

CƠ SỞ YÊU CẦU ĐƠN PHƯƠNG CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ BẤT ĐỘNG SẢN LÀM ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH CỦA BÊN THUÊ - NHÌN TỪ TÁC ĐỘNG CỦA ĐẠI DỊCH COVID-19

● NGUYỄN THỊ HOA CÚC

TÓM TẮT:

Bài viết phân tích quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng của bên thuê theo Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 và Bộ luật Dân sự 2015. Từ đó, bài báo đánh giá tác động của dịch bệnh Covid-19 có được xem là cơ sở để bên thuê được đơn phương chấm dứt hợp đồng hay không. Bài viết đưa ra một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật có liên quan và đảm bảo quyền lợi của các bên trước tác động của sự kiện khách quan.

Từ khóa: Covid-19, hợp đồng thuê bất động sản, đơn phương chấm dứt hợp đồng.

1. Tính chất của dịch bệnh Covid-19

Tổ chức Y tế Thế giới WHO cho biết tên gọi chính thức của bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của virus Corona (nCoV) gây ra là Covid-19. Virus Corona 2019 là một loại virus gây ra tình trạng nhiễm trùng trong mũi, xoang hoặc cổ họng, đây là loại virus mới, nên con người chưa từng có miễn dịch, mức độ lây lan từ người sang người rất nhanh và đang diễn ra trên phạm vi toàn cầu¹. Tổ chức Y tế Thế giới (WHO) đã tuyên bố tình trạng y tế khẩn cấp toàn cầu và gọi dịch Covid-19 là đại dịch vì mức độ lây lan nhanh

chóng của dịch bệnh. Tại Việt Nam, Bộ Y tế đã ban hành Quyết định số 447/2020 bổ sung bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của virus Coronagây ra (Covid-19) vào danh mục các bệnh truyền nhiễm nhóm A². Theo đó, các bệnh truyền nhiễm nhóm A theo Luật Phòng, chống bệnh truyền nhiễm năm 2007 gồm những bệnh truyền nhiễm đặc biệt nguy hiểm, có khả năng lây truyền rất nhanh, phát tán rộng và tỷ lệ tử vong cao hoặc chưa rõ tác nhân gây bệnh.

Vì tính chất phức tạp của dịch bệnh, số ca mắc tăng nhanh, tỷ lệ tử vong cao, Chính phủ Việt

Nam đã ban hành các biện pháp như hạn chế đi lại, giãn cách xã hội, ngừng sản xuất - kinh doanh các hàng hóa, dịch vụ không thiết yếu. Theo đó, việc áp dụng Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27/3/2020 về quyết liệt thực hiện đợt cao điểm phòng chống dịch Covid và Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 về thực hiện các biện pháp cấp bách phòng chống dịch Covid-19 có đoạn "... người dân ở tại nhà, chỉ được ra ngoài trong trường hợp thật sự cần thiết... tạm đình chỉ hoạt động các cơ sở kinh doanh dịch vụ trên địa bàn, trừ các cơ sở kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thiết yếu...". Sau đó, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 128/2021/NQ-CP ngày 11/10/2021 ban hành Quy định tạm thời "Thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch Covid-19, theo đó sẽ chấm dứt áp dụng các Chỉ thị 15, 16 và tinh thần Nghị quyết vẫn còn hạn chế hoặc buộc tạm ngừng một số hoạt động kinh doanh,... tùy theo phân loại cấp độ dịch. Rõ ràng để toàn xã hội bước vào giai đoạn "bình thường mới", thì còn cần một thời gian khá dài. Thời gian qua, trước áp lực của chi phí thuê mặt bằng, nhiều cơ sở kinh doanh đã phải đóng cửa, nên việc khôi phục hiệu quả kinh doanh có rất nhiều khó khăn.

2. Quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê của bên thuê

2.1. Theo Luật Kinh doanh Bất động sản 2014

Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 (LKDBĐS 2014) ghi nhận quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng của bên thuê khi bên cho thuê có một trong ba hành vi³:

- + Không sửa chữa nhà, công trình xây dựng khi nhà, công trình xây dựng không bảo đảm an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên thuê.
- + Bên cho thuê tăng giá thuê nhà, công trình xây dựng bất hợp lý.
- + Quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

Từ quy định này cho thấy bên thuê trong hợp đồng thuê nhà công trình xây dựng nhằm mục đích kinh doanh chỉ được quyền đề nghị chấm dứt hợp đồng trước khi hết hạn thuê khi có sự vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê. Luật Kinh doanh Bất động sản không ghi nhận các bên được thỏa thuận

những trường hợp khác làm cơ sở để bên thuê được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng kể cả do tác động của sự kiện khách quan.

2.2. Theo Bộ luật Dân sự 2015

Thấy rằng trường hợp mà bên thuê đang gặp phải trong bối cảnh áp dụng các biện pháp giãn cách xã hội để chống dịch bệnh Covid-19 không thuộc các trường hợp bên thuê được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, vì theo Bộ luật Dân sự 2015 (BLDS 2015) thì: "Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định"⁴. Trong trường hợp này, một bên trong hợp đồng chỉ có thể đơn phương chấm dứt hợp đồng nếu chứng minh được hành vi vi phạm của bên kia là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ phải tuân thủ khi thực hiện hợp đồng, sự vi phạm đó là cho bên bị vi phạm không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng⁵, hoặc là dựa trên những thỏa thuận thống nhất của các bên. Tuy nhiên, BLDS 2015 cũng có quy định về trường hợp một bên có quyền yêu cầu chấm dứt hợp đồng nếu thuộc trường hợp thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh cơ bản tại Điều 420.

Như vậy, muốn sự kiện khách quan như là cơ sở để chấm dứt hợp đồng thì đòi hỏi các bên phải có thỏa thuận về trường hợp này, nếu không có thỏa thuận thì lúc này bên thuê sẽ phải chứng minh tác động của các lệnh giãn cách xã hội do dịch bệnh Covid-19 thỏa mãn các điều kiện cần và đủ của quy định "thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản" tại Điều 420 BLDS 2015 để có thể được chấm dứt hợp đồng (nếu việc sửa đổi hợp đồng không khả thi hơn).

Một là, về tính chất khách quan của sự kiện. Sự kiện khách quan trong trường hợp này được hiểu là sự kiện xảy ra không do lỗi của các bên và hợp đồng cũng không là một phần nguyên nhân tạo ra sự rủi ro của sự kiện này⁶. Các chỉ thị của Chính phủ được ban hành là các biện pháp phòng chống dịch, nhằm hạn chế sự lây lan dịch bệnh trong cộng đồng, giảm số ca mắc và tỷ lệ tử vong. Đối với hợp đồng mà các bên giao kết cũng như chính các bên trong hợp đồng không liên quan và không

góp phần làm phát sinh dịch bệnh hay có lỗi dẫn đến việc áp dụng các chỉ thị này.

Hai là, sự kiện này đặt các bên vào tình trạng ngay tình chịu tác động. Hay nói cách khác, hợp đồng thuê bất động sản làm địa điểm kinh doanh đã phải giao kết trước thời điểm Chính phủ ban bố lệnh giãn cách xã hội, tạm ngừng hoạt động và các bên cũng không có cơ sở để lường trước được việc áp đặt các biện pháp này. Thấy rằng, tùy tình hình diễn tiến của dịch bệnh Chính phủ sẽ áp dụng các biện pháp phòng chống dịch khác nhau. Việc yêu cầu đóng cửa các cơ sở kinh doanh nào, cho phép lĩnh vực nào kinh doanh được ra một cách đột xuất và có hiệu lực lập tức, nên bên thuê bất động sản sẽ ở trong hoàn cảnh bị động, khó lường trước được khi nào các biện pháp giãn cách xã hội được áp dụng.

Ba là, bên thuê bất động sản phải chứng minh được mục đích thuê bất động sản làm địa điểm kinh doanh là minh thị trong hợp đồng hoặc bên cho thuê bằng cách khác đã biết mục đích thuê của bên thuê, để cho thấy rằng việc áp dụng các lệnh tạm đình chỉ hoạt động kinh doanh gây thiệt hại kinh tế nặng nề cho bên thuê bất động sản. Đặc biệt, đối với trường hợp bên thuê thuê bất động sản để khởi nghiệp, việc mở cửa kinh doanh chưa được bao lâu đã phải đóng cửa vì lệnh giãn cách xã hội thì thiệt hại càng nghiêm trọng hơn. Chẳng hạn như ở đợt dịch bùng phát lần thứ tư, các hoạt động kinh doanh như bar, karaoke, cơ sở làm đẹp,... đã phải đóng cửa từ tháng 4/2021 và sẽ còn tiếp tục nếu thuộc vùng dịch cấp độ 2 đến 4⁷, chi phí thuê mặt bằng bên thuê phải chịu nhân lên theo thời gian là rất lớn. Do đó, trong suốt thời gian thực thi lệnh tạm đóng cửa cơ sở kinh doanh, bên thuê bất động sản không có doanh thu mà phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê cho bên cho thuê, hoạt động kinh doanh vì thế bị đình trệ kéo dài, bên thuê sẽ không còn khả năng chi trả, thậm chí kiệt quệ. Mặc dù sự kiện này không tác động trực tiếp đến hợp đồng thuê bất động sản của các bên, nhưng sự tác động của nó đã làm thay đổi triệt để phương kế kinh doanh vốn là động cơ để bên thuê bất động sản quyết định giao kết hợp đồng thuê. Rõ ràng, nếu biết trước sự kiện khách

quan này, bên thuê chắc chắn đã không thuê bất động sản để chịu gánh nặng chi phí thuê khi không có doanh thu.

Bốn là, diễn tiến dịch bệnh khó lường, virus lây bệnh phát sinh nhiều biến chủng mới, việc điều trị gặp nhiều khó khăn không chỉ đối với Việt Nam mà trên toàn thế giới. Chính phủ các nước sẽ đưa ra nhiều biện pháp để khống chế dịch bệnh phù hợp diễn tiến dịch bệnh, cho thấy đây là sự kiện mà các bên trong hợp đồng nói chung, bên thuê bất động sản nói riêng cũng không thể nào khống chế được và bên thuê bất động sản cũng không có cách nào để tự hạn chế thiệt hại.

Lúc này có 2 hướng giải quyết: (1) bên thuê được quyền yêu cầu bên cho thuê cùng đàm phán sửa đổi hợp đồng; (2) bên thuê có thể yêu cầu tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng hoặc sửa đổi hợp đồng để cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Tòa án chỉ được quyết định việc sửa đổi hợp đồng trong trường hợp việc chấm dứt hợp đồng sẽ gây thiệt hại lớn hơn so với các chi phí để thực hiện hợp đồng nếu được sửa đổi⁸.

3. Đánh giá và kiến nghị

Thứ nhất, sửa đổi quy định về quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng của bên thuê bất động sản và cả bên cho thuê bất động sản theo hướng bổ sung thêm quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận của các bên hoặc trường hợp khác mà pháp luật liên quan có quy định. Cụ thể tại Điều 30 LKDBĐS sẽ bổ sung thêm một khoản sau các trường hợp luật định tại Khoản 1 và Khoản 2, với nội dung “các trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật liên quan có quy định”. Bởi lẽ, tại Điều 30 của LKDBĐS quy định theo hướng đóng, chỉ liệt kê 3 trường hợp mà bên thuê bất động sản, cũng như bên cho thuê được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Cách thức quy định này sẽ không đảm bảo được tính bao quát trong điều chỉnh của điều Luật và làm mất đi quyền tự thỏa thuận của các bên, thực chất dựa vào tính chất hợp đồng cũng như mục đích của các bên khi giao kết hợp đồng các bên cần được chủ động dự liệu những trường hợp bất lợi đủ để họ kết thúc hợp đồng. Thêm vào đó, nếu các bên không có thỏa thuận trước về các trường hợp một

bên được đơn phương chấm dứt hợp đồng mà muốn được tòa án giải quyết yêu cầu chấm dứt hợp đồng trên cơ sở quy định về thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản tại Điều 420 BLDS 2015 thì quyền này lại không được ghi nhận, chỉ dẫn trong Điều 30 LKDBĐS. Thực trạng này sẽ gây lúng túng trong áp dụng pháp luật bảo vệ quyền lợi của các bên.

Thứ hai, sửa đổi quy định tại Khoản 3 Điều 420 BLDS 2015 có nội dung “... Trường hợp các bên không thể thỏa thuận được về việc sửa đổi hợp đồng trong một thời hạn hợp lý, một trong các bên có thể yêu cầu tòa án:

a) Chấm dứt hợp đồng tại một thời điểm xác định;

b) Sửa đổi hợp đồng để cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản.

Tòa án chỉ được quyết định việc sửa đổi hợp đồng trong trường hợp việc chấm dứt hợp đồng sẽ gây thiệt hại lớn hơn so với các chi phí để thực hiện hợp đồng nếu được sửa đổi”. Bởi lẽ, nội dung này dẫn đến những khó khăn trong thực tiễn áp dụng:

Thứ nhất, quy định hiện hành dẫn đến cách hiểu tòa án sẽ chủ động can thiệp vào nội dung hợp đồng và sửa đổi hợp đồng theo hướng mà tòa án cho rằng sẽ giảm thiểu được thiệt hại cho cả hai bên. Tuy nhiên, quy định tỏ ra không hợp lý vì không ai khác ngoài các bên trong hợp đồng tường tận những nội dung của hợp đồng cũng như những lợi ích mà các bên chờ đợi từ hợp đồng. Việc quy định tòa án sửa đổi hợp đồng sẽ tạo gánh nặng cho cơ quan xét xử mà lại không đảm bảo được tính hiệu quả. Trong trường hợp này, quy định bên bị ảnh hưởng lợi ích sẽ yêu cầu tòa án chấp nhận đề nghị sửa đổi hợp đồng để cân bằng lợi ích của các bên thay vì trao cho thẩm phán quyền trực tiếp sửa đổi hợp đồng sẽ hợp lý hơn.

Thứ hai, quy định “tòa án chỉ được quyết định việc sửa đổi hợp đồng trong trường hợp việc chấm dứt hợp đồng sẽ gây thiệt hại lớn hơn so với các chi phí để thực hiện hợp đồng nếu được sửa đổi”. Quy định này cũng sẽ gây không ít khó khăn cho cơ quan xét xử bởi việc xác định được chi phí,

thiệt hại trong quan hệ hợp đồng của các chủ thể khác mà đặc biệt là các hợp đồng mang tính đặc thù như bất động sản, công nghệ, hàng hải, tài chính,... đòi hỏi phải có kiến thức chuyên sâu. Theo tác giả, nên quy định bên yêu cầu có nghĩa vụ chứng minh yêu cầu của họ là cân bằng lợi ích của hai bên.

Khoản 3 Điều 420 sẽ sửa thành “... Trường hợp các bên không thể thỏa thuận được về việc sửa đổi hợp đồng trong một thời hạn hợp lý, bên có lợi ích bị ảnh hưởng có thể yêu cầu tòa án:

a) Chấm dứt hợp đồng tại một thời điểm xác định;

b) Chấp nhận đề nghị nội dung sửa đổi của hợp đồng để cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản.

Tòa án sẽ chấp nhận nội dung sửa đổi của hợp đồng trong trường hợp việc chấm dứt hợp đồng sẽ gây thiệt hại lớn hơn so với việc thực hiện nội dung sửa đổi của hợp đồng

Bên yêu cầu có nghĩa vụ chứng minh yêu cầu đảm bảo sự cân bằng lợi ích đối với hai bên”.

Thứ ba, để hạn chế những thiệt hại khi quá trình thực hiện hợp đồng có thể gặp phải những trở ngại khách quan như tác động của đại dịch Covid-19 và các lệnh được ban hành bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trắc trở khách quan khác có thể xảy ra, thì các bên trong quan hệ hợp đồng thuê bất động sản nên thỏa thuận trước những sự kiện khách quan mang tính chất bất dự liệu dẫn đến thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi, làm cơ sở để chấm dứt hợp đồng nhằm chủ động hạn chế thấp nhất thiệt hại mà một hoặc các bên phải gánh chịu nếu cứ tiếp tục hợp đồng. Hơn nữa, việc thỏa thuận cụ thể về điều khoản này (frustration term) cũng sẽ giúp cho các bên tránh được sự không chắc chắn khi trao cho tòa án quyền xem xét tính trở ngại của các điều khoản trong hợp đồng. Hoặc là những hợp đồng đã thật sự trở nên khó khăn do hoàn cảnh thay đổi và việc chủ động dự liệu những trắc trở của hợp đồng ít nhất cũng cho các bên cơ hội để dự liệu trước những trường hợp phù hợp với đặc tính hợp đồng của họ⁹. Chẳng hạn, các bên có thể thỏa thuận:

“Nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng này,

sự không công bằng hoặc trở ngại khách quan xảy ra tác động đến hoàn cảnh thực hiện hợp đồng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích của một trong hai bên, hoặc cả hai bên, thì các bên sẽ nỗ lực tốt nhất để thỏa thuận những biện pháp cần thiết để loại bỏ hoặc hạn chế sự không công bằng và trở ngại khách quan đó. Nếu các bên không thống nhất được các biện pháp thích hợp để hạn chế được sự bất công và khó khăn khách quan trong thời gian hợp lý, thì hợp đồng sẽ tạm đình chỉ tối đa một số tháng theo văn bản đề nghị của bên bị ảnh hưởng. Sau thời gian đó, nếu nguyên nhân của sự không công bằng và trở ngại khách quan nghiêm trọng vẫn còn tồn tại thì bên có lợi ích bị ảnh hưởng có quyền gửi đề nghị chấm dứt hợp đồng bằng văn bản đến bên còn lại và không phải chịu trách nhiệm bồi thường.

Các sự kiện là nguyên nhân của sự không công bằng và trở ngại khách quan nghiêm trọng trên là những sự kiện mà các bên không biết, không lường trước được vào thời điểm giao kết hợp đồng, làm cản trở, hoặc làm mất đi những lợi ích mà một bên hoặc cả hai bên kỳ vọng sẽ đạt được khi giao

kết hợp đồng, bao gồm nhưng không giới hạn trong hành động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thay đổi chính sách - pháp luật, quyết định, bản án của cơ quan Tòa án có thẩm quyền, dịch bệnh, thiên tai,...”.

4. Kết luận

Tác động của dịch bệnh Covid-19 và các biện pháp phòng chống dịch được Chính phủ ban hành là chính sách cấp thiết để bảo vệ sức khỏe, tính mạng, đời sống của toàn dân. Phải bị động gánh chịu những hệ lụy của sự kiện này là điều mà các bên trong quan hệ hợp đồng nói chung và hợp đồng thuê bất sản nhằm mục đích kinh doanh đều không mong muốn và không thể chủ động khắc phục được. Vì vậy, việc hoàn thiện pháp luật có liên quan sẽ góp phần bảo vệ quyền lợi của các bên. Đây cũng là bài học kinh nghiệm để các chủ thể kinh doanh khi giao kết hợp đồng sẽ chủ động dự liệu những trường hợp khách quan có thể gây trở ngại hoặc rủi ro cho giai đoạn thực hiện hợp đồng và các bên cũng nên thống nhất luôn cả giải pháp giải quyết hệ lụy bị tác động như sửa đổi hợp đồng hoặc chấm dứt hợp đồng ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹ Bạch Thị Chính (2021), Virus Corona 2019 (Covid-19) nguyên nhân và triệu chứng, <https://vnvc.vn/virus-corona-2019/>

² Thủ tướng Chính phủ (2020), Quyết định số 447/2020 ngày 1/4/2020 về việc công bố dịch Covid-19.

³ Khoản 2 Điều 30 Luật Kinh doanh Bất động sản.

⁴ Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015.

⁵ Khoản 2 điều 423 Bộ luật Dân sự 2015.

⁶ Janet osullivan & Jonathan Hilliard (2012), The contract of law (5th edition), Oxford University Press, P.333.

⁷ Chính phủ (2021), Nghị quyết số 128/2021/NQ-CP Ban hành Quy định tạm thời "Thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch COVID-19".

⁸ Khoản 3 Điều 420 Bộ luật Dân sự 2015.

⁹ Evan Mckendrick (2014), Force Majeure and Frustration of contract, Informa Law from Routledge, P.43.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2014). *Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014*.

2. Quốc hội (2015). *Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015*.

3. Thủ tướng Chính phủ (2020). *Quyết định số 447/QĐ-TTg ngày 1/4/2020 về việc công bố dịch Covid-19.*
4. Thủ tướng Chính phủ (2020). *Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27/3/2020 về quyết liệt thực hiện đợt cao điểm phòng chống dịch Covid-19.*
5. Thủ tướng Chính phủ (2020). *Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 về thực hiện các biện pháp cấp bách phòng chống dịch Covid-19.*
6. Chính phủ (2021). *Nghị quyết số 128/NQ-CP ngày 11/10/2021 ban hành Quy định tạm thời “Thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch Covid-19”.*
7. Evan Mckendrick (2014). *Force Majeure and Frustration of contract.* Informa Law from Routledge.
8. Janet osullivan & Jonathan Hilliard (2012). *The contract of law (5th edition),* Oxford University Press.
9. Bạch Thị Chính (2021), Virus Corona 2019 (Covid 19, Sars Cov 2): Nguyên nhân và triệu chứng. Truy cập tại: <https://vnvc.vn/virus-corona-2019/>

Ngày nhận bài: 19/1/2022

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 19/2/2022

Ngày chấp nhận đăng bài: 29/2/2022

Thông tin tác giả:

ThS. NGUYỄN THỊ HOA CÚC

Giảng viên Khoa Luật, Trường Đại học Cần Thơ

THE BASIS FOR UNILATERALLY TERMINATING THE LEASE OF REAL ESTATE AS A LESSEE'S BUSINESS LOCATION - FROM THE IMPACT OF THE COVID-19 PANDEMIC

● Master of law. **NGUYEN THI HOA CUC**
Lecturer at Faculty of Law, Can Tho University

ABSTRACT:

The article analyzes the lessee's right to unilaterally terminate the contract under the Real Estate Business Law 2014 and the Civil Code 2015. From that, the article assesses the impact of the Covid-19 epidemic as a basis for the lessee can unilaterally terminate the contract or not. The article suggests several recommendations to improve relevant laws and ensure the parties' interests against the impact of objective events.

Keywords: Covid-19, real estate lease contract, unilateral termination of a contract.