

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



LÊ VĂN CAO

**TRÁCH NHIỆM PHÁP LÝ DO VI PHẠM NGHĨA VỤ
TRONG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT KINH TẾ

HUẾ, năm 2026

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



LÊ VĂN CAO

**TRÁCH NHIỆM PHÁP LÝ DO VI PHẠM NGHĨA VỤ
TRONG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

**Ngành: Luật Kinh tế
Mã số: 9380107**

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:
1. PGS.TS ĐOÀN ĐỨC LƯƠNG
2. PGS.TS TRẦN THỊ HUỆ**

HUẾ, năm 2026

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài	1
2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	2
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	3
4. Phương pháp luận, phương pháp nghiên cứu	4
5. Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn của Luận án.....	4
6. Những đóng góp mới của Luận án	4
7. Bố cục của Luận án.....	5
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT NGHIÊN CỨU	6
1.1. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án	6
1.1.1. Nhóm các công trình nghiên cứu cơ sở lý luận về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản	6
1.1.2. Nhóm các công trình nghiên cứu thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	7
1.1.3. Nhóm các công trình nghiên cứu giải pháp hoàn thiện pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản	9
1.2. Đánh giá kết quả nghiên cứu của các công trình liên quan đến đề tài luận án và những vấn đề luận án tiếp tục nghiên cứu	9
1.2.1. Đánh giá kết quả nghiên cứu của các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án	9
1.2.2. Những vấn đề còn bỏ ngỏ và luận án tiếp tục nghiên cứu	10
1.3. Cơ sở lý thuyết nghiên cứu, câu hỏi nghiên cứu, giải thuyết nghiên cứu và phương pháp tiếp cận	10
1.3.1. Lý thuyết nghiên cứu	10
1.3.2. Câu hỏi nghiên cứu và giải thuyết nghiên cứu.....	11
1.3.3. Phương pháp tiếp cận.....	11
Kết luận Chương 1	12
CHƯƠNG 2. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ TRÁCH NHIỆM PHÁP LÝ DO VI PHẠM NGHĨA VỤ TRONG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	13
2.1. Lý luận về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản	13
2.1.1. Khái niệm, đặc điểm vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản	13
2.1.2. Khái niệm, đặc điểm về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	14
2.2. Lý luận pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản	14
2.2.1. Khái niệm và đặc điểm pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản	14
2.2.2. Nội dung pháp luật điều chỉnh về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản	15
2.3. Các yếu tố tác động đến xây dựng pháp luật và áp dụng pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản	15

2.3.1. Các yếu tố tác động đến xây dựng pháp luật	15
2.3.2. Các yếu tố tác động đến áp dụng pháp luật.....	15
CHƯƠNG 3. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ TRÁCH NHIỆM PHÁP LÝ DO VI PHẠM NGHĨA VỤ TRONG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....	17
3.1. Thực trạng pháp luật Việt Nam về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	17
3.1.1. Thực trạng pháp luật về căn cứ làm phát sinh trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản	17
3.1.2. Thực trạng pháp luật về các hình thức chế tài do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	17
3.1.3. Thực trạng pháp luật về các trường hợp loại trừ trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản	17
3.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.....	18
3.2.1. Thực tiễn áp dụng pháp luật về căn cứ phát sinh trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản	18
3.2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về các hình thức chế tài do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản	18
3.2.3. Thực tiễn áp dụng pháp luật về các trường hợp loại trừ trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản	18
3.2.4. Nguyên nhân của những vướng mắc trong áp dụng pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản	18
Kết luận Chương 3	19
CHƯƠNG 4. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ TRÁCH NHIỆM PHÁP LÝ DO VI PHẠM NGHĨA VỤ TRONG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	20
4.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản	20
4.1.1. Hoàn thiện pháp luật về trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng và chính sách pháp luật của Nhà nước.....	20
4.1.2. Hoàn thiện pháp luật trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản theo định hướng đảm bảo sự đồng bộ và tính khả thi trong các quy định của pháp luật	20
4.1.3. Hoàn thiện pháp luật trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản đáp ứng yêu cầu hội nhập quốc tế.....	20
4.1.4. Hoàn thiện pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản theo xu thế đa dạng các hình thức chế tài và bảo vệ kịp thời quyền của các chủ thể trong quan hệ hợp đồng.....	20
4.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	20
4.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản	20
4.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản	21

Kết luận Chương 4	22
KẾT LUẬN	23
DANH MỤC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU ĐÃ CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN	

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

STT	Viết đầy đủ	Chữ viết tắt
1.	Bộ luật Dân sự	BLDS
2.	Công ước Viên của Liên Hợp Quốc năm 1980 về mua bán hàng hóa quốc tế	CISG
3.	Kinh doanh bất động sản	KDBĐS
4.	Luật Thương mại	LTM
5.	Nghị định 96/2024/NĐ-CP, ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản	Nghị định số 96/2024/NĐ-CP
6.	Tòa án nhân dân	TAND
7.	Trách nhiệm pháp lý	TNPL

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Bất động sản là một loại tài sản đặc biệt và gắn liền với các quyền lợi thiết yếu của các chủ thể tham gia thị trường bất động sản và sự ổn định của trật tự kinh tế - xã hội. Các hợp đồng KDBĐS thường có giá trị lớn, thời gian thực hiện kéo dài với nhiều chủ thể trung gian và chịu sự điều chỉnh đồng thời của nhiều ngành luật. Chính vì vậy, khi có bên trong hợp đồng KDBĐS vi phạm các nghĩa vụ đã thỏa thuận, cam kết với bên còn lại trong hợp đồng sẽ dẫn đến những hệ quả pháp lý nghiêm trọng, phức tạp, kéo dài và khó giải quyết.

Các học thuật pháp lý đã chỉ ra TNPL là hệ quả bất lợi mà một chủ thể phải gánh chịu vì sự vi phạm pháp luật của mình. TNPL được phân thành trách nhiệm dân sự, hành chính, kỷ luật hay nặng nề hơn trách nhiệm hình sự. Trong đó, TNPL mà một bên trong hợp đồng KDBĐS phải chịu trước bên còn lại do có hành vi vi phạm các cam kết, các nghĩa vụ đã thỏa thuận như trách nhiệm bồi thường thiệt hại, trách nhiệm chịu phạt vi phạm ... được xem như một giải pháp pháp lý hữu hiệu nâng cao hiệu quả thực thi các nghĩa vụ, các cam kết của các chủ thể trong hợp đồng KDBĐS đối với nhau và xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng KDBĐS. Trong bối cảnh đất nước đang quyết tâm thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế xã hội phân đầu tăng trưởng "hai con số" theo tinh thần Kết luận số 18-KL/TW, ngày 02/4/2026 của Ban Chấp hành Trung ương, việc hoàn thiện pháp luật liên quan TNPL liên quan đến thực hiện các hợp đồng kinh tế rất quan trọng để đảm bảo trật tự thị trường được kiểm soát qua việc tuân thủ bởi các chủ thể tham gia vào quá trình kinh doanh, trong đó có hoạt động kinh doanh bất động sản là một thị trường quan trọng, từ đó góp phần đưa đất nước phát triển trong kỷ nguyên mới.

Thực tiễn áp dụng pháp luật cho thấy vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS diễn ra phổ biến, với số lượng tranh chấp tăng qua mỗi năm nhưng cơ chế xác định và áp dụng TNPL còn nhiều bất cập. Các dạng vi phạm như chậm bàn giao bất động sản, bàn giao không đúng chất lượng, vi phạm nghĩa vụ thanh toán, vi phạm nghĩa vụ bảo đảm quyền sở hữu, quyền sử dụng... xuất hiện với tần suất cao. Tuy nhiên, việc xác định căn cứ phát sinh TNPL, hình thức TNPL áp dụng, mức độ bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm hay đơn phương chấm dứt hợp đồng trong nhiều trường hợp còn thiếu thống nhất giữa các cơ quan áp dụng pháp luật, đặc biệt là trong hoạt động giải quyết tranh chấp. Theo số liệu thu thập được từ việc tổng hợp các bản án được công bố trên trang thông tin điện tử công bố bản án, quyết định Tòa án của TAND tối cao (<https://congbobanan.toaan.gov.vn/>) thì năm 2022, Tòa án đã xét xử và có khoảng 150 bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm có hiệu lực giải quyết các vụ án tranh chấp hợp đồng KDBĐS; năm 2023, con số này là 139 bản án, năm 2024 là 100 bản án và năm 2025 tăng lên 110 bản án, quyết định Tòa án. Các vụ việc tranh chấp từ hoạt động KDBĐS theo phương thức trọng tài thương mại theo thống kê của Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam cũng chiếm tỷ lệ cao và có xu hướng tăng lên, năm 2022 là 7,1%, năm 2023 là 26,2% và năm 2024 chiếm 14%. (VIAC, 2025)

Hiện nay, khung pháp lý điều chỉnh hoạt động KDBĐS và xác định trách nhiệm pháp lý của các chủ thể trong hợp đồng khi vi phạm nghĩa vụ đã có tại Luật KDBĐS năm 2023, BLDS năm 2015, LTM năm 2005, Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023 ... cùng các văn bản pháp luật khác tạo nên tầng lớp các quy định từ luật chung

đến luật chuyên ngành. Tuy nhiên, tình trạng các quy định nằm rải rác ở nhiều văn bản pháp luật trong khi tuổi thọ các quy định pháp luật lại ngắn và chưa thống nhất về trật tự áp dụng pháp luật dẫn đến pháp luật điều chỉnh TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS dù đã có nhưng còn tồn tại nhiều mâu thuẫn, chưa thống nhất, nhiều cách hiểu và áp dụng khác nhau. Các quy định về TNPL do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng KDBĐS vẫn căn cứ trên các quy định chung áp dụng với các hợp đồng khác, chưa làm rõ được các giải pháp xử lý TNPL đối với các tình huống đặc thù của loại hợp đồng này. Quy định pháp luật hiện hành thiếu vắng các quy định về dạng vi phạm nghĩa vụ trước thời hạn, chưa có chế tài bổ sung khi bên vi phạm không thực hiện trách nhiệm tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng, chưa có quy định cụ thể về áp dụng các trường hợp loại trừ trách nhiệm khi có bên vi phạm, các quy định giữa Luật KDBĐS năm 2023, LTM năm 2005 và BLDS năm 2015 còn mâu thuẫn, chòng chẹo nhau ... gây khó khăn cho cả chủ thể tham gia hợp đồng KDBĐS lẫn cơ quan có thẩm quyền khi giải quyết, xử lý tranh chấp. Trong bối cảnh chuyển đổi số, hội nhập kinh tế quốc tế và sự phát triển đa dạng của các mô hình KDBĐS mới, các quan hệ hợp đồng KDBĐS phát triển đa tầng và ngày càng phức tạp, nhiều vấn đề pháp lý mới phát sinh như giao dịch bất động sản qua nền tảng số, hợp đồng bất động sản hình thành trong tương lai, huy động vốn KDBĐS ... đang đặt ra các thách thức lớn đối với pháp luật về TNPL hợp đồng truyền thống. Điều đó đòi hỏi phải tái cấu trúc tư duy pháp lý về TNPL trong hợp đồng KDBĐS theo hướng hiện đại, thích ứng với sự biến động của thị trường và yêu cầu bảo vệ an toàn pháp lý của nền kinh tế số.

Về phương diện khoa học pháp lý, các nghiên cứu hiện có chủ yếu tiếp cận từ góc độ chung của TNPL do vi phạm hợp đồng, chưa có công trình tiếp cận một cách có hệ thống để nghiên cứu các vấn đề về lý luận, pháp luật, thực tiễn áp dụng pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ riêng đối với loại hợp đồng KDBĐS. Việc nghiên cứu đề tài này không chỉ có ý nghĩa bổ sung và hoàn thiện lý luận về TNPL trong hợp đồng KDBĐS, mà còn góp phần cung cấp luận cứ khoa học cho việc hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật trong thực tiễn.

Từ những phân tích trên có thể khẳng định, việc nghiên cứu đề tài “*Trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam*” là cần thiết cả về lý luận lẫn thực tiễn.

2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

2.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích của Luận án là xây dựng lý luận và cơ sở khoa học của pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS; phân tích, đánh giá toàn diện thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật tại Việt Nam, từ đó đề xuất các định hướng và giải pháp khoa học hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS ở Việt Nam góp phần tạo hành lang pháp lý, bảo vệ quyền và các lợi ích hợp pháp của các chủ thể trong hợp đồng KDBĐS và đảm bảo sự ổn định, minh bạch của thị trường bất động sản.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Một là, tổng quan và đánh giá về tình hình nghiên cứu trong nước và ngoài nước về TNPL do vi phạm hợp đồng KDBĐS ở Việt Nam, xác định cơ sở lý thuyết nghiên cứu, câu hỏi nghiên cứu và phương pháp tiếp cận; từ đó xác định những khoảng trống khoa học cần được tiếp tục nghiên cứu;

Hai là, hệ thống hóa và làm rõ những vấn đề lý luận về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS như khái niệm, đặc điểm của hợp đồng KDBĐS, vi phạm nghĩa vụ và TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS; nội dung pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong loại hợp đồng này;

Ba là, phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật, từ đó chỉ ra những bất cập từ quy định của pháp luật và vướng mắc từ thực tiễn áp dụng pháp luật làm cơ sở trực tiếp để đề xuất các định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật;

Bốn là, xây dựng các định hướng và đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS ở Việt Nam.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của Luận án là các quan hệ pháp luật phát sinh từ hành vi vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS và cơ chế điều chỉnh pháp luật đối với TNPL phát sinh từ các vi phạm đó theo pháp luật Việt Nam, bao gồm cả phương diện lý luận, pháp luật thực định và thực tiễn áp dụng pháp luật. Gồm các đối tượng nghiên cứu cụ thể sau:

- Lý luận và lý luận pháp luật về vi phạm nghĩa vụ hợp đồng KDBĐS, TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS qua các quan điểm khoa học, học thuyết pháp lý là nền tảng cho pháp luật hợp đồng và TNPL do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng;

- Các quy định pháp luật Việt Nam như BLDS năm 2015 và các luật chuyên ngành (Luật KDBĐS năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Thương mại năm 2005) cùng các văn bản hướng dẫn dưới luật như Nghị định số 96/2024/NĐ-CP về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS có đối sánh với pháp luật của một số quốc gia có các thiết chế chính trị khác biệt hoặc tương đồng;

- Thực tiễn áp dụng pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS ở Việt Nam qua tiếp cận số liệu, các bản án điển hình và kết quả khảo sát của tác giả.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

Về mặt nội dung: Dưới góc độ nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS phát sinh giữa các chủ thể là bên KDBĐS và bên mua, thuê, thuê mua bất động sản vi phạm các điều khoản cam kết thỏa thuận phát sinh TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng này, Luận án tập trung nghiên cứu 03 nội dung sau: (1) Căn cứ làm phát sinh TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS; (2) Hình thức chế tài do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS và hậu quả pháp lý và (3) Các trường hợp loại trừ trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS.

Trong quá trình nghiên cứu, luận án sẽ mở rộng, khai thác các quy định pháp luật Việt Nam hiện hành trong mối quan hệ đối sánh với pháp luật các quốc gia khác, pháp luật quốc tế cũng như tìm hiểu các yếu tố tác động đến pháp luật và áp dụng pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS.

Về thực tiễn, Luận án tập trung nghiên cứu việc áp dụng pháp luật TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS tại Tòa án và trong chừng mực nhất định, qua hoạt động giải quyết tranh chấp bằng trọng tài thương mại. Thông qua việc nghiên cứu các bản án, quyết định và kết quả giải quyết tranh chấp cụ thể, luận án nhận diện những hạn chế, bất cập và nguyên nhân của các hạn chế, bất cập trong việc áp dụng pháp luật,

làm cơ sở khoa học cho việc đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật.

Về không gian, luận án nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS tại Việt Nam.

Về thời gian, từ ngày 01/07/2015 Luật KDBĐS năm 2014 có hiệu lực đến năm 2026.

4. Phương pháp luận, phương pháp nghiên cứu

4.1. Phương pháp luận

- Phương pháp duy vật biện chứng
- Phương pháp duy vật lịch sử

4.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp phân tích, tổng hợp
- Phương pháp so sánh luật học
- Phương pháp điều tra khảo sát
- Phương pháp nghiên cứu điển hình
- Phương pháp dự báo khoa học

5. Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn của Luận án

Về mặt khoa học, kết quả nghiên cứu của Luận án có giá trị khoa học làm nổi bật, phong phú thêm cơ sở lý luận và lý luận pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng KDBĐS. Luận án làm rõ và góp phần nhận diện các đặc thù của TNPL do vi phạm nghĩa vụ đối với loại hợp đồng KDBĐS, góp phần tăng cường hiệu quả trong việc điều chỉnh chế định TNPL do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng KDBĐS phù hợp với sự phát triển của thị trường bất động sản và xu hướng phát triển pháp luật.

Các kết quả nghiên cứu về thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật TNPL do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng KDBĐS tại Việt Nam có ý nghĩa hoàn thiện chế định này đồng thời cung cấp thêm các thông tin pháp lý đến các bên tham gia hợp đồng KDBĐS góp phần giảm thiểu rủi ro, tình trạng vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS.

Về mặt thực tiễn, kết quả nghiên cứu của luận án sẽ là tài liệu tham khảo hữu ích cho việc nghiên cứu, học tập, giảng dạy và áp dụng pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS tại Việt Nam.

6. Những đóng góp mới của Luận án

Kết quả nghiên cứu của luận án có một số điểm mới sau đây:

Thứ nhất, về lý luận và lý luận pháp luật, Luận án góp phần bổ sung cơ sở lý luận pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS với những đóng góp mới như sau:

a) Luận án xác định được cơ sở lý thuyết gắn với đề tài luận án như lý thuyết tự do và thiện chí, lý thuyết về sự ràng buộc nghĩa vụ của hợp đồng (hay còn gọi là lý thuyết hợp đồng của Kant - Kant's Theory of Contract), lý thuyết thông tin bất cân xứng, lý thuyết điều tiết nhà nước đối với thị trường và lý thuyết cân bằng lợi ích và công bằng hợp đồng. Đây là những lý thuyết nền tảng quan trọng trong việc xác định quan hệ hợp đồng là cơ sở để xác định vi phạm nghĩa vụ hợp đồng và TNPL của các chủ thể trong hợp đồng;

b) 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.

c) 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.

Thứ hai, Luận án phân tích, đánh giá toàn diện các quy định của Luật KDBĐS năm 2023, LTM năm 2005, BLDS năm 2015 cùng các văn bản pháp luật liên quan về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS từ đó chỉ ra các bất cập của pháp luật hiện hành 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.

Thứ ba, luận án đã đề xuất 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 trong 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.

7. Bộ cục của Luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo và phụ lục, nội dung của luận án bao gồm:

Chương 1: Tổng quan tình hình nghiên cứu và cơ sở lý thuyết nghiên cứu

Chương 2: Những vấn đề lý luận pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Chương 3: Thực trạng pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản và thực tiễn áp dụng ở Việt Nam

Chương 4: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

CHƯƠNG 1

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT NGHIÊN CỨU

1.1. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án

Qua quá trình tổng hợp, các công trình nghiên cứu được nêu dưới đây là các công trình tiêu biểu đã tổng kết được phần lớn các kết quả nghiên cứu trong nước liên quan đến đề tài luận án.

1.1.1. Nhóm các công trình nghiên cứu cơ sở lý luận về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, các công trình nghiên cứu về hợp đồng KDBĐS, nghĩa vụ hợp đồng và vi phạm nghĩa vụ hợp đồng KDBĐS.

Sách chuyên khảo “*Pháp luật hợp đồng trong lĩnh vực dân sự Việt Nam hiện đại*” (2021) của các tác giả Đoàn Đức Lương, Trần Thị Huệ, Nhà xuất bản Công an nhân dân, Hà Nội.

Cuốn sách “*Bình luận khoa học Luật Kinh doanh bất động sản (hiện hành) (sửa đổi, bổ sung năm 2020)*” (2020), tác giả Nguyễn Quang Tuyền, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội.

Sách chuyên khảo “*Pháp luật về kinh doanh bất động sản*” (2024), tác giả Nguyễn Văn Hợi (chủ biên), Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội.

Luận án tiến sĩ Luật học “*Pháp luật về kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai từ thực tiễn thi hành tại thành phố Hồ Chí Minh*” (2021) của tác giả Hoàng Việt Trung, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.

Luận án tiến sĩ Luật học “*Pháp luật về kinh doanh bất động sản du lịch ở Việt Nam*” (2022) của tác giả Đoàn Văn Bình, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.

Luận án tiến sĩ Luật học “*Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh*” (2023) của tác giả Hà Hải, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội.

Luận văn Thạc sĩ Luật học “*Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai*” (2022) của tác giả Huỳnh Thế Hiền, Trường Đại học Luật - Đại học Huế, Thừa Thiên Huế.

Luận án Tiến sĩ Luật học “*Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản*” (2022) của tác giả Đỗ Xuân Trọng, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.

Bài viết “*Nghĩa vụ và chế tài: tìm kiếm nghĩa vụ cơ bản*” trong tập sách “*Mélanges en honneur à P. Raynaud*” (1985), của tác giả Jestaz xuất bản tại Paris, Nhà xuất bản Dalloz-Sirey.

Luận án tiến sĩ Luật học “*Trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng thương mại theo pháp luật Việt Nam*” (2021) của tác giả Đinh Văn Cường, Đại học Luật Hà Nội, năm 2021.

Luận án tiến sĩ “*Vi phạm hợp đồng hiệu quả*” (2022) của tác giả Gián Thị Lê Na, Trường Đại học Kinh tế - Luật, thành phố Hồ Chí Minh.

Luận án tiến sĩ Luật học “*Bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng*” (2018) của tác giả Bùi Thị Thanh Hằng, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.

Sách chuyên khảo “*The law of contracts*” (Luật Hợp đồng), 3rd, West Publishing Co. ST. Paul, Minn (1987), của các tác giả John D. Calamari - Joseph M. Perillo.

Bài viết “*Cơ sở lý luận và thực tiễn của việc điều chỉnh bằng pháp luật đối với vi phạm hợp đồng khi chưa đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ*” (2006) của tác giả Dương Anh Sơn, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật 2006 số 4, Hà Nội.

Thứ hai, các công trình nghiên cứu về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS

Luận án tiến sĩ Luật học “*Trách nhiệm dân sự liên đới bồi thường thiệt hại trong pháp luật dân sự Việt Nam*” (2008) của tác giả Phạm Thị Kim Anh, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.

Luận án tiến sĩ Luật học “*Trách nhiệm pháp lý do vi phạm hợp đồng thương mại ở Việt Nam hiện nay*” (2016) của tác giả Lê Thị Tuyết Hà, Học Viện khoa học xã hội, Hà Nội.

Sách chuyên khảo “*Pháp luật hợp đồng trong lĩnh vực dân sự Việt Nam hiện đại*” (2021) của các tác giả Đoàn Đức Lương, Trần Thị Huệ, Nhà xuất bản Công an nhân dân, Hà Nội.

Thứ ba, các công trình nghiên cứu về lý luận pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng

Luận án tiến sĩ Luật học “*Trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng thương mại theo pháp luật Việt Nam*” (2021) của tác giả Đinh Văn Cường, Đại học Luật Hà Nội, năm 2021.

Luận án tiến sĩ Luật học “*Trách nhiệm pháp lý do vi phạm hợp đồng thương mại ở Việt Nam hiện nay*” (2016) của tác giả Lê Thị Tuyết Hà, Học Viện khoa học xã hội, Hà Nội.

Sách chuyên khảo “*Civil remedies in Malaysia*” (*Biện pháp khắc phục dân sự tại Malaysia*) (2007) của tác giả Cheong May Fong, (2007), Sweet and Asia Publishe, P.9.

Luận án tiến sĩ “*Dừng hợp đồng hoặc chấm dứt hợp đồng*” (2016) của tác giả Hariz Saidani, La rupture du contrat, Université de Toulon.

Luận án tiến sĩ “*Remedies for Breach of Contract in the International Sale of Goods - A Comparative Study between the CISG, Chinese Law and English Law with reference to Chinese Cases*” (*Các biện pháp khắc phục vi phạm hợp đồng trong mua bán hàng hóa quốc tế - Nghiên cứu so sánh luật giữa CISG, luật pháp Trung Quốc, và luật pháp Anh với sự tham chiếu các vụ việc tại Trung Quốc*) (2020) của Yan Li, University of Southampton.

Bài viết “*Damages for Breach of Contract: Compensation, Restitution and Vindication*” (Thiệt hại do vi phạm hợp đồng: Bồi thường, hoàn trả và biện hộ) (2008) của tác giả David Pearce-Roger Halson, Oxford Journal of Legal Studies, Vol. 28, No. 1.

Bài báo “*Điều khoản chấm dứt hợp đồng và điều khoản duy trì hiệu lực của hợp đồng*” (2024) của tác giả Vanwijck-Alexandre Tài liệu hội thảo “Hợp đồng thương mại quốc tế”, được tổ chức tại Hà Nội ngày 13-14 tháng 12 năm 2004.

1.1.2. Nhóm các công trình nghiên cứu thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, các công trình nghiên cứu về thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về căn cứ phát sinh TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS tại Việt Nam

Sách chuyên khảo “*Pháp luật hợp đồng trong lĩnh vực dân sự Việt Nam hiện đại*” (2021) của các tác giả Đoàn Đức Lương, Trần Thị Huệ, Nhà xuất bản Công an nhân dân, Hà Nội.

Luận án tiến sĩ Luật học “*Trách nhiệm pháp lý do vi phạm hợp đồng thương mại ở Việt Nam hiện nay*” (2016) của tác giả Lê Thị Tuyết Hà, Học Viện khoa học xã hội, Hà Nội.

Sách “*Bình luận khoa học BLDS năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*” (2017) của tác giả Nguyễn Văn Cừ - Trần Thị Huệ, Nhà xuất bản Công an nhân dân, Hà Nội.

Bài viết “*Nguyên tắc lỗi trong pháp luật thương mại Việt Nam*” (2010) của tác giả Phan Huy Hồng, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật 2010 số 11, Hà Nội.

Thứ hai, các công trình nghiên cứu về thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về các chế tài do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng KDBDS và hậu quả áp dụng

Sách “*Bình luận khoa học BLDS năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*” (2017) của tác giả Nguyễn Văn Cừ - Trần Thị Huệ, Nhà xuất bản Công an nhân dân, Hà Nội.

Đề tài nghiên cứu khoa học cấp trường “*Các vấn đề pháp lý của hợp đồng mua bán hàng hóa qua thực tiễn xét xử của Tòa án và Trọng tài tại Việt Nam*” (2011), chủ nhiệm đề tài là tác giả Phan Huy Hồng, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh.

Sách chuyên khảo “*Các biện pháp xử lý việc không thực hiện đúng hợp đồng trong pháp luật Việt Nam*” (2010) của tác giả Đỗ Văn Đại, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

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*” (2005) của tác giả Hoàng Ngọc Thiết, Nguyễn Minh Phương, Trường Đại học Ngoại Thương, Hà Nội.

Bài viết “*Sự không thống nhất trong quy định về hợp đồng giữa Luật Thương mại và Bộ luật Dân sự*”, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp số 02 + 03 (402 + 403), tháng 02/2020, Hà Nội, của tác giả Nguyễn Văn Hợi.

Bài viết “*Bàn về mức phạt vi phạm hợp đồng*” (2019) của tác giả Bích Hà - Sơn Hải, Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử, Hà Nội.

Bài viết “*Chế tài phạt vi phạm do vi phạm hợp đồng thương mại theo quy định của pháp luật Việt Nam*” (2022) của tác giả Nguyễn Công Tiên, Tạp chí công thương số 17, tháng 07/2022, Hà Nội.

Sách chuyên khảo “*Luật hợp đồng Việt Nam - Bản án và bình luận bản án*” (2020) của tác giả Đỗ Văn Đại, Nhà xuất bản Đại học quốc gia thành phố Hồ Chí Minh.

Thứ ba, các công trình nghiên cứu về thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về loại trừ TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBDS.

Bài viết “*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*” (2020) của tác giả Trần Thị Huệ, Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn - số 42/2020, Thừa Thiên Huế.

Bài viết “*Miễn trách nhiệm đối với vi phạm hợp đồng do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*” (2022) của tác giả Nguyễn Văn Hùng, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số 17/2022.

Bài viết “*Legal relief for performance obstacles of house leasing contract caused by Covid-19*” (Biện pháp hỗ trợ pháp lý cho những vướng mắc khi thực hiện nghĩa vụ

hợp đồng thuê nhà do Covid-19), (2020) của tác giả Ran Luo, Tạp chí Region - Educational Research and Reviews, Vol 2, Issue 4 (2020).

Bài viết “Covid-19 in Civil or Commercial Disputes: First Responses from Chinese Courts” (COVID-19 trong các tranh chấp dân sự hoặc thương mại: Những quan điểm pháp lý đầu tiên từ các tòa án Trung Quốc) (2020) của tác giả Qiao Liu, The Chinese Journal of Comparative Law Vol.8.No.2.

1.1.3. Nhóm các công trình nghiên cứu giải pháp hoàn thiện pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Luận án tiến sĩ luật học “Bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng” (2018) của tác giả Bùi Thị Thanh Hằng, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.

Luận án tiến sĩ Luật học “Trách nhiệm pháp lý do vi phạm hợp đồng thương mại ở Việt Nam hiện nay” (2016) của tác giả Lê Thị Tuyết Hà, Học Viện khoa học xã hội, Hà Nội.

Sách chuyên khảo “Luật hợp đồng Việt Nam - Bản án và bình luận bản án” (2020) của tác giả Đỗ Văn Đại, Nhà xuất bản Đại học quốc gia thành phố Hồ Chí Minh.

Bài viết “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” (2020) của tác giả Trần Thị Huệ, Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn - số 42/2020, Thừa Thiên Huế.

1.2. Đánh giá kết quả nghiên cứu của các công trình liên quan đến đề tài luận án và những vấn đề luận án tiếp tục nghiên cứu

1.2.1. Đánh giá kết quả nghiên cứu của các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án

Thứ nhất, Về lý luận pháp luật TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS

Các kết quả nghiên cứu hiện nay chỉ đang dừng lại ở mức độ cung cấp các nền tảng kiến thức lý luận chung về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng nói chung và thiếu vắng một cách tiếp cận có hệ thống về bản chất, về căn cứ phát sinh và cấu trúc pháp luật của TNPL do vi phạm nghĩa vụ đối với riêng loại hợp đồng KDBĐS.

Có công trình nghiên cứu đã chỉ ra các đặc trưng của hợp đồng KDBĐS nhưng chưa có công trình nào đánh giá, phân tích mối liên hệ, tác động của đặc trưng này đến vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS; chưa làm rõ đầy đủ bản chất pháp lý và tính đặc thù của TNPL trong hợp đồng KDBĐS. Chưa phân tích một cách có hệ thống mối quan hệ giữa vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận và vi phạm nghĩa vụ theo quy định bắt buộc của pháp luật. TNPL phát sinh từ vi phạm nghĩa vụ hợp đồng KDBĐS chưa được tiếp cận từ góc độ bất cân xứng thông tin và bảo vệ bên yếu thế trong hợp đồng.

Thứ hai, Về thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS.

Các kết quả nghiên cứu pháp luật thực định hiện nay đang có khoảng trống lớn là thiếu đi các nghiên cứu chuyên sâu, có hệ thống các quy định của BLDS năm 2015 và pháp luật chuyên ngành điều chỉnh TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS. Hiện nay hoàn toàn thiếu vắng các nghiên cứu đánh giá toàn diện tính thống nhất và hiệu quả của cơ chế thực thi TNPL trong thực tiễn; chưa khái quát hóa thực tiễn xét xử nhằm nhận diện các dạng vướng mắc điển hình trong áp dụng các chế tài và TNPL do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng KDBĐS.

Thứ ba, về hoàn thiện pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS

Chưa có các kết quả nghiên cứu đề xuất được hệ thống giải pháp hoàn thiện pháp luật mang tính tổng thể, phù hợp với đặc thù của thị trường bất động sản hiện đại.

1.2.2. Những vấn đề còn bỏ ngỏ và luận án tiếp tục nghiên cứu

Từ kết quả khảo sát các công trình khoa học có liên quan đến đề tài đã chỉ ra được, chế định TNPL do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng là một nội dung mang tính truyền thống và quan trọng trong lĩnh vực luật tư. Song đến nay vẫn chưa có các nghiên cứu thực sự chuyên biệt, có hệ thống về cả lý luận, thực trạng và giải pháp về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặc thù là hợp đồng KDBĐS. Đây là khoảng trống nghiên cứu lớn sẽ được tác giả tập trung triển khai và giải quyết trong các Chương Luận án với các nội dung nghiên cứu trọng tâm sau:

Trước hết, Các công trình nghiên cứu chưa làm rõ bản chất của nghĩa vụ và vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS từ đó chưa xét đến các đặc thù pháp luật điều chỉnh về TNPL của các chủ thể vi phạm loại hợp đồng này là như thế nào. Do vậy, luận án nghiên cứu, làm rõ khái niệm, bản chất của nghĩa vụ, vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS, làm rõ bản chất pháp lý và tính đặc thù của TNPL trong hợp đồng KDBĐS từ đó tác động đến nhóm quy phạm pháp luật: Căn cứ phát sinh TNPL khác biệt so với những hợp đồng kinh doanh, thương mại khác; các hình thức chế tài áp dụng với bên vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS và các trường hợp loại trừ TNPL do vi phạm nghĩa vụ của loại hợp đồng này.

Thứ hai, Các công trình nghiên cứu mới chỉ tiếp cận pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng thương mại nên có khoảng trống chưa tiếp cận quy định của luật chung (BLDS năm 2015), các luật chuyên ngành (Luật KDBĐS năm 2023, LTM năm 2005) đối với riêng loại hợp đồng KDBĐS. Luận án trên cơ sở kế thừa các phân tích về căn cứ phát sinh trách nhiệm, các hình thức chế tài do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng và các trường hợp loại trừ trách nhiệm song tập trung nghiên cứu sâu sắc hơn đối với hợp đồng KDBĐS và thực tiễn áp dụng.

Thứ ba, một số chính sách về thị trường bất động sản, về chuyển đổi số và đổi mới trong thi hành pháp luật trong kỷ nguyên số tác động và đòi hỏi pháp luật hợp đồng KDBĐS nói chung và pháp luật TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS nói riêng cần có sự thay đổi. Do đó, nhiều “khoảng trống” từ định hướng đến các giải pháp hoàn thiện pháp luật và áp dụng pháp luật cần được nghiên cứu và hoàn thiện. Luận án sẽ đưa ra các định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS đảm bảo đáp ứng tính đồng bộ và khả thi trong các quy định pháp luật, đáp ứng yêu cầu hội nhập quốc tế và bảo vệ kịp thời quyền của các chủ thể trong quan hệ hợp đồng.

1.3. Cơ sở lý thuyết nghiên cứu, câu hỏi nghiên cứu, giải thuyết nghiên cứu và phương pháp tiếp cận

1.3.1. Lý thuyết nghiên cứu

- Lý thuyết tự do và thiện chí
- Lý thuyết về sự ràng buộc nghĩa vụ của hợp đồng (hay còn gọi là lý thuyết hợp đồng của Kant - Kant's Theory of Contract)
- Lý thuyết thông tin bất cân xứng
- Lý thuyết điều tiết nhà nước đối với thị trường
- Lý thuyết cân bằng lợi ích và công bằng hợp đồng (Fairness and Interest Balancing Theory).

1.3.2. Câu hỏi nghiên cứu và giải thuyết nghiên cứu

Câu hỏi 01: Đặc trưng của hợp đồng KDBĐS và những đặc thù của vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS đã chi phối như thế nào đến pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS?

Giải thuyết nghiên cứu 01: Hợp đồng KDBĐS là một hợp đồng thương mại đặc thù mang nền tảng dân sự và chịu sự điều tiết mạnh của pháp luật công. Hợp đồng KDBĐS có nhiều đặc trưng khác biệt so với các hợp đồng thông dụng khác đã chi phối đến pháp luật điều chỉnh về TNPL phát sinh khi có chủ thể trong hợp đồng này vi phạm nghĩa vụ.

Câu hỏi 02: Pháp luật Việt Nam hiện hành điều chỉnh về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS như thế nào?

Giải thuyết nghiên cứu: Mặc dù pháp luật Việt Nam đã có các quy định điều chỉnh hoạt động KDBĐS, quyền và nghĩa vụ của các bên trong các hợp đồng KDBĐS nhưng chưa có quy định riêng biệt để xử lý TNPL khi có bên trong hợp đồng này vi phạm nghĩa vụ. Tồn tại nhiều quy định pháp luật cùng điều chỉnh một vấn đề nhưng không thống nhất, nhiều khoảng trống pháp lý, thiếu hướng dẫn chi tiết dẫn đến khó khăn trong áp dụng pháp luật.

Câu hỏi 03: Thực tiễn áp dụng pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS còn những vướng mắc nào? Nguyên nhân từ đâu?

Giải thuyết nghiên cứu số 03: Thực tiễn áp dụng pháp luật về chế định này còn nhiều vướng mắc về xác định có phải là vi phạm nghĩa vụ làm căn cứ phát sinh TNPL khi có sự khác nhau trong nghĩa vụ được xác lập theo thỏa thuận và nghĩa vụ theo quy định pháp luật, chế tài áp dụng, các trường hợp loại trừ trách nhiệm.

Các vướng mắc phát sinh chủ yếu do thực trạng pháp luật còn rời rạc, thiếu thống nhất, thiếu quy định chi tiết và trật tự pháp lý không có tính ổn định; ý thức áp dụng pháp luật còn hạn chế, còn tình trạng áp dụng pháp luật tùy nghi và có lỗ hổng trong cơ chế hậu kiểm và giám sát từ phía các cơ quan quản lý Nhà nước.

Câu hỏi 04: Cần hoàn thiện pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS theo những định hướng và giải pháp nào để nâng cao hiệu quả thực thi trong bối cảnh thị trường bất động sản hiện đại?

Giải thuyết nghiên cứu 04: Hoàn thiện pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS phải phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước; đảm bảo đáp ứng tính đồng bộ và khả thi trong các quy định pháp luật, đáp ứng yêu cầu hội nhập quốc tế và bảo vệ kịp thời quyền của các chủ thể trong quan hệ hợp đồng. Tập trung ưu tiên khắc phục các bất cập, sự không thống nhất trong các quy định pháp luật về căn cứ phát sinh trách nhiệm, chế tài và các trường hợp loại trừ trách nhiệm; bổ sung nguyên tắc thống nhất áp dụng pháp luật, bổ sung các quy định pháp luật để điều chỉnh riêng biệt, phù hợp với đặc thù của hợp đồng KDBĐS.

1.3.3. Phương pháp tiếp cận

- Phương pháp tiếp cận hệ thống
- Phương pháp tiếp cận Kinh tế - Luật và cơ chế điều tiết thị trường
- Phương pháp tiếp cận thực chứng (positivism)
- Phương pháp tiếp cận lý thuyết

Kết luận Chương 1

Trong Chương này, tác giả đã tổng hợp, nghiên cứu và đánh giá các kết quả nghiên cứu trong các công trình khoa học trong nước và công trình khoa học nước ngoài có liên quan đến 04 nhóm vấn đề về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS, đó là: (1) về lý luận, lý luận pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng KDBĐS; (2) về thực trạng pháp luật; (3) thực trạng áp dụng pháp luật và (4) kết quả nghiên cứu về kiến nghị, giải pháp hoàn thiện pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS.

Qua nghiên cứu hệ thống các công trình khoa học và học thuyết liên quan, luận án rút ra kết luận: Chế định TNPL do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng là một trong những vấn đề nhận được nhiều sự quan tâm nghiên cứu từ nhiều góc độ khác nhau song đến nay chưa có công trình nghiên cứu nào đi sâu để phân tích chi tiết và hệ thống toàn diện các nội dung của TNPL do vi phạm nghĩa vụ để áp dụng đối với hợp đồng KDBĐS. Hợp đồng KDBĐS có những đặc trưng khác biệt so với các hợp đồng thông dụng khác tạo nên sự khác biệt trong yêu cầu hoàn thiện pháp luật và áp dụng pháp luật TNPL do vi phạm nghĩa vụ xảy ra đối với hợp đồng này. Đây là khoảng trống nghiên cứu được tác giả khai thác nghiên cứu trong Luận án.

Tác giả kế thừa những nội dung đã được phân tích, làm rõ trong Chương này để tiếp tục nghiên cứu sâu và có hệ thống, nghiên cứu từ lý luận pháp luật đến thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật từ đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS.

Chương 1 Luận án cũng đã làm rõ, hoàn thiện lý luận, phương pháp luận, phương pháp nghiên cứu, phương pháp tiếp cận; xác định lý thuyết nghiên cứu và câu hỏi, giả thuyết nghiên cứu là nền tảng cho các phân tích, đánh giá và đề xuất hoàn thiện pháp luật TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS trong các Chương tiếp theo Luận án.

CHƯƠNG 2

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ TRÁCH NHIỆM PHÁP LÝ DO VI PHẠM NGHĨA VỤ TRONG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

2.1. Lý luận về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

2.1.1. Khái niệm, đặc điểm vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

2.1.1.1. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng kinh doanh bất động sản

* Khái niệm hợp đồng KDBĐS

Hợp đồng KDBĐS được hiểu là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức, cá nhân KDBĐS có đủ điều kiện theo quy định của Luật KDBĐS với tổ chức, cá nhân khác để: mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

* Đặc điểm hợp đồng KDBĐS

Thứ nhất, chủ thể tham gia hợp đồng KDBĐS có ít nhất một bên là chủ thể đủ điều kiện pháp luật quy định để KDBĐS và bên còn lại.

Thứ hai, đối tượng của hợp đồng KDBĐS là một loại tài sản đặc thù, có giá trị kinh tế cao, thường gắn với nhiều vấn đề pháp lý phức tạp và chịu sự quản lý, tác động lớn của Nhà nước.

Thứ ba, hợp đồng KDBĐS chịu sự can thiệp của Nhà nước về cả nội dung hợp đồng và hình thức hợp đồng.

Thứ tư, Hợp đồng KDBĐS được xác lập và thực hiện trong mối quan hệ phức tạp giữa chủ đầu tư, khách hàng và đơn vị môi giới, phân phối.

Thứ năm, Hợp đồng KDBĐS là hợp đồng thương mại đặc thù mang tính nền tảng dân sự và chịu sự điều tiết mạnh của pháp luật công.

2.1.1.2. Khái niệm, đặc điểm vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

* Khái niệm vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS

Vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản là việc một hoặc các bên trong hợp đồng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ đã cam kết, thỏa thuận trong hợp đồng có hiệu lực pháp luật hoặc quy định pháp luật.

* Đặc điểm vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS

Thứ nhất, vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS là vi phạm chính các cam kết, thỏa thuận của các chủ thể trong hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật.

Thứ hai, vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS rất đa dạng, gắn liền với bất động sản là loại tài sản có tính đặc thù, có giá trị lớn và phức tạp về pháp lý.

Thứ ba, vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS thường xảy ra trong quá trình thực hiện kéo dài, nhiều giai đoạn và thủ tục pháp lý.

Thứ tư, vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS thường gắn với sự thiếu thông tin của một hoặc các bên chủ thể.

Thứ năm, vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS thường dẫn đến hậu quả pháp lý phức tạp do ảnh hưởng lan tỏa đến nhiều chủ thể và khó khăn trong việc áp dụng, chứng minh trách nhiệm.

2.1.2. Khái niệm, đặc điểm về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

2.1.2.1. Khái niệm trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS là hệ quả pháp lý bất lợi phát sinh từ hành vi vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS, theo đó bên vi phạm phải gánh chịu các chế tài do pháp luật quy định hoặc các bên đã thỏa thuận hợp pháp, bao gồm việc thực hiện nghĩa vụ bổ sung, bồi thường thiệt hại, chịu phạt vi phạm hoặc các hệ quả pháp lý khác, nhằm khôi phục và bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp phát sinh từ hợp đồng đó.

2.1.2.2. Đặc điểm về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS là TNPL phát sinh trong quan hệ hợp đồng.

Thứ hai, TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS phát sinh từ hành vi vi phạm nghĩa vụ của các chủ thể trong hợp đồng KDBĐS.

Thứ ba, là loại trách nhiệm mang bản chất trách nhiệm tài sản là chủ yếu.

Thứ tư, là loại TNPL có tính đặc thù của lĩnh vực KDBĐS và chịu sự điều tiết mạnh của Nhà nước.

Thứ năm, là loại trách nhiệm chịu sự điều chỉnh đồng thời của nhiều ngành luật, không chỉ pháp luật dân sự mà còn pháp luật về KDBĐS, pháp luật về hoạt động thương mại, đất đai, nhà ở và xây dựng, từ đó dẫn đến việc xác định căn cứ phát sinh, hình thức và mức độ TNPL có tính liên ngành và đòi hỏi sự phối hợp trong áp dụng pháp luật.

Thứ sáu, TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS có tính phức tạp trong việc xác định chủ thể chịu trách nhiệm.

2.2. Lý luận pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

2.2.1. Khái niệm và đặc điểm pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản là tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh căn cứ phát sinh trách nhiệm, các hình thức chế tài áp dụng và các trường hợp loại trừ trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng kinh doanh bất động sản, nhằm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên và bảo đảm trật tự, an toàn pháp lý trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

Pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS có các đặc điểm cơ bản sau:

Thứ nhất, pháp luật điều chỉnh TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS mang tính tổng hợp liên ngành.

Thứ hai, pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS chứa đựng các quy phạm pháp luật điều chỉnh chi tiết và yêu cầu thực hiện theo hợp đồng mẫu.

Thứ ba, pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS hướng tới chính sách phát triển thị trường bất động sản an toàn và bảo vệ kịp thời quyền, lợi ích hợp pháp của bên bị vi phạm nghĩa vụ.

2.2.2. Nội dung pháp luật điều chỉnh về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Về căn cứ phát sinh TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS

Về các chế tài do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS và hậu quả áp dụng

Về loại trừ trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS

2.3. Các yếu tố tác động đến xây dựng pháp luật và áp dụng pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

2.3.1. Các yếu tố tác động đến xây dựng pháp luật

Yếu tố thị trường bất động sản.

Chính sách của Nhà nước về đất đai, bất động sản

Yếu tố hội nhập quốc tế.

Yêu cầu chuyển đổi số trong lĩnh vực bất động sản

2.3.2. Các yếu tố tác động đến áp dụng pháp luật

Mức độ hoàn thiện pháp luật và tính ổn định của trật tự pháp luật

Nhận thức pháp luật của các chủ thể tham gia hợp đồng KDBĐS

Năng lực và nhận thức của cơ quan giải quyết tranh chấp

Sự minh bạch thông tin về bất động sản

Kết luận Chương 2

Với những nội dung nghiên cứu nêu trên, trong Chương này, tác giả đã hệ thống được nền tảng cơ bản về lý luận và lý luận pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS.

Trước hết, luận án đã nêu và phân tích nội hàm của các khái niệm hợp đồng KDBĐS, vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS, TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS đồng thời phân tích các đặc điểm, đặc trưng đặc thù của các khái niệm này. Cơ sở để phát sinh nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng KDBĐS chính là các thỏa thuận của các bên tham gia hợp đồng này và quy định pháp luật liên quan. Khi có bên trong hợp đồng KDBĐS không thực hiện, thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ đã cam kết, thỏa thuận và pháp luật quy định sẽ phát sinh TNPL của bên vi phạm nghĩa vụ đối với bên bị vi phạm nghĩa vụ.

Chương 2 Luận án cũng đã trình bày khái niệm, đặc điểm của pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS và phân tích pháp luật về chế định này theo 03 nhóm quy phạm: nhóm quy định pháp luật về căn cứ phát sinh TNPL, nhóm quy định về các chế tài và hệ quả áp dụng và nhóm quy định về các trường hợp loại trừ TNPL do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng KDBĐS. Trong mỗi nhóm quy định, tác giả đi từ đặc trưng của hợp đồng KDBĐS đã được nghiên cứu trước đó, kết hợp với phương pháp so sánh về lý luận, quan điểm pháp luật của một số các quốc gia trên thế giới và văn bản pháp luật quốc tế để phân tích, tìm kiếm các gợi mở tư tưởng pháp lý phục vụ cho hoạt động nghiên cứu tại Chương 3 và Chương 4 Luận án.

Cuối cùng, Luận án phân tích, đánh giá các yếu tố tác động đến pháp luật và áp dụng pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS. Về yếu tố tác động đến pháp luật gồm có tác động của thị trường bất động sản; chính sách của Nhà nước về đất đai, bất động sản; yếu tố hội nhập, yêu cầu chuyên đổi số trong lĩnh vực bất động sản. Về yếu tố tác động đến áp dụng pháp luật có mức độ hoàn thiện pháp luật và tính ổn định của trật tự pháp luật; nhận thức pháp luật của chủ thể tham gia hợp đồng KDBĐS và cơ quan giải quyết tranh chấp; minh bạch thông tin về bất động sản.

Nội dung Chương 2 là tiền đề cho việc phân tích thực trạng pháp luật, thực tiễn áp dụng pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS từ đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật.

CHƯƠNG 3

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ TRÁCH NHIỆM PHÁP LÝ DO VI PHẠM NGHĨA VỤ TRONG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

3.1. Thực trạng pháp luật Việt Nam về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

3.1.1. Thực trạng pháp luật về căn cứ làm phát sinh trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Cơ sở phát sinh TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS được quy định rải rác trong luật chung BLDS năm 2015, luật chuyên ngành là Luật KDBĐS năm 2023 và LTM năm 2005. Yếu tố cơ bản và quan trọng nhất để cấu thành cơ sở phát sinh trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS là có vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Cùng với căn cứ chung là có vi phạm nghĩa vụ, đối với từng loại TNPL khác nhau thì pháp luật Việt Nam còn bổ sung các điều kiện phát sinh khác.

Pháp luật về căn cứ phát sinh TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS còn tồn tại những bất cập nhưng chưa thừa nhận về dạng vi phạm nghĩa vụ trước thời hạn; giữa BLDS năm 2015, Luật KDBĐS năm 2023 và LTM năm 2005 còn chưa thực sự thống nhất với nhau trong quy định về khái niệm vi phạm nghĩa vụ/vi phạm hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ cơ bản/vi phạm nghiêm trọng; ...

3.1.2. Thực trạng pháp luật về các hình thức chế tài do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Các chế tài do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS gồm có buộc thực hiện đúng hợp đồng; phạt vi phạm; tạm ngưng thực hiện hợp đồng; đình chỉ thực hiện hợp đồng và hủy bỏ hợp đồng.

Quy định về các chế tài do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS còn nhiều bất cập như: chưa hình thành được một chế định TNPL đặc thù cho hợp đồng KDBĐS. Chưa có các quy định rõ ràng để phân định và thống nhất nguồn luật điều chỉnh TNPL phát sinh từ hợp đồng KDBĐS. Chưa có quy định cụ thể về trường hợp không được áp dụng chế tài buộc thực hiện hợp đồng và chưa có quy định chế tài bổ sung; cấu trúc của quy định về chế tài hủy bỏ hợp đồng KDBĐS và đình chỉ thực hiện hợp đồng là giống nhau về trường hợp áp dụng chế tài nhưng lại khác nhau về hậu quả pháp lý khi áp dụng hai chế tài dẫn đến các chủ thể trong hợp đồng KDBĐS khó khăn khi lựa chọn chế tài phù hợp và cơ quan có thẩm quyền khó khăn khi xác định yêu cầu áp dụng chế tài đó là đúng hay sai. Nội dung các chế tài quy định trong BLDS năm 2015, LTM năm 2005 và Luật KDBĐS năm 2023 còn chồng lấn, mâu thuẫn và xung đột với nhau gây nên tình trạng khó khăn khi lựa chọn áp dụng quy định pháp luật giải quyết và phát sinh tình trạng tùy nghi lựa chọn giữa các chế tài. Các quy định hiện nay còn mang tính hình thức và thiếu hiệu quả thực chất bảo vệ bên yếu thế; chưa có quy định rõ về cơ chế công bằng hợp đồng và bảo vệ bên yếu thế trong thị trường bất động sản.

3.1.3. Thực trạng pháp luật về các trường hợp loại trừ trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Các trường hợp loại trừ trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS gồm: Loại trừ trách nhiệm do các bên thỏa thuận; Loại trừ trách nhiệm do sự kiện bất khả kháng; Loại trừ trách nhiệm khi vi phạm của một bên hoàn toàn do lỗi của bên kia;

Loại trừ trách nhiệm do phải thực hiện theo quyết định của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền mà các bên không thể biết được vào thời điểm giao kết hợp đồng.

Các quy định pháp luật Việt Nam hiện hành chỉ mới dừng lại ở việc liệt kê tên trường hợp loại trừ trách nhiệm; thiếu vắng các quy định chi tiết về điều kiện áp dụng hay các trường hợp ngoại lệ không được áp dụng; tạo ra “một khoản an toàn pháp lý” quá lớn cho bên vi phạm nghĩa vụ. Các quy định về các trường hợp loại trừ TNPL tại Luật KDBĐS năm 2023, BLDS năm 2015 và LTM năm 2005 còn nhiều mâu thuẫn, xung đột nhau.

3.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

3.2.1. Thực tiễn áp dụng pháp luật về căn cứ phát sinh trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thực tiễn áp dụng pháp luật về căn cứ phát sinh TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS gặp nhiều vướng mắc trong việc xác định hiệu lực của thỏa thuận, hợp đồng KDBĐS mà các bên đã ký kết và xác định đã xảy ra vi phạm nghĩa vụ của một bên là căn cứ để bên bị vi phạm yêu cầu áp dụng chế tài hay chưa.

3.2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về các hình thức chế tài do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Việc áp dụng pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS những năm qua đạt được những kết quả đáng kể, có những bản án, phán quyết kịp thời bảo vệ quyền lợi chính đáng của bên bị vi phạm, giảm tải yêu cầu chứng minh để được bồi thường của bên bị vi phạm đối với hợp đồng có thỏa thuận khoản bồi thường ấn định trước đó.

Thực tiễn áp dụng pháp luật về các hình thức chế tài do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS còn nhiều vướng mắc đặc biệt là việc lựa chọn quy định pháp luật nào để giải quyết các yêu cầu áp dụng chế tài với bên vi phạm nghĩa vụ hợp đồng KDBĐ như phạt vi phạm, xác định các loại thiệt hại được bồi thường. Áp dụng pháp luật với yêu cầu buộc thực hiện đúng hợp đồng KDBĐS hay yêu cầu hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng khó khăn, nhiều quan điểm giải quyết khác do thiếu đi các quy định chi tiết, hướng dẫn của pháp luật.

3.2.3. Thực tiễn áp dụng pháp luật về các trường hợp loại trừ trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thực tiễn áp dụng pháp luật về các trường hợp loại trừ trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS tại Việt Nam còn nhiều bất cập, đặc biệt trong việc xác định sự kiện bất khả kháng. Các bản án đánh giá về dịch Covid-19 có phải là sự kiện bất khả kháng, quyết định của cơ quan Nhà nước tác động đến nghĩa vụ của một bên trong hợp đồng KDBĐS có phải là trường hợp được loại trừ trách nhiệm hay không ... cũng còn nhiều quan điểm giải quyết khác.

3.2.4. Nguyên nhân của những vướng mắc trong áp dụng pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, Nguyên nhân từ thực trạng pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Thứ hai, Nguyên nhân từ ý thức áp dụng pháp luật trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Thứ ba, Nguyên nhân từ lỗ hổng trong cơ chế hậu kiểm và giám sát từ phía các cơ quan quản lý Nhà nước

Kết luận Chương 3

Qua những nội dung đã được nghiên cứu trong Chương 3 có thể rút ra những kết luận sau:

Thứ nhất, những quy định pháp luật Việt Nam về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS đang dần được hoàn thiện, đầy đủ hơn và có tính khả thi hơn. Pháp luật quy định chi tiết các hợp đồng mẫu trong KDBĐS và nguyên tắc bắt buộc tuân theo các hợp đồng mẫu này là điều kiện thuận lợi để các chủ thể trong hợp đồng KDBĐS hình dung các nội dung cần có để thỏa thuận đồng thời là giải pháp pháp lý hữu ích để bên yếu thế hơn trong hợp đồng KDBĐS nắm bắt được nội dung cơ bản từ đó có hướng trao đổi, thỏa thuận với chủ thể còn lại ngay từ giai đoạn xác lập hợp đồng để tự bảo vệ quyền lợi chính đáng của mình. Tuy nhiên, cũng còn những quy định bộc lộ các bất cập, Luật KDBĐS năm 2023, LTM năm 2005 và BLDS năm 2015 có những quy định mâu thuẫn, không thống nhất và còn tồn tại những tình tiết, diễn biến trong quá trình thực hiện hợp đồng KDBĐS chưa có quy phạm điều chỉnh.

Thứ hai, việc áp dụng pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS những năm qua đạt được những kết quả đáng kể, có những bản án, phán quyết kịp thời bảo vệ quyền lợi chính đáng của bên bị vi phạm, giảm tải yêu cầu chứng minh để được bồi thường của bên bị vi phạm đối với hợp đồng có thỏa thuận khoản bồi thường ấn định trước đó.

Tuy nhiên thực tế vẫn còn tồn tại nhiều vướng mắc trong áp dụng pháp luật, nhiều phán quyết khác nhau với cùng một tình huống, có phán quyết vận dụng pháp luật chưa thực sự phù hợp, chưa xét đến nhu cầu lợi ích thực sự mong muốn của bên bị vi phạm trong hợp đồng KDBĐS.

Thứ ba, qua nghiên cứu thực trạng pháp luật Việt Nam và thực tiễn áp dụng pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS, tác giả làm rõ được các bất cập của pháp luật và những vướng mắc trong thực tiễn áp dụng pháp luật cũng như nguyên nhân của những vướng mắc, bất cập này. Đây là cơ sở để tác giả đưa ra các định hướng và đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và tăng cường hiệu quả áp dụng pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS ở Chương tiếp theo Luận án này.

CHƯƠNG 4

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ TRÁCH NHIỆM PHÁP LÝ DO VI PHẠM NGHĨA VỤ TRONG HỢP ĐỒNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

4.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

4.1.1. Hoàn thiện pháp luật về trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng và chính sách pháp luật của Nhà nước

4.1.2. Hoàn thiện pháp luật trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản theo định hướng đảm bảo sự đồng bộ và tính khả thi trong các quy định của pháp luật

4.1.3. Hoàn thiện pháp luật trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản đáp ứng yêu cầu hội nhập quốc tế

4.1.4. Hoàn thiện pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản theo xu thế đa dạng các hình thức chế tài và bảo vệ kịp thời quyền của các chủ thể trong quan hệ hợp đồng

4.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

4.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

4.2.1.1. Nhóm các giải pháp hoàn thiện pháp luật về căn cứ làm phát sinh trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, bổ sung trong Luật KDBĐS năm 2023 một chế định riêng về căn cứ phát sinh TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS và bổ sung

Thứ hai, sửa đổi khái niệm vi phạm nghĩa vụ hợp đồng

Thứ ba, sửa đổi khái niệm vi phạm cơ bản

Thứ tư, bổ sung quy định về vi phạm nghĩa vụ trước thời hạn

Thứ năm, sửa đổi các quy định tại Luật KDBĐS năm 2023 và hợp đồng mẫu trong KDBĐS theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP liên quan đến yếu tố lỗi trong yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ.

4.2.1.2. Nhóm các giải pháp hoàn thiện pháp luật về các hình thức chế tài do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, sửa đổi quy định pháp luật về chế tài buộc thực hiện đúng hợp đồng KDBĐS: Bổ sung quy định giới hạn áp dụng chế tài. Bổ sung, sửa quy định tại hợp đồng mẫu trong KDBĐS theo hướng khi bên bán/bên chuyển nhượng/bên cho thuê mua chậm bàn giao bất động sản thì bên mua/bên nhận chuyển nhượng/bên thuê mua có quyền yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và có thể gia hạn một thời gian hợp lý để bên vi phạm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng; khi bên mua/bên nhận chuyển nhượng/bên thuê mua yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì có quyền tiếp tục yêu cầu bên bán/bên chuyển nhượng/bên cho thuê chịu phạt vi phạm hoặc yêu cầu bồi thường theo quy định pháp luật. Kiến nghị Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao ban hành Nghị quyết hướng dẫn cơ

quan giải quyết tranh chấp có quyền quyết định buộc bên có nghĩa vụ trả thêm một khoản tiền phạt nếu không tuân thủ phán quyết.

Thứ hai, sửa đổi quy định về mức phạt vi phạm tại Điều 301 LTM năm 2025 theo hướng linh hoạt hóa mức phạt vi phạm nhằm phù hợp với các quan hệ thương mại đặc thù, trong đó có hợp đồng KDBĐS.

Thứ ba, sửa đổi các quy định tại Luật KDBĐS năm 2023 và hợp đồng mẫu về trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng trong KDBĐS.

Thứ tư, sửa đổi quy định về tạm ngưng thực hiện hợp đồng KDBĐS

4.2.1.3. Nhóm các giải pháp hoàn thiện pháp luật về các trường hợp loại trừ trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, bổ sung điều kiện để công nhận các thỏa thuận loại trừ trách nhiệm của các bên trong hợp đồng KDBĐS.

Thứ hai, sửa đổi điều khoản về sự kiện bất khả kháng trong các hợp đồng mẫu trong KDBĐS tại Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

Thứ ba, bổ sung điều kiện cho 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 hợp đồng.

4.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

4.2.2.1. Sửa đổi điều khoản giải quyết tranh chấp tại các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản do Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ban hành để Trọng tài thương mại tham gia giải quyết tranh chấp phát sinh từ các hợp đồng kinh doanh bất động sản

4.2.2.2. Nâng cao chất lượng công tác xét xử tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản có yêu cầu giải quyết trách nhiệm pháp lý do có bên vi phạm nghĩa vụ hợp đồng

4.2.2.3. Tăng cường hướng dẫn pháp luật, tổng kết kinh nghiệm thực tế xét xử các vụ án tranh chấp kinh doanh bất động sản

4.2.2.4. Nâng cao nhận thức của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong quá trình xác lập và thực hiện hợp đồng kinh doanh bất động sản

4.2.2.5. Tăng cường và nâng cao chất lượng công tác kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản

Kết luận Chương 4

Trước thực trạng pháp luật Việt Nam và thực tiễn áp dụng pháp luật Việt Nam về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS còn nhiều bất cập, vướng mắc cho thấy việc hoàn thiện pháp luật về nội dung này là rất cần thiết. Để việc hoàn thiện pháp luật bảo đảm tính khoa học, tính thực tiễn và khả thi phải dựa trên những định hướng như phải phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng và chính sách của Nhà nước; phải đảm bảo sự đồng bộ và tính khả thi trong các quy định của pháp luật; đáp ứng yêu cầu hội nhập quốc tế và hoàn thiện theo xu thế đa dạng các hình thức chế tài bảo vệ kịp thời quyền của các chủ thể trong quan hệ hợp đồng.

Trên cơ sở đó, luận án đã đề xuất 03 nhóm giải pháp, gồm (1) hoàn thiện quy định pháp luật về căn cứ phát sinh TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS; (2) hoàn thiện quy định pháp luật về các hình thức chế tài do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS và (3) Hoàn thiện quy định pháp luật về các trường hợp loại trừ trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS. Các kiến nghị hoàn thiện pháp luật tập trung vào khắc phục những điểm không thống nhất giữa các văn bản pháp luật liên quan; đồng thời kiến nghị bổ sung các quy định pháp luật mới theo tác giả là cần thiết để hoàn thiện pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS.

Luận án đã đề xuất các giải pháp để nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS trong đó tập trung vào việc sửa đổi điều khoản mẫu giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS để bổ sung phương thức giải quyết tranh chấp bằng trọng tài; nâng cao chất lượng công tác xét xử; tăng cường công tác tổng kết kinh nghiệm xét xử; nâng cao nhận thức của doanh nghiệp KDBĐS và tăng cường, nâng cao chất lượng công tác kiểm tra, thanh tra, xử lý sai phạm phát sinh trong hoạt động KDBĐS.

KẾT LUẬN

Luận án nghiên cứu đã tiếp cận chuyên sâu và nghiên cứu một cách có hệ thống, toàn diện và chi tiết các vấn đề liên quan đến TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS. Các chương của Luận án đã lần lượt cung cấp cơ sở lý luận, phân tích và đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật tại Việt Nam từ đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS.

1. Trên cơ sở tổng hợp, nghiên cứu các kết quả của các công trình nghiên cứu khoa học trước đây, tác giả đánh giá và xác định những khoảng trống nghiên cứu, các vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu. Luận án cũng xác định rõ phương pháp tiếp cận, các câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu là nền tảng để tiếp tục phát triển trong các Chương tiếp theo.

2. Luận án tập trung làm rõ và xây dựng nền tảng lý luận cho các khía cạnh pháp lý của chế định TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS như xác định cơ sở phát sinh nghĩa vụ của các chủ thể trong hợp đồng KDBĐS, xây dựng khái niệm, đặc điểm của vi phạm nghĩa vụ hợp đồng KDBĐS, xây dựng khái niệm và đặc điểm của TNPL do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng KDBĐS, xây dựng cấu trúc pháp luật quy định về TNPL do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng KDBĐS. Các kiến thức nền tảng lý luận này là cơ sở để tác giả tiếp tục nghiên cứu về thực trạng pháp luật, thực trạng áp dụng pháp luật này tại Việt Nam.

3. Luận án đã phân tích thực trạng các quy định pháp luật Việt Nam và bất cập trong các quy định hiện hành; nghiên cứu thực trạng áp dụng pháp luật Việt Nam và chỉ ra những vướng mắc, nguyên nhân của các vướng mắc này. Chương này của Luận án tập trung nghiên cứu theo nhóm các quy định về căn cứ phát sinh TNPL do vi phạm nghĩa vụ, các chế tài áp dụng do vi phạm nghĩa vụ và hậu quả áp dụng; các trường hợp loại trừ trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS.

4. Luận án đã đưa ra định hướng và giải pháp cụ thể để hoàn thiện pháp luật như bổ sung các quy định về vi phạm nghĩa vụ trước thời hạn, bổ sung cơ chế bảo đảm thực thi chế tài buộc thực hiện đúng hợp đồng, bổ sung điều kiện áp dụng các trường hợp loại trừ trách nhiệm; sửa đổi các quy định để thống nhất giữa BLDS năm 2015 và các luật chuyên ngành. Chương này cũng đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS.

Qua các chương, Luận án đã làm sáng tỏ các vấn đề lý luận, thực trạng pháp luật về thực tiễn áp dụng pháp luật có ý nghĩa về mặt lý luận và thực tiễn.

Về mặt lý luận, Luận án là công trình nghiên cứu chuyên sâu, có tính hệ thống về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS. Kết quả nghiên cứu có giá trị khoa học làm nổi bật, phong phú thêm cơ sở lý luận và lý luận pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng KDBĐS, làm phong phú thêm nền tảng kiến thức pháp lý trong lĩnh vực hợp đồng KDBĐS.

Về thực tiễn, Luận án có giá trị tham khảo trong quá trình xây dựng và thực hiện pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS; cung cấp thêm các thông tin pháp lý đến các bên tham gia hợp đồng KDBĐS góp phần giảm thiểu rủi ro, tình trạng vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS.

Từ các kết quả nghiên cứu, Luận án đã tập trung đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật 03 nhóm giải pháp, gồm:

Thứ nhất, hoàn thiện quy định pháp luật về căn cứ phát sinh TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS, cụ thể đề xuất bổ sung quy định pháp luật thống nhất nguyên tắc xác định luật áp dụng trong các hợp đồng KDBĐS; sửa đổi khái niệm vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, khái niệm vi phạm cơ bản; xây dựng quy định về vi phạm nghĩa vụ trước thời hạn; sửa đổi các quy định tại Luật KDBĐS năm 2023, hợp đồng mẫu trong Nghị định số 96/2024/NĐ-CP liên quan đến yếu tố lỗi trong yêu cầu bồi thường thiệt hại; đề xuất có văn bản hướng dẫn của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn xử lý các tranh chấp chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp KDBĐS thực hiện nghĩa vụ với khách hàng thông qua cam kết của bên môi giới, phân phối, bên hợp tác.

Thứ hai, hoàn thiện quy định pháp luật về các hình thức chế tài do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS, cụ thể đề xuất bổ sung các trường hợp không áp dụng và chế tài bổ sung đối với trách nhiệm buộc thực hiện đúng hợp đồng; sửa đổi mức phạt vi phạm; sửa đổi quy định về trách nhiệm bồi thường thiệt hại, tạm ngưng thực hiện hợp đồng.

Thứ ba, hoàn thiện quy định pháp luật về các trường hợp loại trừ trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS, cụ thể đề xuất bổ sung điều kiện công nhận các thỏa thuận loại trừ trách nhiệm; sửa đổi điều khoản bất khả kháng trong hợp đồng mẫu trong KDBĐS theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP; bổ sung điều kiện cho trường hợp loại trừ trách nhiệm do thực hiện theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Luận án đã đề xuất các giải pháp để nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS trong đó tập trung vào việc sửa đổi điều khoản mẫu giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS để bổ sung phương thức giải quyết tranh chấp bằng trọng tài; nâng cao chất lượng công tác xét xử; tăng cường công tác tổng kết kinh nghiệm xét xử; nâng cao nhận thức của doanh nghiệp KDBĐS và tăng cường, nâng cao chất lượng công tác kiểm tra, thanh tra, xử lý sai phạm phát sinh trong hoạt động KDBĐS.

Với những kết quả đạt được, Luận án lấp đầy khoảng trống nghiên cứu của các công trình khoa học trước đây, trở thành tài liệu tham khảo hữu ích, thiết thực cho quá trình sửa đổi, hoàn thiện pháp luật và thực thi pháp luật về TNPL do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS một cách hiệu quả; làm phong phú thêm các nghiên cứu chuyên sâu về cải cách pháp luật hợp đồng và pháp luật KDBĐS ở Việt Nam.

DANH MỤC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU ĐÃ CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN

1. Lê Văn Cao, Trần Thị Hậu (2023), *Rủi ro phát sinh do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản*, Kỷ yếu Hội thảo quốc tế “Kinh doanh và phòng ngừa rủi ro: Góc nhìn pháp lý” do Trường Đại học Luật, Đại học Huế phối hợp cùng với Đại học Toulouse Capitole, Pháp; Trung tâm Pháp luật Kinh doanh, Đại học Toulouse Capitole, Pháp và Mạng lưới các Viện Nhân văn Quốc gia về khủng hoảng sức khỏe và môi trường đồng tổ chức.

2. Lê Văn Cao, Trần Thị Hậu (2023), *Căn cứ làm phát sinh trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản*, Kỷ yếu Hội thảo quốc tế “Kinh doanh và phòng ngừa rủi ro: Góc nhìn pháp lý” do trường Đại học Luật, Đại học Huế phối hợp cùng với Đại học Toulouse Capitole, Pháp; Trung tâm Pháp luật Kinh doanh, Đại học Toulouse Capitole, Pháp và Mạng lưới các Viện Nhân văn Quốc gia về khủng hoảng sức khỏe và môi trường đồng tổ chức.

3. Lê Văn Cao (2023), *Nhận diện các nguyên nhân và hệ quả của việc vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản*, Tạp chí Nhân lực khoa học xã hội số 09(124)/2023.

4. Lê Văn Cao (2024), *Cơ sở phát sinh trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản*, Hội nghị đa ngành quốc tế “Triển vọng và xu hướng chính của khoa học trong thế giới hiện đại”.

5. Lê Văn Cao (2025), *Các trường hợp loại trừ trách nhiệm pháp lý do vi phạm hợp đồng kinh doanh bất động sản*, Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Khoa học Xã hội và Nhân văn Tập 134 Số 6S-2 (2025).

6. Lê Văn Cao, Hoàng Trần Ngọc Anh, Bùi Trần Thùy Vy (2025), *Phát triển bền vững hoạt động kinh doanh bất động sản nhìn từ góc độ buộc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thực hiện đúng hợp đồng với khách hàng*, Hội thảo quốc tế về Quản lý, Kinh doanh, Kinh tế, Luật và Công nghệ do Trường Đại học Kinh tế Đà Nẵng (DUE, Việt Nam) phối hợp tổ chức với Đại học Babes Bolyai (Romania), Đại học Khoa học Ứng dụng Darmstadt (Đức), Đại học Kalasin (Thái Lan), Đại học Liège (Bỉ), Đại học Kinh tế Quốc gia (Việt Nam), Đại học Khoa học và Công nghệ Quốc gia Đài Loan (Đài Loan), Đại học Bang Nam Leyte (Philippines), Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh (Việt Nam), Đại học Kinh tế Huế (Việt Nam) và Đại học Nguyên Trán (Đài Loan).

7. Lê Văn Cao, Hoàng Thị Thúy Quỳnh, Hồ Thị Thương, Bùi Trần Thùy Vy (2025), *Loại trừ trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng kinh doanh bất động sản do thực hiện theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền - đâu là giải pháp để phát triển bền vững thị trường bất động sản*, Hội thảo quốc tế về Quản lý, Kinh doanh, Kinh tế, Luật và Công nghệ do Trường Đại học Kinh tế Đà Nẵng (DUE, Việt Nam) phối hợp tổ chức với Đại học Babes Bolyai (Romania), Đại học Khoa học Ứng dụng Darmstadt (Đức), Đại học Kalasin (Thái Lan), Đại học Liège (Bỉ), Đại học Kinh tế Quốc gia (Việt Nam), Đại học Khoa học và Công nghệ Quốc gia Đài Loan (Đài Loan), Đại học Bang Nam Leyte (Philippines), Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh (Việt Nam), Đại học Kinh tế Huế (Việt Nam) và Đại học Nguyên Trán (Đài Loan).

8. Lê Văn Cao (2025), *Trách nhiệm pháp lý do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh bất động sản*, Tạp chí Pháp luật và Phát triển số 07/2025.

9. Lê Văn Cao (2025), *Buộc thực hiện đúng hợp đồng do vi phạm hợp đồng kinh doanh bất động sản*, Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn số 65/2025.

10. Lê Văn Cao (2025), *Hoàn thiện pháp luật về các đặc trưng của hợp đồng kinh doanh bất động sản*, Tạp chí Quản lý Nhà nước số 359, tháng 12/2025.

HUE UNIVERSITY
UNIVERSITY OF LAW



LÊ VĂN CAO

**LEGAL LIABILITY FOR BREACH OF OBLIGATIONS
IN REAL ESTATE BUSINESS CONTRACTS
UNDER VIETNAMESE LAW**

**SUMMARY OF DOCTORAL DISSERTATION
IN ECONOMIC LAW**

2026, in HUE

HUE UNIVERSITY
UNIVERSITY OF LAW



LE VAN CAO

**LEGAL LIABILITY FOR BREACH OF OBLIGATIONS
IN REAL ESTATE BUSINESS CONTRACTS
UNDER VIETNAMESE LAW**

**SUMMARY OF DOCTORAL DISSERTATION
IN ECONOMIC LAW**

Field: Economic Law

Code: 9380107

ACADEMIC SUPERVISORS

- 1. ASSOC. PROF. DR. ĐOÀN ĐỨC LƯƠNG**
- 2. ASSOC. PROF. DR. TRẦN THỊ HUỆ**

2026, in HUE

TABLE OF CONTENTS

INTRODUCTION	1
1. Necessity of the research topic	1
2. Research purposes and tasks.....	2
3. Research objects and scope.....	3
4. Methodology and Research Methods	4
5. Scientific and practical significance of the Dissertation	4
6. Novel contributions of the Dissertation	4
7. Structure of the Dissertation	5
CHAPTER 1. OVERVIEW OF THE SITUATION OF RESEARCH AND THEORETICAL FOUNDATIONS.....	6
1.1. Overview of research related to the dissertation topic.....	6
1.1.1. Group of studies on the theoretical foundations of legal liability for breaches of obligations in real estate business contracts.	6
1.1.2. Group of studies on the current state of the law and its practical application regarding legal liability for breaches of obligations in real estate business contracts.	7
1.1.3. Group of studies on proposed solutions for the improvement of the legal framework governing liability for breaches of obligations in real estate business contracts.	8
1.2. Evaluation of research results of relevant works related to the Dissertation topic and issues further addressed by the Dissertation.....	9
1.2.1. Evaluation of research results of works related to the Dissertation topic.....	9
1.2.2. Issues remaining open and to be further examined by the dissertation	9
1.3. Theoretical foundations, research questions, research hypotheses, and research approach.....	10
1.3.1. Research theories	10
1.3.2. Research questions and hypotheses	10
1.3.3. Approach methods	11
Conclusion of Chapter 1	12
CHAPTER 2. LEGAL-THEORETICAL ISSUES CONCERNING LEGAL LIABILITY FOR BREACH OF OBLIGATIONS IN REAL ESTATE BUSINESS CONTRACTS.....	13
2.1. Theoretical framework on legal liability arising from breach of obligations in real estate business contracts.....	13
2.1.1. Concept and characteristics of breaches of obligations in real estate business contracts.	13
2.1.2. Concept and characteristics of legal theory of legal liability arising from breach of obligations in real estate business contracts.....	14
2.2. Legal theory of legal liability arising from breach of obligations in real estate business contracts	14
2.2.1. Legal concept and characteristics of legal liability arising from breach of obligations in real estate business contracts.....	14
2.2.2. Legal provisions governing legal liability arising from breach of obligations in real estate business contracts	15
2.3. Factors affecting the formulation and application of law on legal liability arising from breach of obligations in real estate business contracts	15
2.3.1. Factors affecting the formulation of law	15

2.3.2. Factors affecting the application of law	15
Conclusion of Chapter 2	16
CHƯƠNG 3. CURRENT STATE OF VIETNAMESE LAW AND THE PRACTICE OF LAW APPLICATION REGARDING LEGAL LIABILITY FOR BREACH OF OBLIGATIONS IN REAL ESTATE BUSINESS CONTRACTS.	17
3.1. The current state of Vietnamese law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts.....	17
3.1.1. Current state of the law on the grounds giving rise to legal liability for breach of obligations in real estate business contracts	17
3.1.2. Current state of the law on sanctions for breach of obligations in real estate business contracts.....	17
3.1.3. Current state of the law on cases of exemption from liability for breach of obligations in real estate business contracts.....	18
3.2. The practice of applying the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts in Vietnam.....	18
3.2.1. The practice of applying the law on the grounds giving rise to legal liability for breach of obligations in real estate business contracts	18
3.2.2. The practice of applying the law on remedies for breach of obligations in real estate business contracts.....	18
3.2.3. The practice of applying the law on the cases of exemption from liability for breach of obligations in real estate business contracts.....	18
3.2.4. Causes of the difficulties in applying the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts.....	19
Conclusion of Chapter 3	19
CHAPTER 4. ORIENTATIONS AND SOLUTIONS FOR IMPROVING THE LAW AND ENHANCING THE EFFECTIVENESS OF THE APPLICATION OF THE LAW ON LEGAL LIABILITY FOR BREACH OF OBLIGATIONS IN REAL ESTATE BUSINESS CONTRACTS.....	20
4.1.1. Improving the law on liability for breach of obligations in real estate business contracts in conformity with the Party's guidelines and policies and the State's legal policies.	20
4.1.2. Improving the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts in accordance with the orientation of ensuring consistency and feasibility in legal provisions	20
4.1.3. Improving the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts to meet the requirements of international integration	20
4.1.4. Improving the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts in line with the trend toward diversification of sanctioning mechanisms and the timely protection of the rights of parties in contractual relationships	20
4.2. Solutions for improving the law and enhancing the effectiveness of the application of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts	20
4.2.1. Solutions for improving the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts.....	20
4.2.2. Solutions for enhancing the effectiveness of the application of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts.....	21
LIST OF THE AUTHOR'S PUBLISHED RESEARCH WORKS RELATED TO THE DISSERTATION TOPIC	

LIST OF ABBREVIATIONS

No.	Full term	Abbreviation
1.	Civil Code	BLDS
2.	United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods in 1980	CISG
3.	Real estate business	KDBĐS
4.	Law on Commerce	LTM
5.	Decree No. 96/2024/NĐ-CP, dated July 24, 2024 elaborating certain articles of the Law on real estate business	Nghị định số 96/2024/NĐ-CP
6.	People's Court	TAND
7.	Legal liability	TNPL

INTRODUCTION

1. Necessity of the research topic

Real estate is a special type of asset closely associated with the essential interests of real estate market participants and the stability of the socio-economic order. Real estate business contracts are typically of high value, performed over a long period, involve multiple intermediaries, and are concurrently governed by various branches of law. Consequently, any breach of contractual obligations or commitments by one party can trigger severe, complex, and protracted legal consequences that are exceptionally difficult to resolve.

Legal doctrine has indicated that legal liability is the adverse consequence that a subject must bear as a result of its violation of the law. Legal liability is classified into various forms including civil, administrative, and disciplinary liability, or even more seriously, criminal liability. In particular, the legal liability that a party to a real estate business contract must bear toward the other party due to acts of breaching undertakings and agreed obligations, such as liability for damages and liability for contractual penalties, is regarded as an effective legal solution for enhancing the effectiveness of the performance of obligations and undertakings by parties to real estate business contracts and for strictly handling acts of breach of obligations under real estate business contracts. In the context of the country's determination to implement the socio-economic development plan aimed at achieving “double-digit” growth in the spirit of Conclusion No. 18-KL/TW dated 02 April 2026 of the Central Committee, the improvement of the law relating to legal liability in the performance of economic contracts is of great importance in ensuring that market order is maintained through compliance by entities participating in business activities, including real estate business activities as an important market sector, thereby contributing to the country's development in the new era.

The practice of law application shows that breaches of obligations in real estate business contracts occur commonly, with the number of disputes increasing each year, while the mechanism for determining and applying legal liability still contains many inadequacies. Forms of breach such as delayed delivery of real estate, delivery not in conformity with quality requirements, breach of payment obligations, and breach of obligations to ensure ownership rights and land use rights occur with high frequency. However, the determination of the grounds giving rise to legal liability, the forms of legal liability applicable, the extent of compensation for damages, contractual penalties, or unilateral termination of contracts remains inconsistent in many cases among law-applying authorities, particularly in dispute resolution activities. According to data collected from the synthesis of judgments published on the judgment and decision disclosure portal of the Supreme People's Court of Vietnam (<https://congbobanan.toaan.gov.vn/>), in 2022, the Court adjudicated approximately 150 first-instance and appellate judgments that had legal effect resolving disputes relating to real estate business contracts; in 2023, this figure was 139 judgments; in 2024, it was 100 judgments; and in 2025 it increased to 110 court judgments and decisions. Dispute cases arising from real estate business activities through commercial arbitration, according to statistics of the Vietnam International Arbitration Centre, also accounted for a relatively high proportion and showed an increasing trend, with 7.1% in 2022, 26.2% in 2023, and 14% in 2024. (VIAC, 2025)

Currently, the legal framework governing real estate business activities and determination of liability of the parties involved in the contract when breaching contractual obligation is provided in the Law on Real Estate Business 2023, the Civil Code 2015, the Commercial Law 2005, the Land Law 2024, the Housing Law 2023, and other relevant legal instruments, thereby forming a multilayered system of regulations ranging from general laws to specialized laws. However, the fact that legal provisions are scattered across multiple legal documents, combined with the relatively short life cycle of legal regulations and the lack of consistency in the hierarchy of legal application, has led to a situation in which the law governing legal liability for breach of obligations in real estate business contracts, although existing, still contains numerous conflicts, inconsistencies, and divergent interpretations and applications. The provisions on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts are still primarily based on general rules applicable to other types of contracts and have not clearly defined solutions for handling legal liability in the specific circumstances of this type of contract. The current legal framework lacks provisions on anticipatory breach of obligations, lacks supplementary sanctions when the breaching party fails to perform its obligation of continued performance of the contract, and lacks specific provisions on the application of cases of exemption from liability when a breach occurs. The provisions of the Law on Real Estate Business 2023, the Commercial Law 2005, and the Civil Code 2015 also contain inconsistencies and overlaps, causing difficulties for both contractual parties and competent authorities in dispute resolution and settlement. In the context of digital transformation, international economic integration, and the development of diverse new models of real estate business, real estate contractual relations are becoming multi-layered and increasingly complex. New legal issues are emerging, such as real estate transactions via digital platforms, off-plan real estate contracts, and real estate business capital mobilization, which pose significant challenges to the traditional legal framework on contractual liability. This requires a restructuring of the legal thinking on liability in real estate business contracts in a modern direction, adapting to market volatility and the requirements of ensuring legal safety in the digital economy.

From the perspective of legal scholarship, existing studies have mainly approached the issue from the general perspective of legal liability for breach of contract and have not undertaken a systematic study of the theoretical issues, legal framework, and practice of law application concerning legal liability for breach of obligations specifically in relation to real estate business contracts. Research on this topic is significant not only in supplementing and developing the theoretical foundations of legal liability in real estate business contracts, but also in providing scientific arguments for improving the law and enhancing the effectiveness of law application in practice.

From the foregoing analysis, it can be affirmed that research on the topic “*Legal Liability For Breach Of Obligations In Real Estate Business Contracts Under Vietnamese Law*” is necessary from both theoretical and practical perspectives.

2. Research purposes and tasks

2.1. Research purposes

The objective of the Dissertation is to develop the theoretical and scientific foundations of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts; to comprehensively analyze and assess the current state of the law and the practice of law application in Vietnam, thereby proposing orientations and scientific solutions for improving the law and enhancing the effectiveness of the application of

the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts in Vietnam, contributing to the establishment of a legal framework, the protection of the lawful rights and interests of parties to real estate business contracts, and the assurance of the stability and transparency of the real estate market.

2.2. Research tasks

First, to review and evaluate domestic and foreign studies on legal liability for breach of real estate business contracts in Vietnam; to identify the theoretical foundations, research questions, and research approaches; thereby identifying scientific gaps requiring further research;

Second, to systematize and clarify theoretical issues concerning legal liability for breach of obligations in real estate business contracts, including the concepts and characteristics of real estate business contracts, breach of obligations, and legal liability for breach of obligations in real estate business contracts; and the content of the law on legal liability for breach of obligations in this type of contract;

Third, to analyze and assess the current state of the law and the practice of law application, thereby identifying inadequacies in legal provisions and difficulties arising from the practice of law application as a direct basis for proposing orientations and solutions for legal improvement;

Fourth, to formulate orientations and propose solutions for improving the law and enhancing the effectiveness of the application of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts in Vietnam.

3. Research objects and scope

3.1. Subject of research

The subject matter of the Dissertation is the legal relationships arising from breaches of obligations in real estate business contracts and the legal regulatory mechanism governing legal liability arising from such breaches under Vietnamese law, including theoretical, positive law, and law application aspects. The specific research subjects include the following:

- Theoretical foundations and legal doctrine concerning breaches of obligations in real estate business contracts and legal liability for breach of obligations in such contracts, as reflected in scholarly viewpoints and legal theories forming the basis of contract law and legal liability for breach of contractual obligations;

- Vietnamese legal provisions, such as the 2015 Civil Code and specialized laws (the 2023 Law on Real Estate Business, the 2024 Land Law, the 2023 Housing Law, and the 2005 Commercial Law), together with subordinate implementing instruments such as Decree No. 96/2024/ND-CP on legal liability for breaches of obligations in real estate business contracts, are examined in comparison with the laws of certain countries with either differing or similar political and institutional frameworks;

- The practice of application of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts in Vietnam, examined through the analysis of statistical data, representative judicial decisions, and the survey results conducted by the doctoral candidate.

3.2. Research scope

From the substance: From the perspective of contractual obligations arising in real estate business contracts between real estate business entities and purchasers, lessees, or lease-purchase parties, where breaches of agreed contractual terms give rise to legal liability for breach of obligations under such contracts, the dissertation focuses on the following three core issues: (1) the grounds giving rise to legal liability for breach of

obligations in real estate business contracts; (2) the forms of remedies applicable for breach of obligations in real estate business contracts and the resulting legal consequences; and (3) cases of exemption from liability for breach of obligations in real estate business contracts.

In the course of the research, the dissertation expands its analysis by examining current Vietnamese legal provisions in a comparative context with the laws of other countries and international law, while also exploring factors influencing the law and the application of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts.

From a practical perspective, the dissertation focuses on examining the application of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts by the courts and, to a certain extent, through dispute resolution by commercial arbitration. Through the examination of specific judgments, decisions, and dispute resolution outcomes, the dissertation identifies the limitations and shortcomings, as well as the causes thereof, in the application of the law, thereby providing a scientific basis for proposing solutions to improve the law and enhance the effectiveness of its implementation.

From spatial scope, the Dissertation examines the practice of the application of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts in Vietnam.

From temporal scope, the Dissertation covers the period from 01 July 2015, when the Law on Real Estate Business 2014 came into force, to 2026.

4. Methodology and Research Methods

4.1. Methodology

- Dialectical materialism;
- Historical materialism.

4.2. Research methods

- Analysis and synthesis method.
- Comparative law method
- Survey and empirical investigation method
- Case study method
- Scientific forecasting method

5. Scientific and practical significance of the Dissertation

From a scientific perspective, the research findings of this Dissertation offer significant value by highlighting and enriching the theoretical and legal foundations of liability for breaches of obligations in real estate business contracts. The Dissertation clarifies and identifies the unique characteristics of liability specific to this type of contract, thereby enhancing the effectiveness of legal frameworks in a manner that aligns with the evolution of the real estate market and contemporary legal trends.

The research findings regarding the current legal framework and the practical application of liability for breaches of obligations in real estate business contracts in Vietnam serve to refine this legal institution. Furthermore, they provide essential legal information to parties involved in real estate transactions, helping to mitigate risks and reduce the occurrence of contractual violations.

From a practical perspective, the research findings of the Dissertation serve as a valuable reference for research, study, teaching, and the application of law concerning legal liability for breaches of obligations in real estate business contracts in Vietnam.

6. Novel contributions of the Dissertation

The research results of the Dissertation present several novel contributions as follows:

First, with respect to theory and legal doctrine, the dissertation contributes to supplementing the theoretical legal foundations of legal liability for breach of obligations in real estate business contracts, with the following new contributions:

(a) The dissertation identifies theoretical frameworks relevant to the research topic, including the theory of freedom of contract and good faith, the theory of the binding force of contractual obligations (also referred to as Kant's Theory of Contract), the theory of information asymmetry, the theory of state regulation of the market, and the theory of balance of interests and contractual fairness. These are foundational theories for characterizing contractual relationships, which in turn serve as the basis for determining breaches of contractual obligations and the legal liability of the parties to a contract;

(b) The dissertation formulates and develops several new concepts, such as breach of obligations in real estate business contracts, legal liability for breach of obligations in real estate business contracts, and the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts, while also identifying the legal characteristics of these concepts based on the specific features of real estate business contracts.

(c) The dissertation identifies the legal norms governing legal liability for breach of obligations in real estate business contracts on the basis of comparison with foreign laws. It also points out and analyzes the factors influencing law-making and law enforcement, particularly contemporary and emerging factors.

Second, the dissertation comprehensively analyzes and evaluates the provisions of the 2023 Law on Real Estate Business, the 2005 Commercial Law, the 2015 Civil Code, and relevant legal documents concerning legal liability for breach of obligations in real estate business contracts. On that basis, it identifies shortcomings in the current law, focusing on the grounds giving rise to legal liability, the forms of remedies for breach of obligations, and cases of exemption from liability.

Third, the Dissertation proposes specific solutions, including amending and supplementing provisions on the principles for determining the applicable law in real estate business contracts; supplementing provisions on anticipatory breach of obligations; amending provisions of the Law on Real Estate Business of 2023 and the Commercial Law of 2005 to ensure coherence and feasibility in legal regulation; and amending and supplementing standard-form contract clauses in real estate business promulgated pursuant to Decree No. 96/2024/ND-CP. At the same time, the dissertation proposes solutions to enhance the effectiveness of the application of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts, in order to respond to changes in the context of the development of the real estate market and to ensure the timely protection of the rights of the parties in contractual relationships.

7. Structure of the Dissertation

In addition to the Introduction, Conclusion, References, and Appendices, the Dissertation is structured as follows:

Chapter 1: Overview of the situation of research and theoretical foundations

Chapter 2: Legal-theoretical issues concerning legal liability for breach of obligations in real estate business contracts.

Chapter 3: The current state of law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts and the practice of application in Vietnam.

Chapter 4: Orientations and solutions for improving legislation and enhancing the effectiveness of the application of laws on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts.

CHAPTER 1

OVERVIEW OF THE SITUATION OF RESEARCH AND THEORETICAL FOUNDATIONS

1.1. Overview of research related to the dissertation topic.

Through the process of synthesis and review, the studies listed below constitute representative scholarly works that have summarized the majority of domestic research findings relevant to the topic of this Dissertation.

1.1.1. Group of studies on the theoretical foundations of legal liability for breaches of obligations in real estate business contracts.

First, studies on real estate business contracts, contractual obligations, and breaches of contractual obligations in real estate business contracts.

Monograph “*Contract Law in Modern Vietnamese Civil Law*” (2021) authored by Doan Duc Luong and Tran Thi Hue, published by the People’s Public Security Publishing House, Hanoi.

Book “*Scientific Commentary on the Law on Real Estate Business (as Amended and Supplemented in 2020)*” (2020), authored by Nguyen Quang Tuyen, National Political Publishing House – Truth, Hanoi.

Monograph “*Law on Real Estate Business*” (2024), authored by Nguyen Van Hoi, published by the Justice Publishing House, Hanoi.

Doctoral Dissertation in Law “*Law on the Business of Off-the-Plan Housing from the Practice of Enforcement in Ho Chi Minh City*” (2021) authored by Hoang Viet Trung, Hanoi Law University, Hanoi.

Doctoral Dissertation in Law “*Legal Regulation of Tourism Real Estate Business in Vietnam*” (2022), authored by Doan Van Binh, Hanoi Law University, Hanoi.

Doctoral Dissertation in Law “*Contracts for the Sale and Purchase of Condominium Apartments under Vietnamese Law from the Practice of Ho Chi Minh City*” (2023) by Ha Hai, Academy of Social Sciences, Hanoi.

Master’s thesis in Law “*Law on Contracts for the Transfer of Land Use Rights in Future Real Estate Investment Projects*” (2022) authored by Huynh The Hien, University of Law – Hue University, Thua Thien Hue.

Doctoral Dissertation in Law “*Law on the Transfer of Investment Projects in Real Estate Business Activities*” (2022) by Do Xuan Trong, Hanoi Law University, Hanoi.

Article “*Obligations and Sanctions: In Search of Fundamental Obligations*” in the collection “*Mélanges en honneur à P. Raynaud*” (1985) by Philippe Jestaz, published in Paris by Dalloz-Sirey.

Doctoral Dissertation in Law “*Liability for Compensation for Damages Arising from Breach of Commercial Contracts under Vietnamese Law*” (2021) by Dinh Van Cuong, Hanoi Law University.

Doctoral Dissertation “*Efficient Breach of Contract*” (2022) by Gian Thi Le Na, University of Economics and Law, Ho Chi Minh City.

Doctoral Dissertation in Law “*Compensation for Damages Arising from Breach of Contract*” (2018), authored by Bui Thi Thanh Hang, Hanoi Law University, Hanoi.

Monograph “*The Law of Contracts*” (3rd ed., 1987), authored by John D. Calamari and Joseph M. Perillo, published by West Publishing Co., St. Paul, Minnesota.

Article “*Theoretical and Practical Foundations for Legal Regulation of Contract Breach Prior to the Time for Performance*” (2006), authored by Duong Anh Son, published in State and Law Review, No. 4/2006, Hanoi.

Second, studies on legal liability for breaches of obligations in real estate business contracts.

Doctoral Dissertation in Law “*Joint and Several Civil Liability for Compensation of Damages under Vietnamese Civil Law*” (2008), authored by Pham Thi Kim Anh, Hanoi Law University, Hanoi.

Doctoral Dissertation in Law “*Legal Liability for Breach of Commercial Contracts in Vietnam at Present*” (2016) by Le Thi Tuyet Ha, Academy of Social Sciences, Hanoi.

Monograph “*Contract Law in Modern Vietnamese Civil Law*” (2021) authored Doan Duc Luong and Tran Thi Hue, published by the People’s Public Security Publishing House, Hanoi.

Third, studies on the legal theory of legal liability for breaches of contractual obligations.

Doctoral Dissertation in Law “*Liability for Compensation for Damages Arising from Breach of Commercial Contracts under Vietnamese Law*” (2021) by Dinh Van Cuong, Hanoi Law University.

Doctoral Dissertation in Law “*Legal Liability for Breach of Commercial Contracts in Vietnam at Present*” (2016) by Le Thi Tuyet Ha, Academy of Social Sciences, Hanoi.

Monograph “*Civil Remedies in Malaysia*” (2007), authored by Cheong May Fong, published by Sweet & Maxwell Asia, p. 9.

Doctoral Dissertation “*La rupture du contrat*” (Contract Termination) (2016), authored by Hariz Saidani, Université de Toulon.

Doctoral Dissertation “*Remedies for Breach of Contract in the International Sale of Goods: A Comparative Study between the CISG, Chinese Law and English Law with Reference to Chinese Cases*” (2020), authored by Yan Li, University of Southampton.

Article “*Damages for Breach of Contract: Compensation, Restitution and Vindication*” (2008), authored by David Pearce and Roger Halson, published in the Oxford Journal of Legal Studies, Vol. 28, No. 1.

Article “*Termination Clauses and Survival Clauses in Contracts*” (2024) by Vanwijck-Alexandre, in the conference proceedings “*International Commercial Contracts*”, held in Hanoi on 13–14 December 2004.

1.1.2. Group of studies on the current state of the law and its practical application regarding legal liability for breaches of obligations in real estate business contracts.

First, studies on the legal framework and its practical application concerning the grounds for legal liability arising from breaches of obligations in real estate business contracts in Vietnam.

Monograph “*Contract Law in Modern Vietnamese Civil Law*” (2021) authored by Doan Duc Luong and Tran Thi Hue, published by the People’s Public Security Publishing House, Hanoi.

Doctoral Dissertation in Law “*Legal Liability for Breach of Commercial Contracts in Vietnam at Present*” (2016) by Le Thi Tuyet Ha, Academy of Social Sciences, Hanoi.

Book “*Scientific Commentary on the 2015 Civil Code of the Socialist Republic of Vietnam*” (2017) by Nguyen Van Cu and Tran Thi Hue, People’s Public Security Publishing House, Hanoi.

Article “*The Principle of Fault in Vietnamese Commercial Law*” (2010) by Phan Huy Hong, State and Law Review, No. 11/2010, Hanoi.

Second, studies on the legal framework and its practical application concerning remedies for breaches of obligations in real estate business contracts and the consequences of their application.

Book “*Scientific Commentary on the 2015 Civil Code of the Socialist Republic of Vietnam*” (2017) by Nguyen Van Cu and Tran Thi Hue, People’s Public Security Publishing House, Hanoi.

University-level research project “*Legal Issues of Contracts for the Sale of Goods through Judicial and Arbitral Practice in Vietnam*” (2011), led by Phan Huy Hong, Ho Chi Minh City University of Law.

Monograph “*Remedies for Non-Performance and Improper Performance of Contracts under Vietnamese Law*” (2010) by Do Van Dai, National Political Publishing House, Hanoi.

Ministerial-level scientific research project “*Liability for Breach of Contracts for the Sale of Goods under the Uniform Commercial Code of the United States*” (2005), authored by Hoang Ngoc Thiet and Nguyen Minh Phuong, Foreign Trade University, Hanoi.

Article “*Inconsistencies in Contractual Regulations between the Commercial Law and the Civil Code*” by Nguyen Van Hoi, Legislative Studies Review, Nos. 02–03 (Nos. 402–403), February 2020, Hanoi.

Article “*On the Level of Contractual Penalties for Breach of Contract*” (2019) by Bich Ha and Son Hai, People’s Court Electronic Review, Hanoi.

Article “*Penalty Sanctions for Breach of Commercial Contracts under Vietnamese Law*” (2022) by Nguyen Cong Tien, Industry and Trade Review, No. 17, July 2022, Hanoi.

Monograph “*Vietnamese Contract Law – Judgments and Case Commentaries*” (2020) by Do Van Dai, published by the Vietnam National University Ho Chi Minh City Publishing House.

Third, studies on the legal framework and its practical application concerning exemptions from liability for breaches of obligations in real estate business contracts.

Article “*Certain Shortcomings in Legal Provisions on Exemption from Liability for Damages Arising from Breach of Obligations in Commercial Contracts*” (2020) by Tran Thi Hue, Law and Practice Review, No. 42/2020, Thua Thien Hue.

Article “*Exemption from Liability for Breach of Contract Due to Compliance with Decisions of Competent State Authorities*” (2022) by Nguyen Van Hung, published in the Legislative Studies Journal, No. 17/2022.

Article “*Legal Relief for Performance Obstacles of House Leasing Contracts Caused by COVID-19*” (2020), authored by Ran Luo, published in Region – Educational Research and Reviews, Vol. 2, Issue 4.

Article “*COVID-19 in Civil or Commercial Disputes: First Responses from Chinese Courts*” (2020), authored by Qiao Liu, published in The Chinese Journal of Comparative Law, Vol. 8, No. 2.

1.1.3. Group of studies on proposed solutions for the improvement of the legal framework governing liability for breaches of obligations in real estate business contracts.

Doctoral Dissertation in Law “*Compensation for Damages Arising from Breach of Contract*” (2018), authored by Bui Thi Thanh Hang, Hanoi Law University, Hanoi.

Doctoral Dissertation in Law “*Legal Liability for Breach of Commercial Contracts in Vietnam at Present*” (2016) by Le Thi Tuyet Ha, Academy of Social Sciences, Hanoi.

Monograph “*Vietnamese Contract Law – Judgments and Case Commentaries*” (2020) by Do Van Dai, published by the Vietnam National University Ho Chi Minh City Publishing House.

Article “*Certain Shortcomings in Legal Provisions on Exemption from Liability for Damages Arising from Breach of Obligations in Commercial Contracts*” (2020) by Tran Thi Hue, Law and Practice Review, No. 42/2020, Thua Thien Hue.

1.2. Evaluation of research results of relevant works related to the Dissertation topic and issues further addressed by the Dissertation

1.2.1. Evaluation of research results of works related to the Dissertation topic

First, theoretical issues of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts

The existing research findings remain largely confined to providing general theoretical foundations regarding legal liability for breach of obligations in contracts in general, and lack a systematic approach to the nature, grounds for the arising, and the legal structure of legal liability for breach of obligations specifically applicable to real estate business contracts.

Certain studies have identified the characteristics of real estate business contracts; however, no study has assessed or analyzed the relationship between, and the impact of, these characteristics on breaches of obligations in real estate business contracts. Nor has any study fully clarified the legal nature and distinctive characteristics of legal liability in real estate business contracts. There has been no systematic analysis of the relationship between breaches of obligations arising from contractual agreements and breaches of obligations arising from mandatory provisions of law. Legal liability arising from breaches of obligations in real estate business contracts has not been examined from the perspective of information asymmetry and the protection of the weaker party to the contract.

Second, regarding the current state of the law and the practice of law application concerning legal liability for breach of obligations in real estate business contracts.

Current studies on positive law reveal a significant gap, namely the absence of in-depth and systematic research on the provisions of the 2015 Civil Code and specialized legislation governing legal liability for breach of obligations in real estate business contracts. At present, there is a complete lack of studies comprehensively evaluating the consistency and effectiveness of the mechanism for enforcing legal liability in practice; nor have there been studies generalizing judicial practice in order to identify typical difficulties arising in the application of sanctions and legal liability for breach of obligations in real estate business contracts.

Third, regarding the improvement of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts.

No research has proposed a comprehensive system of solutions for improving the law that is consistent with the characteristics of the modern real estate market.

1.2.2. Issues remaining open and to be further examined by the dissertation

The review of scientific works relevant to the topic indicates that the legal regime of legal liability for breach of contractual obligations is a traditional and important subject within the field of private law. However, to date, there have been no truly specialized and systematic studies addressing the theoretical foundations, current legal

framework, and solutions concerning legal liability for breach of obligations in the specific context of real estate business contracts. This constitutes a significant research gap that the author will focus on addressing throughout the chapters of the Dissertation through the following core research contents:

First, existing studies have not clarified the nature of obligations and breaches of obligations in real estate business contracts and, consequently, have not examined the particular legal characteristics governing the legal liability of parties breaching this type of contract. Therefore, the Dissertation examines and clarifies the concepts and nature of obligations and breaches of obligations in real estate business contracts, as well as the legal nature and distinctive characteristics of legal liability in such contracts. On that basis, the Dissertation analyzes their implications for the relevant legal rules, including the grounds giving rise to legal liability that differ from those applicable to other business and commercial contracts; the forms of sanctions applicable to parties breaching obligations in real estate business contracts; and the cases of exemption from legal liability for breaches of obligations under this type of contract.

Second, existing studies have mainly approached the law on legal liability for breach of obligations in commercial contracts and therefore have not examined the application of the general law (the Civil Code 2015) and specialized laws (the Law on Real Estate Business 2023 and the Commercial Law 2005) specifically to real estate business contracts. Building upon existing analyses concerning the grounds giving rise to liability, forms of sanctions for breach of contractual obligations, and cases of exemption from liability, the Dissertation focuses on a more in-depth examination of real estate business contracts and the practice of law application relating thereto.

Third, a number of policies concerning the real estate market, digital transformation, and innovation in law enforcement in the digital era are exerting influence on and requiring changes to the law governing real estate business contracts in general and the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts in particular. Accordingly, numerous “gaps” remain in both policy orientations and solutions for improving the law and its application. The Dissertation will propose orientations and solutions for improving the law and enhancing the effectiveness of the application of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts, ensuring consistency and feasibility in legal provisions, meeting the requirements of international integration, and ensuring the timely protection of the rights of parties in contractual relationships.

1.3. Theoretical foundations, research questions, research hypotheses, and research approach

1.3.1. Research theories

- Theory of freedom and good faith
- Theory of the binding force of contractual obligations (also known as Kant's Theory of Contract)
- Theory of information asymmetry
- Theory of state regulation of the market
- Theory of fairness and interest balancing

1.3.2. Research questions and hypotheses

Question 01: How do the characteristics of real estate business contracts and the specific features of breaches of obligations in such contracts influence the law governing legal liability for breach of obligations in real estate business contracts?

Research hypothesis 01: A real estate business contract is a special type of commercial contract founded upon civil law principles and subject to strong regulation by public law. Real estate business contracts possess numerous characteristics that distinguish them from other common types of contracts, and these characteristics have influenced the law governing legal liability arising when a party to such contracts breaches its obligations.

Question 02: How does current Vietnamese law regulate legal liability for breach of obligations in real estate business contracts?

Research hypothesis 02: Although Vietnamese law contains provisions regulating real estate business activities and the rights and obligations of the parties to real estate business contracts, it does not contain separate provisions governing legal liability where a party to such contracts breaches its obligations. There exist numerous legal provisions regulating the same issues without consistency, many legal gaps, and a lack of detailed guidance, resulting in difficulties in the application of the law.

Question 03: What difficulties remain in the practice of applying the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts? What are the causes of such difficulties?

Research hypothesis 03: The practice of applying the law in this area continues to encounter numerous difficulties concerning the determination of whether a breach of obligations constitutes a basis giving rise to legal liability where there are differences between obligations established by agreement and obligations imposed by law, as well as difficulties concerning applicable sanctions and cases of exemption from liability.

These difficulties arise primarily from the fragmented nature of the legal framework, inconsistencies among legal provisions, the absence of detailed regulations, and the instability of the legal order. In addition, limitations in legal awareness and law application, discretionary application of the law, and shortcomings in post-inspection and supervisory mechanisms by state management authorities further contribute to such difficulties.

Question 04: In what directions and through what solutions should the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts be improved in order to enhance enforcement effectiveness in the context of the modern real estate market?

Research Hypothesis 04: The improvement of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts must be consistent with the guidelines and policies of the Party and the legal policies of the State; ensure consistency and feasibility in legal provisions; meet the requirements of international integration; and ensure the timely protection of the rights of parties in contractual relationships. Priority should be given to overcoming inadequacies and inconsistencies in legal provisions concerning the grounds giving rise to liability, sanctions, and cases of exemption from liability; establishing unified principles for the application of the law; and supplementing legal provisions to provide separate regulation appropriate to the particular characteristics of real estate business contracts.

1.3.3. Approach methods

- System-based methodological approach
- Economic-legal approach and market regulation mechanism
- Positivist approach (positivism)
- Theoretical approach

Conclusion of Chapter 1

In this Chapter, the author has synthesized, researched, and evaluated research findings from domestic and foreign scholarly works relating to four groups of issues concerning legal liability for breach of obligations in real estate business contracts, namely: (1) theoretical foundations and legal theory on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts; (2) the current state of the law; (3) the current state of the application of the law; and (4) research findings on recommendations and solutions for improving the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts.

Based on a systematic review of relevant scholarly works and legal theories, the dissertation reaches the following conclusion: although legal liability for breach of contractual obligations has been the subject of considerable scholarly attention from various perspectives, to date there has been no study that undertakes an in-depth, detailed, and comprehensive analysis of the contents of legal liability for breach of obligations specifically as applied to real estate business contracts. Real estate business contracts possess distinctive characteristics compared with other ordinary contracts, which give rise to particular requirements for the improvement of the law and for the application of the law on legal liability for breach of obligations arising in relation to such contracts. This constitutes the research gap that the author seeks to address in this Dissertation.

The author builds upon the matters analyzed and clarified in this Chapter in order to continue a more in-depth and systematic study, ranging from legal theory to the current state of the law and the practical application of the law, thereby proposing solutions to improve the law and enhance the effectiveness of the application of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts.

Chapter 1 of the Dissertation also clarifies and refines the theoretical framework, methodology, research methods, and research approaches; and identifies the research theories, research questions, and research hypotheses, which together serve as the foundation for the analyses, evaluations, and proposals for improving the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts in the subsequent Chapters of the Dissertation.

CHAPTER 2

LEGAL-THEORETICAL ISSUES CONCERNING LEGAL LIABILITY FOR BREACH OF OBLIGATIONS IN REAL ESTATE BUSINESS CONTRACTS.

2.1. Theoretical framework on legal liability arising from breach of obligations in real estate business contracts

2.1.1. Concept and characteristics of breaches of obligations in real estate business contracts.

2.1.1.1. Concept and characteristics of real estate business contracts.

* Concept of a real estate business contract

A real estate business contract is understood as a written agreement entered into between an organization or individual engaged in real estate business activities that satisfies the conditions prescribed by the Law on Real Estate Business and another organization or individual, for the purposes of: the sale and purchase, lease, or lease-purchase of houses and construction works; the transfer, lease, or sublease of land-use rights with existing technical infrastructure within a real estate project; or the transfer of the whole or a part of a real estate project.

* Characteristics of a real estate business contract

First, the contracting parties include at least one party that qualifies as an entity engaged in real estate business in accordance with statutory requirements, and the other contracting party.

Second, the subject matter of a real estate business contract is a specific type of asset with high economic value, often associated with complex legal issues and subject to significant state regulation and influence.

Third, real estate business contracts are subject to state intervention in terms of both their content and form.

Fourth, real estate business contracts are established and performed within a complex relationship among developers, customers, and brokerage or distribution entities.

Fifth, a real estate business contract is a special type of commercial contract founded upon civil law principles and subject to strong regulation by public law.

2.1.1.2. Concept and characteristics of breach of obligations in real estate business contracts

* Concept of breaches of obligations in real estate business contracts.

A breach of obligations in a real estate business contract refers to the failure of one or more parties to perform, or to properly and fully perform, the obligations as committed and agreed upon in a legally valid contract or in accordance with applicable law.

* Đặc điểm vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng KDBĐS

First, breaches of obligations in real estate business contracts constitute violations of the commitments and agreements made by the parties in accordance with the law.

Second, breaches of obligations in real estate business contracts are diverse in nature, associated with real estate as a specific type of asset with high value and complex legal characteristics.

Third, breaches of obligations in real estate business contracts often occur in the course of prolonged performance involving multiple stages and legal procedures.

Fourth, breaches of obligations in real estate business contracts are often associated with information asymmetry or a lack of information on the part of one or more contracting parties.

Fifth, breaches of obligations in real estate business contracts typically give rise to complex legal consequences due to their spillover effects on multiple parties and the difficulties encountered in the application of the law and in establishing and proving legal liability.

2.1.2. Concept and characteristics of legal theory of legal liability arising from breach of obligations in real estate business contracts

2.1.2.1. Concept of legal liability arising from breach of obligations in real estate business contracts

Legal liability arising from a breach of obligations in a real estate business contract constitutes the adverse legal consequences resulting from an act of breach of contractual obligations in a real estate business contract, whereby the breaching party is required to bear the sanctions prescribed by law or lawfully agreed upon by the parties, including the performance of additional obligations, compensation for damages, the payment of contractual penalties, or other legal consequences, with the purpose of restoring and protecting the lawful rights and interests arising from such contract.

2.1.2.2. Characteristics of legal liability arising from breach of obligations in real estate business contracts

First, legal liability for breach of obligations in real estate business contracts is a form of legal liability arising within contractual relationships.

Second, legal liability for breach of obligations in real estate business contracts arises from acts of breach of obligations by parties to real estate business contracts.

Third, it is a form of liability that is predominantly proprietary in nature.

Fourth, it is a form of legal liability possessing the distinctive characteristics of the real estate business sector and subject to strong state regulation.

Fifth, it is a form of liability simultaneously governed by multiple branches of law, including not only civil law but also the law on real estate business, commercial law, land law, housing law, and construction law, thereby resulting in the determination of the grounds giving rise to liability, the forms of liability, and the extent of liability being interdisciplinary in nature and requiring coordination in the application of the law.

Sixth, legal liability for breach of obligations in real estate business contracts involves complexity in determining the liable party.

2.2. Legal theory of legal liability arising from breach of obligations in real estate business contracts

2.2.1. Legal concept and characteristics of legal liability arising from breach of obligations in real estate business contracts

The law governing legal liability arising from breach of obligations in real estate business contracts constitutes a body of legal norms regulating the grounds for the incurrance of liability, the forms of sanctions applicable, and the circumstances in which legal liability for breach of obligations in real estate business contracts is excluded, with a view to protecting the lawful rights and interests of the parties and ensuring legal order and legal certainty in real estate business activities.

The law governing legal liability arising from breach of obligations in real estate business contracts has the following fundamental characteristics:

First, the legal regulation of legal liability arising from breach of obligations in real estate business contracts is interdisciplinary and comprehensive in nature.

Second, the law governing legal liability arising from breach of obligations in real estate business contracts contains detailed legal norms and requires compliance with statutory or mandatory standard-form contracts.

Third, the law governing legal liability arising from breach of obligations in real estate business contracts is oriented toward the policy objective of developing a safe and stable real estate market while ensuring the timely protection of the lawful rights and interests of the non-breaching party.

2.2.2. Legal provisions governing legal liability arising from breach of obligations in real estate business contracts

Regarding the grounds giving rise to legal liability for breach of obligations in real estate business contracts

Regarding sanctions for breach of obligations in real estate business contracts and the consequences of their application

Regarding exemption from liability for breach of obligations in real estate business contracts

2.3. Factors affecting the formulation and application of law on legal liability arising from breach of obligations in real estate business contracts

2.3.1. Factors affecting the formulation of law

Factors related to the real estate market.

State policies on land and real estate.

Factors related to international integration.

Requirements for digital transformation in the real estate sector.

2.3.2. Factors affecting the application of law

The degree of completeness of the legal framework and stability of legal order.

Legal awareness of the parties participating in real estate business contracts.

The capacity and legal awareness of dispute resolution authorities.

Transparency of real estate information.

Conclusion of Chapter 2

With the above research contents, in this Chapter, the author has systematized the fundamental theoretical foundations and legal theories concerning legal liability for breach of obligations in real estate business contracts.

First, the Dissertation has presented and analyzed the content of the concepts of real estate business contracts, breach of obligations in real estate business contracts, and legal liability for breach of obligations in real estate business contracts, while also analyzing the characteristics and distinctive features of these concepts. The basis giving rise to the obligations of the parties in real estate business contracts consists of the agreements entered into by the parties to such contracts and the relevant legal provisions. Where a party to a real estate business contract fails to perform, improperly performs, or incompletely performs the obligations undertaken, agreed upon, or prescribed by law, legal liability of the breaching party toward the aggrieved party shall arise.

Chapter 2 of the Dissertation also presents the concept and characteristics of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts and analyzes this legal institution through three groups of legal rules: the group of legal provisions on the grounds giving rise to legal liability; the group of legal provisions on sanctions and the consequences of their application; and the group of legal provisions on cases of exemption from legal liability for breach of obligations in real estate business contracts. Within each group of provisions, the author proceeds from the characteristics of real estate business contracts examined previously, combined with the comparative method concerning legal theories and legal viewpoints of several countries and international legal instruments, to analyze and identify legal ideas serving as references for the research conducted in Chapters 3 and 4 of the Dissertation.

Finally, the Dissertation analyzes and evaluates the factors affecting the law and the application of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts. Factors affecting the law include the impact of the real estate market; State policies on land and real estate; and factors relating to international integration and the requirements of digital transformation in the real estate sector. Factors affecting the application of the law include the degree of legal development and the stability of the legal order; legal awareness of parties to real estate business contracts and dispute resolution authorities; and transparency of real estate information.

The contents of Chapter 2 provide the foundation for analyzing the current state of the law and the practice of law application concerning legal liability for breach of obligations in real estate business contracts, thereby serving as the basis for proposing solutions to improve the law and enhance the effectiveness of the application of the law.

CHƯƠNG 3

CURRENT STATE OF VIETNAMESE LAW AND THE PRACTICE OF LAW APPLICATION REGARDING LEGAL LIABILITY FOR BREACH OF OBLIGATIONS IN REAL ESTATE BUSINESS CONTRACTS

3.1. The current state of Vietnamese law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts

3.1.1. Current state of the law on the grounds giving rise to legal liability for breach of obligations in real estate business contracts

The grounds giving rise to legal liability for breach of obligations in real estate business contracts are scattered across the general law, namely the Civil Code 2015, and specialized laws, namely the Law on Real Estate Business 2023 and the Commercial Law 2005. The most fundamental and important element constituting the grounds for liability arising from breach of obligations in real estate business contracts is the existence of a breach of contractual obligations. In addition to the general requirement of a breach of obligations, Vietnamese law also prescribes additional conditions for the establishment of different forms of legal liability.

The law governing the grounds giving rise to legal liability for breach of obligations in real estate business contracts still contains certain shortcomings, including the failure to recognize anticipatory breach of obligations. Moreover, the Civil Code 2015, the Law on Real Estate Business 2023, and the Commercial Law 2005 are not fully consistent in their provisions concerning the concepts of breach of obligations/breach of contract and fundamental breach/material breach, among others.

3.1.2. Current state of the law on sanctions for breach of obligations in real estate business contracts

Sanctions for breach of obligations in real estate business contracts include compulsory performance of the contract; contractual penalties; suspension of contract performance; termination of contract performance; and contract cancellation.

The provisions on sanctions for breach of obligations in real estate business contracts still contain numerous shortcomings, including the failure to establish a distinct legal liability regime specifically applicable to real estate business contracts. There are no clear provisions for distinguishing and unifying the sources of law governing legal liability arising from real estate business contracts. There are no specific provisions on circumstances in which the sanction of compulsory performance of the contract may not be applied, nor are there any provisions on supplementary sanctions. The structure of the provisions governing the sanctions of contract cancellation and termination of contract performance in real estate business contracts is identical with respect to the circumstances in which such sanctions may be applied, yet differs in terms of the legal consequences of their application. This creates difficulties for parties to real estate business contracts in selecting the appropriate sanction and for competent authorities in determining whether a request for the application of a particular sanction is justified. The contents of the sanctions provided in the Civil Code 2015, the Commercial Law 2005, and the Law on Real Estate Business 2023 overlap, conflict, and are inconsistent with one another, resulting in difficulties in selecting the applicable legal provisions for dispute resolution and giving rise to discretionary choices among sanctions. The current provisions remain formalistic and lack substantive effectiveness

in protecting the weaker party; there are also no clear provisions on contractual fairness mechanisms and the protection of weaker parties in the real estate market.

3.1.3. Current state of the law on cases of exemption from liability for breach of obligations in real estate business contracts

Cases of exemption from liability for breach of obligations in real estate business contracts include: exemption from liability by agreement of the parties; exemption from liability due to force majeure events; exemption from liability where the breach of one party is entirely attributable to the fault of the other party; and exemption from liability where performance is required in accordance with a decision of a competent state management authority that the parties could not have known of at the time of contract formation.

Current Vietnamese legal provisions merely enumerate the categories of exemption from liability and lack detailed provisions on the conditions for their application or the exceptions in which they may not be applied, thereby creating an excessively broad “safe harbor” for the breaching party. The provisions on cases of exemption from legal liability under the Law on Real Estate Business 2023, the Civil Code 2015, and the Commercial Law 2005 also contain numerous inconsistencies and conflicts.

3.2. The practice of applying the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts in Vietnam

3.2.1. The practice of applying the law on the grounds giving rise to legal liability for breach of obligations in real estate business contracts

In practice, the application of the law on the grounds giving rise to legal liability for breach of obligations in real estate business contracts encounters numerous difficulties, particularly in determining the validity of the agreements and real estate business contracts entered into by the parties, as well as in determining whether a breach of obligations by one party has occurred and constitutes a sufficient basis for the aggrieved party to request the application of remedies

3.2.2. The practice of applying the law on remedies for breach of obligations in real estate business contracts

In recent years, the application of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts has achieved notable results, with certain judgments and rulings timely protecting the legitimate rights and interests of the aggrieved party, and reducing the burden of proof required for the aggrieved party to obtain compensation in contracts that contain pre-agreed liquidated damages clauses.

However, the practical application of the law on remedies for breach of obligations in real estate business contracts continues to face many obstacles, particularly in selecting which legal provisions should be applied to resolve requests for remedies against the breaching party, such as contractual penalties and the determination of compensable categories of damages. The application of the law to claims for specific performance of real estate business contracts, or to claims for rescission or termination of contracts, remains difficult and subject to divergent approaches due to the absence of detailed legal provisions and guiding regulations.

3.2.3. The practice of applying the law on the cases of exemption from liability for breach of obligations in real estate business contracts

The practical application of the law on cases of exemption from liability for breach of obligations in real estate business contracts in Vietnam remains fraught with shortcomings, particularly with respect to the determination of force majeure events. Judicial decisions assessing whether the Covid-19 pandemic constitutes a force majeure

event, or whether decisions of State authorities affecting a party's contractual obligations in real estate business contracts qualify as grounds for exemption from liability, continue to reflect divergent interpretative approaches.

3.2.4. Causes of the difficulties in applying the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts

First, causes arising from the current state of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts.

Second, causes arising from legal awareness and the application of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts.

Third, causes arising from shortcomings in the post-inspection and supervisory mechanisms of state management authorities.

Conclusion of Chapter 3

Based on the issues examined in Chapter 3, the following conclusions may be drawn:

First, Vietnamese legal provisions on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts are gradually being improved, becoming more comprehensive and more feasible. The law provides detailed standard contracts in real estate business activities and the principle requiring compliance with such standard contracts, thereby creating favorable conditions for parties to real estate business contracts to identify the contents that should be agreed upon. At the same time, this serves as a useful legal solution enabling the weaker party in a real estate business contract to understand the basic contractual contents and, on that basis, discuss and negotiate with the other party from the contract formation stage in order to protect its legitimate rights and interests. However, certain provisions still reveal shortcomings. The Law on Real Estate Business 2023, the Commercial Law 2005, and the Civil Code 2015 contain provisions that are inconsistent and conflicting, and there remain circumstances and developments arising during the performance of real estate business contracts for which no legal rules have yet been provided.

Second, the application of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts in recent years has achieved notable results. Certain judgments and decisions have timely protected the legitimate rights and interests of the aggrieved party and reduced the burden of proof required for compensation where the contract contains a pre-agreed liquidated damages clause.

However, in practice, numerous difficulties in the application of the law still exist. Different decisions have been rendered in identical situations, and some decisions have applied the law in a manner that is not entirely appropriate, without fully considering the actual interests and expectations of the aggrieved party in a real estate business contract.

Third, through the examination of the current state of Vietnamese law and the practice of law application concerning legal liability for breach of obligations in real estate business contracts, the author clarifies the shortcomings of the law, the difficulties arising in practice, and the causes of such shortcomings and difficulties. This serves as the basis for proposing orientations and solutions aimed at improving the law and enhancing the effectiveness of the application of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts in the following Chapter of this Dissertation.

CHAPTER 4
ORIENTATIONS AND SOLUTIONS FOR IMPROVING THE LAW AND
ENHANCING THE EFFECTIVENESS OF THE APPLICATION OF THE
LAW ON LEGAL LIABILITY FOR BREACH OF OBLIGATIONS IN REAL
ESTATE BUSINESS CONTRACTS

4.1. Orientations for improving the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts

4.1.1. Improving the law on liability for breach of obligations in real estate business contracts in conformity with the Party's guidelines and policies and the State's legal policies.

4.1.2. Improving the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts in accordance with the orientation of ensuring consistency and feasibility in legal provisions

4.1.3. Improving the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts to meet the requirements of international integration

4.1.4. Improving the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts in line with the trend toward diversification of sanctioning mechanisms and the timely protection of the rights of parties in contractual relationships

4.2. Solutions for improving the law and enhancing the effectiveness of the application of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts

4.2.1. Solutions for improving the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts

4.2.1.1. Group of solutions for improving the law on the grounds giving rise to legal liability for breach of obligations in real estate business contracts

First, supplement the Law on Real Estate Business 2023 with a separate legal regime on the grounds giving rise to legal liability for breach of obligations in real estate business contracts and supplement relevant provisions.

Second, amend the concept of breach of contractual obligations.

Third, amend the concept of fundamental breach.

Fourth, supplement provisions on anticipatory breach of obligations.

Fifth, amend the provisions of the Law on Real Estate Business 2023 and the standard contracts in real estate business activities issued under Decree No. 96/2024/ND-CP relating to the fault element in claims for damages arising from breach of obligations.

4.2.1.2. Group of solutions for improving the law on sanctions for breach of obligations in real estate business contracts

First, amend the legal provisions on the sanction of compulsory performance of real estate business contracts: supplement provisions limiting the application of the sanction. Supplement and amend the provisions of the standard contracts in real estate business activities in the direction that where the seller/transferor/lessor-purchase provider delays the delivery of the real estate, the purchaser/transferee/lessee-purchaser shall have the right to require continued performance of the contract and may grant a reasonable extension of time for the breaching party to perform its contractual obligations; where the purchaser/transferee/lessee-purchaser requires continued

performance of the contract, it shall retain the right to require the seller/transferor/lessor-purchase provider to pay contractual penalties or compensation in accordance with law. Recommend that the Council of Judges of the Supreme People's Court issue a Resolution guiding dispute resolution bodies to have the authority to order the obligor to pay an additional penalty if it fails to comply with the decision.

Second, amend the provisions on the level of contractual penalties under Article 301 of the Commercial Law 2005 in the direction of introducing greater flexibility in the level of contractual penalties to suit specific commercial relationships, including real estate business contracts.

Third, amend the provisions of the Law on Real Estate Business 2023 and the standard contracts concerning liability for damages arising from breach of contractual obligations in real estate business activities.

Fourth, amend the provisions on suspension of the performance of real estate business contracts.

4.2.1.3. Group of solutions for improving the law on cases of exemption from liability for breach of obligations in real estate business contracts

First, supplement conditions for recognizing agreements on exemption from liability between parties to real estate business contracts.

Second, amend the force majeure clauses in the standard contracts in real estate business activities under Decree No. 96/2024/ND-CP.

Third, supplement conditions for exemption from liability where performance is carried out pursuant to a decision of a competent state management authority that the parties could not have known of at the time of contract formation.

4.2.2. Solutions for enhancing the effectiveness of the application of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts

4.2.2.1. Amending the dispute resolution clauses in the standard contracts in real estate business activities issued under Decree No. 96/2024/ND-CP to allow commercial arbitration to participate in resolving disputes arising from real estate business contracts

4.2.2.2. Improving the quality of adjudication of disputes arising from real estate business contracts involving claims for legal liability due to a party's breach of contractual obligations

4.2.2.3. Strengthening legal guidance and summarizing practical experience in adjudicating disputes arising from real estate business activities

4.2.2.4. Enhancing the awareness of real estate business enterprises in the process of entering into and performing real estate business contracts

4.2.2.5. Strengthening and improving the quality of inspection, examination, and handling of violations of the law on real estate business

Conclusion of Chapter 4

Given the current state of Vietnamese law and the practice of law application concerning legal liability for breach of obligations in real estate business contracts, which still contain numerous shortcomings and difficulties, the improvement of the law in this area is highly necessary. To ensure that such legal improvement is scientific, practical, and feasible, it must be based on orientations such as consistency with the guidelines and policies of the Party and the State; ensuring coherence and feasibility within legal provisions; meeting the requirements of international integration; and developing in line with the trend toward diversification of sanctions to ensure the timely protection of the rights of parties in contractual relationships.

On that basis, the Dissertation proposes three groups of solutions, including: (1) improving legal provisions on the grounds giving rise to legal liability for breach of obligations in real estate business contracts; (2) improving legal provisions on sanctions for breach of obligations in real estate business contracts; and (3) improving legal provisions on cases of exemption from liability for breach of obligations in real estate business contracts. The recommendations for legal improvement focus on addressing inconsistencies among relevant legal instruments, while also proposing the addition of new legal provisions which, in the author's view, are necessary for improving the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts.

The Dissertation also proposes solutions to enhance the effectiveness of the implementation of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts, focusing on amending the standard dispute resolution clauses in real estate business contracts to incorporate arbitration as a dispute resolution mechanism; improving the quality of adjudication; strengthening the review and summarization of adjudicative experience; enhancing the awareness of real estate business enterprises; and strengthening and improving the quality of inspection, examination, and handling of violations arising in real estate business activities.

CONCLUSION

The Dissertation adopts an in-depth approach and conducts a systematic, comprehensive, and detailed study of issues relating to legal liability for breach of obligations in real estate business contracts. The chapters of the Dissertation successively provide the theoretical foundation, analyze and evaluate the current state of the law and the practice of law application in Vietnam, and thereby propose solutions for improving the law and enhancing the effectiveness of the application of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts.

1. On the basis of synthesizing and reviewing the results of prior scientific research works, the author evaluates and identifies existing research gaps and issues requiring further study. This chapter also clearly determines the research approach, research questions, and research hypotheses, which serve as the foundation for further development in the subsequent chapters.

2. The Dissertation focuses on clarifying and establishing the theoretical foundation for the legal aspects of the legal regime of legal liability for breach of obligations in real estate business contracts, including identifying the basis giving rise to the obligations of parties to real estate business contracts; developing the concept and characteristics of breaches of obligations in real estate business contracts; developing the concept and characteristics of legal liability for breach of obligations in real estate business contracts; and establishing the legal framework governing legal liability for breach of obligations in real estate business contracts. These foundational theoretical analyses serve as the basis for the author's subsequent examination of the current state of the law and the practice of its application in Vietnam.

3. The Dissertation has analyzed the current state of Vietnamese legal provisions and the shortcomings of existing regulations; examined the practice of applying Vietnamese law and identified the difficulties arising in practice as well as the causes of such difficulties. This Chapter of the Dissertation focuses on the study of three groups of provisions: provisions on the grounds giving rise to legal liability for breach of obligations; sanctions applicable to breaches of obligations and the consequences of their application; and cases of exemption from liability for breach of obligations in real estate business contracts.

4. The Dissertation has proposed orientations and specific solutions for improving the law, including supplementing provisions on anticipatory breach of obligations, introducing mechanisms to ensure the enforcement of the sanction of compulsory performance of contracts, supplementing conditions for the application of cases of exemption from liability, and amending provisions to ensure consistency between the Civil Code 2015 and specialized laws. This Chapter also proposes solutions to enhance the effectiveness of the application of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts.

Through its chapters, the Dissertation has clarified theoretical issues, the current state of the law, and the practice of law application, thereby making contributions of both theoretical and practical significance.

From a theoretical perspective, the Dissertation constitutes a specialized and systematic study of legal liability for breach of obligations in real estate business contracts. Its findings have scientific value in clarifying and enriching the theoretical foundations and legal theories concerning legal liability for breach of obligations in real

estate business contracts, thereby contributing to the body of legal knowledge in the field of real estate business contracts.

From a practical perspective, the Dissertation serves as a useful reference for the process of formulating and implementing the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts. It also provides additional legal information to parties participating in real estate business contracts, thereby contributing to the reduction of risks and breaches of obligations in such contracts.

Based on its research findings, the Dissertation proposes three groups of solutions for improving the law, namely:

First, improving legal provisions on the grounds giving rise to legal liability for breach of obligations in real estate business contracts, specifically by proposing the supplementation of legal provisions establishing a unified principle for determining the applicable law in real estate business contracts; amending the concepts of breach of contractual obligations and fundamental breach; developing provisions on anticipatory breach of obligations; amending the provisions of the Law on Real Estate Business 2023 and the standard contracts under Decree No. 96/2024/ND-CP relating to the fault element in claims for damages; and proposing that the Council of Judges of the Supreme People's Court issue guidance on resolving disputes in which project developers and real estate business enterprises perform obligations toward customers through commitments made by brokers, distributors, or cooperating parties.

Second, improving legal provisions on sanctions for breach of obligations in real estate business contracts, specifically by proposing the supplementation of cases in which the sanction of compulsory performance of contracts may not be applied and supplementary sanctions relating thereto; amending the level of contractual penalties; and amending provisions on liability for damages and suspension of contract performance.

Third, improving legal provisions on cases of exemption from liability for breach of obligations in real estate business contracts, specifically by proposing the supplementation of conditions for recognizing agreements on exemption from liability; amending force majeure clauses in standard contracts in real estate business activities under Decree No. 96/2024/ND-CP; and supplementing conditions for exemption from liability where performance is carried out pursuant to a decision of a competent state authority.

The Dissertation also proposes solutions to enhance the effectiveness of the implementation of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts, focusing on amending the standard dispute resolution clauses in real estate business contracts to incorporate arbitration as a dispute resolution mechanism; improving the quality of adjudication; strengthening the review and summarization of adjudicative experience; enhancing the awareness of real estate business enterprises; and strengthening and improving the quality of inspection, examination, and handling of violations arising in real estate business activities.

With these achievements, the Dissertation fills the research gap left by previous scholarly works and serves as a useful and practical reference for the effective amendment, improvement, and implementation of the law on legal liability for breach of obligations in real estate business contracts. It also contributes to the development of in-depth studies on contract law reform and real estate business law in Vietnam.

LIST OF THE AUTHOR'S PUBLISHED RESEARCH WORKS RELATED TO THE DISSERTATION TOPIC

1. Le Van Cao, Tran Thi Hau (2023), *Risks Arising from Breach of Obligations in Real Estate Business Contracts*, Proceedings of the International Conference “Business and Risk Prevention: A Legal Perspective”, jointly organized by the University of Law, Hue University, in cooperation with Toulouse Capitole University (France); the Business Law Center, Toulouse Capitole University (France); and the Network of National Humanities Institutes on Health and Environmental Crises.

2. Le Van Cao, Tran Thi Hau (2023), *Legal Grounds Giving Rise to Legal Liability for Breach of Obligations in Real Estate Business Contracts*, Proceedings of the International Conference “Business and Risk Prevention: A Legal Perspective”, jointly organized by the University of Law, Hue University; Toulouse Capitole University (France); the Business Law Center, Toulouse Capitole University (France); and the Network of National Institutes for Humanities on Health and Environmental Crises.

3. Le Van Cao (2023), *Identifying the Causes and Consequences of Breaches of Obligations in Real Estate Business Contracts*. Journal of Social Science Human Resources, No. 09(124)/2023.

4. Le Van Cao (2024). *Legal Grounds for the Arising of Legal Liability for Breach of Obligations in Real Estate Business Contracts*, Multidisciplinary International Conference of “Prospects and Major Trends of Science in the Modern World.”

5. Le Van Cao (2025), *Cases of Exemption from Legal Liability for Breach of Real Estate Business Contracts*, Hue University Journal of Science: Social Sciences and Humanities, Vol. 134, No. 6S-2 (2025).

6. Le Van Cao, Hoang Tran Ngoc Anh, Bui Tran Thuy Vy (2025), *Sustainable development of real estate business operations from the perspective of enforcing real estate enterprises to comply with contractual obligations towards customers*, International Conference on Management, Business, Economics, Law, and Technology, co-organized by The University of Danang - University of Economics (DUE, Vietnam); Babeş-Bolyai University (Romania); Darmstadt University of Applied Sciences (Germany); Kalasin University (Thailand); University of Liège (Belgium); National Economics University (Vietnam); National Taiwan University of Science and Technology (Taiwan); Southern Leyte State University (Philippines); Udon Thani Rajabhat University (Thailand); University of Economics Ho Chi Minh City (Vietnam); University of Economics - University of Hue (Vietnam); and Yuan Ze University (Taiwan).

7. Le Van Cao, Hoang Thi Thuy Quynh, Ho Thi Thuong, Bui Tran Thuy Vy (2025), *Exemption from legal liability for breach of real estate business contract obligations due to compliance with decisions of competent State authorities - What is the legal solution for sustainable development of the real estate market?*, International Conference on Management, Business, Economics, Law, and Technology, co-organized by The University of Danang - University of Economics (DUE, Vietnam); Babeş-Bolyai University (Romania); Darmstadt University of Applied Sciences (Germany); Kalasin University (Thailand); University of Liège (Belgium); National Economics University (Vietnam); National Taiwan University of Science and Technology (Taiwan); Southern Leyte State University (Philippines); Udon Thani Rajabhat University (Thailand); University of Economics Ho Chi Minh City (Vietnam); University of Economics - University of Hue (Vietnam); and Yuan Ze University (Taiwan).

8. Le Van Cao (2025), *Legal Liability for Breach of Obligations in Real Estate Business Contracts*, Journal of Law and Development, No. 07/2025.

9. Le Van Cao (2025), *Specific Performance as a Remedy for Breach of Real Estate Business Contracts*, Journal of Law and Practice, No. 65/2025.

10. Le Van Cao (2025), *Improving the Law on the Defining Characteristics of Real Estate Business Contracts*, Journal of State Management, No. 359, December 2025.