

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



HOÀNG TRỌNG VÂN KIỀU

**PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TRONG
LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN BẰNG TRỌNG TÀI THƯƠNG MẠI**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2023

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

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Nguyễn Thị Châu**

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.....	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	4
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của đề tài.....	4
7. Kết cấu của luận văn	5
Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN BẰNG TRỌNG TÀI THƯƠNG MẠI.....	5
1.1. Khái quát về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại	5
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản.....	5
1.1.2. Khái niệm, đặc điểm giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại	6
1.1.3. Ý nghĩa giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại.....	7
1.2. Khái quát pháp luật giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại.....	8
1.2.1. Khái niệm, đặc điểm pháp luật giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại.....	8
1.2.2. Nội dung pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại.	9
1.2.3. Vai trò của pháp luật Trọng tài thương mại	11
1.3. Các nhân tố tác động đến pháp Luật Trọng tài thương mại	11
1.3.1. Trình độ phát triển kinh tế của đất nước	11
1.3.2. Cơ chế quản lý kinh tế.....	12
1.3.3. Thể chế chính trị.....	12
1.3.4. Mức độ hoàn thiện của các lĩnh vực pháp luật khác có liên quan đến trọng tài	12
1.3.5. Sự ảnh hưởng của quá trình hội nhập quốc tế và khu vực	12
Tiêu kết chương 1	12
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN BẰNG TRỌNG TÀI THƯƠNG MẠI TẠI VIỆT NAM	13
2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại.....	13
2.1.1. Về hình thức trọng tài.....	13
2.1.2. Về thỏa thuận giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng Trọng tài thương mại.....	13

2.1.3. Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp của Trọng tài trong lĩnh vực bất động sản.....	14
2.1.4. Về quy định Trọng tài viên	15
2.1.5. Về tổ tụng Trọng tài thương mại trong lĩnh vực bất động sản.....	15
2.1.6. Đánh giá các quy định hiện hành	16
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại	16
2.2.1. Tình hình áp dụng pháp luật giải quyết tranh trong lĩnh bất động sản bằng trọng tài thương mại ở Việt Nam hiện nay.....	16
2.2.2. Những kết quả đạt được trong thực tiễn áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp trong lĩnh bất động sản bằng trọng tài thương mại ở Việt Nam hiện nay ..	17
2.2.3. Những hạn chế, vướng mắc trong thực tiễn áp dụng pháp luật giải quyết tranh trong lĩnh bất động sản bằng trọng tài thương mại ở Việt Nam hiện nay .	18
Tiểu kết chương 2.....	19
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN, NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN BẰNG TRỌNG TÀI THƯƠNG MẠI	20
3.1 Định hướng hoàn thiện pháp luật về chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại.....	20
3.1.1. Đảm bảo đồng bộ, thống nhất giữa pháp luật Trọng tài thương mại, pháp luật đất đai, pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật quốc tế trong tổng thể cải cách hệ thống tư pháp nước ta	20
3.1.2. Hoàn thiện pháp luật giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng Trọng tài thương mại	20
3.1.3. Đảm bảo phù hợp với nguyên tắc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, tôn trọng quyền tự định đoạt của đương sự.....	21
3.1.4. Đảm bảo tương thích với pháp luật và thông lệ quốc tế trong bối cảnh hội nhập toàn cầu hóa	21
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng Trọng tài thương mại.....	21
3.2.1. Về hình thức trọng tài thương mại	21
3.2.2. Về thỏa thuận giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng Trọng tài thương mại	22
3.2.3. Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp của Trọng tài trong lĩnh vực bất động sản.....	22
3.2.4. Về Trọng tài viên.....	23
3.2.5. Về thủ tục tổ tụng trọng tài.....	23
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng Trọng tài thương mại	23
3.3.1. Giải pháp từ phía các trọng tài viên và Trung tâm trọng tài	23
3.3.2. Các giải pháp về phía tòa án và cơ quan thi hành án	24

3.3.3. Nhóm các giải pháp về phía các chủ thể kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản.....	24
Tiêu kết chương 3.....	24
KẾT LUẬN	26
TÀI LIỆU THAM KHẢO	

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Nghĩa của từ viết tắt
TTTM	Trọng tài thương mại
TTV	Trọng tài viên
TTTT	Thỏa thuận trọng tài
HĐTT	Hội đồng trọng tài
VIAC	Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam
UBND	Ủy ban nhân dân
BĐS	Bất động sản
KĐBĐS	Kinh doanh bất động sản
TAND	Tòa án nhân dân
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
XHCN	Xã hội chủ nghĩa

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Hiện nay đất đai không chỉ phục vụ cho các mục đích đời sống hàng ngày, các giao dịch đất đai không chỉ được thiết lập giữa người chủ sở hữu đất và người có nhu cầu sở hữu đất mà đất đai còn là một hàng hóa đặc biệt trên thị trường BĐS. Tuy nhiên, trước sự phát triển mạnh mẽ của thị trường BĐS hiện nay kéo theo các tranh chấp, mâu thuẫn, bất đồng của các chủ thể tham gia vào các quan hệ phát sinh trong hoạt động BĐS cũng đa dạng, phức tạp về tính chất, mức độ và ngày càng gia tăng, gây mất ổn định về chính trị, trật tự an toàn xã hội.

Tuy nhiên, trong thời gian qua, tình hình giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng Trọng tài thương mại ở nước ta vẫn chưa đạt được kết quả như mong muốn. Thực trạng này xuất phát từ các nguyên nhân khách quan và chủ quan như: Pháp luật Việt Nam hiện hành về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS chưa thực sự đồng bộ, nhiều quy định pháp luật không còn phù hợp với đời sống xã hội nhưng chậm được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung gây khó khăn cho trọng tài và các chủ thể khác trong việc áp dụng. Bên cạnh đó, nhận thức của các bên tranh chấp chưa đầy đủ về tính chất đặc thù của các tranh chấp trong lĩnh vực BĐS, trình độ chuyên môn, kỹ năng nghề nghiệp của một số Trọng tài viên còn chưa đảm bảo yêu cầu nhiệm vụ. ... Ngoài ra, thiếu sự hợp tác chặt chẽ giữa các cơ quan, ban ngành cũng là nguyên nhân dẫn đến việc giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS tại trọng tài thương mại chưa phát huy hiệu quả cao.

Do đó, việc nghiên cứu pháp luật về giải quyết tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực BĐS và thực tiễn áp dụng pháp luật hiện hành để giải quyết các tranh chấp này bằng phương thức Trọng tài thương mại nhằm phát hiện ra những hạn chế, thiếu sót, bất cập của hệ thống pháp luật và từ đó đưa ra những kiến nghị, các giải pháp góp phần tiếp tục hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng trọng tài thương mại cho phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước là việc làm hết sức cần thiết hiện nay. Vì vậy, từ những lý do nêu trên, tác giả lựa chọn đề tài **“Pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại”** làm Luận văn thạc luận kinh tế của mình.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Hiện nay, vấn đề nghiên cứu về pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại đã có các công trình nghiên cứu có liên quan như sau: Luận án Tiến sĩ Luật học *“Tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án ở nước ta”* năm 2013 của tác giả Mai Thị Tú Oanh tại Học viện Khoa học Xã hội; Luận văn thạc sĩ Luật học *“Giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án từ thực tiễn quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng”* năm 2016 của tác giả Nguyễn Thị Thanh Hải tại Học viện Khoa học Xã hội; 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

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 thạc sĩ Luật học “*Giải quyết tranh chấp đất đai theo thủ tục xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân từ thực tiễn huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội*” năm 2019 của tác giả Khuất Thị Mỹ Dung tại Học viện Khoa học Xã hội.

Liên quan đến vấn đề pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại còn có một số bài viết đã được công bố trên các tạp chí khoa học khác như: Phạm Thái Quý (2013) “*Những bất cập từ thực tiễn hòa giải tranh chấp đất đai*” trên Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 18(250), tháng 9/2013; Nguyễn Thị Yên (2014), “*Thực tiễn áp dụng một số quy định của Luật Trọng tài thương mại tại Việt Nam*”, Tạp chí Luật học tr.35-55; Lương Thị Bích Ngân (2021) “*Một số vấn đề về hòa giải tranh chấp đất đai tại Việt Nam*” trên Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 05 (429), tháng 3/2021.

Bên cạnh đó còn có một số ấn phẩm, sách chuyên khảo sau: Ấn phẩm “*Sổ tay pháp luật về Trọng tài và Hòa giải*” xuất bản năm 2017 tại Nhà xuất bản Thanh niên do TAND tối cao chủ trì soạn thảo; Sách tham khảo “*Hòa giải trong giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam hiện nay*” xuất bản năm 2018 tại Nhà xuất bản Lao động do tác giả Phạm Thị Hương Lan chủ biên.

Như vậy, chúng ta có thể thấy sự đa dạng và phong phú trong tài liệu về giải quyết tranh chấp Trọng tài thương mại với nhiều công trình nghiên cứu ở những góc độ khác nhau. Tuy nhiên, chúng chủ yếu tiếp cận phương thức giải tranh chấp kinh doanh thương mại ở góc độ chung chung, chưa có sự chuyên sâu, tập trung nghiên cứu trong phạm vi tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản. Bên cạnh đó, một số công trình nghiên cứu đề cập đến Trọng tài thương mại với tính chất là một chế định độc lập nhưng các nội dung nghiên cứu đó đều không còn tính thời sự, thiếu tính cập nhật. Tuy vậy, các bài viết, công trình nghiên cứu của các tác giả trên thật sự có ý nghĩa về mặt lý luận và thực tiễn, là nguồn tài liệu tham khảo quý giá và có giá trị lớn đối với luận văn của bản thân tác giả, đối với các học giả, các tổ chức và các cơ quan nhà nước. Luận văn kế thừa một số vấn đề sau: một số vấn đề lý luận về pháp luật trọng tài thương mại. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp thương mại bằng trọng tài. Bên cạnh đó, luận văn tiếp tục hệ thống hoá, làm sâu sắc thêm khái niệm và đặc điểm về trọng tài thương mại trên thế giới, vai trò và lợi ích của trọng tài thương mại đối với doanh nghiệp, các yếu tố ảnh hưởng đến việc lựa chọn hình thức giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại...phát triển theo hướng nghiên cứu vào các vấn đề, các khía cạnh còn bỏ ngõ hoặc còn chưa được luận giải thấu đáo, đồng thời, phân tích, so sánh và cập nhật các quy định mới liên quan đến vấn đề này. Tập trung phân tích sâu nội dung pháp luật hiện hành, đánh giá thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại trong bối cảnh hiện nay và dự báo điều kiện phát triển phương thức giải quyết tranh chấp này.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu đề tài

Mục đích nghiên cứu của đề tài nhằm đề xuất những giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu đề tài

Để đạt được mục đích nghiên cứu, Luận văn có các nhiệm vụ cần giải quyết như sau:

- Nghiên cứu lý luận về pháp luật giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại.

- Tổng hợp, phân tích, đánh giá ưu điểm và hạn chế các quy định pháp luật hiện hành giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại và thực tiễn áp dụng trong thời gian .

- Đề xuất định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại ở Việt Nam trong thời gian tới.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đề tài tập trung nghiên cứu các vấn đề chủ yếu sau:

- Các quan điểm, chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại.

- Các văn bản pháp luật: Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Trọng tài thương mại năm 2010; Luật đất đai năm 2013; Luật kinh doanh bất động sản 2014; Luật nhà ở 2014... và các báo cáo về hoạt động Trọng tài thương mại tại Việt Nam

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại là một lĩnh vực tương đối rộng và phức tạp thuộc phạm vi điều chỉnh của nhiều ngành luật khác nhau. Trong khuôn khổ bài làm, tác giả không có tham vọng giải quyết toàn bộ và trọn vẹn các vấn đề pháp lý về vấn đề này mà đi sâu vào nội dung này ở một số khía cạnh sau:

- Về nội dung: Nội dung bài làm được giới hạn trong vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại được pháp luật Việt Nam ghi nhận. Đồng thời, đưa ra những giải pháp để xây dựng, hoàn thiện các quy định về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại đáp ứng theo yêu cầu đổi mới hiện nay. Góp phần nâng cao chất lượng hoạt động của công tác này đáp ứng với yêu cầu hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại ở nước ta, đáp ứng với tiến trình hội nhập.

- Về thời gian: Luận văn nghiên cứu nội dung cơ bản giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế bằng Trọng tài theo pháp luật Việt Nam và thực tiễn áp dụng trên phạm vi cả nước trong 03 năm 2019 đến 2021.

- Về không gian: Giới hạn khảo sát là quá trình áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại tại Việt Nam.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn sử dụng phương pháp luận duy vật biện chứng của chủ nghĩa Mác - Lênin dựa trên các quan điểm, đường lối lãnh đạo của Đảng và chính sách pháp luật của Nhà nước về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng trọng tài thương mại.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp nghiên cứu định tính: Tổng hợp cơ sở lý thuyết, cơ sở lý luận cho nghiên cứu, lược khảo các nghiên cứu trước đây liên quan đến quy định về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại, thảo luận của các nhóm chuyên gia để nắm rõ các quy định liên quan đến giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại để xây dựng mô hình nghiên cứu.

- Phương pháp so sánh: Phân tích số liệu để đưa ra các đánh giá về tình hình thực tế và tìm hiểu nguyên nhân cụ thể và những kết quả đạt được cũng như những khó khăn, tồn tại ảnh hưởng đến hiệu quả giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại.

- Phương pháp dự báo: trên cơ sở số liệu thống kê, hoạt động phân tích và giải pháp phát triển của phương thức giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại trên thế giới nói chung, tại Việt Nam nói riêng, luận văn sử dụng phương pháp dự báo để đưa ra các giải pháp, chiến lược một cách hiệu quả nhất. Ngoài ra luận văn sẽ tham khảo các quy định, văn bản của Nhà nước có liên quan và các giáo trình, tài liệu, tạp chí từ các cơ quan, ban ngành, các đề tài nghiên cứu liên quan để phục vụ thêm cho nội dung nghiên cứu. Đồng thời sử dụng các bảng, biểu và sơ đồ minh họa nhằm tăng tính thuyết phục cho nội dung nhận xét, đánh giá cho luận văn.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của đề tài

- Về lý luận, Luận văn cung cấp một cách tương đối đầy đủ và có hệ thống các cơ sở khoa học Pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại. Luận văn đi sâu phân tích và làm sáng tỏ những ưu điểm, hạn chế còn tồn tại trong các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại. Từ đó, Luận văn có các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại tại Việt Nam.

- Về mặt thực tiễn, trong lĩnh vực BĐS, trọng tài thương mại với tư cách là một cơ chế giải quyết tranh chấp ngoài tòa án đã và đang góp phần không nhỏ vào sự ổn định của hoạt động kinh doanh BĐS. Tuy nhiên, cho đến nay, với đại đa số người dân và doanh nghiệp Việt Nam phương thức trọng tài thương mại còn khá mới mẻ. Luận văn đánh giá thực tiễn giải quyết tranh chấp trong lĩnh

vực BĐS bằng trọng tài thương mại, chỉ ra những ưu điểm, hạn chế và một số định hướng nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả của trọng tài thương mại thành công cụ pháp lý quan trọng, đặc lực của doanh nghiệp khi giải quyết các tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực BĐS. Các giải pháp sẽ mang tính thực tế đúc kết từ kinh nghiệm thực tiễn có tính tham khảo cho các doanh nghiệp tại Việt Nam.

7. Kết cấu của luận văn

Bố cục của luận văn ngoài phần mục lục, danh mục từ viết tắt, kết luận, tài liệu tham khảo thì phần nội dung cụ thể gồm 3 chương

Chương 1: Những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại .

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại tại Việt Nam

Chương 3: Định hướng và giải pháp hoàn thiện, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN BẰNG TRỌNG TÀI THƯƠNG MẠI

1.1. Khái quát về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản

1.1.1.1. Khái niệm tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản

Tranh chấp kinh doanh là những mâu thuẫn, bất đồng, xung đột giữa những chủ thể kinh doanh với nhau về mục đích lợi nhuận. Trong kinh doanh, các chủ thể luôn luôn hướng tới mục tiêu lợi nhuận là điều cốt yếu, mọi mâu thuẫn bất đồng đều xuất phát từ lí do không thỏa mãn nhu cầu về lợi nhuận từ đó phát sinh tranh chấp.

Tranh chấp BĐS thường xảy ra từ chủ BĐS (do thừa kế, do nợ nần, bị kiện do xây dựng sai hoặc lấn chiếm đất người khác). Cũng có nhiều nguyên nhân do khi mua bán bên mua và bên bán có những vi phạm trong hợp đồng hoặc có những thoả thuận không rõ ràng dẫn đến tranh chấp.

Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh bao gồm: Nhà, công trình xây dựng có sẵn của các tổ chức, cá nhân; Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân; Nhà, công trình xây dựng là tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh; Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất.

Như vậy, có thể hiểu tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản là *xung đột (mâu thuẫn) về quyền và nghĩa vụ giữa các bên trong quá trình mua, nhận*

chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua, thực hiện dịch vụ môi giới BĐS; dịch vụ sàn giao dịch BĐS; hoặc các hoạt động kinh doanh BĐS khác nhằm mục đích sinh lợi.

1.1.1.2. Đặc điểm tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản

Ngoài những đặc điểm chung của tranh chấp trong lĩnh vực kinh doanh, thì tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản còn có một số đặc điểm riêng như sau:

Một là, tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản là tranh chấp có ít nhất một bên là chủ thể tiến hành hoạt động KDBĐS. Đây là một trong những đặc điểm để phân biệt tranh chấp kinh doanh nói chung với tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản.

Hai là, nội dung của tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản rất đa dạng và phức tạp. Hoạt động quản lý và sử dụng BĐS trong nền kinh tế thị trường diễn ra rất đa dạng, phong phú với việc sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau, với diện tích, nhu cầu sử dụng khác nhau.

Ba là, tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản là tranh chấp QSDĐ thuộc về ai, xảy ra trong hoạt động kinh doanh bất động sản chứ không phải là tranh chấp giữa hai chủ thể phát sinh trong quá trình sử dụng đất.

1.1.2. Khái niệm, đặc điểm giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại

1.1.2.1. Khái niệm giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại

Giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản là một nội dung rất quan trọng và không thể thiếu trong hệ thống pháp luật Việt Nam hiện nay. Việc giải quyết tranh chấp được hiểu là làm cho các xung đột, bất đồng không còn thành vấn đề nữa. Hiện nay, việc giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản có thể được giải quyết bằng một số phương thức như: thương lượng, hòa giải, trọng tài thương mại hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết.

Theo đó, phương thức giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại là phương thức giải quyết tranh chấp theo đó các bên tranh chấp đưa tranh chấp của mình ra một bên trung gian thứ ba (trọng tài viên hoặc hội đồng trọng tài) và bên trung gian này sẽ xem xét các tài liệu và lập luận của các bên sau đó sẽ đưa ra quyết định về tranh chấp của các bên¹. Hoạt động của Trọng tài thương mại nhằm giải quyết các bất đồng, mâu thuẫn giữa các tổ chức, doanh nghiệp và cá nhân phát sinh trong quá trình đầu tư vốn để nhận chuyển nhượng BĐS với mục đích tìm kiếm lợi nhuận và tìm ra giải pháp đúng đắn trên cơ sở pháp luật nhằm xác định rõ quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ KDBĐS. Có thể hiểu giải tranh chấp trong kinh doanh bất động sản bằng Trọng tài thương mại là việc *Trọng tài thương mại áp dụng các quy định của pháp luật để giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn giữa các chủ thể nảy sinh trong quá trình quản lý và sử dụng BĐS.*

¹ Trung tâm Thương mại Quốc tế UNCTAB/WTO (2001), Trọng tài và các phương thức giải quyết tranh chấp lựa chọn. Giải quyết các tranh chấp thương mại như thế nào?, (Bản dịch tiếng Việt của Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam), Nxb Tư pháp, Hà Nội

Xuất phát từ những nguyên tắc giải quyết tranh chấp của mình thì trọng tài thể hiện rất nhiều ưu điểm vượt trội, mang lại nhiều lợi ích cho các bên khi có tranh chấp trong hoạt động BDS, như sau: thủ tục trọng tài tiện lợi, nhanh chóng, thể hiện tính chất mềm dòn giản, linh hoạt và mềm dẻo về mặt tố tụng; khả năng chỉ định trọng tài viên thành lập Hội đồng trọng tài giải quyết vụ việc giúp các bên lựa chọn được trọng tài viên giỏi, nhiều kinh nghiệm, am hiểu sâu sắc lĩnh vực bất động sản để từ đó họ có thể giải quyết tranh chấp nhanh chóng, chính xác; nguyên tắc trọng tài xét xử không công khai, phần nào giúp các bên giữ được uy tín trên thương trường. Đây được coi là ưu điểm được các bên tranh chấp ưa chuộng nhất; các bên tranh chấp có khả năng tác động đến quá trình trọng tài, kiểm soát được việc cung cấp chứng cứ của mình và điều này giúp các bên giữ được bí quyết kinh doanh; trọng tài khi giải quyết tranh chấp nhân danh ý chí của các bên, không nhân danh quyền lực tự pháp của nhà nước, nên rất phù hợp để giải quyết các tranh chấp có yếu tố nước ngoài.

1.1.2.2. Đặc điểm giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại

Ngoài các đặc điểm chung của các phương thức giải quyết tranh chấp khác thì giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng Trọng tài thương mại có một số đặc điểm sau: *Một là*, các phán quyết trọng tài mang tính chung thẩm và hiệu lực của quyết định trọng tài đối với việc giải quyết tranh chấp; *Hai là*, trọng tài thương mại là một cơ chế giải quyết tranh chấp bí mật. Trọng tài thương mại là một tiến trình giải quyết tranh chấp có tính riêng biệt; *Ba là*, trọng tài là một cơ chế giải quyết tranh chấp mềm dẻo, nhanh chóng, linh hoạt cho các bên; *Bốn là*, trọng tài là phương thức giải quyết tranh chấp có tính chuyên nghiệp; *Năm là*, sự công nhận quốc tế. Quyết định trọng tài đạt được sự công nhận quốc tế thông qua rất nhiều công ước quốc tế và đặc biệt là Công ước New York năm 1958 về Công nhận và thi hành Quyết định trọng tài nước ngoài.

1.1.3. Ý nghĩa giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại

Thứ nhất, thông qua phương thức giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BDS bằng trọng tài thương mại được thực hiện trên sự thống nhất ý chí, sự tự do thỏa thuận của các chủ thể tham gia giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BDS thông qua việc xác nhận khi thỏa thuận giao kết hợp đồng.

Thứ hai, sự xuất hiện và được công nhận phương thức này nhằm chia sẻ gánh nặng và giảm tải đáng kể trong hoạt động xét xử vụ án giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BDS của Tòa án, giảm bớt áp lực cho các người tiến hành tố tụng tại Tòa án, tạo sự hài hòa cân đối vấn đề giải quyết tranh chấp trong đời sống kinh tế xã hội.

Thứ ba, trọng tài giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BDS luôn mang lại những lợi ích thiết thực cho các bên tranh chấp, tạo cơ hội cho các bên lựa chọn và chỉ định trọng tài viên mà họ tin nhiệm, điều này có ý nghĩa rất quan trọng để giúp các bên có được sự công bằng và thỏa mãn trong việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

Thứ tư, đáp ứng nhu cầu giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS một cách nhanh gọn cho các bên tranh chấp, hạn chế được sự tổn kém thời gian và tài chính là hai yếu tố vàng trong kinh doanh, từ đó góp phần phát triển kinh tế đất nước.

Thứ năm, phương thức này cũng là một trong những biện pháp mà Nhà nước sử dụng để nhằm bảo vệ sự an toàn trong các giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS, góp phần quản lý xã hội, quản lý kinh tế bằng pháp luật.

Thứ sáu, việc giải quyết tốt các tranh chấp giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng trọng tài là động lực thúc đẩy sự phát triển kinh tế, bởi nó sẽ tháo bỏ các rào cản trong kinh doanh, thiết lập lại sự tin tưởng, tín nhiệm lẫn nhau cho các chủ thể tham gia hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực BĐS.

Thứ bảy, thông qua việc áp dụng phương thức này trong thực tiễn kinh doanh sẽ chỉ ra được những bất cập trong việc quy định của pháp luật và tạo định hướng cho việc hoàn thiện pháp luật, tạo hàng lang pháp lý cho hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực BĐS ngày càng phát triển. Bởi lẽ, xuất phát từ những ưu điểm của giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng Trọng tài đó là: nhanh chóng, kín đáo và tiện lợi.

1.2. Khái quát pháp luật giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại.

1.2.1. Khái niệm, đặc điểm pháp luật giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại.

Khi đi sâu vào nghiên cứu thực tiễn pháp luật tại Việt Nam, các nhà khoa học pháp lý nêu rõ pháp luật không đơn thuần chỉ là sự hiện hữu bằng hệ thống các quy tắc xử sự mang tính bắt buộc chung mà còn bao gồm nhiều yếu tố khác như: các nguyên tắc pháp luật, khung pháp luật, chính sách pháp luật, các học thuyết pháp lý, các hành vi pháp lý thực tiễn. Pháp luật về giải quyết tranh chấp trong BĐS là căn cứ quan trọng thừa nhận vai trò, vị trí của phương thức giải quyết tranh chấp bằng Tòa án trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Việc điều chỉnh bằng pháp luật sẽ xây dựng một nền tảng pháp lý vững chắc, bao gồm các nguyên tắc giải quyết tranh chấp, trình tự, thủ tục tiến hành giải quyết tranh chấp, quy định về kết quả giải quyết tranh chấp,...sẽ giúp cho Trọng tài thương mại và đương sự dễ dàng nắm bắt và thực hiện trong thực tế.

Từ những phân tích nêu trên, có thể thấy đưa ra khái niệm pháp luật giải quyết tranh chấp trong BĐS bằng trọng tài thương mại, như sau: *Pháp luật giải quyết tranh chấp trong BĐS bằng trọng tài thương mại là tổng thể những quy phạm pháp luật mang tính bắt buộc chung do nhà nước ban hành hoặc thừa nhận nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội pháp sinh trong việc giải quyết các tranh chấp giữa các chủ thể KDBĐS với nhau và được bảo đảm thực hiện bằng quyền lực nhà nước.*

Như vậy, pháp luật về giải quyết tranh chấp trong BĐS bằng Trọng tài thương mại là một hệ thống văn bản pháp luật có quy định điều chỉnh về vấn đề này và nó có một số đặc điểm riêng như sau: *Thứ nhất*, Việc xác định luật áp dụng về tố tụng trong giải quyết tranh chấp KDBĐS bằng trọng tài thương mại

cũng dựa trên 02 nguyên tắc riêng; *Hai là*, pháp luật giải quyết tranh chấp KDBĐS bằng trọng tài thương mại là một phương thức giải quyết tranh chấp có tính chất “tư” - một thiết chế tài phán không nằm trong hệ thống cơ quan tư pháp của Nhà nước nên việc xác định luật áp dụng cũng mềm dẻo hơn; *Ba là*, pháp luật giải quyết tranh chấp trong BĐS bằng Trọng tài thương mại chỉ được áp dụng nếu các bên có thỏa thuận trọng tài và thỏa thuận trọng tài có thể được lập trước hoặc sau khi xảy ra tranh chấp.

1.2.2. Nội dung pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại.

1.2.2.1. Quy định về hình thức Trọng tài

- *Trọng tài vụ việc.* Theo Luật TTTM 2010: “Trọng tài vụ việc là hình thức giải quyết tranh chấp theo quy định của Luật này và trình tự, thủ tục do các bên thỏa thuận.²”

- *Trọng tài quy chế.* Theo Luật TTTM 2010: “Trọng tài quy chế là hình thức giải quyết tranh chấp tại một Trung tâm trọng tài theo quy định của Luật này và quy tắc tổ tụng của Trung tâm trọng tài đó³.”

1.2.2.2. Quy định về thỏa thuận Trọng tài thương mại

Khái niệm về thỏa thuận Trọng tài: Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật TTTM 2010: *Thỏa thuận trọng tài là thỏa thuận giữa các bên về việc giải quyết bằng Trọng tài tranh chấp có thể phát sinh hoặc đã phát sinh.*

Quy định về hình thức thỏa thuận Trọng tài:

Thỏa thuận TTTM không thể tồn tại dưới hình thức lời nói hoặc hành vi mà phải được xác lập dưới hình thức văn bản, những hình thức thỏa thuận sau đây cũng được coi là xác lập dưới dạng văn bản: Thỏa thuận được xác lập thông qua trao đổi giữa các bên bằng telegram, fax, telex, thư điện tử và các hình thức khác theo quy định của pháp luật; Thỏa thuận được xác lập qua trao đổi thông tin bằng văn bản giữa các bên; Thỏa thuận được luật sư, công chứng viên hoặc tổ chức có thẩm quyền ghi chép lại bằng văn bản theo yêu cầu của các bên; Trong giao dịch các bên có dẫn chiếu đến một văn bản có thể hiện thỏa thuận Trọng tài như: Hợp đồng, chứng từ, điều lệ Công ty và những tài liệu tương tự khác; Qua trao đổi về đơn kiện và bản tự bảo vệ mà trong đó thể hiện sự tồn tại của thỏa thuận do một bên đưa ra và bên kia không phủ nhận.

Quy trình thỏa thuận Trọng tài và đơn kiện nội dung tranh chấp: Theo khoản 1 điều 8 Luật mẫu về Trọng tài thương mại quốc tế của Ủy ban của Liên Hợp Quốc về Luật Thương mại Quốc tế: Trước khi việc kiện về vấn đề đối tượng của thỏa thuận được đưa ra, nếu một bên yêu cầu không muộn hơn thời gian khi nộp bản tường trình đầu tiên của mình về nội dung tranh chấp, Toà án sẽ chuyển các bên cho trọng tài trừ khi toà án thấy rằng thỏa thuận đó là vô hiệu và không có hiệu lực, không tiến hành được và không có khả năng thực hiện.

Tính độc lập của thỏa thuận Trọng tài thương mại: được quy định tại Điều 19 Luật TTTM 2010 theo đó: “*Thỏa thuận trọng tài hoàn toàn độc lập với*

² khoản 7, Điều 3, Luật trọng tài thương mại 2010

³ Khoản 6, Điều 3, Luật trọng tài thương mại 2010

hợp đồng. Việc thay đổi, gia hạn, hủy bỏ hợp đồng, hợp đồng vô hiệu hoặc không thể thực hiện được không làm mất hiệu lực của thỏa thuận trọng tài.”

Hiệu lực của thỏa thuận TTTM: Hình thức giải quyết tranh chấp bằng TTTM chỉ được áp dụng khi các bên có thỏa thuận TTTM và thỏa thuận này phải có hiệu lực.

1.2.2.3. Quy định về thẩm quyền của Trọng tài thương mại

Thẩm quyền của Trọng tài thương mại bắt nguồn từ thỏa thuận của các bên, không có thỏa thuận Trọng tài sẽ không có Trọng tài. Đó là nguyên tắc "Hòn đá tảng" của Trọng tài thương mại. Một Trọng tài chỉ có thể diễn ra nếu các bên đã ưng thuận cùng nhau về điều đó. Nguyên tắc này ngày càng được công nhận rộng rãi trong cả Luật quốc gia lẫn các Điều ước quốc tế. Khi các bên thiết lập một thỏa thuận Trọng tài điều đó có nghĩa là họ đã trao cho một Hội đồng Trọng tài nhất định thẩm quyền giải quyết tranh chấp và đồng nghĩa rằng toà án quốc gia không có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đó trừ khi thỏa thuận Trọng tài vô hiệu hoặc bị hủy bỏ bởi chính các bên.

Thẩm quyền của trọng tài Việt Nam được quy định cụ thể tại Điều 5 khoản 1 LTTTM năm 2010 như sau: *“Tranh chấp được giải quyết bằng Trọng tài nếu các bên có thỏa thuận trọng tài. Thỏa thuận trọng tài có thể được lập trước hoặc sau khi xảy ra tranh chấp.”*

1.2.2.4. Quy định về Trọng tài viên

Số lượng trọng tài viên: Theo quy định tại Điều 39 Luật TTTM 2010 thì: *“1. Thành phần Hội đồng trọng tài có thể bao gồm một hoặc nhiều Trọng tài viên theo sự thỏa thuận của các bên.*

2. Trường hợp các bên không có thỏa thuận về số lượng Trọng tài viên thì Hội đồng trọng tài bao gồm ba Trọng tài viên.”

Chỉ định trọng tài viên: Việc giải quyết tranh chấp có thể theo hình thức trọng tài quy chế hoặc trọng tài vụ việc.

Chỉ định Trọng tài viên thay thế: Quyết định giải quyết tranh chấp của hội đồng trọng tài vụ việc có giá trị bắt buộc các bên phải thi hành nên nếu trọng tài viên đã được các bên lựa chọn giải quyết tranh chấp có khả năng không bảo đảm sự vô tư, khách quan thì các bên đều có quyền yêu cầu tòa án thay đổi trọng tài.

1.2.2.5. Quy định về tố tụng Trọng tài thương mại

Nguyên tắc áp dụng tố tụng: Theo Điều 14, Luật TTTM 2010, Luật áp dụng giải quyết tranh chấp

Khởi kiện và thời hiệu khởi kiện: được quy định tại Điều 33 Luật Trọng tài thương mại 2010 có quy định về thời hiệu khởi kiện giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài thương mại như sau: *“Điều 33. Thời hiệu khởi kiện giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài*

Trừ trường hợp luật chuyên ngành có quy định khác, thời hiệu khởi kiện theo thủ tục trọng tài là 02 năm, kể từ thời điểm quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm”.

Ra quyết định của Hội đồng Trọng tài: Trong tố tụng Trọng tài gồm nhiều Trọng tài viên, nếu các bên không có thỏa thuận nào khác, việc quyết định của

Hội đồng Trọng tài theo nguyên tắc đa số của các thành viên trong hội đồng được quy định tại khoản 1 Điều 60 Luật TTTM 2010, Nguyên tắc ra phán quyết: “1. Hội đồng trọng tài ra phán quyết trọng tài bằng cách biểu quyết theo nguyên tắc đa số.”

Giải quyết tranh chấp: Kể từ thời điểm bắt đầu tổ tụng trọng tài, các bên vẫn có quyền tự mình thương lượng, thỏa thuận chấm dứt việc giải quyết tranh chấp. Trong trường hợp các bên tự thỏa thuận được với nhau chấm dứt việc giải quyết tranh chấp thì có quyền yêu cầu Chủ tịch Trung tâm trọng tài ra quyết định đình chỉ giải quyết tranh chấp theo quy định tại Điều 38 Luật TTTM 2010.

Hình thức và nội dung quyết định: Theo quy định tại Điều 61 Luật TTTM 2010 thì Quyết định phải được lập bằng văn bản và phải được Trọng tài viên hoặc các Trọng tài viên ký. Trong tổ tụng Trọng tài gồm nhiều Trọng tài viên, chữ ký của đa số các Trọng tài viên trong Hội đồng Trọng tài là đủ, nếu như có nêu lý do về những chữ ký khuyết.

Đình chỉ giải quyết tranh chấp: Vụ tranh chấp được đình chỉ giải quyết tranh chấp trong các trường hợp quy định tại Điều 59 Luật Trọng tài thương mại 2010. Thẩm quyền ra quyết định đình chỉ giải quyết tranh chấp: Hội đồng trọng tài ra quyết định đình chỉ giải quyết tranh chấp. Trường hợp Hội đồng trọng tài chưa được thành lập thì Chủ tịch Trung tâm trọng tài ra quyết định đình chỉ giải quyết tranh chấp.

Sửa chữa và giải thích phán quyết; phán quyết bổ sung: Theo điều 63, Luật TTTM 2010,

1.2.3. Vai trò của pháp luật Trọng tài thương mại

Cơ chế giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài rất tôn trọng ý chí của các bên và đương sự. Cơ chế giải quyết tranh chấp bằng pháp luật về trọng tài thương mại có tính ràng buộc các bên đương sự về mặt pháp lý. Cơ chế giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài linh hoạt hơn Tòa án. Cơ chế giải quyết tranh chấp mềm dẻo, nhanh chóng, thuận lợi cho các bên. Thủ tục tiện lợi nhanh chóng: Các bên không phải tuân thủ những nguyên tắc tố tụng phức tạp, mà có thể quyết định cả về nguyên tắc, trình tự thủ tục trọng tài, tố tụng trọng tài chỉ diễn ra ở một cấp, quyết định của Trọng tài có giá trị chung thẩm mà không bị kháng cáo, kháng nghị tại bất cứ Hội đồng Trọng tài nào khác cũng như tại Tòa án. Phán quyết của Trọng tài thường chính xác, khách quan và có độ tin cậy cao hơn. Đồng thời, Trọng tài hoạt động theo nguyên tắc xét xử kín, các quyết định của Trọng tài không được công khai nếu không được sự đồng ý của các bên; với thủ tục tố tụng đơn giản nên chi phí trọng tài ít tốn kém hơn so với chi phí kiện tụng trước Tòa án.

1.3. Các nhân tố tác động đến pháp Luật Trọng tài thương mại

1.3.1. Trình độ phát triển kinh tế của đất nước

Pháp luật về trọng tài là một trong những công cụ hữu hiệu mà xã hội tạo ra để góp phần phát triển nền kinh tế một cách có hiệu quả nhất. Nội dung của pháp luật trọng tài, vì vậy, gắn bó chặt chẽ với trình độ phát triển của nền kinh tế. Trước hết, trình độ phát triển kinh tế sẽ quy định trình độ của cơ quan lập

pháp và đó chính là sự bảo đảm cao nhất cho tính hoàn thiện, chặt chẽ của pháp luật trọng tài.

1.3.2. Cơ chế quản lý kinh tế

Cơ chế quản lý kinh tế có ảnh hưởng một cách sâu sắc tới pháp luật trọng tài thông qua việc chi phối toàn bộ các mối quan hệ giữa các thành phần của nền kinh tế. Như đã phân tích, cơ chế kinh tế có khả năng quyết định tới toàn bộ việc vận hành nền kinh tế từ phân bổ nguồn lực tới cách thức sản xuất và phân phối sản phẩm. Tính chất của cơ chế kinh tế cũng có ảnh hưởng không nhỏ đến chất lượng của pháp luật về trọng tài. Chỉ có trong cơ chế thị trường thì trọng tài mới có “đất” để tồn tại, phát triển và đương nhiên, khi trọng tài phát triển thì cũng kéo theo sự phát triển, sự hoàn thiện của pháp luật về nó, tức là pháp luật về trọng tài cũng vì thế mà được phát triển và được coi trọng trong xã hội.

1.3.3. Thể chế chính trị

Thể chế chính trị của một quốc gia có ảnh hưởng quan trọng tới hoạt động trọng tài. Sự ảnh hưởng này được thực hiện thông qua đường lối chính trị của đảng cầm quyền. Pháp luật là phương tiện chuyển hoá đường lối chính trị của đảng cầm quyền, ý chí của giai cấp thông trị vào cuộc sống. Với mỗi quốc gia có thể chế chính trị khác nhau thì hệ thống pháp luật, trong đó có pháp luật về trọng tài cũng khác nhau nhằm phục vụ lợi ích của giai cấp cầm quyền.

1.3.4. Mức độ hoàn thiện của các lĩnh vực pháp luật khác có liên quan đến trọng tài

Tính hiệu quả của pháp luật về trọng tài không chỉ được quyết định bởi tính hoàn thiện của nó mà còn phụ thuộc rất nhiều vào thực trạng của cả hệ thống pháp luật của một quốc gia, nhất là các lĩnh vực pháp luật cận kề với pháp luật về trọng tài. Chất lượng, hiệu quả của pháp luật trọng tài phụ thuộc rất nhiều vào tính hoàn thiện của các lĩnh vực pháp luật khác.

1.3.5. Sự ảnh hưởng của quá trình hội nhập quốc tế và khu vực

Hội nhập quốc tế sẽ mở rộng quan hệ thương mại quốc tế, thúc đẩy thương mại trong nước, tạo điều kiện phát triển hoạt động TTTM. Nền kinh tế càng phát triển thì mức độ hội nhập và tính mở của nó càng cao. Quá trình hội nhập đòi hỏi phải hoàn thiện Pháp luật về Trọng tài bảo đảm tương thích với Pháp luật về trọng tài trên thế giới, đòi hỏi TTV phải nâng cao trình độ và bản lĩnh nghề nghiệp từ đó chất lượng hoạt động của TTTM được nâng cao. Mở cửa và hội nhập kinh tế buộc các quốc gia phải có một sự tương đồng đáng kể về pháp luật kinh tế trong đó pháp luật trọng tài cũng không phải là một ngoại lệ.

Tiểu kết chương 1

Trọng tài thương mại là một cơ chế giải quyết tranh chấp mềm dẻo, nhanh chóng, thuận lợi cho các bên. Trọng tài thương mại với tính chất là cơ quan tài phán tư nên Trọng tài thương mại muốn hoạt động có hiệu quả thì Nhà nước phải thông qua Tòa án để thực hiện sự hỗ trợ và giám sát hoạt động của Trọng tài thương mại.

Trong Chương 1 của luận văn đề cập tới những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại và sự điều

chính của pháp luật, bao gồm khái niệm, đặc điểm, các dạng của tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản. Những vấn đề về pháp luật về giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài thương mại là các nội dung khái niệm, đặc điểm, nội dung và vai trò điều chỉnh của pháp luật về Trọng tài thương mại. Đồng thời, chỉ ra các nhân tố tác động đến pháp Luật Trọng tài thương mại như: Trình độ phát triển kinh tế của đất nước; Cơ chế quản lý kinh tế; Thể chế chính trị; Mức độ hoàn thiện của các lĩnh vực pháp luật khác có liên quan đến trọng tài và sự ảnh hưởng của quá trình hội nhập quốc tế và khu vực làm tiền đề cho việc nghiên cứu thực trạng và thực tiễn áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại tại Việt Nam tại Chương 2.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN BẰNG TRỌNG TÀI THƯƠNG MẠI TẠI VIỆT NAM

2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại

2.1.1. Về hình thức trọng tài

Về nguyên tắc, pháp luật Việt Nam cũng như thế giới đều thừa nhận hai hình thức trọng tài: Trọng tài quy chế (institutional arbitration) và Trọng tài vụ việc (trọng tài Adhoc). Luật Trọng tài Thương mại Việt Nam 2010 (khoản 6 và khoản 7 Điều 3) định nghĩa như sau: “Trọng tài quy chế là hình thức giải quyết tranh chấp tại một trung tâm trọng tài theo quy định của Luật này và quy tắc tổ tụng của trung tâm trọng tài đó” và “Trọng tài vụ việc là hình thức giải quyết tranh chấp theo quy định của Luật này và trình tự, thủ tục do các bên thỏa thuận”. Do đó, theo pháp luật Việt Nam, buộc phải hiểu rằng việc giải quyết tranh chấp tại một trung tâm trọng tài Việt Nam bằng một thỏa thuận trọng tài phức hợp là hình thức trọng tài adhoc, mà không phải là trọng tài quy chế. Dẫn đến việc các bên lựa chọn luật nội dung (luật áp dụng giải quyết tranh chấp) là luật Việt Nam và luật của một quốc gia khác điều chỉnh hiệu lực của thỏa thuận trọng tài, trong khi luật của quốc gia này không xem việc giải quyết tranh chấp bằng một thỏa thuận trọng tài phức hợp là tổ tụng trọng tài adhoc, sẽ phát sinh xung đột đối với thẩm quyền chỉ định trọng tài viên.

2.1.2. Về thỏa thuận giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng Trọng tài thương mại

Về thời điểm lập thỏa thuận trọng tài: Thỏa thuận trọng tài có thể được lập trước hoặc sau khi xảy ra tranh chấp. Khi giao dịch với nhau các bên có thể thỏa thuận trong hợp đồng là trường hợp xảy ra tranh chấp sẽ đưa ra trọng tài giải quyết. Tuy nhiên, điều này không phải là bắt buộc. Có thể lúc đầu các bên thỏa thuận tòa án giải quyết tranh chấp hoặc không thỏa thuận nhưng khi xảy ra tranh chấp, các bên thỏa thuận lại trọng tài là cơ quan giải quyết tranh chấp thì trọng tài vẫn có thẩm quyền.

Về hình thức của thỏa thuận trọng tài: Theo quy định tại Khoản 2 Điều 16 Luật trọng tài thương mại 2010 thì thỏa thuận trọng tài phải được xác lập dưới dạng văn bản. Đây là một điều kiện rất quan trọng về mặt hình thức của thỏa thuận trọng tài. Nếu các bên có trao đổi, thỏa thuận thống nhất với nhau về thỏa thuận trọng tài nhưng mới chỉ dừng lại ở lời nói mà chưa hình thành một dạng văn bản phù hợp với quy định của pháp luật thì sẽ không được coi là có thỏa thuận trọng tài. Việc các bên có thỏa thuận trọng tài được thể hiện dưới dạng văn bản là rất đa dạng.

Thỏa thuận trọng tài hợp lệ: một tranh chấp muốn giải quyết bằng trọng tài thương mại, trước hay sau khi xảy ra tranh chấp giữa hai bên phải tồn tại một thỏa thuận trọng tài. Tuy nhiên thỏa thuận trọng tài chỉ có giá trị pháp lý khi được xác lập trên cơ sở tự nguyện theo ý chí của các bên đương sự và không nằm trong các trường hợp thỏa thuận trọng tài vô hiệu hay thỏa thuận trọng tài không thể thực hiện được.

2.1.3. Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp của Trọng tài trong lĩnh vực bất động sản

Đối với quy định khoản 2 Điều 2 Luật Trọng tài thương mại năm 2010, tác giả có cùng quan điểm rằng, dù quan hệ tranh chấp không phát sinh từ hoạt động thương mại của cả hai bên, nhưng trong quan hệ tranh chấp có một bên hoạt động thương mại và hành vi trong giao dịch của chủ thể này là hành vi thương mại hoặc tranh chấp đó có liên quan đến hoạt động thương mại của họ thì mới thuộc thẩm quyền của trọng tài, phù hợp với tên gọi là “Luật Trọng tài thương mại”⁴.

Bên cạnh đó, Luật Đất đai năm 2003 và hiện nay Luật Đất đai năm 2013 đều quy định tranh chấp đất đai bắt buộc phải hòa giải ở UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp⁵. Nếu hòa giải không thành thì một trong các bên mới có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp. Nhà nước quy định thủ tục hòa giải tiền tố tụng mang tính bắt buộc trong tranh chấp đất đai là nhằm khuyến khích tranh chấp được giải quyết một cách thân thiện, tiết kiệm thời gian, duy trì hòa khí giữa các bên và giảm tải cho hoạt động xét xử của Tòa án. Nhưng hiện nay, Luật Hòa giải ở cơ sở năm 2013 không điều chỉnh hoạt động hòa giải tại UBND xã, phường, thị trấn và cũng không quy định thẩm quyền trọng tài được phép hòa giải ở cơ sở⁶, yếu tố “hoạt động thương mại” đã chi phối phạm vi thẩm quyền trọng tài.

Thực tế cũng cho thấy, Luật Trọng tài thương mại hiện hành đang tồn tại những bất cập, hạn chế về thẩm quyền giải quyết tranh chấp bất động sản, ảnh hưởng đến quyền tự định đoạt của các bên. Bởi vậy, cần phải chủ động mở rộng phạm vi thẩm quyền giải quyết tranh chấp của Luật Trọng tài thương mại, đặc biệt là loại tranh chấp bất động sản thì số lượng vụ việc trọng tài thụ lý, giải

⁴ Đỗ Văn Đại – Trần Hoàng Hải (2011), Pháp luật Việt Nam về trọng tài thương mại, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội, tr. 43.

⁵ Điều 135 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 202 Luật Đất đai năm 2013

⁶ Khoản 2 Điều 1 Luật Hòa giải ở cơ sở năm 2013

quyết sẽ tăng lên, nhất là đối với thị trường bất động sản đang tăng trưởng nóng và chứa đựng nhiều bất ổn như hiện nay. Tuy nhiên, Luật Trọng tài thương mại sửa đổi, bổ sung cần phải xem xét thấu đáo những nét đặc thù của loại tranh chấp bất động sản để mở rộng thẩm quyền cho phù hợp với thực tế, đảm bảo phán quyết trọng tài có tính khả thi cao trong thời gian tới.

2.1.4. Về quy định Trọng tài viên

Quy định về tiêu chuẩn của Trọng tài viên. Tại điểm c khoản 1 Điều 20 Luật TTTM 2010 :“Trong trường hợp đặc biệt, chuyên gia có trình độ chuyên môn cao và có nhiều kinh nghiệm thực tiễn, tuy không đáp ứng được yêu cầu nêu tại điểm b khoản này, cũng có thể được chọn làm Trọng tài viên”. Vấn đề đặt ra, Luật TTTM có cần đặt ra những quy định có tính khắt khe như thế không? Mục đích của nhà làm luật hướng tới xây dựng đội ngũ Trọng tài viên có chuyên môn cao để từ đó nâng cao chất lượng hoạt động của trọng tài tốt hơn, nhà làm luật hiện thực hóa quy định này bằng những tiêu chuẩn để được công nhận là trọng tài viên.

Tuy nhiên, quy định này vô tình vi phạm quyền tự do lựa chọn Trọng tài viên của các bên trong tranh chấp, ảnh hưởng đến việc thành lập Hội đồng trọng tài theo đúng ý chí của các bên. Hơn nữa, dù nhà làm luật đã chú ý vấn đề này bằng cách thêm khoản 3 vào Điều 20 Luật TTTM 2010. Song vấn đề này sinh gây khó hiểu, thế nào là trường hợp đặc biệt? Ai, tổ chức nào có thẩm quyền xác định đó là trường hợp đặc biệt? Trong khi đó, Trọng tài viên là các cá nhân được các bên tin tưởng giao cho việc giải quyết vụ tranh chấp. Với vai trò đặc biệt quan trọng này, các bên phải lựa chọn kỹ càng người “cầm cân, nảy mực”; Uy tín, chất lượng chuyên môn của Trọng tài viên hoàn toàn do các bên thẩm định. Do vậy, việc quy định tiêu chuẩn về chuyên môn của Trọng tài viên như vậy là vừa thừa vừa hạn chế cơ hội đối với số cá nhân được trở thành Trọng tài viên, đi ngược lại mong muốn của các bên trong giải quyết tranh chấp.

2.1.5. Về tố tụng Trọng tài thương mại trong lĩnh vực bất động sản

Về việc gia hạn thời hạn nộp bản tự bảo vệ của bên bị đơn. Khoản 2 và khoản 3 điều 35 Luật TTTM cho thấy, cùng sử dụng phương thức trọng tài thương mại để giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản, song có sự phân biệt không nên có giữa việc giải quyết tranh chấp bằng Trung tâm trọng tài với Trọng tài vụ việc về thời hạn nộp bản tự bảo vệ của bị đơn. Theo quy định tại khoản 2 điều 35 Luật TTTM, thời hạn mà bị đơn phải gửi bản tự bảo vệ cho Trung tâm trọng tài là 30 ngày kể từ ngày nhận được đơn khởi kiện và các tài liệu kèm theo và thời hạn này có thể được gia hạn thêm nếu như một hoặc các bên tranh chấp có yêu cầu gia hạn.

Tuy nhiên, trên thực tế, chỉ có tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản được giải quyết bằng Trung tâm trọng tài, bị đơn mới được gia hạn thời gian nộp bản tự bảo vệ, điều này đã gây ra sự bất bình đẳng giữa việc giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng Trung tâm trọng tài với Trọng tài vụ việc. Bên cạnh đó, khoản 2 điều 35 Luật TTTM cũng không có quy định số lần tối đa được gia hạn hoặc khoảng thời gian tối đa được gia hạn là bao nhiêu ngày nên quy

định này có thể bị bên bị đơn lợi dụng để trì hoãn thời gian giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản.

Bên cạnh đó, chưa có cách giải quyết trong trường hợp ý kiến của Viện Kiểm sát được Kiểm sát viên trình bày tại phiên họp xem xét hủy phán quyết của TTTM do Tòa án tổ chức trái ngược với quyết định của Hội đồng xét đơn yêu cầu (gồm 3 thẩm phán do Chánh án Tòa án cấp tỉnh chỉ định).

2.1.6. Đánh giá các quy định hiện hành

Mặc dù Luật Trọng tài Thương mại đã có những bước tiến mới trong quá trình giải quyết tranh chấp thương mại nói chung và tranh chấp trong lĩnh vực KDBDS tại Việt Nam thời gian qua. Nhưng sau hơn 20 năm đi vào thực tiễn, Luật này đang dần bộc lộ nhiều bất cập, hạn chế cần thực tháo gỡ. Các vụ việc được giải quyết trên thực tế bằng Trọng tài chiếm tỷ lệ rất nhỏ so với các cơ quan tài phán khác. Các Trung tâm trọng tài giải quyết tranh chấp chủ yếu các vụ việc phát sinh trong lĩnh vực thương mại, các lĩnh vực khác chiếm tỷ trọng nhỏ, đặc biệt trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản là không nhiều. Mặc dù các tranh chấp phổ biến trong xã hội hiện nay có liên quan đến bất động sản, tuy nhiên vấn đề thẩm quyền của Trọng tài trong giải quyết tranh chấp bất động sản còn nhiều bất cập nên các Trung tâm Trọng tài chưa hoạt động đúng với ý nghĩa vai trò và sứ mệnh của mình, chưa xứng tầm như là một cơ quan tài phán trong hoạt động thương mại, hoạt động kinh doanh bất động sản, đồng thời ảnh hưởng không nhỏ đến quyền tự định đoạt của đương sự.

Thiết nghĩ cần quy định rõ hơn về thẩm quyền của Trọng tài trong việc giải quyết tranh chấp bất động sản và mở rộng hơn phạm vi thẩm quyền của Trọng tài thương mại trong việc giải quyết tranh chấp bất động sản mà chủ yếu liên quan đến nhà ở và đất đai, tuy nhiên việc mở rộng phạm vi thẩm quyền của Trọng tài cần cân nhắc kỹ lưỡng trong một nhóm giao dịch cụ thể và những loại tranh chấp nhất định, qua đó bớt gánh nặng giải quyết cho cơ quan tài phán khác đang quá tải đồng thời phán quyết của Trọng tài có giá trị thực thi cao hơn.

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại

2.2.1. Tình hình áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại ở Việt Nam hiện nay

Trọng tài thương mại là một trong những phương thức giải quyết tranh chấp ngoài tòa án được sử dụng rộng rãi trên thế giới trong đó có Việt Nam. Tại Việt Nam, cùng với thương lượng, hòa giải và Tòa án, TTTM ngày càng đóng vai trò quan trọng trong việc giải quyết những tranh chấp trong lĩnh vực kinh doanh thương mại nói chung và trong lĩnh vực BDS nói riêng, góp phần xây dựng một môi trường kinh doanh bình đẳng, lành mạnh và thượng tôn pháp luật. Tại Việt Nam, hiện đã có 22 trung tâm trọng tài, chủ yếu ở 2 thành phố lớn là Hà Nội và TP.HCM như: Trung tâm Trọng tài quốc tế Việt Nam (VIAC); Trung tâm Trọng tài thương mại quốc tế Á Châu (ACIAC); Trung tâm Trọng tài thương mại Hà Nội (HCAC); Trung tâm Trọng tài thương mại TP.HCM (TRACENT); Trung tâm Trọng tài thương mại Cần Thơ; Trung tâm Trọng tài

quốc tế Thái Bình Dương (PIAC); Trung tâm Trọng tài Viễn Đông; Trung tâm Trọng tài thương mại Luật gia Việt Nam (VLCAC)....

Hoạt động trọng tài trong thời gian qua góp phần giải quyết các tranh chấp thương mại nhanh chóng, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp, giảm tải cho hoạt động xét xử của Tòa án, nâng cao năng lực cạnh tranh của các doanh nghiệp trong tiến trình hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng của Việt Nam, thực hiện có hiệu quả chủ trương của Đảng và Nhà nước về việc khuyến khích giải quyết các tranh chấp thương mại thông qua các biện pháp giải quyết tranh chấp ngoài tòa án theo tinh thần của Nghị quyết 49-NQ/TW ngày 02/6/2005 của Bộ Chính trị về Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020.

Đội ngũ trọng tài viên đã có sự phát triển mạnh mẽ về số lượng và từng bước được nâng cao chất lượng. Nhiều trọng tài viên có trình độ chuyên môn và kinh nghiệm trong các lĩnh vực hội nhập quốc tế như bảo hiểm, thương mại quốc tế, đầu tư nước ngoài và xuất nhập khẩu...và có khả năng sử dụng thành thạo ngoại ngữ khi tham gia các vụ việc tranh chấp quốc tế. Tổng số trọng tài viên là; số trọng tài viên là giáo sư, phó giáo sư chiếm 5,2 % trên tổng số trọng tài viên; số lượng trọng tài viên có trình độ tiến sỹ chiếm 24% trên tổng số trọng tài viên. Các Trung tâm trọng tài từng bước được củng cố, kiện toàn về tổ chức và hoạt động. Số vụ việc do các Trung tâm trọng tài thụ lý, giải quyết cũng phong phú, đa dạng hơn, diễn ra trong nhiều lĩnh vực như mua bán hàng hóa, xây dựng, sở hữu trí tuệ, lao động, phân phối, đại lý và trung gian, bảo hiểm thương mại, đầu tư nước ngoài, tranh chấp hàng hải, tín dụng và thanh toán quốc tế. Tổng số Trung tâm trọng tài là 15⁷, trong đó, chủ yếu ở hai thành phố lớn ở nước ta là Hà Nội và Hồ Chí Minh.

Hoạt động trọng tài thương mại với sự hỗ trợ từ phía cơ quan Tòa án thông qua việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đã kịp thời bảo vệ quyền, lợi ích của các bên tranh chấp và việc đảm bảo hiệu lực thi hành đối với phán quyết trọng tài đã tiếp tục tạo dựng và nâng cao sự tin tưởng của cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp về tính hiệu quả của phương thức giải quyết tranh chấp bằng trọng tài, qua đó, góp phần thu hút, khuyến khích các bên lựa chọn trọng tài là phương thức giải quyết tranh chấp và nâng cao tính hiệu quả của phương thức giải quyết trọng tài.

2.2.2. Những kết quả đạt được trong thực tiễn áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại ở Việt Nam hiện nay

Nhìn chung, qua hơn 20 năm Luật TTTM 2010 được ban hành, thì quá trình áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS đã đạt được một số kết quả đáng khích lệ, các Trọng tài thương mại tuân thủ chặt chẽ quy định của pháp luật tố tụng, pháp luật đất đai và pháp luật KDBĐS trong việc giải quyết các tranh chấp trong lĩnh vực KDBĐS. Các tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản được giải quyết đúng pháp luật, kịp thời góp phần quan trọng trong việc bảo

⁷ Bảng tổng hợp các trung tâm Trọng tài tại Việt Nam

vệ quyền và lợi ích chính đáng của các đương sự.

Những năm gần đây, số vụ việc tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản được giải quyết ở các trung tâm trọng tài cũng ngày càng tăng. Năm 2021, VIAC tiếp nhận/thụ lý 270 vụ tranh chấp mới, tăng khoảng 21% so với năm 2020. Lĩnh vực phát sinh các vụ tranh chấp mà VIAC thụ lý trong năm 2021 rất đa dạng. Trong đó, đối với lĩnh vực bất động sản chiếm 1,5% số vụ được thụ lý tại VIAC. Trong năm 2021, VMC đã tiếp nhận tổng cộng 10 vụ việc hòa giải (nâng tổng số vụ tiếp nhận giai đoạn 2018 – 2021 lên 24 vụ), trong đó số vụ tranh chấp trong nước chiếm 50% và tranh chấp có yếu tố nước ngoài là 50%. Với các vụ tranh chấp đã hòa giải thành, 100% các bên đều tự nguyện thi hành Văn bản về kết quả hòa giải thành, một số vụ khác đang trong quá trình hòa giải và hi vọng sẽ kết thúc tốt đẹp trong năm 2022. Bên cạnh đó, năm 2021 tiếp tục ghi nhận các vụ tranh chấp phức tạp và đa dạng lĩnh vực, bao gồm tranh chấp phát sinh trong hoạt động cung ứng dịch vụ (chiếm tỷ lệ cao nhất với gần 40%), tranh chấp phát sinh trong quá trình thi công, tư vấn thiết kế xây dựng và các tranh chấp phát sinh từ các hợp đồng mua bán hàng hóa hay hoạt động hợp tác kinh doanh. Trong đó, các tranh chấp xây dựng tiếp tục ghi nhận số vụ tiếp nhận cao trong 3 năm liền kề.⁸

Triển khai thi hành Luật TTTM, các trung tâm trọng tài của Việt Nam đã từng bước được củng cố, kiện toàn về tổ chức và hoạt động. Tính đến năm 2021, nước ta có hơn 30 trung tâm TTTM, trong đó “thâm niên” nhất là VIAC bên cạnh Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam được thành lập năm 1993 .

Với tính chất là một phương thức giải quyết tranh chấp lựa chọn, trọng tài sẽ có thẩm quyền giải quyết các loại tranh chấp phát sinh nếu các bên có thỏa thuận trọng tài và tranh chấp đó thuộc phạm vi thẩm quyền giải quyết của trọng tài. Luật Trọng tài thương mại năm 2010 đang tồn tại những hạn chế, bất cập về phạm vi thẩm quyền giải quyết tranh chấp của trọng tài, cản trở sự phát triển của trọng tài. Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 được ban hành đang đặt ra những vấn đề mới về việc mở rộng phạm vi thẩm quyền giải quyết tranh chấp của trọng tài trong lĩnh vực bất động sản.

2.2.3. Những hạn chế, vướng mắc trong thực tiễn áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại ở Việt Nam hiện nay

Việc triển khai Luật trọng tài thương mại, tổ chức, hoạt động trọng tài thương mại đã từng bước được củng cố và phát triển. Tuy nhiên, thực tế cũng cho thấy, Luật TTTM hiện hành đang tồn tại những bất cập, hạn chế về thẩm quyền giải quyết tranh chấp bất động sản, ảnh hưởng đến quyền tự định đoạt của các bên.

Bên cạnh đó, những nét đặc thù của loại tranh chấp bất động sản để mở rộng thẩm quyền cho phù hợp với thực tế, đảm bảo phán quyết trọng tài có tính khả thi cao trong thời gian tới. Một vấn đề nữa cần quan tâm, đó là phương thức

⁸ VIAC (2021), Báo cáo thương niên, Hà Nội

giải quyết tranh chấp trong kinh doanh bằng TTTM vẫn chưa được các DN Việt Nam ưu tiên lựa chọn.

Việt Nam cần nhiều hơn nữa những luật sư có thể đại diện cho doanh nghiệp trong nước tham gia tranh tụng tại các trung tâm trọng tài quốc tế. Chưa nhắc tới rào cản ngôn ngữ, tác giả nhận thấy hiện nay đội ngũ luật sư về trọng tài đôi khi vẫn bị ảnh hưởng bởi thói quen khi tham gia tố tụng dân sự tại Tòa án, từ đó không khai thác hết những ưu điểm vốn có của tố tụng trọng tài.

Thực trạng hiện nay về tỷ lệ thi hành phán quyết trọng tài tại Việt Nam là rất đáng lo ngại: sau khi Luật TTTM được ban hành tỷ lệ phán quyết trọng tài bị hủy khi có đơn lên đến 22%⁹.

Có nhiều nguyên nhân dẫn đến vấn đề trên, điển hình như: *Một là*, thể chế về tổ chức, hoạt động trọng tài mặc dù đã từng bước được hoàn thiện, tuy nhiên giữa quy định của pháp luật về TTTM với quy định của một số lĩnh vực pháp luật khác vẫn chưa đồng bộ; một số nội dung chưa thống nhất; chưa có cơ chế hữu hiệu để giám sát việc hủy phán quyết trọng tài của cơ quan tòa án. *Hai là*, số lượng trung tâm trọng tài ở nước ta được thành lập tương đối nhiều so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Trong khi đó, cơ sở vật chất của phần lớn các trung tâm trọng tài chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu để phục vụ cho hoạt động của các trọng tài viên; công tác quản lý, điều hành của một số trung tâm còn thiếu tính chuyên nghiệp, chưa hiệu quả. *Ba là*, TTTM là một trong những phương thức giải quyết tranh chấp thương mại mới hình thành và phát triển trong nền kinh tế thị trường ở nước ta. Do đó, hiểu biết và nhận thức của các cá nhân, cơ quan, tổ chức, nhất là cộng đồng DN về phương thức giải quyết này vẫn còn chưa đầy đủ. *Bốn là*, do các căn cứ pháp lý để hủy phán quyết trọng tài còn được hiểu chưa thống nhất, nên tình trạng hủy phán quyết trọng tài trong thời gian qua xảy ra. Bên cạnh đó, việc chậm thi hành phán quyết trọng tài; tỷ lệ yêu cầu phán quyết trọng tài được thi hành trên thực tế chưa cao đã làm cho hoạt động trọng tài kém hấp dẫn.

Tiểu kết chương 2

Việc giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng Trọng tài thương mại được quy định khá chặt chẽ bởi pháp luật TTTM 2010 và các ngành luật khác có liên quan như: pháp luật dân sự, pháp luật đất đai, pháp luật KDBĐS,... đã hình thành một nền tảng pháp lý vững chắc trong công tác giải quyết tranh chấp. Kết thúc chương 2, Luận văn làm rõ các nội dung sau:

Một là, đi sâu phân tích và làm sáng tỏ nội dung các quy định của Luật TTTM 2010, Luật mẫu về Trọng tài thương mại quốc tế của Ủy ban của Liên Hợp Quốc về Luật Thương mại Quốc tế và những văn bản khác có liên quan đến nguyên tắc, thời hiệu, thẩm quyền, trình tự, thủ tục và thành phần tham gia giải quyết các tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng Trọng tài thương mại.

Hai là, trình bày tình hình áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng Trọng tài thương mại ở Việt Nam thời gian qua. Từ đó, Luận

⁹ Theo phát biểu của ông Vũ Ánh Dương, tổng thư ký của VIAC tại Hội thảo về hủy phán quyết trọng tài – từ chối công nhận phán quyết trọng tài ngày 18/10/2014

vấn đi sâu phân tích, làm rõ những thành công và những vướng mắc, bất cập còn tồn tại trong thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết các tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng Trọng tài thương mại để làm cơ sở đề ra một số định hướng và giải pháp tại Chương 3.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN, NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN BẰNG TRỌNG TÀI THƯƠNG MẠI

3.1 Định hướng hoàn thiện pháp luật về chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại

Trước những đòi hỏi tất yếu, khách quan của thực tiễn và hệ thống tư pháp hiện nay, việc hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng Trọng tài thương mại là hết sức cần thiết. Để đảm bảo pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng Trọng tài thương mại sau khi hoàn thiện phát huy tối đa vai trò điều chỉnh của mình thì phải phù hợp với một số yêu cầu, định hướng sau đây.

3.1.1. Đảm bảo đồng bộ, thống nhất giữa pháp luật Trọng tài thương mại, pháp luật đất đai, pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật quốc tế trong tổng thể cải cách hệ thống tư pháp nước ta

Cải cách tư pháp là một trong những nhiệm vụ trọng tâm mà Đảng và Nhà nước luôn quan tâm thực hiện suốt thời gian qua. Quy định về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng Trọng tài thương mại không chỉ được điều chỉnh bởi pháp luật TTTM mà còn chịu sự ảnh hưởng của các ngành luật khác có liên quan và luật quốc tế. Vì vậy, trong quá trình giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng Trọng tài thương mại đòi hỏi các Trọng tài viên khác phải vận dụng chặt chẽ, đầy đủ quy định của pháp luật có liên quan để đưa ra một quyết định, phán quyết đảm bảo công bằng và khách quan. Để giúp cho các chủ thể vận dụng chính xác quy định của pháp luật thì việc hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng Trọng tài thương mại phải đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất, tạo nên sự thống nhất chung trong hệ thống pháp luật. Tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng Trọng tài thương mại đòi hỏi phải có một cái nhìn bao quát, toàn diện ở nhiều góc độ, nhiều cấp độ khác nhau. Phải loại bỏ mâu thuẫn, trùng lặp hay chồng chéo ngay trong bản thân hệ thống, trong mỗi ngành luật, mỗi chế định pháp luật và giữa các quy phạm pháp luật với nhau, xác định ranh giới giữa các ngành luật và định ra một hệ thống quy phạm pháp luật đồng bộ. Nếu một hệ thống pháp luật không thống nhất, giữa các bộ phận của nó chứa đựng mâu thuẫn, chồng chéo, thì hệ thống ấy không thể tạo ra sự điều chỉnh pháp luật một cách toàn diện, đồng bộ và hiệu quả. Tính thống nhất của hệ thống pháp luật còn phải được thể hiện trong tính thứ bậc của hệ thống văn bản pháp luật.

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng Trọng tài thương mại

Việc xây dựng Luật Trọng tài thương mại phải xuất phát từ thực tiễn Việt Nam, bảo đảm tính truyền thống và tính hiện đại của hệ thống pháp luật Việt Nam; phải phục vụ cho mục tiêu phát triển bền vững, tăng trưởng kinh tế gắn liền với tiến bộ, dân chủ và công bằng xã hội; phải kịp thời vững chắc và cơ bản, bảo đảm cho pháp luật tương đối ổn định, kế thừa và phát triển liên tục; phải đảm bảo tính khả thi, tính hiệu lực và hiệu quả của pháp luật trong thực tiễn cuộc sống.

Tăng cường vai trò của các hình thức giải quyết tranh chấp thay thế, khuyến khích các bên tranh chấp sử dụng chúng; tăng cường vai trò hỗ trợ của Nhà nước (Tòa án). Các phương thức giải quyết tranh chấp lựa chọn như thương lượng hay hòa giải còn nhằm khuyến khích các bên tranh chấp, giải quyết tranh chấp của mình một cách hòa bình, nghĩa là bằng thương lượng, hòa giải trước khi đưa vụ tranh chấp ra Trọng tài.

3.1.3. Đảm bảo phù hợp với nguyên tắc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, tôn trọng quyền tự định đoạt của đương sự

Việc giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BDS bằng Trọng tài thương mại là hoạt động của một cơ quan tài phán độc lập, tồn tại song song với Tòa án nhằm điều hòa những bất đồng, mâu thuẫn xuất phát từ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp. Do đó, quá trình hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BDS bằng Trọng tài thương mại phải phù hợp với nguyên tắc bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự được bảo vệ trên cơ sở tôn trọng quyền tự định đoạt của các chủ thể.

3.1.4. Đảm bảo tương thích với pháp luật và thông lệ quốc tế trong bối cảnh hội nhập toàn cầu hóa

Quá trình hội nhập quốc tế ở Việt Nam đã thúc đẩy việc ký kết các điều ước quốc tế nhằm bảo đảm cho việc áp dụng pháp luật hoặc công nhận và thi hành các bản án, quyết định về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BDS bằng Trọng tài thương mại. Điều ước quốc tế đa phương ghi nhận sự nhượng bộ của nhiều quốc gia có trình độ phát triển, đặc điểm kinh tế chính trị, văn hóa - xã hội rất khác nhau nên xét về phạm vi và tính linh hoạt, thì phạm vi cam kết có thể hạn chế hơn so với hiệp định song phương.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng Trọng tài thương mại

3.2.1. Về hình thức trọng tài thương mại

Chúng ta cũng cần nghiên cứu, có các quy định hướng dẫn cụ thể đối với Trọng tài vụ việc (ad hoc) phù hợp với các quy định của Luật quốc tế. Bởi hình thức trọng tài này là đáp ứng được ước vọng của các bên và thực tế của một tranh chấp cụ thể. Trên cơ sở thực tế của tranh chấp như khối lượng tài liệu cần xử lý, số lượng nhân chứng sẽ được mời, khả năng tài chính của mỗi bên, mà các bên sẽ thiết lập các quy tắc trọng tài phù hợp. Một ưu điểm nữa cần nhắc tới, đó là khả năng tiết kiệm tiền bạc và thời gian của các bên bằng cách thay đổi các thủ tục tố tụng (thường là rút ngắn các thủ tục tố tụng), không phải thanh toán các chi phí cho dịch vụ hành chính. Nhìn chung, những ưu điểm của trọng tài

Ad-hoc lại là hạn chế của trọng tài thường trực.

3.2.2. Về thỏa thuận giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng Trọng tài thương mại

Cần bổ sung quy định về nội dung thỏa thuận trọng tài trong Luật Trọng tài. Như đã phân tích ở Chương 2, Luật trọng tài thương mại 2010 chỉ mới đề cập đến hình thức của thỏa thuận trọng tài mà lại thiếu đi những quy định nội dung. Điều này đã gây khó khăn cho các chủ thể khi soạn thảo một thỏa thuận trọng tài. Bên cạnh đó, cũng cần làm rõ khái niệm thỏa thuận trọng tài vô hiệu: “vi phạm điều cấm của pháp luật” (khoản 6 Điều 18 Luật trọng tài thương mại). Mặc dù, Bộ luật dân sự có quy định về điều cấm của pháp luật nhưng vẫn còn rất chung chung. Trong tương lai đây có thể là một quy định sẽ được khai thác nhiều, nhất là đối với thỏa thuận trọng tài liên quan đến pháp luật cạnh tranh, phá sản vì đây là những vấn đề mà nhiều ý kiến cho rằng không được giải quyết bằng trọng tài.

Cần bổ sung quy định chế tài phạt khi một bên vi phạm thỏa thuận trọng tài hoặc cố tình làm thỏa thuận trọng tài bị vô hiệu vào Luật trọng tài thương mại để tạo sự công bằng cho các bên, tránh trở thành tiền lệ xấu về sau và nó sẽ không làm ảnh hưởng đến tính nghiêm minh của pháp luật trong quá trình thực hiện.

3.2.3. Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp của Trọng tài trong lĩnh vực bất động sản

Các văn bản hướng dẫn thi hành Luật TTTM hiện hành nên giải thích theo hướng mở rộng phạm vi thẩm quyền của Trọng tài, tôn trọng tự do ý chí thỏa thuận giữa các bên tranh chấp. Cụ thể, nên quy định thẩm quyền của Trọng tài theo phương pháp loại trừ, mở rộng thẩm quyền của Trọng tài ra cả một số tranh chấp liên quan đến quyền nhân thân, quan hệ hôn nhân và gia đình, thừa kế theo quy định của luật dân sự, điều này là hoàn toàn phù hợp trong điều kiện nước ta ngày càng hội nhập với thế giới thì không có lý do vì pháp luật của nước ta lại không phù hợp với luật chung của thế giới.

Cần quy định rõ thẩm quyền của Trọng tài thương mại và quyền quyết định phán xét mang tính hiệu lực pháp lý. Phân định rõ thẩm quyền của TTTM và Tòa án; tránh sự chòng chèo lệ thuộc. Bên cạnh đó, cần trao quyền cho TTTM ở một số nội dung mà quyền quyết định cũng có hiệu lực như phán quyết của Tòa án.

Một trong những hạn chế của pháp luật trọng tài thương mại hiện nay là: Các quy định về hòa giải trong Luật Trọng tài thương mại còn quá sơ sài. Thực tiễn giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài ở Việt Nam cho thấy số vụ được hòa giải thành công không phải là ít và việc hòa giải có ý nghĩa tích cực trong hoạt động thương mại. Tuy nhiên, Luật quy định về vấn đề hòa giải còn sơ sài, chủ yếu theo hướng khuyến khích hòa giải. Các trung tâm trọng tài ở Việt Nam hiện nay phần lớn chưa có quy tắc hòa giải riêng. Do vậy, việc hòa giải dựa trên kinh nghiệm và kỹ năng của Trọng tài viên, điều này làm giảm ý nghĩa của hòa giải và có thể có nhiều cơ hội hòa giải bị bỏ lỡ. Vì thế pháp luật về Trọng tài thương mại cần bổ sung các quy định cụ thể về hòa giải trong thủ tục tố tụng.

3.2.4. Về Trọng tài viên

Pháp luật về Trọng tài thương mại cần bổ sung các quy định về điều kiện công nhận Trọng tài và tiêu chuẩn Trọng tài viên. Để nâng cao chất lượng giải quyết các vụ việc thuộc thẩm quyền của Trọng tài, cần xây dựng các quy định pháp lý về điều kiện công nhận Trọng tài viên một cách chặt chẽ để đảm bảo Trọng tài viên có đủ năng lực thực thi nhiệm vụ. Cần phải có quy định về trách nhiệm của Trọng tài viên khi hành nghề một cách hợp lý để nâng cao tinh thần trách nhiệm của Trọng tài viên. Trọng tài viên phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về phán quyết của mình.

Bên cạnh việc tăng cường chất lượng chuyên môn của Trọng tài viên, cơ sở vật chất của các Trung tâm trọng tài thì cần thiết phải có cơ chế kiểm soát việc hủy tuyên vô hiệu đối với các phán quyết của Trọng tài. Giải pháp được đưa ra là tăng cường giám sát của Quốc hội đối với việc hủy quyết định của Trọng tài, công nhận và thi hành phán quyết của Trọng tài, hạn chế tình trạng hủy án không có căn cứ thuyết phục.

3.2.5. Về thủ tục tố tụng trọng tài

Các quy định hiện hành trong pháp luật Việt Nam, về cơ bản, phù hợp với yêu cầu của thực tiễn và với thông lệ quốc tế. Vì vậy, các quy định này cần phải được tiếp tục khẳng định trong văn bản pháp luật tương lai về Trọng tài kinh tế của Việt Nam và phải được quy định đầy đủ và cụ thể hơn.

Cần quy định cụ thể về sự hỗ trợ của Tòa án trong giải quyết tranh chấp. Luật Trọng tài thương mại chưa quy định biện pháp chế tài xử lý đối với cá nhân không chấp hành quyết định của Tòa án trong việc thu thập chứng cứ và triệu tập người làm chứng. Hai hoạt động này là sự hỗ trợ đáng kể của tòa án đối với Hội đồng trọng tài, vì nếu không có sự giúp sức của cơ quan công quyền này, Hội đồng trọng tài khó có thể thực hiện tốt nhiệm vụ của mình. Tuy nhiên, sự hỗ trợ của Tòa án chỉ dừng lại ở mức độ là văn bản gửi các cá nhân, tổ chức có liên quan mà chưa có chế tài rõ ràng đối với cá nhân, tổ chức không thực hiện yêu cầu của Tòa án. Trong Bộ luật tố tụng dân sự cũng không quy định về vấn đề này, mà chỉ quy định “Thủ tục giải quyết yêu cầu liên quan đến hoạt động trọng tài thương mại Việt Nam”. Đây thật sự là bất cập khiến cho việc giải quyết tranh chấp bằng con đường trọng tài gặp khó khăn do bị trì hoãn.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng Trọng tài thương mại

3.3.1. Giải pháp từ phía các trọng tài viên và Trung tâm trọng tài

Thứ nhất, các Trung tâm trọng tài cần chủ động tích cực hơn trong việc mở rộng danh sách trọng tài viên, đặc biệt chú trọng tới các chuyên gia có uy tín và trình độ chuyên môn cao. Cần có các chương trình, kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ trọng tài viên hàng năm. Thực hiện việc đào tạo, bồi dưỡng chuyên sâu về trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, kiến thức pháp luật, kỹ năng giải quyết tranh chấp cho đội ngũ trọng tài viên trong lĩnh vực chuyên môn chuyên sâu, đặc biệt, trong lĩnh vực BĐS sôi động như hiện nay.

Thứ hai, Tạo điều kiện và khuyến khích sự tham gia của các trọng tài viên

nước ngoài và luật sư nước ngoài trong tổ tụng trọng tài.

Thứ ba, cần thành lập Hiệp hội trọng tài quốc gia. Hiệp hội trọng tài sẽ đóng vai trò quyết định trong việc xây dựng nên quy tắc đạo đức nghề nghiệp của Trọng tài viên, quy tắc xung đột lợi ích để đảm bảo tính độc lập và khách quan của Trọng tài viên, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ tổ tụng trọng tài cũng như là chia sẻ kinh nghiệm thực tiễn tổ tụng trọng tài trong nước và quốc tế.

Thứ tư, tăng cường hợp tác với các tổ chức trọng tài trong và ngoài nước nhằm học hỏi kinh nghiệm cũng như nhận được những sự hỗ trợ cần thiết.

3.3.2. Các giải pháp về phía tòa án và cơ quan thi hành án

Thứ nhất, cần có những quy định cụ thể về quá trình hỗ trợ của các cơ quan tư pháp đối với hoạt động của trọng tài.

Thứ hai, Tòa án cần tiết chế việc tuyên hủy phán quyết trọng tài hoặc tuyên bố không có thỏa thuận trọng tài, trọng tài không có thẩm quyền trừ khi có căn cứ rõ ràng và hợp pháp.

Thứ ba, cho phép công bố một phần phán quyết của trọng tài nếu các bên tranh chấp không phản đối, đồng thời hoàn thiện cơ chế thi hành quyết định trọng tài.

3.3.3. Nhóm các giải pháp về phía các chủ thể kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản

Hiệu quả hoạt động của trọng tài còn phụ thuộc vào thái độ của các chủ thể kinh doanh. Do đó, việc tăng cường tuyên truyền, phổ biến pháp luật trọng tài cũng như nâng cao chất lượng dịch vụ sẽ giúp doanh nghiệp hiểu hơn về bản chất và ưu thế của trọng tài thương mại, từ đó tạo điều kiện cho cơ chế này ngày càng phát triển.

Các chủ thể kinh doanh trong lĩnh vực BĐS cần biết rõ mình phải làm gì, nên làm gì và sẽ phải lựa chọn ra sao trong trường hợp nảy sinh các tranh chấp phát sinh trong lĩnh vực BĐS.

Tiểu kết chương 3

Hoàn thiện pháp luật về Trọng tài thương mại ở Việt Nam là cần thiết trước xu thế hội nhập với nền kinh tế Thế giới. Đặc biệt là trong lĩnh vực BĐS đang phát triển sôi động như hiện nay. Luật Trọng tài thương mại cần phải phù hợp với điều kiện và xu hướng mới trước sự đầu tư ồ ạt của các nhà đầu tư vào lĩnh vực BĐS, tình trạng tranh chấp diễn ra ngày càng phổ biến và phức tạp. Những giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về Trọng tài thương mại nhằm tháo gỡ những hạn chế đang gặp phải, đưa ra cách khắc phục hạn chế đó trong giai đoạn tới.

Kết quả nghiên cứu trong chương 3 được thể hiện ở các điểm chủ yếu:

Thứ nhất, Định hướng và quan điểm hoàn thiện pháp luật Trọng tài thương mại ở Việt Nam nói chung và Quan điểm hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng trọng tài thương mại ở Việt Nam.

Thứ hai, Giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng trọng tài thương mại ở Việt Nam, như: Bổ sung các quy định phạm vi điều chỉnh của Luật Trọng tài thương mại; Bổ sung các quy

định cụ thể về hòa giải trong thủ tục tố tụng; Bổ sung quy định về nội dung thỏa thuận Trọng tài; Bổ sung quy định về điều kiện công nhận Trọng tài và tiêu chuẩn Trọng tài viên; Bổ sung quy định về thời gian tiến hành tố tụng Trọng tài; Bổ sung các quy định trong kết quả giải quyết tranh chấp; Bổ sung thẩm quyền giải quyết tranh chấp.

Thứ ba, đưa ra các nhóm giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng Trọng tài thương mại hiện nay.

KẾT LUẬN

Trong kinh doanh thương mại, Trọng tài thương mại với tư cách là một cơ chế giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án đã và đang góp phần không nhỏ vào sự ổn định của hoạt động thương mại. Thông qua kết quả nghiên cứu, luận văn đã hệ thống hóa cơ sở lý luận về giải quyết tranh chấp nói chung và giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng trọng tài thương mại nói riêng. Từ đó hoàn thiện cơ sở lý luận và vấn đề nghiên cứu và tiến hành phân tích pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng trọng tài thương mại. Cũng như những yếu tố ảnh hưởng của kinh tế xã hội, quan điểm của Đảng và Nhà nước về giải quyết tranh chấp và quy định của pháp luật đến pháp luật giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng trọng tài thương mại nhằm làm rõ những vấn đề lý luận liên quan đến hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, giúp người đọc dễ dàng nhận biết được những nội dung cần thiết về pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng hiện hành.

Từ việc nghiên cứu, phân tích một số vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại, luận văn đã tiến hành tổng hợp, phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng trọng tài thương mại ở Việt Nam hiện nay, trên cơ sở những vướng mắc từ thực tiễn giải quyết, cũng như những định hướng hoàn thiện pháp luật về chấp trong lĩnh vực bất động sản bằng trọng tài thương mại, luận văn đã đề xuất nhiều giải pháp nhằm hoàn thiện và nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp trong lĩnh vực BĐS bằng Trọng tài thương mại hiện nay ở Việt Nam, trong điều kiện nước ta đang hòa nhập mạnh mẽ với nền kinh tế toàn cầu.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. Văn bản pháp luật

1. Bộ chính trị (2005), Nghị quyết 49-NQ/TW của Bộ Chính trị về Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020;
2. Bộ luật Tố tụng dân sự Đức năm 2005;
3. Chính phủ (2014), Nghị định số 63/2011/NĐ-CP ngày 28 tháng 07 năm 2011 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Trọng tài thương mại;
4. Chính phủ (2014) Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều Luật đất đai;
5. Chính phủ (2015) Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều Luật kinh doanh bất động sản;
6. Công ước Châu Âu về trọng tài thương mại quốc tế (1961);
7. Công ước liên Mỹ về trọng tài thương mại quốc tế (có hiệu lực từ 16/6/1976);
8. Công ước NewYork về công nhận và thi hành các phán quyết của Trọng tài nước ngoài (1958);
9. Đảng Cộng sản Việt Nam: Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Nxb CTQGST, H.2021;
10. Luật mẫu về Trọng tài thương mại quốc tế của Ủy ban của Liên Hợp Quốc về Luật Thương mại Quốc tế năm 1985, sửa đổi và bổ sung năm 2006;
11. Luật Trọng tài Anh năm 1996;
12. Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh (2019, 2020, 2021), Báo cáo hàng năm của Sở Tư pháp về tình hình tổ chức và hoạt động Trọng tài thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh
13. Quốc hội (2005), Luật Thương mại, Hà Nội;
14. Quốc hội (2010), Luật Trọng tài Thương mại, Hà Nội;
15. Quốc hội (2010), Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, Hà Nội;
16. Quốc hội (2013), Hiến pháp, Hà Nội;
17. Quốc hội (2013), Luật Đất đai, Hà Nội;
18. Quốc hội (2013), Luật Hòa giải ở cơ sở, Hà Nội;
19. Quốc hội (2014), Luật Kinh doanh bất động sản, Hà Nội;
20. Quốc hội (2014), Luật Nhà ở, Hà Nội;
21. Quốc hội (2014), Thi hành án Dân sự, Hà Nội;
22. Quốc hội (2014), Luật Công chứng, Hà Nội;
23. Quốc hội (2015), Bộ Luật dân sự, Hà Nội;
24. Quốc hội (2015), Bộ Luật tố tụng dân sự, Hà Nội;
25. Quốc hội (2015), Luật Ban hành văn bản pháp luật, Hà Nội;
26. Quốc hội (2020), Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án, Hà Nội;
27. Trung tâm trọng tài thương mại quốc tế (1998), Quy tắc tố tụng trọng tài của phòng thương mại quốc tế ICC;
28. Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam VIAC (2004), Quy tắc tố tụng

của Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam năm 2004;

29. Trung tâm trọng tài quốc tế Việt Nam VIAC (2019, 2020, 2021), Báo cáo thương niên, Hà Nội;

II. Các công trình nghiên cứu

30. Alan Redfern, Martin Hunter, Nigel Blackaby và Constantine Partasides (2004), Pháp luật và thực tiễn trọng tài thương mại quốc tế, tái bản lần thứ 4, Nxb. Sweet & Maxwell, London;

31. Bài viết của Đoàn Đức Lương và các tác giả (2018), Giải quyết tranh chấp thương mại bằng thương lượng theo pháp luật Việt Nam tại Hội thảo quốc tế giữa trường Đại học Luật, Đại học Huế và Trung tâm nghiên cứu của Nhật

32. Bùi Xuân Hải (2015), Luận bàn về các nguyên nhân của tình trạng hủy phán quyết trọng tài ở Việt Nam hiện nay, tạp chí Khoa học Pháp lý, (số 3);

33. Đỗ Văn Đại và Trần Hoàng Hải (2011), Pháp luật Việt Nam về trọng tài thương mại, NXB Chính trị quốc gia;

34. Lưu Quốc Thái (2006), Bàn về khái niệm “tranh chấp đất đai” trong Luật Đất đai năm 2003, Tạp chí Khoa học pháp lý số 2/2006;

35. Lê Hồng Hạnh (2016), Khái niệm thương mại trong pháp luật Việt Nam và những bất cập dưới góc độ thực tiễn áp dụng và chính sách hội nhập, Tạp chí Luật học, (số 2);

36. Mai Ngọc Cường (2001), Kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam, Nxb Chính trị quốc gia, Hà nội;

37. Nguyễn Huyền Ly (2012), Vai trò của Tòa án trong Nhà nước pháp quyền Việt Nam, Luận văn thạc sĩ Luật học, Đại học Quốc gia Hà Nội;

38. Nguyễn Đình Thơ (2011), “Những điểm khác biệt về luật trọng tài thương mại của Việt nam so với một số nước trên thế giới” Tạp chí Nhà nước và Pháp luật số 9(221)/2011.

39. P.A. Samuelson, William D. Nordhaus (1997), Kinh tế học, tập 1-2, Nxb Chính trị quốc gia;

40. Trường Đại học Luật Hà Nội (2015), Giáo trình lý luận Nhà nước và Pháp luật, Nxb Công an nhân dân,;

41. Trường Đại học Kinh tế quốc dân (2015), giáo trình Luật thương mại quốc tế, NXB khoa học và kỹ thuật.

42. Trung tâm Thương mại Quốc tế UNCTAD/WTO (2001), Trọng tài và các phương thức giải quyết tranh chấp lựa chọn. Giải quyết các tranh chấp thương mại như thế nào?, (Bản dịch tiếng Việt của Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam), Nxb Tư pháp, Hà Nội;

43. Viện nghiên cứu và phổ biến bách khoa toàn thư (1998), Đại từ điển Kinh tế thị trường, Hà nội;