

Kinh tế Sài Gòn

Tạp chí của UBND TP. Hồ Chí Minh

www.thesaigontimes.vn

Năm thứ 36 ■ ISSN:0868-3344

Số 7-2026 (1.835) ■ 12-2-2026

Giá: 25.000 ĐỒNG



**ẢN SỐ THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN**



Ảnh: N.K

Luật Xây dựng 2025 (có hiệu lực từ ngày 1-7-2026) đã bổ sung một số quy định mới liên quan đến trách nhiệm hợp đồng trong hoạt động xây dựng, trong đó đáng chú ý là việc cho phép các bên trong hợp đồng xây dựng thỏa thuận trước về các mức thiệt hại tương ứng với từng nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm và mức độ vi phạm. Quy định này, ngay từ khi được công bố, đã thu hút nhiều ý kiến trao đổi, bởi nó gợi nhắc đến khái niệm bồi thường định trước vốn quen thuộc trong một số hệ thống pháp luật nước ngoài, nhưng lại chưa từng được ghi nhận rõ ràng trong pháp luật Việt Nam nói chung.

LS. TRẦN MINH QUYẾT (*)

Để có thể đánh giá đúng ý nghĩa của quy định về bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về mức thiệt hại trong hợp đồng theo Luật Xây dựng 2025, cần đặt nó trong tổng thể nguyên tắc bồi thường thiệt hại của pháp luật dân sự Việt Nam cũng như trong bối cảnh đặc thù của hợp đồng xây dựng.

Nguyên tắc nền tảng: bồi thường theo thiệt hại thực tế

Về mặt nguyên lý, pháp luật Việt Nam từ trước đến nay luôn xác định bồi thường thiệt hại là cơ chế nhằm khôi phục lại tình trạng tài sản như đã tồn tại trước khi hành vi vi phạm gây thiệt hại xảy ra. Theo đó, thiệt hại phải được xác định trên cơ sở thiệt hại thực tế, có thể chứng minh được, và có quan hệ nhân quả trực tiếp với hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng.

Luật Xây dựng 2025 không phủ nhận nguyên tắc này. Quy định mới vẫn đặt việc bồi thường thiệt hại trong mối liên hệ chặt chẽ với thiệt hại thực tế phát sinh, nhưng mới ở chỗ có bổ sung thêm khả năng các bên được thỏa thuận trước về các mức thiệt hại tương ứng với từng nghĩa vụ hợp đồng xây dựng bị vi phạm. Nói tóm lại, thông qua Luật

Xây dựng 2025, nhà làm luật không chủ trương thay đổi bản chất của chế định bồi thường thiệt hại, mà hướng đến việc hoàn thiện kỹ thuật xác định trách nhiệm trong một lĩnh vực có tính chất đặc thù.

“Mức thiệt hại định trước” được hiểu như thế nào?

Theo Luật Xây dựng 2025, các bên trong hợp đồng xây dựng có thể thỏa thuận trước về các mức thiệt hại, gắn với từng nghĩa vụ hợp đồng và mức độ vi phạm.

Với cách quy định này, “mức thiệt hại định trước” trong hợp đồng xây dựng có vẻ chưa hình thành một chế định bồi thường định trước theo nghĩa của cụm từ tiếng Anh là “Liquidated Damages”. Việc thỏa thuận trước về mức thiệt hại mang tính dự liệu và phân bổ rủi ro, giúp các bên có cơ sở xác định trách nhiệm khi vi phạm xảy ra, nhưng Luật Xây dựng 2025 cũng sử dụng ngôn ngữ mang tính giới hạn. Cụ thể, việc gắn mức thiệt hại định trước với “nghĩa vụ bị vi phạm” và “mức độ vi phạm” cho thấy nhà làm luật chưa trao cho các bên quyền tự do tuyệt đối trong việc ấn định con số. Điều này mở ra khả năng tòa án hoặc trọng tài xem xét tính hợp lý của mức thỏa thuận định trước, đặc

biệt trong các trường hợp mức bồi thường có dấu hiệu quá xa rời thiệt hại thực tế.

Phạm vi áp dụng và giới hạn của quy định

Cần nhấn mạnh rằng Luật Xây dựng là luật chuyên ngành, điều chỉnh một nhóm quan hệ hợp đồng đặc thù. Việc ghi nhận khả năng thỏa thuận về các mức thiệt hại định trước mới chỉ dừng lại trong phạm vi hợp đồng xây dựng và chưa đủ cơ sở để khẳng định pháp luật Việt Nam đã chính thức thừa nhận bồi thường định trước như một chế định chung.

Do tác động của trào lưu toàn cầu hóa, trong giới nghiên cứu và hành nghề pháp luật, từ nhiều năm nay đã xuất hiện xu hướng dung hòa khác biệt giữa hai hệ thống pháp luật chính của thế giới là hệ thống Thông luật (Common Law) và hệ thống Dân luật (Civil Law), nhằm tạo một bộ khung pháp lý thuận lợi cho việc hợp tác kinh tế và trao đổi thương mại giữa doanh nhân các nước. Có thể các nhà làm luật Việt Nam đang có những bước đi đầu tiên thực hiện công việc dung hòa này. Nỗ lực theo hướng này có thể mang yếu tố tích cực nhưng thiết nghĩ đây là công việc “dò đá qua sông”, cần cân nhắc rất thận trọng.

Trong bối cảnh Bộ luật Dân sự chưa có quy định tương ứng, không thể suy luận rằng quy định của Luật Xây dựng 2025 mở ra khả năng áp dụng rộng rãi cơ chế này sang các lĩnh vực pháp luật khác. Nếu trong tương lai có xu hướng mở rộng, điều đó tất yếu sẽ đòi hỏi những sửa đổi mang tính đồng bộ ở cấp độ luật chung, kèm theo các cơ chế kiểm soát nhằm bảo đảm sự cân bằng giữa thiệt hại thực tế và mức bồi thường được thỏa thuận.

Nhận định và hướng tiếp cận thận trọng

Từ góc độ này, quy định về thỏa thuận các mức thiệt hại định trước trong Luật Xây dựng 2025 nên được hiểu một cách thận trọng trong một lĩnh vực có rủi ro cao với giá trị hợp đồng lớn. Quy định này không làm thay đổi nguyên lý bồi thường thiệt hại của pháp luật Việt Nam, cũng không kéo theo sự “quay đầu” của toàn bộ hệ thống pháp luật hợp đồng và dân sự.

Trước mắt, cần gấp rút có các văn bản dưới luật, cụ thể hóa và hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng, và, sau đó, theo dõi và rút kinh nghiệm trong quá trình thực hiện Luật Xây dựng, đặc biệt là qua thực tiễn giải quyết tranh chấp tại tòa án và qua trọng tài. Cách thức cơ quan có thẩm quyền cụ thể hóa quy định, mức độ gắn kết giữa thỏa thuận trước và thiệt hại thực tế, cùng khả năng điều chỉnh, hoàn thiện pháp luật trong tương lai, sẽ là những yếu tố quyết định ý nghĩa thực chất của quy định này trong đời sống pháp lý.

(*) Global Vietnam Lawyers