

A.                   HỢP ĐỒNG DÂN SỰ  
I.       LÝ LUẬN CHUNG VỀ HỢP ĐỒNG DÂN SỰ  
1.   **Khái niệm**

Để tồn tại và phát triển, mỗi cá nhân cũng như mọi tổ chức phải tham gia nhiều mối quan hệ xã hội khác nhau. Trong đó, việc các bên thiết lập với nhau những quan hệ, để qua đó chuyển giao cho nhau các lợi ích vật chất nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, tiêu dùng, đóng một vai trò quan trọng, là một tất yếu đối với mọi đời sống xã hội. Tuy nhiên, việc chuyển giao các lợi ích vật chất đó không phải tự nhiên hình thành bởi tài sản (vốn là hiện thân của các lợi ích vật chất) không thể tự tìm đến nhau để thiết lập các quan hệ. Các quan hệ tài sản chỉ được hình thành từ những hành vi có ý chí của các chủ thể. Mác nói rằng: *“Tự chúng, hàng hoá không thể đi đến thị trường và trao đổi với nhau được. Muốn cho những vật đó trao đổi với nhau, thì những người giữ chúng phải đối xử với nhau như những người mà ý chí nằm trong các vật đó”*<sup>1</sup>

Mặt khác, nếu chỉ có một bên thể hiện ý chí của mình mà không được bên kia chấp nhận cũng không thể hình thành một quan hệ để qua đó thực hiện việc chuyển giao tài sản hoặc làm một công việc đối với nhau được. Do đó, chỉ khi nào có sự thể hiện và thống nhất ý chí giữa các bên, thì quan hệ trao đổi lợi ích vật chất mới được hình thành. Quan hệ đó được gọi là hợp đồng dân sự. Như vậy, cơ sở đầu tiên để hình thành một hợp đồng dân sự là việc thoả thuận bằng ý chí tự nguyện của các bên. Tuy nhiên, hợp đồng đó chỉ có hiệu lực pháp luật (chỉ được pháp luật công nhận và bảo vệ) khi ý chí của các bên phù hợp với ý chí của Nhà nước. Các bên được tự do thoả thuận để thiết lập hợp đồng, nhưng sự “*tự do*” ấy phải được đặt trong giới hạn bởi lợi ích của người khác, lợi ích chung của xã hội và trật tự công cộng. Nếu để các bên tự do vô hạn, thì hợp đồng dân sự sẽ trở thành phương tiện để kẻ giàu bóc lột người nghèo và sẽ là nguy cơ đối với lợi ích chung của xã hội. Vì vậy, phải đi xa hơn nữa trong vấn đề tăng cường sự can thiệp của Nhà nước vào các “*quan hệ pháp luật tự*”, các việc dân sự... không được bỏ qua một khả năng tối thiểu nào để mở rộng sự can thiệp của Nhà nước vào những quan hệ dân luật.<sup>(1)</sup>

Khi ý chí của các bên trong hợp đồng phù hợp với ý chí của Nhà nước, thì hợp đồng dân sự có hiệu lực như pháp luật đối với các bên giao kết. Nghĩa là, từ lúc đó, các bên đã tự nhận về mình những nghĩa vụ pháp lý nhất định. Sự “*can thiệp*” của Nhà nước không những là việc bắt buộc các bên phải giao kết hợp đồng phù hợp với lợi ích chung và đạo đức xã hội mà còn buộc các bên phải thực hiện hợp đồng đúng với những cam kết mà họ đã thoả thuận. Theo nội dung đã cam kết, dưới sự hỗ trợ của pháp luật, các bên phải thực hiện đối với nhau các quyền và nghĩa vụ dân sự.

Khái niệm về hợp đồng dân sự cần phải được xem xét ở nhiều phương diện khác nhau. Theo phương diện khách quan, thì hợp đồng dân sự là do các quy phạm pháp luật của Nhà nước ban hành nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình dịch chuyển các lợi ích vật chất giữa các chủ thể với nhau.

Theo phương diện chủ quan, hợp đồng dân sự là một giao dịch dân sự mà trong đó các bên tự trao đổi ý chí với nhau nhằm đi đến sự thoả thuận để cùng nhau làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ dân sự nhất định. Theo phương diện này, hợp đồng dân sự vừa được

---

<sup>1</sup> Các Mác: “*Tư bản*”, quyển 1 tập I, Nxb. Sự thật, Hà Nội 1973, Tr. 163

<sup>(1)</sup> V.I. Lenin toàn tập, Nxb, Sự thật 1989, tập 36, Tr. 577.

xem xét ở dạng cụ thể vừa được xem xét ở dạng khái quát. Nếu định nghĩa dưới dạng cụ thể, thì “*hợp đồng dân sự là sự thoả thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hay chấm dứt các quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê, vay, mượn, tặng, cho tài sản, làm một việc hoặc không làm một việc, dịch vụ hoặc các thoả thuận khác mà trong đó một hoặc các bên nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, tiêu dùng*” (Điều 1 Pháp lệnh hợp đồng dân sự). Sự liệt kê cụ thể bao giờ cũng rơi vào tình trạng không đầy đủ để quy định của pháp luật có thể bao trùm được toàn bộ các hợp đồng dân sự xảy ra trong thực tế, BLDS định nghĩa nó ở dạng khái quát hơn: “*Hợp đồng dân sự là sự thoả thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi và chấm dứt các quyền và nghĩa vụ dân sự*” (điều 388 BLDS). Như vậy, hợp đồng dân sự không chỉ là sự thoả thuận để một bên chuyển giao tài sản, thực hiện một công việc cho bên kia mà có thể còn là sự thoả thuận để thay đổi hay chấm dứt các nghĩa vụ đó. Hợp đồng dân sự (nghĩa chủ quan) và pháp luật về hợp đồng dân sự (nghĩa khách quan) là hai khái niệm không đồng nhất với nhau. Hợp đồng dân sự theo nghĩa chủ quan là một quan hệ xã hội được hình thành từ sự thoả thuận của các bên để thoả mãn nhu cầu trao đổi trong giao lưu dân sự. Còn pháp luật về hợp đồng dân sự là sự thừa nhận, là yêu cầu của Nhà nước đối với các giao lưu dân sự đó. Các bộ cổ luật đã từng tồn tại ở Việt Nam (như Bộ luật Hồng Đức, Bộ luật Gia Long) không có quy định riêng về hợp đồng. Nghĩa là, trong các thời kỳ đó, ở Việt Nam chưa có “*luật riêng*” về hợp đồng dân sự, mặc dù trong thực tế hình thành rất nhiều quan hệ hợp đồng giữa các chủ thể với nhau. Các quy định của hợp đồng không nhiều chủ yếu quy định về mua bán cho vay, ngoài ra, các nguyên tắc chung về giao kết thực hiện hợp đồng được quy định xen kẽ trong các quy định hình sự. Hành vi vi phạm hợp đồng là hành vi vi phạm pháp luật, cho nên người vi phạm phải chịu trách nhiệm hình sự.

Ngoài ra, cần phải nói thêm rằng, xét về nội dung kinh tế sẽ khó phân biệt giữa một hợp đồng dân sự với một hợp đồng kinh tế nếu nội dung của chúng đều là sự mua bán và trao đổi các lợi ích vật chất.

Ở nước ta hiện nay, cùng với sự phát triển chung của xã hội, các thành phần kinh tế ngày một đa dạng và phong phú làm cho các quan hệ kinh tế cũng thay đổi theo. Hợp đồng kinh tế trở thành phương tiện phục vụ cho mục đích kinh doanh trên nguyên tắc các chủ thể tự nguyện, bình đẳng với nhau càng làm mờ nhạt ranh giới giữa nó với hợp đồng dân sự. Có những quy định của pháp luật là cơ sở pháp lý để áp dụng cho cả hai hợp đồng này mặc dù chúng thuộc đối tượng điều chỉnh của hai ngành luật khác nhau.

Tuy nhiên, yêu cầu của quá trình tiến hành tố tụng trong việc giải quyết các tranh chấp từ hợp đồng, đòi hỏi cần phải có sự phân biệt rạch ròi giữa một hợp đồng kinh tế với một hợp đồng dân sự. Có thể nói rằng hợp đồng kinh tế với hợp đồng dân sự như một cặp song sinh. Vì vậy, trong thực tế có rất nhiều hợp đồng không thể phân biệt được là hợp đồng kinh tế với hợp đồng dân sự. Để có thể phân biệt được hai loại hợp đồng này phải xác định được cụ thể mục đích của từng loại hợp đồng. Nếu các bên chủ thể (hoặc ít nhất có một bên) tham gia hợp đồng với mục đích thoả mãn nhu cầu sinh hoạt tiêu dùng, thì hợp đồng đó được xác định là hợp đồng dân sự. Vì vậy, chỉ được coi là hợp đồng kinh tế khi các bên chủ thể tham gia đều nhằm mục đích kinh doanh. Tuy nhiên, mục đích tham gia cũng chỉ là một cơ sở mang tính tương đối trong việc phân biệt giữa hai loại hợp đồng vì rằng có những hợp đồng cả hai bên đều mang mục đích kinh doanh nhưng không thể coi đó là hợp đồng kinh tế được nếu có một bên chủ thể là cá nhân không có đăng ký kinh doanh.

## **2. Hình thức và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng dân sự**

### **a. Hình thức của hợp đồng dân sự**

Những điều khoản mà các bên đã cam kết thỏa thuận phải được thể hiện ra bên ngoài bằng một hình thức nhất định. Hay nói cách khác, hình thức của hợp đồng là phương tiện để ghi nhận nội dung mà các chủ thể đã xác định. Tùy thuộc vào nội dung, tính chất của từng hợp đồng cũng như tùy thuộc vào độ tin tưởng lẫn nhau mà các bên có thể lựa chọn một hình thức nhất định trong việc giao kết hợp đồng cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể. Tại điều 401 BLDS đã quy định:

*“1. Hợp đồng dân sự có thể được giao kết bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể, khi pháp luật không quy định đối với văn bản có công chứng hoặc chứng thực phải đăng ký hoặc phải xin phép thì phải tuân theo các quy định đó.*

*2. Trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc phải xin phép thì phải tuân theo các quy định đó.*

*Hợp đồng không bị vô hiệu trong trường hợp có vi phạm về hình thức, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

Như vậy, hình thức của hợp đồng dân sự tương đối đa dạng tạo điều kiện cho các chủ thể ký kết thuận tiện. Đối với những hợp đồng dân sự mà pháp luật đã quy định buộc phải giao kết theo một hình thức nhất định, thì các bên phải tuân theo hình thức đó. Ngoài ra, đối với những hợp đồng khác, các bên có thể chọn một trong những hình thức sau đây để giao kết:

- Hình thức miệng (bằng lời nói):

Thông qua hình thức này, các bên giao kết hợp đồng chỉ cần thỏa thuận miệng với nhau về nội dung cơ bản của hợp đồng hoặc mặc nhiên thực hiện những hành vi nhất định đối với nhau. Hình thức này thường được áp dụng trong những trường hợp các bên đã có độ tin tưởng lẫn nhau (bạn bè cho nhau vay tiền) hoặc đối với những hợp đồng mà ngay sau khi giao kết sẽ được thực hiện và chấm dứt.

- Hình thức viết (bằng văn bản):

Nhằm nâng cao độ xác thực về những nội dung đã cam kết, các bên có thể ghi nhận nội dung giao kết hợp đồng bằng một văn bản. Trong văn bản đó, các bên phải ghi đầy đủ những nội dung cơ bản của hợp đồng và cùng ký tên xác nhận vào văn bản. Khi có tranh chấp, hợp đồng được giao kết bằng hình thức văn bản tạo ra chứng cứ pháp lý chắc chắn hơn so với hình thức miệng. Căn cứ vào văn bản của hợp đồng, các bên dễ dàng thực hiện quyền yêu cầu của mình đối với bên kia. Vì vậy, đối với những hợp đồng mà việc thực hiện không cùng lúc với việc giao kết, thì các bên thường chọn hình thức này. Thông thường, hợp đồng được lập thành nhiều bản và mỗi bên giữ một bản, coi như đã có trong tay một bằng chứng, chứng minh quyền dân sự của mình.

- Hình thức có chứng nhận, chứng thực:

Đối với những hợp đồng có tính chất phức tạp, dễ xảy ra tranh chấp và đối tượng của nó là những tài sản mà Nhà nước cần phải quản lý, kiểm soát khi chúng được dịch chuyển từ chủ thể này sang chủ thể khác, thì các bên phải lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước, chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền. Hợp đồng được lập ra theo

hình thức này có giá trị chứng cứ cao nhất. Vì vậy, đối với những hợp đồng mà pháp luật không yêu cầu phải lập theo hình thức này nhưng để quyền lợi của mình được bảo đảm, các bên vẫn có thể chọn hình thức này để giao kết hợp đồng.

#### *b. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng dân sự*

Khi hợp đồng đã có hiệu lực, các bên phải thực hiện các nghĩa vụ dân sự đã được xác định từ hợp đồng đó. Trên cơ sở của hình thức đã giao kết mà hiệu lực của hợp đồng được xác định theo từng thời điểm khác nhau. Về nguyên tắc, hợp đồng có hiệu lực từ thời điểm giao kết. Tuy nhiên, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng dân sự còn được xác định theo sự thoả thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật. Vì vậy, hợp đồng dân sự được coi là có hiệu lực vào một trong các thời điểm sau đây:

- Hợp đồng miệng có hiệu lực tại thời điểm các bên đã trực tiếp thoả thuận với nhau về những nội dung chủ yếu của hợp đồng.
- Hợp đồng bằng văn bản thường có hiệu lực tại thời điểm các bên sau cùng ký vào văn bản hợp đồng.
- Hợp đồng bằng văn bản có chứng nhận, chứng thực, đăng ký hoặc xin phép có hiệu lực tại thời điểm văn bản hợp đồng được chứng nhận, chứng thực, đăng ký hoặc cho phép.
- Ngoài ra, hợp đồng còn có thể có hiệu lực sau các thời điểm nói trên nếu các bên đã tự thoả thuận để xác định hoặc trong trường hợp mà pháp luật đã quy định cụ thể. Ví dụ: Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực tại thời điểm bên được tặng cho nhận tài sản (điều 466 BLDS).

### **3. Nội dung của hợp đồng dân sự**

Nội dung của hợp đồng dân sự là tổng hợp các điều khoản mà các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng đã thoả thuận. Các điều khoản đó xác định những quyền và nghĩa vụ dân sự cụ thể của các bên trong hợp đồng.

Tại điều 402 BLDS quy định:

*Tùy theo từng loại hợp đồng, các bên có thể thoả thuận về những nội dung sau đây:*

- 1. Đối tượng của hợp đồng là tài sản phải giao, công việc phải làm hoặc không được làm;*
- 2. Số lượng, chất lượng;*
- 3. Giá, phương thức thanh toán;*
- 4. Thời hạn, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng;*
- 5. Quyền, nghĩa vụ của các bên;*
- 6. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;*
- 7. Phạt vi phạm hợp đồng;*
- 8. Các nội dung khác.*

Trong tất cả các điều khoản nói trên, có những điều khoản mà ở hợp đồng nay các bên không cần thoả thuận nhưng ở hợp đồng khác, các bên lại buộc phải thoả thuận, thì hợp đồng mới được coi là giao kết. Mặt khác, ngoài những nội dung cụ thể này, các bên còn có thể thoả thuận để xác định với nhau thêm một số nội dung khác. Vì vậy, có thể phân chia các điều khoản trong nội dung của hợp đồng thành ba loại sau :

### *a. Điều khoản cơ bản*

Các điều khoản cơ bản xác định nội dung chủ yếu của hợp đồng. Đó là những điều khoản không thể thiếu được đối với từng loại hợp đồng. Nếu không thoả thuận được những điều khoản đó, thì hợp đồng không thể giao kết được. Điều khoản cơ bản có thể do tính chất của từng hợp đồng quyết định do pháp luật quy định. Tuy theo từng loại hợp đồng mà điều khoản cơ bản có thể là đối tượng, giá cả, địa điểm... có những điều khoản đương nhiên là điều khoản cơ bản, vì không thoả thuận tới nó sẽ không thể hình thành hợp đồng. Chẳng hạn, điều khoản về đối tượng luôn là điều khoản cơ bản trong hợp đồng mua bán tài sản. Ngoài ra, có những điều khoản mà vốn dĩ không phải là điều khoản cơ bản nhưng các bên thấy cần phải thoả thuận được điều khoản đó mới giao kết hợp đồng, thì những điều khoản này cũng là điều khoản cơ bản của hợp đồng sẽ giao kết.

### *b. Điều khoản thông thường*

Là những điều khoản được pháp luật quy định trước. Nếu khi giao kết hợp đồng, các bên không thoả thuận những điều khoản này, thì vẫn coi như hai bên đã mặc nhiên thoả thuận và được thực hiện như pháp luật đã quy định. Khác với điều khoản cơ bản, các điều khoản thông thường không làm ảnh hưởng tới quá trình giao kết hợp đồng. Để giảm bớt những công việc không cần thiết trong giao kết hợp đồng, các bên có thể không cần thoả thuận và không cần ghi vào văn bản hợp đồng những điều khoản mà pháp luật đã quy định nhưng các bên vẫn phải thực hiện những điều khoản đó. Vì vậy, nếu có tranh chấp về những nội dung này, thì quy định của pháp luật sẽ là căn cứ để xác định quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng. Ví dụ: Địa điểm giao tài sản (đối với hợp đồng mua bán mua bán) là tại nơi cư trú của người mua nếu người mua đã trả tiền và trong hợp đồng các bên không thoả thuận về địa điểm giao tài sản.

### *c. Điều khoản tùy nghi*

Ngoài những điều khoản phải thoả thuận vì tính chất của hợp đồng và những điều khoản mà pháp luật đã quy định trước, khi giao kết hợp đồng các bên còn có thể thoả thuận để xác định thêm một số điều khoản khác nhằm làm cho nội dung của hợp đồng được cụ thể hoặc tạo điều kiện thuận lợi cho các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng. Các điều khoản này được gọi là điều khoản tùy nghi.

Điều khoản tùy nghi là những điều khoản mà các bên tham gia giao kết hợp đồng tự ý lựa chọn và thoả thuận với nhau để xác định quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên. Thông qua điều khoản tùy nghi, bên có nghĩa vụ được phép lựa chọn một trong những cách thức nhất định để thực hiện hợp đồng, sao cho thuận lợi mà vẫn bảo đảm được quyền yêu cầu của bên kia.

- Như vậy, một điều khoản trong nội dung của hợp đồng có thể là điều khoản cơ bản, có thể là điều khoản thông thường nhưng cũng có thể là điều khoản tùy nghi. Chẳng hạn, địa điểm giao vật trong hợp đồng mua bán tài sản sẽ là điều khoản cơ bản, nếu khi giao kết, các bên đã thoả thuận cụ thể về nơi giao vật. Ngược lại, nó sẽ là điều khoản thông thường nếu các bên không thoả thuận mà mặc nhiên thừa nhận và thực hiện những quy định của pháp luật. Mặt khác, địa điểm trong hợp đồng mua bán sẽ là điều khoản tùy nghi nếu các bên đã thoả thuận cho phép bên có nghĩa vụ được lựa chọn một trong nhiều nơi để thực hiện nghĩa vụ giao vật.

Dựa vào tính chất của các điều khoản tùy nghi, người ta còn có thể phân chúng thành hai loại khác nhau : tùy nghi ngoài pháp luật và tùy nghi khác pháp luật.

#### **4. Phân loại hợp đồng dân sự**

Hợp đồng dân sự là “*bản giao kèo*” để ghi nhận những quyền và nghĩa vụ dân sự giữa các bên. Trong sự đa dạng của các hợp đồng dân sự, có thể dựa vào những dấu hiệu đặc trưng để phân chúng thành từng nhóm khác nhau.

Trong BLDS, điều 406 có định nghĩa một số hợp đồng cơ bản. Tuy nhiên, trong thực tiễn có rất nhiều loại hợp đồng mà chúng ta thường gặp, ta có thể dựa vào các căn cứ khác nhau để phân các loại hợp đồng sau đây:

- Nếu dựa vào hình thức của hợp đồng, thì hợp đồng dân sự được phân thành hợp đồng miệng, hợp đồng văn bản, hợp đồng có công chứng chứng nhận, hợp đồng mẫu...

- Nếu dựa vào mối liên hệ về quyền và nghĩa vụ dân sự giữa các bên, thì hợp đồng được phân thành hai loại là hợp đồng song vụ và hợp đồng đơn vụ.

- Hợp đồng song vụ là hợp đồng mà các bên chủ thể đều có nghĩa vụ. Hay nói cách khác, mỗi một bên chủ thể của hợp đồng song vụ là người vừa có quyền lại vừa có nghĩa vụ dân sự. Trong nội dung của loại hợp đồng này, quyền dân sự của bên này đối lập tương ứng với nghĩa vụ của bên kia và ngược lại. Vì thế, nếu hợp đồng song vụ được giao kết theo hình thức văn bản, thì phải lập thành nhiều văn bản để mỗi bên giữ một bản hợp đồng. Tại khoản 1 điều 406 BLDS đã định nghĩa: “*Hợp đồng song vụ là hợp đồng mà mỗi bên đều có nghĩa vụ đối với nhau*”.

- Hợp đồng đơn vụ là những hợp đồng mà trong đó một bên chỉ có nghĩa vụ mà không có quyền gì đối với bên kia và bên kia là người có quyền nhưng không phải thực hiện một nghĩa vụ nào.

Việc xác định quyền dân sự và nghĩa vụ dân sự đối với nhau giữa các chủ thể trong hợp đồng dân sự được bắt đầu từ thời điểm hợp đồng dân sự có hiệu lực. Vì vậy, có những trường hợp mà thực chất hai bên đều phải thực hiện cho nhau một lợi ích vật chất nhưng vẫn được coi là hợp đồng đơn vụ. Ví dụ: Hợp đồng cho vay tài sản mà các bên đã xác định thời điểm có hiệu lực của nó là kể từ khi bên cho vay đã giao tài sản cho bên vay. Như vậy, cơ sở để xác định một hợp đồng có tính chất song vụ hay đơn vụ chính là mối liên hệ giữa quyền và nghĩa vụ của các bên tại thời điểm hợp đồng dân sự có hiệu lực. Vì hợp đồng đơn vụ chỉ có một bên chủ thể có nghĩa vụ, nên nếu hợp đồng được giao kết bằng hình thức viết, thì các bên chỉ cần lập một bản và giao cho người có quyền dân sự trong hợp đồng giữ văn bản hợp đồng.

- Nếu dựa vào sự phụ thuộc lẫn nhau về hiệu lực giữa các hợp đồng, thì các hợp đồng đó được phân thành hai loại: hợp đồng chính và hợp đồng phụ. Tại khoản 3 điều 304 BLDS quy định: “*Hợp đồng chính là hợp đồng mà hiệu lực không phụ thuộc vào hợp đồng khác*”. Như vậy, các hợp đồng chính khi đã tuân thủ đầy đủ các điều kiện mà pháp luật đã quy định, thì đương nhiên phát sinh hiệu lực và có hiệu lực bắt buộc đối với các bên từ thời điểm giao kết.

Ngược lại, “*hợp đồng phụ là hợp đồng mà hiệu lực phụ thuộc vào hợp đồng chính*” (khoản 4 Điều 406 BLDS). Trước hết, các hợp đồng phụ muốn có hiệu lực phải tuân thủ

đầy đủ các điều kiện luật định về chủ thể, về nội dung, về hình thức... Mặt khác, dù rằng đã tuân thủ đầy đủ các điều kiện nói trên nhưng hợp đồng vẫn không có hiệu lực nếu hợp đồng chính (hợp đồng mà nó phụ thuộc) bị coi là không có hiệu lực. Ví dụ: hợp đồng cầm cố không có hiệu lực khi hợp đồng cho vay không có hiệu lực.

- Nếu dựa vào tính chất có đi có lại về lợi ích của các chủ thể, hợp đồng dân sự được phân thành hai loại là hợp đồng có đền bù và hợp đồng không có đền bù.

Hợp đồng có đền bù là loại hợp đồng mà trong đó mỗi bên chủ thể sau khi đã thực hiện cho bên kia một lợi ích sẽ nhận được từ bên kia một lợi ích tương ứng. Chúng ta biết rằng, đặc điểm cơ bản của quan hệ tài sản trong giao lưu dân sự là sự trao đổi ngang giá. Bởi thế, đa phần các hợp đồng dân sự là hợp đồng có đền bù. Tính chất đền bù trong hợp đồng được các bên áp dụng để thực hiện việc trao đổi với nhau các lợi ích vật chất. Tuy nhiên, không nhất thiết cứ bên này hưởng lợi ích vật chất, thì bên kia cũng hưởng lợi ích vật chất mới được coi là *“đền bù tương ứng”*. Do nhu cầu đa dạng, các bên có thể thỏa thuận để giao kết những hợp đồng mà trong đó một bên hưởng lợi ích vật chất nhưng bên kia lại hưởng một lợi ích thuộc về nhu cầu tinh thần. Cần xác định rằng, các hợp đồng mang tính chất đền bù đa phần là hợp đồng song vụ cũng như đa phần các hợp đồng song vụ đều mang tính đền bù. Tuy nhiên, trong thực tế có rất nhiều hợp đồng dù mang tính chất đền bù nhưng lại là hợp đồng đơn vụ như hợp đồng cho vay có lãi mà hiệu lực của nó được xác định tại thời điểm bên vay đã nhận tiền. Mặt khác, có nhiều hợp đồng song vụ nhưng không mang tính chất đền bù như hợp đồng gửi giữ không có thù lao.

Hợp đồng không có đền bù là những hợp đồng mà trong đó một bên nhận được từ bên kia một lợi ích nhưng không phải giao lại một lợi ích nào. Bên cạnh việc sử dụng hợp đồng làm phương tiện để trao đổi những lợi ích, các chủ thể còn dùng nó làm phương tiện để giúp đỡ lẫn nhau. Vì vậy, hợp đồng không có đền bù thường được giao kết trên cơ sở tình cảm và tinh thần tương thân, tương ái giữa các chủ thể. Có thể nói rằng, nếu tiền đề của hợp đồng có đền bù là những lợi ích (mà đa phần là lợi ích vật chất), thì tiền đề của hợp đồng không có đền bù là mối quan hệ tình cảm sẵn có giữa các chủ thể. Đây là loại hợp đồng dân sự mà tính chất của nó đã vượt ra ngoài tính chất của quy luật giá trị bởi sự chi phối của yếu tố tình cảm. Trên cơ sở tình cảm, các bên thiết lập các hợp đồng không có đền bù để giúp đỡ nhau. Do đó, trong quá trình giao kết loại hợp đồng này dù đã hứa hẹn (đã có sự thống nhất ý chí) nhưng việc chấp nhận đề nghị không mang tính chất ràng buộc đối với bên được đề nghị. Vì vậy, đối với hợp đồng tận cho tài sản, pháp luật đã quy định có hiệu lực khi các bên đã thực tế trao cho nhau đối tượng tặng cho hoặc đã hoàn thành thủ tục chuyển quyền sở hữu.

- Nếu dựa vào thời điểm phát sinh hiệu lực, thì hợp đồng dân sự được phân thành hai nhóm: hợp đồng ưng thuận và hợp đồng thực tế.

Hợp đồng ưng thuận là những hợp đồng mà theo quy định của pháp luật, quyền và nghĩa vụ của các bên phát sinh ngay sau khi các bên đã thỏa thuận với nhau xong về nội dung chủ yếu của hợp đồng. Trong trường hợp này, dù rằng các bên chưa trực tiếp thực hiện nghĩa vụ đã cam kết nhưng đã phát sinh quyền yêu cầu của bên này đối với bên kia trong việc thực hiện hợp đồng. Hay nói cách khác, hợp đồng ưng thuận là những hợp đồng mà thời điểm có hiệu lực của nó được xác định tại thời điểm giao kết.

- Hợp đồng thực tế là những hợp đồng mà sau khi thoả thuận, hiệu lực của nó chỉ phát sinh tại thời điểm khi các bên đã chuyển giao cho nhau đối tượng của hợp đồng.

Hợp đồng có điều kiện: là những hợp đồng mà khi giao kết, bên cạnh việc thoả thuận về nội dung của hợp đồng các bên còn thoả thuận để xác định việc một sự kiện để khi sự kiện đó xảy ra, thì hợp đồng được thực hiện hoặc được chấm dứt khi sự kiện đó đáp ứng được các yêu cầu sau:

*Thứ nhất*, các sự kiện đó phải mang tính khách quan. Yêu cầu này đòi hỏi việc các sự kiện nói trên có xuất hiện hay không, hoàn toàn nằm ngoài ý chí của các chủ thể, đồng thời phải là một tình tiết trong tương lai (chỉ xuất hiện sau khi hợp đồng đã được giao kết).

*Thứ hai*, nếu điều kiện đó là một công việc phải làm, thì phải là những công việc có thể thực hiện được.

*Thứ ba*, sự kiện mà các bên chủ thể thoả thuận phải phù hợp với pháp luật và không trái với đạo đức xã hội.

+ Hợp đồng vì lợi ích người thứ ba: *“là hợp đồng mà các bên giao kết hợp đồng đều phải thực hiện nghĩa vụ và người thứ ba được hưởng lợi ích từ việc thực hiện nghĩa vụ đó”*.

Trong thực tế có những trường hợp người thứ ba không trực tiếp tham gia vào hợp đồng với tư cách chủ thể nhưng họ có quyền đối với bên có nghĩa vụ. Bởi vì các bên tham gia đã thoả thuận bên có nghĩa vụ phải thực hiện các nghĩa vụ cho người thứ ba. Việc thoả thuận này có thể trực tiếp hoặc được coi là mặc nhiên do tính chất của hợp đồng quy định. Ví dụ: Hợp đồng buôn bán, chuyển tiền qua bưu điện.

+ Hợp đồng hỗn hợp: Vì hợp đồng dân sự hết sức đa dạng, nên luật pháp không thể dự liệu được toàn bộ các hợp đồng có thể xảy ra mà chỉ có thể quy định một số hợp đồng để đáp ứng các nhu cầu đa dạng của đời sống dân sự đã vượt ra ngoài sự dự liệu của pháp luật. Các chủ thể có thể giao kết những hợp đồng dân sự mà pháp luật quy định chưa cụ thể, miễn là nội dung của nó không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Những trường hợp mà các bên giao kết một hợp đồng nhưng làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự mà hai hay nhiều hợp đồng khác đã quy định được pháp luật thừa nhận.

Có thể khái quát về hợp đồng hỗn hợp như sau: Là những hợp đồng mà khi ký kết, cùng một lúc làm phát sinh những quyền và nghĩa vụ dân sự vốn là nội dung của hai hay nhiều hợp đồng thông thường khác.

*Tóm lại*, việc phân chia hợp đồng dân sự thành các loại nói trên vừa dựa vào quy định của BLDS, vừa dựa trên phương diện lý luận. Qua đó, nhằm xác định được những đặc điểm chung và riêng của từng nhóm hợp đồng, góp phần nâng cao hiệu quả trong quá trình điều chỉnh các quan hệ hợp đồng dân sự.

## II. GIAO KẾT VÀ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG DÂN SỰ

### 1. Giao kết hợp đồng dân sự

Giao kết hợp đồng dân sự là việc các bên bày tỏ ý chí với nhau theo những nguyên tắc và trình tự nhất định để qua đó xác lập với nhau các quyền và nghĩa vụ dân sự.

#### a. Nguyên tắc giao kết hợp đồng dân sự



Theo quy định tại điều 390 BLDS, khi giao kết hợp đồng với các chủ thể phải tuân theo các nguyên tắc sau đây:

- Tự do giao kết hợp đồng nhưng không được trái pháp luật, đạo đức xã hội.

Nhằm tạo điều kiện cho các chủ thể thỏa mãn được các nhu cầu về đời sống vật chất cũng như tinh thần. BLDS cho phép mọi chủ thể được quyền “*tự do giao kết hợp đồng*”. Theo nguyên tắc này, mọi cá nhân, tổ chức khi có đủ tư cách chủ thể đều có quyền tham gia giao kết bất kỳ một hợp đồng dân sự nào, nếu họ muốn, mà không ai quyền ngăn cản. Bằng ý chí tự do của mình, các chủ thể có quyền giao kết những hợp đồng dân sự đã được pháp luật quy định cụ thể cũng như những hợp đồng dân sự khác dù rằng pháp luật chưa quy định. Tuy nhiên, sự tự do ý chí đó phải nằm trong một khuôn khổ nhất định. Bên cạnh việc chú ý đến quyền lợi của mình, các chủ thể phải hướng tới việc bảo đảm bằng quyền lợi của những người khác cũng như lợi ích của toàn xã hội. Vì vậy, tự do của mỗi chủ thể phải “*không trái pháp luật, đạo đức xã hội*”. Nằm trong mối liên hệ tương ứng giữa quyền và nghĩa vụ, mỗi một chủ thể vừa có quyền “*tự do giao kết hợp đồng*” vừa có nghĩa vụ tôn trọng pháp luật và đạo đức xã hội. Lợi ích của cộng đồng (được quy định bằng pháp luật) và đạo đức xã hội được coi là “*sự giới hạn*” ý chí tự do của mỗi một chủ thể trong việc giao kết hợp đồng dân sự nói riêng, cũng như đối với mọi hành vi nói chung của họ.

Trong xã hội xã hội chủ nghĩa, tính cộng đồng và đạo đức xã hội không cho phép các cá nhân được tự do ý chí tuyệt đối để biến các hợp đồng dân sự thành phương tiện bóc lột.

- Các bên tự nguyện và bình đẳng trong giao kết hợp đồng.

Nguyên tắc này thể hiện bản chất của quan hệ dân sự. Quy luật giá trị đòi hỏi các bên khi thiết lập các quan hệ trao đổi phải bình đẳng với nhau. Không một ai được lấy lý do khác biệt về thành phần xã hội, dân tộc, giới tính, tôn giáo, hoàn cảnh kinh tế... để làm biến dạng các quan hệ dân sự. Mặt khác, chỉ khi nào các bên bình đẳng với nhau về mọi phương diện trong giao kết hợp đồng, thì ý chí tự nguyện của các bên mới thật sự được đảm bảo. Vì vậy, theo nguyên tắc trên, những hợp đồng được giao kết thiếu bình đẳng và không có sự tự nguyện của các bên sẽ không được pháp luật thừa nhận. Tuy nhiên, đánh giá một hợp đồng có phải là ý chí tự nguyện của các bên hay không là một công việc tương đối phức tạp và khó khăn trong thực tế.

Hợp đồng dân sự là sự thỏa thuận thống nhất ý chí của các chủ thể tham gia. Vì thế, muốn xem xét các chủ thể có tự nguyện trong giao kết hợp đồng hay không, cần phải dựa vào sự thống nhất biện chứng giữa hai phạm trù: Ý chí và sự bày tỏ ý chí. Như chúng ta đã biết, ý chí là mong muốn chủ quan bên trong của mỗi một chủ thể. Nó phải được bày tỏ ra bên ngoài thông qua một hình thức nhất định. Ý chí và sự bày tỏ ý chí là hai mặt của một vấn đề, chúng luôn có quan hệ mật thiết, gắn bó khăng khít với nhau.

Ý chí tự nguyện chính là sự thống nhất giữa ý muốn chủ quan bên trong và sự bày tỏ ý chí đó ra bên ngoài. Vì vậy, để xác định một hợp đồng dân sự có tuân theo nguyên tắc tự nguyện hay không cần phải dựa vào sự thống nhất ý chí của người giao kết hợp đồng và sự thể hiện (bày tỏ) ý chí đó trong nội dung của hợp đồng mà người đó đã giao kết. Chỉ khi nào hợp đồng là hình thức phản ánh một cách khách quan, trung thực những mong muốn bên trong của các bên giao kết, thì việc giao kết đó mới được coi là tự nguyện.

Như vậy, tất cả các hợp đồng được giao kết do bị nhầm lẫn, do bị lừa dối hoặc đe dọa đều là những hợp đồng không đáp ứng được nguyên tắc tự nguyện khi giao kết. Và vì thế, nó sẽ bị coi là vô hiệu (xem thêm điều 131, điều 132 BLDS).

#### ***b. Trình tự giao kết hợp đồng***

Trình tự giao kết hợp đồng là quá trình mà trong đó các bên chủ thể bày tỏ ý chí với nhau bằng cách trao đổi ý kiến để đi đến thỏa thuận trong việc cùng nhau làm xác lập những quyền và nghĩa vụ dân sự đối với nhau. Thực chất, đó là quá trình mà hai bên “*mặc cả*” về những điều khoản trong nội dung của hợp đồng. Quá trình này diễn ra thông qua hai hai giai đoạn:

##### **\* Đề nghị giao kết hợp đồng**

Khi một người muốn thiết lập một hợp đồng dân sự, thì ý muốn đó phải thể hiện ra bên ngoài thông qua một hành vi nhất định. Chỉ có như vậy, phía đối tác mới có thể nhận biết được ý muốn của họ và từ đó mới có thể đi đến việc giao kết hợp đồng. Đề nghị giao kết hợp đồng là việc một bên biểu lộ ý chí của mình trước người khác bằng cách bày tỏ cho phía bên kia biết ý muốn tham gia giao kết với người đó một hợp đồng dân sự.

Để người mà mình muốn giao kết hợp đồng với họ có thể hình dung được hợp đồng đó như thế nào, người đó đề nghị phải đưa ra những điều khoản của hợp đồng một cách cụ thể và rõ ràng. Việc đề nghị giao kết hợp đồng được thực hiện bằng nhiều cách khác nhau. Người đề nghị có thể trực tiếp (đối mặt) với người được đề nghị để trao đổi, thỏa thuận hoặc có thể thông qua điện thoại... trong những trường hợp này, thì thời hạn trả lời là một khoảng thời gian do hai bên thỏa thuận ấn định. Ngoài ra, đề nghị giao kết còn có thể được thực hiện bằng việc chuyển công văn, giấy tờ qua đường bưu điện. Trong những trường hợp này, thời hạn trả lời là khoảng thời gian do bên đề nghị ấn định.

Để bảo đảm quyền lợi cho người được đề nghị, điều 390 BLDS đã quy định: “*Trong trường hợp đề nghị giao kết hợp đồng có nêu rõ thời hạn trả lời, nếu bên đề nghị lại giao kết hợp đồng với người thứ ba trong thời hạn chờ bên được đề nghị trả lời thì phải bồi thường thiệt hại cho bên được đề nghị mà không được giao kết hợp đồng nếu có thiệt hại phát sinh*”.

Như vậy, lời đề nghị mặc dù chưa phải là một hợp đồng nhưng ít nhiều đã có tính chất ràng buộc đối với người đề nghị. Tuy nhiên, bên đề nghị vẫn có thể thay đổi hoặc rút lui đề nghị trong các trường hợp sau:

- Bên được đề nghị chưa nhận được đề nghị.
- Bên đề nghị có nêu rõ quan điều kiện được thay đổi hoặc rút lại đề nghị và điều kiện đó đã đến.

Ngoài ra, đề nghị giao kết hợp đồng được coi là chấm dứt khi bên nhận được đề nghị trả lời không chấp nhận hoặc chậm trả lời chấp nhận.

##### **\* Chấp nhận giao kết hợp đồng**

Là việc bên được đề nghị nhận lời đề nghị và đồng ý tiến hành việc giao kết hợp đồng với người đã đề nghị. Về nguyên tắc, bên được đề nghị phải trả lời ngay về việc có chấp nhận giao kết hợp đồng hay không. Trong những trường hợp, cần phải có thời gian để bên được đề nghị cân nhắc, suy nghĩ mà các bên đã ấn định thời hạn trả lời về việc chấp nhận

giao kết hợp đồng, thì lời chấp nhận đó được coi là một lời đề nghị mới của bên chậm trả lời.

Nếu việc trả lời được chuyển qua bưu điện, thì ngày gửi đi theo dấu của bưu điện được coi là thời điểm trả lời. Căn cứ vào thời điểm đó, để bên đã đề nghị xác định việc trả lời có chậm hay không so với thời hạn đã ấn định.

Người được đề nghị có thể chấp nhận toàn bộ nội dung đề nghị, cũng có thể chỉ chấp nhận việc giao kết hợp đồng nhưng không đồng ý với nội dung mà bên đề nghị đã đưa ra. Nghĩa là trong những trường hợp này, người được đề nghị muốn sửa đổi hoặc thay đổi nội dung mà người đề nghị đã đưa ra. Vì vậy, họ sẽ trở thành người được đề nghị. Người đề nghị mới phải chịu sự ràng buộc của mình về những nội dung đã đề nghị. Sự hoán vị này có thể xảy ra nhiều lần cho đến khi nào các bên thống nhất thỏa thuận được với nhau toàn bộ nội dung của hợp đồng, thì sẽ đi đến chính thức giao kết hợp đồng.

## **2. Thực hiện hợp đồng dân sự**

### ***a. Khái niệm***

Sau khi các bên đã giao kết hợp đồng dưới một hình thức nhất định phù hợp với pháp luật và hợp đồng đó đáp ứng đầy đủ các điều kiện mà pháp luật yêu cầu (quy định tại Điều 122 BLDS), thì hợp đồng có hiệu lực bắt buộc đối với các bên. Nghĩa là từ thời điểm đó, các bên trong hợp đồng bắt đầu có quyền và nghĩa vụ dân sự đối với nhau. Theo nội dung của hợp đồng, các bên lần lượt tiến hành các hành vi mang tính nghĩa vụ đúng với tính chất đối tượng, thời hạn, phương thức và đại điểm mà nội dung của hợp đồng đã xác định.

Vì vậy, thực hiện hợp đồng dân sự là việc các bên tiến hành các hành vi mà mỗi một bên tham gia hợp đồng phải thực hiện nhằm đáp ứng những quyền dân sự tương ứng của bên kia.

### ***b. Nguyên tắc thực hiện hợp đồng dân sự***

khi thực hiện hợp đồng dân sự, các bên phải tuân thủ các nguyên tắc đã được BLDS quy định tại điều 412:

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

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

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

(xem thêm mục 2 trong phần V: Thực hiện nghĩa vụ dân sự).

### ***c. Nội dung thực hiện hợp đồng dân sự***

Khi thực hiện hợp đồng dân sự, các bên tham gia hợp đồng phải thực hiện đúng, đầy đủ các điều khoản về đối tượng, địa điểm, thời hạn, phương thức và các thỏa thuận khác mà nội dung của hợp đã xác định. Ngoài ra, việc thực hiện hợp đồng dân sự còn phải tuân theo những cách thức mà pháp luật đã quy định đối với từng loại hợp đồng cụ thể sau đây:

- Đối với hợp đồng đơn vụ (điều 413 BLDS)

Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ đó đúng thời hạn đã thỏa thuận. Việc thực hiện trước hoặc sau thời hạn mà không được sự đồng ý của người có quyền sẽ bị coi là vi phạm hợp đồng dân sự.

- Đối với hợp đồng song vụ (điều 414 BLDS)

Trong hợp đồng song vụ, mỗi bên đều phải thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn. Các bên đều không được lấy lý do bên kia chưa thực hiện nghĩa vụ, (trừ trường hợp không thực hiện nghĩa vụ của bên kia làm cho bên này không thể thực hiện được nghĩa vụ).

Nếu trong hợp đồng song vụ không xác định bên nào phải thực hiện nghĩa vụ trước, thì cùng một lúc, các bên phải đồng thời thực hiện nghĩa vụ đối với nhau. Mặt khác, để bảo đảm tính công bằng và quyền lợi của các bên trong hợp đồng, pháp luật còn quy định cho bên phải thực hiện nghĩa vụ trước có quyền hoãn việc thực hiện nghĩa vụ đó, nếu tài sản của bên kia giảm sút nghiêm trọng đến mức không có khả năng để có thể thực hiện hợp đồng. Khi nào bên kia khôi phục được khả năng để có thể thực hiện được hợp đồng hoặc đã có người bảo lãnh, thì người phải thực hiện hợp đồng.

- Đối với hợp đồng vì lợi ích của người thứ ba.

Trong các hợp đồng này, bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ đó trước người thứ ba khi đến thời hạn. Bên có quyền có thể yêu cầu bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ đối với mình. Nếu giữa các bên tham gia hợp đồng đang có tranh chấp về việc thực hiện, thì người thứ ba phải tạm dừng quyền yêu cầu cho đến khi tranh chấp được giải quyết.

Nếu người thứ ba từ chối lợi ích của mình trước khi bên có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ đó, thì bên có nghĩa vụ không phải thực hiện nghĩa vụ nhưng phải thông báo cho bên có quyền biết và hợp đồng được coi là hủy bỏ. Nếu sau khi bên có nghĩa vụ đã thực hiện nghĩa vụ mà người thứ ba mới từ chối lợi ích của mình, thì nghĩa vụ được xem là đã hoàn thành. Vì vậy, bên có quyền vẫn phải thực hiện các vấn đề đã cam kết với bên có nghĩa vụ. Mặt khác, bên có quyền trong giao kết hợp đồng phải bồi thường thiệt hại cho bên đã thực hiện nghĩa vụ nếu có thiệt hại xảy ra. Ví dụ hợp đồng mua bán cho người thứ ba hưởng tài sản mua bán. Sau khi ký hợp đồng mà người bán đã chuyển vật đến nơi cư trú của người thứ ba mà nhưng họ không nhận, trường hợp này người bán đã hoàn thành nghĩa vụ nhưng vì người thứ ba từ chối tiếp nhận nghĩa vụ và gây thiệt hại cho bên có nghĩa vụ, họ phải vận chuyển hàng hóa trở lại và bảo quản tài sản đã bán đó.

### III. SỬA ĐỔI VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG DÂN SỰ

#### 1. Sửa đổi hợp đồng dân sự

Dù rằng hợp đồng đã được giao kết và có hiệu lực nhưng để việc thực hiện hợp đồng phù hợp với hoàn cảnh, điều kiện thực tế của mỗi bên, các bên vẫn có thể thỏa thuận để sửa đổi hợp đồng, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Chẳng hạn, các bên giao kết hợp đồng vì lợi ích của người thứ ba không được sửa đổi hợp đồng nếu người thứ ba đã đồng ý hưởng lợi ích (được quy định tại điều 421 BLDS).

Sửa đổi hợp đồng dân sự là việc các bên đã tham gia giao kết hợp đồng bằng ý chí tự nguyện của mình thỏa thuận với nhau để phủ nhận (làm thay đổi) một số điều khoản trong nội dung của hợp đồng đã giao kết.

Sau khi hợp đồng đã được sửa đổi, các bên thực hiện hợp đồng theo những phần không bị sửa đổi trong nội dung của hợp đồng trước đó cùng với những nội dung mới được sửa đổi; đồng thời, cùng nhau giải quyết những hậu quả khác của việc sửa đổi hợp đồng.

Hình thức ghi nhận việc sửa đổi hợp đồng phải phù hợp với hình thức của hợp đồng đã giao kết. Nghĩa là đối với các hợp đồng thông thường, thì việc sửa đổi hợp đồng được ghi nhận bằng hình thức nào là do các bên thỏa thuận. Đối với những *“hợp đồng được lập thành văn bản, được công chứng, chứng thực, đăng ký hoặc cho phép, thì việc sửa đổi hợp đồng cũng phải tuân theo hình thức đó”* (điều 423 BLDS).

## 2. Chấm dứt hợp đồng dân sự

Nằm trong quy luật vận động của các sự vật và hiện tượng nói chung, hợp đồng dân sự cũng trải qua các giai đoạn phát sinh, phát triển và chấm dứt. Tuy nhiên, khác với các sự vật, hiện tượng khác, hợp đồng dân sự bao giờ cũng được phát sinh từ những hành vi có ý thức của các chủ thể. Vì vậy, các sự kiện làm chấm dứt một hợp đồng dân sự không phải là các sự biến sinh ra do sự vận động của tự nhiên mà đó là những sự kiện được xuất hiện từ hành vi có ý thức của các chủ thể hoặc do pháp luật quy định. Các căn cứ chấm dứt hợp đồng cũng là căn cứ chấm dứt nghĩa vụ dân sự (nghĩa vụ theo hợp đồng).

Theo điều 424 BLDS, thì hợp đồng dân sự chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

### a. Khi hợp đồng đã được hình thành

khi các bên tham gia hợp đồng đã thực hiện toàn bộ nội dung của nghĩa vụ và do vậy, mỗi bên đều đã đáp ứng được quyền dân sự của mình, thì hợp đồng được coi là hoàn thành.

### b. Hợp đồng được chấm dứt theo thỏa thuận của các bên

trong những trường hợp bên có nghĩa vụ không có khả năng để thực hiện hợp đồng hoặc nếu hợp đồng được thực hiện sẽ gây ra tổn thất lớn về vật chất cho một hoặc cả hai bên, thì các bên có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng. Hợp đồng đã được giao kết được coi là chấm dứt tại thời điểm các bên đạt được sự thỏa thuận nói trên.

*c. Hợp đồng sẽ chấm dứt khi cá nhân giao kết hợp đồng chết, pháp nhân hoặc các chủ thể khác chấm dứt mà hợp đồng phải do chính cá nhân, pháp nhân hoặc các chủ thể đó thực hiện*

Cần phải hiểu rằng không phải trong mọi trường hợp cứ cá nhân giao kết hợp đồng chết, pháp nhân hoặc các tổ chức khác giao kết hợp đồng chấm dứt. Theo căn cứ trên thì chỉ những hợp đồng nào mà do tính chất của nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đó hoặc do các bên đã thỏa thuận trước là người có nghĩa vụ phải trực tiếp thực hiện nghĩa vụ đó hay chỉ người có quyền mới được hưởng lợi ích phát sinh từ hợp đồng thì khi họ chết, hợp đồng mới chấm dứt. Chẳng hạn, A ký kết một hợp đồng với họa sĩ tạo hình B. Theo đó B phải hoàn thành cho A một bức tượng nghệ thuật tại vườn cảnh nhà A. Nếu hợp đồng chưa được thực hiện hoặc thực hiện chưa xong mà B thì hợp đồng đó đương nhiên chấm dứt.

### d. Hợp đồng chấm dứt khi một bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng

Ngoài việc hợp đồng được chấm dứt theo các căn cứ quy định tại điều 424 BLDS thì hợp đồng còn chấm dứt khi một bên vi phạm hợp đồng, thì bên kia có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. Việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng được thực hiện theo quy định tại điều 426 BLDS. Khi đơn phương đình chỉ hợp đồng thì phần hợp

đồng chưa thực hiện sẽ chấm dứt, nghĩa là hợp đồng được coi là chấm dứt kể từ khi thời điểm bên vi phạm nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng từ bên bị vi phạm. Khi hợp đồng bị chấm dứt, bên có nghĩa vụ không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình, nhưng các bên phải thanh toán phần hợp đồng đã được thực hiện.

*đ. Hợp đồng chấm dứt khi một bên hủy bỏ hợp đồng*

Nhằm nâng cao tính kỷ luật trong việc thực hiện hợp đồng, pháp luật cho phép các bên trong hợp đồng được thỏa thuận về việc một bên có quyền hủy hợp đồng nếu bên kia vi phạm hợp đồng. Vì vậy, trong những trường hợp đó thì bên bị vi phạm hợp đồng có quyền đơn phương hủy hợp đồng và yêu cầu bên vi phạm phải bồi thường thiệt hại. Khi một bên hủy hợp đồng thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên phải hoàn trả cho nhau những tài sản đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng vật thì phải hoàn trả bằng tiền.

*e. Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn và các bên có thể thỏa thuận thay thế đối tượng khác hoặc bồi thường thiệt hại.*

Trong những trường hợp đối tượng của hợp đồng là một vật đặc định hoặc đơn chiếc mà do bị mất hoặc bị tiêu hủy hay các lý do khác nên vật đó không còn thì hợp đồng đó đương nhiên được coi là chấm dứt vào thời điểm vật là đối tượng của hợp đồng không còn. Tuy nhiên, các bên có thể thỏa thuận vẫn duy trì hợp đồng đó bằng cách thay thế vật không còn bằng một vật khác.

## CHƯƠNG VII

### CÁC HỢP ĐỒNG DÂN SỰ THÔNG DỤNG

#### A. HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN

##### 1. KHÁI NIỆM HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN

###### 1. Khái niệm

Trong lịch sử phát triển của nền sản xuất xã hội có hai hình thức kinh tế: kinh tế tự nhiên và kinh tế hàng hóa. Kinh tế tự nhiên là hình thức sản xuất mà sản phẩm lao động dùng để thỏa mãn nhu cầu của người sản xuất trong nội bộ đơn vị kinh tế. Đối lập với hình thức kinh tế này là kinh tế hàng hóa. Sản xuất hàng hóa là sản xuất xã hội trong đó mối quan hệ kinh tế giữa những người sản xuất biểu hiện qua thị trường, qua việc mua bán, trao đổi sản phẩm và dịch vụ.

Hàng hóa có thể thỏa mãn nhu cầu sản xuất, tiêu dùng của con người và thông qua việc trao đổi, con người có thể thỏa mãn những nhu cầu trên. Quá trình phát triển lâu dài của sản xuất và trao đổi hàng hóa đã làm xuất hiện tiền tệ. Tiền là thước đo giá trị vì bản thân nó cũng là một hàng hóa đặc biệt có giá trị như hàng hóa khác. Giá trị của mỗi hàng hóa được biểu hiện bằng một số tiền nhất định là giá cả. Giá cả của hàng hóa thay đổi lên xuống nhưng tổng số giá cả thì luôn bằng tổng số giá trị của hàng hóa. Do vậy, việc trao đổi hàng hóa và tiền tệ là một bộ phận của nền sản xuất hàng hóa. Quá trình trao đổi được thực hiện chủ yếu thông qua việc mua bán. Mua – bán trong xã hội có gia cấp không những chỉ tuân theo quy định của Nhà nước mà còn phải phù hợp với đạo đức xã hội. Mua bán là một quan hệ pháp luật mà người mua và người bán có những quyền và nghĩa vụ nhất định, thông qua việc mua bán làm phát sinh, chấm dứt quyền tài sản của người mua và người bán. Việc mua bán làm chấm quyền sở hữu của người bán đối với vật đem bán, đồng thời làm phát sinh quyền sở hữu của người mua đối với vật đó.

Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán có nghĩa vụ chuyển giao tài sản, còn bên mua có nghĩa vụ nhận tài sản mua và trả tiền cho bên bán theo thời hạn, số lượng và phương thức các bên đã thỏa thuận.

###### 2. Đặc điểm pháp lý của hợp đồng mua bán tài sản

Hợp đồng mua bán tài sản có các đặc điểm sau đây:

a. Hợp đồng mua bán tài sản có đặc điểm song vụ bên bán và bên mua đều có quyền và nghĩa vụ đối nhau. Bên bán có quyền yêu cầu bên mua nhận vật và trả tiền mau vật; ngược lại, bên mau có quyền yêu cầu bên bán chuyển giao vật và nhận tiền bán vật.

b. Hợp đồng mua bán là hợp đồng có đền bù. Khoản tiền mà bên mua tài sản phải trả cho bên bán tài sản là khoản đền bù về việc mua bán tài sản. Đặc điểm đền bù trong hợp đồng mua bán tài sản là yếu tố phân biệt giữa hợp đồng với hợp đồng tặng cho tài sản, là hợp đồng không có đền bù.

c. Hợp đồng mua bán tài sản là hợp đồng nhằm mục đích chuyển giao quyền sở hữu đối với tài sản từ bên bán sang bên mua. Đây là một căn cứ kế tục quyền sở hữu tài sản. Đặc điểm này là yếu tố phân biệt giữa hợp đồng mua bán tài sản với hợp đồng cho mượn tài sản, hợp đồng cho thuê tài sản.

### **3. Ý nghĩa của hợp đồng mua bán**

Thông thường, hợp đồng mua bán được thực hiện ngay sau khi các bên thỏa thuận xong về đối tượng và giá cả - bên mua trả tiền xong, thì bên bán chuyển giao vật cho bên mua. Nhưng cũng có thể được các bên thỏa thuận khác, như nhận tiền trước – giao vật sau hoặc giao vật trước – trả tiền sau. Nếu đối tượng của hợp đồng mua bán là một số lượng lớn tài sản, thì các bên có thể chuyển giao vật làm nhiều lần và mỗi lần theo một số lượng, khối lượng nhất định. Sau khi các bên thực hiện xong hợp đồng họ sẽ thỏa mãn các nhu cầu tiêu dùng hoặc sản xuất kinh doanh.

Hiện nay, trong cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước theo định hướng xã hội chủ nghĩa, những nhu cầu về vật chất, văn hóa, tinh thần của nhân dân ta được đáp ứng thông qua hình thức mua bán giữa cá nhân với các tổ chức của các thành phần kinh tế khác nhau. Bên cạnh đó, thương nghiệp xã hội chủ nghĩa đóng một vai trò tương đối quan trọng. Các cửa hàng mậu dịch quốc doanh, hợp tác xã mua bán không chỉ kinh doanh đơn thuần đặt lợi nhuận lên trên hết mà còn nhằm mục đích phục vụ cho nhân dân, đặc biệt là nhân dân biên giới, hải đảo, vùng sâu, vùng xa.

Việc lưu thông, phân phối những mặt hàng tiêu dùng, một số tư liệu sản xuất không chỉ tuân theo nguyên tắc thuận mua vừa bán, mà còn mang tính chất cung cấp theo kế hoạch của Nhà nước nhằm ổn định đời sống nhân dân; tạo điều kiện cho nhân dân phát triển sản xuất, từng bước cải thiện đời sống của nhân dân nói chung, của đồng bào các dân tộc thiểu số nói riêng.

Hợp đồng mua bán là phương tiện pháp lý tạo điều kiện cho công dân, tổ chức trao đổi hàng hóa, thỏa mãn nhu cầu sinh hoạt tiêu dùng, sản xuất, kinh doanh. Trong nền kinh tế nhiều thành phần, quan hệ mua bán phản ánh mối quan hệ kinh tế về trao đổi vật tư, sản phẩm giữa các đơn vị kinh tế thuộc các thành phần kinh tế khác nhau. Từ đó, tạo điều kiện cho các thành phần kinh tế cùng tồn tại và phát triển, góp phần nâng cao đời sống vật chất, văn hóa, tinh thần của nhân dân.

### **4. Đối tượng của hợp đồng mua bán tài sản**

Đối tượng của hợp đồng mua bán tài sản cũng phải thỏa mãn những quy định của pháp luật về chế độ pháp lý của đối tượng trong giao dịch dân sự. Đối tượng của hợp đồng mua bán tài sản phải được phép giao dịch. Nếu đối tượng của hợp đồng mua bán là vật thì vật phải được xác định rõ. Do sự phát triển của các quan hệ xã hội về tài sản ngày càng phát triển đa dạng, phong phú, theo đó đối tượng của hợp đồng mua bán tài sản còn là quyền tài sản thì phải có những chứng từ hoặc các bằng chứng khác để chứng minh quyền đó thuộc sở hữu của bên bán. Quyền tài sản là đối tượng của hợp đồng mua bán phổ biến là chuyển giao quyền đòi nợ, mua bán quyền sử dụng đất đai, mua bán quyền sở hữu các đối tượng của quyền sở hữu trí tuệ chuyển giao được... Cho dù đối tượng của hợp đồng mua bán là vật cụ thể hay một quyền tài sản thì vật đó hoặc quyền tài sản đó phải được xác định rõ.

Đối tượng của hợp đồng mua bán có thể là vật hình thành trong tương lai. Ví dụ: Mua bán hoa mầu chưa được thu hoạch, mua bán chung cư đang xây dựng... trường hợp này người bán phải có căn cứ chứng minh là vật đó đang hoặc chuẩn bị được hình thành.

### **5. Giá cả của hợp đồng mua bán tài sản**



Giá cả của hợp đồng mua bán do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định. Giá cả là biểu hiện của giá trị thực tế của vật, nó phụ thuộc vào chất lượng, số lượng, tính năng, tác dụng của vật bán và mức cung cầu của thị trường đối với loại tài sản đó.

Trong thực tế, giá cả do các bên thỏa thuận và nó phụ thuộc vào nhu cầu của các bên. Do vậy, giá cả trong hợp đồng mua bán biểu hiện bằng một số tiền nhất định do các bên thỏa thuận, thống nhất với nhau. Đối với hợp đồng mua bán tài sản mà Nhà nước có quy định khung giá thì các bên thỏa thuận theo quy định đó. Các bên có thể thỏa thuận áp dụng hệ số trượt giá khi có biến động về giá cả. Việc áp dụng này một mặt bảo đảm quyền bình đẳng về quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ mua bán tài sản, mặt khác nó còn là điều kiện để các bên có thể thỏa thuận về những hợp đồng liên quan đến đối tượng phải có thời gian dài mới thực hiện được. Trong trường hợp các bên thỏa thuận về mức giá hoặc phương pháp xác định giá không rõ ràng thì giá của tài sản được xác định căn cứ vào giá thị trường tại địa điểm và thời điểm giao kết hợp đồng (điều 431 BLDS).

## **6. Hình thức của hợp đồng mua bán tài sản**

Hình thức của hợp đồng mua bán có thể bằng miệng, văn bản do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định. Nếu đối tượng của hợp đồng mua bán là tài sản phải đăng ký sở hữu, thì hình thức của hợp đồng mua bán phải bằng văn bản có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

Ví dụ: Mua bán nhà ở, xe cơ giới... Hình thức của hợp đồng mua bán là căn cứ để xác định người bán và người mua đã tham gia vào hợp đồng mua bán, từ đó xác định quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng; xác định trách nhiệm dân sự của bên vi phạm hợp đồng.

## **7. Thời điểm chuyển quyền sở hữu tài sản bán**

Thông thường, sau khi các bên thực hiện nghĩa vụ trả tiền và nhận tài sản thì bên mua có quyền sở hữu tài sản mua. Đối với những tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sau khi đăng ký quyền sở hữu và được cấp đăng ký hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu thì người mua có quyền sở hữu. Việc mua tài sản đăng ký quyền sở hữu bắt buộc phải sang tên trong một thời hạn luật định. Khi mua bán chưa chuyển quyền sở hữu thì bên bán có quyền hưởng hoa lợi lợi tức từ tài sản, do vậy họ phải chịu rủi ro khi tài sản bị thiệt hại. Trường hợp bên mua cố tình không thực hiện việc trước bạ sang tên thì hết thời hạn luật định người bán không chịu trách nhiệm về việc tài sản hư hỏng.

## **8. Phương thức thực hiện hợp đồng mua bán**

Đối với hợp đồng mua bán thông thường, sau khi thỏa thuận xong nội dung của hợp đồng mua bán, bên mua trả tiền và bên bán chuyển vật. Tuy nhiên, ngày nay cùng với sự phát triển của kinh tế thị trường thì nhu cầu bán hàng của các doanh nghiệp cạnh tranh quyết liệt. Hoặc do nhu cầu tiêu dùng, sản xuất kinh doanh lớn nhưng tài chính không đủ để mua bán hàng hóa. Để giải quyết các khó khăn trong việc mua và bán hàng hóa, thị trường và xã hội đã tìm ra những phương thức mua bán đa dạng phong phú, tạo điều kiện cho bên bán bán được hàng hóa, bên mua giải quyết khó khăn về tài chính và các khó khăn khác, những hình thức mua bán này được pháp luật bảo hộ gồm: mua bán trả chậm, trả dần, mua sau khi dùng thử, chuộc lại tài sản đã bán (xem điều 460, 461, 462).