

**BUỘC THỰC HIỆN ĐÚNG HỢP ĐỒNG DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG KINH
DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

LÊ VĂN CAO*

Ngày nhận bài: 12/09/2025

Ngày phản biện: 25/09 /2025

Ngày đăng bài: 25/12/2025

Tóm tắt:

Buộc thực hiện đúng hợp đồng là chế tài có chức năng đảm bảo cho hợp đồng được thực hiện như thỏa thuận để bên bị vi phạm nghĩa vụ đạt được mục đích đặt ra ban đầu khi xác lập hợp đồng. Chế tài này đã được pháp luật Việt Nam ghi nhận tại Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Thương mại năm 2005 và đối với hợp đồng kinh doanh bất động sản thì trong các nội dung thỏa thuận tại các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản được ban hành theo Nghị định 96/2024/NĐ-CP, ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản cũng đã có những thỏa thuận ghi nhận quyền của bên bị vi phạm yêu cầu bên vi phạm tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, thực tế áp dụng các quy định pháp luật về chế tài này khi giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản còn nhiều bất cập, nhiều quan điểm chưa thống nhất dẫn đến tồn tại những

Abstract:

Compelling the performance of contractual obligations is a remedy that functions to ensure that a contract is performed as agreed, thereby allowing the aggrieved party to achieve the purpose initially set out when concluding the contract. This remedy has been codified under the 2015 Civil Code and the 2005 Commercial Law of Vietnam. In the context of real estate business contracts, template contracts promulgated under Decree No. 96/2024/NĐ-CP dated July 24, 2024, of the Government, detailing certain provisions of the Law on Real Estate Business, also recognize the right of the aggrieved party to require the breaching party to continue performing the contract. However, in practice, the application of these legal provisions in resolving disputes arising from real estate business contracts remains problematic, with divergent interpretations leading to inconsistent

* NCS., Trường Đại học Luật, Đại học Huế; Email: luatsulecao@gmail.com

hướng giải quyết chưa thực sự bảo vệ được bên bị vi phạm và chưa đảm bảo cân bằng quyền lợi của các bên tham gia hợp đồng.

Bài viết tập trung phân tích thực trạng các quy định pháp luật Việt Nam về chế tài buộc thực hiện đúng hợp đồng và thực tiễn vận dụng các quy định này để giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản; từ đó, tác giả kiến nghị các giải pháp hoàn thiện pháp luật về chế tài này.

Từ khóa:

Buộc thực hiện đúng hợp đồng, vi phạm hợp đồng, hợp đồng kinh doanh bất động sản.

solutions that have yet to adequately protect the interests of the aggrieved party and ensure a fair balance of rights and obligations between the contracting parties.

This article focuses on analyzing the current provisions of Vietnamese law on the remedy of compelling the performance of contractual obligations and the practical application thereof in resolving disputes over real estate business contracts. On that basis, the author proposes solutions to improve the legal framework governing this remedy.

Keywords:

Compelling performance of contract, breach of contract, real estate business contracts.

1. Đặt vấn đề

Hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 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 (khoản 8 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023). Hợp đồng kinh doanh bất động sản là một căn cứ phát sinh quan hệ nghĩa vụ giữa các chủ thể tham gia loại hợp đồng này, được xác định là “luật” của các bên; các bên thỏa thuận các quyền được hưởng, nghĩa vụ phải thực hiện và các thỏa thuận này có hiệu lực bắt buộc các bên phải tuân

thủ. Bên có nghĩa vụ nếu vi phạm nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm pháp lý đối với bên bị vi phạm và bên bị vi phạm có quyền yêu cầu áp dụng các chế tài được các bên thỏa thuận hoặc pháp luật quy định để bảo vệ quyền lợi của mình, trong đó có chế tài buộc bên vi phạm thực hiện đúng hợp đồng.

Chế tài buộc thực hiện đúng hợp đồng thường được bên bị vi phạm ưu tiên áp dụng do việc áp dụng chế tài này hướng đến các bên đạt được mục đích ban đầu khi giao kết hợp đồng, đặc biệt đối với hợp đồng kinh doanh bất động sản với đối tượng giao dịch là các bất động sản có tính duy nhất, không thể thay thế được thì việc bên bị vi phạm nghĩa vụ hợp đồng ưu tiên áp dụng chế tài này càng rõ nét. Thực tế này đã đặt ra vấn đề cần nghiên cứu, rà soát và có định hướng hoàn thiện pháp luật quy định về chế tài này để nâng cao hiệu quả áp dụng thực tiễn, bảo vệ lợi ích chính đáng của bên bị vi phạm và đảm bảo cân bằng quyền lợi của các bên.

2. Thực trạng và thực tiễn áp dụng pháp luật về buộc thực hiện đúng hợp đồng do vi phạm hợp đồng kinh doanh bất động sản

Chế tài buộc thực hiện đúng hợp đồng có thể được một bên yêu cầu áp dụng đối với bất kỳ vi phạm nghĩa vụ nào của bên còn lại trong hợp đồng kinh doanh bất động sản mà không cần phải xác định đó là vi phạm cơ bản hay vi phạm không cơ bản và cũng không cần phải có thỏa thuận trước mới được áp dụng. Một bên trong hợp đồng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng kinh doanh bất động sản hoặc quy định pháp luật là căn cứ để bên bị vi phạm yêu cầu áp dụng chế tài buộc thực hiện đúng hợp đồng.

Biểu hiện cụ thể của việc áp dụng chế tài này là bên vi phạm ngừng ngay việc vi phạm, bên bị vi phạm yêu cầu bên vi phạm tiếp tục thực hiện đúng các thỏa thuận trong hợp đồng hoặc bên bị vi phạm có thể dùng các biện pháp khác để hợp đồng được thực hiện và bên vi phạm phải chịu chi phí phát sinh (khoản 1 Điều 297 Luật Thương mại năm 2005 và Điều 352 Bộ Luật Dân sự năm 2015). Cùng với đó, vì bất động sản là vật đặc định nên quy định tại khoản 1 Điều 356

Bộ Luật Dân sự năm 2015 về trường hợp nghĩa vụ giao vật đặc định không được thực hiện thì bên bị vi phạm có quyền yêu cầu bên vi phạm phải giao đúng vật đó cũng là căn cứ để bên bị vi phạm trong hợp đồng kinh doanh bất động sản yêu cầu bên vi phạm tiếp tục thực hiện hợp đồng và thực hiện nghĩa vụ bàn giao đúng bất động sản đã được thỏa thuận.

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 không có điều khoản riêng quy định về chế tài buộc thực hiện đúng hợp đồng nhưng xuất phát từ đặc điểm là một hợp đồng song vụ nên quyền của một bên trong các hợp đồng kinh doanh bất động sản được đảm bảo bằng việc bên còn lại thực thi đúng nghĩa vụ. Do vậy mà tùy nội dung giao dịch là mua bán, cho thuê hay cho thuê mua bất động sản thì Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đều có các quy định một bên được yêu cầu bên còn lại thực hiện một số các nghĩa vụ nhất định trong đó tập trung vào các nghĩa vụ cơ bản. Đối với các giao dịch mua bán, cho thuê mua bất động sản, bên bán, bên cho thuê mua có quyền yêu cầu bên mua, bên thuê mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn, phương thức đã thỏa thuận và nhận bất động sản đúng hạn (điểm a, điểm b khoản 1 Điều 18; điểm d khoản 2 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023) còn bên mua, bên thuê mua có quyền yêu cầu bên bán, bên cho thuê mua bàn giao bất động sản đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao giấy tờ chủ quyền bất động sản và thực hiện các thủ tục mua bán theo đúng thỏa thuận (điểm a, điểm b khoản 1 Điều 20 và điểm e khoản 1 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023). Đối với giao dịch thuê bất động sản, ngoài quy định yêu cầu bên thuê trả đủ, đúng hạn tiền thuê, nhận bất động sản cho thuê đúng hạn thì Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 còn quy định bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng bất động sản cho thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng (điểm b khoản 2 Điều 18); và với bên thuê, ngoài các quyền cơ bản được nhận bàn giao đúng hạn, đúng chất lượng bất động sản thuê thì còn có quyền yêu cầu bên cho thuê sửa chữa hư hỏng bất động sản thuê mà không phải do lỗi mình gây ra (điểm a khoản 2 Điều 20).

Đồng thời, tại các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản được ban hành theo Nghị định 96/2024/NĐ-CP, ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản khi thiết kế điều khoản thỏa thuận xử lý cho trường hợp bên bán, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm bàn giao bất động sản đã đề cập đến quyền của bên mua, bên thuê, thuê mua khi xảy ra vi phạm này là được quyền buộc bên bán, bên cho thuê, cho thuê mua tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc được đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên điều khoản hợp đồng mẫu lại định hướng thời điểm bàn giao bất động sản mới được xác lập trên cơ sở thỏa thuận bổ sung của các bên. Vậy trong trường hợp bên bán, bên cho thuê, cho thuê mua là bên đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao bất động sản tiếp tục không thống nhất về thời điểm bàn giao mới thì bên bị vi phạm cũng không được thực hiện quyền của mình. Việc đặt điều kiện để bên bị vi phạm được tiếp tục thực hiện hợp đồng căn cứ trên thiện chí của bên vi phạm sẽ hạn chế quyền của bên bị vi phạm; điều này hoàn toàn khác với Luật Thương mại năm 2005 bởi luật này quy định việc gia hạn thực hiện nghĩa vụ không phải là thỏa thuận mà là quyền đơn phương của bên bị vi phạm "trường hợp buộc thực hiện đúng hợp đồng, bên bị vi phạm có thể gia hạn một thời gian hợp lý để bên vi phạm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng" (khoản 2 Điều 298).

Các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản gợi ý hướng phải thỏa thuận thời hạn mới để tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng chưa có quy định xử lý cho trường hợp khi các bên trong hợp đồng kinh doanh bất động sản đã thỏa thuận về thời hạn mới thì đối với sự vi phạm thời hạn gốc ban đầu, bên bị vi phạm có được yêu cầu áp dụng các chế tài phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại không? Áp dụng các quy định tại Luật Thương mại năm 2005, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì trong thời gian áp dụng chế tài buộc thực hiện đúng hợp đồng, bên bị vi phạm có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm nhưng không được áp dụng các chế tài khác (khoản 1 Điều 299). Tuy nhiên, theo tác giả, quy định này của Luật Thương mại năm 2005 cũng chưa thật sự đầy đủ vì chỉ công nhận quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm mà không xem

xét đến các chế tài khác bên bị vi phạm cũng có thể áp dụng khi chức năng của các chế tài này không trái ngược với chế tài buộc thực hiện đúng hợp đồng. Chẳng hạn, bên mua nhà có thể tạm ngưng việc thanh toán giá trị hợp đồng cho đến khi bên bán nhà giao nhà đúng thời hạn.

Cùng với đó, pháp luật Việt Nam hiện hành chưa có quy định về các trường hợp không được áp dụng chế tài buộc thực hiện đúng hợp đồng. Có tác giả đã nhận định trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chỉ có thể được áp dụng khi nghĩa vụ vẫn có thể tiếp tục được thực hiện; còn trong trường hợp nghĩa vụ không thể tiếp tục được thực hiện thì cũng không thể áp dụng loại trách nhiệm này¹. Song nếu như căn cứ vào khả năng tiếp tục nghĩa vụ của bên vi phạm để yêu cầu chính bên vi phạm tiếp tục nghĩa vụ thì cũng sẽ mở hồ khi vận dụng vào thực tiễn. Ngoài ra, các chế tài bổ sung (biện pháp phạt “astreinte”) để tạo ra cơ chế bổ sung có đủ sức răn đe bên vi phạm cần thi hành quyết định của Tòa về việc buộc thực hiện đúng hợp đồng nếu không muốn tiếp tục gánh chịu thêm hậu quả bất lợi nữa cũng chưa được pháp luật Việt Nam quy định trong khi pháp luật của một số các quốc gia trên thế giới đã quy định về vấn đề này. Ví như Bộ Luật Dân sự Trung Quốc năm 2020 tại Điều 561 quy định nghĩa vụ trả lãi và chi phí khác liên quan đến việc thi hành nghĩa vụ của bên vi phạm nghĩa vụ thanh toán ngoài nghĩa vụ chính.² Bộ nguyên tắc UNIDROIT về hợp đồng thương mại quốc tế có quy định chung Tòa án quyết định bên có nghĩa vụ phải hoàn thành nghĩa vụ của mình cũng có thể buộc bên có nghĩa vụ trả một khoản tiền phạt nếu bên này không tuân thủ quyết định của tòa và nhấn mạnh việc bên vi phạm thanh toán tiền phạt không làm mất đi quyền đòi bồi thường thiệt hại của bên có quyền (Điều 7.2.4).³ Khi nghiên cứu về pháp luật Pháp, có tác giả cũng có nhận định Tòa án tại Pháp đã hình thành một án lệ là sau khi buộc bên có nghĩa vụ tiếp tục

¹ Nguyễn Văn Cừ - Trần Thị Huệ (đồng chủ biên, 2017), *Bình luận khoa học Bộ luật dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, NXB Công an nhân dân, tr.544.

² Lê Khánh Linh, Trương Huỳnh Nga, Nguyễn Minh Tâm, Hoàng Thảo Anh, Trần Kiên (2024), *Bộ luật Dân sự Trung Quốc 2020 - Bản dịch và lược giải*, NXB Đại học Quốc gia Hà Nội, tr.165.

³ Nguyễn Minh Hằng, Ngô Quốc Chiến, Nguyễn Ngọc Hà, Nguyễn Hữu Huyền, Đỗ Viết Anh Thái, Đào Thị Thu Hiền, Trần Thị Thu Thủy, Nguyễn Thị Việt Hà, Lê Văn Luyện (2021), *Bộ Nguyên tắc UNIDROIT về Hợp đồng thương mại quốc tế 2016*, NXB Đại học Kinh tế Quốc dân, tr.631

thực hiện hợp đồng, Tòa án có thể đưa ra một hình phạt theo một đơn vị thời gian (ngày, tuần, tháng...) đối với trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện theo yêu cầu của Tòa án⁴. Bộ Luật Dân sự Pháp năm 2018 tại Điều 10 đã quy định rõ “Mỗi cá nhân đều phải có trách nhiệm hỗ trợ Tòa án để làm rõ sự thật. Người nào khi được yêu cầu thực hiện nghĩa vụ này theo quy định của pháp luật mà không thực hiện và không có lý do chính đáng, thì có thể bị buộc thực hiện nghĩa vụ đó và trong trường hợp cần thiết, có thể bị phạt tiền, không kể các khoản bồi thường thiệt hại”⁵.

Thực tế khi giải quyết các tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, nhiều phán quyết của cơ quan giải quyết tranh chấp đã áp dụng các quy định của Luật Thương mại năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015 nêu trên để chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu của một bên đương sự về việc buộc bên còn lại tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng vẫn còn nhiều vấn đề cần phải xem xét lại khi đặt trong bối cảnh làm sao để chế tài này trở thành giải pháp hữu hiệu nhất bảo vệ bên bị vi phạm.

Trong vụ án Công ty cổ phần B khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu chấm dứt Hợp đồng môi giới sản phẩm số: 14/2017/HĐĐC/BĐA-CN đã ký ngày 14/7/2017 với Công ty cổ phần đầu tư H liên quan đến hoạt động môi giới sản phẩm Dự án Khu đô thị 7B mở rộng có 283 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là các khách hàng đã mua các lô đất tại Dự án này do Công ty H môi giới và họ đều đề nghị Tòa án buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc 02 công ty này sớm hoàn tất dự án để giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho họ.

Đánh giá các giao dịch chuyển nhượng các lô đất nền này, cả Tòa án sơ thẩm và Tòa án phúc thẩm đều nhận định theo hướng các lô đất chuyển nhượng chưa hợp pháp nhưng vẫn công nhận các giao dịch này với 03 yếu tố: (i) việc chuyển nhượng diễn ra công khai, ngay tình trên các sàn rao bán bất động sản,

⁴ Đỗ Văn Đại (2019), *Các biện pháp xử lý việc không thực hiện đúng hợp đồng trong pháp luật Việt Nam*, NXB Hồng Đức - Hội Luật gia Việt Nam, tr.63.

⁵ Đại sứ quán Pháp tại Việt Nam (2018), *Bản dịch Bộ luật Dân sự Pháp*, tr.7.

các cơ quan chức năng và liên quan đều phải biết; (ii) những người nhận chuyển nhượng đã thực hiện 95% nghĩa vụ trong giao dịch và (iii) áp dụng Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 để bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình. Từ đó, bên cạnh phán quyết yêu cầu Công ty B có trách nhiệm liên hệ các sở ban ngành có liên quan để thực hiện việc giao nhận đất, lập các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người đã mua đất thì Tòa án 02 cấp đều tuyên những người mua đất được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước, Công ty B, Công ty H để làm thủ tục nhận đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với lô đất đã nhận chuyển nhượng và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.⁶

Nhìn từ kết quả giải quyết vụ án này, có thể thấy:

Một là, tại thời điểm phát sinh các giao dịch mua bán đất nền dự án, cả Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và pháp luật đất đai đều có quy định các điều kiện để quyền sử dụng đất được đưa vào kinh doanh và điều kiện để dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền nên khi các bên xác lập các giao dịch không đảm bảo các điều kiện nêu trên thì Tòa án có quyền căn cứ Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 để tuyên các giao dịch này vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật mà không cần phải có yêu cầu từ các bên trong giao dịch. Thực tế, việc một bên khởi kiện yêu cầu Tòa buộc bên còn lại tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng Tòa án sau khi đánh giá hồ sơ xác định giao dịch không đủ điều kiện có hiệu lực đã tuyên vô hiệu giao dịch từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện không phải là hiếm gặp. Như trong vụ án tranh chấp giữa ông Trương T và Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P, do Công ty P chậm ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô đất ông đã mua theo Hợp đồng góp vốn Dự án Khu đô thị Thanh Hoàng số 516/HĐGV-PGT-PC, ngày 22/5/2017,

⁶ - Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2019), *Bản án số 18/2019/KDTM-ST*, ngày 28/11/2019 của *V/v Tranh chấp hợp đồng môi giới đất nền giữa nguyên đơn - Công ty cổ phần B và Bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư H*.

- Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng (2020), *Bản án số 09/2020/KDTM-PT*, ngày 08/05/2020 *V/v Tranh chấp hợp đồng môi giới đất nền giữa nguyên đơn - Công ty cổ phần B và Bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư H*; link bản án: <https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta485468t1cvn/chi-tiet-ban-an>; truy cập lần cuối ngày 12/09/2025.

ông đã yêu cầu Tòa án tuyên buộc Công ty P tiếp tục thực hiện Hợp đồng này theo hướng sửa đổi một phần nội dung hợp đồng để cân bằng quyền và lợi ích của hai bên do thay đổi hoàn cảnh cơ bản đồng thời tuyên ông được liên hệ các cơ quan ban ngành thực hiện thủ tục cấp giấy tờ chủ quyền đối với lô đất đã mua. Tòa án nhân dân 02 cấp đều căn cứ vào tình trạng pháp lý của Dự án Khu đô thị Thanh Hoàng tại thời điểm ký kết Hợp đồng góp vốn chưa đủ điều kiện mua bán và UBND thành phố Đà Nẵng đã có Quyết định xử phạt Công ty P hành vi huy động vốn không đúng quy định để tuyên giao dịch mua bán đất nền giữa ông T và Công ty P vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của ông Trương T.⁷ Quay trở lại vụ án đang được phân tích nêu trên, Tòa án đã công nhận giao dịch giữa Công ty H và khách hàng, buộc Công ty H, Công ty B tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng đồng thời còn tuyên các cơ quan Nhà nước liên quan phải có trách nhiệm ban hành các văn bản liên quan đến Dự án 7B mở rộng. Thời điểm các phán quyết này được tuyên đã nhận được sự đồng tình rất lớn của những người mua đất và dư luận.⁸

Hai là, theo nội dung phán quyết, vì dự án tại thời điểm xét xử chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nên những người mua đất không đương nhiên được

⁷⁷ - Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (2024), *Bản án số 44/2024/DS-ST*, ngày 10/7/2024 *V.v tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; yêu cầu sửa đổi và tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu giữa nguyên đơn ông Trương T. và bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P*; link bản án:

https://congbobanan.toaan.gov.vn/5ta1719876t1cvn/PHU_GIA_THINH__TRUONG_TONmh2.pdf, truy cập lần cuối ngày 12/09/2025;

- *Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2024), Bản án số 211/2024/DS-PT*, ngày 26/12/2024 *V.v tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; yêu cầu sửa đổi và tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu giữa nguyên đơn ông Trương T. và bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P*; link bản án:

https://congbobanan.toaan.gov.vn/5ta1719876t1cvn/PHU_GIA_THINH__TRUONG_TONmh2.pdf, truy cập lần cuối ngày 12/9/2025.

⁸ 2. Đoàn Cường (2019), *Tòa tuyên bác đơn kiện của Bách Đạt An và Hoàng Nhất Nam*, Tuổi trẻ Online, link: <https://tuoitre.vn/toa-tuyen-bac-don-kien-cua-bach-dat-an-voi-hoang-nhat-nam-20191128193955929.htm>, truy cập lần cuối ngày 11/9/2025;

- Hương An (2019), *Sự công tâm của TAND TP Đà Nẵng thuyết phục người dân*, Báo điện tử Tổ quốc, link: <https://toquoc.vn/su-cong-tam-cua-tand-tp-da-nang-thuyet-phuc-nguoi-dan-20191203221330383.htm>, truy cập lần cuối ngày 11/9/2025;

- Tâm An (2020), *Tòa tuyên án, nhiều người đứng ngoài cổng võ tay*, Báo điện tử Pháp luật thành phố Hồ Chí Minh, link: <https://plo.vn/toa-tuyen-an-nhieu-nguoi-dung-ngoai-cong-vo-tay-post574708.html>, truy cập lần cuối ngày 11/9/2025.

nhận đất hay được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay sau khi án được tuyên mà phải chờ đợi Công ty B tiến hành các thủ tục với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đạt đủ điều kiện đưa đất phân lô bán nền vào kinh doanh. Quá trình tổ chức thi hành án hoàn toàn phụ thuộc vào sự thiện chí và khả năng của chủ đầu tư dự án nên khi chủ đầu tư lại không tiếp tục thực hiện các trách nhiệm của mình thì những người mua đất lại tiếp tục rơi vào vòng luẩn quẩn, có hợp đồng đã ký kết nhưng chủ đầu tư không thực hiện và có phán quyết Tòa tuyên nhưng chủ đầu tư không thi hành. Các cơ quan Nhà nước cũng không thể quyết định một trường hợp ngoại lệ nào để giao đất chưa đúng thủ tục, chưa nộp tiền sử dụng đất cho người mua đất. Với vụ án này, đến nay đã gần 06 năm nhưng bản án vẫn chưa được thi hành, quyền lợi của người mua đất chưa được thực thi⁹; nếu chủ đầu tư tiếp tục không thực hiện nghĩa vụ của mình thì người mua đất đứng trước nguy cơ không được nhận đất mà cũng không thể khởi kiện đòi lại được tiền do sự việc đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực của Tòa án.

Từ thực tế này đòi hỏi, đối với các yêu cầu buộc chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ theo các cam kết trong hợp đồng kinh doanh bất động sản, việc đánh giá khả năng thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư không thể thực hiện sau khi đã kết án, đã qua giai đoạn thi hành án mà trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, Trọng tài thương mại đã cần phải được đánh giá, xem xét để là căn cứ có tuyên tiếp tục thực hiện hợp đồng hay không. Như trong Bản án số 425/20223/DS-PT, ngày 24,30/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội V/v “tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ” giữa nguyên đơn - bà Lê Thị Thanh H và Bị đơn - Công ty TNHH H, đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH H không chấp nhận chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư dự án Hòa Bình Green Đà Nẵng số 326/HĐMB/HĐGĐN-2520, ngày 10/5/2017, Tòa án đã không đồng ý với lý

⁹ Tấn Nguyên (2024), *Giải quyết dứt điểm vụ "treo số" kéo dài*, Báo Nhân dân, link: <https://nhandan.vn/giai-quyet-dut-diem-vu-treo-so-do-keo-dai-post832786.html>, truy cập lần cuối ngày 11/9/2025;

- Tấn Việt (2025), *Thực trạng 3 dự án "bê bối" với 1.000 khách hàng tại Quảng Nam*, Báo Kinh tế đô thị, link: <https://kinhtedothi.vn/thuc-trang-3-du-an-be-boi-voi-1-000-khach-hang-tai-quang-nam.html>, truy cập lần cuối ngày 11/9/2025.

do mặc dù Công ty TNHH H khẳng định bà H hoàn toàn có thể được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho căn hộ đã mua “nhưng đến khi nào Công ty H mới thực hiện được cam kết thì Công ty H không khẳng định được”¹⁰. Hoặc trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai” giữa nguyên đơn bà Lê Thị Kim O và bị đơn Công ty cổ phần F đã được Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm theo Bản án số 233/2023/DS-PT, ngày 25/10/2023, bà O khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng LKV36-13/PK.D/2018/KB về việc “Hợp đồng đặt cọc hứa mua, hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai” ký ngày 25/5/2018 do Công ty cổ phần F gian dối. Công ty cổ phần F không đồng ý yêu cầu khởi kiện và mong muốn các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký. Trước các yêu cầu của các đương sự, sau khi xác định bản chất hợp đồng hai bên đã ký kết là hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai, Tòa án đã áp dụng quy định về điều kiện đưa bất động sản ra kinh doanh theo Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, xác định bị đơn chưa đủ điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán với bà O. Tiếp đó, Tòa căn cứ vào tình hình “bị đơn đang còn nợ thuế Nhà nước và không thể thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng sang tên cho bà O đứng tên do các chính sách đất đai đã thay đổi chủ đầu tư phải hoàn tất các cơ sở hạ tầng, hoàn thiện nhà mới cấp đồ cho chủ đầu tư” để kết luận “hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện mà phải tuyên bố vô hiệu”.¹¹

Ba là, các bản án đã tuyên Công ty B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mà không áp dụng chế tài bổ sung nếu Công ty B không thi hành. Thực tiễn xét xử này xuất phát từ thực trạng pháp luật Việt Nam hiện nay chỉ có quy định áp dụng chế tài bổ sung trả lãi đối với bên có nghĩa vụ về tài sản chậm thi hành án, cụ thể,

¹⁰ Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội (2023), Bản án số 425/2023/DS-PT, ngày 24/30/8/2023 V/v tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn - bà Lê Thị Thanh H và Bị đơn - Công ty TNHH H; link bản án: <https://static3.luatvietnam.vn/uploaded/LawJudgs/docs/2023/08/30/ban-an-425-2023-ds-pt-133519.pdf>; truy cập lần cuối ngày 12/9/2025.

¹¹ Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (2023), Bản án số 233/2023/DS-PT, ngày 25/10/2023 V/v Tranh chấp hợp đồng hứa mua -hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai giữa nguyên đơn - bà Lê Thị Kim O và bị đơn - Công ty cổ phần F.

Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm đã quy định, đối với các phán quyết, quyết định của Tòa án tuyên một bên phải trả một khoản tiền cho bên được thi hành thì dù trước đó các bên không có thỏa thuận trả lãi thì Tòa án cũng tuyên bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án. Còn đối với các phán quyết bên có nghĩa vụ phải thực hiện một công việc nhất định thì pháp luật hiện nay chưa có quy định chế tài bổ sung khi bên có nghĩa vụ không thi hành phán quyết.

3. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về chế tài buộc thực hiện đúng hợp đồng do vi phạm hợp đồng kinh doanh bất động sản

Với các phân tích nêu trên có thể thấy, các quy định pháp luật về chế tài buộc thực hiện đúng hợp đồng do vi phạm hợp đồng kinh doanh bất động sản còn nhiều điểm chưa thống nhất giữa Luật Thương mại năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015 và luật chuyên ngành kinh doanh bất động sản dẫn đến khi áp dụng pháp luật còn nhiều quan điểm khác nhau và chưa thực sự bảo đảm được quyền lợi của bên bị vi phạm. Từ thực tiễn đó, tác giả có các kiến nghị hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về chế tài này như sau:

Thứ nhất, kiến nghị bổ sung quy định tại Điều 297 Luật Thương mại năm 2005 và Điều 352 Bộ luật Dân sự năm 2015 theo hướng:

Một là, bổ sung các trường hợp không áp dụng chế tài buộc thực hiện đúng hợp đồng. Thay vì liệt kê các trường hợp được áp dụng chế tài này, việc bổ sung quy định các trường hợp không được áp dụng là phù hợp với nguyên tắc thiện chí thực hiện hợp đồng, bảo vệ được bên bị vi phạm ở mức độ cao nhất là đạt được mục đích hướng đến tại thời điểm xác lập giao dịch; đồng thời giảm bớt tình trạng các cơ quan giải quyết tranh chấp từ chối áp dụng chế tài này mà không có căn cứ pháp lý. Tham khảo kinh nghiệm pháp luật của các quốc gia

khác đã có quy định chế tài buộc thực hiện đúng hợp đồng chỉ không được chấp nhận nếu xảy ra trường hợp: (i) khi thực hiện chế tài này đòi hỏi bên vi phạm phải chịu một khoản chi phí bất hợp lý quá mức so với lợi ích mà bên bị vi phạm đạt được hoặc (ii) bên bị vi phạm không yêu cầu thực hiện hợp đồng trong một thời gian hợp lý kể từ thời điểm biết hoặc phải biết về việc vi phạm nghĩa vụ.

Hai là, bổ sung quy định về chế tài bổ sung trong trường hợp bên vi phạm không thi hành quyết định buộc thực hiện hợp đồng của cơ quan giải quyết tranh chấp. Về lý luận, việc thêm chế tài bổ sung khi bên vi phạm tiếp tục không thực hiện hợp đồng cũng là hợp lý bởi bản chất của chế tài buộc thực hiện hợp đồng không mang đến hậu quả pháp lý bất lợi nào cho bên vi phạm vì họ chỉ đang thực hiện nghĩa vụ mà đáng lẽ ra họ phải thực hiện trước đó, cùng một nghĩa vụ nhưng vì chưa làm trước thì đến nay buộc phải làm. Trong khi đó, chế tài bổ sung có thể được coi là trách nhiệm pháp lý mà bên vi phạm phải gánh chịu vì đây là nghĩa vụ bổ sung áp đặt do có hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Tham khảo kinh nghiệm lập pháp của một số các quốc gia trên thế giới về nội dung này với quy định cơ quan giải quyết tranh chấp có quyền tùy từng trường hợp, vụ việc cụ thể để quyết định bên có nghĩa vụ phải trả một khoản tiền phạt, tiền lãi sẽ phù hợp để vừa có căn cứ pháp luật vừa linh động vận dụng.

Thứ hai, sửa đổi quy định tại khoản 1 Điều 299 Luật Thương mại năm 2005 theo hướng trong thời gian áp dụng chế tài buộc thực hiện đúng hợp đồng, bên bị vi phạm ngoài quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm thì còn có quyền yêu cầu áp dụng chế tài tạm ngừng thực hiện hợp đồng.

Thứ ba, tại các hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản được quy định tại Nghị định 96/2024/NĐ-CP, ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, tác giả kiến nghị sửa đổi các nội dung gợi ý thỏa thuận đối với trường hợp bên bán, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm bàn giao bất động sản theo hướng bên mua, bên thuê, bên thuê mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng và có quyền gia hạn thời hạn bàn giao bất động sản hợp lý

đồng thời có quyền tạm ngừng thanh toán cho đến khi bên bán, bên cho thuê, bên thuê mua thực hiện đúng thỏa thuận.

Thứ tư, tăng cường hoạt động kiểm tra thực hiện nghĩa vụ hợp đồng kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản với khách hàng; đặc biệt là các nghĩa vụ bàn giao bất động sản, giao giấy tờ chủ quyền bất động sản, nghĩa vụ bảo hành, bảo trì... để nâng cao ý thức thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết đồng thời kịp thời quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản, xử lý các sai phạm phát sinh.

4. Kết luận

Trong dòng chảy sôi động của thị trường bất động sản Việt Nam, hợp đồng kinh doanh bất động sản không chỉ là công cụ pháp lý xác lập quyền và nghĩa vụ giữa các bên mà còn là thước đo mức độ tôn trọng pháp luật, đạo đức nghề nghiệp và tính chuyên nghiệp trong hoạt động kinh doanh. Khi doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vi phạm các nghĩa vụ đã cam kết với khách hàng, hậu quả không chỉ dừng lại ở sự thiệt hại đơn lẻ của khách hàng mà còn lan rộng, ảnh hưởng đến lòng tin thị trường, làm suy giảm uy tín ngành và cản trở tiến trình phát triển bền vững. Chú trọng và hoàn thiện các quy định pháp luật về chế tài buộc thực hiện đúng hợp đồng do vi phạm hợp đồng kinh doanh bất động sản sẽ là cơ sở để vận dụng pháp luật thống nhất bảo vệ bên bị vi phạm và đảm bảo cân bằng quyền lợi của các bên khi tham gia giao dịch này.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội (2005), Luật Thương mại số 36/2005/QH11, ngày 14/6/2005.
2. Quốc hội (2015), Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13, ngày 24/11/2015.
3. Quốc hội (2023), Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, ngày 28/11/2023.
4. Chính phủ (2024), Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

5. Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2019), Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.
6. Đại sứ quán Pháp tại Việt Nam (2018), Bản dịch Bộ luật Dân sự Pháp.
7. Đoàn Cường (2019), *Tòa tuyên bác đơn kiện của Bách Đạt An và Hoàng Nhất Nam*, Tuổi trẻ Online, link: <https://tuoitre.vn/toa-tuyen-bac-don-kien-cua-bach-dat-an-voi-hoang-nhat-nam-20191128193955929.htm>, truy cập lần cuối ngày 11/9/2025;
8. Đỗ Văn Đại (2019), *Các biện pháp xử lý việc không thực hiện đúng hợp đồng trong pháp luật Việt Nam*, NXB Hồng Đức - Hội Luật gia Việt Nam;
9. Hương An (2019), *Sự công tâm của TAND TP Đà Nẵng thuyết phục người dân*, Báo điện tử Tổ quốc, link: <https://toquoc.vn/su-cong-tam-cua-tand-tp-da-nang-thuyet-phuc-nguoi-dan-20191203221330383.htm>, truy cập lần cuối ngày 11/9/2025;
10. Lê Khánh Linh, Trương Huỳnh Nga, Nguyễn Minh Tâm, Hoàng Thảo Anh, Trần Kiên (2024), *Bộ luật Dân sự Trung Quốc 2020 - Bản dịch và lược giải*, NXB Đại học Quốc gia Hà Nội;
11. Nguyễn Minh Hằng, Ngô Quốc Chiến, Nguyễn Ngọc Hà, Nguyễn Hữu Huyền, Đỗ Viết Anh Thái, Đào Thị Thu Hiền, Trần Thị Thu Thủy, Nguyễn Thị Việt Hà, Lê Văn Luyện (2021), *Bộ Nguyên tắc UNIDROIT về Hợp đồng thương mại quốc tế 2016*, NXB Đại học Kinh tế Quốc dân;
12. Nguyễn Văn Cừ - Trần Thị Huệ (đồng chủ biên, 2017), *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, NXB Công an nhân dân;
13. Tâm An (2020), *Tòa tuyên án, nhiều người đứng ngoài cổng vỗ tay*, Báo điện tử Pháp luật thành phố Hồ Chí Minh, link: <https://plo.vn/toa-tuyen-an-nhieu-nguoi-dung-ngoai-cong-vo-tay-post574708.html>, truy cập lần cuối ngày 11/9/2025;

14. Tấn Nguyên (2024), *Giải quyết dứt điểm vụ "treo số" kéo dài*, Báo Nhân dân, link: <https://nhandan.vn/giai-quyet-dut-diem-vu-treo-so-do-keo-dai-post832786.html>, truy cập lần cuối ngày 11/9/2025;

15. Tấn Việt (2025), *Thực trạng 3 dự án "bê bối" với 1.000 khách hàng tại Quảng Nam*, Báo Kinh tế đô thị, link: <https://kinhtedothi.vn/thuc-trang-3-du-an-be-boi-voi-1-000-khach-hang-tai-quang-nam.html>, truy cập lần cuối ngày 11/9/2025;

16. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng (2020), *Bản án số 09/2020/KDTM-PT, ngày 08/05/2020 V.v Tranh chấp hợp đồng môi giới đất nền giữa nguyên đơn - Công ty cổ phần B và Bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư H*; link bản án: <https://congbobanan.toaan.gov.vn/2ta485468t1cvn/chi-tiet-ban-an>; truy cập lần cuối ngày 12/09/2025;

17. Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (2024), *Bản án số 44/2024/DS-ST, ngày 10/7/2024 V.v tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; yêu cầu sửa đổi và tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu giữa nguyên đơn ông Trương T. và bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P; vô hiệu giữa nguyên đơn ông Trương T. và bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P*; link bản án: https://congbobanan.toaan.gov.vn/5ta1719876t1cvn/PHU_GIA_THINH__TRUONG_TONmh2.pdf, truy cập lần cuối ngày 12/09/2025;

18. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2019), *Bản án số 18/2019/KDTM-ST, ngày 28/11/2019 của V.v Tranh chấp hợp đồng môi giới đất nền giữa nguyên đơn - Công ty cổ phần B và Bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư H*;

19. Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng (2024), *Bản án số 211/2024/DS-PT, ngày 26/12/2024 V.v tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên hợp đồng góp vốn vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; yêu cầu sửa đổi và tiếp tục thực hiện hợp đồng góp vốn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu giữa nguyên đơn ông Trương T. và bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà P*; link bản án:

https://congbobanan.toaan.gov.vn/5ta1719876t1cvn/PHU_GIA_THINH__TRUONG_TONmh2.pdf, truy cập lần cuối ngày 12/9/2025.

20. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội (2023), *Bản án số 425/2023/DS-PT*, ngày 24,30/8/2023 *V/v tranh chấp Hợp đồng mua bán căn hộ giữa nguyên đơn - bà Lê Thị Thanh H và Bị đơn - Công ty TNHH H*; link bản án: <https://static3.luatvietnam.vn/uploaded/LawJudgs/docs/2023/08/30/ban-an-425-2023-ds-pt-133519.pdf>; truy cập lần cuối ngày 12/9/2025.

21. Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (2023), *Bản án số 233/2023/DS-PT*, ngày 25/10/2023 *V/v Tranh chấp hợp đồng hứa mua -hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai giữa nguyên đơn - bà Lê Thị Kim O và bị đơn - Công ty cổ phần F*.