

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



VÕ PHƯỚC TÂN

**PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG
TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN,
QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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: **TS. Hồ Thị Vân Anh**

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

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài	3
4. Đối tượng và nghiên cứu của đề tài	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu của đề tài	4
6. Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn của đề tài	5
7. Kết cấu của đề tài	6
CHƯƠNG 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....	7
1.1. Khái quát giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản	7
1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản.....	7
1.1.1.1. Khái niệm giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản.....	7
1.1.1.2. Đặc điểm của giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản.....	7
1.1.2. Các phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.....	8
1.1.3.1. Thương lượng.....	8
1.1.3.2. Hoà giải	8
1.1.3.3. Trọng tài thương mại.....	9
1.1.3.4. Tòa án.....	9
1.2. Khái quát pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản	9
1.2.1. Khái niệm pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản.....	9
1.2.2. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản	10
1.2.3. Nội dung pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản.....	10

Tiêu kết Chương 1	11
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TỈNH BÌNH ĐỊNH.....	12
2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.....	12
2.1.1 Quy định pháp luật về thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.....	12
2.1.2. Quy định pháp luật về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản	13
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại tỉnh Bình Định.....	14
2.2.1. Tình hình áp dụng pháp luật.....	14
2.2.2. Vướng mắc trong áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp trong hợp đồng kinh doanh bất động sản.....	15
2.2.3. Nguyên nhân của những vướng mắc.....	16
Tiêu kết Chương 2	17
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 TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	18
3.1. Định hướng về hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản	18
3.1.1. Quán triệt sâu sắc và kịp thời thể chế hóa đường lối, chủ trương của Đảng về xây dựng, hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai trong giai đoạn hiện nay	18
3.1.2. Xây dựng đồng bộ pháp luật dân sự với pháp luật bất động sản và các ngành luật khác.....	18
3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản gắn với việc thực hiện các chính sách kinh tế xã hội.....	18
3.1.4. Hòa giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản cần được tôn trọng và quán triệt theo hướng tôn trọng quyền tự định đoạt của các bên tranh chấp.	19

3.2. Những giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định	19
3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật	19
3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại tỉnh Bình Định	20
Tiểu kết Chương 3.....	22
KẾT LUẬN	23
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Hiện nay, thị trường bất động sản (BDS) tại Việt Nam nói riêng và trên thế giới nói chung đang ngày càng trở nên rất sôi động. Thực tiễn cho thấy các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho mượn, tặng cho trên thị trường bất động sản diễn ra thường xuyên, liên tục và ảnh hưởng sâu rộng đến nền kinh tế - xã hội Việt Nam. Thị trường bất động sản của nước ta được đánh giá cả thị trường tiềm năng, là “mỏ vàng” để đầu tư và khai thác. Tuy nhiên, bên cạnh đó thị trường còn ẩn chứa nhiều thách thức lớn, đặc biệt là sự thiếu minh bạch của thị trường dẫn đến một hệ quả tất yếu làm gia tăng các tranh chấp trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Tranh chấp về bất động sản là một trong những tranh chấp điển hình hiện nay trong đời sống xã hội bởi giá trị giao dịch lớn, thủ tục pháp lý phức tạp, nguy cơ tranh chấp cao.

Vì nhiều nguyên nhân khác nhau, nhiều lúc, nhiều nơi, hoạt động giải quyết tranh chấp bất động sản chưa thực sự đem lại hiệu quả như mong muốn. Nhiều trường hợp chậm trễ trong việc xét xử, kéo dài vụ án hoặc giải quyết không triệt để sẽ có thể dẫn đến các tình trạng như: làm đình trệ sản xuất, tổn thương đến các mối quan hệ trong cộng đồng dân cư, ảnh hưởng đến phong tục, đạo đức tốt đẹp của người Việt Nam, gây ra sự mất ổn định chính trị, trật tự an toàn xã hội... Tranh chấp bất động sản kéo dài nếu không được giải quyết dứt điểm sẽ dễ dẫn đến “điểm nóng”, bị kẻ xấu lợi dụng, làm giảm niềm tin của nhân dân đối với Nhà nước. Vì vậy, việc giải quyết dứt điểm các tranh chấp bất động sản là vấn đề cấp thiết đang đặt ra trong giai đoạn hiện nay.

Từ những cơ sở về lý luận và thực tiễn trên, tác giả đã lựa chọn đề tài ***“Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, qua thực tiễn áp dụng tại tỉnh Bình Định”***.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản (KDBDS) là vấn đề không chỉ nhận được sự quan tâm của giới kinh doanh mà còn là vấn đề quan tâm của các nhà khoa học pháp lý nhằm tạo dựng một cơ chế giải quyết tranh chấp một cách hiệu quả, góp phần tạo ra một môi trường thuận lợi, thúc đẩy cho hoạt động KDBDS phát triển lành mạnh. Chính

vì vậy đã có nhiều công trình nghiên cứu ở các cấp độ khác nhau về những vấn đề liên quan đến giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, như:

Thứ nhất, nhóm các công trình nghiên cứu về KDBĐS:

Luận án tiến sĩ “*Pháp luật về KDBĐS ở Việt Nam — Những vấn đề lý luận và thực tiễn*” (2016) tại Học viện Khoa học xã hội của tác giả Vũ Anh, nội dung nghiên cứu chủ yếu tập trung về những vấn đề lý luận về pháp luật KDBĐS ở Việt Nam qua việc nghiên cứu thực trạng từ đó có những định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về KDBĐS ở Việt Nam.

Luận văn thạc sĩ “*Pháp luật về Hợp đồng KDBĐS ở Việt Nam*” (2017) tại Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội của tác giả Nguyễn Thị Xuân, nghiên cứu về hợp đồng KDBĐS dưới góc độ pháp luật trong đó chủ yếu là tập hợp, hệ thống hóa và phát triển hệ thống cơ sở lý luận về hợp đồng KDBĐS và pháp luật về hợp đồng KDBĐS.

Thứ hai, nhóm các công trình nghiên cứu về tranh chấp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Luận văn Thạc sĩ “*Pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật Đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2015*” năm 2017 của tác giả Văn Đức Hòa, trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh. Tác giả chủ yếu tập trung vào việc phân tích đánh giá các quy định của pháp luật về các quan hệ tranh chấp đất đai.

Bài viết “*Các giải pháp nhằm hạn chế tranh chấp về kinh doanh bất động sản phát sinh trong quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa hiện nay*” của tác giả Lê Đức Thịnh tại hội thảo “*Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp*”, ngày 08 – 09 tháng 10 năm 2018 tại Buôn Mê Thuột – Đắk Lắk.

Báo cáo tham luận “*Tranh chấp đất đai và khiếu kiện kéo dài: Những nguyên nhân trong quá trình thực thi pháp luật*” của GS. Đặng Hùng Võ tại hội thảo “*Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp*”, ngày 08 – 09 tháng 10 năm 2018 tại Buôn Mê Thuột – Đắk Lắk.

Báo cáo tham luận “*Tình hình tranh chấp khiếu kiện đất đai ở Việt Nam trong thời gian qua*” của tác giả Vũ Ngọc Kịch tại hội thảo “*Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp*”, ngày 08 – 09 tháng 10 năm 2018 tại Buôn Mê Thuột – Đắk Lắk.

Bài viết “*Bàn về khái niệm tranh chấp đất đai trong Luật đất đai 2013*” đăng trên Tạp chí Khoa học pháp luật số 2 (33) năm 2016 của Lưu Quốc Thái, Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh.

Thứ ba, nhóm các công trình nghiên cứu về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong KDBĐS nói chung như:

Luận văn thạc sĩ Luật học “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thẩm quyền giải quyết của Tòa án*” năm 2018 của tác giả Nguyễn Mạnh Hùng, Khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội.

Luận văn Thạc sĩ luật học “*Giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản*” năm 2016 của Phạm Thị Hương Lan, Viện Nhà nước và Pháp luật.

Thứ tư, nhóm các công trình nghiên cứu về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong KDBĐS bằng con đường tòa án có thể kể đến:

Đề tài khoa học cấp bộ năm 2014 “*Cơ sở lý luận và thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại toà án nhân dân*”, của Tòa án nhân dân tối cao, do Nguyễn Văn Luật làm chủ nhiệm đề tài.

Tham luận “*Thực tiễn giải quyết tranh chấp về bất động sản và những yêu cầu đặt ra đối với pháp luật về đăng ký bất động sản*” (2018) của TS. Nguyễn Văn Cường (Viện Khoa học xét xử, Tòa án nhân dân tối cao), đăng tải trên Công Thông tin điện tử Diễn đàn doanh nghiệp đã khái quát pháp luật về đăng ký bất động sản nhìn từ thực tiễn giải quyết tranh chấp về bất động sản tại Tòa án.

Mặc dù đã có một số nghiên cứu trong quá khứ liên quan đến tranh chấp đến kinh doanh bất động sản, nhưng các kết quả nghiên cứu này đều chưa đề cập đến vấn đề tranh chấp về hợp đồng nói riêng trong lĩnh vực KDBĐS.

Trên cơ sở tham khảo những kết quả nghiên cứu kể trên, luận văn đã phát triển ở mức độ sâu sắc và toàn diện hơn những vấn đề lý luận về áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực KDBĐS, đánh giá thực trạng thi hành pháp luật và giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản, qua thực tiễn trên địa bàn tỉnh Bình Định.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài

3.1. Mục đích nghiên cứu

Luận văn xây dựng định hướng và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong KDBĐS.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Đề đạt được mục tiêu trên, đề tài tập trung vào giải quyết các nhiệm vụ sau đây:

- Làm sáng tỏ cơ sở lý luận của hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản. Tập trung phân tích, khái quát khái niệm, đặc điểm, quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong KDBĐS.

- Đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định, làm sáng tỏ nguyên nhân của những vướng mắc trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng về KDBĐS.

4. Đối tượng và nghiên cứu của đề tài

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề tài là các vấn đề lý thuyết có tính lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực KDBĐS; quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực KDBĐS ở Việt Nam; thực tiễn thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực KDBĐS trên địa bàn tỉnh Bình Định.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi về nội dung: trong phạm vi luận văn này chỉ nghiên cứu pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực KDBĐS tại Toà án và thực tiễn áp dụng tại tỉnh Bình Định., không nghiên cứu những phương thức giải quyết tranh chấp khác như Trọng tài thương mại, thương lượng, hoà giải.

Phạm vi về thời gian: luận văn nghiên cứu trong giai đoạn từ sau thời điểm Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 có hiệu lực ngày 1/7/2015 đến nay.

Phạm vi về không gian: thực tiễn áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Toà án trên địa bàn tỉnh Bình Định

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu của đề tài

5.1. Phương pháp luận nghiên cứu

Đề tài sử dụng phương pháp luận duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác – Lênin; chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước về xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Trên cơ sở phương pháp luận duy vật biện chứng và duy vật lịch sử, luận văn sử dụng các phương pháp nghiên cứu cụ thể trong quá trình nghiên cứu: Phương pháp phân tích, tổng hợp; phương pháp hệ thống hóa; phương pháp luật học so sánh; phương pháp lịch sử; phương pháp khảo sát thực tế; phương pháp dự báo để làm sáng tỏ các vấn đề nghiên cứu của đề tài, cụ thể như sau:

- *Phương pháp phân tích, tổng hợp* được sử dụng trong tất cả các chương của luận văn nhằm đảm bảo nội dung được nghiên cứu có tính hệ thống, khái quát, vừa có tính chuyên sâu.

- *Phương pháp luật học so sánh* được sử dụng để so sánh các khái niệm, quy định của pháp luật thực định với các khái niệm, quy định khác của pháp luật trong nước có liên quan.

- *Phương pháp hệ thống hóa* được sử dụng xuyên suốt toàn bộ luận văn nhằm trình bày các vấn đề, nội dung của luận văn theo một trình tự, bố cục hợp lý, chặt chẽ, gắn kết, kế thừa kết quả nghiên cứu trước đó đồng thời phát triển những nội dung mới đã được xác định trong luận văn.

- *Phương pháp phân tích - dự báo khoa học* được sử dụng để dự báo xu hướng phát triển của pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực KDBĐS và các yêu cầu hoàn thiện pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực KDBĐS.

6. Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn của đề tài

6.1. Ý nghĩa khoa học

Kết quả nghiên cứu của luận văn giúp tiếp tục làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực KDBĐS, thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực KDBĐS thông qua thực tiễn tại tỉnh Bình Định.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn

Kết quả nghiên cứu của luận văn là tài liệu tham khảo cho các cơ quan có thẩm quyền trong việc hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực KDBĐS. Mặt khác, đề tài còn là tài liệu tham khảo cho việc học tập, nghiên cứu pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong KDBĐS.

7. Kết cấu của đề tài

Ngoài phần Mở đầu, Kết luận và Danh mục tài liệu tham khảo, đề tài được kết cấu gồm 3 chương

Chương 1: Những vấn đề lý luận pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại tỉnh Bình Định

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

CHƯƠNG 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Khái quát giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

1.1.1.1. Khái niệm giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

Theo giải thích của Từ điển tiếng Việt thì tranh chấp nói chung được hiểu là việc “Giành nhau một cách giằng co cái không rõ thuộc về bên nào”

Theo Từ điển tiếng Việt thông dụng: “Tranh chấp: 1. Giành giật, giằng co nhau cái không rõ thuộc về bên nào. 2. Bất đồng, trái ngược nhau”.

Tiếp cận ở góc độ pháp lý thì tranh chấp hợp đồng được hiểu là những xung đột, bất đồng, mâu thuẫn giữa các bên về việc thực hiện hoặc không thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng.

Theo quan điểm tác giả, tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực KDBĐS có thể được định nghĩa như sau “TCHĐKDBĐS là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về lợi ích, về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể khi tham gia vào quan hệ pháp luật trong lĩnh vực KDBĐS”.

Trên cơ sở khái niệm ở trên, có thể định nghĩa: *Giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản là việc các cơ quan có thẩm quyền, bằng thủ tục luật định, xem xét các tài liệu, chứng cứ về vụ việc tranh chấp, và ra quyết định xử lý tranh chấp hợp đồng về kinh doanh bất động sản, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan.*

1.1.1.2. Đặc điểm của giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, phải đảm bảo nhanh chóng, kịp thời. KDBĐS là một quan hệ mang đậm màu sắc kinh tế, yếu tố lợi nhuận là yếu tố luôn được đặt lên hàng đầu.

Thứ hai, giải quyết tranh chấp hợp đồng trong KDBĐS phải đảm bảo tôn trọng tối đa quyền tự định đoạt của các bên. KDBĐS cũng là một hoạt động mang đậm màu sắc dân sự ở sự tự do, tự nguyện và bình đẳng.

Thứ ba, yếu tố bí mật, duy trì quan hệ tốt đẹp giữa các bên tranh chấp là yếu tố cần cân nhắc khi giải quyết các tranh chấp hợp đồng trong KDBĐS.

Thứ tư, phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng trong KDBĐS rất đa dạng. Để giải quyết tranh chấp KDBĐS, các bên có thể thông qua rất nhiều phương thức khác nhau, như thương lượng, hòa giải, Trọng tài và Tòa án

1.1.2. Các phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

1.1.3.1. Thương lượng

Thương lượng là phương thức giải quyết tranh chấp HĐKDBĐS mà không cần đến vai trò của người thứ ba. Đặc điểm cơ bản của phương thức thương lượng là các bên cùng nhau trình bày quan điểm, chính kiến, tìm các biện pháp thích hợp và đi đến thống nhất thoả thuận để tự giải quyết các bất đồng.

Thương lượng là phương thức tốt nhất để giải quyết tranh chấp HĐKDBĐS vì nó đáp ứng được những yêu cầu đã nêu trên. Tự thương lượng là phương thức được các bên tranh chấp tự nguyện chọn lựa trước tiên và trong thực tiễn, phần lớn tranh chấp trong kinh doanh được giải quyết bằng phương thức này.

1.1.3.2. Hoà giải

Hoà giải là phương thức giải quyết tranh chấp HĐKDBĐS mà trong đó các bên trong đó các bên trong quá trình thương lượng với nhau có sự tham gia của các bên thứ ba độc lập do hai bên cùng chấp nhận hay chỉ định làm vai trò trung gian để hỗ trợ cho các bên nhằm tìm kiếm những giải pháp thích hợp cho việc giải quyết xung đột bất đồng để chấm dứt các tranh chấp các tranh chấp phát sinh giữa các bên tham gia quan hệ.

Hoà giải là giải pháp mang tính tự nguyện, tùy thuộc vào sự lựa chọn của các bên. Đặc biệt là bên thứ ba với tính chất trung gian hoà giải phải có vị trí độc lập đối với các bên. Điều đó thể hiện rõ bên thứ ba không ở vị trí xung đột lợi ích với các bên hoặc không có những lợi ích gắn liền với lợi ích của một trong các bên trong các vụ việc đang có tranh chấp. Bên thứ ba tham gia làm trung gian hoà giải thường là những cá nhân, tổ chức có trình độ chuyên môn cao và có kinh nghiệm về những vụ việc có liên quan đến

các vụ việc phát sinh. Công việc của bên thứ ba là; xem xét, phân tích, đánh giá và đưa ra những ý kiến, nhận định, bình luận về chuyên môn, kỹ thuật, nghiệp vụ để các bên tham khảo lựa chọn và quyết định.

1.1.3.3. Trọng tài thương mại

Trọng tài thương mại tồn tại dưới hai hình thức, đó là trọng tài vụ việc và trọng tài thường trực.

Trọng tài vụ việc: là phương thức trọng tài do các bên tranh chấp thoả thuận thành lập để giải quyết vụ tranh chấp giữa các bên và trọng tài sẽ tự chấm dứt tồn tại khi giải quyết xong vụ tranh chấp

Trọng tài thường trực: Theo pháp luật Việt Nam trọng tài thường trực dưới dạng các trung tâm trọng tài. Trung tâm trọng tài là tổ chức phi chính phủ, có tư cách pháp nhân, có con dấu, có tài khoản riêng và trụ sở giao dịch ổn định.

1.1.3.4. Tòa án

Tòa án là phương thức giải quyết tranh chấp HĐKDBĐS tại cơ quan xét xử nhân danh quyền lực nhà nước, được tiến hành theo trình tự thủ tục nghiêm ngặt, chặt chẽ và bản án hay quyết định của Tòa án về vụ tranh chấp nếu không có sự tự nguyện tuân thủ sẽ được đảm bảo thi hành bằng sức mạnh cưỡng chế của nhà nước.

Ở nước ta, tranh chấp thương mại chủ yếu thuộc thẩm quyền xét xử của toà kinh tế- Toà chuyên trách trong hệ thống Tòa án nhân dân.

Thẩm quyền của Tòa án về giải quyết các tranh chấp HĐKDBĐS được pháp luật phân định theo cấp Tòa án, theo lãnh thổ và theo sự lựa chọn của nguyên đơn.

1.2. Khái quát pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

1.2.1. Khái niệm pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

Giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản là việc các cơ quan có thẩm quyền, bằng thủ tục luật định, xem xét các tài liệu, chứng cứ về vụ việc tranh chấp, và ra quyết định xử lý tranh chấp hợp đồng về kinh doanh bất động sản, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan. Theo đó, khái niệm pháp luật về giải quyết tranh chấp HĐKDBĐS có thể hiểu là tổng thể các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành nhằm điều chỉnh các mâu thuẫn phát sinh trong quá trình giải quyết các tranh chấp hợp đồng KDBĐS

bằng các phương thức khác nhau, nhằm phân xử để làm rõ quyền và nghĩa vụ hợp pháp của các bên, buộc bên vi phạm nghĩa vụ phải thực hiện trách nhiệm của mình đối với bên bị vi phạm.

1.2.2. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, hoạt động giải quyết tranh chấp trong KDBĐS cần xuất phát từ yêu cầu của ít nhất một bên. Theo đúng nguyên tắc “việc dân sự cốt ở đối bên”, nên chỉ khi có yêu cầu của ít nhất một bên, thì quá trình giải quyết tranh chấp trong KDBĐS mới có thể bắt đầu phát sinh trên thực tế

Thứ hai, hoạt động giải quyết tranh chấp trong KDBĐS cần khuyến khích tối đa sự hòa giải giữa các bên. Nhà nước cần khuyến khích sự hòa giải trong thỏa thuận và tự nguyện giữa các bên tranh chấp, để tránh tổn thất cho các bên, cũng như làm tăng gánh nặng cho hệ thống cơ quan giải quyết tranh chấp.

Thứ ba, hoạt động giải quyết tranh chấp trong KDBĐS cần khuyến khích các hình thức giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án (ADR). Đây là xu hướng mới đã bắt đầu hình thành và phát triển ở Việt Nam.

Thứ tư, hoạt động giải quyết tranh chấp trong KDBĐS tại Tòa án cần đảm bảo công khai, minh bạch. Sự công khai, minh bạch của Tòa án (chủ thể quyền lực công) là cơ sở cho thượng tôn công lý, thượng tôn pháp luật, và trách nhiệm giải trình trong hoạt động giải quyết tranh chấp về KDBĐS tại Tòa án.

1.2.3. Nội dung pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

Những nội dung cơ bản của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS theo thủ tục tố tụng bao gồm những nhóm quy phạm sau: Nhóm quy phạm quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS; Nhóm quy phạm quy định về trình tự, thủ tục trong giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS.

Thứ nhất, về nguyên tắc trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng KDBĐS. Các nguyên tắc cơ bản là những tư tưởng chỉ đạo, hướng dẫn việc giải quyết các tranh chấp hợp đồng KDBĐS và được ghi nhận trong các quy phạm pháp luật về thủ tục giải quyết các vụ án KDBĐS.

Thứ hai, về thẩm quyền giải quyết các tranh chấp hợp đồng KDBĐS. Khi xảy ra tranh chấp, không phải lúc nào Tòa án cũng có thẩm quyền giải quyết.

Toà án chỉ giải quyết khi có yêu cầu của đương sự (nguyên tắc quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự) và tranh chấp đó phải thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án.

Thứ ba, về trình tự, thủ tục giải quyết các tranh chấp hợp đồng KDBĐS. Bộ luật Tố tụng Dân sự (TTDS) 2015 quy định cụ thể trình tự, thủ tục tố tụng tư pháp được áp dụng để giải quyết các tranh chấp KDBĐS từ giai đoạn khởi kiện đến giai đoạn thụ lý, giải quyết vụ án tại hai cấp xét xử (sơ thẩm và phúc thẩm). Bên cạnh đó còn có thủ tục đặc biệt là giám đốc thẩm và tái thẩm... để đảm bảo việc giải quyết các tranh chấp hợp đồng

Tiểu kết Chương 1

Trong phạm vi Chương 1, luận văn đã trình bày khái quát, làm rõ nội hàm và đặc điểm về hợp đồng KDBĐS và hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS. Chương 1 của luận văn cũng đã phân tích về cấu trúc pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS ở Việt Nam hiện nay.

Với những đặc điểm riêng của TC hợp đồng KDBĐS, nếu không được quản trị tốt sẽ đe dọa gây ra rủi ro rất lớn cho các bên liên quan. Vì vậy, hoạt động giải quyết tranh chấp trong KDBĐS đòi hỏi phải có cơ sở pháp lý toàn diện và vững chắc, có nhiều hình thức giải quyết tranh chấp đa dạng. Các chủ thể tham gia giải quyết tranh chấp trong KDBĐS cần vận dụng linh hoạt các quy định của pháp luật có liên quan, để đảm bảo công lý, có được phán quyết công bằng, phù hợp với pháp luật.

Những kết quả nghiên cứu mang tính lý thuyết tại Chương 1 sẽ là cơ sở quan trọng để phân tích thực tiễn thi hành pháp luật về giải quyết tranh chấp trong hợp đồng kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định trong thời gian vừa qua.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TỈNH BÌNH ĐỊNH

2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

2.1.1 Quy định pháp luật về thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, quy định về thẩm quyền theo vụ việc

Thẩm quyền theo vụ việc của Tòa án nhân dân đối với tranh chấp trong lĩnh vực kinh doanh, thương mại được ghi nhận tại Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo quy định của BLTTDS 2015, những tranh chấp về HĐKDBĐS có thể xem là tranh chấp kinh doanh, thương mại trong trường hợp tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận.

Thứ hai, quy định về thẩm quyền Tòa án theo cấp.

Thẩm quyền của Tòa án theo cấp là bộ phận của thẩm quyền xét xử, xác định cấp Tòa án được tiến hành thụ lý giải quyết các vụ việc dân sự theo thủ tục sơ thẩm. Thẩm quyền của Tòa án các cấp đối với tranh chấp kinh doanh thương mại là giới hạn do pháp luật quy định để Tòa án các cấp thực hiện chức năng giải quyết các vụ việc phát sinh trong lĩnh vực kinh doanh, thương mại nói riêng.

Thẩm quyền của Tòa án theo cấp có thể được phân chia theo các tiêu chí: giá trị tranh chấp, tính chất của vụ việc hoặc bản chất của tài sản. Theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thẩm quyền của Tòa án các cấp được phân chia căn cứ vào tính chất của vụ việc. Thẩm quyền của Tòa án các cấp bao gồm thẩm quyền của Tòa án nhân dân tối cao, thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh và cấp huyện.

Thứ ba, quy định về thẩm quyền của tòa án theo lãnh thổ

Thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ là giới hạn (khả năng) do pháp luật quy định xác định chức năng giải quyết các vụ việc dân sự của Tòa án theo đơn vị hành chính cụ thể. Thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ được quy định dựa

vào các yếu tố: nơi cư trú của đương sự, người yêu cầu; nơi có tài sản tranh chấp; theo thoả thuận của các chủ thể hoặc nơi xảy ra sự kiện pháp lý.

Thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ trong lĩnh vực kinh doanh, thương mại là cơ sở pháp lý xác định Tòa án cụ thể giải quyết các tranh chấp phát sinh từ lĩnh vực kinh doanh, thương mại, đồng thời tạo ra sự thuận lợi, chủ động để Tòa án thực thi nhiệm vụ.

Thứ tư, quy định về thẩm quyền của tòa án theo sự lựa chọn của nguyên đơn

Thẩm quyền giải quyết tranh chấp kinh doanh thương mại của Tòa án theo sự lựa chọn của nguyên đơn, người yêu cầu là giới hạn do luật định cho các chủ thể trong việc lựa chọn Tòa án giải quyết các vụ việc phát sinh trong lĩnh vực kinh doanh, thương mại. Thẩm quyền của Tòa án theo sự lựa chọn của nguyên đơn, người yêu cầu là hình thức pháp luật đưa ra các quy định về các Tòa án có thẩm quyền giải quyết và nguyên đơn, người yêu cầu được lựa chọn theo ý chí của mình.

2.1.2. Quy định pháp luật về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Giai đoạn 1: Chuẩn bị hồ sơ khởi kiện

Để thực hiện quyền khởi kiện của mình, bên khởi kiện (nguyên đơn) phải chuẩn bị hồ sơ khởi kiện và nộp tại Tòa án có thẩm quyền.

Hồ sơ khởi kiện bao gồm đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ gửi kèm theo đơn khởi kiện.

* Giai đoạn 2: Nộp hồ sơ khởi kiện và chuẩn bị xét xử

Hồ sơ khởi kiện được nộp tại Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án. Sau khi xem xét thấy có đủ các điều kiện thụ lý vụ án thì Tòa án sẽ thông báo cho người nộp đơn kiện biết mức tạm ứng án phí phải nộp. Sau khi nộp tạm ứng án phí, người nộp đơn xuất trình cho Tòa án biên lai nộp tạm ứng án phí, Tòa án sẽ thụ lý vụ án và ghi vào sổ thụ lý và như vậy vụ án đã được đưa vào quy trình giải quyết của Tòa án.

* Giai đoạn 3: Chuẩn bị trước Phiên tòa sơ thẩm

* Giai đoạn 4: Tham gia phiên tòa sơ thẩm

Phiên tòa sơ thẩm được thực hiện theo trình tự và thủ tục như sau: thủ tục bắt đầu phiên tòa, thủ tục hỏi tại phiên tòa; thủ tục tranh luận (theo BLTTDS

2015 thì hai thủ tục hỏi và tranh luận kết hợp với nhau thành Tranh tụng tại phiên tòa sơ thẩm; thủ tục nghị án; thủ tục tuyên án.

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại tỉnh Bình Định.

2.2.1. Tình hình áp dụng pháp luật

Theo thống kê của Bộ Xây dựng năm 2019, nhà chung cư chiếm tỷ trọng 4% tổng số nhà ở đô thị của cả nước¹. Trong đó, Bình Định là tỉnh có tỷ lệ nhà chung cư cao thứ 5 cả nước chiếm 16,64%. Số lượng giao dịch mua bán căn hộ chung cư tại Bình Định cũng rất lớn, là một trong những địa bàn có số lượng giao dịch mua bán căn hộ chung cư nhiều nhất cả nước. Theo Báo cáo thống kê của Hiệp hội bất động sản Việt Nam (VNREA) từ tháng 1 năm 2018 đến tháng 12 năm 2019, số lượng giao dịch thành công mua bán căn hộ chung cư ở Bình Định trung bình là 1.190 giao dịch/tháng. Bên cạnh số lượng giao dịch lớn, Bình Định cũng được biết đến là một nơi có số lượng tranh chấp về nhà chung cư, đặc biệt là tranh chấp hợp đồng diễn ra phổ biến và diễn biến phức tạp trong những năm gần đây.

Bên cạnh tranh chấp về chậm bàn giao nhà, còn có rất nhiều loại tranh chấp khác đang diễn ra đối với các hợp đồng KDBĐS trên địa bàn tỉnh Bình Định nói chung và thành phố Quy Nhơn nói riêng. Theo tổng kết đưa ra tại Hội thảo trao đổi giải quyết tranh chấp nhà chung cư do Sở xây dựng Bình Định tổ chức năm 2020, tại Bình Định đã xảy ra 14 loại tranh chấp liên quan đến chung cư. Tổng hợp thông tin có thể khẳng định, có rất nhiều tranh chấp hợp đồng KDBĐS đã và đang xảy ra trong hoạt động mua bán, chuyển nhượng bất động sản. Với một nội dung tranh chấp nhưng có thể cùng xảy ra với rất nhiều hợp đồng KDBĐS trong cùng một dự án đó. Việc giải quyết tranh chấp đối với một nội dung cụ thể của một bên trong quan hệ hợp đồng nhưng lại liên quan đến rất nhiều người mua BĐS trong dự án đó. Do vậy, các tranh chấp thường diễn ra mang tính tập thể, việc giải quyết tranh chấp là rất phức tạp, khó đạt được sự thỏa thuận trực tiếp đòi hỏi cần có bên trung gian đứng ra thương lượng giải quyết.

¹ Niên giám thống kê 2019

**Bảng: Thống kê tình hình thụ lý và giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng
KDBĐS ngành Tòa án tỉnh Bình Định²**

Năm	Tổng số vụ án kinh doanh, thương mại đã thụ lý	Tổng số vụ án hợp đồng KDBĐS đã thụ lý	Tổng số vụ án hợp đồng KDBĐS đã giải quyết	Tổng số vụ án hợp đồng KDBĐS bị huỷ	Tổng số vụ án hợp đồng KDBĐS bị sửa bản án bản án
2016	326	32	24	1	1
2017	278	28	19	2	1
2018	256	17	12	0	0
2019	310	22	16	1	0
2020	835	137	125	4	6

Nhìn chung, công tác giải quyết, xét xử các vụ án KDBĐS từ năm 2016 trở đi có tiến bộ, về cơ bản đảm bảo các quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Công tác hoà giải được đặc biệt coi trọng nhằm giải quyết mâu thuẫn giữa các bên đương sự, củng cố đoàn kết trong nhân dân, góp phần đảm bảo an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội, làm đơn giản thủ tục, tiết kiệm thời gian và công sức cho các đương sự và cơ quan nhà nước. Chất lượng giải quyết án cũng tăng lên rõ rệt qua kết quả xét xử của cấp phúc thẩm, án KDBĐS bị huỷ giảm (năm 2018 bị huỷ 0 vụ án), không có án bị sửa nghiêm trọng.

2.2.2. vướng mắc trong áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp trong hợp đồng kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, Chưa có quy định khái niệm về HĐTMDV: Việc thiếu khái niệm về HĐTMDV trong pháp luật thì sẽ dẫn đến các bên trong hợp đồng là DN hay chính cơ quan GQTC trong nhiều trường hợp cũng khó xác định tranh chấp đó là dân sự hay thương mại, và từ đó dẫn đến sự khó khăn trong việc áp dụng luật đề GQTC.

Thứ hai, vẫn còn những trường hợp phán quyết của các tòa không thống nhất, Tòa án phúc thẩm ra phán quyết khác với Tòa án sơ phạm, TAND Tối cao

² Báo cáo tổng kết công tác xét xử ngành Tòa án năm 2020 của tỉnh Bình Định

ra phán quyết khác với Tòa phúc thẩm là tình trạng không ít ở các tòa án và không phải khi nào tòa án cấp trên cũng ra quyết định đúng hơn so với tòa cấp dưới. Thứ ba, áp dụng không đúng quy định của pháp luật về hoà giải. Hoà giải là nguyên tắc giải quyết vụ án dân sự nói chung và vụ án KDBĐS nói riêng. Tuy nhiên, một số Thẩm phán vẫn xem nhẹ nguyên tắc này, tiến hành hoà giải không đúng theo quy định của pháp luật.

Thứ tư, chưa thực hiện đúng các quy định về thành lập Hội đồng định giá tài sản. Đã có nhiều bản án dân sự bị huỷ bỏ vì lý do Hội đồng định giá xác định trị giá tài sản theo khung giá của Nhà nước, có trường hợp có biên bản định giá những ra phiên tòa, Hội đồng xét xử vẫn quyết định một giá khác (không có sự đồng ý của đương sự).

Thứ năm, hoãn phiên tòa không đúng. Thực tiễn xét xử cho thấy có trường hợp việc hoãn phiên tòa không được thực hiện tại phiên tòa mà Thẩm phán tự quyết định hoãn phiên tòa trước khi mở phiên tòa.

Thứ sáu, nhiều chủ thể giao kết hợp đồng KDBĐS còn xem nhẹ hình thức hợp đồng, hoặc vì muốn trục lợi riêng nên cố ý trốn tránh thực hiện đúng hình thức hợp đồng, gây khó khăn cho quá trình giải quyết tranh chấp.

2.2.3. Nguyên nhân của những vướng mắc

Thứ nhất, do quan hệ xã hội liên quan đến hợp đồng trong lĩnh vực KDBĐS đang phát triển một cách nhanh chóng và thay đổi liên tục, nếu không nắm được bản chất của chúng thì rất dễ cho ra đời các quy phạm pháp luật không phù hợp.

Thứ hai, nhiều vấn đề lý luận về pháp luật, về hệ thống pháp luật nói chung cũng như các bộ phận, yếu tố tạo thành hệ thống pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS nói riêng chưa được nghiên cứu một cách bài bản; thiếu đánh giá, tổng kết thực tiễn đầy đủ.

Thứ ba, vẫn còn thiếu những giải pháp đồng bộ để xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật điều chỉnh quan hệ giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực KDBĐS.

Thứ tư, do chưa làm tốt việc tập hợp, hệ thống hóa các quy phạm pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS, nên văn bản mới ban hành dễ chồng chéo, thậm chí, có trường hợp mâu thuẫn với các văn bản đang có hiệu lực.

Thứ năm, việc xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật điều chỉnh quan hệ giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực KDBĐS là một sự nghiệp lâu dài, phức tạp, khó khăn, không thể là công việc của một vài năm mà là công việc của nhiều thập kỷ, đòi hỏi phải có một sự tìm tòi, khám phá, đúc kết kinh nghiệm.

Tiểu kết Chương 2

Chương 2 đã phân tích thực trạng pháp luật tương ứng theo từng nhóm quy định pháp luật đã nêu trong cấu trúc pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS trình bày tại Chương 1, bao gồm nhóm quy định pháp luật về thẩm quyền giải quyết tranh chấp và trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng trong lĩnh vực KDBĐS.

Luận văn cũng đã nêu ra các vấn đề về thực tiễn phát sinh trong hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS trên địa bàn tỉnh Bình Định trong thời gian qua, bao gồm các vấn đề về hình thức giải quyết tranh chấp (tòa án), và các vấn đề về nội dung tranh chấp trong hợp đồng KDBĐS.

Trên cơ sở đó, làm sáng tỏ những bất cập, hạn chế trong quy định pháp luật cũng như ưu, nhược điểm của quá trình áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Bình Định. Đồng thời, luận văn cũng đã chỉ ra nguyên nhân của những vướng mắc đã nêu ra cũng như tình hình thụ lý, giải quyết tranh chấp trong thực tiễn tỉnh Bình Định.

Những phân tích tại Chương 2 là cơ sở quan trọng cho việc xây dựng các đề xuất, kiến nghị hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS tại Bình Định ở 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 TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

3.1. Định hướng về hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

3.1.1. Quán triệt sâu sắc và kịp thời thể chế hóa đường lối, chủ trương của Đảng về xây dựng, hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai trong giai đoạn hiện nay

Các văn kiện chính trị của Đảng trong giai đoạn hiện nay vẫn tiếp tục xác định hoàn thiện, đổi mới pháp luật bất động sản là một trong những nhiệm vụ trọng tâm trong quá trình hoàn thiện thể chế nền kinh tế thị trường. Tại Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng diễn ra trong năm 2021 đã tiếp tục nhấn mạnh về việc đổi mới chính sách, pháp luật về bất động sản nói chung và đất đai nói riêng trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để thu hút nguồn vốn FDI mới đầu tư vào nước ta.

3.1.2. Xây dựng đồng bộ pháp luật dân sự với pháp luật bất động sản và các ngành luật khác

Hoàn thiện pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS đòi hỏi phải có những chủ trương, chính sách cơ bản xây dựng hệ thống các quy định của pháp luật. Hiện nay, các quy định của Bộ luật dân sự, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các ngành luật khác còn chồng chéo, trùng lặp, mâu thuẫn, gây khó khăn cho việc áp dụng, thực hiện pháp luật.

3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản gắn với việc thực hiện các chính sách kinh tế xã hội

Hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản không chỉ đơn thuần liên quan đến các quan hệ kinh tế thuần túy mà còn có sự liên quan mật thiết và ảnh hưởng sâu sắc tới các chính sách kinh tế xã hội khác của đất nước. Quá trình hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản phải hướng tới phục vụ tốt cho việc thực hiện các chính sách kinh tế xã hội, góp phần thúc đẩy sự phát triển chung của nền kinh tế.

3.1.4. Hòa giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản cần được tôn trọng và quán triệt theo hướng tôn trọng quyền tự định đoạt của các bên tranh chấp.

Hòa giải trong giải quyết tranh chấp bất động sản nói chung và đất đai quy định trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật nhưng cần mở rộng hơn quyền tự định đoạt của các bên có quyền hòa giải hoặc không hòa giải. Các văn bản luật cần quy định theo hướng tôn trọng quyền tự định đoạt của các bên đương sự, là quyền tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận dân sự.

3.2. Những giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp hợp đồng trong kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật

Thứ nhất, cần có văn bản hướng dẫn thống nhất về việc đương sự có quyền được lựa chọn Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp. Thẩm quyền của Tòa án theo sự lựa chọn của nguyên đơn xuất hiện khi Tòa án thụ lý giải quyết. Tức là khi nộp đơn khởi kiện, họ có thể chọn một trong các Tòa án có thẩm quyền theo quy định tại Điều 39, nếu không thì họ có thể lựa chọn một trong các Tòa án có thẩm quyền theo quy định tại Điều 40 BLTTDS. Và nếu như họ đã có sự lựa chọn Tòa án có thẩm quyền để giải quyết và Tòa án đã thụ lý giải quyết đúng thẩm quyền thì đương nhiên nguyên đơn không có quyền lựa chọn Tòa án có thẩm quyền khác giải quyết nữa.

Thứ hai, cần áp dụng các quy định về thủ tục rút gọn của BLLTDS 2015 khi giải quyết tranh chấp đối với hợp đồng KDBĐS. Hiện nay, khi giải quyết tranh chấp tại Tòa án còn chưa linh hoạt trong quá trình thụ lý giải quyết, thủ tục còn rườm rà, mất nhiều thời gian.

Thứ ba, hoàn thiện các quy định về chứng thực giao dịch, hợp đồng CNQSDĐ: Theo quy định tại Khoản 4 Điều 2 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ thì “chứng thực hợp đồng, giao dịch là việc cơ quan có thẩm quyền chứng thực về thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng giao dịch; năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch”. Như vậy, theo quy định này thì người yêu cầu chứng thực phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch.

UBND cấp xã không chịu trách nhiệm về nội dung, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch dẫn đến sự bất bình đẳng cho một trong các bên khi thỏa thuận nội dung điều khoản, thiếu thông tin, nhận thức hạn chế... để bên kia lợi dụng, thỏa thuận bất lợi, lừa ký hoặc soạn thảo một số điều khoản hợp đồng trái pháp luật buộc bên kia phải thi hành...

Thứ tư, chú trọng lựa chọn các bản án đưa vào án lệ là nguồn của pháp luật trong quá trình xét xử của Tòa án.

Án lệ được lựa chọn phải chứa đựng lập luận để làm rõ quy định của pháp luật còn có cách hiểu khác nhau; phân tích, giải thích các vấn đề, sự kiện pháp lý và chỉ ra nguyên tắc, đường lối xử lý, quy phạm pháp luật cần áp dụng trong một vụ việc cụ thể. Đồng thời, án lệ đáp ứng yêu cầu chuẩn mực và có giá trị như một hướng dẫn áp dụng thống nhất pháp luật trong xét xử, bảo đảm những vụ việc có tình tiết, sự kiện pháp lý như nhau thì phải được giải quyết như nhau.

3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản tại tỉnh Bình Định

Thứ nhất, thành lập cơ quan chuyên trách nhằm giám sát hoạt động của chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án kinh doanh bất động sản.

Thực tế đặt ra đối với các dự án đầu tư KDBDS là phải có một cơ quan chuyên môn làm nhiệm vụ kiểm tra, giám sát các dự án từ khi triển khai xây dựng đến khi hoàn thành và đánh giá đủ điều kiện đưa vào sử dụng. Để đảm nhận được hết chức năng này, lực lượng này phải tập hợp những người có chuyên môn cao, làm việc chuyên trách, khách quan. Cơ cấu tổ chức, điều kiện thành lập, nguyên tắc hoạt động do Bộ Xây dựng quyết định. Đối với các thành phố lớn nơi có nhiều dự án BDS thì có thể thành lập cơ quan này với quy mô lớn hơn đáp ứng yêu cầu của dự án. Chức năng của cơ quan này là kiểm tra, giám sát các dự án xây dựng BDS trên phạm vi địa bàn mình phụ trách, công khai các dự án đã được cấp phép.

Thứ hai, tăng cường năng lực giải quyết tranh chấp cho Tòa án.

- Đào tạo đội ngũ thẩm phán mang tính chuyên nghiệp, được trang bị một cách hệ thống kiến thức pháp luật và kỹ năng xét xử.

- Coi Thẩm phán là một nghề, bổ nhiệm một lần, bổ nhiệm chức danh cho từng cấp xét xử.

- Pháp luật cần quy định rõ quyền hạn độc lập và trách nhiệm cá nhân đối với Thẩm phán.

- Xây dựng quy chế cụ thể, phù hợp cho Hội thẩm nhân dân trong lĩnh vực dân sự nói chung và BĐS nói riêng.

Thứ ba, tăng cường việc tổng kết, rút kinh nghiệm công tác xét xử đối với tranh chấp hợp đồng KDBĐS.³

Để nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật giải quyết các vụ án hợp đồng KDBĐS và hạn chế những thiếu sót. Hàng năm, ngành Tòa án tỉnh Bình Định cần thực hiện công tác tổng kết rút kinh nghiệm trong việc áp dụng pháp luật để rút ra những mặt đạt được và những thiếu sót, những tồn tại về nhận thức pháp luật trong việc áp dụng pháp luật giải quyết các loại án nói chung, án hợp đồng KDBĐS nói riêng; qua công tác tổng kết kinh nghiệm xét xử giúp cho ngành Tòa án tỉnh Bình Định có điều kiện tìm ra những nguyên nhân xét xử đúng pháp luật và cả nguyên nhân sai lầm khi giải quyết các vụ án. Từ đó, có cơ sở để áp dụng thống nhất pháp luật nhằm nâng cao tính khả thi của bản án khi ban hành.

Thứ tư, phối hợp chặt chẽ với các cơ quan hữu quan khi giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS.

Trong quá trình giải quyết các tranh chấp về kinh doanh, thương mại, đặc biệt là các tranh chấp liên quan đến hợp đồng KDBĐS thì Tòa án phải thực hiện tốt mối quan hệ phối hợp với nhiều cơ quan hữu quan khác. Sự phối hợp chặt chẽ với các cơ quan này là căn cứ quan trọng cho việc thu thập các chứng cứ liên quan từ đó xác định chính xác nội dung vụ án, là cơ sở cho việc giải quyết vụ án được chính xác và triệt để.

³ Lê Xuân Thân (2014), Áp dụng pháp luật trong hoạt động xét xử của Tòa án nhân dân ở Việt Nam hiện nay, Luận án tiến sĩ Luật học, Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh

Tiểu kết Chương 3

Hợp đồng trong hoạt động kinh doanh bất động sản ngày càng đóng vai trò quan trọng trong các giao dịch về bất động sản. Hợp đồng kinh doanh bất động sản là hình thức pháp lý ghi nhận sự thỏa thuận của các chủ thể trong quan hệ mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, đảm bảo cho việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên một cách nghiêm túc. Theo sự phát triển của thị trường bất động sản, các tranh chấp liên quan đến KDBĐS nói chung và hợp đồng KDBĐS nói riêng ngày càng gia tăng.

Trên cơ sở tìm hiểu nguyên nhân và những bất cập vướng mắc của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản; tác giả đã đưa ra một số gợi ý góp phần hoàn thiện pháp luật cũng như xây dựng cơ chế thực thi có hiệu quả pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản. Theo đó, việc hoàn thiện và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS cần phù hợp với những định hướng sau:

(i) Quán triệt sâu sắc và kịp thời thể chế hóa đường lối, chủ trương của Đảng về xây dựng, hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai trong giai đoạn hiện nay

(ii) Xây dựng đồng bộ pháp luật dân sự với pháp luật bất động sản và các ngành luật khác

(iii) Hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản gắn với việc thực hiện các chính sách kinh tế xã hội

(iv) Hòa giải trong giải quyết tranh chấp hợp đồng kinh doanh bất động sản cần được tôn trọng và quán triệt theo hướng tôn trọng quyền tự định đoạt của các bên tranh chấp.

KẾT LUẬN

Giải quyết các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng KDBĐS không chỉ có vai trò to lớn trong việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân tham gia vào các quan hệ kinh tế mà còn góp phần tạo dựng môi trường kinh doanh văn minh, lành mạnh. Chính vì vậy mà việc thiết lập cơ chế giải quyết tranh chấp thuận lợi, nhanh chóng, chính xác, với sự tôn trọng ở mức độ cao nhất quyền tự định đoạt, tính dân chủ và bình đẳng giữa các bên tranh chấp có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong quá trình xây dựng nền kinh tế thị trường, định hướng XHCN ở nước ta. Trong bước chuyển đổi sang kinh tế thị trường, một cơ chế mới giải quyết các tranh chấp hợp đồng KDBĐS đã hình thành nhưng trong thực tiễn vận hành cơ chế đó đang bộc lộ nhiều bất cập đòi hỏi phải được nghiên cứu để tìm hướng khắc phục.

Ở Việt Nam hiện nay, hoạt động giải quyết tranh chấp của Tòa án còn có nhiều vướng mắc do thủ tục tố tụng mang tính hình thức, nặng nề, chất lượng xét xử chưa cao trong khi khả năng thi hành các bản án, quyết định của Tòa án còn thấp. Thực tế này xuất phát từ nhiều nguyên nhân khác nhau, trong đó một nguyên nhân chính phải kể đến là các bất cập trong hệ thống các văn bản pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng KDBĐS.

Trong điều kiện phát triển nền kinh tế thị trường, chủ động hội nhập kinh tế khu vực và thế giới cần phải hoàn thiện pháp luật về giải quyết TCKDBĐS Trên cơ sở lý luận, qua thực tiễn nghiên cứu giải quyết các vụ án tranh chấp KDBĐS thời gian qua, tác giả đã chỉ ra những tồn tại, hạn chế cũng như nguyên nhân của hạn chế, từ đó mạnh dạn đưa ra các quan điểm cũng như các giải pháp. Nếu được thực hiện đồng bộ và một cách nghiêm túc sẽ nâng cao được chất lượng giải quyết tranh chấp, góp phần không nhỏ làm lành mạnh các quan hệ xã hội, bảo vệ nền pháp chế xã hội chủ nghĩa. Việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật về giải quyết TCKDBĐS phải được coi là khâu đột phá và có ý nghĩa quyết định tới các nội dung khác của quá trình hoàn thiện cơ chế giải quyết tranh chấp KDBĐS trong nền kinh tế thị trường, định hướng XHCN ở Việt Nam./.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

A. Văn bản quy phạm pháp luật

1. Quốc hội nước CHXHCNVN (2013), Hiến pháp năm 2013
2. Quốc hội nước CHXHCNVN (2015), Bộ luật Dân sự năm 2015
3. Quốc hội nước CHXHCNVN (2015), Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015
4. Quốc hội nước CHXHCNVN (2010), Luật Trọng tài thương mại 2010
5. Quốc hội nước CHXHCNVN (2013), Luật Đất đai năm 2013
6. Quốc hội nước CHXHCNVN (2014), Luật Nhà ở năm 2014
7. Quốc hội nước CHXHCNVN (2014), Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014
8. Nghị định 22/2017/NĐ-CP Ngày 24/02/2017 của Chính phủ về hòa giải thương mại
9. Nghị định 63/2011/NĐ-CP Ngày 28/07/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Trọng tài thương mại
10. Nghị định 63/2011/NĐ-CP Ngày 19/09/2018 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 63/2011/NĐ-CP ngày 28 tháng 7 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Trọng tài thương mại
11. Nghị quyết 01/2014/GĐ-CP ngày 20/03/2014 của Hội đồng thẩm phán Toàn án nhân dân tối cao của hướng dẫn thi hành một số quy định của Luật Trọng tài thương mại

B. Giáo trình, sách chuyên môn, bài báo khoa học

12. Trường Đại học Hà Nội (2017), Giáo trình Luật Đất đai, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
13. Bộ Tư pháp (2016), Kỷ yếu hội thảo giới thiệu Bộ luật Dân sự năm 2015.
14. Bộ Tư pháp (2017) Kỷ yếu hội thảo: Quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 về quyền đối với bất động sản, yêu cầu đặt ra đối với việc triển khai thi hành và hoàn thiện hệ thống pháp luật, ngày 2/11/2017, Hà Nội.
15. Nguyễn Thị Minh Phương (2018), Chế độ pháp lý đối với địa dịch trong pháp luật Việt Nam – Lý luận và kiến nghị hoàn thiện, Tạp chí Tòa án, số 24/2018.

16. Nguyễn Văn Cừ - Trần Thị Huệ (2016), Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Hà Nội, Nxb. Công an nhân dân.

17.. Nguyễn Văn Cương (2018) Nhu cầu hoàn thiện hệ thống pháp luật đến năm 2030, Hà Nội, Nxb. Chính trị quốc gia sự thật.

18. Đỗ Văn Đại (2016), Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật dân sự năm 2015, TP. HCM, Nxb. Hồng Đức.

19. Nguyễn Thanh Tân (2014), Nghiên cứu về bất động sản theo Bộ luật Dân sự Việt Nam năm 2015, TP. Hồ Chí Minh, Nxb. Trẻ.

20. Nguyễn Ngọc Điện (2001), Bình luận khoa học về tài sản trong Luật Dân sự Việt Nam, Tp.HCM, Nxb. Trẻ.

21. Nguyễn Ngọc Điện (2010), "Hoàn thiện chế độ pháp lý về sở hữu bất động sản trong khung cảnh hội nhập", Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số 8(169)/2010.

22. Nguyễn Ngọc Điện (2018), Giáo trình Luật Dân sự tập 1, TP. HCM Nxb. Đại học Quốc gia TP. HCM.

23. Nguyễn Ngọc Điệp (2009), 3450 thuật ngữ pháp lý phổ thông, Nxb. Giao thông vận tải.

24. Lê Thu Hà (2018), "Quyền về lỗi đi qua bất động sản liền kề", Tạp chí Tòa án nhân dân, số 10 – kỳ II tháng 5-2018.

25. Nguyễn Hồng Hải (2016), Tọa đàm: Những điểm mới của Bộ luật Dân sự năm 2015 tại Viện Nhà nước và Pháp luật ngày 8/4/2016.

26. Hoàng Thị Thúy Hằng (2013), "Chế định vật quyền và vấn đề sửa đổi phần "Tài sản và quyền sở hữu" trong Bộ luật Dân sự năm 2005 của Việt Nam", Tạp chí Luật học, số 4/2013.

27. Bùi Thị Thanh Hằng (2018), "Đề xuất mô hình chế định tài sản cho Bộ luật Dân sự Việt Nam tương lai", Tạp chí khoa học Đại học quốc gia Hà Nội: Luật học, tập 30, số 4/2018.

28. Hà Thị Mai Hiên (2010), Tài sản và quyền sở hữu của công dân ở Việt Nam, Hà Nội, Nxb. Công an nhân dân.

29. Phan Trung Hiên (2018), "Pháp luật về đền bù và giải phóng mặt bằng ở Việt Nam - Cân bằng giữa lợi ích Nhà nước và lợi ích người dân", Tạp chí khoa học Đại học Cần Thơ 10/2018.

30. Trần Thị Hoa (2018), Tranh chấp quyền về bất động sản và vấn đề tranh chấp ranh giới, Hà Nội Nxb Tư pháp

32. Lê Đăng Khoa (2017) "Hoàn thiện quy định pháp luật về Quyền địa dịch trong Bộ luật Dân sự năm 2015", Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, số 6 (303)-2017.

33. Lê Xuân Thân (2014), Áp dụng pháp luật trong hoạt động xét xử của Tòa án nhân dân ở Việt Nam hiện nay, Luận án tiến sĩ Luật học, Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh.

34. Tòa án nhân dân tối cao (2012), Cơ sở lý luận và thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp bộ, Hà Nội.

35. Tòa án nhân dân tối cao (2015), Báo cáo tổng kết công tác ngành toà án năm 2015, Hà Nội. 36. Tòa án nhân dân tối cao (2016), Báo cáo tổng kết ngành toà án năm 2016 và phương hướng công tác năm 2017.

37. Tòa án nhân dân tối cao (2017), Báo cáo công tác ngành toà án năm 2017 và phương hướng nhiệm vụ công tác năm 2018, Hà Nội.

38. Tòa án nhân dân tối cao (2019), Báo cáo công tác ngành toà án năm 2019 và phương hướng nhiệm vụ công tác năm 2020, Hà Nội.
