

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



PHẠM HỒNG HUY

**PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG
MUA BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN
BẰNG PHƯƠNG THỨC NGOÀI TÒA ÁN**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 838 01 07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ - năm 2022

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Nguyễn Văn Cừ**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài	6
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	6
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	7
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của Luận văn.....	7
7. Bố cục của Luận văn	8
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN BẰNG PHƯƠNG THỨC NGOÀI TÒA ÁN.....	9
1.1. Khái quát về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án	9
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn.....	9
1.1.2. Khái niệm, đặc điểm giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án.....	9
1.1.3. Ý nghĩa của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án.....	10
1.2. Khái quát pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án.....	10
1.2.1. Khái niệm, đặc điểm pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án	10
1.2.2. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án	11
1.2.3. Nội dung pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án.....	11

1.3. Yếu tố tác động đến pháp luật và áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án..... 11

1.3.1. Yếu tố môi trường pháp lý 11

1.3.2. Yếu tố phong tục, tập quán..... 12

1.3.3. Yếu tố hội nhập quốc tế..... 12

1.3.4. Yếu tố ý thức, trình độ pháp luật của các chủ thể 12

Tiêu kết Chương 1 13

Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN BẰNG PHƯƠNG THỨC NGOÀI TÒA ÁN Ở VIỆT NAM..... 14

2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án..... 14

2.1.1. Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức Thương lượng 14

2.1.2. Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức Hòa giải..... 15

2.1.3. Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức Trọng tài..... 15

2.1.4. Đánh giá pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án 16

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án 17

2.2.1. Tình hình áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án..... 17

2.2.2. Kết quả đạt được trong thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án 17

2.2.3. Hạn chế trong thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án.....	17
Tiểu kết Chương 2.....	18
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN BẰNG PHƯƠNG THỨC NGOÀI TÒA ÁN	18
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án	19
3.1.1. Đảm bảo thực hiện đúng với chủ trương, chính sách pháp luật của Nhà nước về giải quyết tranh chấp bằng phương thức ngoài Tòa án	19
3.1.2. Đảm bảo tính thống nhất của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án trong hệ thống pháp luật	19
3.1.3. Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án phải đảm bảo tương thích với pháp luật và thông lệ quốc tế	19
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án	20
3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án	20
3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án....	21
3.2.2.1. Xây dựng cơ chế phối hợp, hỗ trợ giữa các phương thức giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án	21
Tiểu kết Chương 3.....	23
KẾT LUẬN	24
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Đảng và Nhà nước ta luôn coi việc duy trì sự ổn định và phát triển của thị trường bất động sản là một trong những nhiệm vụ quan trọng của chiến lược phát triển kinh tế - xã hội. Bởi vậy, trong những năm trở lại đây thị trường bất động sản đã có những bước phát triển vượt bậc, thu hút nhiều nhà đầu tư quan tâm tham gia; từ đó góp phần thúc đẩy kinh tế phát triển. Theo một thống kê cho thấy đóng góp của thị trường bất động sản trong GDP năm 2019 là 7,62%, cao hơn mức Tổng cục thống kê công bố là 4,51%. Nếu chưa kể đến bất động sản gián tiếp trong ngành xây dựng thì phần trăm đóng góp của bất động sản cũng khoảng 10,49% GDP (năm 2019); như vậy thị trường bất động sản là một trong những trụ cột của nền kinh tế quốc gia. Đứng trước sức hút mạnh mẽ của thị trường bất động sản, khiến cho các tranh chấp trong lĩnh vực này ngày càng gia tăng, nhất là các tranh chấp liên quan đến giao dịch về nhà, công trình xây dựng có sẵn. Ở Việt Nam hiện nay, tranh chấp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nói chung và tranh chấp liên quan đến giao dịch về nhà, công trình xây dựng có sẵn nói riêng không còn là một vấn đề mới mà nó còn phát triển theo xu hướng.

Do đó, để duy trì sự ổn định, an toàn của thị trường bất động sản nói chung và thị trường mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn nói riêng đã thúc đẩy Nhà nước ban hành nhiều chính sách pháp luật điều chỉnh trong lĩnh vực này như: Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở. Theo đó, các tranh chấp phát sinh trong quá trình giao dịch mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn các bên có thể yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết bằng thủ tục tố tụng do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Ngoài ra, các bên cũng có thể lựa chọn phương thức giải quyết ngoài Tòa án khác như: Trọng tài, Hòa giải hoặc Thương lượng. Thực tiễn cho thấy, các bên tranh chấp trong giao dịch về mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn dằn dặt quan tâm và áp dụng nhiều hơn đến các phương thức giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án bởi tính linh hoạt, nhanh chóng cũng như những ưu điểm khác của hình thức giải quyết tranh chấp này. Tuy nhiên, việc áp dụng các phương thức ngoài Tòa án để giải quyết tranh chấp trong giao dịch mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn thời gian qua tại Việt Nam vẫn tồn tại nhiều vướng mắc, bất cập; thực trạng này xuất phát từ nhiều nguyên nhân khác nhau, trong đó một số quy định của pháp luật hiện hành chưa thực sự phù hợp, thiếu sót khiến cho việc áp dụng gặp nhiều khó khăn. Do đó, với mong muốn nghiên cứu một cách toàn diện những vấn đề lý luận và thực tiễn pháp luật về giải quyết tranh chấp trong giao dịch mua bán

nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án, tác giả đã lựa chọn đề tài ***“Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án”*** làm Luận văn thạc sĩ Luật học của mình.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Liên quan đến vấn đề pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn đã có một số công trình nghiên cứu được công bố như:

Luận văn thạc sĩ Luật học *“Hợp đồng mua bán nhà thuộc sở hữu tư nhân - Qua thực tiễn thực hiện”* năm 2013 của tác giả Đinh Hồng Quân tại Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận văn đã hệ thống hóa một cách toàn diện những quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân. Xác định được hiệu quả sự điều chỉnh của các quy định pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân, qua đó chỉ ra những điểm hạn chế của pháp luật thực định về hợp đồng mua bán nhà ở, giúp các nhà lập pháp hoàn thiện hơn những quy định của pháp luật hiện hành, đồng thời giúp cho các cơ quan xét xử hoàn thiện hơn cơ chế giải quyết các tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân. Đề xuất phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật nhà ở 2005. Đặc biệt, là các quy định liên quan đến đối tượng của hợp đồng là nhà ở thuộc sở hữu tư nhân, nhà ở chung cư, nhà ở được hình thành trong tương lai và giải pháp hoàn thiện những quy định của pháp luật về loại đối tượng này góp phần hoàn thiện những quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu tư nhân

Luận văn thạc sĩ Luật học *“Giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng”* năm 2018 của tác giả Nguyễn Thị Thanh Vân tại trường Đại học Luật Huế. Luận văn đã nghiên cứu và làm rõ một số vấn đề lý luận của việc thực hiện các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm. Luận văn phân tích, đánh giá các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm được quy định trong hệ thống văn bản pháp luật Việt Nam hiện hành qua thực tiễn áp dụng tại Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Từ đó, Luận văn chỉ ra những khiếm khuyết của pháp luật thực định và thực tiễn áp dụng các quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm. Đồng thời, Luận văn đề xuất phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao

hiệu quả áp dụng các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản theo thủ tục sơ thẩm trong thời gian tới.

Luận văn thạc sĩ Luật học *“Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án”* năm 2019 của tác giả Trần Mỹ Lâm tại trường Đại học Luật Huế. Luận văn đã làm sáng tỏ được một số vấn đề lý luận về áp dụng quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án qua các khái niệm, đặc điểm, ý nghĩa trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản. Luận văn đi sâu phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản. Đồng thời làm rõ thực trạng áp dụng quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án. Chỉ ra những nguyên nhân, vướng mắc của những hạn chế trong việc áp dụng quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án; từ đó đề xuất các giải pháp khắc phục pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại Tòa án.

Luận văn thạc sĩ Luật học *“Pháp luật về giải quyết tranh chấp trong kinh doanh bất động sản và thực tiễn thi hành tại thành phố Hà Nội”* năm 2020 của tác giả Điều Quỳnh Anh tại trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn đã làm rõ được những vấn đề lý luận cơ bản về giải quyết tranh chấp trong kinh doanh bất động sản và pháp luật về giải quyết tranh chấp trong kinh doanh bất động sản. Luận văn đi sâu phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật hiện hành và thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp trong kinh doanh bất động sản tại thành phố Hà Nội; qua đó làm rõ các ưu điểm, hạn chế còn tồn tại, nguyên nhân của những hạn chế trong quy định của pháp luật cũng như thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp trong kinh doanh bất động sản. Từ đó, Luận văn xây dựng định hướng, đưa ra các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp trong kinh doanh bất động sản tại Hà Nội thời gian tới.

Liên quan đến vấn đề pháp luật về giải quyết tranh chấp bằng phương thức ngoài Tòa án đã có một số công trình nghiên cứu được công bố như:

Luận văn thạc sĩ Luật học *“Cải cách pháp luật Việt Nam về các phương thức giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án”* năm 2018 của tác giả Vũ Thị Hoàng Trinh tại Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận án làm rõ được các vấn đề lý luận cơ bản về phương thức giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án; phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về phương thức giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án. Luận văn rút ra những điểm bất cập, hạn chế trong quy

định của pháp luật cũng như thực tiễn áp dụng pháp luật về phương thức giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án; từ đó làm rõ nhu cầu, yếu tố cần thiết cho việc cải cách pháp luật về phương thức giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án ở Việt Nam hiện nay. Cuối cùng Luận văn đưa ra các kiến nghị, giải pháp nhằm hoàn thiện việc cải cách pháp luật Việt Nam về phương thức giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án và nâng cao hiệu quả áp dụng thực tiễn.

Luận văn thạc sĩ Luật học “*Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng bằng phương thức ngoài Tòa án, qua thực tiễn hoạt động của ngân hàng thương mại cổ phần tại tỉnh Thừa Thiên Huế*” năm 2018 của tác giả Phạm Phú Quốc tại trường Đại học Luật Huế. Luận văn đã làm rõ được một số vấn đề lý luận cơ bản về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng bằng phương thức ngoài Tòa án qua các khái niệm, đặc điểm, phân loại, ý nghĩa. Luận văn đi sâu phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật hiện hành về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng bằng phương thức ngoài Tòa án qua thực tiễn áp dụng tại các ngân hàng thương mại cổ phần ở tỉnh Thừa Thiên Huế. Chỉ ra được những điểm thiếu sót, bất cập trong quy định của pháp luật cũng như thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng bằng phương thức ngoài Tòa án. Từ đó Luận văn đưa ra các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng bằng phương thức ngoài Tòa án thời gian tới.

Luận văn thạc sĩ Luật học “*Pháp luật về hợp đồng thương mại và giải quyết tranh chấp bằng phương thức ngoài Tòa án tại Việt Nam - Thực tiễn thi hành tại thành phố Hà Nội*” năm 2019 của tác giả Trần Thị Thu Trang tại trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn đã khái quát và làm rõ được các vấn đề lý luận cơ bản nhất về hợp đồng thương mại và giải quyết tranh chấp bằng phương thức ngoài Tòa án. Trên cơ sở đó, Luận văn đi sâu phân tích, đánh giá toàn diện thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng thương mại bằng phương thức ngoài Tòa án qua thực tiễn tại thành phố Hà Nội. Luận văn chỉ ra những ưu điểm, hạn chế, nguyên nhân trong quy định của pháp luật hiện hành và thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng thương mại bằng phương thức ngoài Tòa án; từ đó, Luận văn đưa ra các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng thương mại bằng phương thức ngoài Tòa án tại Hà Nội hiện nay.

Cuốn “*Sổ tay Pháp luật về trọng tài và hòa giải*” năm 2017 trong khuôn khổ hoạt động hợp tác giữa Tòa án nhân dân tối cao và Tổ chức Tài chính quốc tế (IFC) thuộc Nhóm Ngân hàng thế giới (WBG) cùng phối hợp biên soạn. Nội dung

cuốn sổ tay có 5 chương, gồm: Chương 1 giới thiệu khuôn khổ pháp luật điều chỉnh trọng tài và hòa giải, pháp luật trong nước và nguồn luật áp dụng cho trọng tài; xung đột pháp luật và trọng tài quốc tế; văn kiện quốc tế, khuôn khổ pháp luật trong nước về hòa giải và các quy định khác. Chương 2 giới thiệu những khái niệm cơ bản như: Trọng tài và các loại hình khác của phương thức giải quyết tranh chấp lựa chọn; trọng tài thương mại trong nước và nước ngoài. Chương 3 làm rõ vai trò của Tòa án Việt Nam đối với trọng tài thương mại trong nước và trọng tài thương mại nước ngoài có địa điểm tranh chấp tại Việt Nam, trong đó có thẩm quyền của Tòa án đối với hoạt động trọng tài, phân định thẩm quyền; xác định Tòa án có thẩm quyền đối với hoạt động trọng tài. Chương 4 về công nhận và cho thi hành phán quyết của trọng tài nước ngoài. Chương 5 về công nhận kết quả hòa giải thành ngoài Tòa án trong lĩnh vực thương mại, điều kiện công nhận kết quả hòa giải thành; thủ tục xem xét yêu cầu công nhận kết quả hòa giải thành ngoài Tòa án; thi hành thỏa thuận, kinh nghiệm của nước ngoài.

Ngoài ra, liên quan đến vấn đề pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn và pháp luật về giải quyết tranh chấp bằng phương thức ngoài Tòa án có một số bài viết đã được công bố như: Nguyễn Bá Bình (2015) “*Pháp luật về hoà giải thương mại và một số khuyến nghị hoàn thiện*” trên Tạp chí Nghiên cứu lập pháp số 3+4(283+284), tháng 2/2015; Lê Minh Hùng (2014) “*Sửa đổi các quy định về hợp đồng kinh doanh bất động sản trong Luật kinh doanh bất động sản*” trên tạp chí Khoa học pháp lý, Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh số 2 (81), tr.42 - 50; Nguyễn Quang Hưng (2018) “*Tòa án - điểm tựa cho hòa giải ngoài Tòa án*” trên tạp chí Tòa án điện tử tháng 4/2018; Dương Quỳnh Hoa (2018), Luật Trọng tài thương mại năm 2010: những bất cập và kiến nghị hoàn thiện, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp số 20 (327), tháng 10/2018; Xuân Hà (2019) “*Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng và giải quyết tranh chấp hợp đồng bằng phương thức trọng tài, hòa giải*” trên tạp chí Tòa án điện tử tháng 10/2019; Nguyễn Thành Minh Chánh (2021) “*Thúc đẩy giải quyết tranh chấp trực tuyến ngoài Tòa án trong thương mại điện tử tại Việt Nam*” trên tạp chí Tòa án điện tử tháng 6/2021.

Tóm lại, các công trình nghiên cứu nêu trên đã làm rõ được một số vấn đề lý luận và thực tiễn về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản hoặc giải quyết tranh chấp bằng phương thức ngoài Tòa án; mà chưa đi giải quyết các vấn đề pháp lý liên quan đến việc giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án. Do đó, Luận văn đã kế thừa chọn lọc những ưu điểm của các tác giả đi trước và tiếp tục

đi sâu nghiên cứu một cách toàn diện các vấn đề lý luận và thực tiễn về pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài

3.1. Mục đích nghiên cứu đề tài

Luận văn có mục đích nghiên cứu là nhằm đưa ra các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu đề tài

Nhằm hoàn thành mục đích nghiên cứu, Luận văn thực hiện các nhiệm vụ cơ bản sau đây:

Một là, tổng hợp, khái quát các vấn đề lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án.

Hai là, phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật hiện hành về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án.

Ba là, thống kê, làm rõ thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn đi sâu nghiên cứu các đối tượng sau đây:

Một là, những vấn đề lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án thông qua các quan điểm, học thuyết, đường lối, chủ trương đã được công bố.

Hai là, pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án thông qua Bộ luật Dân sự, Luật Trọng tài thương mại, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản khác có liên quan.

Ba là, thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án tại Việt Nam thông qua các báo cáo tổng kết Tòa án, các bản án đã được công bố.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Luận văn có phạm vi nghiên cứu như sau:

Một là, nội dung nghiên cứu: Luận văn nghiên cứu những vấn đề lý luận pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án trong khuôn khổ quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

Hai là, không gian nghiên cứu: Tại Việt Nam.

Ba là, thời gian nghiên cứu: Giai đoạn từ năm 2018 - 2021.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn vận dụng phương pháp luận duy vật biện chứng của chủ nghĩa Mác - Lênin dựa trên quy định của pháp luật Việt Nam về hợp đồng và giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn đã sử dụng một số phương pháp nghiên cứu cụ thể như sau:

Một là, phương pháp hệ thống hóa lý thuyết, phương pháp lịch sử, phương pháp tổng hợp nhằm làm rõ các vấn đề lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án tại chương 1 Luận văn.

Hai là, phương pháp liệt kê, phương pháp trích dẫn, phương pháp phân tích, phương pháp thống kê, phương pháp đánh giá nhằm làm rõ thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án tại chương 2 Luận văn.

Ba là, phương pháp chứng minh, phương pháp bình luận, phương pháp diễn dịch, phương pháp quy nạp nhằm đưa ra định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án tại chương 3 Luận văn.

Ngoài ra, Luận văn còn sử dụng một số phương pháp nghiên cứu khác như: phương pháp logic, phương pháp dự đoán.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của Luận văn

6.1. Ý nghĩa khoa học của Luận văn

Luận văn góp phần làm sáng tỏ và xây dựng một cách có hệ thống các vấn đề lý luận cơ bản nhất về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án. Đánh giá khách quan, toàn diện thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án.

Luận giải và góp phần hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật trong lĩnh vực giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn của Luận văn

Kết quả nghiên cứu của Luận văn góp phần củng cố vững chắc các luận cứ, luận điểm khoa học trong việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án. Ngoài ra, kết quả nghiên cứu của Luận văn sẽ là tài liệu tham khảo trong công tác học tập, nghiên cứu, giảng dạy và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật trong lĩnh vực giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án.

7. Bố cục của Luận văn

Luận văn gồm có phần Mở đầu, Nội dung và Danh mục tài liệu tham khảo; trong đó nội dung của Luận văn được bố cục thành ba chương như sau:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án.

Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án.

Chương 3. Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án.

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN BẰNG PHƯƠNG THỨC NGOÀI TÒA ÁN

1.1. Khái quát về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn

1.1.1.1. Khái niệm hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn

Dưới góc độ pháp luật dân sự thì nhà, công trình xây dựng có sẵn là một loại tài sản, do đó hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn được hiểu là một loại hợp đồng mua bán tài sản; và Điều 430 BLDS 2015 có quy định như sau: “*Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua và bên mua trả tiền cho bên bán*”. Từ những phân tích đó, Luận văn đưa ra khái niệm: Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn là sự thỏa thuận giữa bên bán và bên mua; theo đó bên bán giao nhà, chuyển quyền sở hữu cho bên mua và nhận tiền; còn bên mua nhận nhà kèm quyền sở hữu và trả tiền cho bên bán.

1.1.1.2. Đặc điểm hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn

Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn mang vừa mang những đặc điểm chung của hợp đồng mua bán tài sản vừa mang những đặc trưng riêng sau đây: Một là, đối tượng của hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn là nhà và công trình xây dựng. Hai là, chủ thể của hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn cũng rất đa dạng. Ba là, hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn là loại hợp đồng song vụ, mỗi bên đều có nghĩa vụ đối với nhau tức là có sự tương đương về quyền và nghĩa vụ giữa bên bán và bên mua. Bốn là, hình thức của hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bắt buộc phải được lập thành văn bản, có thể công chứng hoặc chứng thực theo sự thỏa thuận của các bên.

1.1.2. Khái niệm, đặc điểm giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

1.1.2.1. Khái niệm giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

Giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án là việc các bên tranh chấp tự thương lượng hoặc

thông qua bên thứ ba trung gian (Hòa giải, Trọng tài) để giải quyết những bất đồng, xung đột về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng.

1.1.2.2. Đặc điểm giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

Khác với giải quyết tranh chấp tại Tòa án, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án có một số đặc điểm sau đây: Một là, việc giải quyết tranh chấp bằng các phương thức ngoài Tòa án như: Thương lượng, Hòa giải hay Trọng tài không chịu sự điều chỉnh của các thủ tục tố tụng trong pháp luật tố tụng. Hai là, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án có tính bí mật cao. Ba là, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án sẽ do các bên tranh chấp tự định đoạt trên cơ sở thỏa thuận, cam kết giữa các bên hoặc dưới sự hỗ trợ của bên thứ ba như Hòa giải viên, Trọng tài viên.

1.1.3. Ý nghĩa của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, cụ thể: *Thứ nhất*, đối với các bên tranh chấp trong hợp đồng. Dưới góc độ xã hội, trong quan điểm của người Việt có câu “vô phúc đáo tụng đình”, nên khi phát sinh tranh chấp trong hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn các bên thường tìm đến phương thức giải quyết tranh chấp khác ngoài Tòa án như thương lượng, hòa giải và Trọng tài. Việc pháp luật Việt Nam thừa nhận và quy định các phương thức giải quyết tranh chấp này giúp cho các bên tranh chấp có nhiều sự lựa chọn hơn Tòa án, cũng như phù hợp với khả năng và nhu cầu của họ. *Thứ hai*, đối với Tòa án. Việc các bên tranh chấp trong hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn lựa chọn phương thức giải quyết tranh chấp bằng thương lượng, hòa giải, trọng tài sẽ góp phần giảm tải áp lực cho Tòa án các cấp trong việc giải quyết tranh chấp.

1.2. Khái quát pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

1.2.1. Khái niệm, đặc điểm pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án là tổng thể những văn bản pháp luật chứa định quy định điều chỉnh trong lĩnh vực này. Pháp luật về giải quyết tranh

chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án có một số đặc điểm như: Một là, pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án được quy định trong nhiều văn bản của nhiều ngành luật khác nhau. Hai là, pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án tại Việt Nam được hình thành tương đối muộn so với nhiều quốc gia trên thế giới.

1.2.2. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

Việc giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án phải tuân thủ một số nguyên tắc cơ bản như: Thứ nhất, nguyên tắc các bên tranh chấp bình đẳng trước pháp luật; Thứ hai, nguyên tắc các bên tranh chấp tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận; Thứ ba, nguyên tắc các bên tranh chấp thiện chí, trung thực; Thứ tư, nguyên tắc các bên tranh chấp tôn trọng lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác.

1.2.3. Nội dung pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

Tại Việt Nam, các hình thức giải quyết tranh chấp bằng phương thức ngoài Tòa án đã được ghi nhận tương đối phổ biến trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Do đó, pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án cũng được quy định rộng rãi trong nhiều văn bản pháp luật, cụ thể như: Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Thương mại năm 2005, Luật TTTM 2010, Nghị định số 22/2017/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2017 của Chính phủ về Hòa giải thương mại và nhiều văn bản pháp lý liên quan khác như: Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, v.v... bao gồm các nội dung cơ bản như sau: Thứ nhất, quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức Thương lượng; Thứ hai, quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức Hòa giải; Thứ ba, quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức Trọng tài.

1.3. Yếu tố tác động đến pháp luật và áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

1.3.1. Yếu tố môi trường pháp lý

Hiểu một cách đơn giản, môi trường pháp lý là tổng thể các quy phạm pháp luật liên quan đến một lĩnh vực bất kỳ mà chủ thể thực hiện lĩnh vực đó có các quyền và lợi ích được pháp luật bảo vệ đồng thời cũng có các nghĩa vụ kèm theo. Yếu tố môi trường pháp lý có tác động rõ nét trong việc xây dựng, thực thi pháp luật nói chung và trong lĩnh vực pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án nói riêng.

1.3.2. Yếu tố phong tục, tập quán

Phong tục được hiểu là những hoạt động sống của con người, được hình thành trong suốt chiều dài lịch sử và ổn định thành nề nếp, được mọi thành viên trong cộng đồng thừa nhận và tự giác thực hiện có tính kế thừa từ thế hệ này sang thế hệ khác trong cộng đồng nhất định. Còn tập quán là quy tắc xử sự có nội dung rõ ràng để xác định quyền, nghĩa vụ của cá nhân, pháp nhân trong quan hệ dân sự cụ thể, được hình thành và lặp đi lặp lại nhiều lần trong một thời gian dài, được thừa nhận và áp dụng rộng rãi trong một vùng, miền, dân tộc, cộng đồng dân cư hoặc trong một lĩnh vực dân sự. Yếu tố phong tục, tập quán có tác động sâu sắc đến nội dung pháp luật và hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án.

1.3.3. Yếu tố hội nhập quốc tế

Hội nhập quốc tế có thể hiểu là quá trình liên kết, gắn kết giữa các quốc gia, vùng lãnh thổ với nhau thông qua việc tham gia các tổ chức, thiết chế, cơ chế, hoạt động hợp tác quốc tế vì mục tiêu phát triển của bản thân mỗi quốc gia, vùng lãnh thổ đó và nhằm tạo thành sức mạnh tập thể giải quyết những vấn đề chung mà các bên cùng quan tâm. Việt Nam đang trong quá trình hội nhập quốc tế một cách toàn diện, điều này có tác động không nhỏ đến việc xây dựng và thực thi pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án.

1.3.4. Yếu tố ý thức, trình độ pháp luật của các chủ thể

Ý thức và trình độ pháp luật của các chủ thể có ảnh hưởng đến hiệu quả thực thi pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án. Theo đó, khi phát sinh tranh chấp, các bên cần ý thức được việc tôn trọng quyền và nghĩa vụ của mình cũng như lợi ích hợp pháp của đối phương; từ đó có cách thức xử sự phù hợp nhằm hóa giải những bất đồng, mâu thuẫn. Mặt khác, trình độ nhận thức pháp luật của các bên tranh chấp, đặc biệt là bên thứ ba trung gian như hòa giải viên, trọng tài viên ở mức cao sẽ giúp cho các bên dễ dàng khắc phục tranh chấp phát sinh.

Tiểu kết Chương 1

Trong thời gian qua, việc giao kết hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn đang ngày càng trở nên phổ biến trên thị trường bất động sản; các bên sử dụng hợp đồng này như một phương tiện pháp lý để giao dịch nhà, công trình xây dựng có sẵn nhằm thỏa mãn nhu cầu của mình. Tuy nhiên, sự phổ biến của loại hợp đồng này kéo theo các tranh chấp phát sinh giữa bên mua và bên bán nhà, công trình xây dựng có sẵn cũng tăng theo. Để giải quyết nhanh chóng các tranh chấp phát sinh, các bên giao kết hợp đồng sử dụng biện pháp thương lượng, hòa giải và trọng tài như một phương thức thay thế Tòa án nhưng vẫn đảm bảo hiệu quả giải quyết tranh chấp. Kết thúc chương 1, Luận văn đã làm rõ được một số vấn đề lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án qua các khái niệm, đặc điểm, ý nghĩa; đồng thời làm rõ được khung pháp luật; các yếu tố tác động đến pháp luật và khả năng thực thi pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN BẰNG PHƯƠNG THỨC NGOÀI TÒA ÁN Ở VIỆT NAM

2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

2.1.1. Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức Thương lượng

Thứ nhất, cơ sở pháp lý của thương lượng về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn. Có thể tìm thấy cơ sở pháp lý của phương thức thương lượng qua một số quy định trong pháp luật Việt Nam hiện hành như: Điều 3 BLDS 2015 quy định: “2. Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận...”. *Thứ hai, chủ thể, nội dung của thương lượng về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn.* Một là, về chủ thể thương lượng: Chủ thể tham gia thương lượng để giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn là các bên giao kết hợp đồng bao gồm cá nhân hoặc là thương nhân có hoạt động kinh doanh bất động sản. Hai là, về nội dung thương lượng: Pháp luật Việt Nam hiện hành chưa có quy định về nội dung của việc thương lượng, nhưng căn cứ vào mục đích của thương lượng nhằm tìm kiếm giải pháp để giải quyết bất đồng, xung đột có thể thấy, khi thương lượng các bên cần xác định đâu là nguyên nhân dẫn đến tranh chấp; có thể do bên bán vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. *Thứ ba, cách thức, hiệu lực của thương lượng về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn.* Một là, về cách thức thương lượng: Khi phát sinh tranh chấp trong quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn, các bên có thể tiến hành thương lượng theo hai hình thức sau: (1) Thương lượng trực tiếp bằng cách hai bên gặp nhau để thỏa thuận, bàn bạc cùng giải quyết. (2) Thương lượng gián tiếp bằng cách khiếu nại và trả lời khiếu nại. Hai là, về hiệu lực của thương lượng: Như đã đề cập, thương lượng là phương thức giải quyết tranh chấp thuận túy dựa trên sự tự nguyện; biên bản thỏa thuận của các bên không phải là một bản án hay một quyết định của Tòa án nên việc thực hiện kết quả thương lượng không mang tính cưỡng chế, bắt buộc.

2.1.2. Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức Hòa giải

Thứ nhất, điều kiện và phạm vi tiến hành hòa giải tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn. Một là, về điều kiện hòa giải: Pháp luật Việt Nam hiện hành quy định tương đối rõ ràng điều kiện để áp dụng phương thức hòa giải thương mại và hòa giải tại Trọng tài thương mại các tranh chấp liên quan đến hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn. Theo đó Điều 6 Nghị định số 22/2017/NĐ-CP quy định: “*Tranh chấp được giải quyết bằng hòa giải thương mại nếu các bên có thỏa thuận hòa giải*”. Hai là, về phạm vi hòa giải: Theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành thì không phải bất cứ tranh chấp nào phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn đều có thể áp dụng phương thức hòa giải thương mại. *Thứ hai, trình tự, thủ tục hòa giải tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn.* Theo quy định của Nghị định số 22/2017/NĐ-CP thì các tranh chấp liên quan đến hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn có thể được giải quyết bằng hòa giải thương mại theo trình tự, thủ tục sau đây: Bước 1. Lựa chọn, chỉ định Hòa giải viên thương mại; Bước 2. Tổ chức phiên họp hòa giải; Bước 3. Chấm dứt thủ tục hòa giải. *Thứ ba, công nhận và thi hành kết quả hòa giải tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn.* Điều 16 Nghị định số 22/2017/NĐ-CP quy định rõ: “*Văn bản về kết quả hòa giải thành được xem xét công nhận theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự*” và BLTTDS 2015 cũng dành riêng chương XXXIII để quy định về thủ tục công nhận kết quả hòa giải thành ngoài Tòa án.

2.1.3. Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức Trọng tài

Thứ nhất, điều kiện và thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng Trọng tài. Một là, về điều kiện giải quyết bằng Trọng tài: Không phải bất cứ tranh chấp nào phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà, công trình có sẵn bằng đều được giải quyết bằng Trọng tài, theo đó khoản 1 Điều 5 LTTTM 2010 quy định: “*Tranh chấp được giải quyết bằng Trọng tài nếu các bên có thỏa thuận trọng tài; ...*”. Hai là, về thẩm quyền giải quyết của Trọng tài: Điều 2 LTTTM 2010 quy định rõ các tranh chấp sau đây thuộc thẩm quyền giải quyết của Trọng tài: “*1. Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại. 2. Tranh chấp phát sinh giữa các bên trong đó ít nhất một bên có hoạt động thương mại. 3. Tranh chấp khác giữa các bên mà pháp luật quy định được giải quyết bằng Trọng tài*”. *Thứ hai, trình tự, thủ tục quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng Trọng tài.* Theo quy định

của LTTTM 2010 và các văn bản hướng dẫn liên quan, việc giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn được thực hiện theo trình tự, thủ tục cơ bản như sau: Một là, nộp đơn khởi kiện và thành lập Hội đồng trọng tài; Hai là, tổ chức phiên họp giải quyết tranh chấp. *Thứ ba, Trọng tài ra phán quyết về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn.* Về nguyên tắc, Hội đồng trọng tài ra phán quyết trọng tài bằng cách biểu quyết theo nguyên tắc đa số; trường hợp biểu quyết không đạt được đa số thì phán quyết trọng tài được lập theo ý kiến của Chủ tịch Hội đồng trọng tài.

2.1.4. Đánh giá pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

Thứ nhất, ưu điểm trong quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

Một là, mặc dù các quy định về giải quyết tranh chấp bằng thương lượng còn ít song đã được pháp luật thương mại Việt Nam thừa nhận là một phương thức giải quyết tranh chấp chính thức tại Điều 317 LTM 2005; bên cạnh đó phương thức thương lượng còn được gián tiếp ghi nhận trong nhiều văn bản như BLDS 2015, LTTTM 2010; v.v...đây là những cơ sở pháp lý quan trọng để các bên tranh chấp trong hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn tiến tới thương lượng để bàn bạc, tháo gỡ những bất đồng, mâu thuẫn phát sinh trong quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng. Hai là, hòa giải là một trong những phương thức giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án bên cạnh phương thức thương lượng, phương thức Trọng tài; và sớm được ghi nhận trong quy định của pháp luật Việt Nam nhưng mới chỉ dừng lại ở việc quy định khung pháp luật trong một số văn bản như: LTM 2005, BLDS 2015, LTTTM 2010 khiến cho việc áp dụng thực tiễn còn gặp nhiều khó ,khăn, vướng mắc. Ba là, pháp luật về giải quyết tranh chấp bằng phương thức Trọng tài ngày càng được hoàn thiện theo hướng tương thích và tiệm cận với pháp luật quốc tế, thông lệ quốc tế.

Thứ hai, hạn chế trong quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

Một là, pháp luật Việt Nam hiện nay chỉ ghi nhận phương thức thương lượng về mặt hình thức mà chưa có quy định cụ thể điều chỉnh về giải quyết tranh chấp bằng thương lượng như: điều kiện thương lượng, trình tự, thủ tục thương lượng, trách nhiệm của các bên, thực thi kết quả thương lượng, v.v... nên việc giải quyết các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng hình thức này không coi là biện pháp bắt buộc khi các bên muốn giải

quyết tranh chấp tại Tòa án hoặc Trọng tài. Hai là, quy định của pháp luật về hòa giải thương mại còn chông chéo, văn bản pháp luật có hiệu lực cao nhất mới chỉ là Nghị định nên hiệu lực, hiệu quả còn hạn chế. Ba là, pháp luật về Trọng tài thương mại, mà cụ thể là Luật TTTM 2010 dần bộc lộ nhiều điểm hạn chế, có những quy định không phù hợp, trở thành rào cản cho sự phát triển của phương thức giải quyết tranh chấp bằng trọng tài.

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

2.2.1. Tình hình áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

Mặc dù chưa có số liệu thống kê cụ thể nhưng trong thời gian qua, tình hình tranh chấp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nói chung và tranh chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng ngày càng diễn ra phổ biến và chiếm tỷ lệ cao, đặc biệt là tại các tỉnh thành như: Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương; v.v... Hàng loạt vụ tranh chấp về mua bán bất động sản là nhà, công trình xây dựng có sẵn đều mang đặc điểm chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không hoàn thành việc giao, hoàn thiện nhà, công trình cho người mua; cố tình kéo dài thời hạn khiến người mua chịu nhiều thiệt thòi khi giao dịch.

2.2.2. Kết quả đạt được trong thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

Nhìn chung, trong thời gian qua sự phát triển của các phương thức giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án một mặt giúp các bên tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn có thêm lựa chọn để giải quyết tranh chấp nhằm đáp ứng tối đa quyền tự do thỏa thuận và lựa chọn của các bên tranh chấp, mặt khác giúp giảm tải khối lượng công việc liên quan đến lĩnh vực tranh chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn của Tòa án các cấp. Theo đó, phương thức thương lượng, hòa giải dần được các bên tranh chấp biết đến và ưu tiên sử dụng bởi những đặc tính ưu việt như: tính bí mật, nhanh chóng, linh hoạt và ít tốn kém; các phương thức này đặc biệt hiệu quả đối với các bên tranh chấp là những đối tác làm ăn lâu năm, họ muốn giữ mối quan hệ kinh doanh tốt đẹp cũng như uy tín giữa các bên.

2.2.3. Hạn chế trong thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

Thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án tại Việt Nam thời gian quan còn tồn tại một số hạn chế, vướng mắc như sau: *Thứ nhất*, thực tế cho thấy việc áp dụng phương thức thương lượng để giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà, công trình có sẵn của các bên thời gian qua tại Việt Nam khó đạt được do nguyên nhân xảy ra tranh chấp chủ yếu là sự vi phạm nghĩa vụ của một bên mà bên còn lại khó có thể chấp nhận được dẫn đến tranh chấp, các bên trong quan hệ tranh chấp khó có thể bình tĩnh xem xét các vấn đề một cách khách quan. *Thứ hai*, việc giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức Hòa giải thời gian qua chưa đạt hiệu quả cao. *Thứ ba*, mặc dù số lượng vụ tranh chấp liên quan đến hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn được giải quyết bằng Trọng tài có xu hướng tăng trong những năm gần đây nhưng còn có sự chênh lệch rất lớn so với số lượng vụ việc mà Tòa án các cấp thụ lý, giải quyết hàng năm.

Tiểu kết Chương 2

Phương thức giải quyết tranh chấp thay thế ngoài Tòa án như thương lượng, hòa giải và trọng tài ngày càng đóng vai trò quan trọng trong việc giải quyết tranh chấp phát sinh và được các bên ưu tiên lựa chọn, nhất là trong lĩnh vực hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn. Xuất phát từ tính chất đặc thù của loại hợp đồng này mà khi phát sinh tranh chấp, các bên thường ưu tiên lựa chọn những biện pháp giải quyết nhanh chóng, bí mật nhằm giữ được quan hệ hợp tác lâu dài. Theo đó, pháp luật Việt Nam hiện hành đã quy định tương đối chặt chẽ pháp luật về giải quyết tranh chấp bằng thương lượng, hòa giải, trọng tài trong nhiều văn bản pháp luật của nhiều ngành luật như: Bộ luật Dân sự, Luật Thương mại, Luật TTTM, v.v... đã từng bước hình thành một nền tảng pháp lý tương đối chặt chẽ giúp cho các chủ thể thuận lợi hơn khi áp dụng để giải quyết tranh chấp. Trong nội dung chương 2, Luận văn đã phân tích, đánh giá khách quan thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án; là tiền đề cho việc hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật trong chương 3.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH

CHẤP HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ SẴN BẰNG PHƯƠNG THỨC NGOÀI TÒA ÁN

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

3.1.1. Đảm bảo thực hiện đúng với chủ trương, chính sách pháp luật của Nhà nước về giải quyết tranh chấp bằng phương thức ngoài Tòa án

Chính sách chung của pháp luật Việt Nam là công nhận và khuyến khích sử dụng các phương thức giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án như: Thương lượng, Hòa giải, Trọng tài nhằm đa dạng hóa hình thức giải quyết tranh chấp giúp cho các chủ thể có nhiều lựa chọn phù hợp với khả năng cũng như tình tiết tranh chấp; hơn nữa việc hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp bằng phương thức ngoài Tòa án như: hoà giải thương mại, trọng tài nằm trong chính sách chung của Nhà nước về mục tiêu cải cách tư pháp và hoàn thiện thể chế nền kinh tế thị trường. Do đó, trong quá trình hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp bằng phương thức ngoài Tòa án nói chung và trong lĩnh vực hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn nói riêng phải phù hợp với chiến lược, chính sách pháp luật mà Nhà nước đã đề ra.

3.1.2. Đảm bảo tính thống nhất của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án trong hệ thống pháp luật

Đảm bảo tính thống nhất là một trong những nguyên tắc cơ bản khi xây dựng và ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Tính thống nhất được đặt ra đối với cả hệ thống pháp luật cũng như đối với từng văn bản quy phạm pháp luật và quy phạm pháp luật. Hệ thống pháp luật được cấu tạo nên bởi các thành tố khác nhau, cho nên để bảo đảm được tính thống nhất của hệ thống pháp luật thì giữa các thành tố cấu tạo nên nó không được có sự mâu thuẫn, chông chéo với nhau. Vì vậy, việc hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án cũng phải tuân thủ chặt chẽ nguyên tắc này.

3.1.3. Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án phải đảm bảo tương thích với pháp luật và thông lệ quốc tế

Việc phát triển các phương thức giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án là một xu thế quốc tế về giải quyết tranh chấp; thực tế chứng minh các phương thức giải

quyết tranh chấp ngoài Tòa án như: Thương lượng, Hòa giải, Trọng tài càng trở nên thông dụng trong thương mại quốc gia và quốc tế thay thế cho phương thức giải quyết tranh chấp mang tính tranh tụng như Tòa án. Theo đó, các phương thức giải quyết tranh chấp bằng thương lượng, hòa giải và Trọng tài đã được ghi nhận rộng rãi trong hệ thống pháp luật của nhiều quốc gia trên thế giới; và được quốc tế hóa trong một số Công ước. Do đó, việc hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án cần phải đảm bảo yếu tố tương thích giữa pháp luật Việt Nam với pháp luật quốc tế và thông lệ quốc tế.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

3.2.1.1. Hoàn thiện quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức thương lượng

Phương thức thương lượng được tiến hành dựa trên nguyên tắc tự do thỏa thuận, tự do cam kết nên pháp luật Việt Nam hiện hành thiếu quy định chi tiết về phương thức này. Vì vậy, tác giả cho rằng, nên nghiên cứu và ban hành bộ quy chế về thương lượng dân sự trong thực tiễn nhằm giúp các bên tranh chấp có đầy đủ cơ sở pháp lý trong quá trình tiến hành thương lượng để diễn ra một cách khách quan, hiệu quả hơn. Bộ quy chế thương lượng có thể được ban hành kèm quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc được xây dựng thành một nghị định chính thức. Bên cạnh đó, tác giả cho rằng nên pháp luật Việt Nam nên tiến tới việc xem xét công nhận kết quả thương lượng thành nhằm đảm bảo quyền lợi chính đáng cho các bên tranh chấp.

3.2.1.2. Hoàn thiện quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức hòa giải

Trước hết, cần phải nhanh chóng rà soát sửa đổi, bổ sung những quy định không còn phù hợp trong Nghị định số 22/2017/NĐ-CP; đồng thời loại trừ những quy định mâu thuẫn, chòng chéo giữa Nghị định này với Bộ luật Dân sự, Luật Thương mại và các văn bản khác có liên quan. Theo đó, cần xem xét sửa đổi, bổ sung một số quy định sau đây: Một là, cần bổ sung một số quyền và nghĩa vụ của hòa giải viên thương mại. Nghị định 22/2017/NĐ-CP có xu hướng quy định nhiều nghĩa vụ cho hòa giải viên thương mại hơn là quy định về quyền. Hai là, cần xem xét sự phù hợp giữa quy định tại khoản 3 Điều 417 với khoản 1 Điều 418 BLTTDS

2015 về thời gian gửi đơn yêu cầu Tòa án công nhận kết quả hoà giải thành trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày các bên đạt được thoả thuận hoà giải thành. Ba là, cần bổ sung quy định cụ thể hóa về trình tự, thủ tục hòa giải.

3.2.1.3. Hoàn thiện quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức Trọng tài

Nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài, cần sửa đổi, bổ sung một số quy định của pháp luật về Trọng tài thương mại hiện hành như: Một là, hoàn thiện quy định pháp luật về thẩm quyền giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài. Hai là, cần hướng dẫn cụ thể về các căn cứ hủy phán quyết trọng tài theo hướng thu hẹp phạm vi của căn cứ này bằng việc quy định thế nào là nguyên tắc liên quan đến việc giải quyết tranh chấp trọng tài, những quy định nào được xem là liên quan đến việc giải quyết tranh chấp bằng trọng tài, hoặc giới hạn những nguyên tắc đó thuộc BLDS hay luật nào, để tránh trường hợp phán quyết của trọng tài bị hủy do “*Phán quyết trọng tài trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật Việt Nam*”. Ba là, quy định rõ hơn về trường hợp hoãn thi hành phán quyết trọng tài khi yêu cầu hủy phán quyết trọng tài.

3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án

3.2.2.1. Xây dựng cơ chế phối hợp, hỗ trợ giữa các phương thức giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án

Trong thời gian tới, để nâng cao hơn nữa hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án; trước hết cần phải xây dựng được cơ chế phối hợp, hỗ trợ giữa các phương thức giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án với nhau và giữa các phương thức này với Tòa án. Như đã đề cập, thương lượng, hòa giải và Trọng tài đều là những phương thức giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án tồn tại độc lập nhưng vẫn có sự kết hợp với nhau. Các phương thức này được tiến hành dựa trên nguyên tắc tự do cam kết, tự do thoả thuận nên pháp luật Việt Nam hiện hành quy định cho phép các bên tranh chấp trong hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn có thể sử dụng cả thương lượng, hòa giải và trọng tài để giải quyết.

3.2.2.2. Đào tạo, nâng cao chất lượng đội ngũ Hòa giải viên, Trọng tài viên

Thực tế cho thấy, chất lượng của các Hòa giải viên, Trọng tài viên có tác động trực tiếp đến hiệu quả giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng bằng phương thức hòa giải, trọng tài. Vì vậy, trong thời gian tới để nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp bằng phương thức ngoài Tòa

án cần phải tiến hành đào tạo, nâng cao chất lượng đội ngũ Hòa giải viên, Trọng tài viên ở Việt Nam hiện nay. Theo đó, đội ngũ Hòa giải viên thương mại cần chủ động tích cực trong việc nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, kiến thức pháp luật, kỹ năng hỗ trợ giải quyết tranh chấp đặc biệt là trong các lĩnh vực chuyên sâu như đầu tư, thương mại quốc tế, tài chính, ngân hàng, bảo hiểm. Các Trung tâm hòa giải thương mại cần có chính sách quảng bá, xây dựng hình ảnh, thương hiệu, uy tín cho Trung tâm; bồi dưỡng, tập huấn, nâng cao tính chuyên nghiệp, trình độ cho đội ngũ Hòa giải viên thương mại của Trung tâm qua đó tạo niềm tin cho người dân và doanh nghiệp.

3.2.2.3. Tuyên truyền, phổ biến pháp luật về giải quyết tranh chấp bằng phương thức ngoài Tòa án

Một trong những nguyên nhân chủ yếu khiến cho việc giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án chưa đạt hiệu quả cao là do không ít các bên tranh chấp vẫn chưa hiểu và chưa tin tưởng vào các phương thức giải quyết tranh chấp này. Vì vậy, trong thời gian tới cần tiếp tục đẩy mạnh việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật về giải quyết tranh chấp bằng phương thức ngoài Tòa án như: Thương lượng, Hòa giải, Trọng tài đến rộng rãi mọi tầng lớp nhân dân; đặc biệt là cộng đồng cá nhân, tổ chức có hoạt động kinh doanh mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn trên thị trường bất động sản về vai trò, tính hiệu quả của các phương thức giải quyết tranh chấp thương mại này; đồng thời, tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể trong tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn dễ dàng tiếp cận dịch vụ hòa giải, Trọng tài thông qua các hình thức như tổ chức hội thảo, tọa đàm, tuyên truyền, phổ biến, quảng bá hoạt động hòa giải trên các báo, đài, mạng internet.

3.2.2.4. Hợp tác, học hỏi kinh nghiệm quốc tế trong việc giải quyết tranh chấp bằng phương thức ngoài Tòa án

Trong bối cảnh hội nhập quốc tế sâu rộng có sự giao thoa về mặt pháp luật giữa các quốc gia, đây là điều kiện thuận lợi để Việt Nam học hỏi, tiếp thu những điểm mới, điểm tiến bộ trong việc xây dựng hành lang pháp lý về giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án, cũng như kinh nghiệm thực thi các quy định này tại Việt Nam. Theo đó, Việt Nam cần nghiêm túc tham gia và thực thi các công ước quốc tế có liên quan đến phương thức giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án; việc tham gia các Công ước này góp phần thúc đẩy sự phát triển của hệ thống pháp luật quốc gia về phương thức giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án tại Việt Nam, từng bước đưa pháp luật Việt Nam tiệm cận với pháp luật quốc tế; mặt khác có thể rút ngắn thời gian

hoàn thiện hệ thống pháp luật về giải quyết tranh chấp bằng phương thức ngoài Tòa án còn non trẻ của nước ta. Qua đó góp phần tăng cường giao lưu thương mại quốc tế, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh tại Việt Nam. Bên cạnh đó, để xây dựng mô hình hợp tác quốc tế toàn diện về pháp luật giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án thì Việt Nam cần thực hiện đồng bộ nhiều giải pháp như: Tổ chức các hội thảo trong nước có sự tham gia của các chuyên gia quốc tế; khuyến khích các Hòa giải viên, Trọng tài viên Việt Nam tham gia các tổ chức xã hội nghề nghiệp của Hòa giải viên, v.v.

Tiểu kết Chương 3

Trong bối cảnh hội nhập quốc tế, các tranh chấp ngày càng đa dạng và phức tạp, điều đó đòi hỏi nhu cầu về giải quyết tranh chấp cũng tăng theo, nhất là trong lĩnh vực hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn. Để đáp ứng tính kịp thời và khả năng lựa chọn của các bên tranh chấp, pháp luật Việt Nam hiện hành khuyến khích sử dụng phương thức giải quyết tranh chấp thay thế Tòa án như: Thương lượng, Hòa giải, Trọng tài và cũng đã xây dựng được một nền tảng pháp lý tương đối vững chắc trong lĩnh vực pháp luật này. Nhưng để các phương thức giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án ngày càng phát triển phổ biến đặt ra yêu cầu phải nhanh chóng hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp bằng phương thức ngoài Tòa án nói chung và trong lĩnh vực hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn nói riêng. Kết thúc chương 3, Luận văn đã làm rõ được định hướng trong quá trình hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án; từ đó đưa ra các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật trong lĩnh vực này tại Việt Nam hiện nay.

KẾT LUẬN

Trước sự phát triển đa dạng của thị trường bất động sản, đã khiến cho các tranh chấp liên quan đến hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn ngày càng trở nên phổ biến, phức tạp. Khi phát sinh tranh chấp, các bên mong muốn tìm kiếm giải pháp để tháo gỡ những bất đồng, xung đột giữa các bên trong hợp đồng một cách nhanh chóng, hiệu quả và khách quan; bởi vậy, các bên tranh chấp sử dụng thương lượng, hòa giải và trọng tài nhưng một phương thức giải quyết tranh chấp thay thế Tòa án. Hiện nay, pháp luật Việt Nam ghi nhận và khuyến khích các bên sử dụng phương thức ngoài Tòa án để giải quyết tranh chấp nói chung và tranh chấp trong lĩnh vực hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn nói riêng.

Kết thúc đề tài nghiên cứu, Luận văn đã làm rõ được một số vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án; theo đó giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án là việc các bên tranh chấp tự thương lượng hoặc thông qua bên thứ ba trung gian (Hòa giải, Trọng tài) để giải quyết những bất đồng, xung đột về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng. Việc giải quyết các tranh chấp này thông qua phương thức thương lượng, hòa giải, trọng tài có ý nghĩa đặc biệt đối với các bên tranh chấp, đối với Nhà nước và xã hội. Luận văn cũng đã phân tích, đánh giá một cách khách quan thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật thương lượng, hòa giải, trọng tài trong việc giải quyết tranh chấp phát sinh từ tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn.

Cuối cùng, Luận văn xây dựng một số định hướng hoàn thiện pháp luật và đưa ra các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp từ hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng có sẵn bằng phương thức ngoài Tòa án tại Việt Nam hiện nay.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

Văn bản quy phạm pháp luật

1. Quốc hội (2013), Hiến pháp, Hà Nội
2. Quốc hội (2015), Bộ luật Dân sự, Hà Nội
3. Quốc hội (2015), Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hà Nội
4. Quốc hội (2005), Luật Thương mại, Hà Nội
5. Quốc hội (2010), Luật Trọng tài thương mại, Hà Nội
6. Quốc hội (2014), Luật Kinh doanh bất động sản, Hà Nội
7. Quốc hội (2014), Luật Xây dựng, Hà Nội
8. Quốc hội (2020), Luật Đầu tư, Hà Nội
9. Quốc hội (2015), Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Hà Nội
10. Quốc hội (2020), Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật xây dựng Hà Nội
11. Chính phủ (2017), Nghị định số 22/2017/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2017 của Chính phủ về Hòa giải thương mại
12. Chính phủ (2011), Nghị định số 63/2011/NĐ-CP ngày 28 tháng 7 năm 2011 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều Luật Trọng tài thương mại
13. Chính phủ (2018) Nghị định số 124/2018/NĐ-CP ngày 19 tháng 9 năm 2018 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 63/2011/NĐ-CP
14. Hội đồng Thẩm phán TANDTC (2014), Nghị quyết số 01/2014/NQ-HĐTP ngày 20 tháng 3 năm 2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn thi hành một số quy định Luật Trọng tài thương mại

Giáo trình, Luận án, Luận văn, Tạp chí nghiên cứu

15. Nguyễn Quang Hưng (2018), Tòa án - Điểm tựa cho hòa giải ngoài Tòa án, Tạp chí Tòa án điện tử ngày 13 tháng 4 năm 2018
16. Trung tâm Hòa giải Việt Nam (VMC), Thống kê chung về hoạt động giải quyết tranh chấp tại VMC
17. Trung tâm Trọng tài quốc tế Việt Nam (VIAC), Thống kê hoạt động giải quyết tranh chấp năm 2018 - 2020.
18. Phùng Trung Tập (2015), Phong tục, tập quán và áp dụng tập quán trong xét xử án dân sự, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp số 5(285), tháng 3/2015
19. Lê Hương Giang (2019), Hoàn thiện pháp luật về hòa giải thương mại ở Việt Nam trong bối cảnh hội nhập quốc tế, Luận án tiến sĩ Luật học, tr.153; tr.162

20. Đoàn Trung Kiên, Nguyễn Thị Vân Anh (2020), Giải pháp hoàn thiện pháp luật về trọng tài thương mại ở Việt Nam, Tạp chí Nghề luật số 02/2020.

21. Dương Quỳnh Hoa (2018), Luật Trọng tài thương mại năm 2010: những bất cập và kiến nghị hoàn thiện, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp số 20 (327), tháng 10/2018.

22. Nguyễn Thị Hoa (2021), Hoàn thiện pháp luật trọng tài ở Việt Nam hiện nay, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp số 12 (436), tháng 6/2021.

Website

23. Nguyễn Đình Thơ (2012), Giải pháp nâng cao tính thống nhất của hệ thống pháp luật, nguồn <http://www.issi.gov.vn/giai-phap-nao-nang-cao-tinh-thong-nhat-cua-he-thong-phap-luat> truy cập ngày 19/1/2012

24. Hiệp hội Bất động sản thành phố Cần Thơ (2021), Đánh giá vai trò của bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam, ngày 19/4/2021 tại <https://carea.org.vn/danh-gia-vai-tro-cua-bat-dong-san-trong-nen-kinh-te-viet-nam/>.