoặc trong trường hợp bên đề nghị có nêu rõ điều kiện được thay đổi hoặc rút lại đề nghị. Trong trường hợp bên đề nghị thay đổi nội dung, điều kiện của đề nghị thì đề nghị đó được coi là đề nghị mới.

- Đề nghị giao kết hợp đồng dân sự chấm dứt khi bên nhận được đề nghị trả lời không chấp nhận hoặc chậm trả lời chấp nhận hoặc hết thời hạn trả lời, mà không nhận được trả lời của bên được đề nghị giao kết. Nếu bên được đề nghị đã trả lời chấp nhận giao kết hợp đồng, nhưng có nêu điều kiện hoặc sửa đổi đề nghị thì sự trả lời chấp nhận coi như đề nghị mới giao kết hợp đồng dân sự.

2.1.2. Thực hiện hợp đồng và trách nhiệm do không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng

a. Thực hiện hợp đồng dân sự

Việc thực hiện hợp đồng phải tuân theo các nguyên tắc sau đây:

- Thực hiện đúng hợp đồng, đúng đối tượng, chất lượng, số lượng, chủng loại, thời hạn, phương thức và các thỏa thuận khác;

- Thực hiện một cách trung thực, theo tinh thần hợp tác và có lợi nhất cho các bên, bảo đảm tin cậy lẫn nhau;

- Không được xâm phạm đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác.

+ *Thực hiện hợp đồng đơn vụ:* Đối với hợp đồng đơn vụ, bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ đúng như đã thỏa thuận, chỉ được thực hiện trước hoặc sau thời hạn nếu được bên có quyền đồng ý.

+ *Thực hiện hợp đồng song vụ:* Trong hợp đồng song vụ, khi các bên đã thỏa thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ thì mỗi bên phải thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn; không được hoãn thực hiện với lý do bên kia chưa thực hiện nghĩa vụ đối với mình, trừ trường hợp quy định tại Điều 415 và Điều 417 của Bộ Luật dân sự. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận bên nào thực hiện nghĩa vụ trước thì các bên phải đồng thời thực hiện nghĩa vụ đối với nhau; nếu nghĩa vụ không thể thực hiện đồng thời thì nghĩa vụ nào khi thực hiện mất nhiều thời gian hơn thì nghĩa vụ đó phải được thực hiện trước.

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

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

Trong hợp đồng song vụ, khi một bên không thực hiện được nghĩa vụ của mình do lỗi của bên kia thì có quyền yêu cầu bên kia vẫn phải thực hiện nghĩa vụ đối với mình hoặc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Trong hợp đồng song vụ, nếu một bên không thực hiện được nghĩa vụ mà các bên đều không có lỗi thì bên không thực hiện được nghĩa vụ không có quyền yêu cầu bên kia thực hiện nghĩa vụ đối với mình. Trường

hợp một bên đã thực hiện được một phần nghĩa vụ thì có quyền yêu cầu bên kia thực hiện phần nghĩa vụ tương ứng đối với mình.

+ *Thực hiện hợp đồng vì lợi ích của người thứ ba:* Khi thực hiện hợp đồng vì lợi ích của người thứ ba thì người thứ ba có quyền trực tiếp yêu cầu bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ đối với mình; nếu các bên có tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng thì người thứ ba không có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ cho đến khi tranh chấp được giải quyết.

Bên có quyền cũng có thể yêu cầu bên có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng vì lợi ích của người thứ ba. Trong trường hợp người thứ ba từ chối lợi ích của mình trước khi bên có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ thì bên có nghĩa vụ không phải thực hiện nghĩa vụ, nhưng phải báo cho bên có quyền và hợp đồng được coi là bị hủy bỏ, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nếu người thứ ba từ chối lợi ích của mình sau khi bên có nghĩa vụ đã thực hiện nghĩa vụ thì nghĩa vụ được xem là đã hoàn thành và bên có quyền vẫn phải thực hiện cam kết đối với bên có nghĩa vụ.

Khi người thứ ba đã đồng ý hưởng lợi ích thì dù hợp đồng chưa được thực hiện, các bên giao kết hợp đồng cũng không được sửa đổi hoặc hủy bỏ hợp đồng, trừ trường hợp được người thứ ba đồng ý.

+ *Thực hiện hợp đồng có thỏa thuận phạt vi phạm:* Phạt vi phạm là sự thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng, theo đó bên vi phạm nghĩa vụ phải nộp một khoản tiền cho bên bị vi phạm. Mức phạt vi phạm do các bên thỏa thuận.

Các bên có thể thỏa thuận về việc bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải nộp tiền phạt vi phạm mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc vừa phải nộp phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại; nếu không có thỏa thuận trước về mức bồi thường thiệt hại thì phải bồi thường toàn bộ thiệt hại. Trong trường hợp các bên không có thỏa thuận về bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải nộp tiền phạt vi phạm. Như vậy, Bộ luật dân sự 2005 không quy định phạt vi phạm là một trong các biện pháp bảo đảm giao kết, thực hiện hợp đồng như Bộ luật dân sự 1995. Theo quy

định của Luật thương mại 2005 thì phạt vi phạm vẫn là một biện pháp bảo đảm giao kết, thực hiện hợp đồng thương mại.

b. Trách nhiệm do không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng

Khi các bên đã cam kết thỏa thuận các điều khoản trong hợp đồng thì phải thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản đó và không được vi phạm, nếu vi phạm thì phải chịu trách nhiệm dân sự.

Khoản 1 Điều 302 quy định: “Người có nghĩa vụ mà không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ dân sự thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với người có quyền”.

Đặc điểm của trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng:

- Là một loại trách nhiệm dân sự nên mang bản chất của trách nhiệm pháp lý.

- Trách nhiệm này phát sinh trên cơ sở hợp đồng có hiệu lực pháp luật, chỉ khi đó các quyền và nghĩa vụ của các chủ thể mới được thừa nhận. Ví dụ, A bán cho B nhà ở, có diện tích 500 m² với giá 700 triệu đồng. Hợp đồng được lập thành văn bản và đã giao tiền lần 1 là 500 triệu đồng, lần 2 là 200 triệu. Sau khi nhận được nhà ở, bên mua không giao tiền nữa nên bên bán yêu cầu bên mua thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng. Các bên xuất trình hợp đồng mua bán nhà ở chưa công chứng, chứng thực. Theo quy định hợp đồng này chưa có hiệu lực pháp luật (quyền và nghĩa vụ chưa phát sinh) nên phải xử lý theo quy định về hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện hình thức.

Căn cứ vào tính chất, hậu quả của sự vi phạm nghĩa vụ mà trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng gồm:

- *Thứ nhất*, trách nhiệm phải thực hiện nghĩa vụ dân sự:

+ Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự (Điều 305)

Khi nghĩa vụ dân sự chậm được thực hiện thì người có quyền có thể gia hạn để người có nghĩa vụ hoàn thành nghĩa vụ nếu quá thời hạn này, theo yêu cầu của người có quyền người có nghĩa vụ vẫn phải thực hiện nghĩa vụ và bồi thường thiệt hại; nếu việc thực hiện không cần thiết

đối với người có quyền nữa thì có quyền từ chối tiếp nhận và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Theo khoản 2 Điều 313 Bộ Luật Dân sự 1995 và các văn bản hướng dẫn thi hành thì trong trường hợp người có nghĩa vụ chậm trả tiền thì người đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả *theo lãi suất nợ quá hạn* do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm trả vào thời điểm thanh toán (trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác).

Theo khoản 2 Điều 305 Bộ Luật dân sự 2005 quy định: trường hợp người có nghĩa vụ chậm trả tiền thì người đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả *theo lãi suất cơ bản* do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả vào thời điểm thanh toán (trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác). Việc xác định lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố trên cơ sở đó các ngân hàng thương mại xác định lãi suất vay hoặc làm cơ sở khi giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Ví dụ: A còn nợ M 500 triệu theo hợp đồng mua bán nhà ở, thời hạn phải trả tiền là ngày 15 tháng 2 năm 2010. Do đòi không được nên M kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Tòa án thụ lý và đưa vụ án ra xét xử vào ngày 15 tháng 2 năm 2011. Áp dụng quy định của pháp luật giải quyết như sau: Công nhận hợp đồng mua bán nhà ở có hiệu lực, buộc A phải trả cho M 500 triệu đồng. Do A chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền 10 tháng nên buộc A phải trả (10 tháng x 500 triệu x lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố). Bản án còn tuyên bố rõ: Kể từ ngày M có đơn yêu cầu thi hành án nếu A không trả được số tiền trên còn phải chịu lãi suất nợ quá hạn do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm thi hành án (Tòa án không thể xác định được thời gian này kéo dài bao lâu).

Tuy nhiên, áp dụng quy định này theo pháp luật hiện hành bộc lộ bất hợp lý. Lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố rất thấp (ví dụ như 9%/năm), nhưng các ngân hàng thương mại huy động lãi suất tiền gửi là 14%/năm. Do đó, bên chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền để gửi khoản tiền đó vào ngân hàng để hưởng chênh lệch so với chế tài theo

Điều 305 Bộ luật dân sự 2005. Theo chúng tôi, quy định này đã bộc lộ những điểm bất hợp lý, cần điều chỉnh cho phù hợp.

+ Trách nhiệm do không thực hiện nghĩa vụ giao vật (Điều 303)

Khi người có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ giao vật đặc định thì những người có quyền được quyền yêu cầu người có nghĩa vụ phải giao đúng vật đó; nếu vật không còn hoặc bị hư hỏng, thì phải thanh toán giá trị của vật và bồi thường thiệt hại. Trong trường hợp người có nghĩa vụ không thực hiện được nghĩa vụ giao vật cùng loại, thì phải thanh toán giá trị của vật và phải bồi thường thiệt hại.

+ Trách nhiệm do không thực hiện một công việc hoặc không được thực hiện một công việc (Điều 304).

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện một công việc mà mình phải thực hiện thì bên có quyền có thể yêu cầu bên có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hoặc tự mình thực hiện hoặc giao cho người khác thực hiện công việc đó và yêu cầu bên có nghĩa vụ thanh toán chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại. Khi bên có nghĩa vụ không được thực hiện một công việc mà lại thực hiện công việc đó thì bên có quyền yêu cầu bên có nghĩa vụ phải chấm dứt việc thực hiện, khôi phục tình trạng ban đầu và bồi thường thiệt hại.

- *Thứ hai*, trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng (Điều 307):

Trách nhiệm bồi thường thiệt hại áp dụng trong trường hợp các bên đã vi phạm nghĩa vụ mà họ đã tự nguyện cam kết, có lỗi và gây ra thiệt hại. Đây là một dạng chế tài dân sự được áp dụng đối với bên vi phạm nghĩa vụ dân sự.

Mục đích của trách nhiệm bồi thường thiệt hại nhằm khắc phục những thiệt hại về tài sản và chỉ phát sinh khi có những điều kiện luật định:

+ Có hành vi trái pháp luật của người có nghĩa vụ

Hành vi trái pháp luật là hành vi vi phạm những nghĩa vụ dân sự mà họ đã tự nguyện cam kết. Về nguyên tắc người có nghĩa vụ mà không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ dân sự thì xác định là

hành vi vi phạm nghĩa vụ. Tuy nhiên trong một số trường hợp hành vi vi phạm nghĩa vụ không coi là trái pháp luật và không phải bồi thường:

Một là, nếu nghĩa vụ dân sự không thực hiện được là hoàn toàn do lỗi của người có quyền.

Hai là, do sự kiện bất khả kháng (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác). Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết mà khả năng cho phép.

+ Có thiệt hại xảy ra.

Trách nhiệm bồi thường thiệt hại là việc người có nghĩa vụ bù đắp cho bên kia những tổn thất vật chất mà mình đã gây ra do vi phạm nghĩa vụ. Do vậy, về nguyên tắc thì chỉ khi xác định được có thiệt hại thực tế xảy ra thì người vi phạm mới phải bồi thường.

Thiệt hại là sự giảm bớt, mất mát, hư hỏng nhưng phải tính được thành một khoản tiền nhất định; trong một số trường hợp có thể là một số chi phí phải bỏ ra để khắc phục những hậu quả xấu về tài sản do người có nghĩa vụ đã không chấp hành nghĩa vụ gây ra. Thiệt hại trong trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ chủ yếu là thiệt hại tài sản bao gồm:

- Những hư hỏng, mất mát về tài sản;
- Những chi phí phải bỏ ra (chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế, khắc phục thiệt hại);
- Thu nhập thực tế bị mất hoặc bị giảm sút.

Bộ luật dân sự không phân thành thiệt hại trực tiếp và thiệt hại gián tiếp, việc xác định thiệt hại căn cứ vào các quy định của pháp luật, phải mang tính khách quan, không được suy diễn chủ quan.

+ Lỗi của người vi phạm nghĩa vụ.

Về nguyên tắc trách nhiệm bồi thường thiệt hại chỉ phát sinh khi người gây thiệt hại có lỗi. Lỗi trong trách nhiệm dân sự là việc mà chủ thể đã làm điều mà pháp luật cấm hoặc không làm một việc theo thỏa thuận đã được pháp luật thừa nhận. Bộ luật dân sự 2005 phân thành hai

loại lỗi: cố ý gây thiệt hại và vô ý gây thiệt hại (Điều 308). Tuy nhiên, việc xác định hình thức lỗi gây thiệt hại chỉ có ý nghĩa trong một số trường hợp cần thiết (bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng hoặc trong hợp đồng gửi giữ, vận chuyển hàng hóa,...).

Có mối quan hệ nhân quả giữa hành vi vi phạm pháp luật và thiệt hại xảy ra

Mối quan hệ nhân quả giữa hành vi vi phạm pháp luật và thiệt hại xảy ra là mối liên hệ nội tại, tất yếu, trong đó hành vi vi phạm nghĩa vụ là nguyên nhân, thiệt hại xảy ra là kết quả. Chỉ trong trường hợp thiệt hại xảy ra là kết quả tất yếu của hành vi vi phạm pháp luật thì người vi phạm mới phải bồi thường thiệt hại. Trong thực tiễn, nhiều trường hợp một thiệt hại xảy ra có thể do nhiều nguyên nhân khác nhau thì cần xem xét hành vi vi phạm của họ có quan hệ như thế nào đối với thiệt hại xảy ra. Nếu không xác định chính xác mối quan hệ này thì dễ dẫn đến những sai lầm trong việc quyết định áp dụng bồi thường thiệt hại.

Ví dụ: Chị M và Bệnh viện VP “Thoả thuận sử dụng dịch vụ thai sản trọn gói” với giá 750 USD, ngày 12/10/2005. Thực hiện hợp đồng, chị đến bệnh viện khám thai 9 lần và cùng có kết quả: “sức khỏe mẹ và thai bình thường”. Đêm 24/4, khi thai được hơn 37 tuần, chị bị sốt 38,5 độ C, nên gọi điện hẹn khám. Khoảng 10h30 phút sáng hôm sau, kiểm tra tại bệnh viện, bác sĩ Th. cho biết sản phụ không sốt, không có hiện tượng nhiễm trùng, và tim thai vẫn rõ. Bác sĩ cho chị M về và hẹn bốn hôm sau kiểm tra lại. Vào lúc 18h cùng ngày, gia đình không yên tâm đã đưa chị đi kiểm tra bằng siêu âm ở ngoài. Kết quả cho thấy, một tim thai đã mất. Bác sĩ khuyên cho sản phụ nhập viện ngay. Vào lúc 19h, tại Bệnh viện VP, chị được kiểm tra lần nữa, thấy chỉ còn tín hiệu của một tim thai.

Lúc 22 giờ, ca mổ bắt đầu với tình trạng sức khỏe bệnh nhân tốt. Sau 30 phút, các bác sĩ đã lấy được hai thai nhi: Bé gái thứ nhất đã chết, bé gái thứ hai chết sau năm ngày. Sau khi sự việc xảy ra, phía bệnh viện khẳng định tất cả chỉ là rủi ro nghề nghiệp, đồng thời đưa ra đề nghị sẽ miễn toàn bộ chi phí chăm sóc cấp cứu sau mổ cho chị M, tổng cộng hơn 2.600 USD, và “hỗ trợ dịch vụ theo dõi sản phụ khoa và tư vấn tâm lý cho sản phụ trong thời gian một năm”. Anh N từ chối và đưa ra yêu cầu

bệnh viện bồi thường các mặt từ chi phí cho việc chuẩn bị có thai (do hai vợ chồng kết hôn đã lâu mà không có con), thu nhập gia đình bị giảm sút do người mẹ không đi làm, người bố bị ảnh hưởng, tổn thương về tinh thần... Tổng cộng gia đình chị M yêu cầu Bệnh viện VP bồi thường 300.000 USD.

Về căn cứ khởi kiện là Bệnh viện VP đã không làm hết trách nhiệm, kiểm tra kỹ lưỡng với chị M, nhất là ở lần khám cuối cùng như bác sĩ lại chỉ dùng ống nghe gõ để kiểm tra tim thai, chị M kêu sốt, bác sĩ chỉ đặt tay lên trán rồi phán không sốt.

Xác định những căn cứ làm phát sinh trách nhiệm bồi thường?

2.2. Các biện pháp bảo đảm giao kết, thực hiện hợp đồng

2.2.1. Khái niệm

Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng trước hết dựa vào sự tự giác của người có nghĩa vụ, song không phải bất cứ chủ thể nào khi tham gia vào quan hệ cũng đều tự giác thực hiện các nghĩa vụ mà họ đã cam kết. Mặt khác trong quan hệ pháp luật dân sự nói chung và quan hệ hợp đồng nói riêng thì yếu tố tài sản liên quan đến lợi ích của các chủ thể 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 có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, pháp luật dân sự cho phép các bên có thể thỏa thuận các biện pháp bảo đảm.

Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng được hiểu dưới hai phương diện:

- *Phương diện khách quan*: là quy định của pháp luật cho phép các chủ thể trong giao dịch dân sự thỏa thuận các biện pháp bảo đảm cho nghĩa vụ chính được thực hiện, xác định quyền và nghĩa vụ chính được thực hiện, đồng thời xác định quyền và nghĩa vụ của các bên trong các biện pháp đó.

- *Phương diện chủ quan*: là sự thỏa thuận giữa các chủ thể về các biện pháp bảo đảm đã được pháp luật quy định mang tính chất dự phòng

nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Theo quy định của Bộ luật dân sự 2005, các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng bao gồm: Thế chấp tài sản, cầm cố tài sản, bảo lãnh, đặt cọc, ký quỹ, ký cược và tín chấp (phạt vi phạm không còn là một biện pháp bảo đảm mà do các bên thỏa thuận như những điều khoản khác trong hợp đồng).

2.2.2. Các biện pháp cụ thể

a. Thế chấp tài sản

Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên kia (bên nhận thế chấp) và không chuyển giao tài sản đó cho bên nhận thế chấp. Tài sản thế chấp do bên thế chấp giữ, các bên có thể thỏa thuận giao cho người thứ ba giữ tài sản thế chấp.

Bên thế chấp phải giao toàn bộ giấy tờ (bản chính) về tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp như giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,...

* Các quy định về thế chấp tài sản:

- Đối tượng của thế chấp:

+ Đối tượng của thế chấp là bất động sản và động sản (ví dụ như nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó, các tài sản gắn liền với đất) và các tài sản khác.

Trong trường hợp thế chấp toàn bộ bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ của bất động sản, động sản đó cũng thuộc tài sản thế chấp. Trong trường hợp thế chấp một phần bất động sản, động sản có vật phụ thì vật phụ thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Tài sản thế chấp cũng có thể là tài sản được hình thành trong tương lai.

Tài sản đang cho thuê cũng có thể được dùng để thế chấp. Hoa lợi, lợi tức thu được từ việc cho thuê tài sản thuộc tài sản thế chấp, nếu có

thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

Trong trường hợp tài sản thế chấp được bảo hiểm thì khoản tiền bảo hiểm cũng thuộc tài sản thế chấp. Bên nhận thế chấp phải thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp. Tổ chức bảo hiểm chi trả số tiền bảo hiểm trực tiếp cho bên nhận thế chấp khi xảy ra sự kiện bảo hiểm. Trường hợp bên nhận thế chấp không thông báo cho tổ chức bảo hiểm biết về việc tài sản bảo hiểm đang được dùng để thế chấp thì tổ chức bảo hiểm chi trả bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm và bên thế chấp có nghĩa vụ thanh toán với bên nhận thế chấp.

Bộ luật dân sự 2005 quy định thế chấp căn cứ vào tính chất của nó nên khác với quy định của Bộ luật dân sự 1995 (đối tượng của thế chấp phải là bất động sản).

+ Tài sản thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp. Người có nghĩa vụ không thể dùng tài sản thuộc sở hữu của người khác để thế chấp mặc dù theo quy định của pháp luật họ đang chiếm hữu hợp pháp (đang thuê, mượn) hoặc tài sản thế chấp thuộc sở hữu chung của nhiều người phải có sự đồng ý của các đồng chủ sở hữu.

+ Tài sản thế chấp phải được phép giao dịch và không có tranh chấp.

- Hình thức của thế chấp tài sản:

+ Việc thế chấp phải được lập thành văn bản gọi là hợp đồng thế chấp. Hợp đồng thế chấp có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính.

Hợp đồng thế chấp phải có công chứng hoặc chứng thực nếu các bên có thỏa thuận, nếu trong trường hợp pháp luật quy định phải có công chứng, chứng thực thì các bên phải tuân theo. Tuy nhiên, hợp đồng chỉ bắt buộc phải công chứng, chứng thực khi các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

Ví dụ: Ngày 1-8-2006, vợ chồng anh Đ và chị T viết giấy vay của vợ chồng anh H 200.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, thời hạn là ba năm. Anh T và chị D có thế chấp ngôi nhà 58 m² và 15 m² công trình phụ trên

diện tích đất 160m² thuộc tờ bản đồ số 3 thửa 110 bản đồ 1993-1996 cho vợ chồng anh H để đảm bảo cho khoản vay. Giấy thế chấp này không được lập bằng văn bản, không có công chứng, chứng thực.

Công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản: Công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có bất động sản. Nếu nhiều bất động sản thuộc các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác nhau cùng được thế chấp để đảm bảo thực hiện một nghĩa vụ thì việc công chứng hợp đồng thế chấp đó do công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng có trụ sở đặt tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có một trong số bất động sản.

Một bất động sản đã được thế chấp để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ và hợp đồng thế chấp đã được công chứng và sau đó được tiếp tục thế chấp để đảm bảo cho một nghĩa vụ khác trong phạm vi pháp luật cho phép thì các hợp đồng thế chấp tiếp theo phải do công chứng viên đã công chứng hợp đồng thế chấp lần đầu thực hiện công chứng. Trường hợp công chứng viên công chứng hợp đồng thế chấp lần đầu chuyển sang tổ chức hành nghề công chứng khác, không còn hành nghề công chứng hoặc không thể thực hiện việc công chứng thì công chứng viên thuộc tổ chức hành nghề công chứng đang lưu trữ hợp đồng thế chấp công chứng hợp đồng đó.

Đăng ký thế chấp tài sản (đăng ký giao dịch bảo đảm) theo quy định tại Điều 323 như sau:

Giao dịch bảo đảm là giao dịch dân sự do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định về việc thực hiện biện pháp bảo đảm.

Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc đăng ký là điều kiện để giao dịch bảo đảm có hiệu lực chỉ trong trường hợp pháp luật có quy định. Trường hợp giao dịch bảo đảm được đăng ký theo quy định của pháp luật thì giao dịch bảo đảm đó có giá trị pháp lý đối với người thứ ba, kể từ thời điểm đăng ký.

+ Bên thế chấp được dùng tài sản thế chấp để đảm bảo thực

hiện nghĩa vụ dân sự khác, nếu giá trị lớn hơn tổng giá trị được bảo đảm (nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định).

- Nghĩa vụ và quyền của các bên trong thế chấp tài sản:

+ Bên thế chấp tài sản có các nghĩa vụ và quyền như sau:

Bên thế chấp tài sản có các nghĩa vụ bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp; áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục, kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng tài sản thế chấp nếu do việc khai thác đó mà tài sản thế chấp có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị; thông báo cho bên nhận thế chấp về các quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp (nếu có); trong trường hợp không thông báo thì bên nhận thế chấp có quyền hủy hợp đồng thế chấp tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản thế chấp. Bên thế chấp có nghĩa vụ bảo quản, giữ gìn tài sản không được bán tài sản (trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 349 Bộ luật dân sự 2005).

Bên thế chấp tài sản có các quyền được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc tài sản thế chấp theo thỏa thuận; được đầu tư để làm tăng giá trị của tài sản thế chấp; được bán, thay thế tài sản thế chấp, nếu tài sản đó là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh.

Trong trường hợp bán tài sản thế chấp là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh thì quyền yêu cầu bên mua thanh toán tiền, số tiền thu được hoặc tài sản hình thành từ số tiền thu được trở thành tài sản thế chấp thay thế cho số tài sản đã bán.

Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hoá luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý.

Được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nhưng phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được dùng để thế chấp và phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết;

Nhận lại tài sản thế chấp do người thứ ba giữ, khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo

đảm khác.

+ Nghĩa vụ và quyền của bên nhận thế chấp tài sản:

Bên nhận thế chấp tài sản có các nghĩa vụ sau đây: Trong trường hợp các bên thỏa thuận bên nhận thế chấp giữ giấy tờ về tài sản thế chấp thì khi chấm dứt thế chấp phải hoàn trả cho bên thế chấp giấy tờ về tài sản thế chấp; yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký giao dịch bảo đảm xóa đăng ký trong các trường hợp quy định của pháp luật.

Bên nhận thế chấp tài sản có các quyền yêu cầu bên thuê, bên mượn tài sản thế chấp trong trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 349 của Bộ luật dân sự 2005 phải chấm dứt việc sử dụng tài sản thế chấp, nếu việc sử dụng làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản đó; được xem xét, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp, nhưng không được cản trở hoặc gây khó khăn cho việc sử dụng, khai thác tài sản thế chấp; yêu cầu bên thế chấp phải cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp.

Bên nhận thế chấp cũng có quyền yêu cầu bên thế chấp áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo toàn tài sản, giá trị tài sản trong trường hợp có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản do việc khai thác, sử dụng; yêu cầu bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản đó cho mình để xử lý trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ; quyền giám sát, kiểm tra quá trình hình thành tài sản trong trường hợp nhận thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo quy định và được ưu tiên thanh toán.

Người thứ ba giữ tài sản thế chấp có các nghĩa vụ bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp; nếu làm mất tài sản thế chấp, làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp thì phải bồi thường; không được tiếp tục khai thác công dụng tài sản thế chấp, trong trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 353 của Bộ luật này, nếu việc tiếp tục khai thác có nguy cơ làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thế chấp, người thứ ba phải giao lại tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp hoặc bên thế chấp theo thỏa thuận.

Trường hợp người thứ ba giữ tài sản thế chấp có các quyền được

khai thác công dụng tài sản thế chấp, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thế chấp, nếu có thỏa thuận và được trả thù lao và được thanh toán chi phí bảo quản, giữ gìn tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Bản chất của thế chấp là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chứ không phải là một điều khoản bắt buộc trong hợp đồng. Trong thực tế có những trường hợp biện pháp thế chấp vô hiệu thì hợp đồng có biện pháp bảo đảm này cũng vô hiệu là không phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

- Xử lý tài sản thế chấp (Điều 355):

Trong trường hợp đã đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ, thì bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Như vậy, việc xử lý tài sản thế chấp theo hai phương thức:

+ Theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp, pháp luật cho phép các bên có quyền thỏa thuận các biện pháp xử lý tài sản thế chấp.

+ Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thực hiện nghĩa vụ dân sự thông qua trung tâm bán đấu giá tài sản hoặc tổ chức có thẩm quyền khác (doanh nghiệp có chức năng bán đấu giá tài sản). Căn cứ pháp lý Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 về bán đấu giá tài sản.

Thực tiễn có những trường hợp người trả giá cao nhất từ chối mua, người trả giá liền kề thấp hơn rất nhiều thì có được công nhận không? Nghị định 17/2010/NĐ-CP đã quy định cụ thể việc từ chối mua tài sản bán đấu giá:

Tại cuộc bán đấu giá, khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá tài sản đã công bố người mua được tài sản bán đấu giá mà người này từ chối mua thì *tài sản được bán cho người trả giá liền kề nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua.*

Đối với cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu, trong trường hợp từ

chối mua nêu trên mà có từ hai người trở lên cùng trả giá liền kề, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua thì tài sản được bán cho một trong hai người trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người mua được tài sản bán đấu giá.

Trong trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối mua thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

Trong trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý mua thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

Khoản tiền đặt trước của người từ chối mua theo quy định tại khoản 1 Điều này thuộc về người có tài sản bán đấu giá.

Thế chấp nhà ở cũng phải theo các quy định của Bộ luật dân sự, đồng thời theo quy định của Luật Nhà ở 2005 như sau: Ngay sau khi ký kết hợp đồng thế chấp, bên nhận thế chấp có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở nếu bên thế chấp là tổ chức, thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nếu bên thế chấp là cá nhân biết về việc thế chấp. Trong thông báo phải nêu rõ tên chủ sở hữu nhà ở, địa chỉ nhà ở thế chấp và thời gian thế chấp.

Sau khi bên thế chấp thanh toán đủ nghĩa vụ cho bên nhận thế chấp hoặc trường hợp nhà ở thế chấp được phát mại để thanh toán nghĩa vụ thế chấp thì bên nhận thế chấp phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở biết về việc đã giải chấp hoặc nhà ở thế chấp được xử lý phát mại.

Khi nhận được thông báo trên cơ quan quản lý nhà ở phải vào sổ đăng ký quyền sở hữu nhà ở để theo dõi việc thế chấp. Trong trường hợp phát hiện chủ sở hữu đã dùng nhà ở để thế chấp tại một tổ chức tín dụng khác thì cơ quan quản lý nhà ở phải có văn bản thông báo ngay cho bên nhận thế chấp biết.

b. Cầm cố tài sản

Cầm cố tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên cầm cố) giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận cầm cố) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

* Đối tượng của cầm cố tài sản:

- Tài sản cầm cố phải là bất động sản hoặc động sản (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, ví dụ Luật Nhà ở 2005 chỉ quy định thế chấp nhà ở).

- Tài sản cầm cố phải thuộc sở hữu của bên cầm cố, được phép giao dịch và không có tranh chấp.

Trong trường hợp cầm cố nhiều tài sản để bảo đảm thực hiện một nghĩa vụ dân sự thì mỗi tài sản được xác định bảo đảm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thỏa thuận mỗi tài sản bảo đảm thực hiện một phần nghĩa vụ.

Việc cầm cố tài sản theo đó người có nghĩa vụ giao tài sản cho người có quyền, trong trường hợp bên cầm cố không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ cam kết thì tài sản cầm cố được xử lý theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật. Do vậy, tài sản cầm cố phải thuộc sở hữu của bên cầm cố, nếu là sở hữu chung của nhiều người thì phải có sự đồng ý của tất cả các đồng chủ sở hữu. Việc xác định tài sản thuộc sở hữu của bên cầm cố hay không trước hết dựa vào giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu đối với tài sản có đăng ký như phương tiện vận tải (ôtô, mô tô, tàu biển,...). Cũng có những tài sản không có đăng ký quyền sở hữu thì được dựa trên cơ sở suy đoán là của người đang chiếm hữu thực tế. Thực tiễn nhiều trường hợp bên nhận cầm cố bị lừa dối nên phải trả lại tài sản cho chủ sở hữu, do vậy việc bảo đảm trong quan hệ nghĩa vụ không thực hiện được.

* Hình thức của cầm cố tài sản:

Việc cầm cố tài sản phải lập thành văn bản gọi là hợp đồng cầm cố, văn bản cầm cố có thể lập riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính, trong đó phải đảm bảo các nội dung chủ yếu sau:

- Nghĩa vụ được bảo đảm;
- Mô tả tài sản cầm cố;
- Giá trị tài sản cầm cố (nếu các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định);
- Bên giữ tài sản cầm cố;

- Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- Các trường hợp xử lý và phương thức xử lý tài sản cầm cố;
- Các thỏa thuận khác.

Nội dung của cầm cố tài sản là các quyền và nghĩa vụ của các bên do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

- Nghĩa vụ và quyền của bên cầm cố tài sản:

- + Bên cầm cố tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

- Giao tài sản cầm cố cho bên nhận cầm cố theo đúng thỏa thuận;

- Báo cho bên nhận cầm cố về quyền của người thứ ba đối với tài sản cầm cố, nếu có; trong trường hợp không thông báo thì bên nhận cầm cố có quyền hủy hợp đồng cầm cố tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại hoặc duy trì hợp đồng và chấp nhận quyền của người thứ ba đối với tài sản cầm cố;

- Thanh toán cho bên nhận cầm cố chi phí hợp lý để bảo quản, giữ gìn tài sản cầm cố, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

- + Bên cầm cố tài sản có các quyền sau đây:

- Yêu cầu bên nhận cầm cố đình chỉ việc sử dụng tài sản cầm cố trong trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 333 của Bộ luật dân sự năm 2005, nếu do sử dụng mà tài sản cầm cố có nguy cơ bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị;

- Được bán tài sản cầm cố, nếu được bên nhận cầm cố đồng ý;

- Được thay thế tài sản cầm cố bằng một tài sản khác nếu có thỏa thuận;

- Yêu cầu bên nhận cầm cố giữ tài sản cầm cố trả lại tài sản cầm cố khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố chấm dứt;

- Yêu cầu bên nhận cầm cố bồi thường thiệt hại xảy ra đối với tài sản cầm cố.

- Nghĩa vụ và quyền của bên nhận cầm cố tài sản.

- + Bên nhận cầm cố tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

- Bảo quản, giữ gìn tài sản cầm cố; nếu làm mất hoặc hư hỏng tài sản cầm cố thì phải bồi thường thiệt hại cho bên cầm cố;

- Không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn tài sản cầm cố; không được đem tài sản cầm cố để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khác;

- Không được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản cầm cố, nếu không được bên cầm cố đồng ý;

- Trả lại tài sản cầm cố khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng cầm cố chấm dứt hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.

+ Bên nhận cầm cố tài sản có các quyền sau đây:

- Yêu cầu người chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật tài sản cầm cố trả lại tài sản đó;

- Yêu cầu xử lý tài sản cầm cố theo phương thức đã thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật để thực hiện nghĩa vụ;

- Được khai thác công dụng tài sản cầm cố và hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản cầm cố, nếu có thỏa thuận;

- Được thanh toán chi phí hợp lý bảo quản tài sản cầm cố khi trả lại tài sản cho bên cầm cố.

Việc cầm cố tài sản tại cửa hàng cầm đồ được thực hiện theo quy định tại các điều từ Điều 326 đến Điều 340 của Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản pháp luật khác về hoạt động của cửa hàng cầm đồ.

- Xử lý tài sản cầm cố:

Khi đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên cầm cố tài sản không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đúng thỏa thuận thì tài sản cầm cố được xử lý theo phương thức do các bên đã thỏa thuận hoặc được bán đấu giá để thực hiện nghĩa vụ. Bên nhận cầm cố được ưu tiên thanh toán từ số tiền bán tài sản cầm cố, sau khi trừ chi phí bảo quản, chi phí bán đấu giá tài sản.

Trong trường hợp tài sản được dùng để cầm cố có nhiều vật thì bên nhận cầm cố được chọn tài sản cụ thể để xử lý, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Bên nhận cầm cố chỉ được xử lý số tài sản cần thiết tương

ứng với giá trị của nghĩa vụ được bảo đảm; nếu xử lý quá số tài sản cần thiết và gây ra thiệt hại cho bên cầm cố thì phải bồi thường thiệt hại cho bên cầm cố.

Tiền bán tài sản cầm cố được sử dụng để thanh toán nghĩa vụ cho bên nhận cầm cố sau khi trừ chi phí bảo quản, bán tài sản và các chi phí cần thiết khác có liên quan để xử lý tài sản cầm cố; trong trường hợp nghĩa vụ được bảo đảm là khoản vay thì thanh toán cho bên nhận cầm cố theo thứ tự nợ gốc, lãi, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại nếu có; nếu tiền bán còn thừa thì phải trả lại cho bên cầm cố; nếu tiền bán còn thiếu thì bên cầm cố phải trả tiếp phần còn thiếu đó.

Đăng ký giao dịch bảo đảm (đăng ký thế chấp, cầm cố) là việc cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm ghi vào Sổ đăng ký giao dịch bảo đảm hoặc nhập vào Cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm việc bên bảo đảm dùng tài sản để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên nhận bảo đảm (Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm).

Giấy tờ xác định tư cách pháp lý của người yêu cầu đăng ký là văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho cá nhân, tổ chức, gồm: chứng minh nhân dân, hộ chiếu, thẻ thường trú, văn bản cấp mã số thuế, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, quyết định thành lập, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ khác cấp cho tổ chức nước ngoài theo quy định của pháp luật nước đó.

Các giao dịch bảo đảm sau đây phải đăng ký: Thế chấp quyền sử dụng đất; thế chấp rừng sản xuất là rừng trồng; cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay; thế chấp tàu biển; các trường hợp khác, nếu pháp luật có quy định.

Các giao dịch bảo đảm bằng tài sản không thuộc các trường hợp trên được đăng ký khi cá nhân, tổ chức có yêu cầu.

- Nguyên tắc đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm:

+ Việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay, thế chấp tàu biển được đăng ký trên cơ sở nội dung kê khai trong đơn yêu cầu đăng ký, các giấy tờ trong hồ sơ đăng

ký và thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký. Giao dịch bảo đảm bằng tài sản khác được đăng ký trên cơ sở nội dung kê khai trong đơn yêu cầu đăng ký. Nội dung kê khai trong đơn yêu cầu đăng ký phải phù hợp với thỏa thuận của các bên tham gia giao dịch bảo đảm.

+ Thông tin lưu giữ trong Sổ đăng ký giao dịch bảo đảm, Cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm và Hệ thống dữ liệu quốc gia về giao dịch bảo đảm được công khai cho cá nhân, tổ chức có yêu cầu tìm hiểu.

+ Người yêu cầu đăng ký là bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm hoặc Tổ trưởng tổ quản lý, thanh lý tài sản của bên nhận bảo đảm là doanh nghiệp, hợp tác xã bị lâm vào tình trạng phá sản hoặc người được một trong các chủ thể này uỷ quyền. Trong trường hợp thay đổi bên bảo đảm, bên nhận bảo đảm, thì bên bảo đảm mới, bên nhận bảo đảm mới cũng có thể là người yêu cầu đăng ký thay đổi đó.

+ Người yêu cầu đăng ký phải kê khai chính xác, đúng sự thật, phù hợp với nội dung của giao dịch bảo đảm đã giao kết và kê khai đầy đủ các mục thuộc diện phải kê khai trong đơn yêu cầu đăng ký; lập hồ sơ đăng ký đầy đủ và không được giả mạo giấy tờ.

+ Trong trường hợp đơn yêu cầu đăng ký có nội dung không đúng sự thật, không phù hợp với nội dung của giao dịch bảo đảm đã giao kết, hồ sơ đăng ký có giấy tờ giả mạo mà gây thiệt hại thì người yêu cầu đăng ký phải bồi thường cho người bị thiệt hại; tùy theo mức độ vi phạm có thể bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

+ Thời hạn có hiệu lực của đăng ký giao dịch bảo đảm: Việc đăng ký giao dịch bảo đảm có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định tại Điều 7 của Nghị định này đến thời điểm xoá đăng ký theo đơn của người yêu cầu xoá đăng ký.

- Thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm được xác định như sau:

+ *Một là*, trong trường hợp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm là thời điểm cơ quan đăng ký nhận hồ sơ đăng ký hợp lệ;

+ *Hai là*, trong trường hợp tài sản bảo đảm là tàu bay, tàu biển

thì thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm là thời điểm thông tin về giao dịch bảo đảm được ghi vào Sổ đăng bạ tàu bay, Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam;

+ *Ba là*, trong trường hợp tài sản bảo đảm là các tài sản khác không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này thì thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm là thời điểm nội dung của đơn yêu cầu đăng ký được nhập vào Cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm.

- Thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm trong các trường hợp dưới đây được xác định như sau:

+ *Một là*, trường hợp đăng ký thay đổi do bổ sung tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm được xác định là thời điểm cơ quan đăng ký nhận hồ sơ đăng ký thay đổi hợp lệ;

+ *Hai là*, trường hợp đăng ký thay đổi do bổ sung tài sản bảo đảm là tàu bay, tàu biển thì thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm được xác định là thời điểm nội dung đơn yêu cầu đăng ký thay đổi đó được ghi vào Sổ đăng bạ tàu bay, Sổ đăng ký tàu biển quốc gia Việt Nam;

+ *Ba là*, trường hợp đăng ký thay đổi do sai sót về kê khai tài sản bảo đảm hoặc tên của bên bảo đảm, số giấy tờ xác định tư cách pháp lý của bên bảo đảm và thuộc thẩm quyền đăng ký của Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp thì thời điểm đăng ký được xác định là thời điểm nội dung đơn yêu cầu đăng ký thay đổi đó được nhập vào Cơ sở dữ liệu về giao dịch bảo đảm.

Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm từ chối đăng ký khi có một trong các căn cứ sau đây: Không thuộc thẩm quyền đăng ký; Hồ sơ đăng ký không hợp lệ; Người yêu cầu đăng ký không nộp lệ phí đăng ký hoặc không thanh toán lệ phí đúng thời hạn; Yêu cầu đăng ký thay đổi, đăng ký văn bản thông báo về việc xử lý tài sản bảo đảm, sửa chữa sai sót trong trường hợp đã xoá đăng ký giao dịch bảo đảm; Khi phát hiện thông tin trong hồ sơ đăng ký không phù hợp với thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký; Khi phát hiện thông tin trong hồ sơ đăng ký giao dịch bảo

đảm bằng tàu bay, tàu biển, quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không đúng sự thật hoặc có giấy tờ giả mạo.

Cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm và thẩm quyền đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm: Cục Hàng không Việt Nam trực thuộc Bộ Giao thông vận tải thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về cầm cố tàu bay, thế chấp tàu bay; Chi cục hàng hải hoặc Cảng vụ hàng hải thuộc Cục Hàng hải Việt Nam trực thuộc Bộ Giao thông vận tải thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về thế chấp tàu biển; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thực hiện đăng ký, cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm bằng động sản, trừ tàu bay, tàu biển và các tài sản khác không thuộc thẩm quyền đăng ký của các cơ quan nêu trên.

c. Bảo lãnh

Bảo lãnh là việc người thứ ba (gọi là người bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (gọi là người nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (gọi là người được bảo lãnh), nếu khi đến thời hạn mà người được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Các bên cũng có thể thỏa thuận về việc người bảo lãnh chỉ phải thực hiện nghĩa vụ khi người được bảo lãnh không có khả năng thực hiện nghĩa vụ của mình (Điều 361).

Theo quy định của Bộ luật dân sự 2005, đối tượng của bảo lãnh là sự cam kết bằng uy tín, bằng lòng tin của bên bảo lãnh đối với bên nhận bảo lãnh để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, tài sản bảo đảm chỉ xuất hiện kèm theo uy tín, lòng tin, do đó, bảo lãnh mang cả đặc tính bảo lãnh đối nhân và bảo lãnh đối vật. Khi bên bảo lãnh dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để bảo đảm nghĩa vụ thì có nghĩa rằng bên bảo lãnh đã đưa tài sản của mình để thế chấp hoặc cầm cố để bảo đảm nghĩa vụ của bên được bảo lãnh (ví dụ như khách hàng vay) đối với bên nhận bảo lãnh (ví

dụ như tổ chức tín dụng). Tài sản của bên bảo lãnh chỉ bị xử lý khi đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên bảo lãnh không thực hiện các cam kết đã thỏa thuận với bên nhận bảo lãnh (điều 369 Bộ luật dân sự 2005). Đây là một trong những điểm mới của các biện pháp bảo đảm nghĩa vụ của Bộ luật dân sự 2005 so với Bộ luật dân sự 1995.

Như vậy, sự khác nhau giữa bảo lãnh và cầm cố, thế chấp tài sản ở chỗ: Đối tượng của bảo lãnh là sự *cam kết* còn đối tượng của cầm cố và thế chấp là *tài sản* (Điều 326 và điều 342 Bộ luật dân sự 2005). Trước đây, bảo lãnh trong quy định của Bộ luật Dân sự 1995 thì có 3 trường hợp là (1) bảo lãnh có tài sản cầm cố kèm theo, (2) bảo lãnh có tài sản thế chấp kèm theo và (3) bảo lãnh không có tài sản cụ thể nào kèm theo. Theo Bộ luật dân sự 2005, chỉ có cầm cố và thế chấp mới có thuật ngữ “giao tài sản” và “dùng tài sản” để bảo đảm nghĩa vụ còn bảo lãnh thì không có yếu tố “tài sản”.

Chủ thể của quan hệ bảo lãnh: Trong quan hệ hợp đồng bảo lãnh, luật qui định bắt buộc phải có hai bên, bao gồm bên bảo lãnh và bên nhận bảo lãnh. Việc tham gia ký kết của bên được bảo lãnh không phải là điều kiện bắt buộc để thiết lập quan hệ hợp đồng bảo lãnh. Nếu trường hợp bên thứ ba đưa tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho người khác (khách hàng vay) thì chỉ cần thiết lập hợp đồng thế chấp hoặc hợp đồng cầm cố tài sản giữa hai bên đó là bên bảo đảm (bên thế chấp) với bên có quyền (bên nhận thế chấp); còn bên được bảo lãnh đã ký kết tại hợp đồng tín dụng. Ví dụ, theo *Nghị định số 163/2006/NĐ-C ngày 29/12/2006 của chính phủ về Giao dịch bảo đảm và Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ Tư Pháp và bộ Tài Nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản của người sử dụng đất*, không còn quy định bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai 2003 mà chuyển thành thế chấp quyền sử dụng đất. Nghị định của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm không có quy định đăng ký bảo lãnh.

Pháp luật quy định khi nhiều người cùng bảo lãnh một nghĩa vụ thì họ phải liên đới thực hiện việc bảo lãnh, trừ trường hợp có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định bảo lãnh theo các phần độc lập; bên có quyền

có thể yêu cầu bất cứ ai trong số những người bảo lãnh liên đới phải thực hiện toàn bộ nghĩa vụ.

Khi một người trong số những người bảo lãnh liên đới đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh thì có quyền yêu cầu những người bảo lãnh còn lại phải thực hiện phần nghĩa vụ của họ đối với mình.

Phạm vi của bảo lãnh là một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ dân sự (theo như thỏa thuận) nếu các bên không thỏa thuận cụ thể thì phạm vi bảo lãnh được xác định là toàn bộ nên người bảo lãnh phải thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thay cho người được bảo lãnh như tiền nợ gốc, lãi, bồi thường thiệt hại (nếu có). Chẳng hạn, theo Quy chế bảo lãnh ngân hàng thì bao gồm các loại: bảo lãnh vay vốn, bảo lãnh thanh toán, bảo lãnh mời thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh đảm bảo chất lượng sản phẩm,...

Việc bảo lãnh phải được lập thành văn bản, có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính. Trong trường hợp pháp luật có quy định thì văn bản bảo lãnh phải được công chứng hoặc chứng thực.

Bên bảo lãnh được hưởng thù lao nếu bên bảo lãnh và bên được bảo lãnh có thỏa thuận.

Quan hệ giữa bên bảo lãnh với bên nhận bảo lãnh: Bên nhận bảo lãnh không được yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh khi nghĩa vụ chưa đến hạn và bên bảo lãnh không phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong trường hợp bên nhận bảo lãnh có thể bù trừ nghĩa vụ với bên được bảo lãnh.

Khi bên bảo lãnh đã hoàn thành nghĩa vụ thì có quyền yêu cầu bên được bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ đối với mình trong phạm vi bảo lãnh, nếu không có thỏa thuận khác.

- Xử lý tài sản của bên bảo lãnh: Trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ thay cho bên được bảo lãnh, mà bên bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên bảo lãnh phải đưa tài sản thuộc sở hữu của mình để thanh toán cho bên nhận bảo lãnh. Như vậy, bảo lãnh bằng uy tín, lòng tin nhưng khi bên được bảo lãnh vi phạm thì phải buộc bên bảo lãnh phải chịu trách nhiệm bằng tài sản. Vì vậy,

bên nhận bảo lãnh phải lựa chọn chủ thể có điều kiện, tiềm năng kinh tế để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ.

- Việc bảo lãnh chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

- + Nghĩa vụ được bảo đảm bằng bảo lãnh chấm dứt;
- + Việc bảo lãnh được hủy bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác;
- + Bên bảo lãnh đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh;
- + Theo thỏa thuận của các bên.

d. Đặt cọc

Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hợp đồng hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự (Điều 358).

Trong trường hợp các bên thực hiện đúng thỏa thuận trong thời hạn (hợp đồng được giao kết, thực hiện) thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ vào nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng. Chẳng hạn, ông A đặt cọc cho ông B 10 triệu đồng để xác lập hợp đồng mua bán nhà giá 90 triệu đồng. Trong thời hạn thỏa thuận hợp đồng mua bán nhà được giao kết thực hiện thì số tiền trên có thể được trừ vào nghĩa vụ thanh toán do bán nhà hoặc bên bán trả lại cho bên mua.

Trong trường hợp có sự vi phạm trong giao kết, thực hiện hợp đồng thì xử lý như sau:

- Nếu bên đặt cọc từ chối 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 kết, thực hiện hợp đồng, thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc, đồng thời phải trả một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác).

Để có căn cứ giải quyết khi có tranh chấp xảy ra pháp luật quy định việc đặt cọc phải được lập thành văn bản.

Trong hợp đồng các bên cũng có quyền vừa thỏa thuận đặt cọc, vừa thỏa thuận trả trước (thanh toán một phần giá trị theo hợp đồng), chẳng hạn trong hợp đồng mua bán nhà có đặt cọc 3 lượng vàng SJC và trả lần 1 là 200 triệu đồng. Trong thực tiễn nhiều trường hợp các bên thỏa thuận bằng văn bản không rõ ràng ví dụ như hợp đồng mua bán nhà (có cọc), giấy đặt cọc nhưng nội dung lại trả trước một nửa tiền hoặc để làm tin bên mua trả cho bên bán 50 triệu (cọc). Những trường hợp trên rất khó xác định đâu là tiền đặt cọc (để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng), đâu là tiền mà các bên đã thanh toán cho nhau theo hợp đồng. Do đó, khi có tranh chấp xảy ra xác định là tài sản trả trước và xử lý hậu quả pháp lý theo quy định về hợp đồng vô hiệu.

Vấn đề đặt ra là số tiền hoặc tài sản có giá trị bằng bao nhiêu phần trăm giá trị hợp đồng là tài sản đặt cọc và bao nhiêu phần trăm thì xác định là tài sản trả trước. Bộ luật dân sự 2005 không quy định nên căn cứ vào nội dung hợp đồng các bên thỏa thuận, chẳng hạn giá trị hợp đồng mua bán là 500 triệu, bên mua (bên đặt cọc) đặt cọc số tiền 300 triệu cho bên bán (bên nhận đặt cọc), sau đó bên bán không bán tài sản nữa thì xử lý đặt cọc theo quy định.

Ngoài ra Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác” xuất phát từ nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết thỏa thuận các bên tham gia hợp đồng có thể thỏa thuận việc phạt cọc theo mức độ khác nhau nhưng không được vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội.

Theo quy định của Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán, Tòa án nhân dân tối cao, số 01/2003/HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình thì: Theo quy định của Bộ luật dân sự thì thỏa thuận về đặt cọc là một giao dịch dân sự; do đó, việc đặt cọc chỉ có hiệu lực khi có đủ các điều kiện có hiệu lực và phải được lập thành văn bản (có thể lập thành văn bản riêng hoặc ghi trong hợp đồng chính).

Trong trường hợp có tranh chấp về đặt cọc mà các bên không có thỏa thuận khác về việc xử lý đặt cọc, thì việc xử lý được thực hiện như sau:

- Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định của Bộ luật dân sự.

Chẳng hạn: A và B là chủ sở hữu ngôi nhà nhưng A đã giả mạo giấy ủy quyền của B sau đó thỏa thuận bán nhà cho K với giá 900 triệu (K thấy nhà có giấy tờ hợp pháp, có giấy ủy quyền nên đặt cọc 200 triệu đồng mua nhà), hẹn 30 ngày sau hai bên xác lập hợp đồng mua bán nhà ở. K phát hiện ra việc A đã lừa dối mình nên yêu cầu Tòa án giải quyết. Trong vụ án này, lỗi thuộc về A nên bị phạt cọc theo quy định của pháp luật.

- Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng mới có sự vi phạm làm cho hợp đồng không thực hiện hoặc mới thực hiện hợp đồng bị vô hiệu thì không phạt cọc. Việc giải quyết tranh chấp về vi phạm hợp đồng hoặc xử lý hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo thủ tục chung.

- Trong trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định điều kiện nếu đặt cọc bị vô hiệu là hợp đồng cũng bị vô hiệu, thì hợp đồng đương nhiên bị vô hiệu khi đặt cọc đó bị vô hiệu. Việc xử lý đặt cọc bị vô hiệu và hợp đồng bị vô hiệu được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Ví dụ: A và B giao kết hợp đồng mua bán nhà ở. Khi giao kết hai bên thỏa thuận B (bên mua) phải giao cho A (bên bán) một chiếc xe ô tô thể thao là tài sản đặt cọc bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở. Khi bắt đầu thực hiện hợp đồng thì phát hiện chiếc xe ô tô đó là của ông C (bố B) và ông C không đồng ý cho B lấy chiếc xe ô tô đó trừ vào tiền mua nhà ở, có nghĩa là việc đặt cọc bị vô hiệu, trong trường hợp này hợp đồng mua bán nhà cũng bị vô hiệu.

Đối với việc đặt cọc, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không được phạt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

đ. Ký cược

Ký cược là việc bên thuê tài sản là động sản giao cho bên cho thuê một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản ký cược) trong một thời hạn để bảo đảm việc trả lại tài sản thuê.

Trong trường hợp tài sản thuê được trả lại thì bên thuê được nhận lại tài sản ký cược sau khi trừ tiền thuê; nếu bên thuê không trả lại tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền đòi lại tài sản thuê; nếu tài sản thuê không còn để trả lại thì tài sản ký cược thuộc về bên cho thuê.

e. Ký quỹ

Ký quỹ là việc bên có nghĩa vụ gửi một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc giấy tờ có giá khác vào tài khoản phong tỏa tại một ngân hàng để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên có quyền được ngân hàng nơi ký quỹ thanh toán, bồi thường thiệt hại. Thủ tục gửi và thanh toán do pháp luật về ngân hàng quy định.

f. Tín chấp

Tổ chức chính trị - xã hội tại cơ sở có thể bảo đảm bằng tín chấp cho cá nhân, hộ gia đình nghèo vay một khoản tiền tại ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng khác để sản xuất, kinh doanh, làm dịch vụ theo quy định của Chính phủ.

Việc cho vay có bảo đảm bằng tín chấp phải được lập thành văn bản có ghi rõ số tiền vay, mục đích vay, thời hạn vay, lãi suất, quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của người vay, ngân hàng, tổ chức tín dụng cho vay và tổ chức bảo đảm.

Chương 6

MỘT SỐ HỢP ĐỒNG THÔNG DỤNG CỤ THỂ

1. HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN

1.1. Những quy định chung về hợp đồng mua bán tài sản

Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán có nghĩa vụ giao tài sản cho bên mua và nhận tiền, còn bên mua có nghĩa vụ nhận tài sản và trả tiền cho bên bán.

a. Đối tượng của hợp đồng mua bán

Đối tượng của hợp đồng mua bán là tài sản được phép giao dịch. Trong trường hợp đối tượng của hợp đồng mua bán là vật thì vật phải được xác định rõ; đối tượng của hợp đồng mua bán là quyền tài sản thì phải có giấy tờ hoặc các bằng chứng khác chứng minh quyền đó thuộc sở hữu của bên bán. Được phép giao dịch nghĩa là những tài sản đó không bị pháp luật cấm giao dịch, không có tranh chấp (tùy theo từng loại tài sản mà xác định có tranh chấp hay không).

Trong hợp đồng mua bán tài sản các bên đặc biệt quan tâm tới chất lượng hàng hóa, nhất là hiện nay tình trạng hàng giả, hàng nhái khá phổ biến. Chất lượng của vật mua bán do các bên thỏa thuận. Trong trường hợp, chất lượng của vật đã được công bố hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì chất lượng của vật được xác định theo các tiêu chuẩn đã công bố hoặc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Khi các bên không có thỏa thuận và pháp luật không có quy định về chất lượng thì chất lượng của vật mua bán được xác định theo mục đích sử dụng và chất lượng trung bình của vật cùng loại.

Pháp luật quy định 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 khi phát hiện và có quyền yêu cầu bên bán sửa chữa, đổi vật có khuyết tật, giảm giá và bồi thường thiệt hại nếu không có thỏa thuận khác. Tuy nhiên bên bán không chịu trách nhiệm về khuyết tật của vật trong các trường hợp mà bên mua đã biết hoặc phải biết khi mua hoặc vật bán đấu giá, vật bán ở cửa hàng đồ cũ hoặc bên mua có lỗi gây ra khuyết tật của vật.

Mua bán quyền tài sản: Trong trường hợp mua bán quyền tài sản thì bên bán phải chuyển giấy tờ và làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho bên mua, còn bên mua phải trả tiền cho bên bán. Trường hợp quyền tài sản là quyền đòi nợ và bên bán cam kết bảo đảm khả năng thanh toán của người mắc nợ thì bên bán phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán, nếu khi đến hạn mà người mắc nợ không trả.

Thời điểm chuyển quyền sở hữu đối với quyền tài sản là thời điểm bên mua nhận được giấy tờ xác nhận về quyền sở hữu đối với quyền về tài sản đó hoặc từ thời điểm đăng ký việc chuyển quyền sở hữu, nếu pháp luật có quy định.

b. Giá bán

Giá là điều khoản căn bản trong hợp đồng mua bán, giá do các bên thỏa thuận hoặc do người thứ ba xác định theo yêu cầu của các bên. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thanh toán theo giá thị trường thì giá được xác định tại địa điểm và thời điểm thanh toán.

Đối với tài sản trong giao dịch dân sự mà Nhà nước có quy định khung giá thì các bên thỏa thuận theo quy định đó. Đối với một số tài sản Nhà nước quy định khung giá để tính thuế, bồi thường khi giải tỏa,... mà không phải khống chế trong khung giá thì các bên có toàn quyền thỏa thuận. Thực tế, có những trường hợp các bên chỉ ghi trong hợp đồng bằng khung giá (để trốn thuế), còn thỏa thuận thực tế cao hơn nhiều lần sẽ dẫn đến rủi ro khi tranh chấp (hợp đồng giả tạo) che dấu hợp đồng mua bán khác.

Giá bán thông thường được thực hiện bằng tiền Việt Nam (VND), tuy nhiên trong thực tế các bên thỏa thuận bằng ngoại tệ, vàng,...thì phải

xem xét cụ thể để đảm bảo không vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc bất lợi cho một bên tham gia.

Để đảm bảo lợi ích của mình, các bên có thể thỏa thuận áp dụng hệ số trượt giá khi có biến động về giá. Thỏa thuận về giá có thể là mức giá cụ thể hoặc một phương pháp xác định giá. Trong trường hợp thỏa thuận mức giá hoặc phương pháp xác định giá không rõ ràng thì giá của tài sản được xác định căn cứ vào giá thị trường tại địa điểm và thời điểm giao kết hợp đồng.

c. Thời hạn thực hiện hợp đồng mua bán

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

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.

Khi các bên không có thỏa thuận về thời hạn thanh toán thì bên mua phải thanh toán ngay khi nhận tài sản.

Trường hợp các bên vi phạm cam kết trong hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm như sau:

- *Một là*, trong trường hợp bên bán giao vật 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 việc thanh toán được thực hiện theo thỏa thuận đối với phần dôi ra;

- *Hai là*, trong trường hợp bên bán giao ít hơn số lượng đã thỏa thuận thì bên mua có một trong các quyền nhận phần đã giao và yêu cầu bồi thường thiệt hại; nhận phần đã giao và định thời hạn để bên bán giao tiếp phần còn thiếu; hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại;

- *Ba là*, trong 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 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 hoặc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Trong trường hợp bên mua đã trả tiền nhưng chưa nhận vật do giao không đồng bộ thì được trả lãi đối với số tiền đã trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định và yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại do giao vật không đồng bộ, kể từ thời điểm phải thực hiện hợp đồng cho đến khi vật được giao đồng bộ;

- *Bốn là*, trong trường hợp vật được giao không đúng chủng loại thì bên mua có một trong các quyền nhận và thanh toán theo giá do các bên thỏa thuận; yêu cầu giao đúng chủng loại và bồi thường thiệt hại hoặc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

d. Thời điểm chuyển quyền sở hữu và thời điểm chịu rủi ro

Quyền sở hữu đối với tài sản mua bán được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm tài sản được chuyển giao, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Đối với tài sản mua bán mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì quyền sở hữu được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản đó. Như vậy, pháp luật quy định cụ thể thời điểm chuyển quyền sở hữu tài sản trong hợp đồng mua bán, riêng đối với hợp đồng mua bán nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu theo quy định của Luật nhà ở.

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.

Bên bán chịu rủi ro đối với tài sản mua bán cho đến khi tài sản được giao cho bên mua, còn bên mua chịu rủi ro đối với tài sản mua bán kể từ khi nhận tài sản, nếu không có thỏa thuận khác. Đối với hợp đồng mua bán tài sản mà pháp luật quy định tài sản đó phải đăng ký quyền sở hữu thì bên bán chịu rủi ro cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký, bên mua chịu rủi ro kể từ thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký, kể cả khi bên mua chưa nhận tài sản, nếu không có thỏa thuận khác.

e. 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. Trong 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.

Trong 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.

1.2. Hợp đồng mua bán nhà ở

Nhà ở là tài sản có giá trị đặc biệt đối với con người, bảo đảm cho con người có cuộc sống ổn định, “có an cư mới lạc nghiệp”. Vì vậy, Nhà nước phải kiểm soát chuyển dịch nhà ở giữa các cá nhân, tổ chức nhất là việc mua bán nhà ở. Hợp đồng mua bán nhà ở là một hình thức tạo điều kiện cho nhân dân tự giải quyết nhu cầu về nhà ở của mình. Ở những đô thị lớn, nhu cầu nhà ở ngày càng cấp thiết, giải quyết được nhu cầu nhà ở của tầng lớp nhân dân có thu nhập thấp sẽ giải quyết được nhiều vấn đề xã hội kèm theo như môi trường, sức khỏe, mỹ quan thành phố,... Nhà nước khuyến khích các chủ thể mua bán nhà ở, nhưng phải tuân theo pháp luật hiện hành về hợp đồng cụ thể như sau:

a. Đối tượng của hợp đồng là nhà ở nhưng phải đảm bảo các điều kiện (Điều 91 Luật nhà ở):

- Một là, có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật.

Luật nhà ở 2005 được ban hành, tại Điều 11 lại quy định Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, theo đó, *Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở* được cấp cho chủ sở hữu theo quy định sau đây: a. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở đồng thời là chủ sử dụng đất ở, chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư thì được cấp một giấy chứng nhận là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; b. Trường hợp chủ sở

hữu nhà không đồng thời là chủ sử dụng đất ở thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Bên cạnh quy định này còn nhiều quy định khác liên quan đến giấy tờ nhà đất: Nghị định 60/CP ngày 05 tháng 07 năm 1994 về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại đô thị quy định người sử dụng và sở hữu nhà tại đô thị được cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*. Giấy chứng nhận có bìa màu hồng (thường gọi là giấy hồng).

Luật Đất đai 2003 được ban hành (có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2004) dựa trên cơ sở lấy quyền sử dụng đất làm căn cứ, còn các tài sản khác ở trên đất có thể thay đổi theo từng giai đoạn nhất định. Vì vậy, tại khoản 4 Điều 48 quy định: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo một mẫu thống nhất trong cả nước đối với mọi loại đất. Trường hợp có tài sản gắn liền với đất thì tài sản đó được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chủ sở hữu tài sản phải đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản”. Trên cơ sở quy định của Luật Đất đai, Bộ Tài nguyên môi trường đã ban hành Quyết định 24/2004/QĐ-BTNMT thống nhất mẫu *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất màu đỏ*. Đồng thời Chính phủ cũng tiến hành xây dựng dự án Luật đăng ký bất động sản trình Quốc hội xem xét, thông qua (nhưng sau đó không được chấp nhận).

Vi vậy, Nghị định 88/2009 NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ (có hiệu lực thi hành từ ngày 10 tháng 12 năm 2009) cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*.

Thực tế hiện nay có khoảng bốn loại giấy tờ liên quan về nhà, quyền sử dụng đất nên rất khó khăn cho các chủ thể tham gia xác lập loại hợp đồng nào là phù hợp.

- Hai là, không có tranh chấp về quyền sở hữu;

- Ba là, không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Theo Thông tư số Liên tịch số 12/TTLT-BTP-VKSNDTC ngày 26 tháng 12 năm 2001, nay là Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT - BTP-TANDTC-VKSNDTC hướng dẫn về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thủ tục thi hành án dân sự, tại Điều 6 khoản 1 quy

định về kê biên, xử lý tài sản để thi hành án “Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên hướng dẫn đương sự thực hiện việc khởi kiện tại Toà án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Hết thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo mà không có người khởi kiện thì cơ quan thi hành án xử lý tài sản để thi hành án.

Kể từ thời điểm có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc trong trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố cho người khác, người phải thi hành án không thừa nhận tài sản là của mình thì bị kê biên, xử lý để thi hành án”.

Ví dụ: Trường hợp bà Phạm Thị Hải Hương, ngụ tại quận 10 (TP. Hồ Chí Minh) lỡ mua phải căn nhà của người phải thi hành án của bà C, tại Bà Rịa – Vũng Tàu. Trong thời gian thông báo tự nguyện thi hành án, người phải thi hành án đã bán nhà (hoặc tài sản cho người khác) và hoàn tất thủ tục, được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà⁵ Đây là trường hợp có thể xảy ra nhiều trong thực tiễn, nếu không có quy định thống nhất thì sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Luật Nhà ở 2005 về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch: “Trong các giao dịch về mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở thì nhà ở phải có các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật; b) Không có tranh chấp về quyền sở hữu; c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”. Như vậy, tính từ thời điểm “có quyết định kê biên của cơ quan thi hành án, chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bị

⁵. Báo Pháp luật thành phố Hồ Chí Minh số 336 ngày 10-12-2010.

áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự” thì mới không được phép giao dịch về nhà ở. Thông tư Liên tịch 14 quy định mở rộng hơn “kể từ thời điểm có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật” mặc dù trong Thông tư có thuật ngữ “trừ trường hợp pháp luật có quy định khác” nhưng cũng rất dễ bị lạm dụng nếu không hiểu biết pháp luật. Theo quy định của Thông tư liên tịch thì mọi người dân khi tham gia giao dịch về tài sản với một chủ thể nào đó thay vì phải tìm hiểu xem “tài sản đó có đủ điều kiện để giao dịch hay không” thì phải tìm hiểu chủ sở hữu có bị tòa án nào kết án bằng bản án có hiệu lực mà chưa thi hành không? Nếu không lẽ mua phải nhà của người đang phải thi hành án thì hết sức phiền toái. Đây là điều mà khó có thể thực hiện được trong ví dụ thực tế trên, bởi lẽ khi mua ngôi nhà ở này bà Hoàng không bắt buộc phải có nghĩa vụ tìm hiểu bà C đang phải chấp hành bản án liên quan đến tài sản nào hay không (trừ khi có quyết định áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời, quyết định kê biên,... gửi cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để họ ngăn chặn giao dịch đó).

b. Chủ thể

Bên bán nhà ở phải có các điều kiện sau đây: a) Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự; b) Cá nhân có năng lực hành vi dân sự; tổ chức bán, cho thuê nhà ở phải có chức năng kinh doanh nhà ở, trừ trường hợp tổ chức bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh.

Bên mua nhà ở là tổ chức, cá nhân. Nếu là cá nhân trong nước thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và phải có năng lực hành vi dân sự. Trường hợp là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải thuộc diện được sở hữu, được mua nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật. Nếu bên mua nhà ở là tổ chức thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh.

c. Hình thức hợp đồng mua bán nhà ở và thời điểm chuyển quyền sở hữu

Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở đối với trường hợp mua bán nhà ở tính từ ngày hợp đồng mua bán nhà ở được công chứng hoặc chứng thực. Trường hợp mua bán nhà ở mà một bên là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là thời điểm bên bán bàn giao nhà ở cho bên mua theo thỏa thuận trong hợp đồng (Điều 63 Nghị định).

d. Nghĩa vụ và quyền của các bên

* Nghĩa vụ và quyền của bên bán nhà ở

- Bên bán nhà ở có các nghĩa vụ sau đây:

+ Thông báo cho bên mua về các hạn chế quyền sở hữu đối với nhà mua bán (nếu có);

+ Bảo quản nhà ở đã bán trong thời gian chưa giao nhà ở cho bên mua;

+ Giao nhà ở đúng tình trạng đã ghi trong hợp đồng kèm theo hồ sơ về nhà cho bên mua;

+ Thực hiện đúng các thủ tục mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật.

- Bên bán nhà ở có các quyền sau đây:

+ Yêu cầu bên mua nhận nhà đúng thời hạn đã thỏa thuận;

+ Yêu cầu bên mua trả tiền đúng thời hạn, theo phương thức đã thỏa thuận;

+ Yêu cầu bên mua hoàn thành các thủ tục mua bán nhà ở trong thời hạn đã thỏa thuận;

+ Không giao nhà khi chưa nhận đủ tiền nhà như đã thỏa thuận.

- Nghĩa vụ và quyền của bên mua nhà ở.

- Bên mua nhà ở có các nghĩa vụ sau đây:

+ Trả đủ tiền mua nhà đúng thời hạn, theo phương thức đã thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận về thời hạn và địa điểm trả tiền thì bên mua phải trả vào thời điểm bên bán giao nhà và tại nơi có nhà;

+ Nhận nhà và hồ sơ về nhà đúng thời hạn đã thỏa thuận;

+ Trong trường hợp mua nhà đang cho thuê, phải bảo đảm quyền, lợi ích của người thuê như thỏa thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực.

- Bên mua nhà ở có các quyền sau đây:

+ Được nhận nhà kèm theo hồ sơ về nhà theo đúng tình trạng đã thỏa thuận;

+ Yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán nhà ở trong thời hạn đã thỏa thuận;

+ Yêu cầu bên bán giao nhà đúng thời hạn, nếu không giao hoặc chậm giao nhà thì phải bồi thường thiệt hại.

đ. Một số trường hợp cần lưu ý

- *Mua bán nhà ở trả chậm, trả dần:*

Việc mua bán nhà ở trả chậm hoặc trả dần do các bên thỏa thuận và được ghi trong hợp đồng mua bán nhà ở. Trong thời gian trả chậm, trả dần, bên mua nhà ở được quyền sử dụng nhà ở và có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó, trừ trường hợp nhà ở còn trong thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc các bên có thỏa thuận khác.

Sau khi bên mua nhà ở đã trả đủ tiền cho bên bán nhà ở và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

Bên mua nhà ở chỉ được bán, tặng cho, đổi nhà ở cho người khác sau khi đã trả đủ tiền cho bên bán nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Trường hợp bên mua nhà ở có nhu cầu trả lại nhà ở đã mua trong thời gian trả chậm, trả dần và được bên bán nhà ở đồng ý thì hai bên thỏa thuận phương thức trả lại nhà ở và việc thanh toán lại tiền mua nhà ở.

- *Mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung:*

Việc bán nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu bằng văn bản.

Trường hợp có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung không đồng ý bán thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác có quyền làm đơn

yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung được quyền ưu tiên mua, nếu các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung không mua thì nhà ở đó được bán cho người khác.

Trường hợp có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung vắng mặt mà đã được Tòa án tuyên bố mất tích thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung còn lại được quyền bán nhà ở đó; phần giá trị quyền sở hữu nhà ở của người mất tích được xử lý theo quy định của pháp luật dân sự.

Trong trường hợp có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung bán phần quyền sở hữu nhà ở của mình thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua; trong thời hạn ba tháng, kể từ ngày nhận được thông báo về việc bán phần quyền sở hữu nhà ở và điều kiện bán mà không có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung nào mua thì phần quyền đó được bán cho người khác. Trong trường hợp vi phạm quyền ưu tiên mua thì xử lý theo quy định của pháp luật dân sự.

- Mua bán nhà ở đang cho thuê:

Trường hợp chủ sở hữu bán nhà ở đang cho thuê thì phải thông báo cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và các điều kiện bán nhà ở; bên thuê nhà ở được quyền ưu tiên mua nếu không có chỗ ở khác và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên thuê nhà ở, trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu của cá nhân và nhà ở thuộc sở hữu chung. Trong thời hạn một tháng, kể từ ngày bên thuê nhà ở nhận được thông báo mà không mua thì chủ sở hữu nhà ở được quyền bán nhà ở đó cho người khác, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác về thời hạn.

- Mua trước nhà ở:

Khi các bên đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở nhưng Nhà nước có nhu cầu mua nhà ở đó để sử dụng vào lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định mua trước nhà ở đó. Giá cả, điều kiện và thể thức thanh toán được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở mà các bên đã ký kết. Nhà nước bồi thường thiệt hại cho các bên (nếu có). Hợp đồng mua bán nhà ở do các bên đã ký kết không còn giá trị pháp lý.

Mẫu hợp đồng mua bán nhà ở:

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày.....tháng.....năm.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

(Hợp đồng mẫu)

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số... /2010/NĐ-CP ngày... tháng... năm... của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở,

Chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Ông (bà):

- Chức vụ:

- Số CMND (hộ chiếu): cấp ngày / / , tại

- Đại diện cho:

- Địa chỉ cơ quan (nhà riêng):

- Điện thoại:

Fax:

- Tài khoản: tại Ngân hàng:

- Mã số thuế:

BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên mua):

- Ông (bà):

- Chức vụ:

- Số CMND (hộ chiếu): cấp ngày / / , tại

- Đại diện cho:

- Địa chỉ cơ quan (nhà riêng):

- Điện thoại:

- Mã số thuế:

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà ở dùng cho mục đích để ở và sinh hoạt với các nội dung sau:

I. Đặc điểm chính của nhà ở

1. Địa chỉ nhà ở:
2. Cấp nhà ở:
3. Tổng diện tích sàn nhà ở... m², trong đó diện tích chính là... m², diện tích phụ là... m².
4. Trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở (nếu có) gồm:
5. Giấy tờ về nhà ở kèm theo gồm:

II. Giá bán nhà ở, phương thức thanh toán và thời hạn giao nhà

1. Giá bán là:... đồng.
(*Bằng chữ:...*)
2. Phương thức thanh toán: bằng (tiền mặt, chuyển khoản hoặc hình thức khác), trong đó:
 - Trả lần đầu là:... đồng vào ngày... /... /...
 - Trả tiếp là:... đồng vào ngày... /... /...Các quy định khác do hai bên thỏa thuận:...
3. Thời hạn giao nhận nhà:
Giao nhận nhà và trang thiết bị (nếu có) vào ngày...../...../.....

III. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:
 - a) Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua nhà đúng thời hạn ghi trong Hợp đồng;
 - b) Yêu cầu Bên mua nhận nhà đúng thời hạn ghi trong Hợp đồng;
2. Nghĩa vụ của Bên bán:
 - a) Giao nhà ở kèm theo bản vẽ và hồ sơ nêu tại Hợp đồng này cho Bên mua, trường hợp không giao hoặc chậm giao nhà ở thì phải bồi thường thiệt hại;

b) Bảo quản nhà ở đã bán trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua. Thực hiện bảo hành đối với nhà ở được xây dựng theo dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở đến ngày..... tháng..... năm.....;

c) Thông báo cho Bên mua các hạn chế về quyền sở hữu đối với nhà ở. Thông báo các quy định về quản lý sử dụng nhà ở đối với trường hợp bán căn hộ của nhà chung cư và cả khoản 4 kinh phí mà Bên mua phải đóng góp trong quá trình sử dụng;

d) Thực hiện đúng thủ tục về mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật;

đ) Có trách nhiệm làm thủ tục để Bên mua được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (đối với doanh nghiệp bán nhà ở được xây dựng theo dự án).

IV. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

1. Quyền của Bên mua:

a) Nhận nhà ở kèm theo bản vẽ và hồ sơ nêu tại Hợp đồng này theo đúng thời gian quy định tại khoản 3 Mục II của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên bán tạo điều kiện và cung cấp các giấy tờ có liên quan đến việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;

c) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục với cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (trong trường hợp mua nhà ở trong dự án của doanh nghiệp kinh doanh nhà ở).

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Trả đủ tiền mua nhà đúng thời hạn ghi trong Hợp đồng;

b) Nhận nhà ở và hồ sơ đúng thời hạn đã thỏa thuận;

c) Bảo đảm quyền, lợi ích của người thuê nhà trong trường hợp mua nhà ở đang cho thuê.

V. Các thỏa thuận khác (nếu có)

...

VI. Cam kết của hai bên

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ký kết. Trường hợp có tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở, hai bên bàn bạc giải quyết

bằng thương lượng. Trong trường hợp không giải quyết được bằng thương lượng thì việc giải quyết tranh chấp do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu phát hiện thấy những vấn đề cần thỏa thuận thì hai bên có thể lập thêm phụ lục hợp đồng. Nội dung phụ lục hợp đồng lập thêm được hai bên ký kết sẽ có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.

2. Hợp đồng này được lập thành 05 văn bản và có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản lưu tại cơ quan công chứng hoặc chứng thực, 01 bản lưu tại cơ quan cấp giấy, 01 bản lưu tại cơ quan thuế. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

BÊN MUA NHÀ Ở

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN NHÀ Ở

(Ký và ghi rõ họ tên - nếu là doanh nghiệp thì đóng dấu và ghi chức vụ người ký)

2. HỢP ĐỒNG VAY TÀI SẢN

2.1. Khái niệm hợp đồng vay tài sản

a. Khái niệm hợp đồng vay tài sản

Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả, bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng và chi phải trả lãi nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

b. Ý nghĩa của hợp đồng vay tài sản

Trong điều kiện phát triển kinh tế hiện nay nhu cầu của các chủ thể ngày càng tăng trong lĩnh vực kinh tế, do đó hợp đồng vay tài sản đã đáp ứng vốn cho các chủ thể mở rộng sản xuất kinh doanh tạo ra nhiều hàng hóa có chất lượng cao và tạo công ăn việc làm cho nhân dân.

Hợp đồng vay tài sản còn là hành lang pháp lý quy định các quyền và nghĩa vụ của các chủ thể, hạn chế thấp nhất việc cho vay nặng lãi mang tính chất bóc lột trong đời sống dân sự.

Hợp đồng vay tài sản còn là căn cứ để hòa giải, giải quyết các tranh chấp phát sinh khá phổ biến trong nhân dân.

2.2. Nội dung của hợp đồng vay tài sản

- Đối tượng của hợp đồng vay:

Đối tượng của hợp đồng vay là tài sản theo quy định của Bộ Luật dân sự. Trường hợp các bên cho nhau vay bằng vàng hoặc ngoại tệ cần xem xét từng trường hợp.

Đối với vay bằng ngoại tệ: Việc vay ngoại tệ hiện nay diễn ra dưới dạng giao dịch ngầm nên rất khó quản lý, mặc dù những năm qua Nhà nước ta đã ban hành nhiều văn bản pháp luật quản lý ngoại tệ: Nghị định 161/HĐBT của Hội đồng bộ trưởng ngày 18 tháng 10 năm 1988 về Điều lệ quản lý ngoại hối; Nghị định 63/1998/NĐ-CP của Chính phủ ngày 17 tháng 8 năm 1998 về quản lý ngoại hối, thông tư số 01/1999 hướng dẫn thi hành nghị định. Hiện nay theo Pháp lệnh ngoại hối năm 2005 quy định “Trên lãnh thổ Việt Nam, mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối, trừ các giao dịch với tổ chức tín dụng, các trường hợp thanh toán thông qua trung gian gồm thu hộ, uỷ thác, đại lý và các trường hợp cần thiết khác được Thủ tướng cho phép”. Theo các văn bản của Nhà nước về quản lý ngoại hối thì Nhà nước Việt Nam thống nhất quản lý kinh doanh ngoại hối nên các giao dịch về ngoại hối giữa các tổ chức, cá nhân không được Nhà nước cho phép bị xác định là giao dịch trái pháp luật. Đường lối xử lý các giao dịch này khi có tranh chấp xảy ra áp dụng Điều 127, Điều 128 các điều luật có liên quan tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005. Về lãi theo hợp đồng mà các bên đã trả cho nhau các toà án vẫn áp dụng Điều 137 và hướng dẫn trong báo cáo tổng kết ngành Toà án năm 2000 như sau: “Các Toà án nhân dân các cấp khi xét xử tranh chấp về hợp đồng vay ngoại hối đều xác định hợp đồng vô hiệu và huỷ hợp đồng là đúng, nhưng việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô

hiệu thì còn khác nhau, có toà buộc bên vay phải trả cho bên cho vay cả gốc và lãi, có toà án chỉ buộc trả gốc, có toà án tịch thu khoản lãi để sung công quỹ Nhà nước. Từ nay, thống nhất giải quyết như sau: buộc bên vay trả cho bên cho vay khoản nợ gốc, còn khoản lãi mà bên cho vay đã nhận thì buộc họ nộp lại để sung công quỹ Nhà nước”.

- Lãi suất vay (Điều 476):

Lãi suất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng. Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất hoặc có tranh chấp về lãi suất thì áp dụng *lãi suất cơ bản* do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay *tại thời điểm trả nợ*.

Quyết định số 16 ngày 16-5-2008 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam cho phép các tổ chức tín dụng ấn định lãi suất cho vay không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước Việt Nam công bố để áp dụng trong từng thời kỳ. Tuy nhiên, tháng 2 năm 2010, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư 07 hướng dẫn cho phép các tổ chức tín dụng áp dụng lãi suất thị trường. Theo đó, tổ chức tín dụng cho vay theo lãi suất thị trường, cá nhân khác cho vay theo lãi suất của Bộ Luật Dân sự nên đã tạo ra sự không thống nhất trong thực hiện và giải quyết tranh chấp vì thông tư 07 không phù hợp với Điều 476 Bộ Luật Dân sự 2005.

Quy định *không xác định rõ lãi suất* nghĩa là các bên thỏa thuận vay chỉ ghi có lãi nhưng không xác định rõ lãi vay là bao nhiêu hoặc trường hợp *có tranh chấp lãi suất* nghĩa là trong hợp đồng vay bên vay cho rằng lãi 1,5% tháng, nhưng bên cho vay cho rằng lãi 3% /tháng (hợp đồng vay bằng lời nói chỉ có lời khai của các bên hoặc chứng cứ viết nhưng không thống nhất).

Đối với hợp đồng vay có thỏa thuận trả lãi và mức lãi rõ ràng. Theo quy định của pháp luật, phải giải quyết cả về việc trả tiền nợ gốc, nợ lãi, bao gồm cả lãi suất và thời gian tính lãi.

Đối với hợp đồng vay có thời hạn thì thời gian tính lãi nợ quá hạn kể từ khi hết hạn vay, với hợp đồng vay không có thời hạn thì thời gian tính lãi nợ quá hạn kể từ khi đòi nợ (phát sinh tranh chấp).

Chấp nhận việc nhập lãi vào nợ gốc một lần đối với trường hợp vay có thời hạn và đến hạn trả nợ mà người vay không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ của mình. Trong thực tế việc trả nợ thường thực hiện nhiều lần. Mỗi lần trả nợ phải trừ nợ lãi, số tiền còn lại sau khi trừ lãi mới trừ vào nợ gốc. Lãi suất do chậm trả tiền áp dụng theo Điều 305 của Bộ luật dân sự 2005.

Bên vay trở thành chủ sở hữu tài sản vay kể từ thời điểm nhận tài sản đó.

- Bên cho vay có các nghĩa vụ sau đây:

+ Giao tài sản cho bên vay đầy đủ, đúng chất lượng, số lượng vào thời điểm và địa điểm đã thỏa thuận;

+ Bồi thường thiệt hại cho bên vay, nếu bên cho vay biết tài sản không bảo đảm chất lượng mà không báo cho bên vay biết, trừ trường hợp bên vay biết mà vẫn nhận tài sản đó;

+ Không được yêu cầu bên vay trả lại tài sản trước thời hạn, trừ trường hợp quy định tại Điều 478 của Bộ luật dân sự năm 2005.

- Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; nếu tài sản là vật thì phải trả vật cùng loại đúng số lượng, chất lượng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trong trường hợp bên vay không thể trả vật thì có thể trả bằng tiền theo trị giá của vật đã vay tại địa điểm và thời điểm trả nợ, nếu được bên cho vay đồng ý.

Trong trường hợp vay không có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi đối với khoản nợ chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn chậm trả tại thời điểm trả nợ, nếu có thỏa thuận.

Trong trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc và lãi nợ quá hạn theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ.

- Thực hiện hợp đồng vay không kỳ hạn và vay có kỳ hạn:

Đối với hợp đồng vay không kỳ hạn và không có lãi thì bên cho vay có quyền đòi lại tài sản và bên vay cũng có quyền trả nợ vào bất cứ lúc nào, nhưng phải báo cho nhau biết trước một thời gian hợp lý, nếu

không có thỏa thuận khác. Hợp đồng vay không kỳ hạn và có lãi thì bên cho vay có quyền đòi lại tài sản bất cứ lúc nào nhưng phải báo trước cho bên vay một thời gian hợp lý và được trả lãi đến thời điểm nhận lại tài sản, còn bên vay cũng có quyền trả lại tài sản bất cứ lúc nào và chỉ phải trả lãi cho đến thời điểm trả nợ, nhưng cũng phải báo trước cho bên cho vay một thời gian hợp lý.

Đối với hợp đồng vay có kỳ hạn và không có lãi thì bên vay có quyền trả lại tài sản bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên cho vay một thời gian hợp lý, còn bên cho vay chỉ được đòi lại tài sản trước kỳ hạn, nếu được bên vay đồng ý. Hợp đồng vay có kỳ hạn và có lãi thì bên vay có quyền trả lại tài sản trước kỳ hạn, nhưng phải trả toàn bộ lãi theo kỳ hạn, nếu không có thỏa thuận khác.

2.3. Hộ, hội, biêu, phường

Hộ, hội, biêu, phường (sau đây gọi chung là hộ) là một hình thức giao dịch về tài sản theo tập quán trên cơ sở thỏa thuận của một nhóm người tập hợp nhau lại cùng định ra số người, thời gian, số tiền hoặc tài sản khác, thể thức góp, lĩnh hộ và quyền, nghĩa vụ của các thành viên.

Hình thức hộ nhằm mục đích tương trợ trong nhân dân được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Nghiêm cấm việc tổ chức hộ dưới hình thức cho vay nặng lãi (Điều 473)

Ngày 27/11/2006, Chính phủ đã ban hành Nghị định 144/2006/NĐ-CP về hội, hộ. Lần đầu tiên, vấn đề chơi hội, hộ của người dân chính thức được pháp luật thừa nhận và bảo vệ về quyền và lợi ích hợp pháp của người chơi hội, hộ.

Hiện nay, trong dân gian hiện đang tồn tại bốn tên gọi, gồm: Hộ, hội, biêu, phường (được Nghị định 144 gọi chung là hộ). Có hai hình thức chơi hộ để người chơi lựa chọn là chơi không có lãi và chơi có lãi.

Việc góp hộ phải là tài sản có thể giao dịch được (tiền, vàng, thóc, gạo...). Đương nhiên, việc góp hộ ra sao, lựa chọn chơi hình thức nào do chủ hộ và các thành viên tự thỏa thuận và lựa chọn. Việc thỏa thuận về hộ được thể hiện bằng lời nói hoặc bằng văn bản. Văn bản thỏa thuận về hộ được công chứng, chứng thực nếu những người tham gia hộ có yêu cầu.

Việc chơi họ phải lập sổ. Theo quy định, chủ họ là người tổ chức, quản lý họ, thu các phần họ và giao các phần họ đó cho thành viên được lĩnh họ trong mỗi kỳ mở họ cho tới khi kết thúc họ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Chủ họ phải là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ.

Chủ họ phải lập và giữ sổ họ. Trong trường hợp họ không có chủ họ thì những người tham gia họ ủy quyền cho một thành viên lập và giữ sổ họ. Tùy theo từng loại họ, sổ họ có thể bao gồm các nội dung sau: tên, địa chỉ của chủ họ và các thành viên trong họ; phần họ, kỳ mở họ, thể thức góp họ và lĩnh họ; số tiền, tài sản khác đã góp họ hoặc đã lĩnh họ; việc chuyển giao phần họ; việc ra khỏi họ và chấm dứt họ; chữ ký hoặc điểm chỉ của các thành viên khi góp họ và lĩnh họ; các nội dung khác liên quan đến hoạt động của họ.

Trong thực tế, người dân vẫn trọng chữ “tín” nên ít khi các chủ họ lập sổ họ, bởi vậy, khi vỡ họ thường xảy ra cãi lộn, thậm chí tố cáo lẫn nhau nhưng đều không có gì làm bằng chứng. Việc lập sổ họ là bước tiến rất quan trọng, là bằng chứng để Tòa án có cơ sở pháp lý giải quyết tranh chấp, hoặc vỡ họ.

Ngoài những quyền trên, chủ họ có trách nhiệm nộp thay phần họ của thành viên trong trường hợp có thỏa thuận nếu đến kỳ mở họ mà có thành viên không góp phần họ. Thành viên được chủ họ nộp thay phải chịu lãi suất theo ngân hàng của số tiền nộp thay đó. Với loại họ không có lãi, thứ tự lĩnh họ được xác định bằng hình thức bốc thăm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Họ có lãi là họ mà theo sự thỏa thuận giữa những người tham gia họ, thành viên được lĩnh họ nhận các phần họ khi đến kỳ mở họ và phải trả lãi cho các thành viên khác. Thành viên đã lĩnh họ có nghĩa vụ tiếp tục góp các phần họ để các thành viên khác được lĩnh cho đến khi thành viên cuối cùng lĩnh họ. Thành viên lĩnh họ trong từng kỳ mở họ là người trả lãi suất cao nhất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Trong một kỳ mở họ mà có nhiều thành viên cùng trả một mức lãi và mức lãi đó là mức lãi cao nhất thì những người này bốc thăm để xác định thành viên được lĩnh họ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Thành viên đã lĩnh họ không được tham gia trả lãi trong các kỳ mở họ tiếp theo.

Ví dụ: trong một dây họ có 10 người tham gia, mỗi tháng tổ chức một kỳ họ (một người lấy), với tổng giá trị của họ là 30 triệu đồng/kỳ. Anh A muốn lấy kỳ 1, nên “bỏ giá” 25 triệu đồng (tức chỉ lấy 25 triệu trên tổng giá trị họ là 30 triệu), nhưng anh B “bỏ giá” 24 triệu thì đương nhiên anh B được lấy họ (số tiền lời 6 triệu đồng) sẽ được chia đều cho 9 thành viên còn lại. Với loại họ hưởng hoa hồng, thì chủ họ được hưởng thêm mức hoa hồng do những người tham gia họ thỏa thuận.

3. HỢP ĐỒNG THUÊ TÀI SẢN

3.1. Những quy định chung về hợp đồng thuê tài sản

Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, còn bên thuê phải trả tiền thuê.

- Giá thuê tài sản do các bên thỏa thuận. Trong trường hợp pháp luật có quy định về khung giá thuê thì các bên chỉ được thỏa thuận về giá thuê trong phạm vi khung giá đó.

- Thời hạn thuê do các bên thỏa thuận, nếu không có thỏa thuận thì được xác định theo mục đích thuê. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận về thời hạn thuê hoặc thời hạn thuê không thể xác định được theo mục đích thuê thì hợp đồng thuê hết thời hạn khi bên thuê đã đạt được mục đích thuê.

Bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý.

- Nghĩa vụ và quyền của bên cho thuê:

+ Bên cho thuê phải giao tài sản cho bên thuê đúng số lượng, chất lượng, chủng loại, tình trạng và đúng thời điểm, địa điểm đã thỏa thuận và cung cấp những thông tin cần thiết về việc sử dụng tài sản đó.

Trong trường hợp bên cho thuê chậm giao tài sản thì bên thuê có thể gia hạn giao tài sản hoặc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Nếu tài sản thuê không đúng chất lượng như thỏa thuận thì bên thuê

có quyền yêu cầu bên cho thuê sửa chữa, giảm giá thuê hoặc hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

+ Bên cho thuê phải bảo đảm tài sản thuê trong tình trạng như đã thỏa thuận, phù hợp với mục đích thuê trong suốt thời gian cho thuê; phải sửa chữa những hư hỏng, khuyết tật của tài sản thuê, trừ hư hỏng nhỏ mà theo tập quán bên thuê phải tự sửa chữa. Trong trường hợp tài sản thuê bị giảm sút giá trị sử dụng mà không do lỗi của bên thuê thì bên thuê có quyền yêu cầu bên cho thuê sửa chữa tài sản, giảm giá thuê hoặc đổi tài sản khác,... Trong trường hợp bên cho thuê đã được thông báo mà không sửa chữa hoặc sửa chữa không kịp thời thì bên thuê có quyền tự sửa chữa tài sản thuê, nhưng phải báo cho bên cho thuê và có quyền yêu cầu bên cho thuê thanh toán chi phí sửa chữa.

+ Bên cho thuê phải bảo đảm quyền sử dụng tài sản ổn định cho bên thuê. Trong trường hợp có tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản thuê mà bên thuê không được sử dụng tài sản ổn định thì bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Nghĩa vụ và quyền của bên thuê:

+ Bên thuê phải bảo quản tài sản thuê như tài sản của chính mình, phải bảo dưỡng và sửa chữa nhỏ; nếu làm mất mát, hư hỏng thì phải bồi thường. Bên thuê không chịu trách nhiệm về những hao mòn tự nhiên do sử dụng tài sản thuê. Bên thuê có thể tu sửa và làm tăng giá trị tài sản thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý và có quyền yêu cầu bên cho thuê thanh toán chi phí hợp lý.

+ Bên thuê phải sử dụng tài sản thuê theo đúng công dụng của tài sản và đúng mục đích đã thỏa thuận. Trong trường hợp bên thuê sử dụng tài sản không đúng mục đích, không đúng công dụng thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Trả tiền thuê:

Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận về thời hạn trả tiền thuê thì thời hạn trả tiền thuê

được xác định theo tập quán nơi trả tiền. Nếu không thể xác định được thời hạn theo tập quán thì bên thuê phải trả tiền khi trả lại tài sản thuê.

Trong trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

- Trả lại tài sản thuê:

Bên thuê phải trả lại tài sản thuê trong tình trạng như khi nhận, trừ hao mòn tự nhiên hoặc theo đúng như tình trạng đã thỏa thuận; nếu giá trị của tài sản thuê bị giảm sút so với tình trạng khi nhận thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại, trừ hao mòn tự nhiên.

Trong trường hợp tài sản thuê là động sản thì địa điểm trả lại tài sản thuê là nơi cư trú hoặc trụ sở của bên cho thuê, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Trong trường hợp tài sản thuê là gia súc, bên thuê phải trả lại gia súc đã thuê và cả gia súc được sinh ra trong thời gian thuê, nếu không có thỏa thuận khác. Bên cho thuê phải thanh toán chi phí chăm sóc gia súc được sinh ra cho bên thuê.

Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê và trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại. Bên thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê, nếu có thỏa thuận. Bên thuê phải chịu rủi ro xảy ra đối với tài sản thuê trong thời gian chậm trả.

3.2. Hợp đồng thuê nhà ở

- Giá cho thuê nhà ở:

Giá cho thuê nhà ở do các bên thỏa thuận. Trường hợp pháp luật có quy định về khung giá cho thuê nhà ở thì không được vượt quá khung giá đó. Trường hợp chưa hết hạn hợp đồng mà bên cho thuê nhà ở cải tạo nhà ở và được bên thuê nhà ở đồng ý thì bên cho thuê nhà ở được quyền điều chỉnh giá cho thuê nhà ở. Giá cho thuê nhà ở mới do các bên thỏa thuận; trong trường hợp không thỏa thuận được thì bên cho thuê nhà ở có

quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và phải bồi thường cho bên thuê nhà ở theo quy định của pháp luật.

- Hình thức hợp đồng thuê nhà ở:

Hợp đồng thuê nhà ở phải được lập thành văn bản, nếu thời hạn thuê từ sáu tháng trở lên thì phải có công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Việc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung cho thuê phần nhà ở thuộc sở hữu của mình. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có thể thỏa thuận cử người đại diện ký hợp đồng cho thuê nhà ở.

- Việc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải đúng đối tượng. Bên thuê nhà ở phải sử dụng đúng mục đích, không được chuyển nhượng, chuyển đổi hoặc cho thuê lại. Đơn vị được giao quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm thực hiện quản lý việc sử dụng nhà ở, bảo trì, cải tạo theo quy định về quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

- Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở:

+ Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau sáu tháng, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng;

+ Nhà ở cho thuê không còn;

+ Bên thuê nhà ở chết mà khi chết không có ai cùng chung sống;

+ Nhà ở cho thuê hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ hoặc nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng khi bên thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:

+ Không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng liên tiếp trong ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;

+ Sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận;

- + Cố ý làm hư hỏng nhà ở cho thuê;
- + Sửa chữa, cải tạo, đổi nhà ở đang thuê hoặc cho người khác thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê nhà ở;
- + Làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã được bên cho thuê nhà ở hoặc tổ trưởng tổ dân phố, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục.

Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở khi bên cho thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:

- + Không sửa chữa nhà ở khi nhà ở có hư hỏng nặng;
- + Tăng giá cho thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thỏa thuận;
- + Khi quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất một tháng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

- Quyền tiếp tục thuê nhà ở:

Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng. Người thừa kế có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp không có người thừa kế theo quy định của pháp luật thì nhà ở đó thuộc quyền sở hữu nhà nước và người đang thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng.

Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chuyển quyền sở hữu nhà ở đang cho thuê mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng; chủ sở hữu nhà ở mới có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Khi bên thuê nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì người đã cùng ở với bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Mẫu hợp đồng thuê nhà ở:

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

..., ngày..... tháng..... năm.....

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ Ở

(Hợp đồng mẫu)

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 60/2006/NĐ-CP ngày... tháng... năm... của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở,

Chúng tôi gồm:

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên cho thuê):

- Ông (bà):

- Chức vụ:

- Số CMND (hộ chiếu): cấp ngày / / , tại

- Đại diện cho:

- Địa chỉ cơ quan (nhà riêng):

- Điện thoại:

fax:

- Tài khoản: tại Ngân hàng:

- Mã số thuế:

BÊN THUÊ NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên thuê):

- Ông (bà):

- Chức vụ:

- Số CMND (hộ chiếu): cấp ngày / / , tại

- Đại diện cho:

- Địa chỉ cơ quan (nhà riêng):

- Điện thoại:

- Mã số thuế:

Hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng thuê nhà ở với các nội dung sau:

I. Đặc điểm chính của nhà ở

1. Địa chỉ nhà ở:
2. Cấp nhà ở:
3. Tổng diện tích sàn nhà ở... m², trong đó diện tích chính là:... m², diện tích phụ là:... m²
4. Trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở (nếu có)...

II. Giá cho thuê nhà ở và phương thức thanh toán

1. Giá cho thuê nhà ở là... đồng/ tháng.

(Bằng chữ:....)

Giá cho thuê này đã bao gồm các chi phí về quản lý, bảo trì và vận hành nhà ở.

2. Các chi phí sử dụng điện, nước, điện thoại và các dịch vụ khác do Bên thuê thanh toán cho Bên cung cấp điện, nước, điện thoại và các cơ quan quản lý dịch vụ.

3. Phương thức thanh toán: bằng (tiền mặt, chuyển khoản hoặc hình thức khác), trả vào ngày... hàng tháng.

III. Thời điểm giao nhận nhà ở và thời hạn cho thuê nhà ở

1. Thời điểm giao nhận nhà ở là ngày... tháng... năm...
2. Thời hạn cho thuê nhà ở là... năm (... tháng), kể từ ngày... tháng... năm... đến ngày... tháng... năm...

IV. Quyền và nghĩa vụ của Bên cho thuê

1. Quyền của Bên cho thuê:
 - a) Yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền thuê nhà đúng thời hạn ghi trong Hợp đồng;
 - b) Yêu cầu Bên thuê có trách nhiệm trong việc sửa chữa phần hư hỏng, bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên thuê gây ra;
 - c) Đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê nhà khi Bên thuê nhà có một trong các hành vi quy định tại khoản 1 Điều 103 của Luật Nhà ở;

- d) Bảo trì nhà ở; cải tạo nhà ở khi được Bên thuê đồng ý;
- đ) Nhận lại nhà trong các trường hợp chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở quy định tại Mục VI của Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên cho thuê:

- a) Giao nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở (nếu có) cho Bên thuê đúng ngày quy định tại khoản 1 Mục III của Hợp đồng này;
- b) Phổ biến cho Bên thuê quy định về quản lý sử dụng nhà ở;
- c) Bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn phần sử dụng riêng của Bên thuê;
- d) Bảo trì, quản lý vận hành nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở, nếu Bên cho thuê không thực hiện việc bảo trì nhà ở mà gây thiệt hại cho Bên thuê thì phải bồi thường;
- đ) Hướng dẫn, đôn đốc Bên thuê thực hiện đúng các quy định về đăng ký tạm trú.

V. Quyền và nghĩa vụ của Bên thuê

1. Quyền của Bên thuê:

- a) Nhận nhà ở và trang thiết bị (nếu có) theo đúng ngày quy định tại khoản 1 Mục III của hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên cho thuê sửa chữa kịp thời những hư hỏng để bảo đảm an toàn;
- c) Được tiếp tục thuê theo các điều kiện thỏa thuận với Bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu nhà ở;
- d) Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà khi Bên cho thuê có một trong các hành vi quy định tại khoản 2 Điều 103 của Luật Nhà ở;

2. Nghĩa vụ của Bên thuê:

- a) Trả đủ tiền thuê nhà đúng thời hạn ghi trong Hợp đồng;
- b) Sử dụng nhà đúng mục đích; giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm trong việc sửa chữa những hư hỏng do mình gây ra;
- c) Chấp hành đầy đủ những quy định về quản lý sử dụng nhà ở;
- d) Không được chuyển nhượng Hợp đồng thuê nhà hoặc cho người khác thuê lại trừ trường hợp được Bên cho thuê đồng ý bằng văn bản;

đ) Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường và an ninh trật tự trong khu vực cư trú;

e) Giao lại nhà cho Bên cho thuê trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng quy định tại Mục VI của Hợp đồng này.

VI. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở

Việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện trong các trường hợp sau:

1. Thời hạn thuê đã hết;
2. Nhà ở không còn;
3. Nhà ở cho thuê phải phá dỡ do bị hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ hoặc do thực hiện quy hoạch xây dựng của Nhà nước;
4. Trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 102 của Luật Nhà ở;
5. Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

VII. Các thỏa thuận khác (nếu có)

VIII. Cam kết của các bên

1. Hai bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung đã ký. Trong quá trình thực hiện nếu phát hiện thấy những vấn đề cần thỏa thuận thì hai bên có thể lập thêm phụ lục hợp đồng. Nội dung Hợp đồng phụ có giá trị pháp lý như hợp đồng chính.

2. Hợp đồng được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ 01 bản, 01 bản lưu tại cơ quan công chứng và 01 bản lưu tại cơ quan thuế. Hợp đồng này có giá trị kể từ ngày hai bên ký kết (trường hợp là cá nhân cho thuê nhà ở từ 06 tháng trở lên thì Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày Hợp đồng được công chứng hoặc chứng thực)/.

BÊN THUÊ NHÀ Ở

(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN CHO THUÊ NHÀ Ở

(Ký và ghi rõ họ tên - nếu là doanh nghiệp thì đóng dấu)

4. HỢP ĐỒNG THUÊ KHOÁN TÀI SẢN

Hợp đồng thuê khoán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê khoán giao tài sản cho bên thuê để khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức thu được từ tài sản đó và có nghĩa vụ trả tiền thuê.

- Đối tượng của hợp đồng thuê khoán:

Đối tượng của hợp đồng thuê khoán có thể là đất đai, rừng, mặt nước chưa khai thác, súc vật, cơ sở sản xuất, kinh doanh, tư liệu sản xuất khác cùng trang thiết bị cần thiết để khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Thời hạn thuê khoán. Thời hạn thuê khoán do các bên thỏa thuận theo chu kỳ sản xuất, kinh doanh phù hợp với tính chất của đối tượng thuê khoán.

Giá thuê khoán do các bên thỏa thuận; nếu thuê khoán thông qua đấu thầu thì giá thuê khoán là giá được xác định khi đấu thầu.

- Trả tiền thuê khoán và phương thức trả:

+ Tiền thuê khoán có thể bằng hiện vật, bằng tiền hoặc bằng việc thực hiện một công việc.

+ Bên thuê khoán phải trả đủ tiền thuê khoán cho dù không khai thác công dụng tài sản thuê khoán.

+ Khi giao kết hợp đồng thuê khoán các bên có thể thỏa thuận điều kiện về việc giảm tiền thuê khoán; nếu hoa lợi, lợi tức bị mất ít nhất là một phần ba do sự kiện bất khả kháng thì bên thuê khoán có quyền yêu cầu giảm hoặc miễn tiền thuê khoán, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

+ Trong trường hợp bên thuê khoán phải trả hiện vật theo thời vụ hoặc theo chu kỳ khai thác công dụng của tài sản thuê khoán thì phải trả vào thời điểm kết thúc thời vụ hoặc kết thúc chu kỳ khai thác, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Trong trường hợp bên thuê khoán phải thực hiện một công việc thì phải thực hiện đúng công việc đó.

- Nghĩa vụ và quyền của bên thuê khoán:

+ Trong thời hạn khai thác tài sản thuê khoán, bên thuê khoán phải bảo quản, bảo dưỡng tài sản thuê khoán và trang thiết bị kèm theo bằng chi phí của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; nếu bên thuê khoán làm mất mát, hư hỏng hoặc làm mất giá trị, giảm sút giá trị tài sản thuê khoán thì phải bồi thường thiệt hại. Bên thuê khoán không chịu trách nhiệm về những hao mòn tự nhiên do sử dụng tài sản thuê khoán.

+ Bên thuê khoán có thể tự mình thay thế, cải tạo tài sản thuê khoán, nếu có thỏa thuận và phải bảo toàn giá trị tài sản thuê khoán. Bên cho thuê khoán phải thanh toán cho bên thuê khoán chi phí hợp lý để thay thế, cải tạo tài sản thuê khoán theo thỏa thuận.

+ Bên thuê khoán không được cho thuê khoán lại, trừ trường hợp được bên cho thuê khoán đồng ý.

+ Trong thời hạn thuê khoán súc vật, bên thuê khoán được hưởng một nửa số súc vật sinh ra và phải chịu một nửa những thiệt hại về súc vật thuê khoán do sự kiện bất khả kháng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

- Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê khoán:

Trong trường hợp một bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thì phải báo cho bên kia biết trước một thời gian hợp lý; nếu thuê khoán theo thời vụ hoặc theo chu kỳ khai thác thì thời hạn báo trước phải phù hợp với thời vụ hoặc chu kỳ khai thác.

Trong trường hợp bên thuê khoán vi phạm nghĩa vụ, mà việc khai thác đối tượng thuê khoán là nguồn sống duy nhất của bên thuê khoán và việc tiếp tục thuê khoán không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích của bên cho thuê khoán thì bên cho thuê khoán không được đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng; bên thuê khoán phải cam kết với bên cho thuê khoán không được tiếp tục vi phạm hợp đồng.

Khi chấm dứt hợp đồng thuê khoán, bên thuê khoán phải trả lại tài sản thuê khoán ở tình trạng phù hợp với mức độ khấu hao đã thỏa thuận; nếu làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thuê khoán thì phải bồi thường thiệt hại.

5. HỢP ĐỒNG MƯỢN TÀI SẢN

Hợp đồng mượn tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho mượn giao tài sản cho bên mượn để sử dụng trong một thời hạn mà không phải trả tiền, còn bên mượn phải trả lại tài sản đó khi hết thời hạn mượn hoặc mục đích mượn đã đạt được.

Đối tượng của hợp đồng mượn tài sản: Tất cả những vật không tiêu hao đều có thể là đối tượng của hợp đồng mượn tài sản, đối với những vật tiêu hao khi sử dụng không còn nguyên giá trị ban đầu.

- Nghĩa vụ và quyền của bên mượn tài sản.

+ Bên mượn tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

- Giữ gìn, bảo quản tài sản mượn như tài sản của chính mình, không được tự ý thay đổi tình trạng của tài sản; nếu tài sản bị hư hỏng thông thường thì phải sửa chữa;

- Không được cho người khác mượn lại, nếu không có sự đồng ý của bên cho mượn;

- Trả lại tài sản mượn đúng thời hạn; nếu không có thỏa thuận về thời hạn trả lại tài sản thì bên mượn phải trả lại tài sản ngay sau khi mục đích mượn đã đạt được;

- Bồi thường thiệt hại, nếu làm hư hỏng, mất mát tài sản mượn.

+ Bên mượn tài sản có các quyền sau đây:

- Được sử dụng tài sản mượn theo đúng công dụng của tài sản và đúng mục đích đã thỏa thuận;

- Yêu cầu bên cho mượn phải thanh toán chi phí hợp lý về việc sửa chữa hoặc làm tăng giá trị tài sản mượn, nếu có thỏa thuận.

- Không phải chịu trách nhiệm về những hao mòn tự nhiên của tài sản mượn.

- Nghĩa vụ và quyền của bên cho mượn tài sản

+ Bên cho mượn tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

- Cung cấp thông tin cần thiết về việc sử dụng tài sản và khuyết tật của tài sản, nếu có;

- Thanh toán cho bên mượn chi phí sửa chữa, chi phí làm tăng giá trị tài sản, nếu có thỏa thuận;

- Bồi thường thiệt hại cho bên mượn, nếu biết tài sản có khuyết tật mà không báo cho bên mượn biết dẫn đến gây thiệt hại cho bên mượn, trừ những khuyết tật mà bên mượn biết hoặc phải biết.

+ Bên cho mượn tài sản có các quyền sau đây:

- Đòi lại tài sản ngay sau khi bên mượn đạt được mục đích nếu không có thỏa thuận về thời hạn mượn; nếu bên cho mượn có nhu cầu đột xuất và cấp bách cần sử dụng tài sản cho mượn thì được đòi lại tài sản đó mặc dù bên mượn chưa đạt được mục đích, nhưng phải báo trước một thời gian hợp lý;

- Đòi lại tài sản khi bên mượn sử dụng không đúng mục đích, công dụng, không đúng cách thức đã thỏa thuận hoặc cho người khác mượn lại mà không có sự đồng ý của bên cho mượn;

- Yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với tài sản do người mượn gây ra.

6. HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ

Hợp đồng dịch vụ là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cung ứng dịch vụ thực hiện công việc cho bên thuê dịch vụ, còn bên thuê dịch vụ phải trả tiền dịch vụ cho bên cung ứng dịch vụ.

Đối tượng của hợp đồng dịch vụ phải là công việc có thể thực hiện được, không bị pháp luật cấm, không trái đạo đức xã hội.

* Nghĩa vụ và quyền của bên thuê dịch vụ

- Bên thuê dịch vụ có các nghĩa vụ sau đây:

- + Cung cấp cho bên cung ứng dịch vụ thông tin, tài liệu và các phương tiện cần thiết để thực hiện công việc, nếu có thỏa thuận hoặc việc thực hiện công việc đòi hỏi;

- + Trả tiền dịch vụ cho bên cung ứng dịch vụ theo thỏa thuận.

- Bên thuê dịch vụ có các quyền sau đây:

- + Yêu cầu bên cung ứng dịch vụ thực hiện công việc theo đúng chất lượng, số lượng, thời hạn, địa điểm và các thỏa thuận khác;

+ Trong trường hợp bên cung ứng dịch vụ vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thì bên thuê dịch vụ có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

* Nghĩa vụ và quyền của bên cung ứng dịch vụ

- Bên cung ứng dịch vụ có các nghĩa vụ sau đây:

+ Thực hiện công việc đúng chất lượng, số lượng, thời hạn, địa điểm và các thỏa thuận khác;

+ Không được giao cho người khác thực hiện thay công việc, nếu không có sự đồng ý của bên thuê dịch vụ;

+ Bảo quản và phải giao lại cho bên thuê dịch vụ tài liệu và phương tiện được giao sau khi hoàn thành công việc;

+ Báo ngay cho bên thuê dịch vụ về việc thông tin, tài liệu không đầy đủ, phương tiện không bảo đảm chất lượng để hoàn thành công việc;

+ Giữ bí mật thông tin mà mình biết được trong thời gian thực hiện công việc, nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định;

+ Bồi thường thiệt hại cho bên thuê dịch vụ, nếu làm mất mát, hư hỏng tài liệu, phương tiện được giao hoặc tiết lộ bí mật thông tin.

- Bên cung ứng dịch vụ có các quyền sau đây:

+ Yêu cầu bên thuê dịch vụ cung cấp thông tin, tài liệu và phương tiện;

+ Được thay đổi điều kiện dịch vụ vì lợi ích của bên thuê dịch vụ, mà không nhất thiết phải chờ ý kiến của bên thuê dịch vụ, nếu việc chờ ý kiến sẽ gây thiệt hại cho bên thuê dịch vụ, nhưng phải báo ngay cho bên thuê dịch vụ;

+ Yêu cầu bên thuê dịch vụ trả tiền dịch vụ.

- Bên thuê dịch vụ phải trả tiền dịch vụ theo thỏa thuận. Khi giao kết hợp đồng nếu không có thỏa thuận về giá dịch vụ, phương pháp xác định giá dịch vụ và không có bất kỳ chỉ dẫn nào khác về giá dịch vụ thì giá dịch vụ được xác định căn cứ vào giá thị trường của dịch vụ cùng loại tại thời điểm và địa điểm giao kết hợp đồng. Bên thuê dịch vụ phải trả

tiền dịch vụ tại địa điểm thực hiện công việc khi hoàn thành dịch vụ, nếu không có thỏa thuận khác.

Trong trường hợp dịch vụ được cung ứng không đạt được như thỏa thuận hoặc công việc không được hoàn thành đúng thời hạn thì bên thuê dịch vụ có quyền giảm tiền dịch vụ và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Trong trường hợp việc tiếp tục thực hiện công việc không có lợi cho bên thuê dịch vụ thì bên thuê dịch vụ có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nhưng phải báo cho bên cung ứng dịch vụ biết trước một thời gian hợp lý; bên thuê dịch vụ phải trả tiền công theo phần dịch vụ mà bên cung ứng dịch vụ đã thực hiện và bồi thường thiệt hại. Trong trường hợp bên thuê dịch vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình hoặc thực hiện không đúng theo thỏa thuận thì bên cung ứng dịch vụ có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

7. HỢP ĐỒNG VẬN CHUYỂN HÀNH KHÁCH

Hợp đồng vận chuyển hành khách là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên vận chuyển chuyên chở hành khách, hành lý đến địa điểm đã định theo thỏa thuận, còn hành khách phải thanh toán cước phí vận chuyển.

* Hình thức hợp đồng vận chuyển hành khách: Hợp đồng vận chuyển hành khách có thể được lập thành văn bản hoặc bằng lời nói. Vé là bằng chứng của việc giao kết hợp đồng vận chuyển hành khách giữa các bên.

* Nghĩa vụ và quyền của bên vận chuyển.

- Bên vận chuyển có các nghĩa vụ sau đây:

+ Chuyên chở hành khách từ địa điểm xuất phát đến đúng địa điểm, đến đúng giờ, văn minh, lịch sự và bằng phương tiện đã thỏa thuận một cách an toàn, theo lộ trình. Bảo đảm đủ chỗ cho khách và không chuyên chở vượt quá trọng tải;

+ Mua bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với hành khách theo quy định của pháp luật;

+ Bảo đảm thời gian xuất phát đã được thông báo hoặc theo thỏa thuận;

+ Chuyên chở hành lý và trả lại cho hành khách hoặc người có quyền nhận hành lý tại địa điểm thỏa thuận theo đúng thời gian, lộ trình;

+ Hoàn trả cho hành khách cước phí vận chuyển theo thỏa thuận. Trong trường hợp pháp luật có quy định thì theo quy định của pháp luật.

- Bên vận chuyển có các quyền sau đây:

+ Yêu cầu hành khách trả đủ cước phí vận chuyển hành khách, cước phí vận chuyển hành lý mang theo người vượt quá mức quy định;

+ Từ chối chuyên chở hành khách trong các trường hợp sau đây:

• Hành khách không chấp hành quy định của bên vận chuyển hoặc có hành vi làm mất trật tự công cộng, cản trở công việc của bên vận chuyển, đe dọa đến tính mạng, sức khỏe, tài sản của người khác hoặc có những hành vi khác không bảo đảm an toàn trong hành trình; trong trường hợp này, hành khách không được trả lại cước phí vận chuyển và phải chịu phạt vi phạm, nếu điều lệ vận chuyển có quy định;

• Do tình trạng sức khỏe của hành khách mà bên vận chuyển thấy rõ rằng việc vận chuyển sẽ gây nguy hiểm cho chính hành khách đó hoặc những người khác trong hành trình;

• Để ngăn ngừa dịch bệnh lây lan.

* Nghĩa vụ và quyền của hành khách.

- Hành khách có các nghĩa vụ sau đây:

+ Trả đủ cước phí vận chuyển hành khách, cước phí vận chuyển hành lý vượt quá mức quy định và tự bảo quản hành lý mang theo người;

+ Có mặt tại điểm xuất phát đúng thời gian đã thỏa thuận;

+ Tôn trọng, chấp hành đúng các quy định của bên vận chuyển và các quy định khác về bảo đảm an toàn giao thông.

- Hành khách có các quyền sau đây:

+ Yêu cầu được chuyên chở đúng bằng phương tiện vận chuyển và giá trị loại vé với lộ trình đã thỏa thuận;

+ Được miễn cước phí vận chuyển đối với hành lý ký gửi và hành lý xách tay trong hạn mức theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật;

+ Yêu cầu thanh toán chi phí phát sinh hoặc bồi thường thiệt hại, nếu bên vận chuyển có lỗi trong việc không chuyên chở đúng thời hạn, địa điểm đã thỏa thuận;

+ Được nhận lại toàn bộ hoặc một phần cước phí vận chuyển trong trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều 530 của Bộ luật dân sự 2005 và những trường hợp khác do pháp luật quy định hoặc theo thỏa thuận;

+ Nhận hành lý tại địa điểm đã thỏa thuận theo đúng thời gian, lộ trình;

+ Yêu cầu tạm dừng hành trình trong thời hạn và theo thủ tục do pháp luật quy định.

Trong trường hợp tính mạng, sức khỏe và hành lý của hành khách bị thiệt hại thì bên vận chuyển phải bồi thường theo quy định của pháp luật. Bên vận chuyển không phải bồi thường thiệt hại về tính mạng, sức khỏe và hành lý của hành khách nếu thiệt hại xảy ra hoàn toàn do lỗi của hành khách, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trong trường hợp hành khách vi phạm điều kiện vận chuyển đã thỏa thuận, các quy định của điều lệ vận chuyển mà gây thiệt hại cho bên vận chuyển hoặc người thứ ba thì phải bồi thường.

8. HỢP ĐỒNG VẬN CHUYỂN TÀI SẢN

Hợp đồng vận chuyển tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên vận chuyển có nghĩa vụ chuyển tài sản đến địa điểm đã định theo thỏa thuận và giao tài sản đó cho người có quyền nhận, còn bên thuê vận chuyển có nghĩa vụ trả cước phí vận chuyển.

* Hình thức hợp đồng vận chuyển tài sản: Hợp đồng vận chuyển tài sản được giao kết bằng lời nói hoặc bằng văn bản. Vận đơn hoặc chứng từ vận chuyển tương đương khác là bằng chứng của việc giao kết hợp đồng giữa các bên.

* Giao tài sản cho bên vận chuyển:

Bên thuê vận chuyển có nghĩa vụ giao tài sản cho bên vận chuyển đúng thời hạn, địa điểm và đóng gói theo đúng quy cách đã thỏa thuận; phải chịu chi phí xếp, dỡ tài sản lên phương tiện vận chuyển, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Trong trường hợp bên thuê vận chuyển giao tài sản không đúng thời hạn, địa điểm đã thỏa thuận thì phải thanh toán chi phí chờ đợi và tiền vận chuyển tài sản đến địa điểm đã thỏa thuận trong hợp đồng cho bên vận chuyển hoặc phải nộp phạt vi phạm theo thỏa thuận; nếu bên vận chuyển chậm nhận tài sản tại địa điểm đã thỏa thuận thì phải chịu chi phí phát sinh do việc chậm tiếp nhận.

* Cước phí vận chuyển:

Mức cước phí vận chuyển do các bên thỏa thuận; nếu pháp luật có quy định về mức cước phí vận chuyển thì áp dụng mức cước phí đó. Bên thuê vận chuyển phải thanh toán đủ cước phí vận chuyển sau khi tài sản được chuyển lên phương tiện vận chuyển, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

* Nghĩa vụ và quyền của bên vận chuyển.

- Bên vận chuyển có các nghĩa vụ sau đây:

+ Bảo đảm vận chuyển tài sản đầy đủ, an toàn đến địa điểm đã định, theo đúng thời hạn;

+ Trả tài sản cho người có quyền nhận;

+ Chịu chi phí liên quan đến việc chuyên chở tài sản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;

+ Mua bảo hiểm trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật;

+ Bồi thường thiệt hại cho bên thuê vận chuyển trong trường hợp bên vận chuyển để mất mát, hư hỏng tài sản do lỗi của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

- Bên vận chuyển có các quyền sau đây:

+ Kiểm tra sự xác thực của tài sản, của vận đơn hoặc chứng từ vận chuyển tương đương khác;

+ Từ chối vận chuyển tài sản không đúng với loại tài sản đã thỏa thuận trong hợp đồng;

+ Yêu cầu bên thuê vận chuyển thanh toán đủ cước phí vận chuyển đúng thời hạn;

+ Từ chối vận chuyển tài sản cấm giao dịch, tài sản có tính chất nguy hiểm, độc hại, nếu bên vận chuyển biết hoặc phải biết;

+ Yêu cầu bên thuê vận chuyển bồi thường thiệt hại.

* Nghĩa vụ và quyền của bên thuê vận chuyển.

- Bên thuê vận chuyển có các nghĩa vụ sau đây:

+ Trả đủ tiền cước phí vận chuyển cho bên vận chuyển theo đúng thời hạn, phương thức đã thỏa thuận;

+ Trông coi tài sản trên đường vận chuyển, nếu có thỏa thuận. Trong trường hợp bên thuê vận chuyển trông coi tài sản mà tài sản bị mất mát, hư hỏng thì không được bồi thường.

- Bên thuê vận chuyển có các quyền sau đây:

+ Yêu cầu bên vận chuyển chuyên chở tài sản đến đúng địa điểm, thời điểm đã thỏa thuận;

+ Trực tiếp hoặc chỉ định người thứ ba nhận lại tài sản đã thuê vận chuyển;

+ Yêu cầu bên vận chuyển bồi thường thiệt hại.

- Bên vận chuyển phải trả tài sản đầy đủ, đúng thời hạn và địa điểm cho bên nhận theo phương thức đã thỏa thuận. Trong trường hợp tài sản đã được chuyển đến địa điểm trả tài sản đúng thời hạn nhưng không có bên nhận thì bên vận chuyển có thể gửi số tài sản đó tại nơi nhận gửi giữ và phải báo ngay cho bên thuê vận chuyển hoặc bên nhận tài sản. Bên thuê vận chuyển hoặc bên nhận tài sản phải chịu chi phí hợp lý phát sinh từ việc gửi giữ tài sản.

Nghĩa vụ trả tài sản hoàn thành khi tài sản đã được gửi giữ đáp ứng các điều kiện đã thỏa thuận và bên thuê vận chuyển hoặc bên nhận tài sản đã được thông báo về việc gửi giữ.

*Nghĩa vụ và quyền của bên nhận tài sản.

- Bên nhận tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

+ Xuất trình cho bên vận chuyển vận đơn hoặc chứng từ vận chuyển tương đương khác và nhận tài sản đúng thời hạn, địa điểm đã thỏa thuận;

+ Chịu chi phí xếp, dỡ tài sản vận chuyển, nếu không có thỏa thuận khác hoặc pháp luật không có quy định khác;

+ Thanh toán chi phí hợp lý phát sinh do việc chậm tiếp nhận tài sản;

+ Báo cho bên thuê vận chuyển về việc nhận tài sản và các thông tin cần thiết khác theo yêu cầu của bên đó; nếu không thông báo thì không có quyền yêu cầu bên thuê vận chuyển bảo vệ quyền, lợi ích liên quan đến tài sản vận chuyển của mình.

- Bên nhận tài sản có các quyền sau đây:

+ Kiểm tra số lượng, chất lượng tài sản được vận chuyển đến;

+ Nhận tài sản được vận chuyển đến;

+ Yêu cầu bên vận chuyển thanh toán chi phí hợp lý phát sinh do phải chờ nhận tài sản, nếu bên vận chuyển chậm giao;

+ Trực tiếp yêu cầu hoặc báo để bên thuê vận chuyển yêu cầu bên vận chuyển bồi thường thiệt hại do tài sản bị mất mát, hư hỏng.

Bên vận chuyển phải bồi thường thiệt hại cho bên thuê vận chuyển, nếu để tài sản bị mất mát hoặc hư hỏng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 541 của Bộ luật này.

Bên thuê vận chuyển phải bồi thường thiệt hại cho bên vận chuyển và người thứ ba về thiệt hại do tài sản vận chuyển có tính chất nguy hiểm, độc hại mà không có biện pháp đóng gói, bảo đảm an toàn trong quá trình vận chuyển.

Trong trường hợp bất khả kháng dẫn đến tài sản vận chuyển bị mất mát, hư hỏng hoặc bị hủy hoại trong quá trình vận chuyển thì bên vận chuyển không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

9. HỢP ĐỒNG GIA CÔNG

Hợp đồng gia công là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên nhận gia công thực hiện công việc để tạo ra sản phẩm theo yêu cầu của bên đặt gia công, còn bên đặt gia công nhận sản phẩm và trả tiền công.

* Đối tượng của hợp đồng gia công: Đối tượng của hợp đồng gia công là vật được xác định trước theo mẫu, theo tiêu chuẩn mà các bên thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

* Nghĩa vụ và quyền của bên đặt gia công.

- Bên đặt gia công có các nghĩa vụ sau đây:

+ Cung cấp nguyên vật liệu theo đúng số lượng, chất lượng, thời hạn và địa điểm cho bên nhận gia công, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; cung cấp các giấy tờ cần thiết liên quan đến việc gia công;

+ Chỉ dẫn cho bên nhận gia công thực hiện hợp đồng;

+ Trả tiền công theo đúng thỏa thuận.

- Bên đặt gia công có các quyền sau đây:

+ Nhận sản phẩm gia công theo đúng số lượng, chất lượng, phương thức, thời hạn và địa điểm đã thỏa thuận;

+ Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại khi bên nhận gia công vi phạm nghiêm trọng hợp đồng;

+ Trong trường hợp sản phẩm không bảo đảm chất lượng mà bên đặt gia công đồng ý nhận sản phẩm và yêu cầu sửa chữa nhưng bên nhận gia công không thể sửa chữa được trong thời hạn đã thỏa thuận thì bên đặt gia công có quyền hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

* Nghĩa vụ và quyền của bên nhận gia công.

- Nghĩa vụ của bên nhận gia công:

+ Bảo quản nguyên vật liệu do bên đặt gia công cung cấp;

+ Báo cho bên đặt gia công biết để đổi nguyên vật liệu khác, nếu nguyên vật liệu không bảo đảm chất lượng; từ chối thực hiện gia công, nếu việc sử dụng nguyên vật liệu có thể tạo ra sản phẩm nguy hại

cho xã hội; trường hợp không báo hoặc không từ chối thì phải chịu trách nhiệm về sản phẩm tạo ra;

- + Giao sản phẩm cho bên đặt gia công đúng số lượng, chất lượng, phương thức, thời hạn và địa điểm đã thỏa thuận;

- + Giữ bí mật các thông tin về quy trình gia công và sản phẩm tạo ra;

- + Chịu trách nhiệm về chất lượng sản phẩm, trừ trường hợp sản phẩm không bảo đảm chất lượng do nguyên vật liệu mà bên đặt gia công cung cấp hoặc do sự chỉ dẫn không hợp lý của bên đặt gia công.

- + Hoàn trả nguyên vật liệu còn lại cho bên đặt gia công sau khi hoàn thành hợp đồng.

- Bên nhận gia công có các quyền sau đây:

- + Yêu cầu bên đặt gia công giao nguyên vật liệu đúng chất lượng, số lượng, thời hạn và địa điểm đã thỏa thuận;

- + Từ chối sự chỉ dẫn không hợp lý của bên đặt gia công, nếu thấy chỉ dẫn đó có thể làm giảm chất lượng sản phẩm, nhưng phải báo ngay cho bên đặt gia công;

- + Yêu cầu bên đặt gia công trả đủ tiền công theo đúng thời hạn và phương thức đã thỏa thuận.

* Trả tiền công.

Bên đặt gia công phải trả đủ tiền công vào thời điểm nhận sản phẩm, nếu không có thỏa thuận khác.

Trong trường hợp không có thỏa thuận về mức tiền công thì áp dụng mức tiền công trung bình đối với việc tạo ra sản phẩm cùng loại tại địa điểm gia công và vào thời điểm trả tiền.

Bên đặt gia công không có quyền giảm tiền công, nếu sản phẩm không bảo đảm chất lượng do nguyên vật liệu mà mình đã cung cấp hoặc do sự chỉ dẫn không hợp lý của mình.

Bên nhận gia công phải giao sản phẩm và bên đặt gia công phải nhận sản phẩm theo đúng thời hạn và tại địa điểm đã thỏa thuận. Khi bên đặt gia công chậm nhận sản phẩm thì phải chịu rủi ro trong thời gian

chậm nhận, kể cả trong trường hợp sản phẩm được tạo ra từ nguyên vật liệu của bên nhận gia công, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Khi bên nhận gia công chậm giao sản phẩm mà có rủi ro đối với sản phẩm gia công thì phải bồi thường thiệt hại xảy ra cho bên đặt gia công.

Trong trường hợp bên nhận gia công chậm giao sản phẩm thì bên đặt gia công có thể gia hạn; nếu hết thời hạn đó mà bên nhận gia công vẫn chưa hoàn thành công việc thì bên đặt gia công có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Trong trường hợp bên đặt gia công chậm nhận sản phẩm thì bên nhận gia công có thể gửi sản phẩm đó tại nơi nhận gửi giữ và phải báo ngay cho bên đặt gia công. Nghĩa vụ giao sản phẩm hoàn thành khi đáp ứng được các điều kiện đã thỏa thuận và bên đặt gia công đã được thông báo. Bên đặt gia công phải chịu mọi chi phí phát sinh từ việc gửi giữ.

* Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng gia công.

Mỗi bên đều có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng gia công, nếu việc tiếp tục thực hiện hợp đồng không mang lại lợi ích cho mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác, nhưng phải báo cho bên kia biết trước một thời gian hợp lý; nếu bên đặt gia công đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thì phải trả tiền công tương ứng với công việc đã làm; nếu bên nhận gia công đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thì không được trả tiền công, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng mà gây thiệt hại cho bên kia thì phải bồi thường.

10. HỢP ĐỒNG GỬI GIỮ TÀI SẢN

Hợp đồng gửi giữ tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên giữ nhận tài sản của bên gửi để bảo quản và trả lại chính tài sản đó cho bên gửi khi hết thời hạn hợp đồng, còn bên gửi phải trả tiền công cho bên giữ, trừ trường hợp gửi giữ không phải trả tiền công.

* Nghĩa vụ và quyền của bên gửi tài sản.

- Bên gửi tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

+ Khi giao tài sản phải báo ngay cho bên giữ biết tình trạng tài sản và biện pháp bảo quản thích hợp đối với tài sản gửi giữ; nếu không báo mà tài sản gửi giữ bị tiêu hủy hoặc hư hỏng do không được bảo quản thích hợp thì bên gửi phải tự chịu; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường;

+ Phải trả đủ tiền công, đúng thời hạn và đúng phương thức đã thỏa thuận.

- Bên gửi tài sản có các quyền sau đây:

+ Yêu cầu lấy lại tài sản bất cứ lúc nào, nếu hợp đồng gửi giữ không xác định thời hạn, nhưng phải báo trước cho bên giữ một thời gian hợp lý;

+ Yêu cầu bồi thường thiệt hại, nếu bên giữ làm mất mát, hư hỏng tài sản gửi giữ, trừ trường hợp bất khả kháng.

- Nghĩa vụ và quyền của bên giữ tài sản

- Bên giữ tài sản có các nghĩa vụ sau đây:

+ Bảo quản tài sản như đã thỏa thuận, trả lại tài sản cho bên gửi theo đúng tình trạng như khi nhận giữ;

+ Chỉ được thay đổi cách bảo quản tài sản, nếu việc thay đổi là cần thiết nhằm bảo quản tốt hơn tài sản đó nhưng phải báo ngay cho bên gửi biết về việc thay đổi;

+ Báo kịp thời bằng văn bản cho bên gửi biết về nguy cơ hư hỏng, tiêu hủy tài sản do tính chất của tài sản đó và yêu cầu bên gửi cho biết cách giải quyết trong một thời hạn; nếu hết thời hạn đó mà bên gửi không trả lời thì bên giữ có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để bảo quản và yêu cầu bên gửi thanh toán chi phí;

+ Phải bồi thường thiệt hại, nếu làm mất mát, hư hỏng tài sản gửi giữ, trừ trường hợp bất khả kháng.

- Bên giữ tài sản có các quyền sau đây:

+ Yêu cầu bên gửi trả tiền công theo thỏa thuận;

+ Yêu cầu bên gửi trả chi phí hợp lý để bảo quản tài sản trong trường hợp gửi không trả tiền công;

+ Yêu cầu bên gửi nhận lại tài sản bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên gửi một thời gian hợp lý trong trường hợp gửi giữ không xác định thời hạn;

+ Bán tài sản gửi giữ có nguy cơ bị hư hỏng hoặc tiêu hủy nhằm bảo đảm lợi ích cho bên gửi, báo việc đó cho bên gửi và trả cho bên gửi khoản tiền thu được do bán tài sản, sau khi trừ chi phí hợp lý để bán tài sản.

*** Trả lại tài sản gửi giữ**

Bên giữ phải trả lại chính tài sản đã nhận và cả hoa lợi nếu có, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Địa điểm trả tài sản gửi giữ là nơi gửi; nếu bên gửi yêu cầu trả tài sản ở địa điểm khác thì phải chịu chi phí vận chuyển đến nơi đó, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Bên giữ phải trả lại tài sản đúng thời hạn và chỉ có quyền yêu cầu bên gửi lấy lại tài sản trước thời hạn, nếu có lý do chính đáng.

Trong trường hợp bên giữ chậm giao tài sản thì không được yêu cầu bên gửi trả tiền công và thanh toán các chi phí về bảo quản, kể từ thời điểm chậm giao và phải chịu rủi ro đối với tài sản trong thời gian chậm giao tài sản. Trong trường hợp bên gửi chậm nhận tài sản thì phải thanh toán các chi phí về bảo quản và tiền công cho bên nhận giữ tài sản trong thời gian chậm nhận.

*** Trả tiền công:**

Bên gửi phải trả đủ tiền công khi lấy lại tài sản gửi giữ, nếu không có thỏa thuận khác. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận về mức tiền công thì áp dụng mức tiền công trung bình tại địa điểm và thời điểm trả tiền công.

Khi bên gửi lấy lại tài sản trước thời hạn thì vẫn phải trả đủ tiền công và thanh toán chi phí cần thiết phát sinh từ việc bên giữ phải trả lại tài sản trước thời hạn, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Khi bên gửi yêu cầu bên gửi lấy lại tài sản trước thời hạn thì bên giữ không được

nhận tiền công và phải bồi thường thiệt hại cho bên gửi, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

11. HỢP ĐỒNG BẢO HIỂM

Hợp đồng bảo hiểm là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên mua bảo hiểm phải đóng phí bảo hiểm, còn bên bảo hiểm phải trả một khoản tiền bảo hiểm cho bên được bảo hiểm khi xảy ra sự kiện bảo hiểm.

Hợp đồng bảo hiểm bao gồm hợp đồng bảo hiểm con người, hợp đồng bảo hiểm tài sản và hợp đồng bảo hiểm trách nhiệm dân sự.

- Đối tượng bảo hiểm: Đối tượng bảo hiểm bao gồm con người, tài sản, trách nhiệm dân sự và các đối tượng khác theo quy định của pháp luật.

- Hình thức hợp đồng bảo hiểm:

Hợp đồng bảo hiểm phải được lập thành văn bản. Giấy yêu cầu bảo hiểm có chữ ký của bên mua bảo hiểm là bộ phận không tách rời của hợp đồng bảo hiểm. Giấy chứng nhận bảo hiểm hoặc đơn bảo hiểm là bằng chứng của việc giao kết hợp đồng bảo hiểm.

- Sự kiện bảo hiểm:

Sự kiện bảo hiểm là sự kiện khách quan do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định mà khi sự kiện đó xảy ra thì bên bảo hiểm phải trả tiền bảo hiểm cho bên được bảo hiểm, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 346 của Bộ luật dân sự 2005.

- Phí bảo hiểm:

Phí bảo hiểm là khoản tiền mà bên mua bảo hiểm phải đóng cho bên bảo hiểm. Thời hạn đóng phí bảo hiểm theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật. Phí bảo hiểm có thể đóng một lần hoặc theo định kỳ.

Trong trường hợp bên mua bảo hiểm chậm đóng phí bảo hiểm theo định kỳ thì bên bảo hiểm ấn định một thời hạn để bên mua bảo hiểm đóng phí bảo hiểm; nếu hết thời hạn đó mà bên mua bảo hiểm không đóng phí bảo hiểm thì hợp đồng chấm dứt.

- Các chủ thể liên quan hợp đồng:

+ *Doanh nghiệp bảo hiểm*: là doanh nghiệp được thành lập, tổ chức và hoạt động theo quy định của pháp luật có liên quan để kinh doanh bảo hiểm, tái bảo hiểm.

+ *Bên mua bảo hiểm*: là tổ chức, cá nhân giao kết hợp đồng bảo hiểm với doanh nghiệp bảo hiểm và đóng phí bảo hiểm. Bên mua bảo hiểm có thể đồng thời là người được bảo hiểm hoặc người thụ hưởng.

+ *Người được bảo hiểm*: là tổ chức, cá nhân có tài sản, trách nhiệm dân sự, tính mạng được bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm. Người được bảo hiểm có thể đồng thời là người thụ hưởng.

+ *Người thụ hưởng*: là tổ chức, cá nhân được bên mua bảo hiểm chỉ định để nhận tiền bảo hiểm theo hợp đồng bảo hiểm con người.

- Nghĩa vụ thông tin của bên mua bảo hiểm:

Khi giao kết hợp đồng bảo hiểm, theo yêu cầu của bên bảo hiểm, bên mua bảo hiểm phải cung cấp cho bên bảo hiểm đầy đủ thông tin có liên quan đến đối tượng bảo hiểm, trừ thông tin mà bên bảo hiểm đã biết hoặc phải biết.

Trong trường hợp bên mua bảo hiểm cố ý cung cấp thông tin sai nhằm giao kết hợp đồng để hưởng tiền bảo hiểm thì bên bảo hiểm có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và thu phí bảo hiểm đến thời điểm chất dứt hợp đồng.

Hợp đồng bảo hiểm ngoài quy định của Bộ luật dân sự còn được điều chỉnh bởi Luật kinh doanh bảo hiểm là một loại hợp đồng theo mẫu. Đặc điểm này được thể hiện ở chỗ doanh nghiệp bảo hiểm là bên đưa ra các điều khoản mẫu (do Bộ Tài chính ban hành hoặc phê duyệt) để khách hàng xem xét trả lời chấp nhận trong một khoảng thời gian hợp lý; nếu khách hàng đồng ý tham gia bảo hiểm đồng nghĩa với việc chấp nhận toàn bộ nội dung hợp đồng theo điều khoản mẫu mà doanh nghiệp bảo hiểm đã đưa ra. Do đó, về nguyên tắc người mua bảo hiểm không được đàm phán, thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung điều khoản của hợp đồng bảo hiểm. Do vậy, người mua bảo hiểm có thể rơi vào tình trạng yếu thế vì tính phức tạp và khó hiểu của các điều khoản bảo hiểm (đặc biệt là điều khoản bảo hiểm nhân thọ). Để tránh việc các doanh nghiệp bảo hiểm tìm ép khách hàng, đưa họ vào tình thế đã rồi, vi phạm nguyên tắc “tự do

khế ước” trong hợp đồng, pháp luật quy định về nghĩa vụ giải thích hợp đồng bảo hiểm nhằm bảo vệ quyền lợi chính đáng của người mua bảo hiểm như sau:

- *Thứ nhất*, khi giao kết hợp đồng bảo hiểm, doanh nghiệp bảo hiểm có trách nhiệm cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến hợp đồng bảo hiểm, nghĩa vụ giải thích cho bên mua bảo hiểm về các điều kiện, điều khoản bảo hiểm cho bên mua bảo hiểm. (khoản 1, Điều 19 Luật kinh doanh bảo hiểm). Nghĩa vụ giải thích hợp đồng bảo hiểm trước hết thuộc về doanh nghiệp bảo hiểm (thực hiện trực tiếp hoặc thông qua đại lý) và việc giải thích này phải theo hướng có lợi cho người mua bảo hiểm nếu điều khoản không rõ ràng.

- *Thứ hai*, trong trường hợp hợp đồng bảo hiểm có điều khoản không rõ ràng thì điều khoản đó được giải thích theo hướng có lợi cho người mua bảo hiểm (Điều 21 Luật kinh doanh bảo hiểm). Khi có tranh chấp giữa doanh nghiệp bảo hiểm và khách hàng liên quan đến những quy định của điều khoản hợp đồng, Tòa án có nghĩa vụ làm sáng tỏ ý nghĩa và nội dung của hợp đồng bảo hiểm đó và thường sẽ ưu tiên giải thích theo hướng có lợi hơn cho người mua bảo hiểm và người được hưởng quyền lợi bảo hiểm.

Khoản 2 Điều 407 Bộ luật dân sự 2005 quy định “Trong 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”. Doanh nghiệp bảo hiểm là bên soạn thảo hợp đồng, do đó về nguyên tắc họ có quyền đồng thời có nghĩa vụ diễn đạt các điều khoản của hợp đồng một cách rõ ràng, mạch lạc còn người tham gia bảo hiểm hay người được hưởng quyền lợi bảo hiểm là bên phải chấp nhận hoặc bác bỏ toàn bộ các điều khoản đó (không tham gia bảo hiểm) mà không được thỏa thuận thêm hay bớt các điều khoản đã định sẵn.

Tuy nhiên, Luật kinh doanh bảo hiểm chỉ dừng lại ở quy định nguyên tắc giải thích hợp đồng bảo hiểm mà không nói đến cách thức giải thích hợp đồng này như thế nào, do đó, khi có tranh chấp xảy ra, việc giải thích hợp đồng bảo hiểm phải căn cứ Điều 409. Điều 409 Bộ luật dân sự 2005 quy định cách thức giải thích hợp đồng như sau:

+ Khi hợp đồng có điều khoản không rõ ràng thì không chỉ dựa vào ngôn từ của hợp đồng mà còn phải căn cứ vào ý chí chung của các bên để giải thích điều khoản đó.

+ Khi một điều khoản của hợp đồng có thể được hiểu theo nhiều nghĩa thì phải chọn nghĩa nào làm cho điều khoản đó khi thực hiện có lợi nhất cho các bên.

+ Khi hợp đồng có ngôn từ có thể hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau thì phải giải thích theo nghĩa phù hợp nhất với tính chất của hợp đồng.

+ Khi hợp đồng có điều khoản hoặc ngôn từ khó hiểu thì phải được giải thích theo tập quán tại địa điểm giao kết hợp đồng.

+ Khi hợp đồng thiếu một số điều khoản, thì có thể bổ sung theo tập quán đối với đối với loại hợp đồng đó tại địa điểm giao kết hợp đồng.

Các điều khoản trong hợp đồng phải được giải thích trong mối liên hệ với nhau, sao cho ý nghĩa của các điều khoản đó phù hợp với toàn bộ nội dung hợp đồng.

Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa ý chí chung của các bên với ngôn từ sử dụng trong hợp đồng thì ý chí chung của các bên được sử dụng để giải thích hợp đồng.

Trong trường hợp bên mạnh thế đưa vào hợp đồng nội dung bất lợi cho bên yếu thế thì khi giải thích hợp đồng phải theo hướng có lợi cho bên yếu thế.

Những quy định của Bộ luật dân sự giải thích hợp đồng bảo hiểm theo hướng có lợi cho người mua bảo hiểm khi có điều khoản không rõ ràng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên yếu thế.

- Nghĩa vụ phòng ngừa thiệt hại:

Bên được bảo hiểm có nghĩa vụ tuân thủ các điều kiện ghi trong hợp đồng, các quy định của pháp luật có liên quan và thực hiện các biện pháp phòng ngừa thiệt hại.

Trong trường hợp bên được bảo hiểm có lỗi không thực hiện các biện pháp phòng ngừa thiệt hại đã ghi trong hợp đồng thì bên bảo hiểm có quyền ấn định một thời hạn để bên được bảo hiểm thực hiện các biện

pháp đó; nếu hết thời hạn mà các biện pháp phòng ngừa vẫn không được thực hiện thì bên bảo hiểm có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng hoặc không trả tiền bảo hiểm khi thiệt hại xảy ra do các biện pháp phòng ngừa đã không được thực hiện.

- Nghĩa vụ của bên mua bảo hiểm, bên được bảo hiểm và của bên bảo hiểm khi xảy ra sự kiện bảo hiểm:

Khi xảy ra sự kiện bảo hiểm, bên mua bảo hiểm hoặc bên được bảo hiểm phải báo ngay cho bên bảo hiểm và phải thực hiện mọi biện pháp cần thiết mà khả năng cho phép để ngăn chặn, hạn chế thiệt hại.

Bên bảo hiểm phải thanh toán chi phí cần thiết và hợp lý mà người thứ ba đã bỏ ra để ngăn chặn, hạn chế thiệt hại.

- Trả tiền bảo hiểm:

Bên bảo hiểm phải trả tiền bảo hiểm cho bên được bảo hiểm trong thời hạn đã thỏa thuận. Nếu không có thỏa thuận về thời hạn thì bên bảo hiểm phải trả tiền bảo hiểm trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ về yêu cầu trả tiền bảo hiểm.

Trong trường hợp bên bảo hiểm chậm trả tiền bảo hiểm thì phải trả cả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tại thời điểm trả tiền bảo hiểm tương ứng với thời gian chậm trả.

Trong trường hợp bên được bảo hiểm cố ý để xảy ra thiệt hại thì bên bảo hiểm không phải trả tiền bảo hiểm; nếu do lỗi vô ý của người được bảo hiểm thì bên bảo hiểm không phải trả một phần tiền bảo hiểm tương ứng với mức độ lỗi của bên được bảo hiểm.

- Chuyển yêu cầu hoàn trả:

Trong trường hợp người thứ ba có lỗi mà gây thiệt hại cho bên được bảo hiểm và bên bảo hiểm đã trả tiền bảo hiểm cho bên được bảo hiểm thì bên bảo hiểm có quyền yêu cầu người thứ ba hoàn trả khoản tiền mà mình đã trả. Bên được bảo hiểm có nghĩa vụ phải cung cấp cho bên bảo hiểm mọi tin tức, tài liệu, bằng chứng cần thiết mà mình biết để bên bảo hiểm thực hiện quyền yêu cầu đối với người thứ ba.

Trong trường hợp bên được bảo hiểm đã nhận số tiền bồi thường thiệt hại do người thứ ba trả, nhưng vẫn ít hơn số tiền mà bên bảo hiểm phải trả thì bên bảo hiểm chỉ phải trả phần chênh lệch giữa số tiền bảo hiểm và số tiền mà người thứ ba đã trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; nếu bên được bảo hiểm đã nhận tiền bảo hiểm nhưng ít hơn so với thiệt hại do người thứ ba gây ra thì bên được bảo hiểm vẫn có quyền yêu cầu người thứ ba bồi thường phần chênh lệch giữa số tiền bảo hiểm và tiền bồi thường thiệt hại.

Bên bảo hiểm có quyền yêu cầu người thứ ba hoàn trả khoản tiền mà mình đã trả cho bên được bảo hiểm.

- Các loại bảo hiểm:

+ Bảo hiểm tính mạng: Trong trường hợp bảo hiểm tính mạng thì khi xảy ra sự kiện bảo hiểm, bên bảo hiểm phải trả tiền bảo hiểm cho bên được bảo hiểm hoặc người đại diện theo ủy quyền của họ; nếu bên được bảo hiểm chết thì tiền bảo hiểm được trả cho người thừa kế của bên được bảo hiểm.

+ Bảo hiểm tài sản:

Bên bảo hiểm phải bồi thường thiệt hại đối với tài sản được bảo hiểm theo các điều kiện đã thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

Trong trường hợp quyền sở hữu đối với tài sản bảo hiểm được chuyển cho người khác thì chủ sở hữu mới đương nhiên thay thế chủ sở hữu cũ trong hợp đồng bảo hiểm, kể từ thời điểm chuyển quyền sở hữu tài sản. Chủ sở hữu cũ là bên mua bảo hiểm phải báo cho chủ sở hữu mới biết về việc tài sản đã được bảo hiểm, báo kịp thời cho bên bảo hiểm về việc chuyển quyền sở hữu đối với tài sản.

+ Bảo hiểm trách nhiệm dân sự:

Trong trường hợp bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với người thứ ba theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật thì bên bảo hiểm phải trả tiền bảo hiểm cho bên mua bảo hiểm hoặc cho người thứ ba theo yêu cầu của bên mua bảo hiểm đối với thiệt hại mà bên mua bảo hiểm đã gây ra cho người thứ ba theo mức bảo hiểm đã thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp bên mua bảo hiểm đã bồi thường thiệt hại cho người thứ ba thì có quyền yêu cầu bên bảo hiểm phải hoàn trả khoản tiền mà mình đã trả cho người thứ ba, nhưng không vượt quá mức trả bảo hiểm mà các bên đã thỏa thuận hoặc pháp luật đã quy định.

12. HỢP ĐỒNG ỦY QUYỀN

Hợp đồng ủy quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được ủy quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên ủy quyền, còn bên ủy quyền chỉ phải trả thù lao, nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

- Thời hạn ủy quyền:

Thời hạn ủy quyền do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định; nếu không có thỏa thuận và pháp luật không có quy định thì hợp đồng ủy quyền có hiệu lực một năm, kể từ ngày xác lập việc ủy quyền.

- Ủy quyền lại:

Bên được ủy quyền chỉ được ủy quyền lại cho người thứ ba, nếu được bên ủy quyền đồng ý hoặc pháp luật có quy định. Hình thức hợp đồng ủy quyền lại cũng phải phù hợp với hình thức hợp đồng ủy quyền ban đầu. Việc ủy quyền lại không được vượt quá phạm vi ủy quyền ban đầu.

- Nghĩa vụ và quyền của bên được ủy quyền:

+ Bên được ủy quyền có các nghĩa vụ sau đây:

- Thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bên ủy quyền về việc thực hiện công việc đó;

- Báo cho người thứ ba trong quan hệ thực hiện ủy quyền về thời hạn, phạm vi ủy quyền và việc sửa đổi, bổ sung phạm vi ủy quyền;

- Bảo quản, giữ gìn tài liệu và phương tiện được giao để thực hiện việc ủy quyền;

- Giữ bí mật thông tin mà mình biết được trong khi thực hiện việc ủy quyền;

- Giao lại cho bên ủy quyền tài sản đã nhận và những lợi ích thu được trong khi thực hiện việc ủy quyền theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật;

+ Bên được ủy quyền có các quyền sau đây:

- Yêu cầu bên ủy quyền cung cấp thông tin, tài liệu và phương tiện cần thiết để thực hiện công việc ủy quyền;

- Hưởng thù lao, được thanh toán chi phí hợp lý mà mình đã bỏ ra để thực hiện công việc ủy quyền.

- Nghĩa vụ và quyền của bên ủy quyền

+ Bên ủy quyền có các nghĩa vụ sau đây:

- Cung cấp thông tin, tài liệu và phương tiện cần thiết để bên được ủy quyền thực hiện công việc;

- Chịu trách nhiệm về cam kết do bên được ủy quyền thực hiện trong phạm vi ủy quyền;

- Thanh toán chi phí hợp lý mà bên được ủy quyền đã bỏ ra để thực hiện công việc được ủy quyền và trả thù lao cho bên được ủy quyền, nếu có thỏa thuận về việc trả thù lao.

Bên ủy quyền có các quyền sau đây:

- Yêu cầu bên được ủy quyền thông báo đầy đủ về việc thực hiện công việc ủy quyền;

- Yêu cầu bên được ủy quyền giao lại tài sản, lợi ích thu được từ việc thực hiện công việc ủy quyền, nếu không có thỏa thuận khác;

- Được bồi thường thiệt hại, nếu bên được ủy quyền vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 584 của Bộ luật dân sự 2005.

- Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền

Trong trường hợp ủy quyền có thù lao, bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải trả thù lao cho bên được ủy quyền tương ứng với công việc mà bên được ủy quyền đã thực hiện và bồi thường thiệt hại; nếu ủy quyền không có thù lao thì bên ủy quyền có thể chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên được ủy quyền một thời gian hợp lý.

Bên ủy quyền phải báo bằng văn bản cho người thứ ba biết về việc bên ủy quyền chấm dứt thực hiện hợp đồng; nếu không báo thì hợp đồng với người thứ ba vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp người thứ ba biết hoặc phải biết về việc hợp đồng ủy quyền đã bị chấm dứt.

Trong trường hợp ủy quyền không có thù lao, bên được ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên ủy quyền biết một thời gian hợp lý; nếu ủy quyền có thù lao thì bên được ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào và phải bồi thường thiệt hại cho bên ủy quyền.

- Hợp đồng ủy quyền chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

- + Hợp đồng ủy quyền hết hạn;
- + Công việc được ủy quyền đã hoàn thành;
- + Bên ủy quyền, bên được ủy quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 588 của Bộ luật này;
- + Bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền chết, bị Tòa án tuyên bố mất năng lực.

13. CÁC HỢP ĐỒNG VỀ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

13.1. Khái niệm và các điều kiện

Đất đai thuộc hình thức sở hữu Nhà nước, do Chính phủ thống nhất quản lý.

Quyền sử dụng đất của cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình và các chủ thể khác được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, được chuyển quyền hợp pháp hoặc được công nhận thì được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất phù hợp với Bộ luật dân sự và pháp luật đất đai.

Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải lập bằng văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Giá chuyển quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận hoặc do pháp

luật quy định.

Nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất:

- *Một là*, cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác sử dụng đất được pháp luật cho phép chuyển quyền sử dụng đất mới có quyền chuyển quyền sử dụng đất.

- *Hai là*, khi chuyển quyền sử dụng đất, các bên có quyền thỏa thuận về nội dung của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nhưng phải phù hợp với quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

- *Ba là*, bên nhận chuyển quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng thời hạn ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở địa phương tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất.

Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Do vậy, sau khi hợp đồng có hiệu lực các bên phải tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất.

13.2. Các loại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

a. Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất

Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó các bên chuyển giao đất và chuyển quyền sử dụng đất cho nhau theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

- Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau đây:

- + Tên, địa chỉ của các bên;
- + Quyền, nghĩa vụ của các bên;
- + Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất;
- + Thời điểm chuyển giao đất;
- + Thời hạn sử dụng đất của bên chuyển đổi; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên được chuyển đổi;

- + Chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất, nếu có;
 - + Quyền của người thứ ba đối với đất chuyển đổi;
 - + Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng.
- Nghĩa vụ và quyền của các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất.
- + Các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:
 - Chuyển giao đất cho nhau đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận;
 - Sử dụng đất đúng mục đích, đúng thời hạn;
 - Chịu lệ phí về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà mình được chuyển đổi và thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai;
 - Thanh toán tiền chênh lệch, nếu giá trị quyền sử dụng đất chuyển đổi của một bên cao hơn, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;
 - + Quyền của các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất. Các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:
 - Yêu cầu bên kia giao đất đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận;
 - Yêu cầu bên kia giao cho mình toàn bộ giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất;
 - Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất đã chuyển đổi;
 - Được sử dụng đất theo đúng mục đích, đúng thời hạn.

b. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

- Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau đây:

- + Tên, địa chỉ của các bên;
 - + Quyền, nghĩa vụ của các bên;
 - + Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất;
 - + Thời hạn sử dụng đất của bên chuyển nhượng; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên nhận chuyển nhượng;
 - + Giá chuyển nhượng;
 - + Phương thức, thời hạn thanh toán;
 - + Quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng;
 - + Các thông tin khác liên quan đến quyền sử dụng đất;
 - + Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng;
- Nghĩa vụ và quyền của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nghĩa vụ chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận và giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có quyền được nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng chậm trả tiền thì áp dụng theo quy định tại Điều 305 của Bộ luật dân sự 2005.

- Nghĩa vụ và quyền của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

- Trả đủ tiền, đúng thời hạn và đúng phương thức đã thỏa thuận cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- Đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- Bảo đảm quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng;

• Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

• Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao cho mình giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất;

• Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận;

• Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất được chuyển nhượng và được sử dụng đất theo đúng mục đích, đúng thời hạn.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A) (1):

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B) (1):

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

1. Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo.....(2), cụ thể như sau:

- Thửa đất số:.....

- Tờ bản đồ số:.....
 - Địa chỉ thửa đất:.....
 - Diện tích:..... m² (bằng chữ:.....)
 - Hình thức sử dụng:
 - + Sử dụng riêng:..... m²
 - + Sử dụng chung:..... m²
 - Mục đích sử dụng:.....
 - Thời hạn sử dụng:.....
 - Nguồn gốc sử dụng:.....
- Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có):...
2. Tài sản gắn liền với đất là (3):.....
- Giấy tờ về quyền sở hữu tài sản có:.....(4)

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:.....đồng (bằng chữ:.....đồng Việt Nam).
2. Phương thức thanh toán:.....
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên B vào thời điểm.....

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này do bên..... chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU..... (10)

.....

ĐIỀU.....

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên)(11)

Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên)(11)

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Ngày.....tháng.....năm..... (bằng chữ.....)
tại.....(12), tôi....., Công chứng
viên, Phòng Công chứng số....., tỉnh/thành
phố.....

CÔNG CHỨNG:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa bên A là các bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng;

- Tại thời điểm công chứng, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật;

- Nội dung thoả thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

.....(13)

- Hợp đồng này được làm thành..... bản chính (mỗi bản chính gồm..... tờ,.....trang), giao cho:

+ Bên A..... bản chính;

+ Bên B..... bản chính;

Lưu tại Phòng/Văn phòng công chứng một bản chính.

Số....., quyển số.....TP/CC-SCC/HĐGD.

CÔNG CHỨNG VIÊN

(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)

c. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê chuyển giao đất cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, còn bên thuê phải sử dụng đất đúng mục đích, trả tiền thuê và trả lại đất khi hết thời hạn thuê theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau đây:
 - + Tên, địa chỉ của các bên;
 - + Quyền, nghĩa vụ của các bên;
 - + Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất;
 - + Thời hạn thuê;
 - + Giá thuê;
 - + Phương thức, thời hạn thanh toán;
 - + Quyền của người thứ ba đối với đất thuê;
 - + Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng;
 - + Giải quyết hậu quả khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất hết hạn.
- Nghĩa vụ và quyền của bên cho thuê quyền sử dụng đất:
 - + Bên cho thuê quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ đây:
 - Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất;
 - Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí, số hiệu, hạng đất, loại đất và tình trạng đất như đã thỏa thuận;
 - Cho thuê quyền sử dụng đất trong thời hạn được giao, được thuê;
 - Kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích;
 - Nộp thuế sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;
 - Báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê.

Bên cho thuê quyền sử dụng đất có quyền yêu cầu bên thuê quyền sử dụng đất trả đủ tiền thuê. Yêu cầu bên thuê quyền sử dụng đất chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu bên thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại và yêu cầu bên thuê trả lại đất khi thời hạn cho thuê đã hết.

- Nghĩa vụ và quyền của bên thuê quyền sử dụng đất.
 - + Bên thuê quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê;

- Không được hủy hoại, làm giảm sút giá trị sử dụng của đất và phải thực hiện các yêu cầu khác như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất;

- Trả đủ tiền thuê quyền sử dụng đất đúng thời hạn, đúng địa điểm và theo phương thức đã thỏa thuận; nếu việc sử dụng đất không sinh lợi thì bên thuê vẫn phải trả đủ tiền thuê, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;

- Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh;

- Trả lại đất đúng tình trạng như khi nhận sau khi hết thời hạn thuê, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

+ Bên thuê quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

- Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đủ diện tích, đúng vị trí, số hiệu, hạng đất, loại đất và tình trạng đất như đã thỏa thuận;

- Được sử dụng đất thuê ổn định theo thời hạn như đã thỏa thuận;

- Được hưởng hoa lợi, lợi tức từ việc sử dụng đất;

- Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điều 426 của Bộ luật dân sự 2005;

- Yêu cầu bên cho thuê giảm, miễn tiền thuê trong trường hợp do bất khả kháng mà hoa lợi, lợi tức bị mất hoặc bị giảm sút.

Khi bên thuê chậm trả tiền thuê quyền sử dụng đất theo thỏa thuận thì bên cho thuê có thể gia hạn, nếu hết thời hạn đó mà bên thuê không thực hiện nghĩa vụ thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất. Bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả đủ tiền trong thời gian đã thuê kể cả lãi đối với khoản tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Bồi thường thiệt hại do đất bị thu hồi:

Khi bên cho thuê hoặc bên thuê có ý vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất dẫn đến việc Nhà nước thu hồi đất thì bên vi phạm phải bồi thường thiệt hại cho bên kia.

Trong trường hợp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đang có hiệu lực nhưng do nhu cầu về quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế mà Nhà nước thu hồi đất thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt trước thời hạn. Trong trường hợp bên thuê đã trả tiền trước thì bên cho thuê phải trả lại cho bên thuê khoản tiền còn lại tương ứng với thời gian chưa sử dụng đất, nếu bên thuê chưa trả tiền thì chỉ phải trả tiền tương ứng với thời gian đã sử dụng đất.

Bên cho thuê được nhà nước bồi thường thiệt hại do thu hồi đất theo quy định của pháp luật, còn bên thuê được nhà nước bồi thường thiệt hại về hoa lợi có trên đất.

- Quyền tiếp tục thuê quyền sử dụng đất khi một bên chết:

Trong trường hợp bên cho thuê quyền sử dụng đất là cá nhân chết thì bên thuê vẫn được tiếp tục thuê quyền sử dụng đất cho đến hết thời hạn thuê. Trong trường hợp bên thuê quyền sử dụng đất là cá nhân chết thì thành viên trong hộ gia đình của người đó được tiếp tục thuê quyền sử dụng đất cho đến hết thời hạn thuê nhưng phải báo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất.

Khi thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất đang còn, bên cho thuê vẫn có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, nhưng phải báo cho bên thuê biết để bên thuê thực hiện nghĩa vụ với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên thuê vẫn được tiếp tục thuê cho đến hết thời hạn thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng.

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

+ Hết thời hạn thuê và không được gia hạn thuê;

- + Theo thỏa thuận của các bên;
- + Nhà nước thu hồi đất;
- + Một trong các bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng hoặc hủy bỏ hợp đồng theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật;
- + Bên thuê quyền sử dụng đất là cá nhân chết mà trong hộ gia đình của người đó không còn thành viên nào khác hoặc có nhưng không có nhu cầu tiếp tục thuê;
- + Diện tích đất thuê không còn do thiên tai;
- + Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

Khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt, người thuê quyền sử dụng đất phải khôi phục tình trạng đất như khi nhận đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Tài sản gắn liền với đất được giải quyết theo thỏa thuận của các bên.

d. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên sử dụng đất (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp). Bên thế chấp được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn thế chấp.

* Phạm vi thế chấp quyền sử dụng đất: Quyền sử dụng đất có thể được thế chấp một phần hoặc toàn bộ. Trường hợp người sử dụng đất thế chấp quyền sử dụng đất thì nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây và các tài sản khác của người thế chấp gắn liền với đất chỉ thuộc tài sản thế chấp, nếu có thỏa thuận.

* Nghĩa vụ và quyền của bên thế chấp quyền sử dụng đất.

- Bên thế chấp quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

- + Giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận thế chấp;
- + Làm thủ tục đăng ký việc thế chấp, xoá việc đăng ký thế chấp khi hợp đồng thế chấp chấm dứt;

+ Sử dụng đất đúng mục đích, không làm hủy hoại, làm giảm giá trị của đất đã thế chấp;

+ Thanh toán tiền vay đúng hạn, đúng phương thức theo thỏa thuận trong hợp đồng.

- Bên thế chấp quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

+ Được sử dụng đất trong thời hạn thế chấp;

+ Được nhận tiền vay do thế chấp quyền sử dụng đất theo phương thức đã thỏa thuận;

+ Hưởng hoa lợi, lợi tức thu được, trừ trường hợp hoa lợi, lợi tức cũng thuộc tài sản thế chấp;

+ Được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã thế chấp nếu được bên nhận thế chấp đồng ý;

+ Nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ thế chấp.

* Nghĩa vụ và quyền của bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất.

Bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất có nghĩa vụ cùng với bên thế chấp đăng ký việc thế chấp và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi bên thế chấp đã thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp.

Bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất có quyền kiểm tra, nhắc nhở bên thế chấp quyền sử dụng đất bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích và được ưu tiên thanh toán nợ trong trường hợp xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp.

* Xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp: Khi đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp quyền sử dụng đất mà bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì quyền sử dụng đất đã thế chấp được xử lý theo thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận hoặc không xử lý được theo thỏa thuận thì bên nhận thế chấp có quyền khởi kiện tại Tòa án.

e. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao quyền sử dụng đất cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, còn bên được tặng cho đồng ý nhận theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau đây:

- + Tên, địa chỉ của các bên;
- + Lý do tặng cho quyền sử dụng đất;
- + Quyền, nghĩa vụ của các bên;
- + Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất;
- + Thời hạn sử dụng đất còn lại của bên tặng cho;
- + Quyền của người thứ ba đối với đất được tặng cho;
- + Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng.

- Nghĩa vụ của bên tặng cho quyền sử dụng đất:

+ Bên tặng cho quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ giao đất đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận và giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên được tặng cho để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

+ Bên được tặng cho quyền sử dụng đất có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai, bảo đảm quyền của người thứ ba đối với đất được tặng cho và thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Bên được tặng cho quyền sử dụng đất có quyền yêu cầu bên tặng cho giao đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận, được sử dụng đất theo đúng mục đích, đúng thời hạn và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

g. Hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất

Hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất (sau đây gọi là bên góp vốn) góp phần vốn của mình bằng giá trị quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

- Hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau đây:

- + Tên, địa chỉ của các bên.;
- + Quyền, nghĩa vụ của các bên;
- + Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất;
- + Thời hạn sử dụng đất còn lại của bên góp vốn;
- + Thời hạn góp vốn;
- + Giá trị quyền sử dụng đất góp vốn;
- + Quyền của người thứ ba đối với đất được góp vốn;
- + Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng.

Nghĩa vụ và quyền của bên góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

- Bên góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ giao đất đúng thời hạn, đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng và đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Bên góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

- + Được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;
- + Được chuyển nhượng, để thừa kế phần góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác;

+ Được nhận lại quyền sử dụng đất đã góp vốn theo thỏa thuận hoặc khi thời hạn góp vốn đã hết;

+ Hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu bên nhận góp vốn không thực hiện việc thanh toán phần lợi nhuận đúng thời hạn hoặc thanh toán không đầy đủ.

Nghĩa vụ và quyền của bên nhận góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

- Bên nhận góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau đây:

+ Thanh toán phần lợi nhuận cho bên góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất đúng thời hạn, đúng phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng;

+ Bảo đảm quyền của người thứ ba đối với đất được góp vốn;

+ Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Bên nhận góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:

+ Yêu cầu bên góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng thời hạn, hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng;

+ Được sử dụng đất theo đúng mục đích, đúng thời hạn;

+ Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp bên nhận góp vốn là pháp nhân, trừ trường hợp góp vốn trong hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng, tặng cho và thừa kế quyền sử dụng đất (theo Điều 148, 151, 152 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai).

* Về hồ sơ:

| STT | Các loại giấy tờ | Số lượng | | |
|---|---|-----------|---------|--|
| | | Bản chính | Bản sao | |
| A. Trường hợp chuyển nhượng QSDĐ | | | | |
| 1 | - Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. nếu hợp đồng do Phòng công chứng thực hiện gồm 01 bản chính và 01 bản photo có chứng thực hoặc sao y bản chính. | 03 | | - Có Chứng thực. |
| 2 | - Giấy chứng nhận QSDĐ hoặc một trong các loại giấy tờ hợp lệ khác về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền cấp | 01 | 01 | - Sao y bản chính |
| 3 | - Tờ khai nộp tiền sử dụng đất | - | 01 | - Sao y bản chính |
| 4 | - Tờ khai lệ phí trước bạ | - | 01 | - Sao y bản chính |
| 5 | - Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất (theo tài liệu đo mới đối với trường hợp bản đồ hiện trạng vị trí theo tài liệu cũ) | 01 | | 01 |
| 6 | - Chứng minh nhân dân (02 vợ chồng 02 bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng) | - | 02 | - Bản photo kèm theo bản chính để đối chiếu; |

| | | | | |
|---|---|----------------|---------------|---|
| 7 | - Hộ khẩu thường trú (02 vợ chồng 02 bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng) | - | 02 | - Bản photo kèm theo bản chính để đối chiếu; |
| B. Trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất | | | | |
| 1 | - Văn bản cam kết tặng cho QSDĐ (có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực). - Hoặc hợp đồng tặng cho QSDĐ - Hoặc quyết định tặng cho QSDĐ của tổ chức | 01 03 01 | 01 - 01 | - Sao y bản chính - Có chứng thực - Sao y bản chính |
| 2 | - Giấy chứng nhận QSDĐ hoặc một trong các loại giấy tờ hợp lệ khác về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền cấp | 01 | 01 | - Sao y bản chính |
| 3 | - Tờ khai nộp tiền sử dụng đất | - | 01 | - Sao y bản chính |
| 4 | - Tờ khai lệ phí trước bạ | - | 01 | - Sao y bản chính |
| 5 | - Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất | 01 | 01 | |
| 6 | - CMND (02 vợ chồng 02 bên tặng cho và bên được tặng cho QSDĐ) | - | 02 | - Bản photo có kèm bản chính để đối chiếu |

| | | | | |
|---|--|---|----|---|
| 7 | - Hộ khẩu thường trú (02 vợ chồng 02 bên tặng cho và bên được tặng cho QSDĐ) | - | 02 | - Bản photo có kèm bản chính để đối chiếu |
|---|--|---|----|---|

| C. Trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất | | | | |
|--|---|----------|----------|-----------------------------|
| 1 | - Di chúc. | 01 | 01 | Tất cả đều sao y bản chính. |
| | - Hoặc biên bản phân chia thừa kế (có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định) | 01 | 01 | |
| | - Hoặc bản án, quyết định giải quyết tranh chấp về thừa kế QSDĐ của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật. - Hoặc đơn đề nghị của người nhận thừa kế đối với trường hợp người nhận thừa kế là người duy nhất. | 01 01 | 01 01 | |
| 2 | - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ hợp lệ khác về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp | 01 | - | - Sao y bản chính |
| 3 | - Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất | | 01 | 01 |

** Về trình tự thực hiện:*

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất sau khi được chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất; di chúc

hoặc biên bản phân chia thừa kế hoặc quyết định giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực của pháp luật; đơn đề nghị của người nhận thừa kế đối với trường hợp người nhận thừa kế là người duy nhất kèm theo thành phần hồ sơ nộp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất.

- Trong thời hạn không quá bốn ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có); chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận.

- Trong thời hạn không quá ba ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ số liệu địa chính do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất gửi đến, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất về mức nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện; Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thông báo mức nghĩa vụ tài chính trực tiếp cho người phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để nộp tiền vào kho bạc Nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Trong thời gian không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng; bên được tặng cho quyền sử dụng đất; bên nhận thừa kế quyền sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, bộ phận tiếp nhận-giao trả hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Về thuế và nghĩa vụ tài chính:*

Ngày 12/08/2009, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông tư số 161/2009/TT-BTC hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân đối với trường hợp chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận quà tặng là bất động sản. Thông tư 161 bãi bỏ hai Công văn số 1618/BTC-TCT ngày 31/12/2008 và 762/BTC-TCT ngày 16/01/2009 về thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

Đối tượng nộp thuế: Theo Thông tư 161 thì đối tượng phải nộp thuế thu nhập cá nhân bao gồm: (i) cá nhân chuyển nhượng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản và (ii) cá nhân được nhận thừa kế, quà tặng đối với trường hợp nhận thừa kế quà tặng là bất động sản.

Trong trường hợp bất động sản chuyển nhượng, nhận thừa kế, quà tặng thuộc sở hữu của nhiều người thì từng cá nhân đồng sở hữu bất động sản đó sẽ phải nộp thuế thu nhập cá nhân. Ngoài ra, đối tượng nộp thuế đối với chuyển nhượng bất động sản còn được xác định theo tên cá nhân ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; cá nhân đại diện đứng tên và từng *cá nhân có văn bản thỏa thuận cho người đại diện đứng tên*,

Miễn thuế và tạm thời chưa thu thuế: Theo Thông tư 161, cá nhân, hộ gia đình có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà khi góp vốn bằng bất động sản để thành lập doanh nghiệp hoặc tăng vốn sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, và thu nhập từ nhận tiền bồi thường do Nhà nước thu hồi đất tạm thời chưa thu thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp cá nhân góp vốn bằng bất động sản, nếu được chia lợi nhuận phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động đầu tư vốn, nếu chuyển nhượng phần vốn góp phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn và phải truy nộp thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản khi góp vốn vào doanh nghiệp.

Thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở của cá nhân trong trường hợp người nhận chuyển nhượng chỉ có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở duy nhất tại Việt Nam được miễn thuế thu nhập cá nhân.

Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phát sinh trước 01/01/2009 nhưng chưa thực hiện các nghĩa vụ tài chính

Trường hợp cá nhân có hợp đồng chuyển nhượng bất động sản và đã nộp hồ sơ hợp lệ cho cơ quan có thẩm quyền trước ngày 01/01/2009 thì (i) số thuế phải nộp là số thuế thu nhập cá nhân hoặc số thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất tùy thuộc vào số thuế nào thấp hơn, và (ii) cá

nhân chuyển nhượng nhà chung cư không chịu thuế thu nhập cá nhân đối với phần giá trị nhà, phần giá trị đất (nếu có) thì sẽ nộp thuế thu nhập cá nhân hoặc thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm (i);

Nếu cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được ghi nợ nghĩa vụ thuế thì áp dụng theo chính sách thuế có hiệu lực tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó.

Trường hợp đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 50.1 Luật Đất đai (quy định về các loại giấy tờ hợp lệ và coi như hợp lệ) về quyền sử dụng đất mà trên các loại giấy tờ đó ghi tên người khác kèm theo giấy tờ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan nhưng chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã nộp hồ sơ hợp lệ trước ngày 01/01/2009 thì sẽ xử lý như sau: (i) nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất nếu đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01/01/2009 và ghi nợ thuế chuyển quyền sử dụng đất; và (ii) nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất hoặc thuế thu nhập cá nhân, tùy thuộc vào số thuế nào thấp hơn nếu đã nộp hồ sơ trước ngày 01/01/2009 nhưng cơ quan thuế chưa tính và thông báo số thuế.

Căn cứ tính thuế và thuế suất: Giá theo hợp đồng chuyển nhượng sẽ là căn cứ tính thuế trừ trường hợp giá trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định thì sẽ áp dụng giá đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Giá trị của bất động sản tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ là căn cứ tính thuế trong trường hợp nhận thừa kế, quà tặng trừ trường hợp đối với quyền sử dụng đất, giá trị căn cứ vào giá đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, và giá trị căn cứ giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà ở, công trình xây dựng trên đất.

Thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản áp dụng là (i) 25% tính trên thu nhập chịu thuế, hoặc (ii) 2% tính trên giá chuyển nhượng nếu không xác định được giá vốn và các chi phí liên quan làm cơ sở xác định thu nhập tính thuế. Thuế suất 25% nêu trên chỉ áp

dụng đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản có đầy đủ hồ sơ, chứng từ hợp lệ làm căn cứ xác định được giá chuyển nhượng, giá vốn và các chi phí có liên quan đến hoạt động chuyển nhượng. Các trường hợp còn lại áp dụng thuế suất 2% và mức thuế suất này cũng áp dụng trong trường hợp giá chuyển nhượng đất thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

PHẦN 4

TRÁCH NHIỆM DÂN SỰ NGOÀI HỢP ĐỒNG

Chương 7

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG VỀ TRÁCH NHIỆM BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI NGOÀI HỢP ĐỒNG

1. KHÁI NIỆM, ĐIỀU KIỆN VÀ CÁC NGUYÊN TẮC CỦA TRÁCH NHIỆM BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI NGOÀI HỢP ĐỒNG

1.1. Khái niệm, đặc điểm của trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

Điều 604 Bộ luật dân sự 2005 quy định: Người nào có lỗi cố ý hoặc vô ý xâm phạm đến tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, các quyền, lợi ích hợp pháp khác của cá nhân, xâm phạm danh dự, uy tín, tài sản của pháp nhân hoặc các chủ thể khác mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Như vậy, cơ sở của trách nhiệm bồi thường là những quy định của pháp luật (quy định những hậu quả pháp lý ngoài mong muốn của các chủ thể) không có sự thỏa thuận trước của các bên và chỉ phát sinh khi đảm bảo các điều kiện luật định.

Đặc điểm của trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng:

- *Một là*, trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là một loại trách nhiệm pháp lý, nhưng nó không phải là hình phạt như trong Luật Hình sự hoặc các chế tài của Luật Hành chính mà là nghĩa vụ của người có nghĩa vụ nhằm khắc phục những thiệt hại xảy ra. Luật Hình sự quy định bồi thường thiệt hại là biện pháp tư pháp.

- *Hai là*, trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng được áp dụng trong trường hợp giữa các bên (bên gây thiệt hại và bên bị thiệt hại)

không có quan hệ nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc việc gây ra thiệt hại không liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng (như hai bên ký hợp đồng vận chuyển hành khách, nhưng gây thiệt hại tính mạng, sức khỏe cho hành khách trên xe).

- *Ba là*, trong trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng thì các quyền và nghĩa vụ của các bên do pháp luật quy định.

1.2. Các điều kiện của trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

Theo quy định tại điều 604 Bộ luật dân sự 2005 về nguyên tắc chung thì trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng chỉ phát sinh khi có đầy đủ các yếu tố sau đây:

1.2.1. Phải có thiệt hại xảy ra

Thiệt hại là sự mất mát hoặc giảm sút những lợi ích vật chất hoặc tinh thần được pháp luật bảo vệ. Thiệt hại trong trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng phải là thiệt hại thực tế về tài sản hoặc tổn thất về tinh thần dẫn đến thiệt hại về tài sản có thể tính được bao gồm:

1.2.1.1. Thiệt hại về vật chất

- Những chi phí phải bỏ ra (chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế, khắc phục thiệt hại) như viện phí trong trường hợp sức khỏe bị xâm hại, mai táng phí cho người chết,...

- Những hư hỏng, mất mát về tài sản như chi phí sửa chữa tài sản, mua tài sản mới để bồi thường cho người bị thiệt hại,...

- Thu nhập thực tế bị mất, bị giảm sút như thu nhập bị mất do bị thiệt hại,...

1.2.1.2. Thiệt hại tinh thần (tổn thất tinh thần)

Đời sống tinh thần là một phạm trù rất rộng, bao gồm nhiều vấn đề và chỉ tồn tại đối với xã hội loài người như góa bụa, mồ côi, xấu hổ,... Về nguyên tắc, không thể tính được bằng tiền như trao đổi ngang giá và không thể phục hồi được. Với mục đích an ủi, động viên đối với người bị thiệt hại tinh thần, đồng thời răn đe ngăn chặn đối với những người có hành vi trái pháp luật, Bộ luật dân sự 1995 không quy định cụ thể mức

bồi thường mà tùy theo từng trường hợp Tòa án xem xét quyết định nếu có yêu cầu. Bộ luật dân sự 2005 quy định nếu các bên không thỏa thuận được thì Tòa án quyết định theo mức sau:

- Thiệt hại về sức khỏe thì mức bồi thường thiệt hại tinh thần do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì mức tối đa không được vượt quá 30 tháng lương tối thiểu do Nhà nước quy định vào thời điểm bồi thường.

- Thiệt hại về tính mạng thì mức bồi thường thiệt hại tinh thần do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì mức tối đa không được vượt quá 60 tháng lương tối thiểu do Nhà nước quy định vào thời điểm bồi thường.

- Thiệt hại về danh dự, nhân phẩm thì mức bồi thường thiệt hại tinh thần do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì mức tối đa không được vượt quá 10 tháng lương tối thiểu do Nhà nước quy định vào thời điểm bồi thường.

Khi xác định thiệt hại là căn cứ làm phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng chúng ta cần chú ý như sau :

Thứ nhất, thiệt hại phải được tính toán một cách cụ thể, rõ ràng, chi tiết để làm cơ sở xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng có phát sinh hay không, cũng là cơ sở để ấn định mức bồi thường.

Thứ hai, thiệt hại phải đánh giá một cách khách quan, thiện chí.

Thứ ba, thiệt hại do người khác gây ra có thể là trực tiếp hoặc gián tiếp.

1.2.2. Hành vi gây thiệt hại là hành vi trái pháp luật

Hành vi trái pháp luật là những xử sự cụ thể của con người được thể hiện thông qua hành động hoặc không hành động trái với các quy định của pháp luật. Hành động hay không hành động đều là xử sự của con người, có ý chí và được lý trí kiểm soát xâm phạm những quan hệ được pháp luật bảo vệ. Trong trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp

đồng thì hành vi gây thiệt hại phải là hành vi trái pháp luật, xâm phạm các khách thể được pháp luật bảo vệ như tính mạng, sức khỏe, tài sản, danh dự, nhân phẩm. Như vậy, hành vi trái pháp luật có thể là vi phạm hình sự, vi phạm pháp luật dân sự hoặc vi phạm các quy tắc quản lý hành chính,... Đối với những trường hợp mặc dù gây thiệt hại thực tế nhưng hành vi gây thiệt hại không trái pháp luật thì người gây thiệt hại không phải bồi thường như gây thiệt hại trong tình thế cấp thiết, phòng vệ chính đáng (Điều 613, Điều 614). Khi xem xét hành vi của người gây thiệt hại có trái pháp luật hay không cần phải căn cứ vào pháp luật nói chung và các quy định của pháp luật dân sự nói riêng.

1.2.3. Phải có lỗi cố ý hoặc lỗi vô ý của người gây thiệt hại

Người gây thiệt hại phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi họ có lỗi. Điều 604 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “Người nào do lỗi cố ý hoặc vô ý gây thiệt hại thì phải bồi thường”.

Lỗi là thái độ tâm lý của một người đối hành vi của mình và hậu quả do hành vi mang lại. Do vậy, theo quy định tại khoản 2, Điều 308, Bộ luật dân sự 2005 quy định lỗi được biểu hiện dưới hai hình thức: cố ý gây thiệt hại và vô ý gây thiệt hại.

Cố ý gây thiệt hại là trường hợp một người nhận thức rõ hành vi của mình sẽ gây thiệt hại cho người khác mà vẫn thực hiện và mong muốn hoặc không mong muốn nhưng để mặc cho thiệt hại xảy ra.

Vô ý gây thiệt hại là trường hợp một người không thấy trước hành vi của mình có khả năng gây thiệt hại mặc dù phải biết hoặc có thể biết trước thiệt hại sẽ xảy ra hoặc thấy trước hành vi của mình có khả năng gây thiệt hại, nhưng cho rằng thiệt hại sẽ không xảy ra hoặc có thể ngăn chặn được.

Cần chú ý là đối với trường hợp pháp luật có quy định việc bồi thường thiệt hại cả khi không có lỗi thì trách nhiệm bồi thường của người gây thiệt hại trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của văn bản quy phạm pháp luật đó.

Lỗi trong trách nhiệm dân sự trong một số trường hợp có thể được

suy đoán bởi lẽ hành vi gây thiệt hại trái pháp luật nên người thực hiện hành vi đó bị suy đoán là có lỗi. Nếu những người gây thiệt hại chứng minh được mình không có lỗi thì không phải chịu trách nhiệm bồi thường (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác). Nếu người giám hộ chứng minh được mình không có lỗi trong việc giám hộ thì không phải lấy tài sản của mình để bồi thường.

1.2.4. Có mối quan hệ nhân quả giữa thiệt hại xảy ra và hành vi trái pháp luật

Trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng chỉ phát sinh khi thiệt hại xảy ra là do chính kết quả tất yếu của hành vi trái pháp luật. Đây là mối quan hệ của sự vận động nội tại và nguyên nhân luôn phải diễn ra trước kết quả trong một thời gian nhất định. Tuy nhiên, trong thực tế một thiệt hại xảy ra có thể do một nguyên nhân nhưng cũng có thể do nhiều nguyên nhân khác nhau, nếu chưa xác định được hành vi trái pháp luật làm nguyên nhân gây ra thiệt hại thì chưa buộc người có hành vi đó phải bồi thường.

Khi xác định nguyên nhân gây ra thiệt hại cần xác định nguyên nhân trực tiếp, nguyên nhân gián tiếp,... và phân biệt nguyên nhân với điều kiện để làm cơ sở xác định trách nhiệm bồi thường. Chẳng hạn, vào lúc trời mưa lái xe A để toàn bộ hành khách ngồi trên xe xuống phà do trục trặc nên toàn bộ xe và hành khách trên xe rơi xuống sông bị thiệt hại, còn nhân viên bến phà trực hôm đó thấy trời mưa bỏ vị trí vào trong phòng ngủ trưa (cần xem xét các nguyên nhân gây ra thiệt hại).

1.3. Các nguyên tắc bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

Theo Nghị quyết 03/ NQ-HĐTP-TANDTC ngày 08 tháng 07 năm 2005, khi giải quyết tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng cần phải thực hiện đúng nguyên tắc bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 605 Bộ luật dân sự. Cần phải tôn trọng thỏa thuận của các bên về mức bồi thường, hình thức bồi thường và phương thức bồi thường, nếu thỏa thuận đó không trái pháp luật, đạo đức xã hội.

Trong trường hợp các bên không thỏa thuận được thì khi giải quyết tranh chấp về bồi thường thiệt ngoài hợp đồng cần chú ý:

Thiệt hại phải được bồi thường toàn bộ có nghĩa là khi có yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại do tài sản, sức khỏe, tính mạng, danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm phải căn cứ vào các điều luật tương ứng của Bộ luật dân sự quy định trong trường hợp cụ thể đó thiệt hại bao gồm những khoản nào và thiệt hại đã xảy ra là bao nhiêu, mức độ lỗi của các bên để buộc người gây thiệt hại phải bồi thường các khoản thiệt hại tương xứng đó. Đây là nguyên tắc quan trọng của trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Việc bồi thường toàn bộ nhằm khôi phục lại tình trạng ban đầu của người bị thiệt hại, đồng thời bồi thường kịp thời để khắc phục nhanh những thiệt hại đã xảy ra.

Thiệt hại có thể được bồi thường kịp thời để nhanh chóng khắc phục những hậu quả xấu. Rất nhiều trường hợp do không bồi thường kịp thời để lại cho nạn nhân những hậu quả xấu như di chứng, tai biến thậm chí tử vong, Tòa án phải giải quyết nhanh chóng yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại trong thời hạn luật định. Trong trường hợp cần thiết có thể phải áp dụng một hoặc một số biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật tố tụng để giải quyết yêu cầu cấp bách của đương sự.

Người gây thiệt hại chỉ có thể được giảm mức bồi thường khi có đủ hai điều kiện sau đây:

- *Thứ nhất*, lỗi vô ý mà gây thiệt hại.

- *Thứ hai*, thiệt hại xảy ra quá lớn so với khả năng kinh tế trước mắt và lâu dài của người gây thiệt hại, có nghĩa là thiệt hại xảy ra mà họ có trách nhiệm bồi thường so với hoàn cảnh kinh tế trước mắt của họ cũng như về lâu dài họ không thể có khả năng bồi thường được toàn bộ hoặc phần lớn thiệt hại đó.

Khi mức bồi thường thiệt hại không còn phù hợp với thực tế, có nghĩa là do có sự thay đổi về tình hình kinh tế, xã hội, sự biến động về giá cả mà mức bồi thường đang thực hiện không còn phù hợp trong điều kiện đó hoặc do có sự thay đổi về tình trạng thương tật, khả năng lao động của người bị thiệt hại cho nên mức bồi thường thiệt hại không còn phù hợp với sự thay đổi đó hoặc do có sự thay đổi về khả năng kinh tế của người gây thiệt hại,...

1.4. Năng lực chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại của cá nhân

Trong thực tế người gây thiệt hại có thể là bất kỳ cá nhân nào (người đủ 18 tuổi, người mắc bệnh tâm thần, người chưa đủ 18 tuổi,...) nhưng không phải người nào cũng đủ khả năng bồi thường. Điều 606 của Bộ luật dân sự 2005 phân biệt năng lực chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại dựa vào lứa tuổi, năng lực hành vi và khả năng kinh tế của họ như sau:

Người từ đủ 18 tuổi có khả năng nhận thức và làm chủ hành vi của mình gây thiệt hại cho người khác thì phải tự bồi thường. Người gây thiệt hại là bị đơn dân sự, trừ khi họ mất năng lực hành vi dân sự.

Người dưới 15 tuổi gây thiệt hại mà còn cha mẹ thì cha mẹ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại; nếu tài sản của cha mẹ không đủ để bồi thường mà con có tài sản riêng thì phải bồi thường phần còn thiếu (trừ trường hợp quy định tại Điều 621 Bộ luật dân sự năm 2005). Trong trường hợp này thì cha, mẹ của người gây thiệt hại là bị đơn dân sự.

Người từ đủ 15 tuổi đến chưa đủ 18 tuổi gây thiệt hại thì phải bồi thường bằng tài sản của mình, nếu tài sản của người đó không đủ thì cha mẹ phải bồi thường phần còn thiếu. Trong trường hợp này thì người gây thiệt hại là bị dân sự và cha, mẹ của người gây thiệt hại là người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan.

Người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự gây thiệt hại mà có cá nhân, tổ chức giám hộ thì cá nhân, tổ chức đó được dùng tài sản của người được giám hộ để bồi thường. Nếu người được giám hộ không có hoặc không đủ tài sản để bồi thường thì người giám hộ phải bồi thường bằng tài sản của mình, trừ trường hợp người giám hộ chứng minh mình không có lỗi trong giám hộ thì không phải lấy tài sản của mình để bồi thường. Trong trường hợp này thì cá nhân, tổ chức giám hộ là bị đơn dân sự.

1.5. Thời hiệu khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại

Theo quy định tại mục 6 Nghị quyết 03/2006/NQ-HĐTP ngày 08 tháng 07 năm 2006 quy định việc xác định thời hiệu khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại được thực hiện như sau:

Đối với những trường hợp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng phát sinh kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2005 (ngày Bộ luật tố tụng dân sự có hiệu lực), thì thời hiệu khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại là hai năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác bị xâm phạm (theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2010) là hai năm kể từ thời điểm *biết được* quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm.

Đối với những trường hợp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng phát sinh trước ngày 01 tháng 01 năm 2005, thì thời hiệu khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại là hai năm, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2005.

2. XÁC ĐỊNH THIẾT HẠI

Xác định thiệt hại trong trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng có ý nghĩa rất quan trọng vì đây là cơ sở để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định mức bồi thường. Thiệt hại đây là một trong những vấn đề cốt lõi của trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Tuy nhiên, xác định thiệt hại còn có ý nghĩa quan trọng trong việc ấn định mức bồi thường.

2.1. Thiệt hại do tài sản bị xâm phạm

Theo quy định Điều 163 Bộ luật dân sự 2005, tài sản bao gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản. Điều 608 Bộ luật dân sự 2005 quy định trong trường hợp tài sản bị xâm phạm thì người xâm phạm bồi thường các khoản sau:

Trường hợp tài sản bị mất, bị huỷ hoại: Trường hợp này tài sản không còn nữa, việc xác định thiệt hại căn cứ vào giá trị tài sản cùng loại (trên cơ sở khấu hao giá trị sử dụng của tài sản đó). Tuy nhiên, việc xác định này chỉ có tính tương đối. Chẳng hạn, A làm mất chiếc xe mô tô của B, B đã sử dụng 3 năm. Giá thị trường xe mô tô cùng loại là 30 triệu đồng, mức khấu hao trung bình sử dụng 3 năm là 25%, nên xác định thiệt hại là 22,5 triệu đồng.

Tài sản bị hư hỏng: Tài sản bị hư hỏng ta hình dung ngay là tài sản không còn nguyên hiện trạng như ban đầu vì vậy để khắc phục hậu quả

đó cần bỏ ra một tiền phí để sửa chữa, thay thế. Việc sửa chữa hay thay thế đảm bảo nguyên trạng như thời điểm trước khi gây thiệt hại. Vật thay thế phải đồng bộ với tài sản bị hư hỏng.

Lợi ích gắn liền với việc sử dụng, khai thác tài sản: Bất kỳ tài sản nào cũng có lợi ích gắn liền vì vậy, khi xâm phạm đến tài sản mà tài sản có chứa đựng những lợi ích sử dụng và khai thác tài sản thì gây thiệt hại phải bồi thường. Tuy nhiên, cần chú ý đến lợi ích phải có thực không mang tính chất suy đoán. Ví dụ: Anh A đến doanh nghiệp M chuyên cho thuê xe tự lái, thuê một xe ô tô 4 chỗ ngồi với giá mỗi ngày 600.000 đồng. Trong quá trình điều khiển A không làm chủ tốc độ và gây tai nạn, xe A thuê phải sửa chữa mất một tháng. Trong trường hợp trên doanh nghiệp ngoài việc yêu cầu A bồi thường tài sản hư hỏng phải sửa chữa, doanh nghiệp còn có quyền yêu cầu bồi thường lợi ích gắn liền với việc sử dụng, khai thác tài sản (theo mức độ trung bình của thời gian trước đó).

Chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế và khắc phục thiệt hại: Đối với một số trường hợp người bị thiệt hại đã bỏ ra chi phí để ngăn chặn, hạn chế và khắc phục và không cho nó phát sinh thì người gây thiệt hại phải bồi thường. Ví dụ: Thuê xe cần cầu để trục, vớt phương tiện bị chìm,..

2.2. Thiệt hại do sức khỏe bị xâm phạm

a. Chi phí hợp lý cho việc cứu chữa, bồi dưỡng, phục hồi sức khỏe và chức năng bị mất, bị giảm sút của người bị thiệt hại bao gồm:

Tiền thuê phương tiện đưa người bị thiệt hại đi cấp cứu tại cơ sở y tế; tiền thuốc và tiền mua các thiết bị y tế, chi phí chiếu, chụp X quang, chụp cắt lớp, siêu âm, xét nghiệm, mổ, truyền máu, vật lý trị liệu,... theo chỉ định của bác sĩ; tiền viện phí; tiền mua thuốc bổ, tiếp đạm, tiền bồi dưỡng phục hồi sức khỏe cho người bị thiệt hại theo chỉ định của bác sĩ; các chi phí thực tế, cần thiết khác cho người bị thiệt hại (nếu có) và các chi phí cho việc lắp chân giả, tay giả, mắt giả, mua xe lăn, xe đẩy, nạng chống và khắc phục thẩm mỹ để hỗ trợ hoặc thay thế một phần chức năng của cơ thể bị mất hoặc bị giảm sút của người bị thiệt hại nếu có. Trong một số trường hợp người bị xâm phạm sức khỏe cần thiết phải đi nước

ngoài để điều trị thì khi giải quyết toà án có thể trưng cầu giám định để xác định thiệt hại và chi phí điều trị cho hợp lý.

b. Thu nhập thực tế bị mất hoặc bị giảm sút của người bị thiệt hại. Nếu trước khi sức khỏe bị xâm phạm người bị thiệt hại có thu nhập thực tế, nhưng do sức khỏe bị xâm phạm họ phải đi điều trị và sau đó khoản thu nhập thực tế của họ bị mất hoặc bị giảm sút thì họ được bồi thường khoản thu nhập thực tế bị mất hoặc bị giảm sút đó.

Thu nhập thực tế của người bị thiệt hại được xác định như sau:

- Nếu trước khi sức khỏe bị xâm phạm, người bị thiệt hại có thu nhập ổn định từ tiền lương trong biên chế, tiền công từ hợp đồng lao động thì căn cứ vào mức lương, tiền công của tháng liền kề trước khi người đó bị xâm phạm sức khỏe nhân với thời gian điều trị để xác định khoản thu nhập thực tế của người bị thiệt hại.

- Nếu trước khi sức khỏe bị xâm phạm, người bị thiệt hại có việc làm và hàng tháng có thu nhập thực tế nhưng mức thu nhập của các tháng khác nhau, thì lấy mức thu nhập bình quân của 6 tháng liền kề (nếu chưa đủ 6 tháng thì tất cả các tháng) trước khi sức khỏe bị xâm phạm nhân với thời gian điều trị để xác định khoản thu nhập thực tế của người bị thiệt hại.

- Nếu trước khi sức khỏe bị xâm phạm, người bị thiệt hại có thu nhập thực tế, nhưng không ổn định và không thể xác định được, thì áp dụng mức thu nhập trung bình của lao động cùng loại nhân với thời gian điều trị để xác định khoản thu nhập thực tế của người bị thiệt hại.

- Nếu trước khi sức khỏe bị xâm phạm, người bị thiệt hại chưa làm việc và chưa có thu nhập thực tế thì không được bồi thường theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 609 Bộ luật dân sự.

Xác định thu nhập thực tế bị mất hoặc bị giảm sút của người bị thiệt hại được thực hiện như sau:

- *Bước một:* Xác định thu nhập thực tế của người bị thiệt hại trong thời gian điều trị có hay không, nếu có thì tổng thu nhập là bao nhiêu.

- *Bước hai:* Lấy tổng thu nhập thực tế mà người bị thiệt hại có được

trong thời gian điều trị so sánh với thu nhập thực tế tương ứng được xác định. Nếu không có khoản thu nhập thực tế nào của người bị thiệt hại trong thời gian điều trị thì thu nhập thực tế của người bị thiệt hại bị mất, nếu thấp hơn thì khoản chênh lệch đó là thu nhập thực tế của người bị thiệt hại bị giảm sút, nếu cân bằng thì thu nhập thực tế của người bị thiệt hại không bị mất.

Ví dụ về thu nhập bị mất: Anh A làm nghề sửa xe máy tự do. Thu nhập thực tế của A trước khi sức khỏe bị xâm phạm là ổn định, trung bình mỗi tháng là một triệu đồng. Do sức khỏe bị xâm phạm, A phải điều trị nên không có khoản thu nhập nào trong trường hợp này thu nhập thực tế của A bị mất.

Ví dụ về thu nhập bị giảm sút: B làm công nhân cho một công ty trách nhiệm hữu hạn, thu nhập thực tế trước khi sức khỏe bị xâm phạm là ổn định, trung bình mỗi tháng là 600.000 đồng. Do sức khỏe bị xâm phạm, B phải điều trị và trong thời gian điều trị công ty trả cho B 50% tiền lương là 300.000 đồng. Trong trường hợp này thu nhập thực tế của B mỗi tháng giảm sút 300.000 đồng.

Ví dụ về thu nhập không thay đổi: Anh C là công chức có thu nhập hàng tháng ổn định 500.000 ngàn đồng. Do sức khỏe bị xâm phạm, C phải điều trị và trong thời gian điều trị cơ quan vẫn trả đủ các khoản thu nhập cho C, trong trường hợp này thu nhập thực tế của C không bị mất.

Thực tế việc xác định này chỉ mang tính chất tương đối dựa trên cơ sở “thu nhập thường xuyên ổn định” còn đối với một số ngành nghề đặc thù thì người bị thiệt hại luôn bị thiệt thòi, chẳng hạn như ca sĩ, nghệ sĩ múa, nghệ nhân,...hay được mời tham gia các công việc có thu nhập thậm chí rất cao.

- Chi phí hợp lý và phần thu nhập thực tế bị mất của người chăm sóc người bị thiệt hại trong thời gian điều trị.

Chi phí hợp lý cho người chăm sóc người bị thiệt hại trong thời gian điều trị bao gồm: tiền tàu, xe đi lại, tiền thuê nhà trọ theo giá trung bình ở địa phương nơi thực hiện việc chi phí (nếu có) cho một trong

những người chăm sóc cho người bị thiệt hại trong thời gian điều trị do cần thiết hoặc theo yêu cầu của cơ sở y tế.

Thu nhập thực tế bị mất của người chăm sóc người bị thiệt hại trong thời gian điều trị được xác định như sau:

- Nếu người chăm sóc người bị thiệt hại có thu nhập thực tế ổn định từ tiền lương trong biên chế, tiền công từ hợp đồng lao động thì căn cứ vào mức lương, tiền công của tháng liền kề trước khi người đó phải đi chăm sóc người bị thiệt hại nhân với thời gian chăm sóc để xác định khoản thu nhập thực tế bị mất.

- Nếu người chăm sóc người bị thiệt hại có làm việc và hàng tháng có thu nhập ổn định nhưng có mức thu nhập khác nhau thì lấy mức thu nhập trung bình của 6 tháng liền kề (nếu chưa đủ 6 tháng thì của tất cả các tháng) trước khi người đó phải đi chăm sóc người bị thiệt hại nhân với thời gian chăm sóc để xác định khoản thu nhập thực tế bị mất.

- Nếu người chăm sóc không có việc làm hoặc có tháng làm việc có tháng không và do đó không có thu nhập ổn định thì được hưởng tiền công chăm sóc bằng mức tiền công trung bình trả cho người chăm sóc người tàn tật tại địa phương nơi người bị thiệt hại cư trú.

- Nếu trong thời gian chăm sóc người bị thiệt hại, người chăm sóc vẫn được cơ quan, người sử dụng lao động trả lương, trả tiền công lao động theo quy định của pháp luật lao động, bảo hiểm xã hội thì họ không bị mất thu nhập thực tế và do đó không được bồi thường.

Trong trường hợp sau khi điều trị, người bị thiệt hại mất khả năng lao động và cần có người thường xuyên chăm sóc (người bị thiệt hại không còn khả năng lao động do bị liệt cột sống, mù hai mắt, liệt hai chân, bị tâm thần nặng và các trường hợp khác do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định bị suy giảm khả năng lao động vĩnh viễn từ 81% trở lên) thì phải bồi thường chi phí hợp lý cho việc chăm sóc người bị thiệt hại.

- Chi phí hợp lý cho việc chăm sóc người bị thiệt hại bao gồm: chi phí hợp lý hàng tháng cho việc nuôi dưỡng, điều trị người thiệt hại và chi phí hợp lý cho người thường xuyên chăm sóc người bị thiệt hại.

- Chi phí hợp lý cho người thường xuyên chăm sóc người bị thiệt hại được tính bằng mức tiền công trung bình trả cho người chăm sóc người tàn tật tại địa phương nơi người bị thiệt hại cư trú. Về nguyên tắc, chỉ tính bồi thường thiệt hại cho một người chăm sóc người bị thiệt hại do mất khả năng lao động.

2.3. Thiệt hại do tính mạng bị xâm phạm

Trong trường hợp tính mạng bị xâm phạm thì phải bồi thường các khoản sau:

- Chi phí hợp lý cho việc cứu chữa, bồi dưỡng chăm sóc người bị thiệt hại trước khi chết.

Chi phí hợp lý cho việc mai táng bao gồm: các khoản tiền mua quan tài, các vật dụng cần thiết cho việc khâm liệm, khăn tang, hương, nến, hoa, thuê xe tang và các khoản chi phí khác phục vụ cho việc chôn cất hoặc hỏa táng nạn nhân theo thông lệ chung. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường chi phí cúng tế, lễ bái, ăn uống, xây mộ, bốc mộ, thuê thầy cúng hoặc cúng bái linh đình,...

Khoản tiền cấp dưỡng cho những người mà người bị thiệt hại có nghĩa vụ cấp dưỡng trước khi chết.

- Chỉ xem xét khoản tiền cấp dưỡng cho những người mà người bị thiệt hại có nghĩa vụ cấp dưỡng, nếu trước khi tính mạng bị xâm phạm người bị thiệt hại thực tế đang thực hiện nghĩa vụ cấp dưỡng. Những người đang được người bị thiệt hại cấp dưỡng được bồi thường khoản tiền cấp dưỡng tương ứng đó. Đối với những người mà người bị thiệt hại đang thực hiện nghĩa vụ nuôi dưỡng nhưng sau khi người bị thiệt hại bị xâm phạm tính mạng, thì những người này được bồi thường khoản tiền cấp dưỡng hợp lý phù hợp với thu nhập và khả năng thực tế của người phải bồi thường và nhu cầu thiết yếu của người được bồi thường.

Thời điểm cấp dưỡng được xác định kể từ thời điểm tính mạng bị xâm phạm.

Đối tượng được bồi thường khoản tiền cấp dưỡng bao gồm:

- Vợ hoặc chồng không có khả năng lao động, không có tài sản để

tự nuôi mình và được chồng hoặc vợ là người bị thiệt hại đang thực hiện nghĩa vụ nuôi dưỡng;

- Con chưa thành niên hoặc con đã thành niên nhưng không có khả năng lao động, không có tài sản để tự nuôi mình là cha, mẹ là người bị thiệt hại đang thực hiện nghĩa vụ nuôi dưỡng;

- Vợ hoặc chồng sau khi ly hôn đang được bên kia (chồng hoặc vợ trước khi ly hôn) là người bị thiệt hại đang thực hiện nghĩa vụ cấp dưỡng;

- Con chưa thành niên hoặc con đã thành niên không có khả năng lao động, không có tài sản để tự nuôi mình mà cha hoặc mẹ không trực tiếp nuôi dưỡng là người bị thiệt hại đang thực hiện nghĩa vụ cấp dưỡng;

- Em chưa thành niên không có tài sản để tự nuôi mình hoặc em đã thành niên không có khả năng lao động, không có tài sản để tự nuôi mình trong trường hợp không còn cha mẹ hoặc cha mẹ không có khả năng lao động không có tài sản để cấp dưỡng cho con được anh, chị đã thành niên không sống chung với em là người bị thiệt hại đang thực hiện nghĩa vụ cấp dưỡng;

- Anh, chị không có khả năng lao động, không có tài sản để tự nuôi mình mà em đã thành niên không sống chung với anh, chị là người bị thiệt hại đang thực hiện nghĩa vụ cấp dưỡng;

- Cháu chưa thành niên hoặc cháu đã thành niên không có khả năng lao động, không có tài sản để tự nuôi mình và không còn người khác cấp dưỡng mà ông bà nội, ông bà ngoại không sống chung với cháu là người bị thiệt hại đang thực hiện nghĩa vụ cấp dưỡng;

- Ông bà nội, ông bà ngoại không có khả năng lao động, không có tài sản để tự nuôi mình và không có người khác cấp dưỡng mà cháu đã thành niên không sống chung với ông bà nội, ông bà ngoại là người bị thiệt hại đang thực hiện nghĩa vụ cấp dưỡng.

Thời hạn hưởng bồi thường thiệt hại do sức khỏe, tính mạng bị xâm phạm.

Trong mọi trường hợp người bị thiệt hại mất hoàn toàn khả năng lao động, thì người bị thiệt hại được hưởng khoản tiền bồi thường cho

đến khi chết.

Đối với việc cấp dưỡng chấm dứt khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 61 Luật Hôn nhân và gia đình.

2.4. Thiệt hại do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm

Thiệt hại do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm gồm có thiệt hại do danh dự, nhân phẩm, uy tín của cá nhân bị xâm phạm; thiệt hại do danh dự, uy tín của tổ chức bị xâm phạm.

a. Chi phí hợp lý để hạn chế, khắc phục thiệt hại bao gồm: chi phí cần thiết cho việc thu hồi ấn phẩm có nội dung xúc phạm danh dự, nhân phẩm, uy tín của người bị thiệt hại; chi phí cho việc thu thập tài liệu, chứng cứ chứng minh danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm; tiền tàu xe đi lại, thuê nhà trọ (nếu có) theo giá trung bình ở địa phương nơi thực hiện việc chi phí để yêu cầu cơ quan chức năng xác minh sự việc, cải chính trên các phương tiện thông tin đại chúng; chi phí tổ chức xin lỗi, cải chính công khai tại nơi cư trú hoặc nơi làm việc của người bị thiệt hại và các chi phí thực tế, khắc phục thiệt hại (nếu có).

b. Thu nhập thực tế bị mất hoặc bị giảm sút.

- Nếu trước khi danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm, người bị xâm phạm phải thực hiện những công việc để hạn chế, khắc phục thiệt hại, nên khoản thu nhập thực tế của họ bị mất hoặc bị giảm sút, thì họ được bồi thường khoản thu nhập thực tế bị mất hoặc bị giảm sút đó.

- Việc xác định thu nhập thực tế của người bị xâm phạm và việc xác định thu nhập thực tế bị mất hoặc bị giảm sút của người bị xâm phạm được thực hiện theo như trường hợp sức khỏe bị xâm phạm.

2.5. Thiệt hại tinh thần (tổn thất tinh thần)

Trong trường hợp tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm uy tín bị xâm phạm thì người gây thiệt hại còn phải bồi thường một khoản tiền để bù đắp tinh thần nhằm mục đích an ủi, động viên tạo điều kiện thêm để họ khắc phục khó khăn làm dịu bớt nỗi đau cho người thân và bản thân người bị thiệt hại.

a. Khoản tiền bù đắp tổn thất về tinh thần do sức khỏe bị xâm phạm được bồi thường cho chính người bị thiệt hại.

Trong mọi trường hợp, khi sức khỏe bị xâm phạm, người bị thiệt hại được bồi thường khoản tiền bù đắp tổn thất về tinh thần. Việc xác định mức độ tổn thất về tinh thần căn cứ vào sự ảnh hưởng đến nghề nghiệp, thẩm mỹ, giao tiếp xã hội, sinh hoạt gia đình và cá nhân,... Mức bồi thường khoản tiền bù đắp tổn thất về tinh thần cho người bị thiệt hại trước hết do các bên thỏa thuận. Nếu không thỏa thuận được, thì mức bồi thường khoản tiền bù đắp tổn thất về tinh thần cho người bị thiệt hại phải căn cứ vào mức độ tổn thất về tinh thần, nhưng tối đa không quá 30 tháng lương tối thiểu do Nhà nước quy định tại thời điểm giải quyết bồi thường.

b. Khoản tiền bù đắp tổn thất về tinh thần do tính mạng bị xâm phạm

Người được nhận khoản tiền bù đắp tổn thất về tinh thần trong trường hợp này là những người thân thích thuộc hàng thừa kế thứ nhất của người bị thiệt hại bao gồm: vợ, chồng, cha đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi của người bị thiệt hại

Trường hợp không có những người nêu trên thì người được nhận khoản tiền bù đắp tổn thất về tinh thần là người mà người bị thiệt hại đã trực tiếp nuôi dưỡng và người đã trực tiếp nuôi dưỡng người bị thiệt hại.

Trong mọi trường hợp, khi tính mạng bị xâm phạm, những người thân thích thuộc hàng thừa kế thứ nhất hoặc người mà người bị thiệt hại đã trực tiếp nuôi dưỡng và người đã trực tiếp nuôi dưỡng người bị thiệt hại (sau đây gọi chung là người thân thích) của người bị thiệt hại được bồi thường khoản tiền bù đắp tổn thất về tinh thần. Việc xác định mức độ tổn thất về tinh thần phải căn cứ vào địa vị của người bị thiệt hại trong gia đình, mối quan hệ trong cuộc sống giữa người bị thiệt hại và những người thân thích của người bị thiệt hại,...

Mức bồi thường chung khoản tiền bù đắp tổn thất về tinh thần trước hết do các bên thỏa thuận. Nếu không thỏa thuận được, thì mức bồi thường khoản tiền bù đắp tổn thất về tinh thần cho tất cả những người

thân thích của người bị thiệt hại phải căn cứ vào mức độ tổn thất về tinh thần, số lượng người thân thích của họ, nhưng tối đa không quá 60 tháng lương tối thiểu do Nhà nước quy định tại thời điểm giải quyết bồi thường.

c. Khoản tiền bù đắp tổn thất về tinh thần do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm.

Khoản tiền bù đắp tổn thất về tinh thần do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm được bồi thường cho chính người bị xâm phạm.

Trong mọi trường hợp khi danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm, người bị xâm phạm được bồi thường khoản tiền bù đắp tổn thất về tinh thần. Việc xác định mức độ tổn thất về tinh thần phải căn cứ vào hình thức xâm phạm (bằng lời nói hay đăng trên báo viết hay báo hình...), hành vi xâm phạm, mức độ lan truyền thông tin xúc phạm,...

Mức bồi thường khoản tiền bù đắp tổn thất về tinh thần cho người bị xâm phạm trước hết do các bên thỏa thuận. Nếu không thỏa thuận được, thì mức bồi thường khoản tiền bù đắp tổn thất về tinh thần phải căn cứ vào mức độ tổn thất về tinh thần, nhưng tối đa không quá 10 tháng lương tối thiểu do Nhà nước quy định tại thời điểm giải quyết bồi thường.

3. TRÁCH NHIỆM LIÊN ĐỐI VÀ TRÁCH NHIỆM RIÊNG RẼ

3.1. Trách nhiệm liên đới

Nghĩa vụ phát sinh do hành vi trái pháp luật làm phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Tuy nhiên, trong trách nhiệm bồi thường có thể bên gây thiệt hại và bên bị thiệt hại chỉ bao gồm một chủ thể (A đánh B gây thương tích), nhưng cũng có nhiều trường hợp bên gây thiệt hại hoặc bên bị thiệt hại gồm nhiều chủ thể khác nhau (A rủ C đánh B gây thương tích).

Trách nhiệm liên đới là trách do nhiều người phải thực hiện và người có quyền có thể yêu cầu bất cứ ai trong số những người có nghĩa vụ phải thực hiện toàn bộ nghĩa vụ.

Cơ sở phát sinh trách nhiệm liên đới do thỏa thuận của các bên

hoặc do pháp luật quy định. Bộ luật dân sự 2005 quy định những trường hợp phát sinh nghĩa vụ dân sự liên đới:

Khoản 2 Điều 110 quy định: “Nếu tài sản chung của hộ gia đình không đủ để thực hiện nghĩa vụ chung của hộ thì các thành viên phải liên đới chịu trách nhiệm bằng tài sản riêng của mình”, Điều 616 “Trong trường hợp nhiều người cùng gây thiệt hại thì những người đó phải liên đới bồi thường cho người bị thiệt hại. Trách nhiệm bồi thường của từng người cùng gây thiệt hại được xác định tương ứng với mức độ lỗi của mỗi người; nếu không xác định được mức độ lỗi thì họ phải bồi thường thiệt hại theo phần bằng nhau” và các Điều 117 khoản 2, Điều 618 Bộ luật dân sự năm 2005,...

Mục đích của trách nhiệm liên đới buộc những người có nghĩa vụ phải cùng nhau gánh vác toàn bộ nghĩa vụ dân sự để đảm bảo lợi ích cho bên có quyền được trọn vẹn kể cả khi có một hoặc một số người có nghĩa vụ không có khả năng thực hiện.

Việc thực hiện nghĩa vụ liên đới bao gồm các nội dung sau:

- Trong trường hợp một người có nghĩa vụ liên đới đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đối với bên có quyền thì nghĩa vụ dân sự chấm dứt kể cả có một hoặc một số người chưa thực hiện, phát sinh nghĩa vụ hoàn lại giữa những người có nghĩa vụ liên đới khác. Nếu một hoặc một số người có nghĩa vụ liên đới đã thực hiện xong phần nghĩa vụ liên đới đối với mình, còn một số người có nghĩa vụ khác chưa thực hiện thì nghĩa vụ dân sự liên đới chưa chấm dứt.

- Trong trường hợp người có quyền đã chỉ định một trong số những người có nghĩa vụ dân sự liên đới thực hiện toàn bộ nghĩa vụ dân sự, nhưng sau đó lại miễn cho người đó, thì những người còn lại cũng được miễn thực hiện nghĩa vụ; nếu chỉ miễn việc thực hiện cho một số người thì những người còn lại vẫn phải liên đới thực hiện phần nghĩa vụ của mình.

Ví dụ: A và B có nghĩa vụ liên đới phải bồi thường cho ông K 22 triệu đồng (trong đó mỗi người chịu một nửa). Trong trường hợp này ông K yêu cầu A phải bồi thường toàn bộ thiệt hại là 22 triệu, sau đó miễn việc thực hiện nghĩa vụ cho A thì B cũng không phải thực hiện nghĩa vụ đối với ông K nữa. Nếu ông K chỉ miễn phần cho B về điều kiện kinh tế quá khó khăn thì A vẫn phải thực hiện nghĩa vụ là 11 triệu đồng.

- Trong trường hợp theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật mà có nhiều người có quyền liên đới thì mỗi người đều có quyền yêu cầu người có nghĩa vụ phải thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đối với mình. Khi người có nghĩa vụ đã thực hiện xong nghĩa vụ liên đới với một trong số những người có quyền liên đới thì nghĩa vụ dân sự chấm dứt và phát sinh nghĩa vụ dân sự hoàn lại giữa những người có quyền. Chẳng hạn, A và B đều có quyền yêu cầu K phải trả 20 triệu đồng, thì A hoặc B đều có quyền yêu cầu K phải trả cho mình 20 triệu đồng và K trả cho A hoặc B cả 20 triệu đồng đều được. Sau khi K trả xong số tiền trên thì phát sinh nghĩa vụ hoàn lại giữa A và B.

3.2. Trách nhiệm riêng rẽ

Khi nhiều người cùng thực hiện một nghĩa vụ nhưng mỗi người có một phần nghĩa vụ nhất định và riêng rẽ với nhau, thì mỗi người chỉ phải thực hiện phần nghĩa vụ riêng.

Bản chất của nghĩa vụ riêng rẽ là không có sự liên quan lẫn nhau giữa những người cùng thực hiện nghĩa vụ cũng như trong việc thực hiện quyền yêu cầu của người có quyền. Nghĩa vụ được xác định riêng rẽ bởi vì người nào thực hiện xong phần nghĩa vụ của mình thì nghĩa vụ của người đó đối với người có quyền chấm dứt.

Ví dụ: Do thù hận với C nên A đã rủ B đánh C gây thương tích. Sau khi đánh C bị ngất A và B bỏ về, đi được một đoạn A nói B về trước rồi quay lại lấy chiếc vòng vàng đeo cổ của C. Sau đó A bán chiếc vòng trên được 1,8 triệu đồng và chiếm đoạt toàn bộ (B hoàn toàn không biết).

Trong trường hợp này A và B phải chịu trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại sức khỏe cho C, còn bồi thường tài sản cho của C thì đây là trách nhiệm của A.

Chương 8

BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI TRONG MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP CỤ THỂ

1. BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI DO CÁN BỘ, CÔNG CHỨC NHÀ NƯỚC GÂY RA VÀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI DO NGƯỜI CÓ THẨM QUYỀN CỦA CƠ QUAN TIẾN HÀNH TỔ TỤNG GÂY RA (Điều 619, Điều 620)

Cơ quan, tổ chức quản lý cán bộ, công chức phải bồi thường thiệt hại do cán bộ, công chức của mình gây ra trong khi thi hành công vụ. Cơ quan, tổ chức quản lý cán bộ, công chức có trách nhiệm yêu cầu cán bộ, công chức phải hoàn trả một khoản tiền theo quy định của pháp luật, nếu cán bộ, công chức có lỗi trong khi thi hành công vụ.

Mặc dù Bộ Luật dân sự đã quy định, thực tế việc bồi thường chủ yếu cho người bị oan trong tố tụng hình sự theo Nghị quyết 388/2003/UBTVQH11 quy định về bồi thường thiệt hại cho người bị oan do người thẩm quyền trong hoạt động tố tụng hình sự. Hiện nay, việc bồi thường căn cứ vào Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước (TNBTCNN) 2009 và các văn hướng dẫn thi hành.

Phạm vi và đối tượng được bồi thường:

Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước chỉ quy định trách nhiệm bồi thường của Nhà nước trong lĩnh vực quản lý hành chính và tư pháp. Như vậy, các thiệt hại do hoạt động xây dựng pháp luật gây ra chưa được Nhà nước bồi thường. Luật còn quy định trách nhiệm bồi thường của Nhà nước đối với các thiệt hại gây ra trong quá trình thi hành án dân sự và hình sự. Cá nhân, tổ chức bị thiệt hại về vật chất, tổn thất về tinh thần mà thuộc các trường hợp đã được quy định trong Luật TNBTCNN thì Nhà nước bồi thường. Cá nhân, tổ chức được hiểu bao gồm cả cá nhân, tổ chức Việt Nam và cá nhân, tổ chức nước ngoài được thành lập và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.

Phạm vi trách nhiệm bồi thường trong từng lĩnh vực:

- *Một là*, bồi thường trong lĩnh vực quản lý hành chính Nhà nước.

Điều 13 của Luật đã liệt kê 11 nhóm hành vi mà nếu gây ra thiệt hại thì Nhà nước có trách nhiệm bồi thường. Đây là những hành vi có ảnh hưởng lớn đến các quyền cơ bản của công dân như quyền tự do thân thể, quyền tự do kinh doanh, quyền tự do sở hữu,... do đó cần được Nhà nước dành sự quan tâm đặc biệt, bằng cách cam kết sẽ bồi thường nếu các hành vi này gây thiệt hại cho tổ chức, cá nhân. Như vậy, thiệt hại do các hành vi khác (không được quy định trong Điều 13 của Luật TNBTNN) gây ra thì không được Nhà nước bồi thường. Tuy nhiên, để thể hiện sự tôn trọng của Nhà nước đối với việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân, tại Điều 13, Luật đã quy định thêm khoản 12, theo đó, Nhà nước có trách nhiệm bồi thường đối với thiệt hại gây ra trong các trường hợp khác nếu được pháp luật quy định. Nhà nước có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hành vi trái pháp luật của người thi hành công vụ gây ra trong các trường hợp sau đây:

- + Ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính;
- + Áp dụng biện pháp ngăn chặn vi phạm hành chính và bảo đảm việc xử lý vi phạm hành chính;
- + Áp dụng biện pháp buộc tháo dỡ nhà ở, công trình, vật kiến trúc và biện pháp cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính khác;
- + Áp dụng biện pháp xử lý hành chính đưa người vào trường giáo dưỡng, đưa người vào cơ sở giáo dục hoặc đưa người vào cơ sở chữa bệnh;
- + Cấp, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; Giấy chứng nhận đầu tư, giấy phép và các giấy tờ có giá trị như giấy phép;
- + Áp dụng thuế, phí, lệ phí; thu thuế, phí, lệ phí; truy thu thuế; thu tiền sử dụng đất;
- + Áp dụng thủ tục hải quan;
- + Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, tái định cư; cấp

hoặc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

+ Ban hành quyết định xử lý vụ việc cạnh tranh;

+ Cấp văn bằng bảo hộ cho người không đủ điều kiện được cấp văn bằng bảo hộ; cấp văn bằng bảo hộ cho đối tượng sở hữu công nghiệp không đủ điều kiện được cấp văn bằng bảo hộ; ra quyết định chấm dứt hiệu lực của văn bằng bảo hộ;

+ Không cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Giấy chứng nhận đầu tư, giấy phép và các giấy tờ có giá trị như giấy phép, văn bằng bảo hộ cho đối tượng có đủ điều kiện;

+ Các trường hợp được bồi thường khác do pháp luật quy định.

- Hai là, bồi thường trong hoạt động tố tụng hình sự, dân sự.

Điều 26 của Luật đã liệt kê các trường hợp mà Nhà nước có trách nhiệm bồi thường. Phạm vi trách nhiệm bồi thường của Nhà nước trong hoạt động tố tụng hình sự có các đặc điểm: Nhà nước chỉ có trách nhiệm bồi khi người bị thiệt hại bị oan- tức là không thực hiện hành vi phạm tội mà bị điều tra, truy tố, xét xử; không đặt vấn đề lỗi của người thi hành công vụ. (bất luận công chức có lỗi hay không có lỗi trong việc gây ra tình trạng oan này), cụ thể:

+ Người bị tạm giữ mà có quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong hoạt động tố tụng hình sự huỷ bỏ quyết định tạm giữ vì người đó không thực hiện hành vi vi phạm pháp luật;

+ Người bị tạm giam, người đã chấp hành xong hoặc đang chấp hành hình phạt tù có thời hạn, tù chung thân, người đã bị kết án tử hình, người đã thi hành án tử hình mà có bản án, quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong hoạt động tố tụng hình sự xác định người đó không thực hiện hành vi phạm tội;

+ Người bị khởi tố, truy tố, xét xử, thi hành án không bị tạm giữ, tạm giam, thi hành hình phạt tù có thời hạn mà có bản án, quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong hoạt động tố tụng hình sự xác định người đó không thực hiện hành vi phạm tội;

+ Người bị khởi tố, truy tố, xét xử về nhiều tội trong cùng một vụ án, đã chấp hành hình phạt tù mà sau đó có bản án, quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong hoạt động tố tụng hình sự xác định người đó không phạm một hoặc một số tội và hình phạt của những tội còn lại ít hơn thời gian đã bị tạm giam, chấp hành hình phạt tù thì được bồi thường thiệt hại tương ứng với thời gian đã bị tạm giam, chấp hành hình phạt tù vượt quá so với mức hình phạt của những tội mà người đó phải chấp hành;

+ Người bị khởi tố, truy tố, xét xử về nhiều tội trong cùng một vụ án và bị kết án tử hình nhưng chưa thi hành mà sau đó có bản án, quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong hoạt động tố tụng hình sự xác định người đó không phạm tội bị kết án tử hình và tổng hợp hình phạt của những tội còn lại ít hơn thời gian đã bị tạm giam thì được bồi thường thiệt hại tương ứng với thời gian đã bị tạm giam vượt quá so với mức hình phạt chung của những tội mà người đó phải chấp hành;

+ Người bị xét xử bằng nhiều bản án, Toà án đã tổng hợp hình phạt của nhiều bản án đó, mà sau đó có bản án, quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong hoạt động tố tụng hình sự xác định người đó không phạm một hoặc một số tội và hình phạt của những tội còn lại ít hơn thời gian đã bị tạm giam, chấp hành hình phạt tù thì được bồi thường thiệt hại tương ứng với thời gian đã bị tạm giam, chấp hành hình phạt tù vượt quá so với mức hình phạt của những tội mà người đó phải chấp hành;

+ Tổ chức, cá nhân có tài sản bị thiệt hại do việc thu giữ, tạm giữ, kê biên, tịch thu, xử lý có liên quan đến các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì được bồi thường.

Vấn đề bồi thường thiệt hại do người có thẩm quyền trong tố tụng dân sự, tố tụng hành chính đã được ghi nhận trong Bộ Luật dân sự và pháp luật về tố tụng, nhưng khác so với bồi thường trong tố tụng hình sự, vấn đề bồi thường trong hai lĩnh vực tố tụng này chưa có pháp luật quy định cụ thể. Khắc phục tình trạng này, Luật TNBTCNN đã quy định cụ thể 4 trường hợp được Nhà nước bồi thường (Điều 28). Nhà nước có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hành vi trái pháp luật của người tiến hành tố tụng dân sự, tố tụng hành chính gây ra trong các trường hợp sau đây:

- + Tự mình áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời;
- + Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời khác với biện pháp khẩn cấp tạm thời mà cá nhân, cơ quan, tổ chức có yêu cầu;
- + Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vượt quá yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cá nhân, cơ quan, tổ chức;
- + Ra bản án, quyết định mà biết rõ là trái pháp luật hoặc cố ý làm sai lệch hồ sơ vụ án.

- *Ba là*, bồi thường trong hoạt động thi hành án.

Đối với lĩnh vực thi hành án dân sự thì theo Điều 38, Nhà nước có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do 8 nhóm hành vi của người thi hành công vụ gây ra; đối với lĩnh vực thi hành án dân sự thì theo Điều 39, Nhà nước có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do 4 nhóm hành vi của người thi hành công vụ gây ra.

Thời hiệu yêu cầu bồi thường: Thời hiệu yêu cầu bồi thường quy định tại khoản 2 Điều 4 của Luật TNBTNN là 02 năm, kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành văn bản xác định hành vi của người thi hành công vụ là trái pháp luật hoặc kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của cơ quan tiến hành tố tụng hình sự xác định người bị thiệt hại thuộc trường hợp được bồi thường quy định tại Điều 26 của Luật TNBTNN.

Thời hiệu yêu cầu bồi thường quy định tại khoản 2 Điều 4 của Luật TNBTNN được xác định theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo và pháp luật về thủ tục giải quyết các vụ án hành chính.

Trong quá trình giải quyết khiếu nại, giải quyết vụ án hành chính đã xác định hành vi trái pháp luật của người thi hành công vụ và có thiệt hại thực tế mà việc bồi thường chưa được giải quyết thì thời hiệu yêu cầu bồi thường được áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Luật TNBTNN.

Về điều kiện phát sinh quyền yêu cầu bồi thường và trách nhiệm bồi thường:

- *Thứ nhất*, điều kiện phát sinh quyền yêu cầu bồi thường.

Quan hệ trách nhiệm bồi thường của Nhà nước được xác định là quan hệ dân sự đặc thù, vì vậy, khác với các quan hệ pháp luật dân sự thông thường, Luật TNBTCNN không quy định cho người bị thiệt hại được quyền làm đơn yêu cầu Nhà nước bồi thường ngay sau khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình đã bị vi phạm. Theo quy định tại Điều 4 của Luật thi quyền này chỉ phát sinh khi có *văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi của người thi hành công vụ là trái pháp luật hoặc có bản án, quyết định của cơ quan tiến hành tố tụng hình sự xác định người bị thiệt hại thuộc các trường hợp được bồi thường*. Việc quy định như vậy là thể hiện rõ một trong những nguyên tắc xuyên suốt của Luật TNBTCNN là phải bảo đảm sự kết hợp hài hoà giữa mục tiêu bảo vệ lợi ích của cá nhân, tổ chức bị thiệt hại và lợi ích của Nhà nước, tức là Luật TNBTCNN được ban hành là nhằm bảo vệ lợi ích của cá nhân, tổ chức người bị thi hành công vụ gây thiệt hại nhưng đồng thời cũng phải bảo đảm sự hoạt động ổn định, có hiệu quả của các cơ quan công quyền. Như vậy, nếu quy định quyền yêu cầu bồi thường phát sinh ngay từ thời điểm người bị thiệt hại cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị vi phạm thì sẽ gây ảnh hưởng không tốt đến sự hoạt động của các cơ quan nhà nước.

- *Thứ hai*, căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

Có văn bản xác định hành vi trái pháp luật của người thi hành công vụ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định thuộc phạm vi trách nhiệm bồi thường quy định tại Luật này; có thiệt hại thực tế do hành vi trái pháp luật của người thi hành công vụ gây ra đối với người bị thiệt hại; có bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong hoạt động tố tụng hình sự xác định thuộc phạm vi trách nhiệm bồi thường quy định tại Điều 26 của Luật này; Có thiệt hại thực tế đối với người bị thiệt hại do người tiến hành tố tụng hình sự gây ra trong trường hợp quy định tại Điều 26 của Luật này.

- *Thứ ba*, kinh phí bồi thường.

Luật TNBTCNN quy định, trường hợp cơ quan trung ương có trách nhiệm bồi thường thì kinh phí bồi thường được bảo đảm từ ngân sách trung ương; trường hợp cơ quan địa phương có trách nhiệm bồi thường

thì kinh phí bồi thường được bảo đảm từ ngân sách địa phương. Việc lập dự toán kinh phí bồi thường do cơ quan tài chính các cấp phối hợp với cơ quan, đơn vị cùng cấp thực hiện trên cơ sở căn cứ vào thực tế bồi thường của năm trước để trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và được phân bổ cho các cơ quan, đơn vị khi có yêu cầu chi trả tiền bồi thường kết thúc năm ngân sách, các cơ quan, đơn vị có trách nhiệm bồi thường lập quyết toán kinh phí đã chi trả bồi thường, tổng hợp chung trong quyết toán ngân sách hàng năm của cơ quan, đơn vị gửi cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước

2. BỒI THƯỜNG THIỆT HẠI DO NGUỒN NGUY HIỂM CAO ĐỘ GÂY RA

Theo quy định tại Điều 623 của Bộ luật dân sự 2005 thì nguồn nguy hiểm cao độ bao gồm: phương tiện giao thông vận tải cơ giới, hệ thống tải điện, nhà máy công nghiệp đang hoạt động; vũ khí, chất cháy, chất độc, chất phóng xạ, thú dữ; ngoài ra còn có các nguồn nguy hiểm cao độ khác do pháp luật quy định. Để đảm bảo an toàn tính mạng, sức khỏe cũng như tài sản của cá nhân, tài sản của các tổ chức, pháp nhân đối với nguồn nguy hiểm cao độ buộc chủ sở hữu phải tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo quản, trông giữ, vận chuyển và sử dụng.

Các điều kiện để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại do nguồn nguy hiểm cao độ gây ra bao gồm: có thiệt hại xảy ra, có việc gây ra thiệt hại trái pháp luật, có mối quan hệ nhân quả, người gây thiệt hại không có lỗi vẫn phải bồi thường, trừ trường hợp sau đây:

- Thiệt hại xảy ra hoàn toàn do lỗi cố ý của người bị thiệt hại.
- Thiệt hại xảy ra trong trường hợp bất khả kháng, tình thế cấp thiết (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác).

Chủ sở hữu nguồn nguy hiểm cao độ đang chiếm hữu, sử dụng nguồn nguy hiểm cao độ phải bồi thường thiệt hại do nguồn nguy hiểm cao độ gây ra. Chủ sở hữu đang chiếm hữu, sử dụng nguồn nguy hiểm cao độ là đang thực hiện mọi hành vi theo ý chí của mình để nắm giữ, quản lý

nguồn nguy hiểm cao độ, nhưng không được trái pháp luật, đạo đức xã hội; khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ nguồn nguy hiểm cao độ.

Người được chủ sở hữu nguồn nguy hiểm cao độ giao chiếm hữu, sử dụng nguồn nguy hiểm cao độ theo đúng quy định của pháp luật phải bồi thường thiệt hại do nguồn nguy hiểm cao độ gây ra, trừ trường hợp giữa chủ sở hữu và người được giao chiếm hữu, sử dụng có thỏa thuận khác không trái pháp luật, đạo đức xã hội hoặc không nhằm trốn tránh việc bồi thường.

Ví dụ: Các thỏa thuận sau đây là không trái pháp luật, đạo đức xã hội hoặc không nhằm trốn tránh việc bồi thường:

- Thỏa thuận cùng nhau liên đới chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại;

- Thỏa thuận chủ sở hữu bồi thường thiệt hại trước, sau đó người được giao chiếm hữu, sử dụng sẽ hoàn trả cho chủ sở hữu khoản tiền đã bồi thường;

- Ai có điều kiện về kinh tế hơn thì người đó thực hiện việc bồi thường thiệt hại trước.

Trong trường hợp chủ sở hữu nguồn nguy hiểm cao độ giao cho người khác chiếm hữu, sử dụng nguồn nguy hiểm cao độ không theo đúng quy định của pháp luật mà gây thiệt hại, thì chủ sở hữu phải bồi thường thiệt hại.

Ví dụ: Chủ sở hữu biết người đó không có bằng lái xe ô tô, nhưng vẫn giao quyền chiếm hữu, sử dụng cho họ mà gây thiệt hại thì chủ sở hữu phải bồi thường thiệt hại.

Về nguyên tắc chung chủ sở hữu, người được chủ sở hữu giao chiếm hữu, sử dụng hợp pháp nguồn nguy hiểm cao độ phải bồi thường thiệt hại do nguồn nguy hiểm cao độ gây ra cả khi không có lỗi, trừ các trường hợp sau đây:

- Thiệt hại xảy ra là hoàn toàn do lỗi cố ý của người bị thiệt hại;

Ví dụ: Xe ô tô đang tham gia giao thông theo đúng quy định của pháp luật, thì bất ngờ có người lao vào xe để tử tử và hậu quả là người này bị thương nặng hoặc bị chết. Trong trường hợp này chủ sở hữu, người được chủ sở hữu giao chiếm hữu, sử dụng hợp pháp xe ô tô đó không phải bồi thường thiệt hại do nguồn nguy hiểm cao độ (xe ô tô) gây ra.

- Thiệt hại xảy ra trong trường hợp bất khả kháng hoặc tình thế cấp thiết, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Cần chú ý là trong trường hợp pháp luật có quy định khác về trách nhiệm bồi thường thiệt hại do nguồn nguy hiểm cao độ gây ra trong trường hợp bất khả kháng hoặc tình thế cấp thiết thì trách nhiệm bồi thường thiệt hại được thực hiện theo quy định của văn bản quy phạm pháp luật đó.

Người chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật nguồn nguy hiểm cao độ phải bồi thường thiệt hại do nguồn nguy hiểm cao độ gây ra, nếu chủ sở hữu, người được chủ sở hữu giao chiếm hữu, sử dụng hợp pháp không có lỗi trong việc để nguồn nguy hiểm cao độ bị chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật (đã tuân thủ các quy định về bảo quản, trông giữ, vận chuyển, sử dụng nguồn nguy hiểm cao độ theo đúng các quy định của pháp luật).

Nếu chủ sở hữu, người được chủ sở hữu giao chiếm hữu, sử dụng hợp pháp có lỗi trong việc để nguồn nguy hiểm cao độ bị chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật (không tuân thủ hoặc tuân thủ không đầy đủ các quy định về bảo quản, trông giữ, vận chuyển, sử dụng nguồn nguy hiểm cao độ theo quy định của pháp luật) thì phải liên đới cùng với người chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật bồi thường thiệt hại do nguồn nguy hiểm cao độ gây ra.

Nếu chủ sở hữu nguồn nguy hiểm cao độ đã giao nguồn nguy hiểm cao độ cho người khác mà gây thiệt hại thì phải xác định trong trường hợp cụ thể đó người được giao nguồn nguy hiểm cao độ có phải là người chiếm hữu, sử dụng nguồn nguy hiểm cao độ hay không để xác định ai có trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Ví dụ: A là chủ sở hữu xe ô tô đã giao xe ô tô đó cho B. B lái xe ô tô tham gia giao thông đã gây ra tai nạn và gây thiệt hại thì cần phải phân biệt:

- Nếu B chỉ được A thuê lái xe ô tô và được trả tiền công, có nghĩa B không phải là người chiếm hữu, sử dụng xe ô tô đó mà A vẫn chiếm hữu, sử dụng; do đó, A phải bồi thường thiệt hại.

- Nếu B được A giao xe ô tô thông qua hợp đồng thuê tài sản, có nghĩa A không còn chiếm hữu, sử dụng xe ô tô đó mà B là người chiếm hữu, sử dụng hợp pháp; do đó, B phải bồi thường thiệt hại. Nếu trong trường hợp này được sự đồng ý của A, B giao xe ô tô cho C thông qua hợp đồng cho thuê lại tài sản, thì C là người chiếm hữu, sử dụng hợp pháp xe ô tô đó; do đó, C phải bồi thường thiệt hại.

Đối với nguồn nguy hiểm cao độ có thể do con người trong quá trình sử dụng gây thiệt hại, cũng có thể do bản thân đối tượng tự tạo ra và gây thiệt hại và không phụ thuộc vào ý chí của con người, con người không kiểm soát được một cách tuyệt đối: Ví dụ anh A đang điều khiển xe ô tô từ Quảng Bình đi Huế, xe đang chạy đến địa phận Quảng Trị do phóng nhanh, vượt ẩu gây vi phạm; cũng có thể do xe đang đỗ ở lề đường bị nổ lốp và gây thiệt hại (xác định do nguồn nguy hiểm cao độ tự gây nên chứ không thể coi là hành vi con người gây nên).

Về nguồn nguy hiểm cao độ cần chú ý có những trường hợp do nguồn gây nên và có trường hợp do hành vi con người sử dụng nguồn nguy hiểm cao độ gây nên. Đối tượng nguồn nguy hiểm cao độ là thú dữ vì chúng ta dễ nhầm lẫn giữa thú dữ và vật nuôi trong nhà nhưng hung dữ như chó bergiê, chó, mèo bị bệnh dại cắn người. Ngoài ra, việc xác định thú dữ cần phải xác định được chủ sở hữu để xác định trách nhiệm bồi thường. Trường hợp thú dữ gây thiệt hại ở môi trường tự nhiên hoang dã thì trách nhiệm bồi thường không phát sinh mặc dù thú dữ này thuộc sở hữu nhà nước. Ví dụ việc bò tót húc chết người ở sân bay Phú Bài, tỉnh Thừa Thiên Huế không xác định được chủ sở hữu nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường.

3. NHỮNG TRƯỜNG HỢP BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI KHÁC

3.1. Bồi thường thiệt hại trong trường hợp vượt quá giới hạn phòng vệ chính đáng (Điều 613)

Theo quy định tại Điều 15 Bộ luật hình sự 1999 (sửa đổi bổ sung năm 2009) thì phòng vệ chính đáng là hành vi của người vì bảo vệ lợi ích của Nhà nước, của tổ chức, bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của mình hoặc của người khác, mà chống trả lại một cách cần thiết người đang có hành vi xâm phạm các lợi ích nói trên. Phòng vệ chính đáng không phải là tội phạm. Căn cứ quy định trên chúng ta có thể hiểu, khi một người có hành vi chống trả lại hành vi gây thiệt hại của người khác và hành vi chống trả này thoả mãn các điều kiện của phòng vệ chính đáng thì hành vi chống trả đó không bị coi là hành vi trái pháp luật. Vì vậy, Điều 613 Bộ luật dân sự 2005 quy định người gây thiệt hại trong trường hợp phòng vệ chính đáng không phải bồi thường cho người bị thiệt hại. Người gây thiệt hại do vượt quá giới hạn phòng vệ chính đáng phải bồi thường cho người bị thiệt hại, vì hành vi vượt quá là hành vi trái pháp luật, có lỗi

3.2. Bồi thường thiệt hại trong trường hợp vượt quá yêu cầu của tình thế cấp thiết (Điều 614)

Theo quy định tại khoản 1 Điều 16, Bộ luật hình sự 1999 (sửa đổi bổ sung năm 2009) thì tình thế cấp thiết là tình thế của người vì muốn tránh một nguy cơ đang thực tế đe dọa lợi ích của Nhà nước, của tổ chức, quyền, lợi ích chính đáng của mình hoặc của người khác mà không còn cách nào khác là phải gây một thiệt hại nhỏ hơn thiệt hại cần ngăn ngừa. Hành vi gây thiệt hại trong tình thế cấp thiết không phải là tội phạm.

Theo khoản 2 Điều 16, Bộ luật hình sự 1999 (sửa đổi bổ sung năm 2009) quy định trong trường hợp thiệt hại gây ra rõ ràng vượt quá yêu cầu của tình thế cấp thiết, thì người gây thiệt hại đó phải chịu trách nhiệm hình sự.

Tuy nhiên, trách nhiệm hình sự là trách nhiệm của người thực hiện hành vi phạm tội với nhà nước do hành vi của mình, còn trách nhiệm dân sự là trách nhiệm giữa người gây thiệt hại với người bị thiệt hại. Từ quy định trên theo Khoản 1 Điều 614, Bộ luật dân sự 2005 quy định :”Người

gây thiệt hại trong tình thế cấp thiết không phải bồi thường cho người bị thiệt hại. Trong trường hợp thiệt hại xảy ra do vượt quá yêu cầu của tình thế cấp thiết thì người gây thiệt hại phải bồi thường phần thiệt hại xảy ra do vượt quá yêu cầu của tình thế cấp thiết cho người bị thiệt hại. Người đã gây ra tình thế cấp thiết dẫn đến thiệt hại xảy ra thì phải bồi thường cho người bị thiệt hại.”

Ngoài ra, chúng ta cần phải làm rõ thêm những điều kiện để coi đó là tình thế cấp thiết để tránh tình trạng xác định trách nhiệm không đúng người, không đúng trách nhiệm đối với người bị thiệt hại

3.3. Bồi thường thiệt hại do người dùng chất kích thích gây ra (Điều 615)

Người do uống rượu hoặc do dùng chất kích thích khác mà lâm vào tình trạng mất khả năng nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, gây thiệt hại cho người khác thì phải bồi thường. Lý do pháp luật quy định như vậy bởi trước khi người đó uống rượu, dùng chất kích thích dẫn đến hành vi gây thiệt hại cho người khác thì bản thân họ hoàn toàn có khả năng nhận thức và làm chủ hành vi của mình tuy nhiên họ vẫn uống và dùng nên họ phải chịu trách nhiệm bồi thường do hành vi của mình gây ra.

Khi một người cố ý dùng rượu hoặc chất kích thích khác làm cho người khác lâm vào tình trạng mất khả năng nhận thức và làm chủ được hành vi của họ mà gây thiệt hại thì phải bồi thường cho người bị thiệt hại. Theo quy định trên thì bản thân người uống rượu, dùng chất kích thích họ hoàn toàn không muốn uống, dùng nhưng rơi vào trường hợp bất khả kháng bị ép buộc mà bản thân họ không thể kháng cự dẫn đến sau khi bị ép buộc uống, sử dụng họ không thể nhận thức làm chủ hành vi của mình và gây thiệt hại cho người khác thì người có hành vi cố ý trên phải chịu trách nhiệm bồi thường.

3.4. Bồi thường thiệt hại do nhiều người cùng gây ra (Điều 616)

Trong trường hợp nhiều người cùng gây thiệt hại thì những người đó phải liên đới bồi thường cho người bị thiệt hại. Trách nhiệm bồi thường của từng người cùng gây thiệt hại được xác định tương ứng với

mức độ lỗi của mỗi người, nếu không xác định được mức độ lỗi thì họ phải bồi thường thiệt hại theo phần bằng nhau.

3.5. Bồi thường thiệt hại trong trường hợp người bị thiệt hại có lỗi (Điều 617)

Khi người bị thiệt hại cũng có lỗi trong việc gây thiệt hại thì người gây thiệt hại chỉ phải bồi thường phần thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi của mình; nếu thiệt hại xảy ra hoàn toàn do lỗi của người bị thiệt hại thì người gây thiệt hại không phải bồi thường.

3.6. Bồi thường thiệt hại do người của pháp nhân gây ra (Điều 618)

Pháp nhân phải bồi thường thiệt hại do người của mình gây ra trong khi thực hiện nhiệm vụ được pháp nhân giao; nếu pháp nhân đã bồi thường thiệt hại thì có quyền yêu cầu người có lỗi trong việc gây thiệt hại phải hoàn trả một khoản tiền theo quy định của pháp luật.

Khi xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại do người pháp nhân gây ra cần chú ý đến những vấn đề sau đây.

- Pháp nhân phải tuân thủ quy định về kiện một tổ chức có tư cách pháp nhân theo quy định tại Điều 84 Bộ luật dân sự 2005.

- Người của pháp nhân là thành viên của pháp nhân vào thời điểm gây thiệt hại. Trường hợp phát sinh ra, người của pháp nhân đã chấm dứt quan hệ lao động đối với pháp nhân nhưng khi thực hiện hành vi trái pháp luật vẫn là người của pháp nhân thì pháp nhân phải chịu trách nhiệm bồi thường.

- Thiệt hại do người của pháp nhân gây ra phải liên quan đến nhiệm vụ mà pháp nhân giao cho người pháp nhân thực hiện.

Ví dụ: anh Nguyễn Văn Bảy lái xe thuê cho công ty xe khách Hoàng Long theo hợp đồng lao động mỗi tháng hưởng lương 6 triệu đồng. Trong quá trình vận chuyển hành khách từ Hà Nội đi thành phố Hồ Chí Minh qua địa phận tỉnh Thừa Thiên Huế Anh Bảy không làm chủ tốc độ dẫn đến xe gây tai nạn cho chị Minh đi cùng chiều thiệt hại tài sản và sức khỏe bị xâm phạm. Tổng thiệt hại hết 20 triệu đồng, vậy trường hợp trên pháp nhân phải bồi thường, người của pháp nhân là anh Bảy

phải có trách nhiệm hoàn lại cho pháp nhân theo quan hệ lao động hay quan hệ dân sự.

3.7. Bồi thường thiệt hại do người dưới mười lăm tuổi, người mất năng lực hành vi dân sự gây ra trong thời gian trường học, bệnh viện, tổ chức khác trực tiếp quản lý (Điều 621)

Người dưới mười lăm tuổi trong thời gian học tại trường mà gây thiệt hại thì trường học phải bồi thường thiệt hại xảy ra. Người mất năng lực hành vi dân sự gây thiệt hại cho người khác trong thời gian bệnh viện, tổ chức khác trực tiếp quản lý thì bệnh viện, tổ chức khác phải bồi thường thiệt hại xảy ra.

Trong các trường hợp trên nếu trường học, bệnh viện, tổ chức khác chứng minh được mình không có lỗi trong quản lý thì cha, mẹ, người giám hộ của người dưới mười lăm tuổi, người mất năng lực hành vi dân sự phải bồi thường.

3.8. Bồi thường thiệt hại do người làm công, người học nghề gây ra (Điều 622)

Cá nhân, pháp nhân và các chủ thể khác phải bồi thường thiệt hại do người làm công, người học nghề gây ra trong khi thực hiện công việc được giao và có quyền yêu cầu người làm công, người học nghề có lỗi trong việc gây thiệt hại phải hoàn trả một khoản tiền theo quy định của pháp luật.

3.9. Bồi thường thiệt hại do làm ô nhiễm môi trường (Điều 624)

Cá nhân, pháp nhân và các chủ thể khác làm ô nhiễm môi trường gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật, kể cả trường hợp người gây ô nhiễm môi trường không có lỗi.

3.10. Bồi thường thiệt hại do súc vật gây ra (Điều 625)

Súc vật được hiểu là giống vật nuôi trong nhà, mặc dù đã được con người thuần dưỡng nhưng vẫn còn bản năng của động vật nên có sự kiểm soát của con người. Điều 625 Bộ luật dân sự 2005 đã quy định chủ sở hữu súc vật phải bồi thường thiệt hại do súc vật gây ra cho người khác;

nếu người bị thiệt hại hoàn toàn có lỗi trong việc làm súc vật gây thiệt hại cho mình thì chủ sở hữu không phải bồi thường. Quy định này xuất phát từ trách nhiệm quản lý súc vật của chủ sở hữu, không thả rông súc vật nơi công cộng hoặc không kiểm soát dẫn đến gây thiệt hại cho người khác. Tuy nhiên, nếu chủ sở hữu đã quản lý nhưng người bị thiệt hại có lỗi để cho súc vật gây thiệt hại thì chủ sở hữu không phải bồi thường.

Trong trường hợp người thứ ba hoàn toàn có lỗi làm cho súc vật gây thiệt hại cho người khác thì người thứ ba phải bồi thường thiệt hại. Nếu người thứ ba và chủ sở hữu cùng có lỗi thì phải liên đới bồi thường thiệt hại.

Trong trường hợp súc vật bị chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật gây thiệt hại thì người chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật phải bồi thường. Trong trường hợp súc vật thả rông theo tập quán mà gây thiệt hại thì chủ sở hữu súc vật đó phải bồi thường theo tập quán nhưng không được trái pháp luật, đạo đức xã hội.

3.11. Bồi thường thiệt hại do cây cối gãy ra (Điều 626)

Chủ sở hữu phải bồi thường thiệt hại do cây cối đổ, gãy gây ra, trừ trường hợp thiệt hại xảy ra hoàn toàn do lỗi của người bị thiệt hại hoặc do sự kiện bất khả kháng.

3.12. Bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng khác gãy ra (Điều 627)

Chủ sở hữu, người được chủ sở hữu giao quản lý, sử dụng nhà cửa, công trình xây dựng khác phải bồi thường thiệt hại, nếu để nhà cửa, công trình xây dựng khác đó bị sụp đổ, hư hỏng, sạt lở gây thiệt hại cho người khác, trừ trường hợp thiệt hại xảy ra hoàn toàn do lỗi của người bị thiệt hại hoặc do sự kiện bất khả kháng.

3.13. Bồi thường thiệt hại do xâm phạm thi thể (Điều 628)

Cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác xâm phạm thi thể phải bồi thường thiệt hại. Thiệt hại do xâm phạm thi thể gồm chi phí hợp lý để hạn chế, khắc phục thiệt hại và một khoản tiền khác để bù đắp tổn thất về tinh thần cho những người thân thích thuộc hàng thừa kế thứ nhất của

người chết, nếu không có những người này thì người trực tiếp nuôi dưỡng người chết được hưởng khoản tiền này. Mức bồi thường bù đắp tổn thất về tinh thần do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì mức tối đa không quá ba mươi tháng lương tối thiểu do Nhà nước quy định.

3.14. Bồi thường thiệt hại do xâm phạm mô mã (Điều 629)

Cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác gây thiệt hại đến mô mã của người khác phải bồi thường thiệt hại. Thiệt hại do xâm phạm mô mã gồm chi phí hợp lý để hạn chế, khắc phục thiệt hại.

3.15. Bồi thường thiệt hại do vi phạm quyền lợi của người tiêu dùng (Điều 630)

Cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác sản xuất, kinh doanh không bảo đảm chất lượng hàng hoá mà gây thiệt hại cho người tiêu dùng thì phải bồi thường.

CÂU HỎI ÔN TẬP

1. Khái niệm, bản chất của hợp đồng?
2. Các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng?
3. Hợp đồng vô hiệu và các loại hợp đồng vô hiệu?
4. Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu?
5. Nội dung và hình thức của hợp đồng?
6. Hình thức và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng. Phân biệt giữa chứng thực hợp đồng và chứng thực bản sao giấy tờ, tài liệu của Ủy ban nhân dân?
7. Biện pháp thế chấp tài sản?
8. Biện pháp cầm cố tài sản?
9. Biện pháp bảo lãnh (so sánh với BLDS 1995)?
10. Biện pháp đặt cọc?
11. So sánh giữa cầm cố tài sản và thế chấp tài sản?
12. Hãy nêu các trường hợp các bên tự thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản cầm cố, thế chấp?
13. Đăng ký thế chấp, cầm cố. Ý nghĩa pháp lý?
14. Khái niệm trách, đặc điểm trách nhiệm dân sự?
15. Trách nhiệm do không thực hiện nghĩa vụ dân sự?
16. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng?
17. Giao kết và thực hiện hợp đồng?
18. Hợp đồng mua bán tài sản?
19. Hợp đồng mua bán nhà ở?
20. Thời điểm chuyển quyền sở hữu trong hợp đồng mua bán?
21. Hợp đồng vay tài sản?
22. Hủy và đường lối giải quyết?
23. Các loại hủy? Những điểm giống và khác nhau?

24. Lãi suất trong hợp đồng vay tài sản. Ví dụ thực tế?
25. Hợp đồng thuê tài sản?
26. Hợp đồng vận chuyển hành khách?
27. Hợp đồng dịch vụ?
28. Hợp đồng bảo hiểm?
29. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất?
30. Những quy định chung về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.
31. Thế chấp quyền sử dụng đất và thế chấp nhà ở (giống, khác nhau)?
32. Phương thức, quy trình bán đấu giá tài sản?
33. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho tài sản (giống, khác nhau)?

34. A và B là vợ chồng hợp pháp, có tài sản chung là ngôi nhà ở đứng tên của A. Tháng 6/2009, vợ chồng A, B tìm người mua nhà nhưng chưa tìm được người mua. Đến tháng 9/2009, chị B đi học tại Thái Lan 2 năm. Tháng 12/2009, anh A tìm được người mua nhà là anh K, do chị B đi học nước ngoài nên A gọi K đến nhà bấm điện thoại hỏi ý kiến chị B và được trả lời „việc bán nhà các anh bàn bạc quyết định”. Hai bên xác lập hợp đồng đứng tên bán là A, bên mua là K (cam kết nguồn gốc và sở hữu nhà ở) nên Văn phòng công chứng đã công chứng hợp đồng vào tháng 1/2010. Hai bên giao đủ 700 triệu đồng, giao nhà và giấy tờ nhà cho nhau. Trên cơ sở đó K đã đăng ký quyền sở hữu và cho thuê, còn K gửi tiền bán nhà vào ngân hàng tiết. Tháng 8/2010, chị B về phép cùng chồng tìm mua nhà nhưng giá nhà quá cao nên đến xin K chuộc lại nhưng K không đồng ý. Chị B đã khởi kiện tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Tòa án thụ lý vụ án và giải quyết (định giá nhà vào tháng 2/2011 là 1,1 tỷ đồng). Tại Tòa án chị B khai là lúc đó chỉ nói hai anh bàn bạc quyết định chứ chưa đồng ý bán.

Hợp đồng trên vi phạm điều kiện có hiệu lực nào và hậu quả pháp lý khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

35. Ông A bán cho anh B chiếc xe ô tô giá 700 triệu đồng. Hợp đồng được công chứng. Trong hợp đồng các bên thỏa thuận giao tiền 2 lần: lần 1 là 400 triệu đồng; lần 2 là 300 triệu đồng vào ngày 15 tháng 3 năm 2010. Sau đó anh B không chịu giao tiền còn lại là 300 triệu nên ông A đã khởi kiện tại Tòa án. Cho biết yêu cầu khởi kiện của ông A là yêu cầu gì? Tòa án giải quyết như thế nào? (được biết lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố thời điểm này là 0,8% tháng; Tòa án đưa vụ án ra xét xử ngày 15/3/2011).

36. Công ty Cổ phần K ký hợp đồng thuê Công ty Vận tải M vận chuyển 100 tấn hàng hoá từ Hà Nội vào Huế. Trong hợp đồng các bên thỏa thuận việc giao hàng phải đảm bảo đúng như khi giao tại Hà Nội, hàng không được vỡ hay hư hỏng. Vào ngày 17/05/2009 là thời điểm phải giao hàng nhưng khi giao hàng nhận hàng tại Huế, Công ty Cổ phần K thấy hàng hoá bị vỡ quá nhiều nên yêu cầu giám định. Kết luận giám định ngày 17/6/2009 đã khẳng định "hàng bị vỡ do va chạm cơ học trong quá trình vận chuyển và thiệt hại là 98 triệu đồng". Do hai bên không thống nhất được mức bồi thường nên Công ty cổ phần yêu cầu Tòa án giải quyết.

Hãy xác định:

1. Thời hiệu khởi kiện tranh chấp trên còn hay hết. Vì sao?
2. Hướng giải quyết như thế nào?

37. Ông M có ngôi nhà trên diện tích đất 350m² (nhà 3 tầng diện tích sử dụng 80m²) tại đường N thành phố H. Ngày 16.9.2010 ông M thỏa thuận bán cho bà Q giá 900 triệu (tương đương 22 lượng vàng), hai bên lập hợp đồng viết và thỏa thuận giao nhận làm 2 lần. Lần giao tiền thứ nhất là ngày 16.9.2010 là 11 lượng vàng, sau khi hoàn tất thủ tục tại công chứng sẽ giao 11 lượng vàng còn lại, trong hợp đồng cũng thỏa thuận bà Q có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu và thực hiện các nghĩa vụ tài chính. Ngày 25.10.2010, bà Q đến nói để giảm thuế và lệ phí trước bạ, nên thỏa thuận với ông M lập hợp đồng mua ngôi nhà ở trên với giá 450 triệu đồng và đến công chứng làm thủ tục công chứng. Sau khi chứng nhận xong bà Q đang làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu thì

ông M yêu cầu bà Q giao tiếp 10 lượng vàng theo thỏa thuận, bà Q không đồng ý vì trong hợp đồng chỉ thỏa thuận 450 triệu đồng nên bà đã giao đủ số tiền trên. Hai bên xảy ra tranh chấp và khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền. Tòa án thụ lý giải quyết và định giá ngôi nhà là 813 triệu đồng.

Căn cứ vào các quy định của Bộ luật dân sự 2005, vụ án trên giải quyết như thế nào?

38. Vợ chồng ông Đinh Thúc và vợ chồng ông Nguyễn Đức Tuân có thỏa thuận mua bán căn nhà cấp 4 của ông Tuân với giá 29 lượng vàng. Sau khi đã thỏa thuận ông Thúc đã đặt cọc 4 lượng vàng 97%. Hai bên viết giấy đặt cọc và thỏa thuận 20 ngày kể từ ngày 10.4.2009 đến 30.4.2009 ông Tuân phải làm xong các thủ tục giấy tờ mua bán, trước bạ sang tên thì ông Thúc sẽ giao đủ số vàng còn lại. Sau đó ông Tuân không thực hiện đúng cam kết trên vì nhà đem bán có tranh chấp với Lâm trường M từ năm 2008 và Tòa án đang giải quyết nhưng vợ chồng ông Thúc không biết. Do vậy, ông Tuân chỉ đưa cho ông Thúc các giấy tờ do Ủy ban nhân dân xã ký, vì vậy, ông Thúc không thực hiện mua nhà trên nữa mà khởi kiện tại Tòa án yêu cầu hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu ông Tuân trả lại 4 lượng vàng đặt cọc và 4 lượng vàng tương đương. Ông Tuân cho rằng mình không vi phạm nghĩa vụ vì ngày 23.4.2009 ông gọi ông Thúc đến nhận giấy tờ cấp xã ký nhưng ông Thúc không chấp nhận.

Theo quy định của Bộ luật dân sự 2005, vụ án trên giải quyết như thế nào? Cơ sở pháp lý.

39. Ngày 15 tháng 6 năm 2006, ông Nguyễn Văn Sơn (thường trú tại phường 12, thành phố Huế) thỏa thuận bán cho ông Nguyễn Xón (thường trú tại xã Hương Sơ, huyện Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế) ngôi nhà ở có diện tích xây dựng 500m² tại 14 đường H, thành phố Huế với giá 500 triệu đồng. Nhà ở có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 19.6.2004 của Ủy ban nhân dân thành phố Huế.

Hãy soạn thảo một hợp đồng theo mẫu.

40. A thỏa thuận cho B vay 200 triệu đồng, thời hạn vay 10 tháng, lãi vay 3%/ tháng. B đã trả được lãi cho A là 6 triệu đồng, sau đó đến hạn

ngày 10 tháng 9 năm 2010, B không trả nợ gốc và lãi nữa. A đã khởi kiện ra Tòa án thành phố H. Hãy cho biết yêu cầu khởi kiện của A là yêu cầu gì? Áp dụng các quy định của pháp luật giải quyết như thế nào? Viết 20 dòng nhận định về nội dung của vụ án? (được biết lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố là 0,8/tháng, Tòa án đưa vụ án ra xét xử vào ngày 10 tháng 4 năm 2011).

41. “Đất của cha mẹ tôi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1996, cha mẹ tôi cho tôi đất nhưng chưa làm thủ tục tặng cho tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Năm 2004, tôi chuyển nhượng đất này cho người khác và họ yêu cầu cha mẹ tôi ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, có đúng pháp luật không? Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã bên nhận chuyển nhượng không thanh toán đủ tiền như đã thỏa thuận tôi phải làm sao? Nếu hủy hợp đồng tôi phải bồi thường không?” (Nguyễn Quốc T, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai hỏi).

Anh, Chị hãy trả lời cho bạn T.

42. Công ty TNHH thương mại Hồng Hà chuyên cung cấp dịch vụ vận chuyển hàng hoá bằng đường hàng không và đường biển. Cước phí dịch vụ vận chuyển là cước phí dịch vụ trả trước. Công ty Sasa Vina đã sử dụng dịch vụ vận tải bằng đường hàng không của Công ty Hồng Hà để vận chuyển những lô hàng đến Mỹ. Tổng số tiền cước phí mà Công ty Sasa Vina phải thanh toán cho công ty Hồng Hà là 90.245 USD (chín mươi ngàn hai trăm bốn mươi lăm đôla Mỹ). Công ty Sasa Vina đã thanh toán được cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Hồng Hà 60.000 USD. Số tiền còn lại là 30.245 USD (ba mươi ngàn hai trăm bốn mươi lăm USD). Công ty TNHH Hồng Hà đã nhiều lần gửi thư nhắc nhở và đề nghị Công ty Sasa Vina tiếp tục thanh toán số tiền còn lại, nhưng công ty Sasa Vina cố tình trốn tránh không thực hiện nghĩa vụ thanh toán và không có sự phản hồi thiện chí cho Công ty Hồng Hà. Công ty Hồng Hà đã khởi kiện yêu cầu giải quyết buộc Công ty Sasa Vina thanh toán dứt điểm số nợ cước là 30.245 USD quy đổi ra đồng Việt Nam cộng với lãi suất quá hạn theo quy định của Ngân hàng Nhà nước do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Hãy xác định hợp đồng xác lập giữ các bên là loại hợp đồng

gì? Công ty Sasa Vina phải trả cho Công ty Hồng Hà bao nhiêu tiền gốc và lãi suất quá hạn theo quy định của Ngân hàng Nhà nước do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán (tính từ thời gian nào)? Được biết: 1 USD = 17.000 VNĐ.

43. Khái niệm và các điều kiện của trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng?

44. Năng lực chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại của cá nhân?

45. Xác định thiệt hại tinh thần và phương thức bồi thường?

46. Xác định thiệt hại tài sản và mức bồi thường?

47. Yếu tố lỗi trong trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và lỗi trong trách nhiệm hình sự?

48. Bồi thường thiệt hại do nguồn nguy hiểm cao độ gây ra?

49. Bồi thường thiệt hại trong tổ tụng hình sự và dân sự?

50. Bồi thường thiệt hại trong hoạt động thi hành án?

51. Bồi thường thiệt hại do nhiều người gây thiệt hại. Lấy ví dụ minh họa?

52. Bồi thường thiệt hại trong trường hợp gây ô nhiễm môi trường? Những khó khăn trong việc áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp?

53. Trách nhiệm liên đới và riêng rẽ?

54. Phân biệt căn cứ pháp lý và điều kiện phát sinh trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

55. Anh A là lái xe ô tô cho Công ty xe khách Hà Bình được giao nhiệm vụ chở khách từ Đà Nẵng đến Nghệ An, trong quá trình điều khiển do phóng nhanh, vượt ẩu lấn đường nên gây tai nạn cho chị K đi bộ ngược chiều làm thiệt hại 25% sức khỏe. Xác định: Ai phải bồi thường thiệt hại cho Chị K? Vì sao? Xác định lỗi của A là cố ý hay vô ý? Xác định các loại thiệt hại có thể phải bồi thường cho Chị K?

56. A là người quen với chị H qua nhiều lần đến chơi thấy chồng chị H là thủy thủ tàu viễn dương nên thường xuyên vắng nhà, đồng thời thấy chị H có hộp trang điểm nhiều đồ trang sức có giá trị. Ngày

16.5.2006 vào lúc nửa đêm, A rủ B vào nhà chị H trộm cắp tài sản. A đứng ngoài canh gác và tiếp nhận tài sản, còn B vào trèo tường vào nhà thực hiện việc trộm cắp (theo sơ đồ A chỉ dẫn). Khi đang trộm cắp tài sản thì bị chị H phát hiện. Hai bên dang co hộp trang sức vừa lấy trộm được, vì có sức khỏe B đẩy chị H ngã để lấy hộp trang sức bỏ chạy, đang trèo tường để ra ngoài thì chị H hô cứu. Do thấy nhiều người chạy ra B đã vội vứt hộp trang sức và bị bắt. Còn A khi biết bị lộ đã bỏ chạy. Hành vi thái quá của B gây thiệt hại sức khỏe cho chị H phải điều trị hết 3,5 triệu đồng. Tài sản trong hộp trang sức bị mất (không tìm được) trị giá 12 triệu đồng. Xác định trách nhiệm dân sự của A và B (liên đới hay riêng rẽ). Vì sao?

57. Xác định các trường hợp sau đây thuộc loại trách nhiệm bồi thường cụ thể nào:a, Cá sấu gây thiệt hại cho người đến xem trong công viên.b, Dây điện cao thế gây chết 3 con trâu nhà ông A do nhiễm điện vào trời mưa.c, Trâu của nhà ông A xông chuồng phá hoại 1 sào lúa của ông B.

58. Trên chuyến xe khách từ Hà Nội đi Sài Gòn của Công ty cổ phần vận tải Diên Khánh do lái xe Nguyễn Văn K và phụ xe Trần Văn T điều khiển, quản lý có 30 hành khách. Khoảng 12 giờ đêm anh H lấy võng ra căng trên xe (giá đỡ hành lý) và ngủ trên đó. Khoảng 5 giờ sáng võng bị đứt và anh H rơi xuống đê vào chị M làm chị M bị gãy đốt sống cổ, hồng tuỷ, vỡ lá lách, bị bại liệt phải đưa vào bệnh viện đa khoa Phú Yên cấp cứu. Xác định: Ai phải chịu trách nhiệm bồi thường cho chị M; Các khoản thiệt hại mà chị M có thể yêu cầu bồi thường.

59. Nguyễn Văn An là lái tàu cho Công ty vận tải đường sắt B được giao lái tàu tuyến từ Ga Hà Nội đến Ga Sài Gòn trên chuyến tàu TN8 ngày 19.2.2006. Đến địa phận thị trấn Lăng Cô, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế, An đã chạy 80 km/h (tốc độ cho phép tối đa là 40 km/h). Hậu quả là tàu bị trật bánh và đổ làm cho 7 hành khách bị chết và 12 hành khách bị thương. An bị Tòa án nhân dân tỉnh T xử về tội vi phạm các quy định về an toàn giao thông gây hậu quả nghiêm trọng và buộc Công ty vận tải đường sắt B phải bồi thường cho các nạn nhân là 76 triệu đồng (sau này An có nghĩa vụ hoàn trả lại cho công ty). Hãy xác

định: Các điều kiện làm phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong vụ án trên; Tại sao Công ty vận tải đường sắt B lại phải bồi thường trong khi An đã thực hiện hành vi trái pháp luật? Trường hợp trên thuộc loại trách nhiệm bồi thường thiệt hại nào. Vì sao?

60. Vào khoảng 20 giờ ngày 23/09/2007 anh Trần Nhật H đi làm về bằng xe máy mang biển kiểm soát 75F1-2132, đến đoạn đường Hùng Vương thì bị xe máy mang biển kiểm soát 79F2- 9999 đi cùng chiều do ông Hoàng Minh N gây tai nạn giao thông, hậu quả là Trần Nhật H chết trên đường đi cấp cứu. Tại hiện trường tai nạn giao thông có sự chứng kiến của nhân chứng là anh Đinh Xuân V, anh V đã có lời khai tại Công an huyện, trong biên bản lấy lời khai thì ông N là người tông vào xe anh H nên mới dẫn đến cái chết cho anh H. Công an huyện đối chất giữa các bên, giữa đại diện gia đình anh H, anh V và ông N và kết luận trong biên bản kết luận là: anh Trần Nhật H là người không có lỗi nên Công an huyện ra quyết định khởi tố vụ án hình sự số 05 ngày 06/01/2007 đối với ông Hoàng Minh N. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị Thanh T (mẹ ruột) và chị Lê Thị Ngọc Liên (vợ) anh H yêu cầu ông Hoàng Minh N bồi thường thiệt hại do xâm phạm tính mạng anh H và yêu cầu ông N bồi thường những thiệt hại đối với gia đình gồm các khoản tiền cụ thể như sau:

(1) Tiền nhập viện và chuyển viện: 1 triệu đồng

(2) Chi phí mai táng: 5 triệu đồng

(3) Chi phí xây mộ: 10 triệu đồng

(3) Tiền cấp dưỡng hàng tháng để nuôi 2 con anh Hoàng đến 18 tuổi là 66 triệu đồng (được biết con anh H vào tháng 2/2006 con lớn 8 tuổi, con sau 2 tuổi).

(4) Tiền bồi thường về tổn thất tinh thần: 20 triệu đồng. Tổng cộng: 102 triệu đồng.

a. Hãy xác định các điều kiện làm phát sinh trách nhiệm bồi thường trong vụ án trên.

b. Ông N có phải bồi thường cho gia đình anh H những khoản gì? Vì sao?

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2005), *Bộ luật dân sự*. NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
2. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2004), *Bộ luật Tố tụng dân sự*. NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
3. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2000), *Luật Hôn nhân và gia đình*. NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
4. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2003), *Luật Đất đai*. NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
5. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2005), *Luật Nhà ở*. NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
6. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2000), *Luật kinh doanh bảo hiểm*. NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
7. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2006), *Luật Công chứng*. NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
8. Ủy ban Thường vụ Quốc hội (1998), *Nghị quyết 58/1998/QH10 về giao dịch dân sự về nhà ở xác lập trước ngày 01 tháng 7 năm 1991*.
9. Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2003), *Nghị quyết 388/2003/UBTVQH11 về bồi thường thiệt hại cho người bị oan do người có thẩm quyền trong hoạt động tố tụng hình sự gây ra*.
10. Hội đồng Thẩm phán – Tòa án nhân dân tối cao, *Nghị quyết 03/2006/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*.
11. Nguyễn Ngọc Khánh (2007), *Chế định hợp đồng trong Bộ Luật dân sự Việt Nam*. NXB tư pháp, Hà Nội.

Chịu trách nhiệm xuất bản
Giám đốc: Nguyễn Xuân Khoát
Tổng biên tập: Hoàng Đức Khoa

Biên tập nội dung
TS. Nguyễn Duy Phương

Biên tập kỹ - mỹ thuật
Bình Tuyên

Trình bày bìa
Bình Tuyên

Chế bản vi tính
Ngọc Anh

GIÁO TRÌNH
LUẬT DÂN SỰ VIỆT NAM (PHẦN 2)

In 1.000 bản, khổ 16x24 cm tại Công ty TNHH In và Bao bì Hưng Phú,
Khu phố 1A phường An Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. Số
đăng ký KHXB: 210 - 2013/CXB/27 - 03/ĐHH. Quyết định xuất bản số:
96/QĐ-ĐHH-NXB, ngày 06/07/2013. In xong và nộp lưu chiểu quý III
năm 2013.

