



CÁC TRƯỜNG HỢP LOẠI TRỪ TRÁCH NHIỆM PHÁP LÝ DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Lê Văn Cao

Trường Đại học Luật, Đại học Huế, Đường Võ Văn Kiệt, Huế, Việt Nam

* Tác giả liên hệ: **Lê Văn Cao** <luatsulecao@gmail.com>

(Ngày nhận bài: 28-05-2024; Ngày chấp nhận đăng: 24-11-2024)

Tóm tắt: Hợp đồng khi được các bên tự do, tự nguyện thỏa thuận hợp pháp thì có hiệu lực và ràng buộc trách nhiệm tuân thủ thực hiện của các bên để đảm bảo mỗi bên đạt được các lợi ích mà mình mong muốn khi xác lập giao dịch đó. Khi có bên không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bị coi là vi phạm nghĩa vụ và sẽ phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền. Tuy nhiên, pháp luật cũng có quy định bảo vệ bên vi phạm trong những trường hợp vi phạm xảy ra do những sự cố nằm ngoài khả năng dự đoán, kiểm soát của bên vi phạm. Khi xảy ra các trường hợp này, bên vi phạm sẽ không phải gánh chịu những hậu quả bất lợi do bị áp dụng các chế tài vi phạm nghĩa vụ, đó là các trường hợp loại trừ trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ. Bài viết tập trung phân tích các bất cập khi áp dụng các trường hợp loại trừ trách nhiệm pháp lý do vi phạm một dạng hợp đồng cụ thể là hợp đồng kinh doanh bất động sản, từ đó kiến nghị các giải pháp hoàn thiện pháp luật về chế định này.

Từ khóa: loại trừ trách nhiệm pháp lý, vi phạm hợp đồng, hợp đồng kinh doanh bất động sản

CASES OF EXCLUSION OF LEGAL LIABILITY DUE TO BREACH OF REAL ESTATE BUSINESS CONTRACTS

Le Van Cao

University of Law, Hue University, Vo Van Kiet St., Hue, Vietnam

Correspondence to **Le Van Cao** <luatsulecao@gmail.com>

(Received: May 28, 2024; Accepted: November 24, 2024)

Abstract: When the parties freely and voluntarily enter into an agreement within the bounds of legality, the contract becomes effective. It binds the parties to adhere to its terms, ensuring that each party obtains the expected benefits when entering into the transaction. It is considered a breach of obligation if a party fails to perform or improperly performs its contractual obligations. Additionally, the breaching party will bear civil liability to the aggrieved party. However, the protection for the breaching party is also stipulated by the law if the breach occurs for unforeseeable and uncontrollable events. In such cases, the breaching party is not subjected to the adverse consequences of penalty sanctions for breaching obligations. These are referred to as exclusions of liability for breach of obligation. This article focuses on analyzing the shortcomings in applying exclusions of liability in a specific type of contract, namely real estate trading contracts, and recommends some solutions for improving the legal framework on this matter.

Keywords: exclusion of legal liability, breach of contract, real estate trading contract

1. Bản chất các trường hợp loại trừ trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Kinh doanh bất động sản được hiểu là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi [Khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2024]. Đây là hoạt động thương mại đặc thù, chịu sự điều chỉnh trực tiếp của Luật Kinh doanh bất động sản nhưng tại luật này không quy định cụ thể các trách nhiệm pháp lý do vi phạm hợp đồng kinh doanh bất động sản. Căn cứ quy định tại Điều 4 Luật Thương mại năm 2005 thì việc xem xét chế định này trong hợp đồng kinh doanh bất động sản sẽ tuân theo Luật Thương mại năm 2005 và pháp luật có liên quan; trường hợp Luật Thương mại và trong các luật khác không quy định thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự.

Tại Luật Thương mại năm 2005 đã sử dụng thuật ngữ “miễn trách nhiệm” để chỉ các trường hợp mang bản chất của loại trừ trách nhiệm [Khoản 1 Điều 294]. Trong khi đó, Bộ luật Dân sự qua các năm lại sử dụng thuật ngữ “không phải chịu trách nhiệm dân sự” với quy định *“Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”* [Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Dân sự năm 1995; Khoản 2 Điều 302 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015] hoặc quy định *“Bên có nghĩa vụ không phải chịu trách nhiệm dân sự nếu chứng minh được nghĩa vụ không thực hiện được là hoàn toàn do lỗi của bên có quyền”* [Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Dân sự năm 1995; Khoản 3 Điều 302 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Khoản 3 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015].

Bản chất của các trường hợp được Luật Thương mại năm 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định là bên vi phạm nghĩa vụ đáng lẽ phải gánh chịu toàn bộ và đầy đủ trách nhiệm dân sự cho bên bị vi phạm, tuy nhiên do vi phạm xảy ra trong những điều kiện, hoàn cảnh nhất

định đã được pháp luật quy định hoặc các bên đã thỏa thuận trước đó, nên khi rơi vào các trường hợp này mặc nhiên bên vi phạm nghĩa vụ được coi là không có vi phạm mà không cần phải chờ đợi ý kiến của bên bị vi phạm. Nếu sử dụng thuật ngữ “miễn trách nhiệm” sẽ không thật sự phù hợp bởi “miễn” được hiểu là “cho khỏi phải chịu, khỏi phải làm” [10, Tr. 631], “miễn trừ” được hiểu là “miễn cho khỏi” nghĩa là đã phát sinh trách nhiệm pháp lý đối với bên vi phạm nghĩa vụ nhưng được bên bị vi phạm miễn cho khỏi phải chịu trách nhiệm. Sử dụng thuật ngữ “loại trừ” với nghĩa “làm cho mất đi, hết cái xấu, cái đối lập” [10, Tr. 574] là phù hợp hơn, gần đúng bản chất hơn thuật ngữ “miễn trách nhiệm” cho các trường hợp này. Từ phân tích này, tác giả thống nhất sử dụng thuật ngữ “loại trừ trách nhiệm” hay “không phải chịu trách nhiệm” do vi phạm hợp đồng kinh doanh bất động sản thay vì dùng thuật ngữ “miễn trừ” như Luật Thương mại năm 2005 đang quy định.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 không quy định các trường hợp loại trừ trách nhiệm do vi phạm hợp đồng nhưng tại các mẫu hợp đồng bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại bất động sản và chuyển nhượng dự án bất động sản được ban hành theo Nghị định 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản có điều khoản quy định về trường hợp bất khả kháng và xác định nếu bên bị tác động bởi bất khả kháng không thực hiện nghĩa vụ của mình “sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng”; hiểu là không có hành vi vi phạm xảy ra. Quy định này dẫn đến cách hiểu khác so với quy định về loại trừ trách nhiệm pháp lý như đã nêu trên khi cho rằng vì rơi vào bất khả kháng nên dù có không thực hiện hợp đồng hoặc chậm thực hiện hợp đồng thì vẫn không phải là vi phạm nghĩa vụ nên không đặt ra vấn đề về xem xét trách nhiệm pháp lý. Theo tác giả, cách hiểu này là chưa phù hợp và cần sửa đổi để các thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật.

2. Một số hạn chế và bất cập liên quan đến các trường hợp loại trừ trách nhiệm pháp lý do vi phạm hợp đồng kinh doanh bất động sản

Các trường hợp loại trừ trách nhiệm pháp lý do vi phạm hợp đồng kinh doanh bất động sản chiếu theo quy định tại Luật Thương mại năm 2005 bao gồm: Loại trừ trách nhiệm theo thỏa thuận của các bên; loại trừ trách nhiệm do sự kiện bất khả kháng; loại trừ trách nhiệm do hành vi vi phạm của một bên hoàn toàn do lỗi của bên bị vi phạm và loại trừ trách nhiệm do thực hiện theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi vận dụng mỗi trường hợp này vào hợp đồng kinh doanh bất động sản sẽ có các hạn chế và bất cập.

2.1. Một số hạn chế và bất cập liên quan đến trường hợp loại trừ trách nhiệm theo thỏa thuận của các bên

Luật Thương mại năm 2005 tại Điểm a Khoản 1 Điều 294 có quy định bên bị vi phạm được loại trừ trách nhiệm là khi xảy ra các trường hợp mà các bên đã tự thỏa thuận trong hợp

đồng những điều kiện để loại trừ trách nhiệm đối với hành vi vi phạm hợp đồng thỏa mãn các điều kiện đó. Loại trừ trách nhiệm từ chính thỏa thuận của các bên là phù hợp với nguyên tắc các bên được tự do thỏa thuận và chịu sự ràng buộc phải thực hiện đối với các nội dung đã thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên nếu pháp luật chỉ dừng lại ở quy định mang tính nguyên tắc như hiện nay thì khi vận dụng vào hợp đồng kinh doanh bất động sản sẽ có nhiều rủi ro pháp lý cho bên bị vi phạm. Nhiều ý kiến cho rằng các thỏa thuận loại trừ trách nhiệm có chức năng ngăn chặn một bên thực hiện quyền yêu cầu bên vi phạm nghĩa vụ phải chịu trách nhiệm pháp lý nên nếu không có sự can thiệp của pháp luật vào các thỏa thuận này thì các thỏa thuận loại trừ này có thể trở thành phương tiện để một bên lẩn tránh trách nhiệm; gây ra bất bình đẳng cho doanh nghiệp chưa có kinh nghiệm và các doanh nghiệp đã có nhiều kinh nghiệm trong hoạt động thương mại [4, Tr. 29] và tạo ra sự không công bằng [2].

Cụ thể, đối với các hoạt động bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại bất động sản và chuyển nhượng dự án bất động sản thì phải được lập thành hợp đồng theo mẫu pháp luật quy định và trong các mẫu hợp đồng này không giới hạn quyền thỏa thuận của các bên về các trường hợp giải thoát trách nhiệm pháp lý cho nhau miễn sao các nội dung này không trái với các nội dung đã được quy định trong hợp đồng mẫu và phải phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đối với hợp đồng kinh doanh bất động sản khác pháp luật không quy định mẫu mà chỉ yêu cầu các nội dung chính hợp đồng cần có nên các bên được tự do thỏa thuận về nội dung này và cũng trên nguyên tắc đảm bảo không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Tuy nhiên, nguyên tắc tự do thỏa thuận trong các hợp đồng kinh doanh bất động sản thường bị hạn chế do vị trí pháp lý yếu thế của khách hàng với chủ đầu tư nên đặc trưng của hợp đồng này thường chỉ do một bên là chủ đầu tư soạn thảo, khách hàng không được hoặc bị hạn chế quyền thỏa thuận nội dung hợp đồng. Chủ đầu tư ban hành mẫu hợp đồng và thiết kế các điều khoản miễn, giảm trách nhiệm có lợi cho họ, hạn chế quyền áp dụng các chế tài xử lý do vi phạm nghĩa vụ của bên kia và dựa vào điều khoản này để cố ý vi phạm hợp đồng mà không phải chịu trách nhiệm dân sự.

Bộ luật Dân sự năm 2015 tại Khoản 3 Điều 405 cũng có quy định giải pháp cho trường hợp hợp đồng theo mẫu có điều khoản miễn trách nhiệm của bên đưa ra hợp đồng, tăng trách nhiệm hoặc loại bỏ quyền lợi chính đáng của bên kia thì điều khoản này không có hiệu lực, tuy nhiên hiểu như thế nào là “chính đáng” thì pháp luật chưa quy định rõ và chính điều luật này cũng có quy định ưu tiên quyền thỏa thuận của các bên. Đồng thời, quy định tại Bộ luật Dân sự năm 2015 mới chỉ đưa ra hướng giải quyết cho các điều khoản bất hợp lý, tăng quyền, giảm trách nhiệm của bên đưa ra mẫu hợp đồng còn đối với trường hợp trong hợp đồng mẫu không có các điều khoản bảo vệ quyền chính đáng của bên yếu thế mà các quyền này pháp luật cũng đang quy định theo hướng chỉ phát sinh khi có sự thỏa thuận của các bên thì điều luật trong Bộ luật Dân sự năm 2015 chưa điều chỉnh. Nếu trong hợp đồng kinh doanh bất động sản, chủ đầu

tư cố ý đưa điều khoản khách hàng đồng ý với các thỏa thuận miễn, giảm trách nhiệm của mỗi bên đồng thời không quy định khách hàng được quyền yêu cầu áp dụng chế tài phạt vi phạm khi chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ thì điều luật nêu trên lại không thể được áp dụng và cũng không thể trở thành cơ sở pháp lý để bảo vệ quyền lợi chính đáng của khách hàng. Khách hàng yêu cầu xem xét lại hiệu lực của các điều khoản này sẽ không có cơ sở pháp lý còn nếu Tòa công nhận hiệu lực các điều khoản này, bỏ qua quyền lợi chính đáng của khách hàng thì rõ ràng lại gây thiệt hại cho bên bị thiệt hại.

Việc công nhận các thỏa thuận loại trừ trách nhiệm khi vi phạm nghĩa vụ không chỉ pháp luật Việt Nam quy định mà pháp luật nhiều quốc gia, các đạo luật mẫu cũng công nhận nhưng kèm theo đó là các quy định giới hạn điều khoản thỏa thuận, quy định các trường hợp không áp dụng điều khoản thỏa thuận loại trừ trách nhiệm. Bộ luật Dân sự Đức tại Điều 276(3) quy định bên vi phạm không được miễn trừ trách nhiệm đối với hành vi cố ý vi phạm. Các tòa án Hoa Kỳ cũng không thừa nhận hiệu lực của thỏa thuận miễn trừ trách nhiệm đối với hành vi vi phạm với lỗi cố ý, lỗi bất cẩn nghiêm trọng và những vi phạm nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng [1]. Bộ nguyên tắc UNIDROIT về Hợp đồng thương mại quốc tế tại Điều 7.1.6 có quy định điều khoản miễn trừ và quy định các trường hợp trong đó điều khoản miễn trừ bị loại bỏ khi việc áp dụng sẽ rõ ràng bất bình đẳng thể hiện ở 02 phương diện: bản thân điều khoản đó là bất bình đẳng hoặc khi áp dụng điều khoản đó sẽ dẫn tới sự mất cân bằng hiển nhiên giữa các nghĩa vụ của các bên hoặc thực tế có thể tồn tại những hoàn cảnh mà theo đó sẽ không thể viện dẫn một điều khoản ngay cả khi bản thân điều khoản đó không bất bình đẳng. Tựu chung lại, việc xem xét hiệu lực của điều khoản thỏa thuận loại trừ trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng sẽ phải xét đến mục đích của hợp đồng và đặc biệt là mong muốn chính đáng của mỗi bên từ việc thực hiện hợp đồng [9, Tr. 366–367]. Với Luật của Vương quốc Anh, những thỏa thuận miễn trừ trách nhiệm do vi phạm những điều kiện cơ bản của hợp đồng thì được coi là không có hiệu lực pháp lý.

Cùng với đó, với các trường hợp loại trừ trách nhiệm khác như bất khả kháng, do thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước hay vi phạm xảy ra do lỗi hoàn toàn của bên có quyền đều có mang yếu tố không lường trước được các bên vi phạm, bên vi phạm bị buộc rơi vào tình cảnh vi phạm mà không cố ý. Do vậy, theo tác giả, loại trừ trách nhiệm khi thuộc các trường hợp các bên đã thỏa thuận sẽ không phát sinh đối với những thỏa thuận loại trừ trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng và chỉ có căn cứ áp dụng nếu bên vi phạm chứng minh được đủ 02 điều kiện: điều kiện cần – các bên có thỏa thuận về trường hợp loại trừ trách nhiệm đó và điều kiện đủ – bên vi phạm không cố ý thực hiện hành vi vi phạm. Điều này sẽ giúp hạn chế tình trạng chủ đầu tư thiết kế điều khoản miễn trách nhiệm có lợi không chính đáng và cố ý vi phạm vì chế tài áp dụng khi vi phạm thấp hơn nhiều so với những nghĩa vụ phải thực hiện khi tiếp tục hợp đồng hoặc thấp hơn lợi ích mà chủ đầu tư sẽ được hưởng khi chấm dứt hợp đồng.

2.2. *Một số hạn chế và bất cập liên quan đến trường hợp loại trừ trách nhiệm do bất khả kháng*

Bất khả kháng là một trường hợp các bên hay viện dẫn để không phải chịu các chế tài xử lý khi vi phạm hợp đồng. Dù vậy nhưng khái niệm về bất khả kháng trong pháp luật Việt Nam là còn khá sơ sài. Luật Thương mại 2005 có quy định một trong các trường hợp bên vi phạm được miễn trách nhiệm là khi xảy ra sự kiện bất khả kháng nhưng như thế nào là bất khả kháng thì không đề cập. Còn với Bộ luật Dân sự 2015, khái niệm bất khả kháng có được quy định nhưng lại để xác định về thời gian không tính vào thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự, thời hiệu yêu cầu giải quyết việc dân sự. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015, một sự kiện pháp lý xảy ra được xác định là bất khả kháng khi hội tụ đủ 03 điều kiện: (i) Là sự kiện xảy ra một cách khách quan; (ii) Là sự kiện khách quan không thể lường trước được và (iii) Sự kiện xảy ra không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

Đối với các hoạt động mua bán, thuê mua bất động sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản thì bất khả kháng trong các điều khoản mẫu của các hợp đồng quy định buộc phải bao gồm các sự kiện: (i) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước; (ii) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định và (iii) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế. Bên bị tác động bởi bất khả kháng có nghĩa vụ thông báo sự kiện bất khả kháng kèm giấy tờ chứng minh nếu chứng minh được và sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng nếu không thực hiện được nghĩa vụ do tác động của bất khả kháng; bên còn lại cũng không được quyền chấm dứt hợp đồng. Hợp đồng chỉ được chấm dứt theo yêu cầu của hai bên hoặc một trong các bên khi bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong một thời hạn nhất định và hai bên không có thỏa thuận khác.

Điều khoản về bất khả kháng tại mẫu hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng khác với các hợp đồng kinh doanh bất động sản nêu trên ở 04 khía cạnh: (i) Sự kiện bất khả kháng được quy định theo dạng ví dụ và có quy định bao hàm chung là các trường hợp khác mà không phải do lỗi của các bên gây ra; (ii) Không bắt buộc nghĩa vụ thông báo sự kiện bất khả kháng của bên bị tác động; (iii) Hành vi sẽ không bị coi là hành vi vi phạm hợp đồng không chỉ có hành vi không thực hiện các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong hợp đồng mà còn có hành vi chậm thực hiện nghĩa vụ và (iv) Nêu rõ khi rơi vào trường hợp bất khả kháng thì bên bị tác động sẽ không bị phạt hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Thỏa thuận mẫu về bất khả kháng và hậu quả pháp lý khi xảy ra bất khả kháng như nêu trên giữa các hoạt động kinh doanh bất động sản có sự khác nhau mà theo tác giả là không cần thiết phải quy định khác nhau khi cũng cần buộc bên bị tác động có nghĩa vụ thông báo sự kiện bất khả kháng cho bên

(các bên) còn lại trong hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng và bổ sung thêm thỏa thuận ràng buộc cách thức xử lý khi bên bị tác động không thực hiện nghĩa vụ thông báo.

Nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng kinh doanh bất động sản có đặc trưng là các nghĩa vụ không buộc phải thực hiện ngay tại thời điểm xác lập hợp đồng. Chủ đầu tư dự án bất động sản có thể bàn giao căn hộ, công trình xây dựng, hoàn thiện pháp lý dự án và bàn giao giấy tờ chủ quyền bất động sản cho bên mua, bên thuê mua sau một thời gian dài kể từ lúc nhận được tiền mua, tiền thuê mua của khách hàng. Điều này xuất phát từ pháp luật không có quy định bắt buộc chủ đầu tư phải thực hiện ngay, các hợp đồng kinh doanh bất động sản với đối tượng giao dịch là bất động sản hình thành trong tương lai cũng được xem là một hình thức huy động vốn để chủ đầu tư có nguồn vốn tiếp tục phát triển chính dự án đó và cũng phần vì các nghĩa vụ này không thể thực hiện trong một thời gian ngắn. Trong thời gian thực hiện các nghĩa vụ này có thể xảy ra rất nhiều tình huống pháp lý khác nhau, vậy tình huống như thế nào để đủ điều kiện là một sự kiện bất khả kháng để loại trừ trách nhiệm thì không phải khi nào trên thực tế cũng dễ dàng xác định được. Vụ án nêu dưới đây là một ví dụ cho thấy các quan điểm khác nhau của các cấp Tòa án trong việc xác định Covid-19 có phải là sự kiện bất khả kháng.

Ngày 24/03/2020, Bà Ngọc D và bà Yến H đã ký Hợp đồng thuê căn nhà với nội dung bà Ngọc D thuê để mở cơ sở đào tạo kinh doanh trong thời hạn 03 năm. Bà Ngọc D đã trả đủ tiền thuê nhà 03 năm và đầu tư trang thiết bị chuẩn bị cho hoạt động kinh doanh. Đến ngày 26/02/2021, bà Ngọc D phát văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà kể từ ngày 01/03/2021 với lý do là do ảnh hưởng của dịch Covid-19 và bà Ngọc D yêu cầu: tính tiền thuê nhà thực tế có trừ đi thời gian ảnh hưởng dịch Covid-19 còn 8.5 tháng, tổng tiền thuê nhà thực tế là 552.500.000 đồng. Số tiền thuê nhà còn lại bà Ngọc D yêu cầu bà Yến H hoàn trả lại toàn bộ đồng thời yêu cầu không chịu bồi thường thiệt hại do bà đã chấm dứt hợp đồng trước hạn không do lỗi chủ quan.

Bà Yến H không đồng ý với các yêu cầu trên nên bà Ngọc D đã khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê nhà ngày 24/03/2020 chấm dứt hiệu lực từ ngày 01/03/2021 do đại dịch Covid-19 là sự kiện bất khả kháng; buộc bà Yến H hoàn trả lại số tiền thuê bà đã thanh toán dư là 1.907.500.000 đồng và đề nghị Tòa xem xét bà được miễn trừ trách nhiệm theo Khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự.

Ngày 29/9/2021, Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh QN đã xét xử sơ thẩm vụ án, chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngọc D: chấm dứt hợp đồng thuê nhà, không chấp nhận việc hợp đồng chấm dứt do đại dịch Covid-19 là sự kiện bất khả kháng để miễn trừ bồi thường thiệt hại theo quy định tại Khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự 2015 nên bà Ngọc D chỉ được trả lại số tiền 775.000.000 đồng sau khi trừ đi khoản tiền bồi thường thiệt hại [5].

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Ngọc D kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án chỉ chấp nhận thời gian thuê nhà là 8,5 tháng và không buộc bà phải bồi thường cho bà Yến H số tiền 840.000.000 đồng vì sự kiện bất khả kháng.

Ngày 24/02/2022, Tòa án nhân dân tỉnh QN xét xử phúc thẩm theo hướng đã xác định dịch Covid-19 là sự kiện bất khả kháng và đồng ý xác định bà Ngọc D không phải bồi thường thiệt hại cho bà Yến H. Từ đó, cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm với nội dung số tiền bà Yến H phải hoàn trả cho bà Ngọc D không phải 775.000.000 đồng mà là 1.771.000.000 đồng [6]. Ngày 25/07/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã kháng nghị bản án phúc thẩm và đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, sửa một phần bản án phúc thẩm buộc bà Yến H trả cho bà D số tiền 729.000.000 đồng và sửa phần án phí cho phù hợp. Ngày 09/09/2022, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 48/2022/DS-GDT không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án phúc thẩm [8].

Trong vụ việc này, bà Yến H là cá nhân cho thuê tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình vì mục đích lợi nhuận nên đây cũng được xác định là hoạt động kinh doanh bất động sản [Khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Khoản 5 Điều 5 Nghị định 02/2022/NĐ-CP] nên có thể vận dụng các quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Bộ luật Dân sự để giải quyết. Qua các phán quyết của vụ án này, có thể thấy dịch bệnh Covid-19 là một sự kiện xảy ra trong khoảng thời gian dài và không phải mọi thời điểm xảy ra dịch Covid-19 đều là sự kiện bất khả kháng. Có những thời điểm vì phòng chống dịch Covid-19 dẫn đến các cơ quan Nhà nước ban hành các lệnh cấm, lệnh hạn chế đi lại, tạm ngưng, đóng cửa các hoạt động kinh doanh như trong vụ án này là thời gian thực hiện theo Chỉ thị số 16/CT-TTg và giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 15/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ hoặc chính sách tại tỉnh Quảng Nam gây ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của bên vi phạm hợp đồng mới được xác định là sự kiện bất khả kháng. Quan điểm này theo tác giả là hợp lý để vừa bảo vệ được quyền lợi chính đáng của bên vi phạm không có lỗi khi vi phạm hợp đồng vừa hạn chế tình trạng lợi dụng sự kiện bất khả kháng để loại trừ trách nhiệm.

2.3. Một số hạn chế và bất cập liên quan đến trường hợp loại trừ trách nhiệm do hành vi vi phạm của một bên hoàn toàn do lỗi của bên bị vi phạm

Pháp luật có quy định bên có nghĩa vụ không phải chịu trách nhiệm dân sự nếu chứng minh được nghĩa vụ không thực hiện được hoàn toàn do lỗi của bên có quyền. Căn cứ để loại trừ trách nhiệm dân sự trong trường hợp này là yếu tố lỗi và nếu xét trên câu chữ của quy định thì bên vi phạm chỉ không phải chịu trách nhiệm nếu đồng thời chứng minh được mình không có lỗi và lỗi hoàn toàn thuộc về bên còn lại trong hợp đồng. Thực tế hoàn toàn có thể xảy ra trường hợp nghĩa vụ không thực hiện được như đã thỏa thuận là do cả bên có quyền và bên có nghĩa vụ cùng có lỗi, vậy trường hợp này bên có nghĩa vụ có phải chịu toàn bộ trách nhiệm hay bên có quyền cũng sẽ phải gánh chịu một phần trách nhiệm thì pháp luật chưa có quy định nguyên tắc chung.

Nói là pháp luật chưa có quy định chung là bởi vì đối với trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng, Bộ luật Dân sự 2015 đã có quy định trường hợp vi phạm nghĩa vụ và có thiệt hại là do một phần lỗi của bên bị vi phạm thì bên vi phạm chỉ phải bồi thường thiệt hại tương ứng với mức độ lỗi của mình. Tuy nhiên việc chỉ quy định tại một chế tài cụ thể sẽ dễ dẫn đến cách hiểu rằng chỉ với chế tài bồi thường thiệt hại thì mới được áp dụng quy định về xác định mức độ bồi thường căn cứ trên lỗi của hai bên do pháp luật đã có quy định còn đối với nguyên tắc chung áp dụng hoặc các chế tài khác như phạt vi phạm do pháp luật không quy định nên không được áp dụng. Tác giả cho rằng nguyên tắc không thể buộc một chủ thể không có lỗi phải gánh chịu trách nhiệm do lỗi của chủ thể khác gây ra cần được xem xét ở cả khía cạnh khi có vi phạm xảy ra cần phân tách lỗi của bên có nghĩa vụ và bên có quyền để xác định phạm vi chịu trách nhiệm dân sự của mỗi bên, bên có nghĩa vụ chỉ phải chịu các chế tài, mức độ áp dụng các chế tài trên phần lỗi của mình và các chế tài ở đây không chỉ giới hạn ở bồi thường thiệt hại như hiện nay, đặc biệt đối với chế tài phạt vi phạm theo tác giả cũng cần được áp dụng.

Cùng với đó, với quy định hiện nay là “hoàn toàn do lỗi của bên kia” thì có thể hiểu bên vi phạm chỉ được loại trừ trách nhiệm nếu lỗi hoàn toàn của bên còn lại trong hợp đồng. Vậy nếu trường hợp bên có nghĩa vụ vi phạm nghĩa vụ nhưng việc vi phạm là do bên thứ ba thì bên vi phạm có được loại trừ trách nhiệm hay không? Trong vấn đề nghiên cứu về xác định xem việc một bên vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng do lỗi của bên thứ ba có phải là căn cứ loại trừ trách nhiệm của bên vi phạm nhiều chuyên gia cho rằng điều này là không phù hợp với nguyên tắc chịu trách nhiệm tài sản trực tiếp giữa các bên trong quan hệ hợp đồng. Các bên tham gia quan hệ phải tự mình gánh chịu các nghĩa vụ cũng như lợi ích về mặt tài sản phát sinh từ quan hệ đó [7]. Tuy nhiên nếu áp dụng nguyên tắc này trong các giao dịch kinh doanh bất động sản sẽ thấy bất cập khi thực tế chủ đầu tư thường sẽ không trực tiếp ký các hợp đồng đặt cọc, giữ chỗ với khách hàng mà giao cho một đơn vị môi giới, phân phối ký kết hợp đồng, thu tiền khách hàng và chuyển tiền của khách hàng cho chủ đầu tư. Trong các hợp đồng ký với khách hàng, bên môi giới cam kết thời hạn chủ đầu tư ký công chứng hợp đồng, thời hạn chủ đầu tư ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên khách hàng và khách hàng cũng căn cứ vào các cam kết này để buộc bên môi giới thực hiện. Lợi ích kinh tế mà bên môi giới nhận được không phải là các khoản tiền nhận của khách hàng mà là các phí môi giới, tiền hoa hồng do chủ đầu tư chi trả. Do vậy, theo tác giả trong trường hợp này không thể xem xét riêng lẻ chỉ hợp đồng giữa bên môi giới và khách hàng mà cần đặt hợp đồng này trong tổng thể mối quan hệ giao dịch có phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với một chủ thể khác là chủ đầu tư dự án. Nếu chủ đầu tư đã nhận các khoản tiền khách hàng thanh toán thông qua bên môi giới, đã biết và đồng ý với các cam kết của bên môi giới với khách hàng về các nghĩa vụ chủ đầu tư cần đảm bảo thì cần thiết xác định chủ đầu tư là chủ thể vi phạm nghĩa vụ với khách hàng và cũng là chủ thể phải chịu trách nhiệm pháp lý khi vi phạm nghĩa vụ. Bên môi giới chỉ đóng vai trò là bên nhận ủy quyền của chủ đầu tư, thực hiện trong phạm vi công việc ủy quyền chủ đầu tư

giao nên sẽ chỉ chịu trách nhiệm với các hành vi, dịch vụ nằm ngoài phạm vi ủy quyền. Điều này phù hợp với lẽ công bằng bên hưởng lợi ích từ giao dịch sẽ là bên chịu trách nhiệm do vi phạm, đồng thời vấn đề này cũng đảm bảo khả năng thi hành án thực tế sau này của khách hàng khi bên môi giới vi phạm các cam kết.

2.4. *Một số hạn chế và bất cập liên quan đến trường hợp loại trừ trách nhiệm do thực hiện quyết định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền mà các bên không thể biết được vào thời điểm giao kết*

Bản chất của trường hợp này cũng là loại trừ trách nhiệm do bất khả kháng vì có tính không lường trước được của các bên đối với quyết định của cơ quan quản lý nhà nước tại thời điểm giao kết hợp đồng. Tại các mẫu hợp đồng mua bán, thuê mua bất động sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) dự án bất động sản cũng thể hiện vi phạm nghĩa vụ do thực hiện theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là một trong những trường hợp bất khả kháng.

Ngoài đáp ứng tiêu chí không lường trước được, để đủ căn cứ loại trừ trách nhiệm, bên vi phạm còn phải chứng minh được mức độ gây ảnh hưởng của quyết định đối với việc thực hiện nghĩa vụ. Tham khảo Bộ luật Thương mại thống nhất Hoa Kỳ về vấn đề này quy định nếu một đạo luật hoặc một quy định của chính phủ được ban hành sau khi hợp đồng được thành lập, khiến cho việc thực hiện nghĩa vụ của một bên là bất hợp pháp, thì thụ trái được miễn thực hiện nghĩa vụ. Các đạo luật hoặc các quy định mà chỉ làm cho việc thực hiện hợp đồng trở nên khó khăn hay làm cho tính lợi nhuận bị kém đi thì không phải là căn cứ để miễn thực hiện nghĩa vụ hợp đồng [3, Tr. 29]. Tác giả cho rằng việc phân tách và xác định cụ thể bên vi phạm chỉ không phải chịu trách nhiệm dân sự khi thực hiện theo các quyết định của cơ quan có thẩm quyền tác động trực tiếp đến khả năng thực hiện nghĩa vụ của họ, mối quan hệ nhân quả giữa quyết định của cơ quan nhà nước với việc vi phạm nghĩa vụ hợp đồng thì mới đảm bảo được tính chính xác trong việc áp dụng trường hợp này.

Đồng thời, cũng cần xem xét đến nguyên có và mục đích cơ quan nhà nước ban hành các quyết định này. Thực tế có thể xảy ra trường hợp chủ đầu tư đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, đã nhận tiền của khách hàng nhưng khi đang thực hiện hợp đồng thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất. Vấn đề pháp lý đặt ra là quyết định thu hồi này là đúng pháp luật thì các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai sẽ được giải quyết như thế nào và nếu chấm dứt hợp đồng này khách hàng có được quyền buộc chủ đầu tư chịu các chế tài như phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại hay không? Hay chủ đầu tư được quyền sử dụng quyết định này để giải thoát khỏi các trách nhiệm pháp lý với khách hàng?

Nhìn từ góc độ pháp luật đất đai thì Nhà nước được quyền thu hồi đất trong nhiều trường hợp và căn cứ vào mục đích, lý do thu hồi mà phân thành 04 nhóm, gồm: (i) thu hồi đất

vì mục đích quốc phòng, an ninh; (ii) thu hồi đất để phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; (iii) thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai và (iv) thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người. Trong đó đối với các trường hợp thu hồi đất vì lợi ích chung của xã hội như vì đảm bảo quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế – xã hội hoặc thu hồi đất tránh nguy cơ đe dọa tính mạng con người là các trường hợp mà chủ đầu tư không thể lường trước được nên có thể xác định chủ đầu tư không phải chịu trách nhiệm pháp lý với khách hàng khi chấm dứt hợp đồng đã ký kết. Tuy nhiên nếu thu hồi đất do chính chủ đầu tư có hành vi vi phạm pháp luật đất thuộc trường hợp bị thu hồi thì theo tác giả, chủ đầu tư không thể dùng quyết định thu hồi này để thoái thác trách nhiệm với các khách hàng. Bởi tại thời điểm chủ đầu tư thực hiện các hành vi vi phạm pháp luật đất đai đã phải lường trước được hậu quả pháp lý có thể xảy đến mà vẫn thực hiện hoặc không khắc phục trong thời gian pháp luật cho phép. Vì yếu tố “không lường trước được” trong trường hợp này là không đảm bảo và quyết định được ban hành là để xử lý hành vi vi phạm pháp luật của một bên nên cần được xác định không thuộc trường hợp để loại trừ trách nhiệm cho bên vi phạm.

3. Một số kiến nghị hoàn thiện pháp luật về các trường hợp loại trừ trách nhiệm do vi phạm hợp đồng kinh doanh bất động sản

Với các phân tích nêu trên có thể thấy, các quy định pháp luật về trường hợp loại trừ trách nhiệm do vi phạm hợp đồng mới chỉ dừng lại ở việc liệt kê các trường hợp mà chưa có hướng dẫn cụ thể nên thực tế vận dụng quy định để giải quyết các vụ án tranh chấp hợp đồng, trong đó có hợp đồng kinh doanh bất động sản còn nhiều vướng mắc, bất cập, nhiều trường hợp chưa bảo đảm quyền lợi của bên bị vi phạm. Từ thực tiễn đó, tác giả có các kiến nghị hoàn thiện pháp luật về chế định này như sau:

Thứ nhất, kiến nghị thống nhất sử dụng thuật ngữ “không phải chịu trách nhiệm” như Bộ luật Dân sự hiện hành thay thế thuật ngữ “miễn trách nhiệm” tại các trường hợp nêu tại Điều 294 Luật Thương mại 2005 để đưa các trường hợp này về đúng bản chất là loại trừ trách nhiệm của bên vi phạm hợp đồng.

Thứ hai, các mẫu hợp đồng bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại bất động sản và chuyển nhượng dự án bất động sản quy định tại Nghị định 02/2022/NĐ-CP được xem là “luật” để các bên vận dụng và thiết lập hợp đồng. Với mục đích cụ thể, tường minh các thỏa thuận để dễ dàng vận dụng, tác giả kiến nghị sửa đổi các mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Nghị định này theo hướng:

(i) Bổ sung một điều khoản cụ thể về các trường hợp bên vi phạm không phải chịu trách nhiệm pháp lý và làm rõ nội hàm các trường hợp này theo các kiến nghị dưới đây. Đồng thời, để đảm bảo xác định đúng bản chất các trường hợp loại trừ trách nhiệm tác giả kiến nghị trong

thỏa thuận về sự kiện bất khả kháng tại các hợp đồng mẫu sửa đổi cụm từ “sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng” thành cụm từ “sẽ không phải chịu trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng”.

(ii) Đối với trường hợp loại trừ trách nhiệm theo thỏa thuận của các bên, tác giả kiến nghị thiết lập điều khoản thỏa thuận này với nội dung “bên vi phạm không phải chịu trách nhiệm khi xảy ra các trường hợp các bên đã thỏa thuận, trừ trường hợp bên vi phạm cố ý vi phạm nghĩa vụ”.

(iii) Đối với trường hợp loại trừ trách nhiệm do bất khả kháng, các hợp đồng mẫu đã có điều khoản thỏa thuận tuy nhiên tác giả kiến nghị bổ sung thêm khái niệm về sự kiện bất khả kháng trên tinh thần vận dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để các bên trong hợp đồng có cách hiểu và xác định đúng trường hợp bất khả kháng. Trong một số các mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản đã quy định nghĩa vụ của bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo cho bên còn lại biết trong thời hạn thỏa thuận nhưng chưa quy định trường hợp bên bị tác động bởi bất khả kháng không thực hiện nghĩa vụ thông báo thì chế tài xử lý như thế nào. Do vậy, tác giả kiến nghị bổ sung chế tài xử lý trường hợp bên bị tác động không thực hiện nghĩa vụ thông báo sự kiện bất khả kháng và không gửi giấy tờ chứng minh trường hợp chứng minh được cho các bên còn lại trong hợp đồng theo hướng nếu không thông báo trong thời hạn hai bên đã thỏa thuận thì phải cùng gánh chịu các thiệt hại phát sinh.

Cùng với đó, đối với mẫu hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng hiện nay chưa có thỏa thuận về nghĩa vụ thông báo sự kiện bất khả kháng của bên vi phạm do vậy tác giả kiến nghị bổ sung nghĩa vụ này và chế tài xử lý cho hành vi vi phạm nghĩa vụ thông báo như đã nêu trên.

Thứ ba, tác giả kiến nghị cần có văn bản của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn cụ thể về trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 để làm cơ sở thống nhất vận dụng pháp luật.

Thứ tư, trong một số hợp đồng, giao dịch giữa bên môi giới/bên phân phối ký với các khách hàng có các cam kết, nghĩa vụ mà chủ đầu tư sẽ thực hiện với khách hàng. Chủ đầu tư biết rõ các nghĩa vụ chủ đầu tư sẽ thực hiện với các khách hàng đã được bên môi giới/bên phân phối cam kết; các khoản tiền khách hàng nộp đều được bên môi giới/bên phân phối chuyển về chủ đầu tư; chủ đầu tư nhận được lợi ích phát sinh từ giao dịch giữa bên môi giới với khách hàng và chỉ thanh toán lại phí hoa hồng, phí môi giới theo thỏa thuận với bên môi giới/bên phân phối. Nếu có trường hợp nghĩa vụ thuộc cam kết của chủ đầu tư trong các hợp đồng giữa bên môi giới/bên phân phối ký với khách hàng bị vi phạm, thì theo tác giả cần xác định chủ thể có hành vi vi phạm nghĩa vụ là chủ đầu tư, từ đó xác định chủ thể có trách nhiệm chịu các trách nhiệm pháp lý với khách hàng là chủ đầu tư. Tác giả kiến nghị có văn bản hướng dẫn của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về nội dung này.

Thứ năm, tác giả kiến nghị cùng với điều kiện tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên không thể biết được quyết định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thì cần có văn bản hướng dẫn cụ thể về điều kiện áp dụng trường hợp loại trừ này là bên vi phạm chỉ được loại trừ trách nhiệm khi nội dung các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải trực tiếp tác động đến khả năng thực hiện nghĩa vụ của bên vi phạm và đây là các quyết định vì lợi ích chung, không xuất phát hành vi vi phạm pháp luật của các bên. Nội dung này có thể cụ thể dưới hình thức Án lệ để Tòa án có căn cứ vận dụng giải quyết các vụ việc trên thực tế.

4. Kết luận

Hiện nay, các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Thương mại năm 2005 về loại trừ trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng khi vận dụng giải quyết đối với hợp đồng kinh doanh bất động sản sẽ phát sinh nhiều vướng mắc, bất cập xuất phát từ chính sự chưa hoàn thiện của các quy định pháp luật này và đặc trưng của loại hợp đồng kinh doanh bất động sản. Bài viết đã chỉ ra các vấn đề về loại trừ trách nhiệm pháp lý do vi phạm hợp đồng kinh doanh bất động sản, nêu những vướng mắc, bất cập của các quy định hiện hành và đề ra năm giải pháp để hoàn thiện pháp luật cho vấn đề mà bài báo đặt ra. Tác giả cho rằng, việc hoàn thiện các quy định pháp luật về nội dung này sẽ là một giải pháp pháp lý thiết thực để bảo vệ bên bị vi phạm, đảm bảo cân bằng quyền lợi của các bên khi tham gia giao dịch từ đó góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, ổn định và đảm bảo công bằng xã hội.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Court of Appeals of Maryland (2012), *BJ'S WHOLESALE CLUB, INC. v. RUSSELL ROSEN, Individually, etc., et al.* No. 99, September Term, 2012, at 10.
2. Dương Anh Sơn (2005), Các thỏa thuận hạn chế và miễn trừ trách nhiệm, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 3/2005, truy cập tại: <http://www.lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=209035>; truy cập lần cuối vào lúc 6h30 ngày 03/7/2024.
3. Hoàng Ngọc Thiết (2005), Đề tài nghiên cứu khoa học cấp bộ “*Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng mua bán hàng hóa theo Bộ luật Thương mại thống nhất Hoa Kỳ*”.
4. Nguyễn Văn Luyện, Lê Thị Bích Thọ, Dương Anh Sơn (2005), *Giáo trình Luật Hợp đồng Thương mại quốc tế*, Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, Hồ Chí Minh.

5. Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh QN (2021), *Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2021/DS-ST, ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D và bị đơn là bà Phạm Yến H.*
6. Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (2022), *Bản án số 07/2022/DS-PT, ngày 24/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D và bị đơn là bà Phạm Yến H,* truy cập tại: <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-hop-dong-thue-nha-so-072022dspt-231519>, truy cập lần cuối vào lúc 06h00 ngày 03/07/2024.
7. Trần Thị Huệ (2020), Một số bất cập trong quy định của pháp luật về loại trừ trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng thương mại, *Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn*, số 42/2020, 48.
8. Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng (2022), *Quyết định giám đốc thẩm số 48/2022/DS-GĐT vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D và bị đơn là bà Phạm Yến H,* truy cập tại: <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/quyet-dinh-giam-doc-tham-ve-tranh-chap-hop-dong-thue-nha-so-482022dsgdt-xem-dich-covid-la-su-ki-253501>, truy cập lần cuối vào lúc 06h00 ngày 03/07/2024.
9. UNIDROIT Viện nghiên cứu Quốc tế về Thống nhất Luật tư (2021), *“Bộ nguyên tắc UNIDROIT Về hợp đồng thương mại quốc tế 2016”*, NXB Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.
10. Viện ngôn ngữ học (2003), *Từ điển Tiếng Việt*, NXB Đà Nẵng, Đà Nẵng.