

PGS. TS. ĐÌNH VĂN THANH (Chủ biên)
TS. PHẠM VĂN TUYẾT

GIÁO TRÌNH Luật dân sự Việt Nam

(QUYỂN 2)



NHÀ XUẤT BẢN GIÁO DỤC VIỆT NAM

VIỆN ĐẠI HỌC MỞ HÀ NỘI

PGS. TS. ĐINH VĂN THANH (Chủ biên)
TS. PHẠM VĂN TUYẾT

GIÁO TRÌNH
LUẬT DÂN SỰ VIỆT NAM
(QUYỂN 2)
(Tái bản lần thứ nhất)

NHÀ XUẤT BẢN GIÁO DỤC VIỆT NAM

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Giáo dục Hà Nội –
Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam giữ quyền công bố tác phẩm.

159-2011/CXB/17-93/GD

Mã số : DZK02b1-ĐTH

Số hóa bởi Trung tâm Học liệu – Đại học Thái Nguyên

<http://www.lrc-tnu.edu.vn>

Chương VI

CÁC HỢP ĐỒNG DÂN SỰ THÔNG DỤNG

Theo nguyên lý chung của pháp luật về hợp đồng và theo nguyên tắc cơ bản của Bộ luật dân sự là: “Quyền tự do cam kết, thoả thuận phù hợp với quy định của pháp luật trong việc xác lập quyền, nghĩa vụ dân sự được pháp luật bảo đảm... Mọi cam kết, thoả thuận hợp pháp có hiệu lực bắt buộc thực hiện đối với các bên” nên các quyền và nghĩa vụ trong các hợp đồng dân sự thông dụng do các bên tham gia tự do, tự nguyện cam kết, thoả thuận.

Các quy định tại chương II Phần thứ ba Bộ luật dân sự năm 2005 (từ Điều 428 đến Điều 593) có tính chất hướng dẫn và chỉ dẫn để các chủ thể trong quan hệ pháp luật dân sự biết được phương thức cam kết, thoả thuận. Các quy định này chỉ được áp dụng khi Tòa án và những cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng giải quyết tranh chấp nếu trong hợp đồng các bên không có thoả thuận. Vì vậy, các điều luật của chương này đều ghi nhận nguyên tắc “do các bên thoả thuận”, hoặc dù có những quy định cụ thể nhưng tại nhiều điều luật vẫn có quy định nguyên tắc “Trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”. Do đó, theo nguyên lý chung về hợp đồng dân sự, các chủ thể tham gia có quyền thoả thuận khác với những quy định cụ thể trong Bộ luật dân sự nhưng vẫn có hiệu lực pháp luật và có giá trị bắt buộc thực hiện đối với các bên tham gia hợp đồng dân sự cụ thể đó. Pháp luật nhiều nước coi nội dung mà các bên tự nguyện cam kết, thoả thuận trong các hợp đồng dân sự cụ thể chính là “pháp luật” áp dụng đối với các bên tham gia hợp đồng. Khi có tranh chấp xảy ra, các cam kết, thoả thuận này sẽ là cơ sở pháp lý để Tòa án và những cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định quyền, nghĩa vụ của mỗi bên và áp dụng trách nhiệm pháp lý trong những trường hợp cần thiết.

Quyền tự do cam kết thoả thuận trong việc xác lập, thực hiện hợp đồng luôn được Luật dân sự công nhận và bảo vệ. Nhưng, khi xác lập thực hiện các chủ thể phải tuân thủ nguyên tắc “Không được xâm phạm đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác” và không được trái với những nguyên tắc cơ bản được quy định trong Bộ luật dân sự.

A. CÁC HỢP ĐỒNG CHUYỂN GIAO QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN

I. HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN

1. Khái niệm

Trong nền kinh tế tự nhiên, tính chất “tự cấp, tự túc” là nét đặc thù, quan hệ mua bán hầu như rất hạn chế và không phát triển. Các sản phẩm của lao động chỉ dùng để thoả mãn cho nhu cầu của chính người lao động hoặc nội bộ gia đình của người đó. Ngược lại, trong nền sản xuất hàng hoá và trong điều kiện của nền kinh tế thị trường, trao đổi sản phẩm là đặc trưng cơ bản và tất yếu.

Cùng với sự xuất hiện tiền tệ, quan hệ trao đổi hàng hoá trong các chế độ xã hội không ngừng phát triển. Các sản phẩm của lao động được dùng để trao đổi thông qua quan hệ có tính chất phổ biến là mua bán. Đây là mục đích của người sản xuất và các doanh nghiệp sản xuất. Trao đổi hàng hoá là một công đoạn của cả quá trình tổ chức của nền sản xuất có tính chất xã hội hoá; là mối quan hệ kinh tế giữa những người sản xuất với nhau; giữa người sản xuất và người tiêu dùng thông qua thị trường.

Mặt khác, trong xã hội văn minh, con người không thể tự sản xuất ra mọi sản phẩm để thoả mãn nhu cầu mọi mặt của chính bản thân mình. Khi sự phân công lao động có tính chất xã hội hoá cao thì mỗi người chỉ làm hoặc thực hiện một công đoạn nhất định trong quá trình sản xuất ra sản phẩm – hàng hoá. Muốn thoả mãn các nhu cầu phong phú và đa dạng, mỗi người đều phải thông qua quan hệ mua bán mới có thể đáp ứng được nhu cầu phong phú đó. Hợp đồng mua bán là phương tiện pháp lý để cá nhân, tổ chức và các chủ thể khác của Luật dân sự trao đổi tài sản, hàng hoá với nhau nhằm thoả mãn các nhu cầu: sản xuất, kinh doanh, sinh hoạt, tiêu dùng.

Thông qua quan hệ mua bán, các thành phần kinh tế khác nhau, các doanh nghiệp có chức năng khác nhau sẽ cùng tồn tại và thúc đẩy sản xuất phát triển. Trong điều kiện nền kinh tế hàng hoá nhiều thành phần theo cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước thì hợp đồng mua bán tài sản là phương tiện pháp lý quan trọng không những có tác dụng điều tiết sản xuất, thúc đẩy sản xuất phát triển mà còn làm ổn định các giao lưu dân sự, góp phần nâng cao đời sống vật chất, văn hóa, tinh thần của toàn xã hội.

Trong xã hội có giai cấp, quan hệ mua bán tài sản không đơn thuần thực hiện theo thói quen, phong tục, tập quán mà các chủ thể trong quan hệ mua bán phải tuân theo các quy định của pháp luật. Khi xác lập quan hệ mua bán các bên

tham gia có quyền tùy nghi thoả thuận, cam kết nhưng không phải không bị một giới hạn nào. Trong quan hệ mua bán tài sản quyền và nghĩa vụ của các bên được xác lập theo một trật tự nhất định và luôn được bảo đảm bằng sức mạnh cưỡng chế của Nhà nước. Mỗi bên chủ thể trong quan hệ mua bán tài sản đều có những quyền và nghĩa vụ nhất định. Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “Hợp đồng mua bán tài sản là sự thoả thuận giữa các bên theo đó bên bán có nghĩa vụ giao tài sản và chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua và nhận tiền, còn bên mua có nghĩa vụ nhận tài sản và trả tiền cho bên bán”.

Như vậy, trong quan hệ mua bán tài sản, người bán có nghĩa vụ chuyển giao tài sản thực tế và chuyển quyền sở hữu tài sản về phương diện pháp lý cho người mua. Vì rằng, bản chất của việc mua bán tài sản là làm chấm dứt quyền sở hữu tài sản đối với tài sản đem bán của người bán, đồng thời làm phát sinh quyền sở hữu đối với người mua tài sản về tài sản đó. Ngược lại, người mua muốn được sử dụng và sở hữu một tài sản phải có nghĩa vụ trả cho bên bán một số tiền là giá trị của tài sản theo sự thoả thuận của các bên trong quá trình xác lập hợp đồng mua bán.

** Đặc điểm pháp lý của hợp đồng mua bán tài sản*

– Hợp đồng mua bán tài sản là hợp đồng song vụ.

Tính chất song vụ trong hợp đồng mua bán tài sản có những đặc trưng là trong hợp đồng cả hai bên đều có những quyền và nghĩa vụ đối với nhau. Nghĩa là, khi một bên đã nhận được một lợi ích vật chất nào đó của phía bên kia từ việc mua bán thì cũng phải thực hiện một nghĩa vụ trả tiền (thanh toán) cho bên kia một giá trị tương đương.

Chẳng hạn: bên bán có quyền nhận tiền bán tài sản thì cũng có nghĩa vụ giao tài sản và chuyển quyền sở hữu tài sản đã bán; ngược lại bên mua khi đã nhận được một tài sản từ người bán thì phải thực hiện nghĩa vụ trả cho bên bán số tiền với giá trị tương đương giá trị tài sản đã mua.

– Hợp đồng mua bán tài sản là hợp đồng ưng thuận.

Ưng thuận là một đặc điểm pháp lý quan trọng của hợp đồng mua bán. Trong hợp đồng mua bán kể từ thời điểm các bên đã thoả thuận và thống nhất ý chí với nhau về những nội dung cơ bản của hợp đồng như: đối tượng mua bán, giá cả, phương thức thanh toán... thì hợp đồng đó được coi là đã xác lập (vấn đề xác lập hợp đồng khác với hiệu lực pháp luật của hợp đồng. Vì có những loại hợp đồng các bên tham gia còn phải thực hiện một số các thủ tục do pháp luật quy định như chứng nhận hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, làm thủ tục trước bạ sang tên...). Đây là thời điểm phát sinh quyền của mỗi bên đối với nhau trong việc yêu cầu thực hiện hợp đồng. Còn nếu là hợp đồng thực tế thì quyền yêu

cầu thực hiện hợp đồng chỉ phát sinh khi đã có sự chuyển giao đối tượng của hợp đồng.

Vì vậy, trong các hợp đồng mua bán nhà, khi các bên đã thoả thuận với nhau về các nội dung, điều khoản căn bản của hợp đồng thì mỗi bên đã có quyền đối với nhau trong việc yêu cầu thực hiện hợp đồng, dù rằng bên bán và bên mua chưa làm thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

– Hợp đồng mua bán tài sản là hợp đồng có đền bù.

Nguyên tắc cơ bản của trao đổi hàng hoá là sự đền bù ngang giá trị. Nghĩa là khi bên mua đã nhận được một lợi ích vật chất từ bên bán có thể là tư liệu sản xuất hoặc tư liệu tiêu dùng để thoả mãn nhu cầu của mình thì bên mua phải có nghĩa vụ trả cho bên bán một khoản tiền tương đương với giá trị vật đã mua. Tính chất đền bù trong quan hệ mua bán thể hiện trong việc người bán nhận một khoản tiền nhất định theo phương thức các bên đã thoả thuận với nhau khi xác lập hợp đồng.

2. Quy định chung về hợp đồng mua bán tài sản

a. Nội dung của hợp đồng mua bán

Nội dung của hợp đồng mua bán tài sản là sự thoả thuận của các bên về những điều khoản chủ yếu của hợp đồng nhằm xác lập các quyền, nghĩa vụ pháp lý phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự, bao gồm các yếu tố chủ yếu sau đây:

– Về đối tượng của hợp đồng mua bán tài sản: Có thể là vật hoặc quyền tài sản. Vật và các quyền tài sản trong hợp đồng mua bán phải có thực và không bị cấm lưu thông dân sự. Đối tượng của hợp đồng nếu là vật thì vật phải được xác định bằng giá trị sử dụng, chủng loại, số lượng và chất lượng cụ thể; nếu là quyền tài sản thì phải có giấy tờ hoặc các bằng chứng khác chứng minh (xem khoản 2, 3 Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2005).

– Chất lượng của vật mua bán: Đây là một trong những điều khoản cơ bản của hợp đồng. Chất lượng của vật mua bán do các bên trong hợp đồng thoả thuận. Nếu các bên không có thoả thuận về chất lượng và pháp luật cũng không có quy định thì chất lượng được xác định theo mục đích sử dụng và chất lượng trung bình của vật cùng loại.

– Về giá cả và phương thức thanh toán: Trong hợp đồng mua bán tài sản, giá cả và phương thức thanh toán được áp dụng theo nguyên tắc “do các bên thoả thuận”. Đối với các trường hợp mà Nhà nước quy định khung giá thì các bên chỉ được thoả thuận giá cả trong phạm vi khung giá, nếu pháp luật có quy định

phương thức thanh toán thì các bên phải tuân theo quy định đó. Giá cả trong hợp đồng mua bán tài sản là sự biểu hiện giá trị thực tế của vật. Giá cả phụ thuộc vào chất lượng, chủng loại, tính năng, công dụng của vật bán, ngoài ra còn phụ thuộc vào quan hệ cung – cầu trong thị trường. Khi thoả thuận giá cả, các bên có thể thoả thuận hệ số trượt giá nếu có biến động về giá.

b. Thời hạn và phương thức thực hiện hợp đồng

– Đối với những tài sản mua bán có giá trị không lớn, mua bán trao tay, thông thường bên bán và bên mua cùng thực hiện quyền và nghĩa vụ đối nhau: người mua trả tiền, đồng thời người bán giao vật. Đối với tài sản có giá trị lớn, việc mua bán không thể thực hiện trong một lần thì các bên thoả thuận thời hạn thực hiện hợp đồng. Nếu các bên không thoả thuận thời hạn thì mỗi bên đều có quyền yêu cầu đối với bên kia nhưng phải báo trước cho nhau trong một thời gian hợp lý. Đối với bên bán: Chỉ được giao tài sản cho bên mua trước thời hạn nếu được bên mua đồng ý. Trong trường hợp các bên không thoả thuận về thời hạn thanh toán thì bên mua phải thanh toán cho bên bán ngay tại thời điểm nhận tài sản.

– Phương thức giao tài sản sẽ áp dụng nguyên tắc của pháp luật dân sự do các bên thoả thuận tùy thuộc vào tính chất và đối tượng của hợp đồng. Trong trường hợp các bên không có thoả thuận về phương thức giao tài sản thì bên bán giao tài sản trong một lần và trực tiếp cho bên mua. Bên bán phải chịu trách nhiệm về việc giao không đúng số lượng, giao không đồng bộ hoặc giao không đúng chủng loại.

– Địa điểm thực hiện hợp đồng sẽ áp dụng nguyên tắc do các bên thoả thuận. Nếu các bên không thoả thuận về địa điểm thì sẽ là nơi có bất động sản nếu đối tượng là bất động sản; là nơi cư trú hoặc trụ sở của người có quyền nếu đối tượng không phải là bất động sản.

– Thời điểm chuyển quyền sở hữu: Nếu các bên không có thoả thuận khác trong hợp đồng thì quyền sở hữu đối với tài sản mua bán được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm bên mua đã trực tiếp nhận tài sản.

Đối với trường hợp tài sản phải đăng ký quyền sở hữu tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền như: nhà ở, ô tô, tàu, thuyền... thì quyền sở hữu được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm các bên đã hoàn thành thủ tục sang tên và đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản đó. Theo nguyên tắc của pháp luật dân sự bên bán phải chịu rủi ro cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký. Xác định thời điểm chuyển quyền sở hữu có ý nghĩa quan trọng trong việc ai phải chịu những rủi ro khách quan. Nghĩa là những tổn thất, mất mát xảy ra không phải do lỗi của con người mà do

những sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo nguyên tắc chung, ai là chủ sở hữu tài sản thì người đó phải chịu rủi ro.

Ví dụ: Bên bán phải chịu rủi ro cho đến khi giao tài sản cho bên mua, còn bên mua phải chịu rủi ro kể từ thời điểm nhận tài sản. Đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu thì xác định theo thời điểm đăng ký quyền sở hữu tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền (quy định tại Điều 440 Bộ luật dân sự năm 2005). Tuy nhiên, trong trường hợp các bên có thoả thuận cụ thể về việc chịu rủi ro thì không áp dụng các quy định theo nguyên tắc trên đây.

c. Hình thức của hợp đồng mua bán

Hình thức của hợp đồng mua bán tài sản rất phong phú: bằng miệng, văn bản, văn bản có chứng nhận hoặc chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tùy thuộc vào đối tượng của hợp đồng mua bán mà pháp luật quy định những hình thức tương ứng, thích hợp.

Ví dụ: Mua bán tài sản thông thường thì hình thức của hợp đồng có thể bằng miệng (thoả thuận trực tiếp) hoặc bằng văn bản. Trường hợp mua bán tài sản có đăng ký quyền sở hữu thì hình thức của hợp đồng nhất thiết phải bằng văn bản và có chứng nhận, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới có giá trị pháp lý.

Hình thức của hợp đồng mua bán có ý nghĩa pháp lý quan trọng, nó là căn cứ để xác định quyền và nghĩa vụ của các bên, từ đó xác định phạm vi trách nhiệm dân sự của các bên nếu có vi phạm hợp đồng.

d. Nếu đối tượng của hợp đồng mua bán là quyền tài sản thì bên bán phải chuyển giấy tờ và làm thủ tục chuyển giao quyền sở hữu cho bên mua

Trong trường hợp quyền tài sản là quyền đòi nợ và bên bán có cam kết bảo đảm về khả năng thanh toán của người mắc nợ thì bên bán phải liên đới chịu trách nhiệm thanh toán nếu khi đến hạn mà người mắc nợ không trả được. Thời điểm chuyển giao quyền sở hữu trong hợp đồng mua bán có đối tượng là quyền tài sản kể từ thời điểm bên mua nhận giấy tờ xác nhận về quyền sở hữu đối với quyền về tài sản đó hoặc từ thời điểm đăng ký chuyển giao quyền sở hữu nếu pháp luật có quy định.

3. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng mua bán tài sản

a. Quyền và nghĩa vụ cơ bản của bên bán

– Bên bán có quyền yêu cầu bên mua phải trả đủ tiền vào thời điểm và tại địa điểm đã thoả thuận, yêu cầu bên mua phải nhận tài sản mua bán.

– Bên bán có nghĩa vụ giao tài sản bán cho bên mua đúng kỳ hạn, đúng phương thức, đúng quy cách như đã thoả thuận hoặc do pháp luật quy định. Nếu bên bán không giao tài sản như đã thoả thuận thì bên mua có quyền huỷ hợp đồng hoặc đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng. Ngoài ra, nếu bên bán không thực hiện nghĩa vụ đã cam kết, thoả thuận mà gây thiệt hại cho bên mua thì bên bán còn phải bồi thường những thiệt hại đó cho bên mua (nếu có).

– Bên bán phải chuyển giao tài sản và bảo đảm quyền sở hữu đối với tài sản đã bán cho bên mua. Quyền sở hữu phát sinh đối với bên mua kể từ khi bên mua trực tiếp nhận được tài sản ở bên bán. Bên bán phải chịu những rủi ro đối với tài sản cho đến khi giao tài sản cho bên mua. Đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu thì xác định theo thời điểm đăng ký quyền sở hữu của bên mua tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Để chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua, bên bán phải là chủ sở hữu tài sản hoặc là người có quyền bán, được uỷ quyền bán theo quy định của pháp luật. Nếu có người thứ ba đòi thu hồi lại tài sản ở người mua thì bên bán có trách nhiệm tham gia tố tụng đứng về phía bên mua tài sản và chứng minh quyền sở hữu của mình đối với tài sản đã bán. Trong trường hợp người thứ ba được thu hồi tài sản thì bên bán phải trả lại cho bên mua số tiền đã nhận khi bán tài sản.

Khi bên mua biết hoặc phải biết tài sản mua bán thuộc sở hữu của người thứ ba mà vẫn mua thì phải trả lại tài sản cho chủ sở hữu và không có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại (khoản 3 Điều 443 Bộ luật dân sự).

– Bên bán phải bảo đảm chất lượng của tài sản bán mà hai bên đã thoả thuận và phải bảo đảm giá trị sử dụng hoặc các đặc tính của tài sản mua bán. Nếu tài sản phải giao là vật đặc định thì bên bán phải giao đúng tài sản đó; nếu tài sản là vật cùng loại thì phải giao đúng số lượng, chất lượng như đã cam kết, thoả thuận; nếu các bên không có thoả thuận thì bên bán phải giao tài sản với chất lượng trung bình; nếu tài sản là vật đồng bộ thì phải giao đồng bộ. Mọi chi phí liên quan đến việc giao tài sản do bên bán chịu (Điều 289 Bộ luật dân sự năm 2005).

Nếu người bán đã báo trước cho người mua về khuyết tật của vật (ví dụ: mua bán tài sản ở cửa hàng đồ cũ; mua tài sản thanh lý) thì người bán không phải chịu trách nhiệm trước người mua về khuyết tật đó. Trong trường hợp người bán không báo trước nhưng tài sản có khuyết tật rõ rệt (khuyết tật ở bên ngoài mà mọi người đều có thể dễ dàng nhìn thấy được) thì bên bán không phải chịu trách nhiệm về khuyết tật này đối với bên mua. Quy định này của pháp luật nhằm buộc bên mua phải thận trọng khi nhận tài sản, đồng thời ngăn ngừa tình trạng bên mua viện cớ vật có khuyết tật để đẩy đưa thực hiện hợp đồng hoặc huỷ hợp đồng mà không có lý do chính đáng. Đối với khuyết tật ẩn giấu (là những khuyết tật nằm bên trong