

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ



BÙI TRUNG HIẾN
TRÁCH NHIỆM BẢO HÀNH ĐỐI VỚI CÔNG
TRÌNH XÂY DỰNG THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM

LUẬN VĂN THẠC SĨ NGÀNH LUẬT KINH TẾ

CẦN THƠ, NĂM 2023

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ**



BÙI TRUNG HIẾN
**TRÁCH NHIỆM BẢO HÀNH ĐỐI VỚI CÔNG
TRÌNH XÂY DỰNG THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã Ngành: 8.38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SĨ NGÀNH LUẬT KINH TẾ

HDKH: TS. HUỖNH THANH TUẤN

CẦN THƠ, NĂM 2023

LỜI CẢM ƠN

Trải qua thời gian gần 02 năm học tập tại Trường Đại học Nam Cần Thơ, đến nay tôi đã hoàn thành luận văn thạc sĩ, chuyên ngành Luật Kinh tế với đề tài: ***“Trách nhiệm bảo hành đối với công trình xây dựng theo pháp luật Việt Nam”***.

Tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành nhất đến Ban Giám hiệu, các Thầy giáo, Cô giáo Trường Đại học Nam Cần Thơ đã tận tình chỉ dạy, giúp đỡ trong suốt quá trình học tập và thực hiện luận văn thạc sĩ. Ngoài ra, Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến Người hướng dẫn khoa học là TS Huỳnh Thanh Tuấn đã định hướng, chỉ bảo và hết lòng hướng dẫn thực hiện luận văn này.

Cuối cùng, Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn đến người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã động viên, cổ vũ trong quá trình học tập và nghiên cứu khoa học. Nếu không có sự giúp đỡ này, bản thân tôi sẽ không có được kết quả như hôm nay.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Cần Thơ, ngày tháng năm 2023

Người cảm ơn

LỜI CAM ĐOAN

Tác giả xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu do chính bản thân tác giả thực hiện. Các quan điểm, điều khoản, bản án được trích dẫn trong luận văn bảo đảm sự tin cậy, trung thực và tuân theo quy định của pháp luật sở hữu trí tuệ. Tác giả chịu trách nhiệm với những lời cam đoan nêu trên của tác giả.

Tác giả luận văn

DANH MỤC CÁC PHỤ LỤC

Phụ lục 1: Các quy định có liên quan đến bảo hành công trình xây dựng theo kiến nghị của luận văn.....	1
Phụ lục 2: Bản án số 23/2021/DS-PT ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La về tranh chấp bảo hành công trình xây dựng nhà ở.....	7
Phụ lục 3: Bản án số 15/2023/KDTM-PT ngày 13 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.....	11
Phụ lục 4: Bản án số 659/2021/DS-PT ngày 02 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng.....	21
Phụ lục 5: Bản án số 01/2021/KDTM-PT ngày 08 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh BN về tranh chấp hợp đồng xây dựng.....	27

MỤC LỤC

LỜI NÓI ĐẦU	1
1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI	1
2. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU	2
3. TỔNG QUAN CÁC NGHIÊN CỨU CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI	2
4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	5
5. PHẠM VI GIỚI HẠN ĐỀ TÀI.....	5
6. ĐỐI TƯỢNG NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ TÀI.....	6
7. KẾT CẤU ĐỀ TÀI.....	6
Chương 1. LÝ LUẬN VỀ TRÁCH NHIỆM BẢO HÀNH ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	7
1.1 KHÁI NIỆM, ĐẶC ĐIỂM CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG.....	7
1.1.1 Khái niệm công trình xây dựng.....	7
1.1.2 Đặc điểm công trình xây dựng	10
1.2 KHÁI NIỆM, ĐẶC ĐIỂM CỦA TRÁCH NHIỆM BẢO HÀNH ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	12
1.2.1 Khái niệm trách nhiệm bảo hành đối với công trình xây dựng.....	12
1.2.2 Đặc điểm của trách nhiệm bảo hành đối với công trình xây dựng	14
1.3 Ý NGHĨA CỦA QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ TRÁCH NHIỆM BẢO HÀNH ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	19
1.4 LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ TRÁCH NHIỆM BẢO HÀNH ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	21
1.4.1 Giai đoạn trước năm 2004.....	21
1.4.2 Giai đoạn từ năm 2004 cho đến nay	22
Tiểu kết chương.....	27
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ KIẾN NGHỊ NHẪM HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ TRÁCH NHIỆM BẢO HÀNH ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG.....	28
2.1 QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH VỀ TRÁCH NHIỆM BẢO HÀNH ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG.....	28
2.1.1 Chủ thể trong quan hệ bảo hành đối với công trình xây dựng.....	28
2.1.2 Điều kiện phát sinh trách nhiệm bảo hành đối với công trình xây dựng	30
2.1.3 Nội dung trách nhiệm bảo hành đối với công trình xây dựng	32

2.1.4 Bảo đảm bảo hành công trình xây dựng	34
2.1.4 Xác nhận hoàn thành công tác bảo hành.....	35
2.2 THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ TRÁCH NHIỆM BẢO HÀNH ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG.....	36
2.3 HẠN CHẾ, BẤT CẬP TRONG CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ TRÁCH NHIỆM BẢO HÀNH ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	43
2.4 KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ TRÁCH NHIỆM BẢO HÀNH ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	49
2.4.1 Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về trách nhiệm bảo hành công trình xây dựng.....	49
2.4.2 Kiến nghị nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về trách nhiệm bảo hành công trình xây dựng	53
Tiểu kết chương 2	56
KẾT LUẬN	57
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	i

TÓM TẮT

Trách nhiệm bảo hành đối với công trình xây dựng có vai trò rất quan trọng trong thực tiễn. Trên thực tế, các công trình xây dựng thường là tài sản có giá trị lớn so với đại đa số các tài sản thông thường khác. Bên cạnh đó, việc thi công các công trình xây dựng mang tính phức tạp, đòi hỏi yếu tố kỹ thuật và luôn tiềm ẩn những khiếm khuyết, hư hỏng mà sau khi nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng thì những hư hỏng, khiếm khuyết mới phát sinh. Do vậy, quy định về trách nhiệm bảo hành công trình xây dựng góp phần bảo vệ quyền và lợi ích của chủ đầu tư công trình xây dựng. Hơn nữa, với việc quy định nhà thầu phải có trách nhiệm bảo hành đối với công trình xây dựng sẽ buộc nhà thầu phải cẩn trọng hơn trong quá trình thi công, từ đó góp phần nâng cao chất lượng của công trình xây dựng. Ngoài ra, việc quy định cụ thể về trách nhiệm bảo hành đối với công trình xây dựng cũng góp phần bảo vệ quyền và lợi ích của cả bên nhà thầu thi công công trình, nhà thầu cung ứng thiết bị trong thi công công trình xây dựng.

Về phương diện lập pháp, trách nhiệm bảo hành đối với công trình xây dựng đã được ghi nhận trong Luật Xây dựng năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Với các quy định tương đối đầy đủ của các văn bản nêu trên đã tạo hành lang pháp lý cho ứng xử của các chủ thể trong quan hệ về bảo hành công trình xây dựng, cũng như tạo cơ sở pháp lý cho các cơ quan có thẩm quyền trong việc giải quyết các tranh chấp phát sinh có liên quan đến trách nhiệm bảo hành đối với công trình xây dựng. Bên cạnh đó, quan nghiên cứu các quy định pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật có liên quan đến trách nhiệm bảo hành công trình xây dựng cho thấy, một số quy định còn tồn tại những hạn chế, bất cập nhất định cần được tiếp tục nghiên cứu để đưa ra các kiến nghị hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật.

Luận văn có kết cấu theo chiều bổ dọc theo hướng tiếp cận đi từ lý luận đến các quy định pháp luật, đến thực tiễn thực hiện pháp luật và cuối cùng là đề xuất các kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật. Luận văn bao gồm lời mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, các phụ lục với nội dung chia làm 2 chương.

Chương 1 của luận văn đã phân tích làm rõ các vấn đề lý luận có liên quan đến trách nhiệm bảo hành đối với công trình xây dựng như khái niệm và đặc điểm công

trình xây dựng, khái niệm và đặc điểm của trách nhiệm bảo hành đối với công trình xây dựng, ý nghĩa của quy định pháp luật về trách nhiệm bảo hành đối với công trình xây dựng, lịch sử hình thành và phát triển của các quy định pháp luật về trách nhiệm bảo hành đối với công trình xây dựng. Những vấn đề lý luận được luận giải ở chương 1 chính là cơ sở để nghiên cứu các quy định pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật cũng như đề xuất các kiến nghị hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật ở chương 2 của luận văn.

Chương 2 của luận văn đã phân tích làm rõ các quy định của pháp luật về trách nhiệm bảo hành công trình xây dựng như chủ thể trong quan hệ bảo hành công trình xây dựng, điều kiện phát sinh trách nhiệm bảo hành đối với công trình xây dựng, nội dung của trách nhiệm bảo hành đối với công trình xây dựng, bảo đảm bảo hành công trình xây dựng, xác nhận hoàn thành bảo hành công trình xây dựng. Bên cạnh đó, chương 2 của luận văn đã phân tích làm rõ thực tiễn thực hiện trách nhiệm bảo hành đối với công trình xây dựng, đồng thời phân tích làm rõ những hạn chế, bất cập trong các quy định pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật có liên quan đến trách nhiệm bảo hành đối với công trình xây dựng. Trên cơ sở những bất cập được chỉ ra, luận văn đã đưa ra các kiến nghị cụ thể nhằm hoàn thiện pháp luật bao gồm: i) Sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật có liên quan đến việc xác định chủ thể có trách nhiệm bảo hành công trình xây dựng; ii) Sửa đổi, bổ sung thời hạn bảo hành nhà ở nhằm bảo đảm sự thống nhất, bảo đảm sự bình đẳng giữa các nhà thầu thi công công trình xây dựng; iii) Sửa đổi, bổ sung quy định về chủ thể có quyền yêu cầu nhà thầu thực hiện bảo hành công trình xây dựng; iv) Sửa đổi, bổ sung quy định về nội dung bảo hành công trình xây dựng trong luật xây dựng; v) sửa đổi, bổ sung quy định về bảo đảm bảo hành công trình xây dựng. Bên cạnh những kiến nghị nhằm hoàn thiện các quy định pháp luật, luận văn cũng đưa ra một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về trách nhiệm bảo hành công trình xây dựng.