

Mua bán tài sản là quan hệ mang tính truyền thống và phổ biến nhất trong đời sống kinh tế - xã hội. Vì vậy, Dự thảo Bộ luật dân sự sửa đổi (sau đây gọi tắt là Dự thảo) đã dành nhiều quy định chi tiết về loại hợp đồng này. So với Bộ luật Dân sự (BLDS) hiện hành thì các quy định trong Dự thảo về hợp đồng mua bán tài sản là khá tiến bộ. Tuy vậy, Dự thảo vẫn còn một số vấn đề cần được trao đổi để tiếp tục hoàn thiện như sau:

1. Về khái niệm hợp đồng mua bán tài sản

Điều 409 Dự thảo đưa ra khái niệm: "Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán có nghĩa vụ giao tài sản cho bên mua và nhận tiền, còn bên mua có nghĩa vụ nhận tài sản và trả tiền cho bên bán". Quy định này không thể hiện đúng bản chất của quan hệ mua bán tài sản. Nếu Điều 409 Dự thảo chỉ quy định nghĩa vụ của một bên là giao tài sản và của bên kia là trả tiền thì một số hợp đồng khác, ví dụ, hợp đồng thuê tài sản cũng có thể được coi là hợp đồng mua bán tài sản. Bởi trong hợp đồng thuê tài sản thì bên cho thuê cũng phải giao tài sản cho bên thuê và bên thuê cũng phải trả tiền cho bên cho thuê. Khái niệm hợp đồng mua bán tài sản phải phản ánh được các đặc trưng pháp lý cơ bản của loại quan hệ hợp đồng này, đó là việc đổi quyền sở hữu tài sản lấy một khoản tiền là giá trị của chính tài sản đó.

Hợp đồng mua bán tài sản là hợp đồng song vụ và mang tính đến bù. Trong quan hệ hợp đồng này, quyền của bên này là nghĩa vụ của bên kia và ngược lại. Do đó, Điều 409 Dự thảo quy định cả quyền của bên bán - nhận tiền và quyền của bên mua - nhận tài sản là không cần thiết. Hợp đồng là sự thỏa thuận làm phát sinh nghĩa vụ dân sự và vì vậy, trong các khái niệm pháp lý về hợp đồng chỉ cần nêu nghĩa vụ là đủ. Mặt khác, Điều 370 Dự thảo đã đưa ra khái niệm hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự. Bởi vậy, khi quy định về các hợp đồng thông dụng (trong đó có hợp đồng mua bán tài sản), Dự thảo không nên lặp lại một cách không

HỢP ĐỒNG MUA BÁN TÀI SẢN

● LG. VŨ THỊ LAN ANH
Đại học Luật Hà Nội

đầy đủ và vì vậy, thiếu chính xác các khái niệm hợp đồng dạng: hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên (Điều 409) hay hợp đồng trao đổi tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên (Điều 447)... mà nên quy định ngắn gọn là hợp đồng mua bán tài sản là hợp đồng (...) hoặc hợp đồng trao đổi tài sản là hợp đồng (...).

Từ lập luận nêu trên tôi cho rằng Điều 409 Dự thảo cần quy định lại như sau: "Hợp đồng mua bán tài sản là hợp đồng, trong đó bên bán có nghĩa vụ giao tài sản và chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua, còn bên mua có nghĩa vụ trả tiền là giá trị tài sản đó cho bên bán".

2. Về hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản

Theo điểm (c) khoản 2 Điều 416 Dự thảo thì trong trường hợp bên bán giao ít hơn số lượng đã thỏa thuận thì bên mua có thể hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Quy định như vậy là không hợp lý trong nhiều trường hợp và tạo kẽ hở cho bên không thiện chí có thể hủy bỏ hợp đồng

một cách vô lối, gây thiệt hại cho bên kia. Ví dụ, một công ty thương mại ký hợp đồng mua của một công ty lương thực 100 tấn gạo về để bán lẻ cho người tiêu dùng. Khi giao hàng, bên bán chỉ có 90 tấn, có nghĩa là giao thiếu hàng. Nếu chiếu theo điểm (c) khoản 2 Điều 416 Dự thảo nói trên thì rõ ràng người mua được quyền hủy bỏ hợp đồng. Điều này là hoàn toàn phi lý. Bởi nghĩ cho cùng thì việc bên mua nhận 90 tấn hay 100 tấn gạo cùng mang một ý nghĩa, nếu bên mua mua gạo về với mục đích bán lẻ.

Nhưng sự việc sẽ khác đi nếu bên mua phải nhận đủ 100 tấn gạo mới có thể đóng đầy một công-ten-nơ nhằm giảm chi phí vận chuyển và đáp ứng yêu cầu về bảo quản gạo trong quá trình vận chuyển. Trong trường hợp thứ hai này, bên mua có quyền không nhận hàng, hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bên bán bồi thường các thiệt hại phát sinh. Pháp luật và tập quán thương mại quốc tế chỉ cho phép một bên được hủy hợp đồng (hoặc đơn phương đình chỉ hợp đồng) nếu có vi phạm cơ bản (fundamental breach) của bên kia và giải thích vi

Mua bán tài sản là quan hệ mang tính truyền thống và phổ biến

- Ảnh HOÀNG LUẬT



phạm cơ bản là những vi phạm dẫn đến mục đích đặt ra khi ký hợp đồng là không đạt được. Vì vậy, theo tôi, điểm (c) khoản 2 Điều 416 nên được quy định lại như sau: "Trong trường hợp bên bán giao thiếu hàng dẫn đến bên mua không đạt được mục đích để ra khi ký kết hợp đồng thì bên mua có thể hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại".

3. Về thời điểm chuyển rủi ro đối với tài sản

Khoản 1 Điều 421 Dự thảo quy định: "Bên bán chịu rủi ro đối với tài sản mua bán cho đến khi tài sản được giao cho bên mua, còn bên mua chịu rủi ro đối với tài sản mua bán, kể từ khi nhận tài sản, nếu không có thỏa thuận khác". Quy định này có lẽ chỉ đúng trong trường hợp bên mua nhận hàng đúng thời gian mà các bên đã thỏa thuận. Nếu bên mua chậm nhận hàng và vì sự chậm trễ như vậy mà rủi ro xảy ra đối với tài sản thì bên nào phải gánh chịu? Ví dụ, hợp đồng mua bán quy định giao nhận hàng lúc 8 giờ tối. Bên bán đã tập kết hàng đúng quy định nhưng bên mua không đến nhận hàng. Đến 9 giờ tối địa điểm chứa hàng bị cháy và hàng bị tiêu hủy. Rõ ràng trong trường hợp này, bên bán chưa giao được hàng cho bên mua (vì bên mua không đến nhận hàng). Nếu áp dụng khoản 1 Điều 421 nói trên thì bên bán (bên thực hiện đúng hợp đồng) lại là người phải chịu rủi ro. Để bảo vệ quyền lợi của bên thực hiện đúng hợp đồng thì khoản 1 Điều 421 Dự thảo nên bổ sung nội dung như sau: "Bên bán chịu rủi ro đối với tài sản mua bán cho đến khi tài sản được giao cho bên mua, còn bên mua chịu rủi ro đối với tài sản mua bán, kể từ khi nhận tài sản, nếu không có thỏa thuận khác. Trong trường hợp do lỗi của bên mua làm cho bên bán không thể giao được tài sản cho bên mua thì bên mua phải chịu rủi ro đối với tài sản mua bán".

Trên đây là một số ý kiến tác giả muốn trao đổi thêm để tiếp tục hoàn thiện Dự thảo BLDS (sửa đổi) ở các nội dung chi tiết với hy vọng BLDS khi được thông qua sẽ tạo cơ sở pháp lý thuận lợi cho việc xác lập và thực hiện quan hệ mua bán, với tính chất là giao dịch thông dụng nhất trong xã hội ■

UBND HUYỆN ĐÔ LƯƠNG - NGHỆ AN:

"TIẾP TAY" CHO DOANH NGHIỆP CẠNH TRANH KHÔNG LÀNH MẠNH?

● Nhóm PVPL

Hồ Lương là một huyện nông nghiệp nên nhu cầu sử dụng phân bón của người nông dân hàng năm là rất lớn. Do vậy, "cuộc chiến" giành thị phần của các đơn vị sản xuất phân bón nhằm vào địa bàn này cũng diễn ra khá sôi nổi. Bằng chứng là có ít nhất 6 doanh nghiệp thông qua nhiều hình thức, mạng lưới khác nhau phân phối sản phẩm của mình đến tay người tiêu dùng. Mọi việc cứ diễn ra một cách bình thường, chưa ai nói các đơn vị này cạnh tranh không lành mạnh với nhau.

Tháng 9 năm 2004, UBND huyện Đô Lương thực hiện việc kiểm tra định kỳ về tiêu chuẩn hàng hóa của các hộ, các tổ chức tiêu thụ phân bón trên một số xã của huyện nhà. Tham gia việc kiểm tra có 6 đơn vị cả doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp tư nhân. Trong đó, doanh nghiệp sản xuất phân bón Bắc Miền Trung - đơn vị thông qua Hội nông dân tiêu thụ sản phẩm của mình là một trong những đơn vị bị kiểm tra.

Đoàn kiểm tra của UBND huyện Đô Lương đã tiến hành lấy mẫu sản phẩm của các doanh nghiệp, mang mẫu đi phân tích ở Trung tâm kỹ thuật 1 Tổng cục Tiêu chuẩn đo lường chất lượng - Bộ Khoa học và Công nghệ. Theo kết quả kiểm tra, chất lượng phân của doanh nghiệp sản xuất phân bón Bắc Miền Trung không đạt yêu cầu. Sau đó, ngày 20/10/2004, ông Thành Đặng Tú - Chủ tịch UBND huyện Đô Lương ra văn bản số 181 gửi Chủ tịch UBND 32 xã và thị trấn thuộc huyện với nội dung: "Yêu cầu Chủ tịch UBND các xã, thị trấn đình chỉ các hộ, tổ chức tiêu thụ phân bón NPK 8-10-3 của Bắc Miền Trung, thông báo cho nhân

dân biết việc sử dụng các loại phân bón nói chung và phân bón của Bắc Miền Trung nói riêng".

Việc làm này khiến cho dư luận có nhiều ý kiến khác nhau. Người cho rằng đây là việc làm kịp thời của chính quyền sở tại. Kẻ khác thì lại nói việc làm này là "ngăn sông cấm chợ" và đặt nghi vấn về việc cạnh tranh không lành mạnh giữa các doanh nghiệp. Người nông dân vốn suốt ngày "bán mặt cho đất, bán lưng cho trời" thì không thể đánh giá nổi vì sao lại như vậy và cũng chẳng biết nên tin vào ai, đặc biệt là đối với những người dân vốn đã tin dùng sản phẩm của Chi nhánh phân bón Bắc Miền Trung thì lại càng hoang mang hơn.

Khi tiếp cận vụ việc này, chúng tôi tìm được Quyết định số 111/2002/QĐ-UB (ngày 6/12/2002) của UBND tỉnh Nghệ An, ban hành quy định quản lý chất lượng phân bón trên địa bàn tỉnh. Theo đó, chức năng kiểm tra, thanh tra chất lượng phân bón được quy định tại Điều 10 như sau: "Sở NN & PTNT chịu trách nhiệm tổ chức và phối hợp với các ngành liên quan, thực hiện kiểm tra, thanh tra chất lượng phân bón đang sản xuất, kinh doanh và dịch vụ trên địa bàn Nghệ An". Như vậy, đối chiếu với quy định trên, việc làm của UBND huyện Đô Lương là trái với quy định của UBND tỉnh. Thế nhưng, hiện tại cũng đang có nhiều ý kiến khác nhau về hành động đó. Có người nói UBND huyện Đô Lương làm như vậy là nhằm lo cho người dân trên địa bàn huyện mình, tránh cho nông dân khỏi mua phải phân bón kém chất lượng (?). Ý kiến khác lại cho rằng dù việc làm của UBND