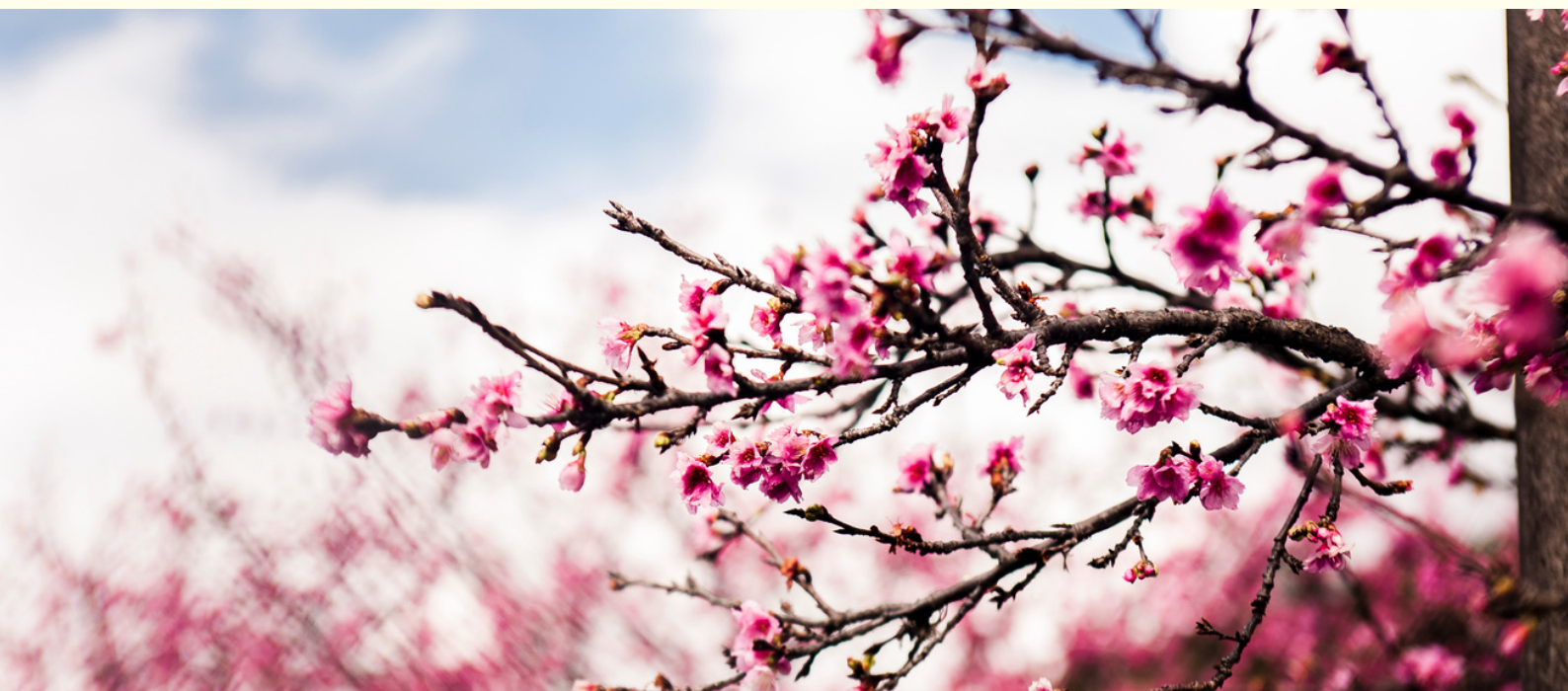


BẢN TIN PHÁP LUẬT



TRONG SỐ NÀY

**MỘT SỐ QUY ĐỊNH MỚI VỀ
HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
BẤT ĐỘNG SẢN**
Trang 2

**XÁC ĐỊNH THỜI HIỆU KHỞI
KIẾN CỦA YÊU CẦU PHẢN TỐ
TRONG TỔ TỤNG DÂN SỰ**
Trang 3

**MỘT SỐ QUY ĐỊNH TRONG
DỰ THẢO LUẬT BẢO VỆ
QUYỀN LỢI NGƯỜI TIÊU
DÙNG (SỬA ĐỔI)**
Trang 4

Hoạt động nổi bật tháng 01/2022

Ngày 11/01/2022, Luật sư Nguyễn Hưng Quang đã tham gia buổi Tọa đàm trực tuyến “Cơ chế đấu thầu phát triển bền vững thị trường điện năng lượng tái tạo” do Tổ chức Sáng kiến về Chuyển dịch Năng lượng Việt Nam (VIETSE) tổ chức.

Tham gia tọa đàm là các chuyên gia hệ thống điện, hệ thống lưới điện, đại diện Trung tâm nghiên cứu Phát triển thị trường điện lực và Đào tạo thuộc Cục điều tiết Điện lực, Bộ Công thương (ERAVCTED), chuyên gia kinh tế, nghiên cứu chính sách và đại diện các chủ đầu tư dự án năng lượng tái tạo. Thông qua hội thảo, các diễn giả đã công bố các kết quả nghiên cứu đánh giá về kỹ thuật, kinh tế xã hội và pháp lý trong việc triển khai cơ chế đấu thầu phát triển các dự án về năng lượng tái tạo ở Việt Nam.

Chia sẻ từ góc độ nghiên cứu chính sách và pháp luật, Luật sư Nguyễn Hưng Quang đã phân tích những đánh giá về khung chính sách, sự phù hợp của hệ thống pháp luật và thực tế thi hành pháp luật ở Việt Nam hiện nay trong việc áp dụng cơ chế đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư các dự án năng lượng tái tạo, qua đó rút ra những hạn chế, tồn đọng và đề ra một số khuyến nghị, đề xuất hướng tới hoàn thiện pháp luật về đấu thầu các dự án năng lượng tái tạo và đấu giá bán điện, cũng như đề xuất Việt Nam cần phải có một lộ trình thích hợp để có thể tổ chức được phương án đấu thầu hay đấu giá.

MỘT SỐ QUY ĐỊNH MỚI VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

KIM ANH

Ngày 06/01/2022, Chính phủ đã ban hành Nghị định 02/2022/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (**KDBĐS**) (**Nghị định 02**), thay thế cho Nghị định 76/2015/NĐ-CP (**Nghị định 76**). Một số nội dung đáng chú ý của Nghị định này như sau:

Thứ nhất, bổ sung quy định về nghĩa vụ công khai thông tin của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Một trong những nguyên tắc nền tảng của KDBĐS theo Luật KDBĐS 2014 là phải "trung thực, công khai, minh bạch". Dựa trên nguyên tắc này, Nghị định 02 có quy định rằng, ngoài nghĩa vụ công khai các thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh tại Điều 6 Luật KDBĐS 2014, doanh nghiệp KDBĐS còn phải công khai các thông tin về doanh nghiệp (bao gồm tên, địa chỉ trụ sở chính, số điện thoại liên lạc, tên người đại diện theo pháp luật); thông tin về việc thế chấp nhà, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (nếu có); thông tin về số lượng, loại sản phẩm bất động sản được kinh doanh, số lượng, loại sản phẩm bất động sản đã bán, chuyển nhượng, cho thuê mua và số lượng, loại sản phẩm còn lại đang tiếp tục kinh doanh.

Thứ hai, sửa đổi, bổ sung quy định về tính bắt buộc áp dụng của hợp đồng KDBĐS theo mẫu và thay đổi các loại hợp đồng theo mẫu. Nghị định 76 và Nghị định 02 đều đưa ra các mẫu hợp đồng KDBĐS tại phần Phụ lục của văn bản. Tuy nhiên, trong khi Nghị định 76 chỉ quy định rằng mẫu hợp đồng "là để các bên tham khảo trong quá trình thương thảo, ký kết hợp đồng" thì Nghị định 02 quy định rằng các bên phải lập thành hợp đồng theo mẫu theo quy định tại Điều 6, Nghị định 02. Như vậy, các bên sẽ phải áp dụng hợp đồng mẫu mà không được tự sửa đổi, bổ sung điều khoản hợp đồng. Đồng thời, Nghị định 02 cũng đưa ra các hợp đồng mẫu riêng cho từng loại hình bất động sản thay vì các hợp đồng dành cho từng hình thức giao dịch như tại Nghị định 76.



Thứ ba, bổ sung Hợp đồng mẫu cho giao dịch mua bán, thuê mua căn hộ du lịch (condotel), căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (officetel). Hợp đồng mẫu có một số nội dung đáng chú ý như quy định chi tiết về "Phần sở hữu chung", "Phần sở hữu riêng", "Kinh phí bảo trì", "Bảo hành", "Đặc điểm của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được mua bán/thuê mua", "Quyền và nghĩa vụ của các bên"...

MỘT SỐ BÌNH LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ

Có thể thấy rằng, các quy định mới của Nghị định 02 được ban hành nhằm hướng tới việc xây dựng một thị trường bất động sản minh bạch hơn về thông tin. Bên cạnh đó, quy định về việc bắt buộc áp dụng hợp đồng theo mẫu được đánh giá sẽ tạo ra một thay đổi lớn đối với cách thức giao kết hợp đồng của các bên trong giao dịch KDBĐS hiện nay khi các chủ đầu tư ít khi tuân thủ hợp đồng theo mẫu mà thường tự soạn thảo hợp đồng, một số trường hợp gây bất lợi cho người mua, người sử dụng bất động sản, đặc biệt là các sản phẩm còn nhiều vấn đề tranh cãi như condotel, officetel.

Các doanh nghiệp KDBĐS cần thực hiện công khai thông tin trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 01/03/2022 (thời điểm Nghị định 02 có hiệu lực) để không bị gián đoạn hoạt động kinh doanh. Ngoài ra, doanh nghiệp cũng cần cập nhật, nghiên cứu kỹ các điều khoản của các Hợp đồng mẫu ban hành theo Nghị định 02 để đảm bảo hiệu lực pháp lý của các hợp đồng, giao dịch với khách hàng.

XÁC ĐỊNH THỜI HIỆU KHỞI KIỆN CỦA YÊU CẦU PHẢN TỐ TRONG TỔ TỤNG DÂN SỰ

HẢI LINH

Nhằm tháo gỡ những vướng mắc trong quá trình xét xử, ngày 31/12/2021, Chánh án Tòa án nhân dân (TAND) tối cao đã ban hành Quyết định 594/QĐ-CA năm 2021 về công bố án lệ. 09 án lệ được công bố thuộc 02 lĩnh vực chính là dân sự và hình sự. Trong đó có Án lệ số 44/2021/AL về việc xác định thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu phản tố.

Án lệ xuất phát từ Quyết định giám đốc thẩm số 10/2021/KDTM-GĐT ngày 14/09/2021 của TAND cấp cao tại Hà Nội về vụ án kinh doanh thương mại "Tranh chấp hợp đồng tư vấn thiết kế", giữa nguyên đơn là Công ty cổ phần H với bị đơn là Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng P (gọi tắt là Công ty P). Công ty P đã đưa ra yêu cầu phản tố với Công ty H. Liên quan đến thời hiệu của yêu cầu phản tố, Tòa án cấp phúc thẩm nhận định rằng yêu cầu phản tố không bị giới hạn bởi thời hiệu khởi kiện. Tuy nhiên, khi xét xử giám đốc thẩm, Tòa Kinh tế TAND tối cao cho rằng nhận định của Tòa án cấp phúc thẩm là không đúng. Bởi lẽ, theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2004 và Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, yêu cầu phản tố là yêu cầu không nằm trong yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có thể được giải quyết bằng một vụ án độc lập; tuy nhiên việc giải quyết yêu cầu phản tố trong cùng vụ án giúp kết quả giải quyết chính xác và nhanh hơn. Do đó, cần xác định rằng yêu cầu phản tố cũng chính là yêu cầu khởi kiện nên phải tuân thủ quy định về thời hiệu khởi kiện. Do đó, trường hợp có yêu cầu phản tố và có đương sự trong vụ án đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện thì tòa án cấp sơ thẩm và tòa án cấp phúc thẩm phải xác định xem yêu cầu phản tố có còn thời hiệu khởi kiện hay không mới đúng quy định pháp luật.

MỘT SỐ BÌNH LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ

Bộ Luật Tố tụng dân sự 2004 và Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đều không có quy định rõ ràng về thời hiệu đối với yêu cầu phản tố. Do đó, trước khi án lệ này được ban hành, đã có nhiều quan điểm, cách hiểu khác nhau về việc có cần xác định thời hiệu của yêu cầu phản tố hay không. Có quan điểm cho rằng yêu

cầu phản tố cũng được coi là yêu cầu khởi kiện nên cũng phải áp dụng thời hiệu giống như yêu cầu khởi kiện. Ngược lại, quan điểm phản đối áp dụng thời hiệu với yêu cầu phản tố thì cho rằng yêu cầu phản tố luôn có sau yêu cầu khởi kiện, khi nào có yêu cầu khởi kiện thì mới phát sinh yêu cầu phản tố; quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 về quyền yêu cầu phản tố của bị đơn cũng không có nội dung nào xác định bị đơn phải phản tố trong thời hiệu khởi kiện. Như vậy, Án lệ số 44/2021/AL được ban hành đã giải quyết được vướng mắc, thống nhất được quan điểm xét xử của các tòa án về thời hiệu của yêu cầu phản tố.

Các doanh nghiệp cần nghiên cứu và cập nhật các quan điểm của Tòa án trong các án lệ được ban hành theo Quyết định 594/QĐ-CA để có thể bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của mình, hạn chế tối đa việc phát sinh những rủi ro pháp lý không đáng có.



MỘT SỐ QUY ĐỊNH TRONG DỰ THẢO LUẬT BẢO VỆ QUYỀN LỢI NGƯỜI TIÊU DÙNG (SỬA ĐỔI)

KHÁNH QUỲNH

Sau gần 11 năm thi hành, một số quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2010 (**Luật BVQLNTD 2010**) đã không còn phù hợp với thực tiễn, phát sinh nhiều vướng mắc, bất cập khi nhiều Luật mới liên quan đến giao dịch giữa người tiêu dùng và tổ chức, cá nhân kinh doanh đã được ban hành hoặc sửa đổi bổ sung; bên cạnh đó, sự phát triển kinh tế, xã hội, dịch bệnh Covid-19 đã làm xuất hiện và thúc đẩy sự phát triển của nhiều hình thức kinh doanh, tiêu dùng mới, đặc biệt là các giao dịch trên môi trường điện tử, các giao dịch xuyên biên giới, các dịch vụ chia sẻ trên nền tảng công nghệ số... Vì vậy, nhằm đảm bảo quyền lợi của người tiêu dùng trong bối cảnh kinh tế, xã hội đang có nhiều thay đổi, Dự thảo Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng (**Dự thảo Luật BVQLNTD**) đã được soạn thảo và đang trong quá trình lấy ý kiến. Trong Bản tin pháp luật tháng này, NHQuang&Cộng sự sẽ điếm qua một số thay đổi chính của Dự thảo Luật BVQLNTD (Dự thảo 2) được đăng tải trên Cổng Thông tin điện tử Chính phủ.

Quy định về trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh đối với người tiêu dùng

Bên cạnh quy định trách nhiệm chính của các tổ chức, cá nhân kinh doanh trong việc đảm bảo an toàn, chất lượng sản phẩm, dịch vụ cung cấp cho người tiêu dùng, Dự thảo Luật BVQLNTD đã có sự thay đổi lớn trong quy định về trách nhiệm bảo vệ thông tin cá nhân (**TTCN**) của người tiêu dùng.

Hiện nay, Luật BVQLNTD 2010 quy định về trách nhiệm của cá nhân, tổ chức kinh doanh về bảo vệ thông tin của người tiêu dùng chưa cụ thể, chi tiết, chỉ gói gọn trong các nghĩa vụ về bảo đảm an toàn, bí mật thông tin khi tham gia giao dịch, sử dụng hàng hóa, dịch vụ và nghĩa vụ khác như thông báo, sử dụng thông tin, bảo đảm an toàn, chính xác... khi thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của người tiêu dùng. Dự thảo Luật BVQLNTD đã chi tiết hóa các vấn



đề liên quan đến bảo mật TTCN qua các điều khoản khác nhau từ Điều 7 đến Điều 12. Cụ thể, Dự thảo quy định các nội dung về trách nhiệm bảo vệ; chính sách bảo vệ; thông báo khi thu thập thông tin; sử dụng thông tin; đảm bảo an toàn, an ninh; kiểm tra, cập nhật, điều chỉnh, chuyển giao hoặc hủy bỏ đối với TTCN của người tiêu dùng. Ngoài ra, nghĩa vụ bảo mật TTCN của người tiêu dùng không chỉ giới hạn trong phạm vi Luật BVQLNTD như trước đây, mà sẽ phải tuân thủ cả các quy định pháp luật khác có liên quan đến bảo vệ TTCN.

Những thay đổi tại Dự thảo Luật BVQLNTD là phù hợp với những chuyển biến của các hình thức kinh doanh, tiêu dùng mới cũng như tinh thần chung của các văn bản pháp luật liên quan như Luật An toàn thông tin mạng, Dự thảo Nghị định về bảo vệ dữ liệu cá nhân. Điều này sẽ góp phần bảo vệ được quyền lợi của người tiêu dùng trong bối cảnh nền kinh tế và khoa học công nghệ ngày càng phát triển. Tuy nhiên, về phía các cá nhân, tổ chức kinh doanh, đặc biệt là các bên thứ ba tham gia vào giao dịch sẽ phải đối mặt với nhiều thách thức và trách nhiệm hơn trong việc xây dựng hệ thống chuyên nghiệp để bảo vệ TTCN của người tiêu dùng cũng như xác định rõ phạm vi, trách nhiệm của các bên tham gia giao dịch đối với vấn đề bảo mật thông tin.

Quy định về các hành vi bị cấm đối với nền tảng trung gian

Bên cạnh việc tuân thủ các quy định cấm đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh nói chung theo khoản 1, Điều 16 của Dự thảo, các nền tảng trung gian cần lưu ý đến các hành vi bị cấm mà Dự thảo quy định riêng đối với chủ thể này, bao gồm:

(i) Thực hiện những hành vi ép buộc hoặc ngăn cản người tiêu dùng đăng ký, sử dụng nền tảng trung gian trực tuyến khác như điều kiện bắt buộc để sử dụng dịch vụ.

(ii) Hạn chế sự lựa chọn của người tiêu dùng thông qua việc sắp xếp ưu tiên lựa chọn sản phẩm bất hợp lý giữa các tổ chức, cá nhân kinh doanh cung cấp trên nền tảng; sử dụng các biện pháp ngăn hiển thị hoặc hiển thị không trung thực kết quả phản hồi, đánh giá của người tiêu dùng về sản phẩm, dịch vụ; tổ chức, cá nhân kinh doanh trên nền tảng.

(iii) Ngăn cản người tiêu dùng gỡ bỏ các phần mềm, ứng dụng cài đặt sẵn hoặc buộc người dùng cài đặt các phần mềm, ứng dụng kèm theo dịch vụ nền tảng trung gian trực tuyến.



Trong trường hợp tổ chức vi phạm pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử phạt vi phạm hành chính, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật. Với sự phát triển của công nghệ số như hiện nay, việc mua bán trên các nền tảng trung gian diễn ra ngày càng nhiều và tiềm ẩn nhiều rủi ro khi chủ thể trực tiếp giao dịch với khách hàng và chủ thể bán hàng là hai bên khác nhau. Do đó, việc quy định các hành vi cấm đối với các nền tảng trung gian góp phần nâng cao nhận thức của các tổ chức này về việc bảo vệ lợi ích chính đáng của người tiêu dùng là trách nhiệm của mình, vì đây được xem là đạo đức kinh doanh của bất kỳ chủ thể tham gia giao dịch thương mại, không chỉ là trách nhiệm riêng của tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hóa, dịch vụ.

Quy định về lựa chọn phương thức giải quyết tranh chấp

Tại Điều 52 quy định về Phương thức giải quyết tranh chấp giữa người tiêu dùng và tổ chức, cá nhân kinh doanh, Dự thảo Luật BVQLNTD bổ sung khoản 3: "Trong trường hợp pháp luật có quy định, người tiêu dùng và tổ chức, cá nhân kinh doanh được lựa chọn phương thức giải quyết tranh chấp trực tiếp hoặc trực tuyến".

Việc bổ sung trên nhằm đáp ứng yêu cầu thực tiễn, đồng thời, phù hợp với xu hướng giải quyết tranh chấp trực tuyến đang được áp dụng mạnh mẽ trong thời kỳ phát triển của công nghệ thông tin và thương mại quốc tế, đặc biệt trong bối cảnh của dịch Covid-19 vẫn còn nhiều diễn biến phức tạp. Đồng thời, quy định này còn cho phép các chủ thể liên quan được áp dụng các phương thức phù hợp để giải quyết tranh chấp, đặc biệt trong bối cảnh các chủ thể có sự xa cách về mặt địa lý hoặc vì lý do dịch bệnh, sức khỏe... không thể tham gia trực tiếp tại các địa điểm xét xử. Hơn nữa, Quốc hội cũng đã thông qua Nghị quyết về Tổ chức phiên tòa trực tuyến, do đó, việc bổ sung nội dung này vào Dự thảo cũng góp phần tiệm cận và phù hợp với thực tiễn và xu hướng phát triển của hoạt động bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng trong nước và trên thế giới.

Hiện nay, Dự thảo đang trong quá trình lấy ý kiến và có thể tiếp tục có những sửa đổi quan trọng khác. Các doanh nghiệp cần lưu ý cập nhật thông tin và theo dõi thường xuyên tiến trình soạn thảo để đảm bảo các hoạt động và chính sách của doanh nghiệp tuân thủ theo quy định pháp luật. Chúng tôi sẽ tiếp tục cập nhật những thay đổi khi Dự thảo Luật BVQLNTD chính thức có hiệu lực.

NHÓM TÁC GIẢ



NGUYỄN THỊ KIM ANH

Tư vấn luật



LÊ HẢI LINH

Tư vấn luật



NGUYỄN NHƯ KHÁNH QUỲNH

Tư vấn luật

NHÓM BIÊN TẬP



ĐẶNG HUYỀN THU

Tư vấn luật



NGUYỄN THUY DƯƠNG

Luật sư Cấp cao

THIẾT KẾ



NGUYỄN HOÀNG AN

Tìm hiểu thêm về NHQuang tại:



Ha Noi Office:
Villa B23, Trung Hoa - Nhan Chinh
Nguyen Thi Dinh Street, Nhan Chinh Ward
Thanh Xuan District, Ha Noi, Viet Nam
Tel: 84 24 3537 6939
Fax: 84 24 3537 6941
Web: www.nhquang.com

Ho Chi Minh City Branch:
First floor, Harmony Tower, No. 47-49-51
Phung Khắc Khoan Street, Da Kao Ward
District 1, Ho Chi Minh City, Viet Nam
Tel: 84 28 3822 6290
Fax: 84 28 3822 6290
Email: contact@nhquang.com