

**ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



**HOÀNG THỊ DUYÊN**

**PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG  
ĐẶT CỌC TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN,  
QUA THỰC TIỄN TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**Chuyên ngành: Luật Kinh tế**

**Mã số: 60380107**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**ĐÀ NẴNG, NĂM 2020**

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

Người hướng dẫn khoa học: PGS. TS Nguyễn Quang Tuyền

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.....

## MỤC LỤC

|  |           |
|--|-----------|
| <b>MỞ ĐẦU .....</b>  | <b>1</b>  |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài .....   | 1         |
| 2. Tình hình nghiên cứu .....  | 1         |
| 3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu .....   | 2         |
| 4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....   | 3         |
| 5. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu .....   | 4         |
| 6. Những đóng góp mới của luận văn .....   | 5         |
| 7. Kết cấu của luận văn .....  | 5         |
| <b>Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI<br/>QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC TRONG KINH<br/>DOANH BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM.....</b>                       | <b>6</b>  |
| 1.1. Lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản.....  | 6         |
| 1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản.....  | 6         |
| 1.1.2. Khái niệm và đặc điểm giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản.....   | 7         |
| 1.1.3. Mục đích giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản.....  | 8         |
| 1.1.4. Yêu cầu của giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản.....   | 8         |
| 1.1.5. Các phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản.....   | 9         |
| 1.2. Khái quát pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản.....  | 9         |
| 1.2.1. Khái niệm pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản.....  | 9         |
| 1.2.2. Vai trò của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản.....  | 9         |
| 1.3. Nội dung pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản.....   | 10        |
| 1.4. Các yếu tố đảm bảo thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản.....   | 10        |
| Kết luận Chương 1 .....  | 11        |
| <b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH<br/>CHẤP HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG<br/>SẢN VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG.....</b> | <b>13</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| 2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản.....   | 13        |
| 2.1.1. Nội dung pháp luật tố tụng về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản .....  | 13        |
| 2.1.3. Các nguyên tắc cơ bản giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án nhân dân.....   | 13        |
| Thứ sáu, Nội dung pháp luật nội dung về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản.....  | 14        |
| 2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng .....   | 14        |
| 2.2.1. Tình hình giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản.....   | 14        |
| 2.2.2. Đánh giá thực tiễn thi pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng .....  | 15        |
| 2.2.3. Nguyên nhân của những khó khăn, vướng mắc.....  | 16        |
| Kết luận Chương 2 .....  | 17        |
| <b>Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THI HÀNH TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG.....</b> | <b>19</b> |
| 3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản và nâng cao hiệu quả thi hành tại thành phố Đà Nẵng.....                        | 19        |
| 3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản và nâng cao hiệu quả thi hành tại thành phố Đà Nẵng .....                        | 19        |
| 3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản.....   | 19        |
| 3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng .....                                    | 20        |
| Kết luận Chương 3 .....  | 21        |
| <b>KẾT LUẬN .....</b>  | <b>22</b> |

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đặt cọc trong giao dịch dân sự về mua bán bất động sản (BDS) là chế định cơ bản của pháp luật dân sự. Mục đích của đặt cọc là thể hiện sự cam kết, tạo dựng niềm tin của người mua, người có nhu cầu nhận chuyển nhượng BDS về việc xác lập giao dịch đối với người bán, người chuyển nhượng. Cho dù đặt cọc là hành vi tiền hợp đồng mua bán BDS song nó vẫn ràng buộc trách nhiệm pháp lý đối với các bên: Bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc. Trách nhiệm pháp lý này được quy định rõ trong Bộ luật dân sự năm 2015 (BLDS năm 2015). Kinh doanh BDS bao gồm các giao dịch chủ yếu là mua bán, cho thuê, cho thuê mua BDS nhằm mục đích kiếm lời mang bản chất là các giao dịch dân sự. Vì vậy, khi tiến hành đàm phán, xác lập, ký kết hợp đồng về kinh doanh BDS, các bên phải thực hiện việc đặt cọc mà hình thức pháp lý là hợp đồng dân sự có tên gọi "*hợp đồng đặt cọc*". Hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BDS phải tuân thủ các quy định chung về đặt cọc do BLDS năm 2015 quy định. Thực tiễn xảy ra không ít các tranh chấp về hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BDS mà việc giải quyết rất phức tạp do liên quan đến BDS có giá trị rất lớn.

Kinh doanh BDS trở thành lĩnh vực hấp dẫn, sôi động khiến giá nhà đất tại thành phố Đà Nẵng liên tục bị đẩy lên cao gấp nhiều lần so với giá trị thực. Năm 2017 và năm 2018, nhiều người dân ở các địa phương khác đổ về đây để mua bán, kinh doanh nhà đất kiếm lời. Có không ít các giao dịch về chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà đất được thực hiện "trên giấy" nhằm mục đích kiếm lời. Điều này khiến việc giải quyết các tranh chấp về hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BDS tại Đà Nẵng càng thêm phức tạp. Với một số lý do cơ bản nêu trên, học viên lựa chọn đề tài "*Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản, qua thực tiễn tại thành phố Đà Nẵng*" làm luận văn thạc sĩ luật học.

### 2. Tình hình nghiên cứu

Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc nói chung và pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản nói riêng là lĩnh vực thu hút sự quan tâm, nghiên cứu của giới luật học nước ta. Thời gian qua đã

có nhiều công trình liên quan đến đề tài được công bố mà tiêu biểu phải kể đến một số công trình cụ thể sau:

i) Trường Đại học Luật Hà Nội (2010), *Giáo trình Luật Dân sự, tập 1 & 2*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội;

ii) Đắc Xuyên (2017), *TAND huyện Nhà Bè: Những câu hỏi trong một vụ kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc*, Báo Thanh tra Việt Nam điện tử, ngày 19/12;

iii) Trần Văn Trung (2009), *Xác định hợp đồng đặt cọc có hiệu lực hay vô hiệu*, Tạp chí Tòa án nhân dân kỳ 1 tháng 3;

iv) Tường Bằng Lượng (2002), *Khi nào giao dịch đặt cọc có hiệu lực pháp luật và khi nào vô hiệu*, Tạp chí Tòa án nhân dân số 12;

v) Trần Thị Ngân (2009), *Xác định hợp đồng đặt cọc có hiệu lực hay vô hiệu?*, Tạp chí Tòa án nhân dân kỳ 2 tháng 7;

vi) Trần Thị Huê & Nguyễn Văn Cừ (chủ biên) (2018), *Bình luận khoa học Bộ luật dân sự năm 2015*, Nxb Tư pháp, Hà Nội v.v.

và một số công trình nghiên cứu báo và tạp chí khác,...

Các công trình nghiên cứu trên đây đã giải quyết một số vấn đề lý luận và thực tiễn về pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc nói chung. Phần nội dung nghiên cứu về pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BDS được đề cập còn vơi, chưa bao quát đầy đủ, toàn diện và có tính hệ thống đặt trong sự tham chiếu với thực tiễn tại thành phố Đà Nẵng.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

#### **3.1. Mục đích nghiên cứu**

Luận văn nghiên cứu với mục đích tổng quát là đưa ra giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BDS và nâng cao hiệu quả thực hiện tại thành phố Đà Nẵng trong thời gian tới.

#### **3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Để thực hiện được mục đích trên, luận văn có những nhiệm vụ cụ thể sau đây:

- Phân tích một số vấn đề lý luận về hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BDS; về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BDS trên các khía cạnh như khái niệm, đặc điểm, nguyên tắc, ý nghĩa; các phương thức giải quyết v.v

- Phân tích một số vấn đề lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS như cơ sở; khái niệm và đặc điểm; mục đích; cấu trúc của pháp luật về đất khu công nghiệp; các điều kiện đảm bảo thực hiện lĩnh vực pháp luật này v.v.

- Phân tích nội dung pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS và đánh giá thực tiễn thi hành tại Đà Nẵng trên các khía cạnh những kết quả đạt được, những hạn chế, tồn tại và nguyên nhân của hạn chế, tồn tại.

- Đề xuất định hướng, giải pháp hoàn thiện về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS và nâng cao hiệu quả thi hành tại Đà Nẵng trong thời gian tới.

#### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

##### ***4.1. Đối tượng nghiên cứu***

Luận văn tập trung nghiên cứu những vấn đề cụ thể sau đây:

- Quan điểm, đường lối của Đảng về phát triển các giao dịch dân sự về tài sản; về quản lý thị trường BĐS trong nền kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế.

- Nội dung của BLDS năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành về đặt cọc và hợp đồng đặt cọc.

- Nội dung của Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành về đặt cọc trong kinh doanh BĐS.

- Nội dung quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS năm 2015) và các văn bản hướng dẫn thi hành về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc (trong đó có giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS).

- Thực tiễn thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS từ thực tiễn tại thành phố Đà Nẵng.

- Các quan điểm, trường phái lý thuyết về đặt cọc, về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc nói chung và tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS v.v.

##### ***4.2. Phạm vi nghiên cứu***

Trong khuôn khổ của một bản luận văn thạc sĩ luật học, tác giả giới hạn phạm vi nghiên cứu vào các vấn đề cụ thể sau:

*Một là*, giới hạn về nội dung. Luận văn nghiên cứu pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS với các ngữ cảnh cụ thể sau:

- Kinh doanh BĐS được đề cập trong luận văn này chỉ giới hạn ở loại hình mua bán, chuyển nhượng BĐS.

- Giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS được thực hiện bởi nhiều phương thức như trọng tài, thương lượng, hòa giải, tòa án v.v. Tuy nhiên, trong khuôn khổ luận văn này, tìm hiểu giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS thông qua con đường tố tụng Tòa án.

*Hai là*, giới hạn về thời gian. Luận văn giới hạn phạm vi nghiên cứu đề tài lấy mốc thời gian từ năm 2014 (năm ban hành Luật Kinh doanh BĐS năm 2014) đến nay.

*Ba là*, giới hạn về không gian. Luận văn nghiên cứu đề tài với giới hạn về không gian là thực tiễn thi hành pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

## **5. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu**

Đề tài được thực hiện dựa trên phương pháp nghiên cứu:

-Phương pháp luận của luận văn là phương pháp khoa học của chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử của Học thuyết Mác - Lê nin.

Ngoài ra, luận văn còn sử dụng các phương pháp nghiên cứu cụ thể sau:

i) Phương pháp phân tích, phương pháp lịch sử, phương pháp đối chiếu ... được sử dụng tại Chương 1 khi nghiên cứu một số vấn đề lý luận pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS ở Việt Nam.

ii) Phương pháp đánh giá, phương pháp so sánh, phương pháp thống kê, phương pháp tổng hợp ... được sử dụng tại Chương 2 khi nghiên cứu thực trạng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS và thực tiễn thực hiện tại Đà Nẵng.

iii) Phương pháp bình luận, phương pháp quy nạp, phương pháp diễn giải ... được sử dụng tại Chương 3 khi nghiên cứu giải pháp hoàn thiện pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS và nâng cao hiệu quả thực hiện tại Đà Nẵng trong thời gian tới.



## **6. Những đóng góp mới của luận văn**

Luận văn có những đóng góp mới cụ thể như sau:

*Thứ nhất*, về lý luận. Luận văn hệ thống hóa, bổ sung, phát triển cơ sở lý luận và thực tiễn của pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS dựa trên lý thuyết về sự độc lập của tư pháp tố tụng; lý thuyết về đặt cọc ...

*Thứ hai*, về thực tiễn. Luận văn đánh giá thực tiễn thi hành pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS tham chiếu với thực tiễn tại Đà Nẵng với những thông tin, ví dụ thực tiễn minh họa. Trên cơ sở đó, luận văn đưa ra giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS và nâng cao hiệu quả thi hành tại Đà Nẵng trong thời gian tới.

Luận văn là tài liệu tham khảo bổ ích không chỉ cho các cán bộ làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về thị trường BĐS; đội ngũ thẩm phán các cấp ở thành phố Đà Nẵng; phục vụ cho công tác giảng dạy, học tập, nghiên cứu khoa học pháp lý ở các cơ sở đào tạo luật mà còn cho những ai quan tâm đến vấn đề này ở Việt Nam.

## **7. Kết cấu của luận văn**

Ngoài lời cam đoan, danh mục các từ viết tắt, mục lục, mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, luận văn được bố cục với 03 chương cụ thể như sau:

- *Chương 1*. Một số vấn đề lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS ở Việt Nam.

- *Chương 2*. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS và thực tiễn thi hành tại Đà Nẵng.

- *Chương 3*. Giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS và nâng cao hiệu quả thi hành tại Đà Nẵng.

## Chương 1

# MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

### 1.1. Lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản

#### 1.1.1. Khái niệm và đặc điểm của tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản

Dựa trên khái niệm chung về tranh chấp hợp đồng và tìm hiểu nội dung các quy định về tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS có thể giải mã thuật ngữ tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS như sau: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản là những bất đồng phát sinh giữa các bên giao kết trong quá trình thực hiện hợp đồng. Tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản phát sinh do việc không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng. Khi có bất đồng phát sinh, các bên trong quan hệ hợp đồng có thể tự thương lượng giải quyết để đạt thỏa thuận hoặc có quyền yêu cầu cơ quan tài phán có thẩm quyền đối với từng loại hợp đồng cụ thể để giải quyết tranh chấp cho mình.*

*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản là hệ quả của hành vi vi phạm hợp đồng và có thể dẫn đến việc hợp đồng bị hủy bỏ hoặc bị đình chỉ thực hiện. Bên được xác định là có hành vi vi phạm hợp đồng và dẫn tới tranh chấp sẽ phải gánh chịu những chế tài nhất định do pháp luật quy định hoặc theo sự thỏa thuận của các bên (trừ trường hợp bên vi phạm chứng minh được hành vi vi phạm của mình thuộc trường hợp được miễn trách nhiệm do pháp luật quy định hoặc do các bên có thỏa thuận trong hợp đồng)".*

Bên cạnh các đặc điểm của tranh chấp hợp đồng nói chung thì tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS còn có một số đặc điểm riêng cơ bản sau đây:

*Một là, xét về bản chất, tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS là tranh chấp thương mại.*

*Hai là*, tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS thường xảy ra khi bên nhận đặt cọc hoặc bên đặt muốn phá bỏ cam kết tại thời điểm thị trường BĐS “sốt nóng” hoặc “đóng băng” (giá BĐS tăng, giảm đột biến từng ngày) để tìm kiếm lợi nhuận tối đa có thể.

*Ba là*, tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS xảy ra không đồng đều trong các phân khúc của thị trường BĐS và giữa các địa phương, vùng miền trong cả nước.

*Bốn là*, do BĐS cố định về vị trí địa lý, không di dời được nên tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS chịu tác động của các điều kiện về thị hiếu, tâm lý, phong tục, tập quán truyền thống và trình độ dân trí ... khác nhau của người dân ở các vùng, miền và địa phương trong cả nước.

### ***1.1.2. Khái niệm và đặc điểm giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản***

Trên cơ sở khái niệm giải quyết tranh chấp và tìm hiểu các quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS có thể hiểu nội hàm của giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS như sau: “*Giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản là việc cơ quan, tổ chức có thẩm quyền xem xét và ra quyết định xử lý tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản, trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong vụ việc tranh chấp nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, cơ quan, tổ chức nói chung và của các bên trong quan hệ đặt cọc nói riêng.*

Ngoài các đặc điểm chung của giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc thì giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS còn có một số đặc điểm riêng chủ yếu sau:

*Một là*, như phần trên đã đề cập, do BĐS cố định về vị trí địa lý, không di dời được nên việc giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS không chỉ dựa trên chính sách, pháp luật của Nhà nước mà còn vận dụng những điểm phù hợp của hương ước, luật tục, phong tục, tập quán ... không trái với quy định của pháp luật hình thành trong đời sống của người dân.

*Hai là*, như phân trên đã phân tích, hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS chịu sự quy chiếu của hệ thống pháp luật dân sự và hệ thống pháp luật thương mại.

*Ba là*, giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS thông qua con đường tố tụng tòa án thì việc xác định TAND có thẩm quyền thụ lý dựa trên nguyên tắc “Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nơi có BĐS”.

### ***1.1.3. Mục đích giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản***

*Thứ nhất*, giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS tháo gỡ xung đột, mâu thuẫn giữa các bên đương sự và góp phần duy trì ổn định chính trị, trật tự an toàn xã hội.

*Thứ hai*, giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên bị vi phạm.

*Thứ ba*, giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS nâng cao ý thức chấp hành pháp luật, đề cao nguyên tắc “*thượng tôn pháp luật*” trong xã hội và tăng cường pháp chế XHCN.

*Thứ tư*, giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS góp phần đề cao vị trí, vai trò và hình ảnh của TAND trong xã hội.

### ***1.1.4. Yêu cầu của giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản***

*Một là*, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS phải tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

*Hai là*, giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS phải được thực hiện nhanh chóng, dứt điểm nhằm đáp ứng nhu cầu của hoạt động đầu tư, kinh doanh của các chủ thể kinh doanh BĐS

*Ba là*, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS được thực hiện thông qua các phương thức linh hoạt, phù hợp với từng trường hợp tranh chấp cụ thể nhằm đáp ứng mong muốn của các chủ đầu tư kinh doanh.

*Bốn là*, giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS phải đảm bảo sự công bằng, khách quan, công tâm và dân chủ, công khai minh bạch.

### **1.1.5. Các phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản**

*i) Phương thức thương lượng*

*ii) Phương thức hòa giải*

*iii) Phương thức giải quyết bởi Trọng tài*

*iv) Phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng theo thủ tục tố tụng tư pháp*

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

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

Dựa trên khái niệm chung về pháp luật và nghiên cứu nội dung các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản có thể hiểu về khái niệm này như sau: *Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản bao gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành và bảo đảm thực hiện bằng sức mạnh cưỡng chế của Nhà nước điều chỉnh nhóm quan hệ xã hội phát sinh trong lĩnh vực giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc về kinh doanh bất động sản nhằm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên và duy trì sự vận hành thống suốt, an toàn của các giao dịch dân sự (trong đó có giao dịch về kinh doanh bất động sản).*

#### **1.2.2. Vai trò của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản**

*i) Đối với Nhà nước*

Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS ra đời không chỉ góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật nói chung và hệ thống pháp luật về kinh doanh BĐS nói riêng mà còn thúc đẩy sự phát triển của thị trường BĐS vận hành theo hướng công khai minh bạch, có tổ chức.

*ii) Đối với các bên tranh chấp*

Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong giao dịch kinh doanh BĐS.

*iii) Đối với xã hội*

Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS góp phần duy trì các quan hệ xã hội về kinh doanh BĐS vận hành trong khuôn khổ trật tự, kỷ cương.

### ***1.3. Nội dung pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản***

Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS bao gồm các nhóm quy định chủ yếu sau đây:

*Một là*, nhóm quy định về đối tượng, phạm vi; quy định về thẩm quyền, căn cứ, nguyên tắc và điều kiện giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS.

*Hai là*, nhóm quy định về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS, bao gồm các quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự/ các bên tranh chấp; các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp; các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân có liên quan.

*Ba là*, nhóm quy định về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS bao gồm các quy định giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS tại TAND, tại cơ quan Trọng tài; các quy định giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS bằng hòa giải, thương lượng ..

*Bốn là*, nhóm quy định về xử lý vi phạm pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS; khiếu nại, tố cáo về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS ...

*Năm là*, nhóm quy định về bảo đảm thi hành bản án có hiệu lực pháp luật của TAND, quyết định có hiệu lực pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS của cơ quan nhà nước có thẩm quyền v.v.

### ***1.4. Các yếu tố đảm bảo thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản***

#### ***1.4.1 Yếu tố pháp luật***

Thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS đạt hiệu quả phụ thuộc rất lớn vào mức độ hoàn thiện của hệ thống văn bản pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS.

*1.4.2 Yếu tố trình độ, năng lực, phẩm chất chính trị và đạo đức của đội ngũ cán bộ, thẩm phán*

Trình độ, năng lực, phẩm chất chính trị và đạo đức của đội ngũ cán bộ, thẩm phán là một trong những yếu tố quyết định bảo đảm thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS đạt hiệu quả cao.

*1.4.3 Yếu tố ý thức pháp luật của các chủ thể trong thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản*

Ý thức pháp luật thể hiện sự nhận thức của các chủ thể và thái độ của họ đối với các quy định của pháp luật. Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS được thực hiện tốt hay không phụ thuộc vào nhiều yếu tố, trong đó ý thức pháp luật của các chủ thể là yếu tố chủ quan có ý nghĩa rất quan trọng.

*1.4.4 Yếu tố về nguồn vốn*

Thực hiện pháp luật nói chung và thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS nói riêng đòi hỏi phải có những chi phí nhất định.

## **Kết luận Chương 1**

Chương 1 nghiên cứu một số vấn đề lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS ở Việt Nam. Các kết quả nghiên cứu chính được rút ra bao gồm:

1. Đặt cọc là một trong những biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng được quy định trong BLDS năm 2015. Trên thực tế, việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc nói chung và tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS nói riêng là điều khó tránh khỏi.

2. Giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS là việc làm mang tính khách quan nhằm bảo hộ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên trong quan hệ đặt cọc và đảm bảo sự vận hành thông suốt của các giao dịch dân sự (bao gồm giao dịch dân sự trong kinh doanh BĐS).

3. Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS bao gồm các quy định của một số đạo luật có liên quan như BLDS năm 2015, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, Luật Tổ chức TAND năm 2014 và BLTTDS năm 2015 ... Lĩnh vực pháp luật này có các quy định mang tính nội dung bao gồm quy định về nguyên tắc, thẩm quyền, quyền và nghĩa vụ của các bên trong giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS và các quy định mang tính hình thức bao gồm quy định về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS v.v.

4. Để việc thực thi pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS có hiệu quả thì không thể tách rời các yếu tố đảm bảo. Các yếu tố bảo đảm thực thi lĩnh vực pháp luật này bao gồm: i) Yếu tố pháp luật; ii) Yếu tố trình độ, năng lực, phẩm chất chính trị và đạo đức của đội ngũ cán bộ, thẩm phán; iii) Yếu tố ý thức pháp luật của các chủ thể trong thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản; iv) Yếu tố về nguồn vốn v.v.



## Chương 2

# THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

### **2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản**

#### ***2.1.1. Nội dung pháp luật tổ tụng về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản***

Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS được quy định cụ thể tại BLTTDS năm 2015 với các nội dung về thẩm quyền; trình tự, thủ tục xét xử; cụ thể:

*Thứ nhất*, về thẩm quyền giải quyết tranh chấp

Khoản 3 Điều 26 BLTTDS năm 2015 nêu rõ tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS là một trong những tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

*Thứ hai*, về quy trình và thủ tục nộp đơn khởi kiện và thủ tục giải quyết tranh chấp dân sự, cụ thể: về thủ tục nhận đơn khởi kiện, về thụ lý vụ án, về hòa giải

Nếu các bên không thỏa thuận được với nhau thì Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

#### ***2.1.3. Các nguyên tắc cơ bản giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản tại Tòa án nhân dân***

Nguyên tắc giải quyết tranh chấp là những quan điểm, tư tưởng chỉ đạo có tác dụng định hướng trong suốt quá trình giải quyết tranh chấp. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS tại TAND phải tuân theo một số nguyên tắc cơ bản sau:

*Thứ nhất*, cơ quan tài phán nhân danh Nhà nước để giải quyết tranh chấp. Do đó, phán quyết của Tòa án được đảm bảo thi hành bằng sức mạnh cưỡng chế.

*Thứ hai*, việc giải quyết tranh chấp của tòa án phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định mang tính hình thức cũng như các quy định về thẩm quyền, thủ tục, các nguyên

tác giải quyết tranh chấp dân sự của BLTTDS năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

*Thứ ba*, tòa án giải quyết tranh chấp theo nguyên tắc xét xử công khai, trừ các vụ án liên quan đến bí mật an ninh, quốc gia; thuần phong, đạo đức xã hội.

*Thứ tư*, việc giải quyết tranh chấp tại tòa án thực hiện qua hai cấp xét xử: sơ thẩm và phúc thẩm, bản án có hiệu lực pháp luật còn có thể được xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm hoặc tái thẩm.

*Thứ năm*, tòa án giải quyết theo nguyên tắc xét xử tập thể và quyết định theo đa số; khi xét xử Thẩm phán và Hội thẩm nhân dân độc lập, tuân theo pháp luật.

*Thứ sáu*, Nội dung pháp luật nội dung về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản

*i) Chủ thể của hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản*

Như đã phân tích ở trên, xét về bản chất, giao dịch đặt cọc trong kinh doanh BĐS là giao dịch dân sự. Do vậy, giao kết hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS phải đáp ứng các điều kiện về năng lực chủ thể; bao gồm có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự đầy đủ.

Chủ thể hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS là cá nhân, tổ chức có đầy đủ năng lực tham gia giao kết, xác lập hợp đồng theo quy định của pháp luật.

*ii) Nội dung hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản*

Hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS là một dạng cụ thể của hợp đồng dân sự. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS có các nội dung cơ bản của một hợp đồng dân sự. Theo Điều 398 BLDS năm 2015: “Hợp đồng có thể có các nội dung sau đây: a) Đối tượng của hợp đồng; b) Số lượng, chất lượng; c) Giá, phương thức thanh toán; d) Thời hạn, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng; đ) Quyền, nghĩa vụ của các bên; e) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; g) Phương thức giải quyết tranh chấp”.

## **2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng**

### **2.2.1. Tình hình giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản**

*ii) Tình hình giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng từ năm 2017 - năm 2019*

Theo số liệu tổng hợp của TAND thành phố Đà Nẵng, trong 03 năm từ năm 2017 - năm 2019, cơ quan tòa án đã thụ lý giải quyết số lượng đáng kể các tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS; cụ thể:

| <b>Số TT</b> | <b>Năm</b> | <b>Số vụ giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS tại thành phố Đà Nẵng</b> |
|--------------|------------|--|
| 1            | 2014       | 12 vụ  |
| 2            | 2015       | 15 vụ  |
| 3            | 2016       | 11 vụ  |
| 4            | 2017       | 17 vụ  |
| 5            | 2018       | 23 vụ  |
| 6            | 2019       | 27 vụ  |

*(Nguồn: số liệu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng cung cấp)*

### ***2.2.2. Đánh giá thực tiễn thi pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng***

#### *i) Kết quả đạt được*

*Một là*, khi tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS xảy ra mà các bên đương sự không giải quyết được thông qua thương lượng, hòa giải và có đơn khởi kiện gửi cho TAND.

*Hai là*, công tác tập huấn, bồi dưỡng về chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ năng xét xử, kỹ năng tranh tụng, kỹ năng nghiên cứu hồ sơ, kỹ năng viết bản án và kỹ năng giao tiếp v.v được lãnh đạo ngành tòa án Đà Nẵng quan tâm thực hiện hàng năm thông qua việc mời các Thẩm phán của TAND tối cáo, của Tòa cấp cao tại Đà Nẵng .. trực tiếp trao đổi, truyền đạt.

*Ba là*, việc tuyên truyền, phổ biến, tập huấn những nội dung cơ bản của pháp luật dân sự, pháp luật đất đai, pháp luật nhà ở, pháp luật về tố tụng dân sự và pháp

luật về kinh doanh BĐS v.v được lãnh đạo tòa án Đà Nẵng chú trọng thực hiện thường xuyên.

*Bốn là*, thông qua công tác xét xử các vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS, Tòa án nhân dân các cấp tại Đà Nẵng rút ra các bài học kinh nghiệm và trực tiếp tham gia các buổi đối thoại với người dân, doanh nghiệp, chủ đầu tư để giải đáp các vướng mắc khi ký kết hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS, ngăn ngừa tranh chấp, rủi ro phát sinh.

*Năm là*, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS được TAND áp dụng đúng các quy định về thẩm quyền, nguyên tắc, điều kiện và các quy định về trình tự, thủ tục ... do pháp luật quy định.

#### *i) Khó khăn, vướng mắc*

*Một là*, còn tồn tại số lượng đáng kể hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS được lập theo hình thức “viết tay”. Trong một số trường hợp, bên đặt cọc phải gánh chịu thiệt hại do giá BĐS tăng cao và bên nhận đặt cọc bội ước, phá cọc.

*Hai là*, sự vi phạm của một bên trong hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS phát sinh tranh chấp và vô hình chung gây thiệt hại cho khách hàng có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu đô thị để giải quyết chỗ ở.

*Ba là*, hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được cũng là rào cản lớn trong quá trình giải quyết tranh chấp.

#### **2.2.3. Nguyên nhân của những khó khăn, vướng mắc**

Những vướng mắc nêu trên chủ yếu xuất phát từ các nguyên nhân chính sau đây:

*Một là*, hệ thống pháp luật về dân sự nói chung và giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc nói riêng (trong đó có hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS) bao gồm nhiều văn bản do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác nhau ban hành.

*Hai là*, một bộ phận người dân mà trình độ hiểu biết pháp luật, ý thức tuân thủ pháp luật còn hạn chế.

*Ba là*, chịu ảnh hưởng của nền nông nghiệp trồng lúa nước nên truyền thống văn hóa của nước ta coi trọng sự đoàn kết trong nội bộ nhân dân và người Việt thường lựa chọn phương thức tự thương lượng, hòa giải các bất đồng, mâu thuẫn nảy sinh trong đời sống xã hội hơn là sử dụng pháp luật để giải quyết.

*Bốn là*, năng lực, trình độ chuyên môn, kỹ năng xét xử v.v của một bộ phận cán bộ, Thẩm phán tòa án chưa đồng đều và dường như còn hạn chế trước những thay đổi quá nhanh chóng theo chiều hướng ngày càng phức tạp của hệ thống pháp luật cũng như của những giao dịch BĐS diễn ra trên thị trường. Vì vậy, chất lượng xét xử trong một số vụ việc chưa cao, tình trạng án hủy vẫn xảy ra v.v..

## **Kết luận Chương 2**

1. Tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS là loại tranh chấp diễn ra phổ biến. Trong điều kiện kinh tế thị trường, khi kinh doanh BĐS là một trong những loại hình kinh doanh mang lại tỷ suất lợi nhuận cao cho tổ chức, cá nhân thì loại tranh chấp này ngày càng phức tạp, phong phú và đa dạng. Do tính ưu việt của việc giải quyết tranh chấp bằng con đường tố tụng tòa án; nên số lượng các tranh chấp về hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS do TAND giải quyết ngày càng tăng. Điều này tạo áp lực rất lớn đối với ngành TAND nói chung và TAND các cấp của thành phố Đà Nẵng nói riêng. Để đảm bảo việc giải quyết công bằng, khách quan, vô tư và chính xác; pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS được ban hành. Lĩnh vực pháp luật này liên quan đến nhiều đạo luật như BLDS năm 2015, Luật Tổ chức TAND năm 2014, BLTTDS năm 2015, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành v.v. Các đạo Luật này điều chỉnh quan hệ về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS trên hai khía cạnh nội dung và trình tự, thủ tục giải quyết.

2. Việc thực thi pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS tại TAND thành phố Đà Nẵng đạt những kết quả tích cực mà nổi bật nhất là áp dụng đúng các quy định của pháp luật hiện hành trong xét xử các vụ án liên quan đến hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS. Thông qua hoạt động áp dụng pháp luật trong giải quyết loại tranh chấp này mà ý thức pháp luật không chỉ của các bên đương sự, của Thẩm phán, cán bộ tòa án nói riêng mà của người dân nói chung được nâng cao.

Tuy nhiên, quá trình áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS tại TAND thành phố Đà Nẵng gặp không ít trở ngại, vướng mắc. Điều này bắt nguồn từ nguyên nhân khách quan và nguyên nhân chủ

quan như năng lực trình độ chuyên môn, sự am hiểu pháp luật tố tụng dân sự, pháp luật dân sự, pháp luật kinh doanh BĐS v.v của một bộ phận Thẩm phán chưa đáp ứng yêu cầu; trình độ hiểu biết pháp luật của người dân còn hạn chế; chính sách, pháp luật dân sự nói chung và các quy định về hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS còn tồn tại sự chồng chéo, mâu thuẫn hay lạc hậu, chưa phù hợp với yêu cầu phát triển KT-XH của đất nước ta hiện nay.

### Chương 3

## **ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THI HÀNH TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

### **3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản và nâng cao hiệu quả thi hành tại thành phố Đà Nẵng**

*Thứ nhất*, hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS và nâng cao hiệu quả thi hành tại thành phố Đà Nẵng phải phù hợp với quan điểm và định hướng của Đảng ta về đảm bảo sự vận hành thông suốt của các giao dịch dân sự nói chung và giao dịch về kinh doanh BĐS nói riêng trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa (XHHCN) và hội nhập quốc tế.

*Thứ hai*, hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS và nâng cao hiệu quả thi hành tại thành phố Đà Nẵng phải dựa trên cơ sở tổng kết việc thi hành lĩnh vực pháp luật này trên thực tế.

*Thứ ba*, hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS phải đặt trong mối quan hệ tổng thể về hoàn thiện hệ thống pháp luật nói chung; hệ thống pháp luật dân sự và pháp luật kinh doanh BĐS nói riêng.

*Thứ tư*, hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS và nâng cao hiệu quả thi hành tại thành phố Đà Nẵng dựa trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch; thúc đẩy và tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý chặt chẽ, sự vận hành thông suốt các giao dịch dân sự cũng như phát triển hoạt động kinh doanh BĐS.

### **3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản và nâng cao hiệu quả thi hành tại thành phố Đà Nẵng**

**3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản**

Trên cơ sở phân tích thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS tham chiếu từ thực tiễn thành phố Đà Nẵng, tác giả đưa ra một số giải pháp góp phần hoàn thiện lĩnh vực pháp luật này. Các giải pháp này bao gồm:

*Thứ nhất*, Nhà nước cần nghiên cứu, bổ sung các quy định về “Mô hình hòa giải kết nối Tòa án” (Court - annexed Mediation) trong giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS.

*Thứ hai*, trong điều kiện Cách mạng Công nghiệp 4.0, Nhà nước cần nghiên cứu, xây dựng cơ chế pháp lý vận hành “Mô hình Tòa án trực tuyến” để giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS.

*Thứ ba*, hoàn thiện quy định về hình thức hợp đồng.

*Thứ tư*, bổ sung quy định cụ thể về đặt cọc trong các quy định chung trong phần giao dịch dân sự của BLDS năm 2015.

*Thứ năm*, bổ sung quy định về xác định thời điểm có hiệu lực của giao dịch đặt cọc là thời điểm bên đặt cọc giao tài sản cho bên nhận đặt cọc

*Thứ sáu*, cần bổ sung quy định phân biệt rõ giữa tiền trả trước với tiền đặt cọc.

### ***3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh bất động sản tại thành phố Đà Nẵng***

*Thứ nhất*, tiếp tục nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ; kiến thức pháp luật và kỹ năng xét xử của cán bộ tòa án, Thẩm phán.

*Thứ hai*, thực hiện tốt công tác tổng kết thực tiễn và hướng dẫn áp dụng thống nhất pháp luật.

*Thứ ba*, phối hợp chặt chẽ với các cơ quan hữu quan khi giải quyết hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS vô hiệu.

*Thứ tư*, thực hiện tốt công tác giám đốc thẩm và kiểm tra việc xét xử tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS vô hiệu.

*Thứ năm*, áp dụng án lệ về giao dịch đặt cọc trong kinh doanh BĐS vô hiệu vào thực tiễn xét xử.



### **Kết luận Chương 3**

Trên cơ sở phân tích những vấn đề lý luận pháp luật tại chương I và chương II, luận văn đưa ra định hướng hoàn thiện lĩnh vực pháp luật này và nâng cao hiệu quả thi hành tại thành phố Đà Nẵng.

1. Một số định hướng hoàn pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS bao gồm: i) Hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS phải phù hợp với quan điểm của Đảng ta về đảm bảo sự vận hành thông suốt của các giao dịch dân sự nói chung và giao dịch về kinh doanh BĐS nói riêng trong nền kinh tế thị trường định hướng XHCN và hội nhập quốc tế; ii) Hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS phải dựa trên cơ sở tổng kết việc thi hành lĩnh vực pháp luật này trên thực tế; iii) Hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS phải đặt trong mối quan hệ tổng thể về hoàn thiện hệ thống pháp luật nói chung; hệ thống pháp luật dân sự và pháp luật kinh doanh BĐS nói riêng; vi) Hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS phải dựa trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch; thúc đẩy và tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý chặt chẽ, sự vận hành thông suốt các giao dịch dân sự cũng như phát triển hoạt động kinh doanh BĐS.

2. Trên cơ sở định hướng hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS và nâng cao hiệu quả thi hành trên địa bàn thành phố Đà Nẵng; luận văn đưa ra giải pháp nâng cao hiệu quả trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Các giải pháp này bao gồm : i) Tiếp tục nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ; kiến thức pháp luật và kỹ năng xét xử của cán bộ tòa án, Thẩm phán; ii) Thực hiện tốt công tác tổng kết thực tiễn và hướng dẫn áp dụng thống nhất pháp luật; iii) Phối hợp chặt chẽ với các cơ quan hữu quan khi giải quyết hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS vô hiệu. Khi giải quyết loại tranh chấp này, thực tiễn cho thấy để có thể áp dụng pháp luật và xử lý vụ án được chính xác, tòa án phải thực hiện tốt mối quan hệ phối hợp với nhiều cơ quan hữu quan khác; iv) Thực hiện tốt công tác giám đốc thẩm và kiểm tra việc xét xử tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS vô hiệu; v) Áp dụng án lệ về giao dịch đặt cọc trong kinh doanh BĐS vô hiệu vào thực tiễn xét xử v.v.

## KẾT LUẬN

1. Đặt cọc là một trong những biện pháp bảo đảm hợp đồng dân sự được quy định trong BLDS năm 2015. Xét về bản chất, giao dịch trong kinh doanh BĐS là giao dịch dân sự. Vì vậy, đặt cọc trong kinh doanh BĐS tuân theo các quy định chung về đặt cọc của BLDS năm 2015.

Tuy nhiên, giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS bằng phương thức nào và cách thức thực hiện ra sao lại là vấn đề cần phải bàn luận. Do tính ưu việt của pháp luật mà cách thức ứng xử văn minh nhất trong trường hợp này là giải quyết bằng pháp luật.

2. Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS bao gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật của một số đạo luật có liên quan như BLDS năm 2015, Luật Kinh doanh BĐS năm 2014, BLTTDS năm 2015 và Luật Tổ chức TAND năm 2014 v.v. Những quy phạm pháp luật này bao gồm các quy phạm về nội dung như quy phạm về nguyên tắc, thẩm quyền giải quyết, quyền và nghĩa vụ của các bên ... và các quy phạm về hình thức như trình tự, thủ tục tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS ...

3. Việc xây dựng và ban hành pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS là công việc không hề đơn giản. Bởi lẽ, các quy phạm pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS phải đảm bảo tính khoa học, tính thống nhất, đồng bộ và tính khả thi. Dẫu vậy cho dù pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS có được ban hành hoàn thiện, đồng bộ đến đâu đi chăng nữa thì nó cũng không thể đi vào cuộc sống và phát huy tác dụng tích cực nếu việc thi hành kém hiệu quả.

4. Đà Nẵng có vị trí quan trọng của khu vực miền Trung và Tây Nguyên. Kể từ khi thực hiện công cuộc đổi mới đất nước, Đảng bộ, chính quyền và Nhân dân thành phố Đà Nẵng đã sáng tạo, chủ động vượt khó; khai thác và phát huy tiềm năng, thế mạnh của địa phương biến Đà Nẵng trở thành trung tâm thương mại, du lịch, dịch vụ lớn nhất của khu vực miền Trung. Đặt trong bối cảnh đó, thị trường BĐS ở Đà Nẵng

phát triển rất sôi động. Các tranh chấp về BĐS nói chung và tranh chấp về hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS chiếm số lượng đáng kể trong các vụ án dân sự. Một trong những biện pháp giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS được các bên đương sự tìm đến khi các phương thức hòa giải, thương lượng không đem lại hiệu quả là khởi kiện tại TAND.

5. Về cơ bản, công tác giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS tại TAND trên địa bàn thành phố Đà Nẵng đạt được kết quả tích cực trong việc áp dụng đúng quy định của pháp luật; số lượng các bản án bị tòa án cấp trên bị hủy, cải án chiếm tỷ lệ thấp v.v. Dẫu vậy, việc áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS tại TAND trên địa bàn thành phố Đà Nẵng cũng gặp không ít trở ngại, vướng mắc. Những trở ngại, vướng mắc và nguyên nhân được nhận diện cụ thể tại Tiêu mục 2.2.2 và Tiêu mục 2.2.3 Chương 2.

6. Để khắc phục những trở ngại, vướng mắc này, luận văn đề xuất định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong kinh doanh BĐS và nâng cao hiệu quả thi hành tại thành phố Đà Nẵng trong thời gian tới. Các định hướng và giải pháp này được trình bày cụ thể tại Chương 3 luận văn.