

PHÂN TÍCH LUẬT VIẾT VỚI SỰ ĐỒNG HÀNH CỦA AI

VIỆN SĨ, PGS. TS. NGUYỄN NGỌC ĐIỀN

Trường Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh.

Thông tin bài viết:

Từ khóa: Phân tích luật; AI; câu hỏi lệnh; tương tác và tranh luận.

Lịch sử bài viết:

Nhận bài : 09/11/2025

Hoàn thành phân biện : 19/11/2025

Duyệt đăng : 20/11/2025

Tóm tắt:

Phân tích luật (law analysis) được hiểu là công việc của chủ thể, trên thực tế là của chuyên gia luật, để làm sáng tỏ nội dung của quy tắc được ghi nhận trong luật. Tính hiệu quả của việc phân tích luật tùy thuộc vào sức hiểu biết và sự nhạy bén của người phân tích: càng hiểu biết sâu, rộng về luật, bao gồm luật trong nước và luật so sánh, thì người phân tích càng có điều kiện tìm hiểu quy phạm một cách sâu rộng, từ đó thu được kết quả phân tích toàn diện, sâu sắc, có cơ sở khoa học, đạo lý và có sức thuyết phục. AI được xem là bộ não nhân tạo có khả năng phân tích nói chung và nói riêng, khả năng phân tích luật. Tuy nhiên, khác với bộ não người, AI hiện chỉ mới có thể giải quyết vấn đề do con người đặt ra dưới dạng câu hỏi lệnh, chưa có thể tự mình đặt vấn đề. Trong chừng mực nào đó, có thể ví sự tương tác giữa người phân tích luật và AI như cuộc đối thoại và tranh luận giữa hai chuyên gia về những vấn đề pháp lý cùng quan tâm nhằm tìm kiếm sự đồng thuận trong việc xây dựng giải pháp.

Article Information:

Keywords: Law analysis; AI; Command question; Interaction and debate.

Article History:

Received : 09 Nov. 2025

Review completed : 19 Nov. 2025

Approved : 20 Nov. 2025

Abstract:

Law analysis is understood as the task undertaken by a subject (in practice, by a legal expert) to clarify the content of rules codified in the law. The effectiveness of law analysis depends on the knowledge and acumen of the analyst: the deeper and broader their understanding of the law, including both domestic and comparative law, the better equipped they are to explore legal norms in a comprehensive manner, thereby producing analytical results that are thorough, profound, scientifically grounded, ethically sound, and persuasive. AI is regarded as an artificial brain capable of analysis in general, and legal analysis in particular. However, unlike the human brain, AI currently can only address problems formulated by humans in the form of command question; it cannot yet formulate issues autonomously. To some extent, the interaction between a legal analyst and AI can be likened to a dialogue or debate between two experts on legal matters of mutual concern, seeking consensus in the formulation of solutions.

1. Giới thiệu

Phân tích luật (law analysis) được hiểu là công việc của chủ thể, trên thực tế là của chuyên gia luật, để làm sáng tỏ nội dung của quy tắc được ghi nhận trong luật. Ở các nước theo hệ thống dân luật (civil law) đối tượng chủ yếu của hoạt động phân tích luật là các điều

khoản của luật thành văn còn gọi là luật viết (ở Việt Nam gọi là văn bản quy phạm pháp luật).

Theo truyền thống ở các nước chịu ảnh hưởng văn hóa dân luật, việc phân tích luật viết được thực hiện theo những phương pháp nhất định¹, như phân tích chú giải (exégèse), phân tích lịch sử và nghiên cứu khoa học tự

¹ Tham khảo: J. Ghestin, Droit civil - Introduction générale, LGDJ, Paris, 1989, tr. 277 - 292; G. Cornu, Droit civil - Introduction. Les personnes. Les biens, Montchrestien, Paris, 1990, tr. 265 - 271; Nguyễn Ngọc Điềm, Phương pháp phân tích luật viết, Nxb. Chính trị quốc gia Sự thật, 2024.

do (libre recherche scientifique). Tính hiệu quả của việc phân tích luật tùy thuộc vào sức hiểu biết và sự nhạy bén của người phân tích: Càng hiểu biết sâu, rộng về luật, bao gồm luật trong nước và luật so sánh, thì người phân tích càng có điều kiện tìm hiểu quy phạm một cách sâu rộng, từ đó thu được kết quả phân tích toàn diện, sâu sắc, có cơ sở khoa học, đạo lý và có sức thuyết phục.

AI được xem là bộ não nhân tạo có khả năng phân tích nói chung và nói riêng, khả năng phân tích luật. Tuy nhiên, khác với bộ não người, AI hiện chỉ mới có thể giải quyết vấn đề do con người đặt ra dưới dạng câu hỏi lệnh, chưa có thể tự mình đặt vấn đề. Để AI thực hiện phân tích luật, phải đặt cho AI những câu hỏi cần thiết và thích ứng. Mặt khác, cũng như trong tất cả các trường hợp sử dụng AI, chất lượng thông tin do AI cung cấp lệ thuộc phần lớn vào chất lượng của câu hỏi lệnh², chất lượng kết quả phân tích luật do AI thực hiện cũng lệ thuộc vào chất lượng các câu hỏi lệnh được đặt ra. Bởi vậy, điều quan trọng đối với người sử dụng AI để phân tích luật là bản thân phải có kiến thức cần thiết về luật và kỹ năng phân tích luật đạt trình độ nhất định. Trong chừng mực nào đó, có thể ví sự tương tác giữa người phân tích luật và AI như cuộc đối thoại và tranh luận giữa hai chuyên gia về những vấn đề pháp lý cùng quan tâm nhằm tìm kiếm sự đồng thuận trong việc xây dựng giải pháp.

2. Tình huống phân tích luật

Nội dung của tình huống. A cho B thuê một căn hộ theo một hợp đồng không có thời hạn. Để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ của người thuê, bao gồm nghĩa vụ trả tiền thuê và nghĩa vụ sửa chữa các hư hỏng nhẹ của

tài sản thuê, B nộp một số tiền tương đương tiền thuê nhà trong 3 tháng cho A giữ. Trong dân gian, số tiền này được quen gọi là tiền cọc. Thuê ở được một thời gian, B nhận thấy có nhiều nơi khác rao giá thuê thấp hơn trong điều kiện ăn ở vẫn tương đương nên quyết định chấm dứt hợp đồng thuê với A và yêu cầu A cho nhận lại số tiền gọi là tiền cọc mà B đã đóng. Tuy nhiên, khi B báo cho A ý định chấm dứt hợp đồng thuê của mình thì A không đồng ý, đồng thời A nói với B rằng, theo Luật Nhà ở năm 2023, đối với hợp đồng thuê nhà ở không có thời hạn, thì chỉ có bên cho thuê mới có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. A không đồng ý cho B chấm dứt hợp đồng và dọa rằng nếu B tự ý bỏ đi thì coi như có hành vi vi phạm hợp đồng: A sẽ giữ lại số tiền cọc để bảo đảm việc bồi thường thiệt hại có thể có do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng của A.

Quy định của luật hiện hành liên quan trực tiếp đến tình huống. Đúng là theo quy định của luật viết, cụ thể là theo điểm a khoản 2 Điều 171 Luật Nhà ở năm 2023, trường hợp trong hợp đồng (thuê nhà ở) không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau 90 ngày, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng. Rõ ràng, luật chỉ thừa nhận cho bên cho thuê quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở không thời hạn, mà không nhắc gì đến quyền của bên thuê.

Câu hỏi đặt ra đối với người phân tích luật, có thể cũng đồng thời là chuyên gia luật được bên thuê yêu cầu cho ý kiến tư vấn là: 1. Tại sao Luật Nhà ở lại không quy định cho phép bên thuê có quyền chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở không thời hạn, cũng như bên cho

² Chất lượng thông tin và chất lượng kết quả phân tích do AI cung cấp cũng tùy thuộc vào chất lượng của các dữ kiện được nạp vào AI. Nếu dữ kiện đầu vào sai, thì thông tin và kết quả phân tích AI cho ra cũng không bảo đảm tính chính xác, hợp lý như sẽ nhận thấy sau đây.

thuê? 2. Bên thuê muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở không thời hạn mà không bị mất số tiền đặt cọc thì phải làm gì?

3. Phân tích luật với sự hỗ trợ của AI

3.1. Câu hỏi thứ nhất: Tại sao Luật Nhà ở lại không quy định cho phép bên thuê có quyền chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở không thời hạn, cũng như bên cho thuê?

3.1.1. Câu trả lời của AI

Câu hỏi này đụng đến cấu trúc chính sách pháp lý của Luật Nhà ở Việt Nam và sự khác biệt so với một số hệ thống pháp luật khác. Minh (AI) sẽ phân tích theo 3 khía cạnh.

- Về nguyên tắc chung trong Luật Nhà ở: Luật Nhà ở năm 2014 (Điều 132) và Luật Nhà ở năm 2023³ đều quy định: Nếu hợp đồng thuê nhà ở không xác định thời hạn, thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, nhưng phải báo trước cho bên thuê một khoảng thời gian nhất định (thường là 90 ngày)⁴. Đối với bên thuê thì không có quy định tương tự về quyền chấm dứt hợp đồng bất kỳ lúc nào. Như vậy, luật chỉ thừa nhận một phía - bên cho thuê.

- Lý do chính sách, có thể giải thích từ một số góc độ:

Thứ nhất, bảo vệ ổn định thị trường nhà ở và quyền lợi bên cho thuê. Bên thuê thường ở thế yếu về tài chính, nên họ có thể dễ dàng “rời đi” bất cứ lúc nào. Nếu luật trao thêm quyền chấm dứt cho bên thuê trong hợp đồng vô thời hạn, thì hợp đồng trở nên cực kỳ bất ổn, rủi ro nghiêng hết về phía bên cho thuê. Vì thế, luật buộc bên thuê phải cam kết một thời hạn cụ thể nếu muốn giữ quyền chấm dứt.

Thứ hai, khuyến khích sự minh bạch khi giao kết. Luật Nhà ở muốn thúc đẩy các bên thỏa thuận thời hạn thuê rõ ràng ngay từ đầu, thay vì để tình trạng “không xác định thời hạn” kéo dài. Nếu cả hai bên đều có quyền hủy ngang bất kỳ lúc nào, thì hợp đồng vô thời hạn sẽ không còn ý nghĩa pháp lý, biến thành hợp đồng “tùy nghi”.

Thứ ba, cân bằng với quyền “sở hữu” của bên cho thuê: Nhà ở là tài sản gắn liền với đất, có giá trị cao. Luật Việt Nam theo hướng bảo vệ quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu (bên cho thuê) hơn là quyền tự do kết thúc hợp đồng của bên thuê.

- Nhận xét học thuật:

Ở nhiều hệ thống pháp luật (Pháp, Đức), bên thuê thường được phép chấm dứt hợp đồng thuê vô thời hạn với thời hạn báo trước hợp lý (préavis/Kündigungsfrist).

Luật Việt Nam nghiêng về bảo vệ chủ sở hữu hơn là người thuê. Điều này có thể gây tranh luận về tính bình đẳng hợp đồng và nguyên tắc hiến định (“các chủ thể bình đẳng trước pháp luật”).

Tóm lại, Luật Nhà ở không cho phép bên thuê chấm dứt hợp đồng thuê vô thời hạn giống như bên cho thuê, chủ yếu vì lý do chính sách bảo vệ chủ sở hữu, ổn định thị trường, và khuyến khích các bên xác định rõ thời hạn thuê. Nhưng về mặt lý luận, đây cũng là điểm gây tranh luận vì dễ dẫn tới mất cân bằng quyền trong quan hệ thuê nhà.

3.1.2. Bình luận của chuyên gia

Cách giải thích của AI có rất nhiều điểm khiên cưỡng.

³ AI dẫn sai điều luật của Luật Nhà ở năm 2014: thật ra đó là Điều 131. Riêng Luật Nhà ở năm 2023 được dẫn không hoàn hảo vì chưa quy chiếu đến điều luật cụ thể: đó là Điều 171.

⁴ Không phải “thường là” như AI chia sẻ, mà đúng là 90 ngày: đây là thời hạn luật định.

Trước hết, phải hiểu rằng hợp đồng thuê chỉ có tác dụng chuyển quyền sử dụng của chủ sở hữu cho bên thuê, chứ không phải trọn quyền sở hữu: Bên cho thuê vẫn là chủ sở hữu. Việc thực hiện quyền thuê và quyền chấm dứt hợp đồng của bên thuê không ảnh hưởng gì đến quyền sở hữu của bên cho thuê. Bên cho thuê thậm chí có thể chuyển nhượng quyền sở hữu nhà đang cho thuê⁵. Hợp đồng thuê có tác dụng tạo ra một thứ hoa lợi dân sự gắn với tài sản thuê, gọi là tiền thuê nhà. Chẳng nào bên thuê còn thuê thì bên cho thuê còn có điều kiện để thu khoản hoa lợi này. Tuy nhiên, ở góc nhìn thực tiễn, đó không thể là lý do để luật không cho phép bên thuê chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở không có thời hạn mà không có sự đồng ý của bên cho thuê: nếu người này không thuê, thì có người khác thuê.

Thứ hai, khoản 2 Điều 474 Bộ luật Dân sự (BLDS) được xây dựng trong khuôn khổ luật chung về thuê tài sản, “Trường hợp các bên không thỏa thuận về thời hạn thuê và thời hạn thuê không thể xác định được theo mục đích thuê thì mỗi bên có quyền chấm dứt hợp đồng bất kỳ lúc nào, nhưng phải thông báo cho bên kia trước một thời hạn hợp lý”. Luật Nhà ở khi quy định về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở không thời hạn chỉ nhắc đến quyền chấm dứt của bên cho thuê nhưng không khẳng định bên thuê không có quyền đó. Bởi vậy, có thể

thừa nhận rằng người biên soạn luật bỏ sót bên thuê khi giải quyết vấn đề chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở không thời hạn, chứ không hề có ý định không cho phép bên thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở không thời hạn theo kiểu dùng luật riêng phủ định luật chung: một cách hợp lý và để tường minh, luật riêng mà muốn phủ định luật chung thì phải quy định một cách rõ ràng với nội dung ngược lại so với luật chung, chứ không dùng cách “bỏ lơ” quy định của luật chung.

Và lại, bản thân AI cũng đã ghi nhận sự khác biệt giữa luật Việt Nam và luật của một số nước như Pháp và Đức ở điểm này⁶, đồng thời cảnh báo về khả năng quy định của Luật Nhà ở bị cho là trái với nguyên tắc bình đẳng giữa các chủ thể giao kết hợp đồng được thiết lập trong luật cơ bản. Điều đó cho thấy AI không thật sự “tự tin” với chính kiến và lập luận của mình.

3.2. Câu hỏi thứ hai: Bên thuê muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở không thời hạn thì phải làm gì?

3.2.1. Trả lời của AI

Trường hợp hợp đồng thuê không xác định thời hạn, nhưng Luật Nhà ở lại không trao cho bên thuê quyền đơn phương chấm dứt, thì về mặt pháp lý, bên thuê muốn chấm dứt hợp đồng sẽ phải đi theo những “đường vòng”.

⁵ Nhưng phải tôn trọng quyền ưu tiên mua của bên thuê trong trường hợp nhà cho thuê được đem bán (khoản 1 Điều 168 Luật Nhà ở).

⁶ Điều 1736 BLDS Pháp: Les parties peuvent mettre fin au bail à tout moment avec un préavis conforme à l'usage ou aux stipulations du contrat (các bên có quyền chấm dứt hợp đồng bất kỳ lúc nào bằng cách báo trước theo đúng tập quán hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng).

Luật của Đức quy định quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở không thời hạn còn chi tiết và chặt chẽ hơn dựa theo chủ trương ưu tiên bảo vệ quyền lợi của bên thuê. Cụ thể, theo Điều 542 (1) BGB, quan hệ thuê tài sản không có thời hạn xác định chấm dứt theo các quy định của luật về thông báo. Quy định của luật về thông báo trước được ghi nhận tại Điều 573c, theo đó, mỗi bên muốn chấm dứt hợp đồng thì phải báo cho bên kia trước 3 tháng; trường hợp hợp đồng thuê đã kéo dài từ 5 đến 8 năm thì bên cho thuê phải báo trước ít nhất 6 tháng; hợp đồng kéo dài hơn 8 năm thì phải báo trước 9 tháng.

- Thỏa thuận với bên cho thuê: Đây là con đường chính thống và đơn giản nhất. Bên thuê có thể đề nghị chấm dứt hợp đồng trước hạn, thương lượng để được giải phóng nghĩa vụ. Hai bên lập biên bản thanh lý hợp đồng, bàn giao nhà và kết thúc quan hệ.

- Chấm dứt hợp đồng do căn cứ luật định: Theo Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014 (và Điều 158 Luật Nhà ở năm 2023)⁷, hợp đồng thuê nhà có thể chấm dứt nếu xảy ra các trường hợp như: Nhà ở cho thuê không còn (bị phá dỡ, hư hỏng nặng, thuộc diện thu hồi, giải tỏa...); Bên thuê chết, hoặc mất năng lực hành vi mà không có ai tiếp tục thuê; Hai bên thỏa thuận chấm dứt, trong đó, lý do “hai bên thỏa thuận” là căn cứ mà bên thuê có thể chủ động đề nghị.

- Đơn phương chấm dứt hợp đồng do vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê. Nếu bên cho thuê vi phạm hợp đồng, ví dụ, không bảo đảm cho bên thuê sử dụng nhà ổn định; Không sửa chữa khi nhà hư hỏng nặng; có hành vi cản trở việc sử dụng hợp pháp... thì bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bồi thường (căn cứ theo Bộ luật Dân sự năm 2015 - Điều 428 và các điều khoản hợp đồng cụ thể)⁸.

- Kỹ thuật pháp lý để bảo vệ bên thuê. Trên thực tế, luật không cho phép, nhưng các bên có thể chủ động xây dựng điều khoản trong hợp đồng. Chẳng hạn, hai bên thỏa thuận ghi nhận rõ: “Bên thuê có quyền chấm dứt hợp đồng trước, nhưng phải báo trước X tháng”. Điều khoản này hợp pháp

vì luật không cấm. Nếu hợp đồng đã ký mà chưa có điều khoản này, thì chỉ còn cách đàm phán bổ sung phụ lục.

Tóm lại, nếu muốn chấm dứt hợp đồng thuê vô thời hạn, bên thuê không thể tự ý đơn phương (vì luật không cho), mà phải: Thỏa thuận với bên cho thuê, hoặc dựa vào căn cứ chấm dứt theo luật (ví dụ bên cho thuê vi phạm nghĩa vụ, hoặc các sự kiện bất khả kháng).

3.2.2. Bình luận của chuyên gia

AI “cố gắng” tìm kiếm giải pháp trên cơ sở tôn trọng quy định của khoản 2 Điều 171 Luật Nhà ở, theo đó, bên thuê không có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở. Chủ trương của AI là trong bối cảnh Luật Nhà ở không quy định cho phép bên thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở không có thời hạn thì bên thuê phải dùng con đường thỏa thuận với bên cho thuê để đạt được mục tiêu của mình.

Điều gây ngạc nhiên là mặc dù có khả năng liên kết các điều luật khác trong quá trình thực hiện phân tích, lập luận, AI không quan tâm đến những điều luật mở ra cơ hội cho bên thuê có quyền tự quyết liên quan đến số phận của hợp đồng thuê nhà ở không thời hạn mà không cần trông đợi vào thiện chí của bên cho thuê. Ví dụ điển hình là Điều 6 Bộ luật Dân sự cho phép áp dụng tương tự pháp luật trong trường hợp luật không quy định và cũng không có chuẩn mực nào có nguồn gốc từ phong tục tập quán chi phối

⁷ AI dẫn sai điều luật: các quy định về chấm dứt hợp đồng thuê nhà được ghi nhận tại Luật Nhà ở năm 2023 (Điều 171 chứ không phải Điều 158).

AI ghi nhận sai cả nội dung điều luật. Điều 171 nêu trên ghi nhận ở điểm d khoản 2, một trong các căn cứ để chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở không có thời hạn là bên thuê nhà ở là cá nhân chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án (chứ không phải tuyên bố mất năng lực hành vi) mà không có ai đang cùng chung sống (chứ không phải không có ai tiếp tục thuê).

⁸ AI có vẻ không biết quy định này của luật chung đã được cụ thể hóa để áp dụng cho trường hợp thuê nhà ở tại Điều 172 Luật Nhà ở.

quan hệ được xem xét. AI cho rằng, Điều 171 Luật Nhà ở không khiếm khuyết mà thể hiện chủ trương rõ ràng của người làm luật là chỉ thừa nhận quyền chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở không có thời hạn cho bên cho thuê và không thừa nhận quyền này cho bên thuê. Dù vậy, có thể ghi nhận nỗ lực của AI trong việc tìm kiếm chất liệu thông tin để xây dựng lập luận, lý lẽ nhằm bảo vệ chính kiến. Do đó, người phân tích có thể kích thích AI tương tác và tranh luận bằng cách chủ động nêu vấn đề, qua đó đánh giá khả năng bảo vệ chính kiến của AI.

3.3. Tương tác, tranh luận với AI

3.3.1. Bước 1

- Chính kiến chuyên gia đưa ra:

Quy định về áp dụng tương tự. Khoản 1 Điều 6 BLDS, như đã nói, cho phép áp dụng tương tự pháp luật điều chỉnh quan hệ dân sự tương tự trong trường hợp các bên không có thỏa thuận, pháp luật không có quy định và không có tập quán áp dụng. Tại sao không áp dụng tương tự pháp luật theo quy định mang tính nguyên tắc tại Điều 6 BLDS và nguyên tắc bình đẳng giữa chủ thể quan hệ pháp luật được hiến định để thừa nhận rằng, nếu bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thì bên thuê cũng có quyền đó?

- Phản ứng của AI: Câu hỏi của bạn thực chất chạm đến một vấn đề lý luận lớn trong kỹ thuật lập pháp: khi luật chuyên ngành quy định bất cân xứng quyền, thì có thể “kéo” các nguyên tắc chung trong Hiến pháp và BLDS để cân bằng lại hay không?

Mình (AI) sẽ phân tích từng tầng như sau: Nguyên tắc trong Hiến pháp và BLDS. Hiến pháp năm 2013 quy định tại Điều 16: “Mọi người đều bình đẳng trước pháp

luật”. Điều 3 BLDS năm 2015 cụ thể hóa quy tắc hiến định này: Xác lập quan hệ dân sự phải bảo đảm bình đẳng, tự do, thiện chí, trung thực. Mặt khác, Điều 6 BLDS có quy định theo đó, khi BLDS không quy định và luật khác cũng không quy định, thì có thể áp dụng tương tự pháp luật, tập quán, lễ công bằng.

Theo logic này, nếu Luật Nhà ở chỉ thừa nhận quyền đơn phương cho bên cho thuê, thì rõ ràng có vẻ mâu thuẫn với nguyên tắc bình đẳng. Vậy, liệu có thể “áp dụng tương tự pháp luật” để công nhận quyền đối xứng cho bên thuê không?

Tại sao lập pháp (Luật Nhà ở) lại không cho bên thuê quyền đối xứng? Có hai hướng lý giải:

Thứ nhất, ý chí của nhà làm luật. Luật Nhà ở là luật chuyên ngành, đã lựa chọn chính sách bảo vệ bên cho thuê (chủ sở hữu). Lập luận chính sách là: nếu cả hai bên đều có quyền đơn phương chấm dứt trong hợp đồng vô thời hạn, thì hợp đồng gần như vô nghĩa: luật muốn buộc bên thuê phải thỏa thuận thời hạn rõ ràng hoặc chấp nhận phụ thuộc vào ý chí của bên cho thuê.

Thứ hai, nguyên tắc *lex specialis*. Khi Luật Nhà ở đã quy định cụ thể (chỉ trao quyền cho bên cho thuê), thì nguyên tắc bình đẳng trong BLDS hoặc Hiến pháp không tự động phủ lấp được. Tòa án hiện nay cũng thường viện dẫn nguyên tắc “luật chuyên ngành ưu tiên áp dụng” (Điều 4 BLDS năm 2015).

Có thể viện dẫn Điều 6 BLDS để “suy đoán quyền đối xứng” không? Về lý luận: Có thể tranh luận rằng, do Luật Nhà ở không quy định bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt, nên có thể coi đây là “khoảng trống pháp luật”. Khi đó, Điều 6 BLDS cho

phép áp dụng tương tự, từ đó cho phép thừa nhận quyền của bên thuê với điều kiện báo trước hợp lý.

Tuy nhiên, nếu Tòa án cho rằng, Luật Nhà ở đã cố ý loại bỏ quyền này, thì sẽ không được coi là “khoảng trống pháp luật” mà là chủ đích chính sách. Trong trường hợp này, Điều 6 BLDS không thể “áp dụng tương tự” để đảo ngược ý chí lập pháp.

Tính hiến định - nguyên tắc bình đẳng. Về mặt học thuật, có thể lập luận rằng: việc chỉ thừa nhận quyền cho bên cho thuê, mà không cho bên thuê, vi phạm nguyên tắc bình đẳng hiến định.

Nhưng trên thực tế, Việt Nam chưa có cơ chế tài phán hiến pháp độc lập (như Tòa án Hiến pháp ở Đức hay Conseil constitutionnel ở Pháp), nên không có kênh pháp lý để tuyên quy định của Luật Nhà ở là vi hiến.

Vì vậy, Tòa án và cơ quan áp dụng pháp luật sẽ mặc nhiên coi Luật Nhà ở là quy phạm chuyên ngành, hợp hiến, và áp dụng như nó vốn có.

Kết luận: Về lý luận, hoàn toàn có thể viện dẫn Điều 6 BLDS và nguyên tắc bình đẳng trong Hiến pháp để lập luận rằng: quyền chấm dứt hợp đồng vô thời hạn phải được công nhận đối xứng cho cả bên thuê. Đây là hướng nghiên cứu học thuật mạnh mẽ.

Về thực tiễn áp dụng: cơ quan xét xử sẽ ưu tiên nguyên tắc luật chuyên ngành so với BLDS, và coi đây không phải “khoảng trống” mà là chủ đích của nhà làm luật. Do đó, bên thuê khó có thể thắng kiện nếu đơn phương chấm dứt hợp đồng chỉ dựa vào nguyên tắc bình đẳng và nguyên tắc áp dụng tương tự pháp luật.

- Bình luận của chuyên gia:

AI đứng trên quan điểm “luật chuyên

ngành phủ định luật chung” để cho rằng, trong trường hợp này không thể áp dụng tương tự pháp luật để thừa nhận cho bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở không thời hạn giống như bên cho thuê. Tuy nhiên, chính AI cũng nhấn mạnh rằng, luật chuyên ngành chỉ phủ định luật chung một khi người soạn luật quy định ngược lại so với luật chung một cách có chủ ý. Một cách hợp lý, “chủ ý” của người làm luật có tác dụng hạn chế một quyền của chủ thể đã được minh thị trong luật chung phải là chủ ý minh thị trong luật riêng. Rõ hơn, trong trường hợp đang xem xét, luật mà không thừa nhận cho bên thuê quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải quy định rõ bên thuê không có quyền đó.

Đáng nói là AI hơn một lần nhấn mạnh xu hướng ứng xử được ghi nhận trong thực tiễn, đặc biệt trong thực tiễn xét xử, là coi luật riêng cao hơn luật chung mà không phân biệt quy định của luật chung mang tính tùy nghi hoặc nguyên tắc linh hoạt và quy định của luật chung mang tính mệnh lệnh bắt buộc, không cho phép quy định ngược lại mang tính ngoại lệ, thậm chí mang tính nguyên tắc ngược trong luật riêng. Nếu xu hướng này có thật thì Nhà nước cần có biện pháp chấn chỉnh nhận thức của người thực hành luật để tránh nguy cơ đảo lộn trật tự pháp luật: có một luật chung được xây dựng sau đó các cơ quan coi luật chung như đích ngắm và nỗ lực xây dựng luật riêng như những viên đạn bắn phá vào đích đó, coi đó là cách thể hiện nét riêng, đặc sắc của ngành được quản lý. Cuối cùng, luật chung bị xếp qua một bên trong mọi trường hợp có vấn đề thuộc thẩm quyền giải quyết của luật chuyên ngành. Nếu các chuyên ngành quản lý nhà bao phủ toàn bộ đời sống xã hội, thì luật chung có nguy cơ bị vô hiệu hóa hoàn toàn.

3.3.2. Bước 2

- Chính kiến chuyên gia đưa ra: Áp dụng luật chung trong trường hợp luật riêng không có quy định khác đi rõ ràng. Theo khoản 2 Điều 474 BLDS, liên quan đến hợp đồng thuê tài sản nói chung, trường hợp các bên không thỏa thuận về thời hạn thuê và thời hạn thuê không thể xác định thì mỗi bên có quyền chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải thông báo cho bên kia trước một thời hạn hợp lý. Luật Nhà ở không minh thị việc phủ nhận quyền này của bên thuê và khoản 2 Điều 4 BLDS quy định: trường hợp luật khác có liên quan không quy định thì quy định của bộ luật này được áp dụng.

- Phản ứng của AI: Bạn đang nêu một điểm cực kỳ quan trọng về kỹ thuật áp dụng pháp luật. Minh (AI) xin phân tích logic.

Khoản 2 Điều 474 của BLDS năm 2015 quy định, “Trường hợp các bên không thỏa thuận về thời hạn thuê và thời hạn thuê không thể xác định được thì mỗi bên có quyền chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải thông báo cho bên kia trước một thời hạn hợp lý”. Nghĩa là, theo luật chung, nếu hợp đồng thuê vô thời hạn thì cả bên thuê và bên cho thuê đều có quyền chấm dứt hợp đồng, miễn báo trước hợp lý.

Quy định của Luật Nhà ở. Điều 132 (thật ra là Điều 131) Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 158 (thật ra là Điều 171) Luật Nhà ở năm 2023, nếu hợp đồng thuê không xác định thời hạn, thì chỉ quy định bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt (với điều kiện báo trước), không đề cập đến quyền đối ứng của bên thuê. Vấn đề là Luật Nhà ở không nói rõ rằng “*bên thuê không có quyền chấm dứt*”, mà chỉ im lặng.

Cơ chế phối hợp Luật Nhà ở và BLDS. Theo khoản 2 Điều 4 BLDS năm 2015: “Trường hợp luật khác có liên quan không quy định thì quy định của Bộ luật này được áp dụng”. Nghĩa là, nếu Luật Nhà ở chỉ điều chỉnh một phía (cho thuê) mà không điều chỉnh phía còn lại (bên thuê), thì hoàn toàn có cơ sở pháp lý để “kéo” quy định chung của Điều 474 BLDS vào để áp dụng.

Vấn đề thực tiễn và học thuật. Về học thuật, có thể lập luận: Luật Nhà ở đã không phủ nhận minh thị quyền của bên thuê, nên không thể coi đó là “ý chí loại trừ”. Vì vậy, theo cơ chế khoản 2 Điều 4 BLDS phải áp dụng khoản 2 Điều 474 BLDS để bảo đảm cân bằng quyền và nghĩa vụ. Đây là cách diễn giải theo hướng hài hòa luật chuyên ngành và luật chung.

Về thực tiễn xét xử: Tòa án có thể lý giải theo hướng “Luật Nhà ở đã quy định riêng ưu tiên áp dụng, không cần viện dẫn BLDS” (theo nguyên tắc *lex specialis derogat legi generali*). Tuy nhiên, nếu Luật Nhà ở chỉ quy định cho bên cho thuê, thì vẫn còn chỗ để tranh luận: đó không phải là quy định riêng biệt hoàn chỉnh, mà chỉ là quy định một phần, do đó, có thể “bổ sung” bằng BLDS.

Kết luận: Nếu theo cách giải thích bảo thủ, Luật Nhà ở là luật chuyên ngành, đã “có ý” chỉ cho phép bên cho thuê, nên không thể áp dụng Điều 474 BLDS cho bên thuê.

Nếu theo cách giải thích tiến bộ, bảo đảm nguyên tắc bình đẳng: Luật Nhà ở chỉ quy định một phía (cho thuê), còn phía bên thuê không bị cấm. Vậy thì áp dụng BLDS để bổ sung.

Cách thứ hai phù hợp hơn với nguyên tắc bình đẳng hiến định (Điều 16 Hiến pháp năm 2013), cơ chế phối hợp luật chung - luật chuyên ngành (khoản 2 Điều 4 BLDS).

- Nhận xét của chuyên gia:

Rốt cuộc, bằng cách tương tác chủ động, có gợi ý, nhà phân tích đã khiến AI phải thừa nhận bản thân AI có thái độ bảo thủ trong việc đọc và hiểu luật. Có thể có ý kiến e ngại rằng, thật ra đây chỉ là những xảo thuật của người phân tích để dẫn dắt và hướng AI ngã theo chính kiến của mình. Để tránh nghi ngại đó, điều quan trọng là nhà phân tích phải chỉ ra được những thiếu sót trong lập luận của AI và cảnh báo AI về xu hướng suy nghĩ, lập luận cực đoan (kiểu như luật riêng phủ định luật chung vô điều kiện), phiến diện (như trường hợp bỏ sót, không phân tích điều luật liên quan trực tiếp).

Trong chừng mực nào đó, cuộc tương tác và tranh luận giữa chuyên gia và AI trong quá trình phân tích luật liên quan đến vấn đề nêu trên giống như cuộc chiến giành giật, lôi kéo AI ra khỏi xu hướng tư duy máy móc, lạnh lùng, phiến diện thậm chí đầy định kiến để bước vào không gian sống, suy nghĩ và hành động theo lẽ công bằng.

4. Nhận xét chung và bài học rút ra

Không loại trừ khả năng các dữ kiện được AI dung nạp vào từ các nguồn tiếng Việt là những dữ kiện tạo ra bởi những người trung thành với chủ trương luật chuyên ngành, được xây dựng như một ốc đảo hoàn toàn biệt lập với không chỉ luật chung mà với tất cả các luật chuyên ngành khác. Với quan niệm như thế, đối tượng điều chỉnh của luật riêng coi như bị “cầm tù” trong khung luật riêng. Tuy nhiên, nếu người phân tích luật có đủ kiến thức, sự nhạy bén và sáng suốt thì có thể dẫn dắt AI ra khỏi hệ sinh thái tư duy cực đoan để có cái nhìn, quan điểm thoáng và “tiến bộ” như chính AI thừa nhận.

Điều quan trọng nữa, mang ý nghĩa kỹ thuật, là phải cảnh giác trước những thông tin sai do AI cung cấp liên quan đến phân tích luật. AI thường xuyên dẫn sai các điều luật trong một văn bản; nội dung các điều luật cũng được mô tả sai. Các sai sót được chỉ ra trong phần trên là những ví dụ. Không rõ nguyên nhân của các sai sót này là gì: Lỗi kỹ thuật trong xử lý thông tin của chính AI; sai sót thông tin chứa đựng trong các tài liệu, dữ kiện được AI dung nạp;... Một số ý kiến cho rằng, nếu sử dụng AI có trả phí thì độ tin cậy của thông tin cũng như độ thuyết phục của các phân tích sẽ cao hơn. Tuy nhiên, không có gì bảo đảm về độ chính xác tuyệt đối của thông tin do AI cung cấp, cũng như tính chuẩn mực, chân lý của những ý kiến do AI đưa ra. Bởi vậy, trước khi sử dụng các thông tin có nguồn gốc từ AI, đặc biệt liên quan đến các tham chiếu về văn bản pháp quy, bài viết, bài báo, cùng như về nội dung của các tài liệu này, cần tiến hành kiểm tra lại (double check) bằng cách đối chiếu với tài liệu gốc (sơ cấp). Đối với các ý kiến do AI đưa ra, cần đối thoại và đưa ý kiến khác biệt, thậm chí trái chiều có chất lượng để kiểm tra khả năng AI hoàn thiện suy nghĩ của mình.

Cuối cùng, bài học rút ra là có thể sử dụng AI để phân tích luật, nhưng trong tâm thế coi AI là chủ thể tương tác, phản biện; tuyệt đối không thụ động, lệ thuộc vào AI và để AI dẫn dắt đi một chiều. Trong câu chuyện phân tích luật kể trên, công việc của người phân tích cũng giống như công việc tranh luận với đối thủ AI phải làm thế nào để AI chấp nhận ý kiến của mình với sự tâm phục khẩu phục. Người phân tích luật không thể đạt được điều đó nếu bản thân không đủ kiến thức, bản lĩnh trong luận và chính kiến rõ ràng, đồng thời kiên định và đủ sức bảo vệ chính kiến của mình ■

NĂM KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN DỰ THẢO LUẬT TÌNH TRẠNG KHẨN CẤP

TS. CAO VŨ MINH

Trường Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh.

Thông tin bài viết:

Từ khóa: Tình trạng khẩn cấp; phòng thủ dân sự; an ninh quốc gia; trật tự an toàn xã hội.

Lịch sử bài viết:

Nhận bài : 09/11/2025

Hoàn thành phân biên: 19/11/2025

Duyệt đăng : 20/11/2025

Tóm tắt:

Tình trạng khẩn cấp là trạng thái xã hội đang lâm vào khủng hoảng nghiêm trọng do nhiều nguyên nhân tác động, đe dọa sự sống còn của quốc gia. Theo Hiến pháp năm 2013 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025), Quốc hội là cơ quan duy nhất có quyền quy định về tình trạng khẩn cấp. Khi tình trạng khẩn cấp được công bố, các cơ quan nhà nước có thể hạn chế một số quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức. Nguyên tắc hiến định là quyền con người, quyền công dân chỉ có thể bị hạn chế theo quy định của luật. Do đó, sự tồn tại của Pháp lệnh Tình trạng khẩn cấp năm 2000 với nhiều quy định hạn chế quyền con người, quyền công dân là không phù hợp với nguyên tắc pháp quyền. Để giải quyết vấn đề này, Chính phủ đã trình Quốc hội ban hành Luật Tình trạng khẩn cấp để thay thế cho Pháp lệnh Tình trạng khẩn cấp năm 2000. Bài viết phân tích một số vấn đề pháp lý trong Dự thảo Luật Tình trạng khẩn cấp nhằm đưa ra các kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật.

Article Information:

Keywords: State of emergency; civil defense; national security; social order and safety.

Article History:

Received : 09 Nov. 2025

Review completed : 19 Nov. 2025

Approved : 20 Nov. 2025

Abstract:

A state of emergency is a state in which society faces a serious crisis caused by multiple factors, posing a threat to the survival of the nation. According to the 2013 Constitution (amended and supplemented in 2025), the National Assembly is the sole authority empowered to regulate the declaration of a state of emergency. Once a state of emergency is declared, state agencies can restrict certain rights and legitimate interests of individuals and organizations. The constitutional principle affirms that human rights and citizens' rights may only be restricted in accordance with the law. Therefore, the continued existence of the 2000 State of Emergency Ordinance with many provisions restricting human rights and civil rights is inconsistent with the principle of the rule of law. To address this issue, the Government has submitted a proposal to the National Assembly to enact the Draft Law on the State of Emergency, replacing the 2000 State of Emergency Ordinance. This article analyses several legal issues in the Draft Law on the State of Emergency to make recommendations for improving its legislative provisions.

1. Khái niệm tình trạng khẩn cấp

Ngày nay, tình trạng khẩn cấp được thừa nhận rộng rãi trong khoa học pháp lý thế giới¹. Đơn cử, Điều 4 Công ước quốc

tế về các quyền dân sự và chính trị năm 1966 (International Covenant on Civil and Political Rights - ICCPR) quy định: “Trong thời gian có tình trạng khẩn cấp xảy ra đe dọa sự sống còn của quốc gia và đã được

¹ David Dyzenhaus (2006), *The Constitution of Law: Legality in a Time of Emergency*, Cambridge: Cambridge University Press, pp. 4.