

NHỮNG ĐÓNG GÓP MỚI CỦA LUẬN ÁN

Tên luận án: Trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam.

Mã số: 9380107

Ngành: Luật Kinh tế

Họ và tên NCS: Ông Lê Văn Cao

Khóa đào tạo: 2022 - 2025

Chức danh, học vị, họ và tên người hướng dẫn:

1. PGS.TS Đoàn Đức Lương - Trường Đại học Luật, Đại học Huế

2. PGS.TS Trần Thị Huệ - Trường Đại học Luật Hà Nội

Tên đơn vị đào tạo: Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Nội dung những đóng góp mới của Luận án:

- *Một là*, Luận án xây dựng hệ thống cơ sở lý luận pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS; xác định các cơ sở lý thuyết gắn liền với đề tài luận án. Luận án hình thành và xây dựng được một số khái niệm mới như vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS, TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS, pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS đồng thời chỉ ra những đặc trưng pháp lý của các khái niệm này căn cứ trên đặc trưng của loại hợp đồng KDBĐS.

- *Hai là*, Luận án chỉ ra được cấu trúc pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS trên cơ sở có sự so sánh với pháp luật nước ngoài. Luận án chỉ ra và phân tích các yếu tố tác động đến xây dựng pháp luật và áp dụng pháp luật, đặc biệt là các yếu tố có tính cập nhật, hiện đại.

- *Ba là*, Luận án đã phân tích, đánh giá toàn diện một cách có hệ thống thực trạng pháp luật Việt Nam và thực tiễn áp dụng pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS trong các quy định của Luật KDBĐS năm 2023, LTM năm 2005, BLDS năm 2015 cùng các văn bản pháp luật liên quan tập trung vào căn cứ phát sinh TNPL do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, các hình thức chế tài do vi phạm nghĩa vụ, các trường hợp loại trừ trách nhiệm. Qua đó, Luận án chỉ ra những bất cập pháp luật, vướng mắc trong thực tiễn áp dụng làm cơ sở thực tiễn cho việc hoàn thiện pháp luật.

- *Bốn là*, luận án đã đề xuất định hướng hoàn thiện pháp luật và các giải pháp cụ thể như sửa đổi, bổ sung các quy định về nguyên tắc xác định luật áp dụng trong các hợp đồng KDBĐS, bổ sung quy định về vi phạm nghĩa vụ trước thời hạn, sửa đổi các quy định của Luật KDBĐS năm 2023 và LTM năm 2005 để đảm bảo tính đồng bộ và khả thi trong các quy định của pháp luật, sửa đổi, bổ sung điều khoản hợp đồng mẫu trong KDBĐS được ban hành theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP. Luận án đồng thời đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS đáp ứng được sự thay đổi trong bối cảnh phát triển của thị trường bất động sản và bảo vệ kịp thời quyền của các chủ thể trong quan hệ hợp đồng. Các giải pháp này có giá trị tham khảo cho hoạt động xây dựng và hoàn thiện pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS ở Việt Nam hiện nay.

Chữ kí của người hướng dẫn
khoa học 1



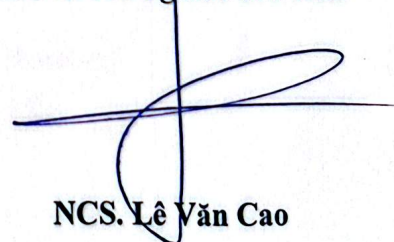
PGS.TS ĐOÀN ĐỨC LƯƠNG

Chữ kí của người hướng dẫn
khoa học 2



PGS.TS TRẦN THỊ HUỆ

Chữ kí của nghiên cứu sinh



NCS. Lê Văn Cao

NOVEL CONTRIBUTIONS OF THE DISSERTATION

Dissertation title: **Legal liability for breach of obligations in REB contracts under Vietnamese law.**

Code: 9380107

Field of Study: Economic Law

Doctoral Candidate: Mr. Lê Văn Cao

Cohort: 2022–2025

Academic Titles, degrees, and names of supervisors:

1. Assoc. Prof. Dr. Đoàn Đức Lương - University of Law, Huế University

2. Assoc. Prof. Dr. Trần Thị Huệ - Hanoi Law University

Name of training institution: University of Law, Hue University

Novel contributions of the Dissertation:

- *First*, the Dissertation develops a system of theoretical legal foundations on legal liability for breach of obligations in real estate business (“REB”) contracts; identifies the theoretical foundations associated with the dissertation topic. The Dissertation formulates and develops a number of new concepts, including breach of obligations in REB contracts, legal liability for breach of obligations in REB contracts, and the law on legal liability for breach of obligations in REB contracts, while also identifying the legal characteristics of these concepts based on the characteristics of REB contracts.

- *Second*, the Dissertation identifies the structure of the law on legal liability for breach of obligations in REB contracts on the basis of comparison with foreign laws. The Dissertation identifies and analyzes factors affecting law-making and law application, particularly factors that are contemporary and up-to-date.

- *Third*, the Dissertation has systematically and comprehensively analyzed and assessed the current state of Vietnamese law and the practice of law application concerning legal liability for breach of obligations in REB contracts under the provisions of the Law on REB 2023, the Commercial Law 2005, the Civil Code 2015, and relevant legal instruments, focusing on the grounds giving rise to legal liability for breach of contractual obligations, forms of sanctions for breach of obligations, and cases of exemption from liability. Thereby, the Dissertation identifies legal inadequacies and difficulties arising in the practice of law application, serving as a practical basis for the improvement of the law.

- *Fourth*, the Dissertation proposes orientations for improving the law and specific solutions, including amending and supplementing provisions on the principles for determining the applicable law in REB contracts, supplementing provisions on anticipatory breach of obligations, amending the provisions of the Law on REB 2023 and the Commercial Law 2005 to ensure consistency and feasibility in legal provisions, and amending and supplementing standard contract clauses in REB activities promulgated under Decree No. 96/2024/ND-CP. The Dissertation also proposes solutions to enhance the effectiveness of the application of the law on legal liability for breach of obligations in REB contracts in response to changes in the context of the development of the real estate market and to ensure the timely protection of the rights of parties in contractual relationships. These solutions provide reference value for the formulation and improvement of the law on legal liability for breach of obligations in REB contracts in Vietnam at present.

Signature of the first academic supervisor



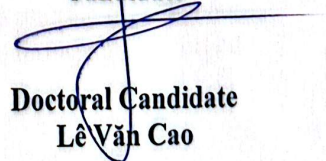
ASSOC. PROF. DR.
ĐOÀN ĐỨC LƯƠNG

Signature of the second academic supervisor



ASSOC. PROF. DR.
TRẦN THỊ HUỆ

Signature of Doctoral Candidate



Doctoral Candidate
Lê Văn Cao